

Regards croisés sur la conjoncture du logement



Le marché du logement a fortement évolué avec l'augmentation des prix des matériaux, la hausse des taux d'intérêt des prêts bancaires et la difficulté croissante des promoteurs/constructeurs à commercialiser des logements. Les parcours résidentiels se bloquent : pénurie d'offre dans le neuf, attentisme dans l'ancien, tension extrême sur les marchés locatifs, tant sociaux que libres, où les rotations ne s'effectuent plus. Globalement, l'ensemble des acteurs du logement de la région s'accordent à dire que les différents marchés immobiliers sont engagés dans une situation de crise, dont l'enjeu est probablement de débloquer les problématiques structurelles et croissantes des ménages en instaurant un nouveau modèle de production de logements.

A travers cette synthèse, la DREAL souhaite poursuivre son travail d'analyse des évolutions du marché sur l'ensemble du spectre du logement (accession, promotion sur les logements neufs et anciens, constructions). Cette analyse consiste à apprécier, qualifier les besoins territorialisés en logements sur la Nouvelle-Aquitaine, et plus largement la situation des marchés immobiliers et leurs évolutions sur la région.

Ce diagnostic est destiné à être partagé avec les acteurs du secteur, afin de recueillir leurs avis sur les évolutions récentes du marché. Il permettra d'alimenter les échanges autour des enjeux et des problématiques identifiés et in fine de faire émerger des leviers, des actions, des propositions pour répondre aux besoins de la population en envisageant certaines restructurations dans la chaîne de production.

P.4 A. CONJONCTURE DU LOGEMENT : UNE CRISE DE L'OFFRE ET DE LA DEMANDE SANS PRECEDENT

P.5 1. CRISE DE L'OFFRE : LA REDUCTION INELUCTABLE DES VOLUMES DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS NEUFS

P.5 a) CYCLES DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS NEUFS ET PROJECTIONS EN NOUVELLE-AQUITAINE DES LOGEMENTS COMMENCES

P.6 b) ZOOM SUR LA PROMOTION IMMOBILIERE EN NOUVELLE-AQUITAINE : NOMBRE DE LOGEMENTS NEUFS MIS EN VENTE

P.7 c) ZOOM SUR LA MAISON INDIVIDUELLE EN NOUVELLE-AQUITAINE : NOMBRE DE LOGEMENTS COMMENCES

P.8 2. CRISE DE LA DEMANDE L'EFFET CISEAU DE 2023

P.8 a) VOLUME DES TRANSACTIONS DANS L'ANCIEN EN NOUVELLE-AQUITAINE

P.9 b) VOLUME DES VENTES PAR LA PROMOTION IMMOBILIERE EN NOUVELLE-AQUITAINE

P.10 c) PRIX TAUX ET VOLUMES 2018-2023 EN NOUVELLE-AQUITAINE

P.11 3. DES CONTEXTES TERRITORIAUX CONTRASTES : METROPOLISATION, LITTORALISATION ET TERRITOIRES DE FAIBLE DENSITE

P.11 a) NIVEAU DE TENSION DES EPCI POUR L'ACCESSION A LA PROPRIETE EN 2023

P.12 4. IMPACT DU ZONAGE FISCAL

P.12 a) EVOLUTION DES 11 DISPOSITIFS DE FRANCE METROPOLITAINE DE DEFISCALISATION DANS LE NEUF DEPUIS 1980

P.13 b) DES DISPOSITIFS QUI DYNAMISENT LA PROMOTION IMMOBILIERE : EVOLUTION DU VOLUME DE VENTES EN NOUVELLE-AQUITAINE

P.14 c) CHANGEMENT DE ZONAGE

P.14 1) EVOLUTION DU ZONAGE AU GRE DES DISPOSITIFS

P.15 2) IMPACT SUR L'ELIGIBILITE AU PTZ

P.15 (a) COMMUNES ELIGIBLES DANS LE NEUF

P.16 (b) COMMUNES ELIGIBLES DANS L'ANCIEN

P.17 (c) UN NOUVEAU ZONAGE IMPLIQUANT UN CHANGEMENT DE DESTINATION DU DISPOSITIF

P.18 B. UN PARCOURS RESIDENTIEL PERTURBE

P.18 1. DES DIFFICULTES AUX RACINES ANCIENNES

P.19 2. DECORRELATION ENTRE LES PRIX DU NEUF ET LES CAPACITES D'INVESTISSEMENT DES MENAGES A CAUSE DE L'AUGMENTATION DES TAUX ET DES PRIX EN NOUVELLE AQUITAINE

P.20 3. LA REMONTEE DES TAUX GRIPPE LE MARCHÉ DE L'ACCESSION

P.21 4. REVENUS DES MENAGES ET ACCESSIBILITE AU LOGEMENT

P.21 a) EXEMPLE SUR LA CA DE LA ROCHELLE

P.22 b) EXEMPLE SUR BORDEAUX METROPOLE

P.23 c) EXEMPLE SUR LA CU DU GRAND POITIERS

P.24 d) EXEMPLE SUR LA MACS

P.25 5. UNE EVOLUTION DE LA DEMANDE DES MENAGES

P.25 a) EVOLUTION DE LA TAILLE DES MENAGES EN NOUVELLE-AQUITAINE

P.26 b) EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS EN NOUVELLE-AQUITAINE

P.27 c) EVOLUTION DU NOMBRE DE RESIDENCES SECONDAIRES EN NOUVELLE-AQUITAINE

P.28 d) CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE EN NOUVELLE-AQUITAINE

P.29 e) EVOLUTION DU NOMBRE DE MENAGES DE PLUS DE 65 ANS EN NOUVELLE-AQUITAINE

P.30 6. EN REPONSE, UNE ADAPTATION DU MIX PROGRAMMATIQUE QUI S'ETOFFE

P.30 a) LA PROMOTION IMMOBILIERE PORTE UNE PRODUCTION DE PLUS EN PLUS DIVERSIFIEE

P.31 b) MONTEE EN PUISSANCE DU MAITRISE ET MINORATION DU LIBRE

P.31 1) REPERES NATIONAUX

P.32 2) EXEMPLES EN NOUVELLE-AQUITAINE

P.33 7. MAIS UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX MISE A MAL FACE A UNE DEMANDE CROISSANTE

P.33 a) CARTE SUR LA TENSION OBSERVEE DANS LE PARC SOCIAL EN NOUVELLE-AQUITAINE

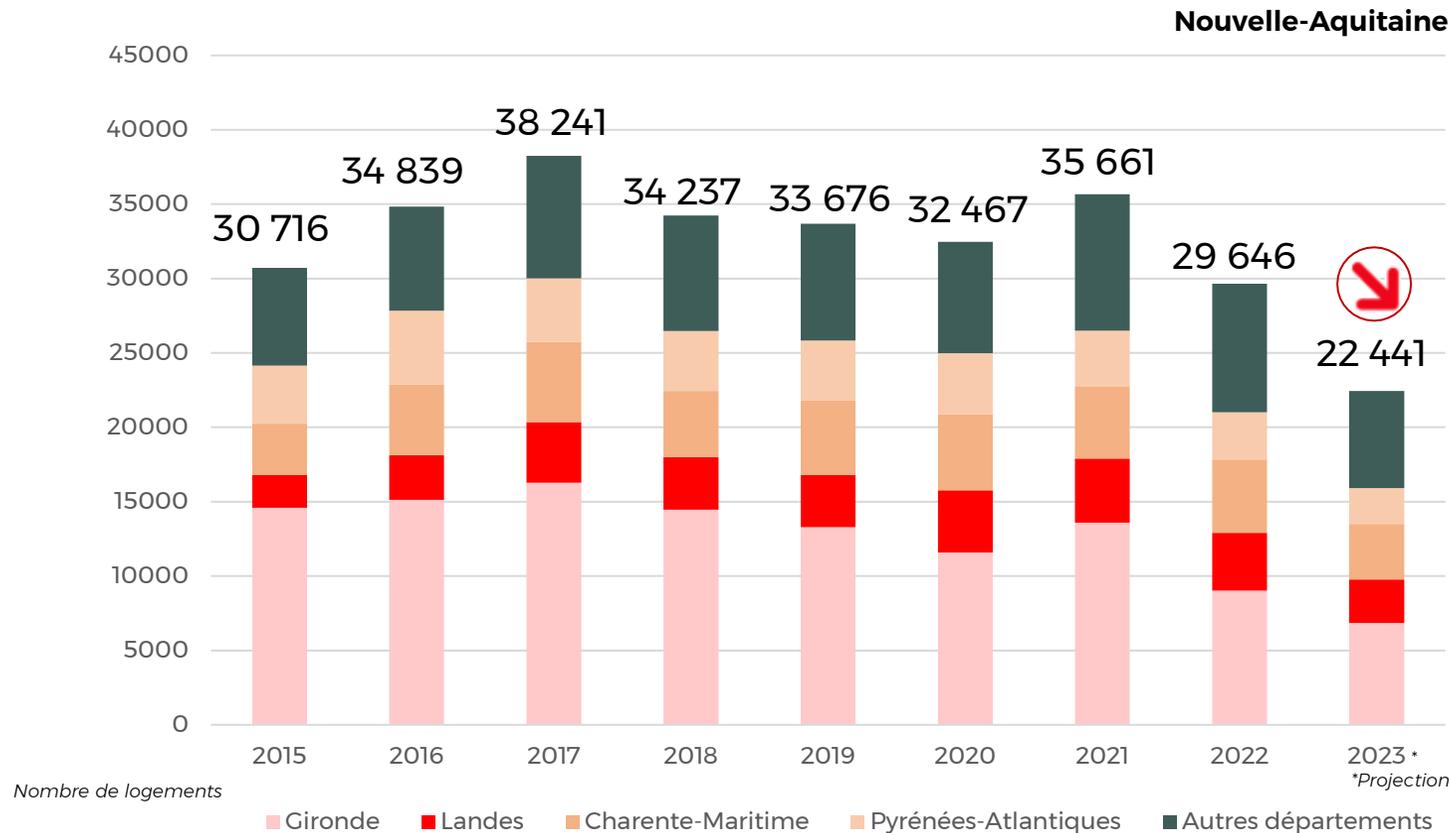
P.34 b) NIVEAU DE REPONSE APPORTE SUR LE TERRITOIRE

I. Etat des Lieux

A. Conjoncture du logement : une crise de l'offre et de la demande sans précédent

1. Crise de l'offre : la réduction inéluctable des volumes de construction de logements neufs

a) Cycles de construction de logements neufs et projections des logements commencés



La construction de logements neufs est au plus bas depuis 2015 en Nouvelle-Aquitaine. Un déclin principalement induit par une baisse de 23% en Gironde entre 2017 et 2022. La diminution s'est vraisemblablement accentuée en 2023 et début 2024.

Nouvelle-Aquitaine
2022-2023

-24,3%



France
2022-2023

-24,3%

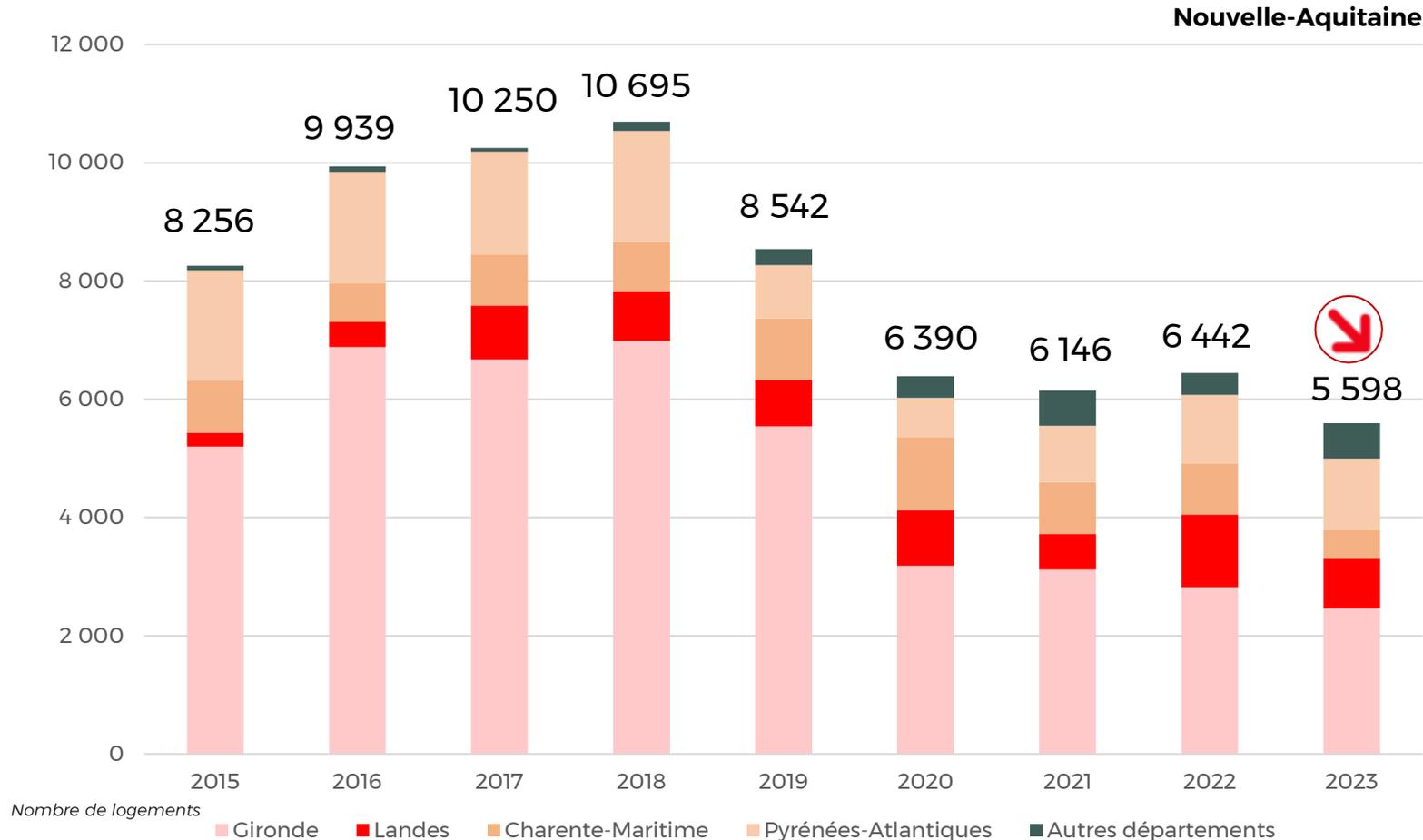


I. Etat des Lieux

A. Conjoncture du logement : une crise de l'offre et de la demande sans précédent

1. Crise de l'offre : la réduction inéluctable des volumes de construction de logements neufs

b) Zoom sur la promotion immobilière : nombre de logements neufs mis en vente



Il est constaté une chute drastique des mises en vente avec 50% d'alimentations en moins depuis 2018, atteignant un volume historiquement faible. Notons que cette chute a débuté en 2019, bien avant la crise actuelle qui a démarré en 2022. Le secteur de la promotion immobilière traditionnellement porté par la Gironde souffre particulièrement du retrait de ce territoire. A l'échelle nationale, entre 2022 et 2023, on constate une diminution de près de 30% des mises en vente, passant de 104 515 à 73 122 unités.

Nouvelle-Aquitaine
2022-2023

-13%



France
2022-2023

-30%

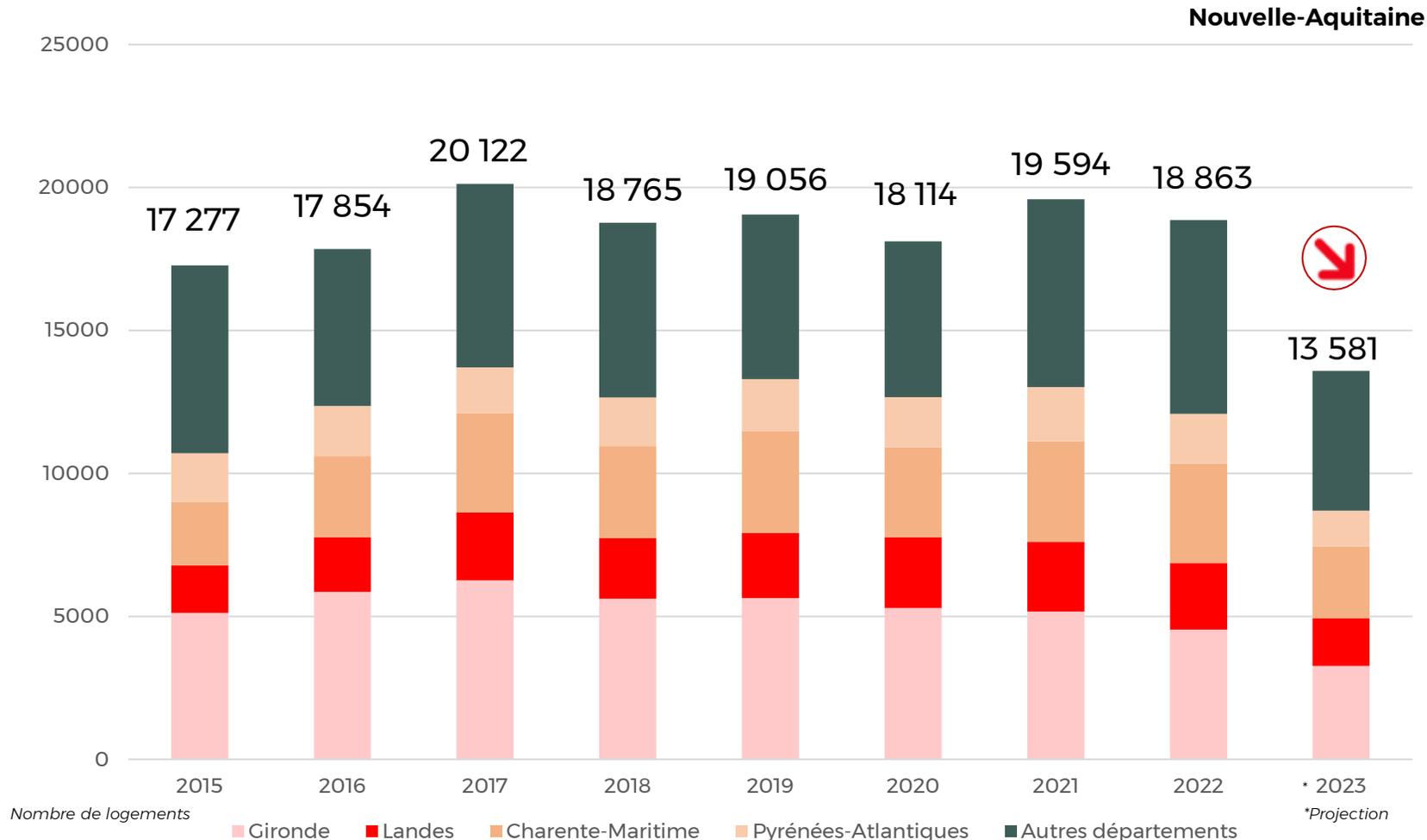


I. Etat des Lieux

A. Conjoncture du logement : une crise de l'offre et de la demande sans précédent

1. Crise de l'offre : la réduction inéluctable des volumes de construction de logements neufs

c) Zoom sur la maison individuelle : nombre de logements commencés



Un marché de la maison individuelle qui résiste encore en 2022, mais qui amorce un déclin. Cela semble se confirmer en 2023 et pour les années à venir. A l'échelle nationale, le marché de la maison individuelle s'est effondré de 28% entre 2022 et 2023.

Nouvelle-Aquitaine
2022-2023

-28%



France
2022-2023

-28%

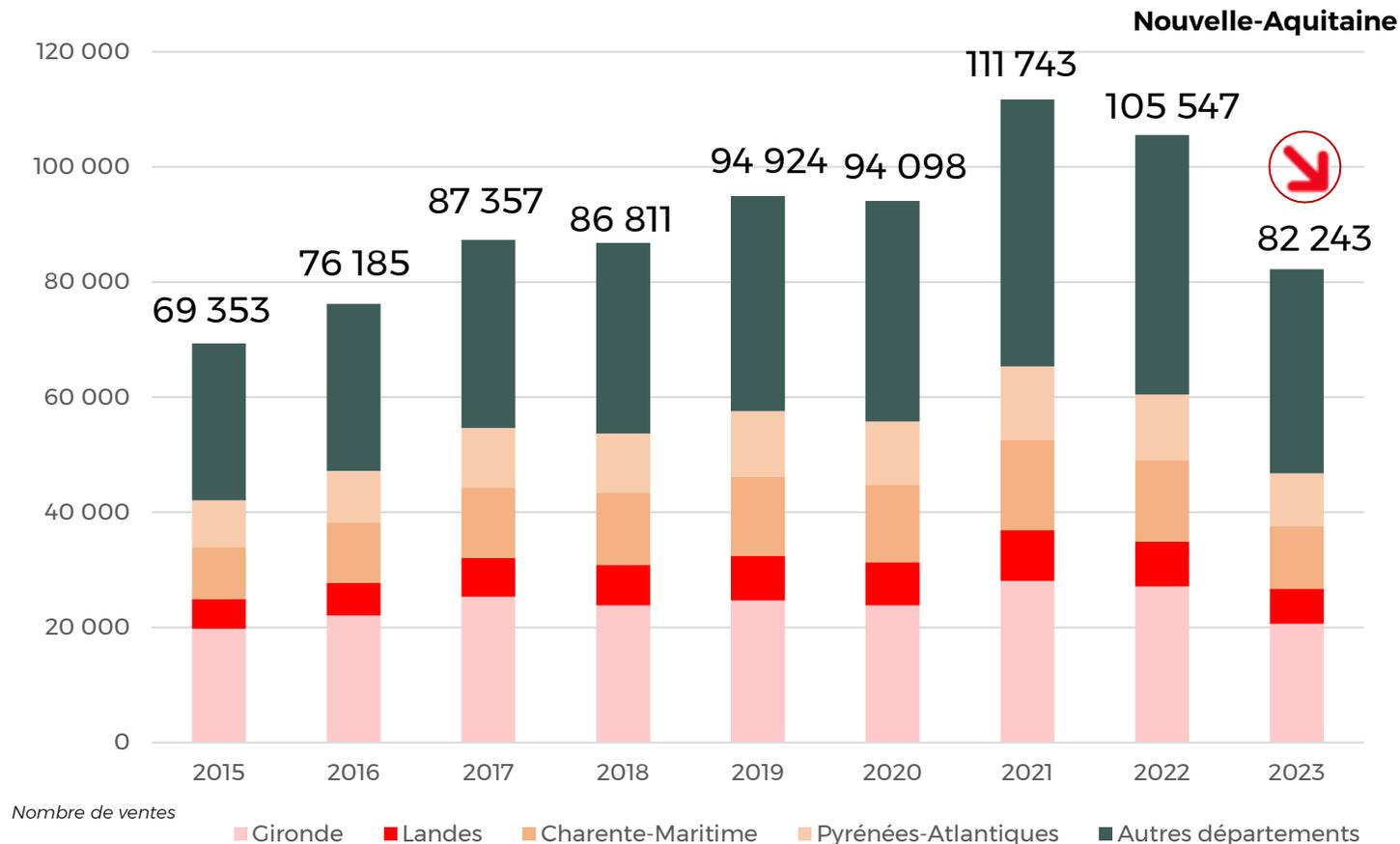


I. Etat des Lieux

A. Conjoncture du logement : une crise de l'offre et de la demande sans précédent

2. Crise de la demande : l'effet ciseau de 2023

a) Volume des ventes immobilières dans l'ancien*



Une baisse des transactions de plus de 20% est constatée entre 2022 et 2023 en Nouvelle-Aquitaine, impactant fortement la Gironde, mais également les départements plus détendus, qui avaient connu une hausse constante depuis 2015.

Nouvelle-Aquitaine
2022-2023

-22,1%



France
2022-2023

-21,9%



Source : DVF 2015 - 2023

* Ancien : Construction de plus de 3 ans

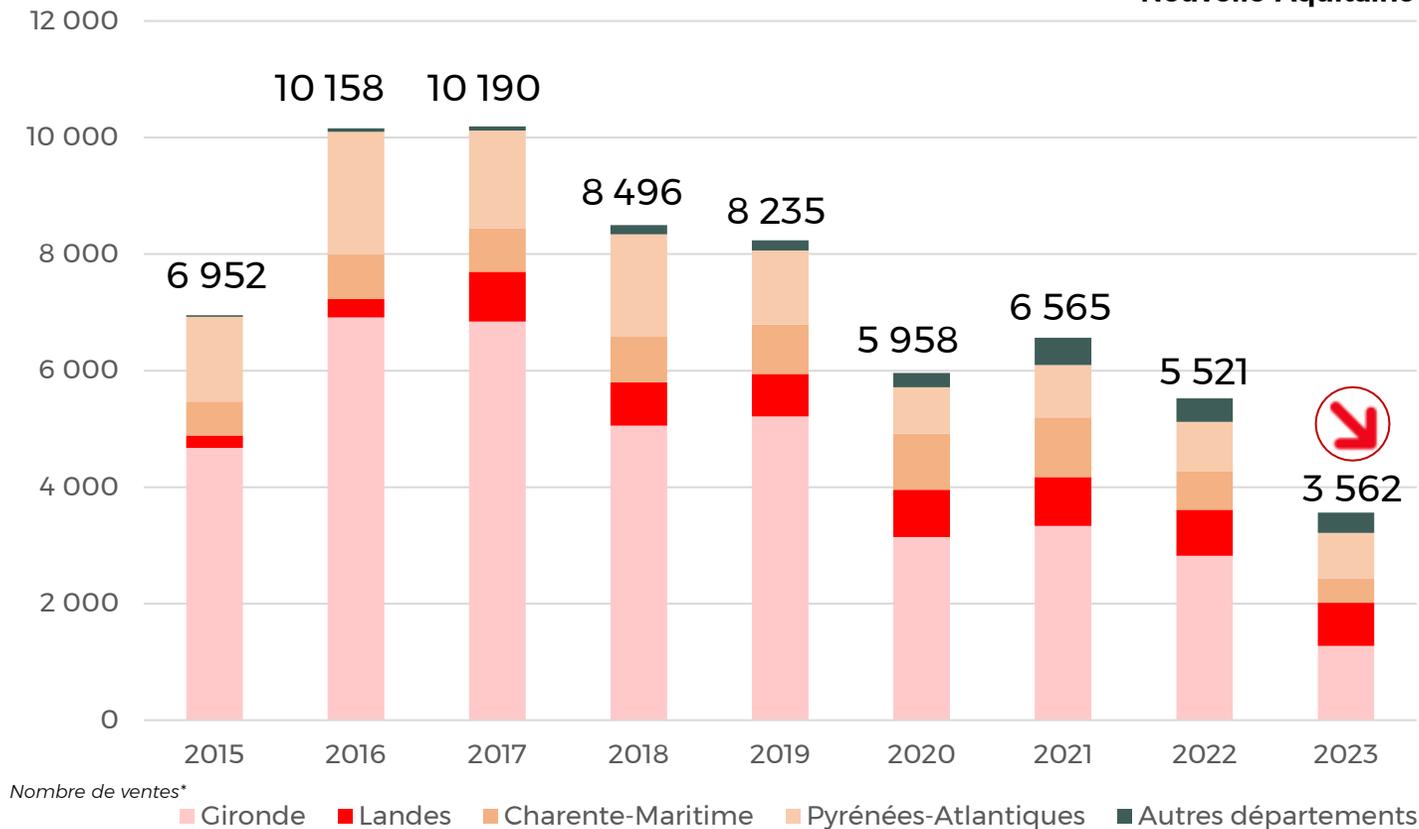
I. Etat des Lieux

A. Conjoncture du logement : une crise de l'offre et de la demande sans précédent

2. Crise de la demande : l'effet ciseau de 2023

b) Volume des ventes* par la promotion immobilière

Nouvelle-Aquitaine



Les ventes dans le neuf suivent une tendance baissière depuis 2017, avec un léger rebond en 2021, année de « rattrapage de 2020 ». Un peu plus de 3500 ventes sont enregistrées en 2023, représentant une diminution de 35 % par rapport à 2022, soit le niveau le plus bas depuis 2008. La tendance est similaire au niveau national.

Nouvelle-Aquitaine
2022-2023

-35%



France
2022-2023

-34%



Source : Observatoire ADEQUATION 2015 - 2023

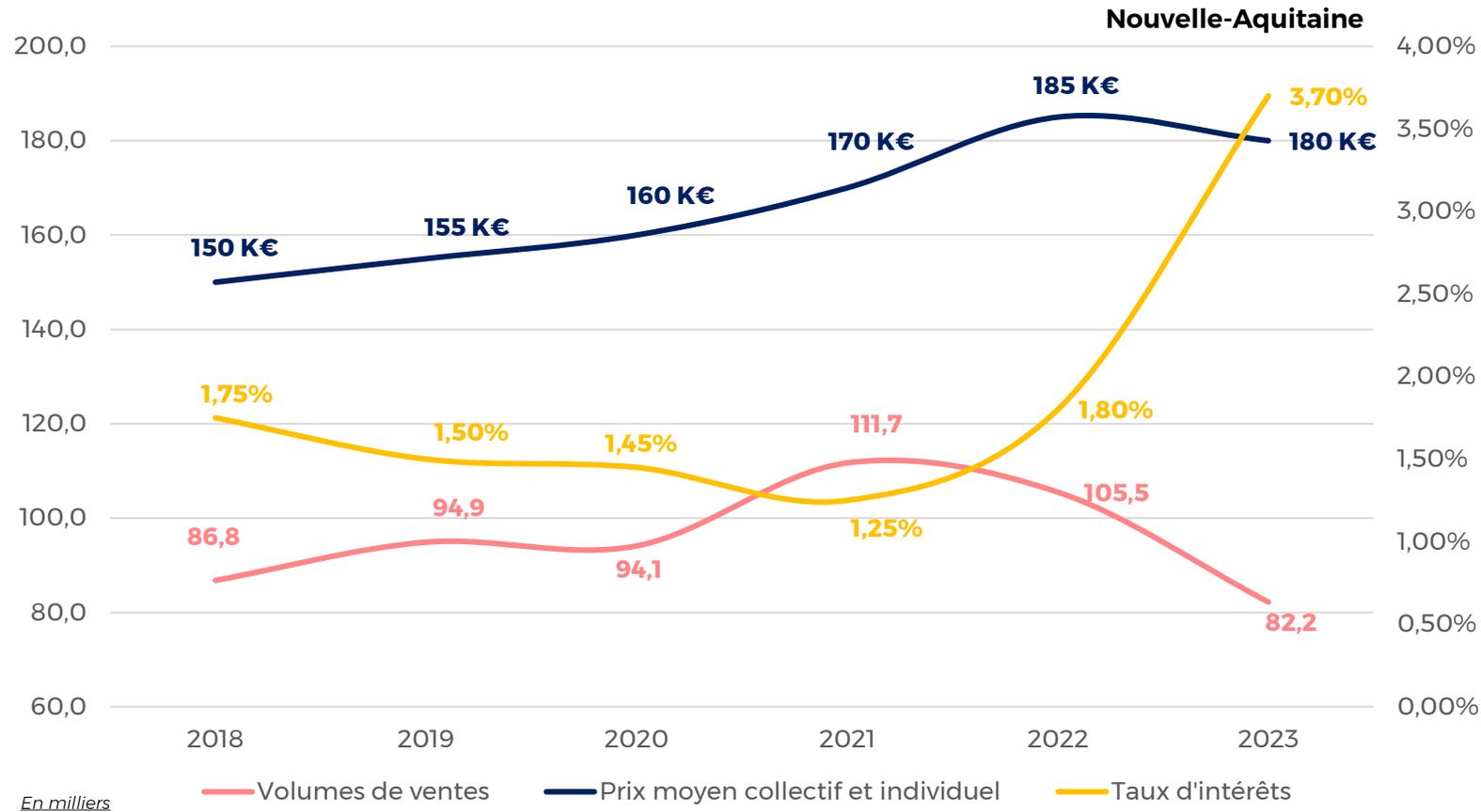
*Ventes nettes : les ventes sont dites « nettes » quand elles résultent de la différence entre les ventes brutes (réservations) et les désistements de la période (mais qui peuvent concerner des réservations de la période antérieure)

I. Etat des Lieux

A. Conjoncture du logement : une crise de l'offre et de la demande sans précédent

2. Crise de la demande : l'effet ciseau de 2023

c) Evolution des prix, taux et volumes (2018-2023)



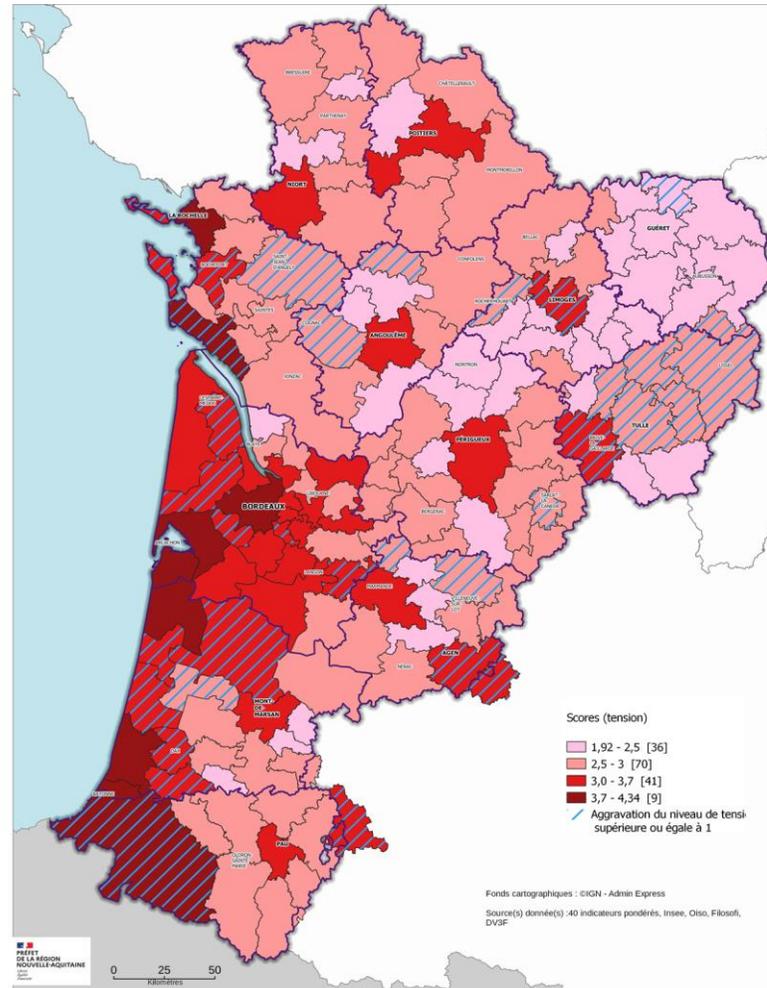
Entre 2018 et 2022, le marché est dynamique avec des prix et des volumes de ventes croissants. L'inflexion de la courbe des ventes est corrélée à l'augmentation brutale des taux d'intérêt et des prix qui ont augmenté de 20% en 5 ans. En 2023, les prix se sont stabilisés, mais ne permettant pas de resolvabiliser les ménages.

I. Etat des Lieux

A. Conjoncture du logement : une crise de l'offre et de la demande sans précédent

3. Des contextes territoriaux contrastés : métropolisation, littoralisation et territoires de faible densité

a) Niveau de tension des EPCI pour l'accèsion à la propriété en 2023



Une tension toujours plus élevée dans la métropole bordelaise et sa périphérie, ainsi que dans les territoires littoraux. Une forte pression également dans les agglomérations moyennes de l'intérieur.

Méthodologie :

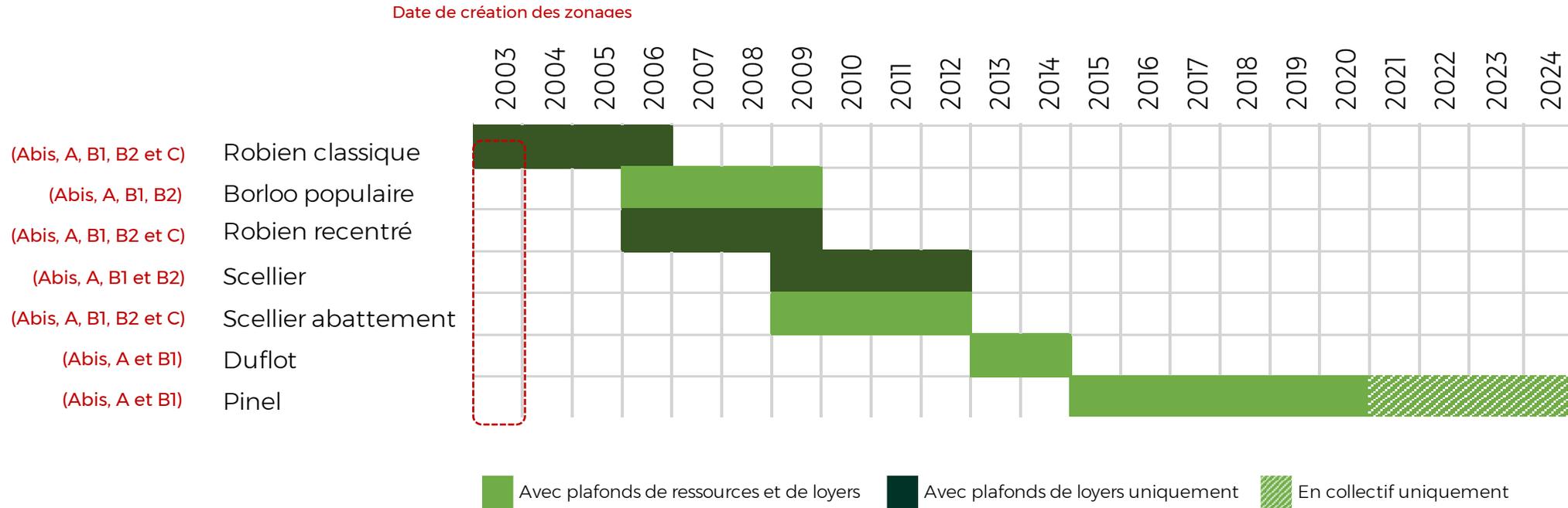
Le scoring correspond au croisement pondéré de 40 indicateurs pour la tension et 33 indicateurs pour la réponse prenant en compte les évolutions démographiques, la production de logement, les statuts d'occupation, les volumes et les évolutions des prix des transactions en neuf, récent et ancien ainsi que les comparaisons avec les capacités budgétaires des ménages. Cette méthodologie est expliquée dans les annexes méthodologiques (cf site internet DREAL).

I. Etat des Lieux

A. Conjoncture du logement : une crise de l'offre et de la demande sans précédent

4. Impact du zonage fiscal

a) Evolution des dispositifs en France métropolitaine de défiscalisation dans le neuf depuis 2003

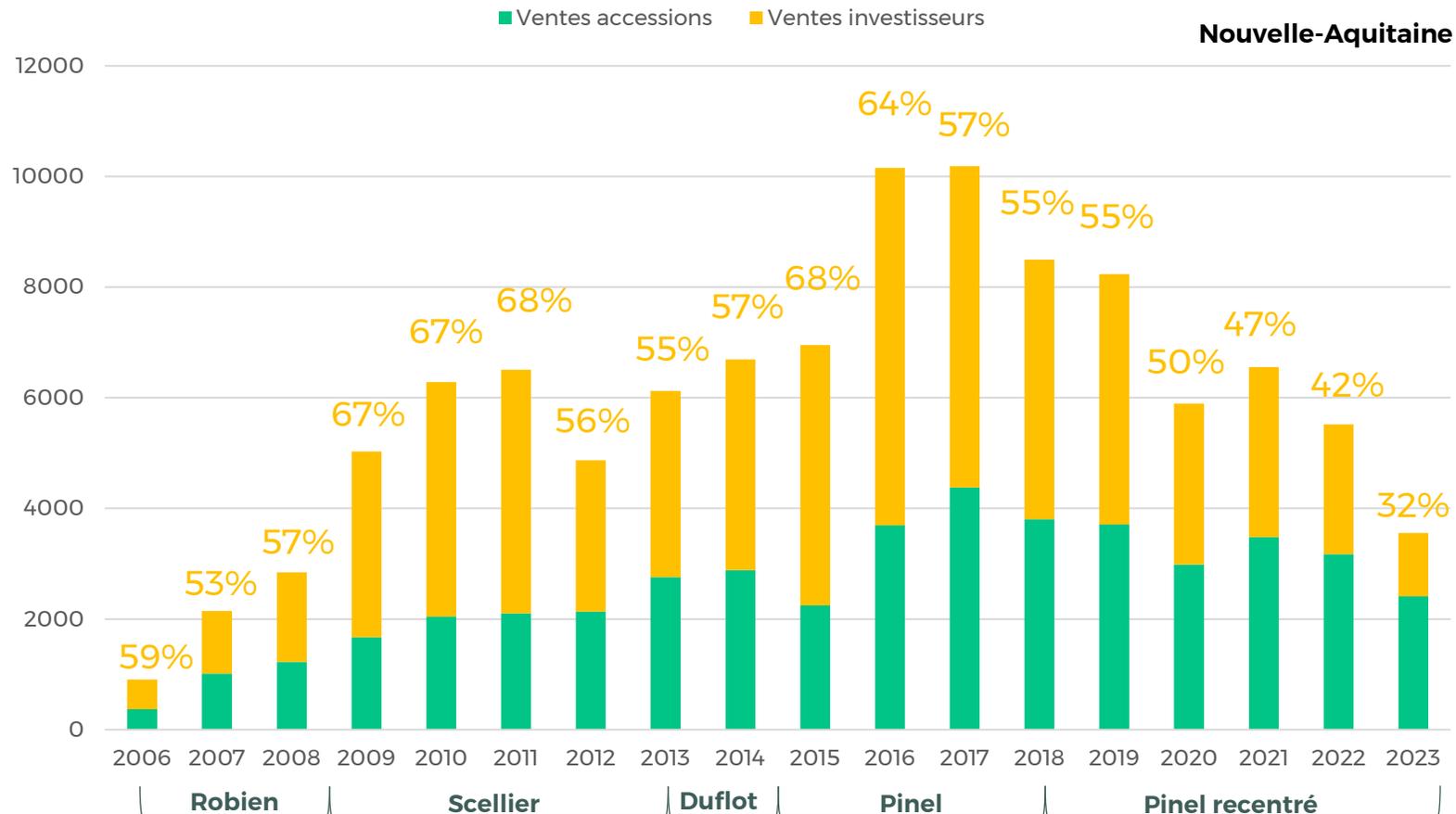


I. Etat des Lieux

A. Conjoncture du logement : une crise de l'offre et de la demande sans précédent

4. Impact du zonage fiscal

b) Des dispositifs qui dynamisent la promotion immobilière : évolution du volume de ventes



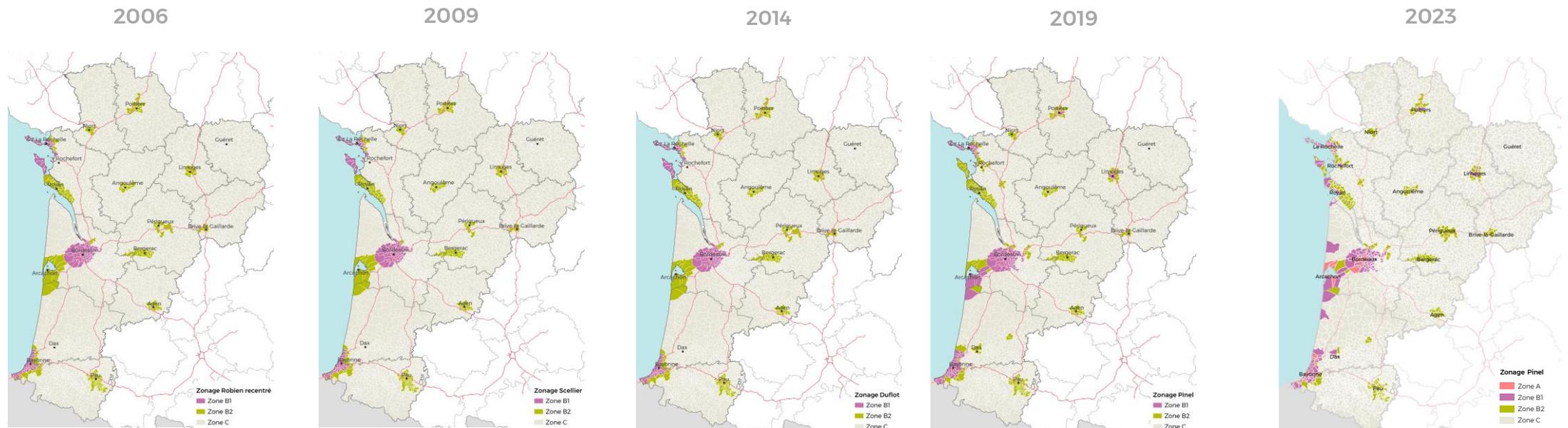
La réaction aux dispositifs de défiscalisation en Nouvelle-Aquitaine s'est principalement produite sous le dispositif PINEL à travers un regain du dynamisme de Bordeaux Métropole. On constate un retrait progressif des investisseurs à partir de 2017, puis une chute drastique en 2023, à la suite du recentrage du dispositif PINEL.

I. Etat des Lieux

A. Conjoncture du logement : une crise de l'offre et de la demande sans précédent

4. Impact du zonage fiscal

c) Changement de zonage : évolution du zonage au gré des dispositifs



343 communes
en B1 et B2

Les zonages ont évolué au gré des dispositifs de sorte à recentrer ces derniers sur leurs objectifs initiaux : loger la population rencontrant des difficultés sur les territoires tendus. Ils sont aujourd'hui applicables uniquement sur les 150 communes de Nouvelle-Aquitaine en B1 et A, soit 45% des communes couvertes en 2006. Les politiques gouvernementales au cours des dernières années ont convergé vers l'idée de remplacer progressivement le PINEL par le Logement Locatif Intermédiaire. A ce titre, le projet de loi prévoyait une nouvelle extension du zonage dit « PINEL ».

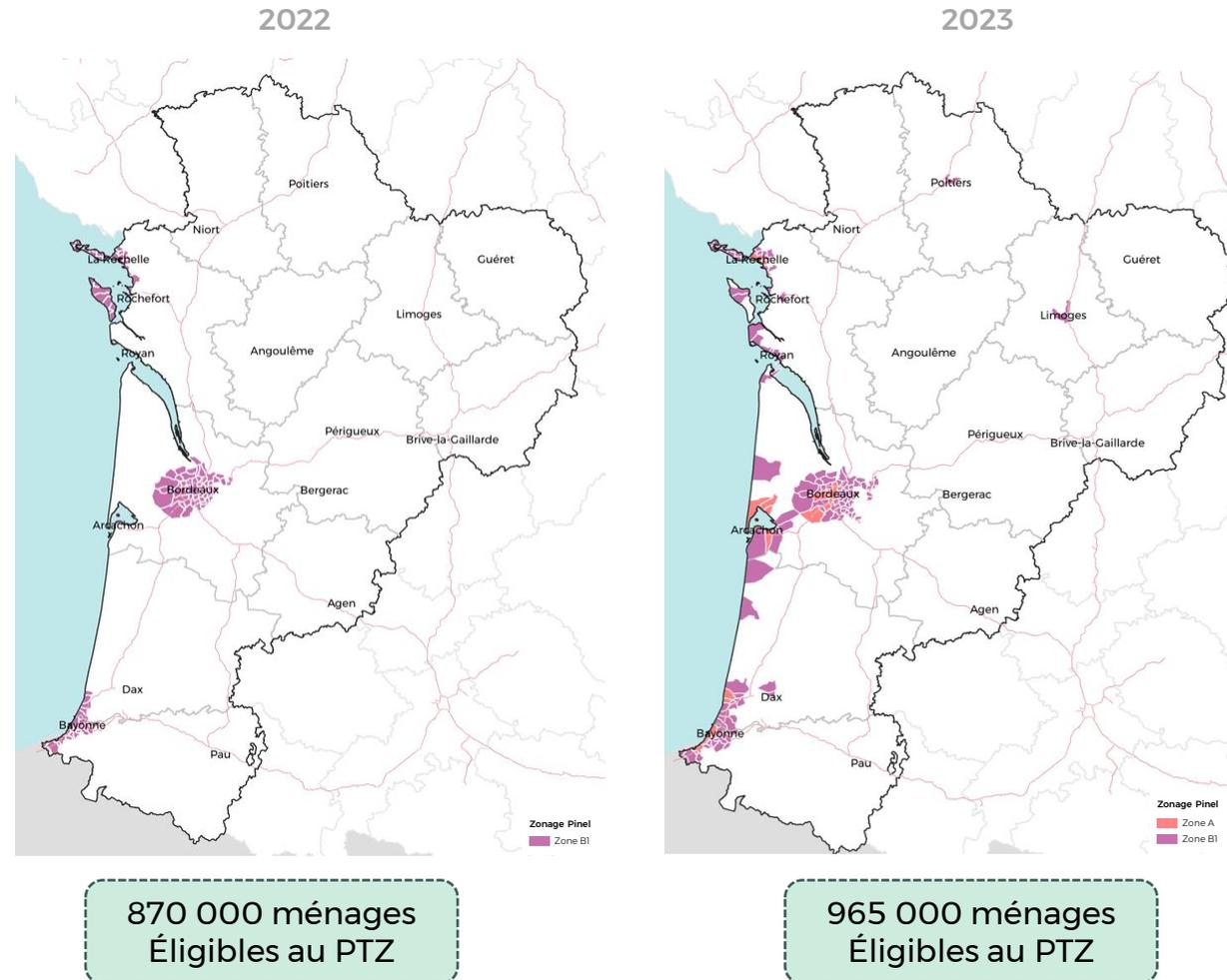
368 communes
en A, B1 et B2

I. Etat des Lieux

A. Conjoncture du logement : une crise de l'offre et de la demande sans précédent

4. Impact du zonage fiscal

d) Changement de zonage : impact sur l'éligibilité au PTZ des communes éligibles dans le neuf



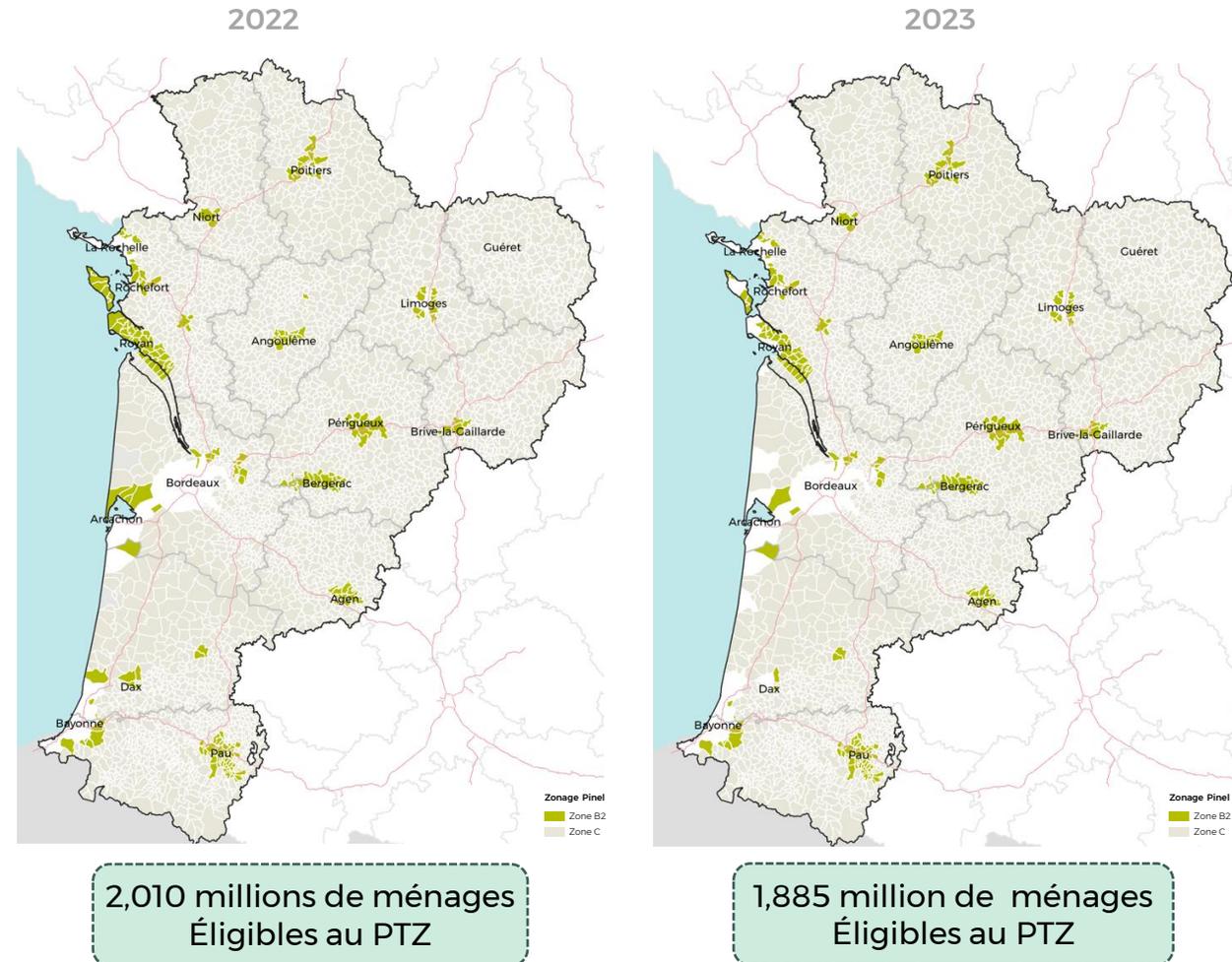
Le changement de zonage en 2023, combiné à l'augmentation des plafonds de revenus des ménages éligibles, ont permis à environ 100 000 ménages supplémentaires d'accéder au PTZ dans le neuf en Nouvelle-Aquitaine.

I. Etat des Lieux

A. Conjoncture du logement : une crise de l'offre et de la demande sans précédent

4. Impact du zonage fiscal

e) Changement de zonage : impact sur l'éligibilité au PTZ des communes éligibles dans l'ancien



I. Etat des Lieux

A. Conjoncture du logement : une crise de l'offre et de la demande sans précédent

4. Impact du zonage fiscal

f) Changement de zonage : un nouveau zonage impliquant un changement de destination du dispositif

PTZ



2005-2023

- Dans l'ancien achat dans les zones détendues (B2 et C).
- Plafonds de ressources déterminées selon le nombre d'occupants et de la zone.
- Possibilité d'achat d'une maison sur plan.
- Des quotités de 20% à 40%.
- Montant maximal de 80K€

PTZ +



2024-2027

- Pas de changement.
- Nouveaux coefficients familiaux retenus et des nouvelles tranches définies.
- Achat d'un bien sur plan uniquement en collectif et accessible en zones tendues.
- Le plafond de financement du PTZ a été relevé, passant de 40 % à 50 % du coût total du bien immobilier.
- Montant maximal selon quotité de 40K€ à 100K€

Les impacts du zonage ABC

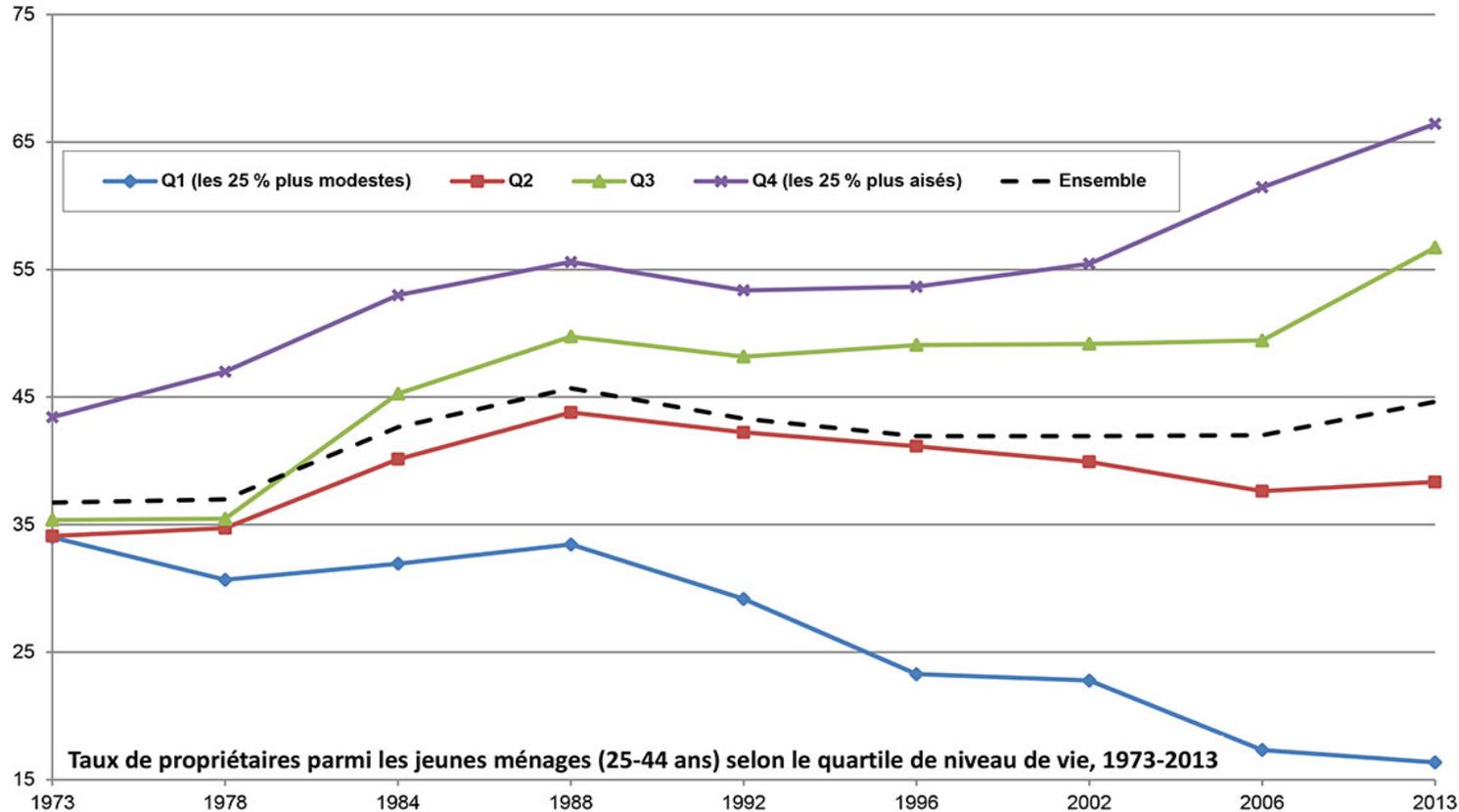
- Sur les conditions d'accès au PTZ
 - Plafonds de ressources, quotité des prêts et plafonds d'opération différenciés par zones.
 - En zones A et B1 : dans le neuf, en collectif uniquement
 - En zones B2 et C : dans l'ancien avec travaux
 - Toutes zones : PSLA, BRS et TVA PRU éligibles dans le neuf
- Sur les dispositifs fiscaux favorables au LLI
 - TVA à 10% et exonération de TFPB en zones A et B1.
- Sur les plafonds d'éligibilité au PSLA et au BRS
 - Plafonds eux-mêmes réévalués en 2024.

I. Etat des Lieux

B. Un parcours résidentiel perturbé

1. Des difficultés d'accès aux racines anciennes

Taux de propriétaires parmi les 25-45 ans, 1973-2013



Taux de propriétaires parmi les jeunes ménages (25-44 ans) selon le quartile de niveau de vie, 1973-2013

Note : Les quartiles de niveau de vie sont calculés sur la population des 25-44 ans. Le niveau de vie sert à mesurer le degré d'aisance du ménage : il tient compte du revenu disponible et du nombre de personnes qui composent le ménage. On utilise pour cela l'échelle d'équivalence égale à la racine carrée du nombre de personnes vivant dans le ménage.

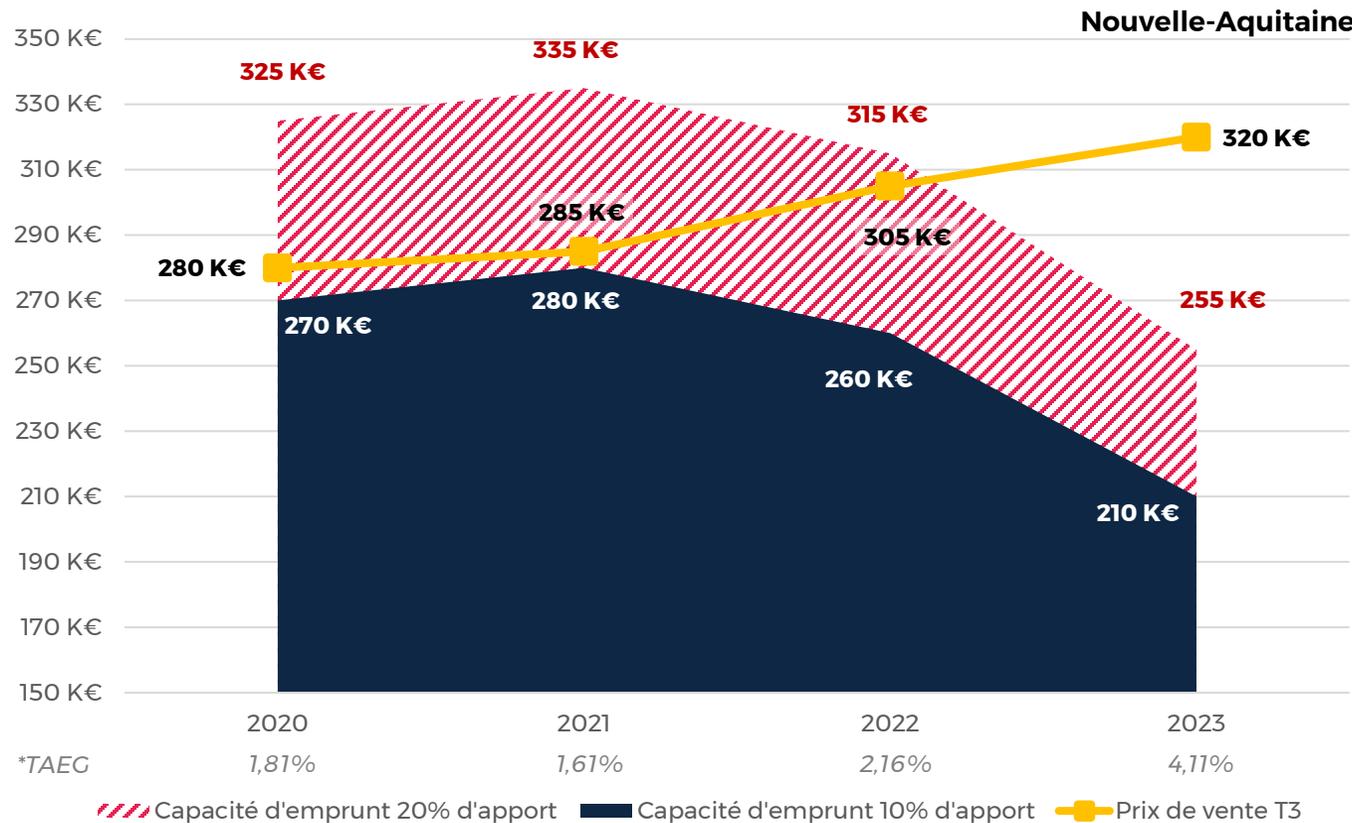
A l'échelle nationale, parmi les 25-44 ans, les ménages les plus modestes étaient 34% à être propriétaires de leur logement en 1973, contre 16% en 2013. Le taux de propriétaires parmi les plus aisés est quant à lui passé de 43% en 1973 à 66% en 2013. Au fil des années, l'écart se creuse en matière d'accès à la propriété en fonction du niveau de vie des ménages, aux dépens des ménages modestes. Le locatif devient un segment de repli, accueillant une proportion de plus en plus importante de ménages modestes.

I. Etat des Lieux

B. Un parcours résidentiel perturbé

2. Une décorrélacion entre les prix du neuf et les capacités d'investissement des ménages à cause de l'augmentation des taux et des prix

Capacité d'achat pour un ménage de 3 personnes qui gagnent 4 270€ nets/mois (6^{ème} décile)



En 2020, les ménages de Nouvelle-Aquitaine avec un apport entre 10 et 20% pouvaient prétendre à l'acquisition d'un T3 de 66 m² sur le territoire, dont le prix moyen était de 280 k€. En 2023, avec l'augmentation des prix et des taux, ces mêmes ménages ne sont plus en capacité d'acheter avec un budget compris entre 210 et 255 k€, alors que le prix d'un T3 est passé à 320 k€.

Notons que le prix unitaire de 320 K€ pour un T3 de 66 m² est une moyenne régionale, cela cache donc d'importantes disparités selon les territoires. En 2023, les EPCI littoraux et métropolitains concentraient 85% des T3 vendus.

*Les budgets d'acquisition sont calculés avec des taux d'intérêt assurance comprise, sur 25 ans, avec un taux d'endettement de 33% et un apport de 10% et de 20%.

I. Etat des Lieux

B. Un parcours résidentiel perturbé

3. Un marché de l'accession grippé

	CA La Rochelle	Bordeaux Métropole	CU Grand Poitiers	CC Marenne Adour Côte Sud
Budget 6 ^{ème} décile Taux 1,86% apport 10%	295 K€	310 K€	275 K€	295 K€
Prix unitaires moyens T3 libre PKI 2019	295 K€	275 K€	185 K€	245 K€
Budget 6 ^{ème} décile Taux 4,1% apport 10%	230 K€	240 K€	215 K€	230 K€
Prix unitaires moyens T3 libre PKI 2023	355 K€	325 K€	235 K€	315 K€
Ecart Prix T3 / Budget ménages 6 ^{ème} décile en 2023	- 125 K€	- 85 K€	- 20 K€	- 85 K€

Prix d'un T3 en libre parking compris

Non-accessible  Abordable

I. Etat des Lieux

B. Un parcours résidentiel perturbé

4. Revenus des ménages et accessibilité au logement

a) Exemple sur la CA de la Rochelle

Clé de lecture : le premier tableau a pour champ l'ensemble des ménages de la CA de la Rochelle.

- La seconde partie traite les capacités d'achat pour chaque sociotype (sous catégories de l'ensemble des ménages)

- La troisième partie fait correspondre l'effort ou le budget maximum à des types de logements classés par segment de marché.

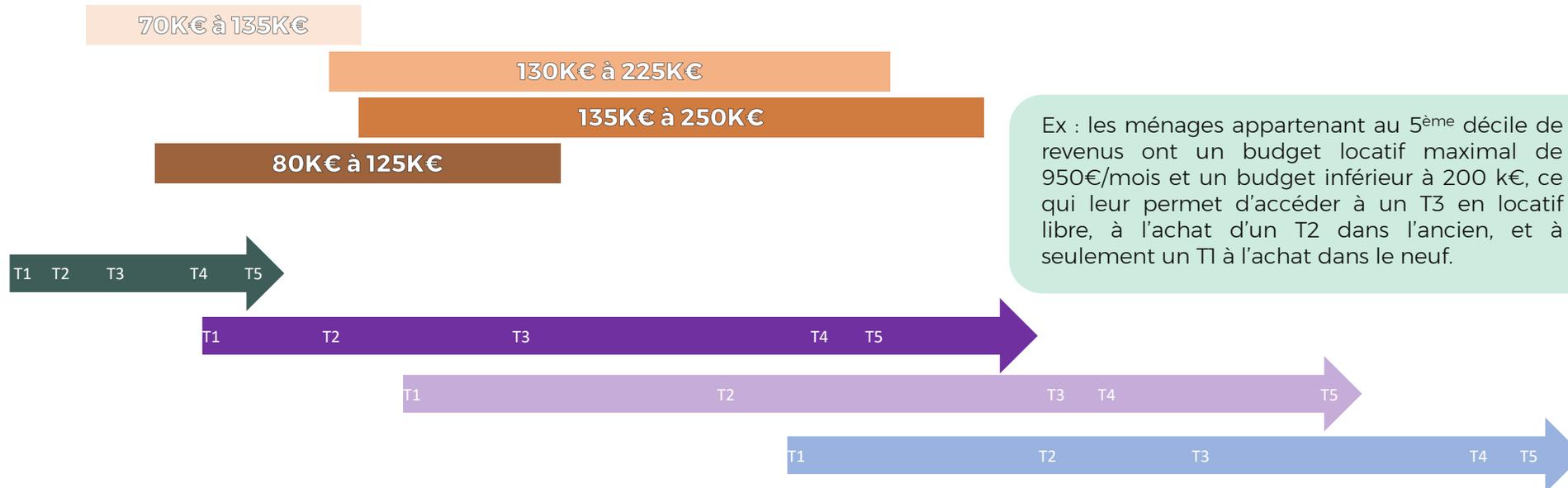
	Classes modestes			Classes moyennes				Classes supérieures	
	1 ^{ème} décile	2 ^{ème} décile	3 ^{ème} décile	4 ^{ème} décile	5 ^{ème} décile	6 ^{ème} décile	7 ^{ème} décile	8 ^{ème} décile	9 ^{ème} décile
Effort maximum (33% revenus)	340 €	550 €	700 €	830 €	950 €	1 110 €	1 280 €	1 520 €	1 950 €
Budget maximum d'acquisition	< 70.000 €	< 115.000 €	< 145.000 €	< 175.000 €	< 200.000 €	< 230.000 €	< 320.000 €	< 375.000 €	< 485.000 €

Jeunes actifs moins de 30 ans
(3^{ème} à 6^{ème} décile)

Jeunes Familles 30 - 40 ans
(3^{ème} à 6^{ème} décile)

Ménages Familiaux 40 - 60 ans
(3^{ème} à 6^{ème} décile)

Ménages seniors plus de 60 ans
(3^{ème} à 6^{ème} décile)



Locatif social (PLUS)

Locatif libre

Marché revente

Accession en Libre

I. Etat des Lieux

B. Un parcours résidentiel perturbé

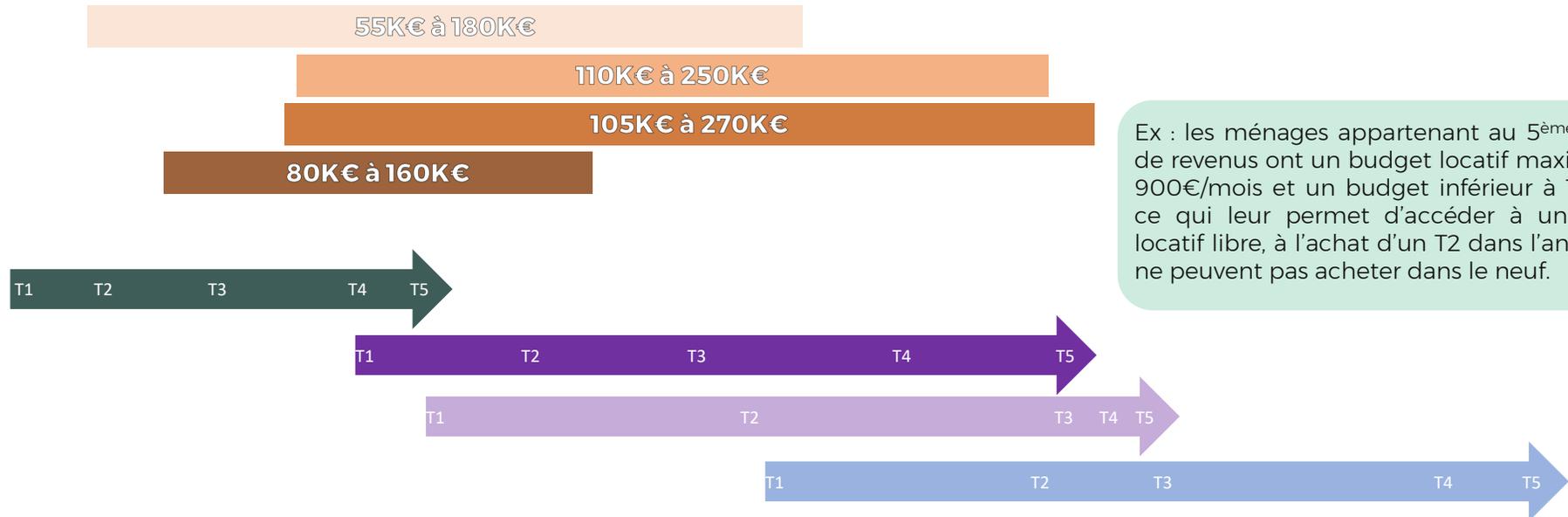
4. Revenus des ménages et accessibilité au logement

b) Exemple sur Bordeaux Métropole

Clé de lecture : le premier tableau a pour champ l'ensemble des ménages de Bordeaux Métropole.
 - La seconde partie traite les capacités d'achat pour chaque sociotype (sous catégories de l'ensemble des ménages)
 - La troisième partie fait correspondre l'effort ou le budget maximum à des types de logements classés par segment de marché.

	Classes modestes			Classes moyennes				Classes supérieures	
	1 ^{ème} décile	2 ^{ème} décile	3 ^{ème} décile	4 ^{ème} décile	5 ^{ème} décile	6 ^{ème} décile	7 ^{ème} décile	8 ^{ème} décile	9 ^{ème} décile
Effort maximum (33% revenus)	260 €	460 €	600 €	730 €	900 €	1 090 €	1 330 €	1 640 €	2 210 €
Budget maximum d'acquisition	< 55.000 €	< 95.000 €	< 120.000 €	< 150.000 €	< 180.000 €	< 220.000 €	< 325.000 €	< 400.000 €	< 540.000 €

Jeunes actifs moins de 30 ans
(3^{ème} à 6^{ème} décile)
Jeunes Familles 30 - 40 ans
(3^{ème} à 6^{ème} décile)
Ménages Familiaux 40 - 60 ans
(3^{ème} à 6^{ème} décile)
Ménages seniors plus de 60 ans
(3^{ème} à 6^{ème} décile)



Ex : les ménages appartenant au 5^{ème} décile de revenus ont un budget locatif maximal de 900€/mois et un budget inférieur à 180 k€, ce qui leur permet d'accéder à un T3 en locatif libre, à l'achat d'un T2 dans l'ancien, et ne peuvent pas acheter dans le neuf.

I. Etat des Lieux

B. Un parcours résidentiel perturbé

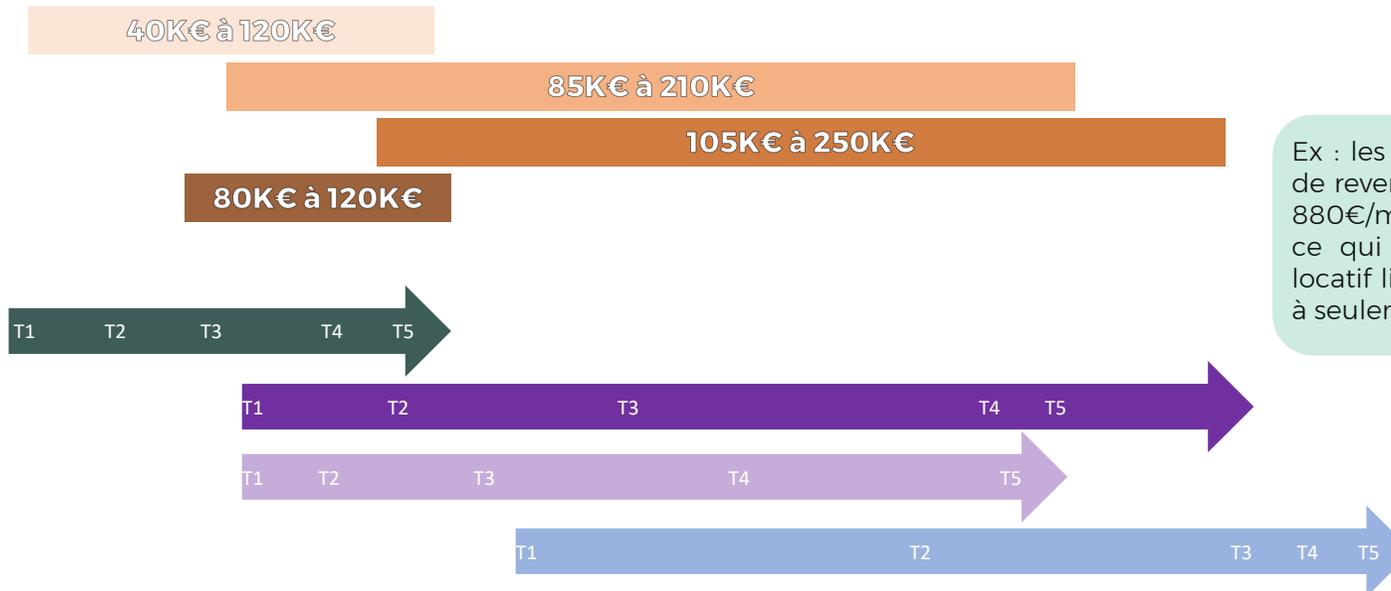
4. Revenus des ménages et accessibilité au logement

c) Exemple sur la CU du Grand Poitiers

Clé de lecture : le premier tableau a pour champ l'ensemble des ménages de la CU du Grand Poitiers.
 - La seconde partie traite les capacités d'achat pour chaque sociotype (sous catégories de l'ensemble des ménages)
 - La troisième partie fait correspondre l'effort ou le budget maximum à des types de logements classés par segment de marché.

	Classes modestes			Classes moyennes				Classes supérieures	
	1 ^{ème} décile	2 ^{ème} décile	3 ^{ème} décile	4 ^{ème} décile	5 ^{ème} décile	6 ^{ème} décile	7 ^{ème} décile	8 ^{ème} décile	9 ^{ème} décile
Effort maximum (33% revenus)	260 €	470 €	630 €	770 €	880 €	1 030 €	1 190 €	1 400 €	1 760 €
Budget maximum d'acquisition	< 55.000 €	< 95.000 €	< 130.000 €	< 160.000 €	< 180.000 €	< 215.000 €	< 295.000 €	< 345.000 €	< 435.000 €

Jeunes actifs moins de 30 ans
(3^{ème} à 6^{ème} décile)
Jeunes Familles 30 - 40 ans
(3^{ème} à 6^{ème} décile)
Ménages Familiaux 40 - 60 ans
(3^{ème} à 6^{ème} décile)
Ménages seniors plus de 60 ans
(3^{ème} à 6^{ème} décile)



Ex : les ménages appartenant au 5^{ème} décile de revenus ont un budget locatif maximal de 880€/mois et un budget inférieur à 180 k€, ce qui leur permet d'accéder à un T3 en locatif libre, à l'achat d'un T4 dans l'ancien, et à seulement un T1 à l'achat dans le neuf

I. Etat des Lieux

B. Un parcours résidentiel perturbé

4. Revenus des ménages et accessibilité au logement

d) Exemple sur la CC Marenne Adour Côte Sud

Clé de lecture : le premier tableau a pour champ l'ensemble des ménages de la CC des MACS.

- La seconde partie traite les capacités d'achat pour chaque sociotype (sous catégories de l'ensemble des ménages)

- La troisième partie fait correspondre l'effort ou le budget maximum à des types de logements classés par segment de marché.

	Classes modestes			Classes moyennes				Classes supérieures	
	1 ^{ème} décile	2 ^{ème} décile	3 ^{ème} décile	4 ^{ème} décile	5 ^{ème} décile	6 ^{ème} décile	7 ^{ème} décile	8 ^{ème} décile	9 ^{ème} décile
Effort maximum (33% revenus)	430 €	610 €	730 €	850 €	960 €	1 100 €	1 260 €	1 480 €	1 870 €
Budget maximum d'acquisition	< 90.000 €	< 125.000 €	< 150.000 €	< 175.000 €	< 200.000 €	< 225.000 €	< 310.000 €	< 365.000 €	< 465.000 €

Jeunes actifs moins de 30 ans
(3^{ème} à 6^{ème} décile)

Jeunes Familles 30 - 40 ans
(3^{ème} à 6^{ème} décile)

Ménages Familiaux 40 - 60 ans
(3^{ème} à 6^{ème} décile)

Ménages seniors plus de 60 ans
(3^{ème} à 6^{ème} décile)



Ex : les ménages appartenant au 5^{ème} décile de revenus ont un budget locatif maximal de 960€/mois et un budget inférieur à 200 k€, ce qui leur permet d'accéder à un T4 en locatif libre, à l'achat d'un T2 dans l'ancien, et ne peuvent pas acheter dans le neuf.

Locatif social (PLUS)



Locatif libre



Marché revente



Accession en Libre

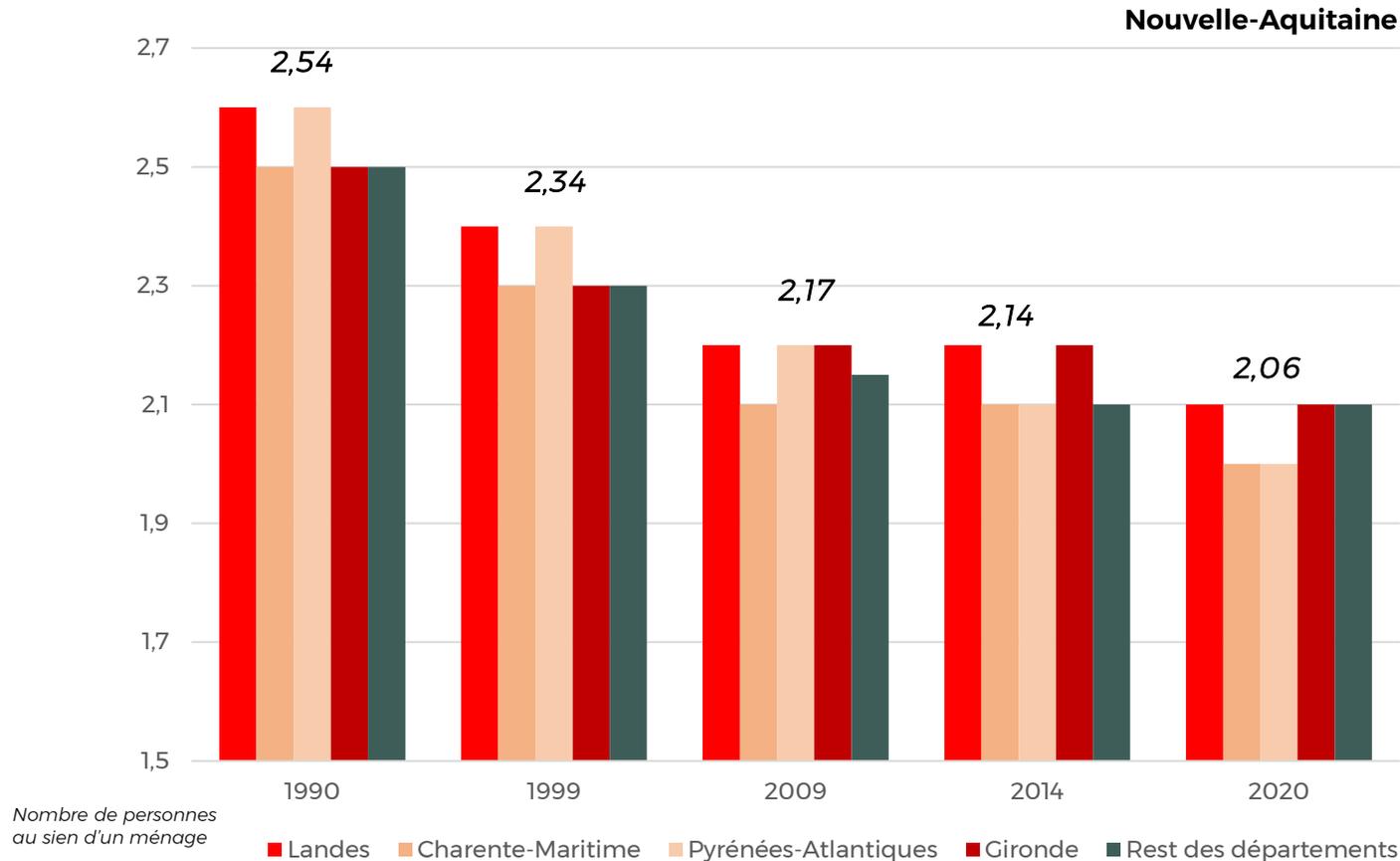


I. Etat des Lieux

B. Un parcours résidentiel perturbé

5. Une évolution de la demande des ménages

a) Evolution de la taille des ménages



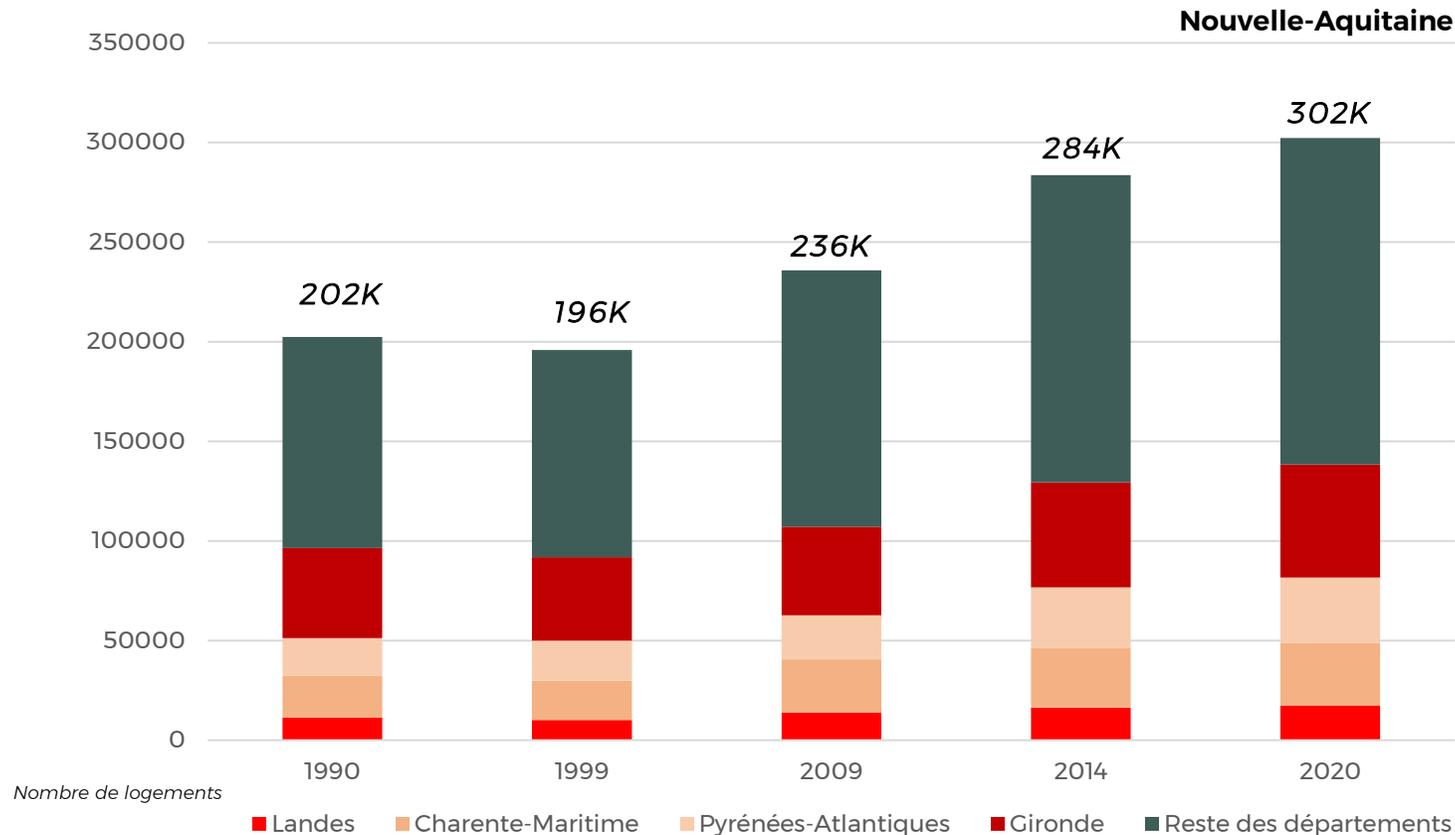
L'ensemble du territoire de la Nouvelle-Aquitaine connaît une réduction importante de la taille des ménages passant de 2,5 à 2 personnes en 30 ans. Les ménages sont de plus en plus petits, ce qui implique potentiellement un changement dans le type de logements recherchés. Cela implique aussi qu'à population constante, les besoins en logement augmentent tout de même.

I. Etat des Lieux

B. Un parcours résidentiel perturbé

5. Une évolution de la demande des ménages

b) Evolution du nombre de logements vacants



Le territoire a vu son nombre de logements vacants augmenter de 50% en 30 ans. Une évolution principalement marquée sur les territoires ruraux.

Au national, avant 2000, le taux de vacance était de 7,2%. Il est passé à 7,8% après 2000 et était de 8,1% en 2021.

Part sur le volume de logement au global en Nouvelle-Aquitaine 2020

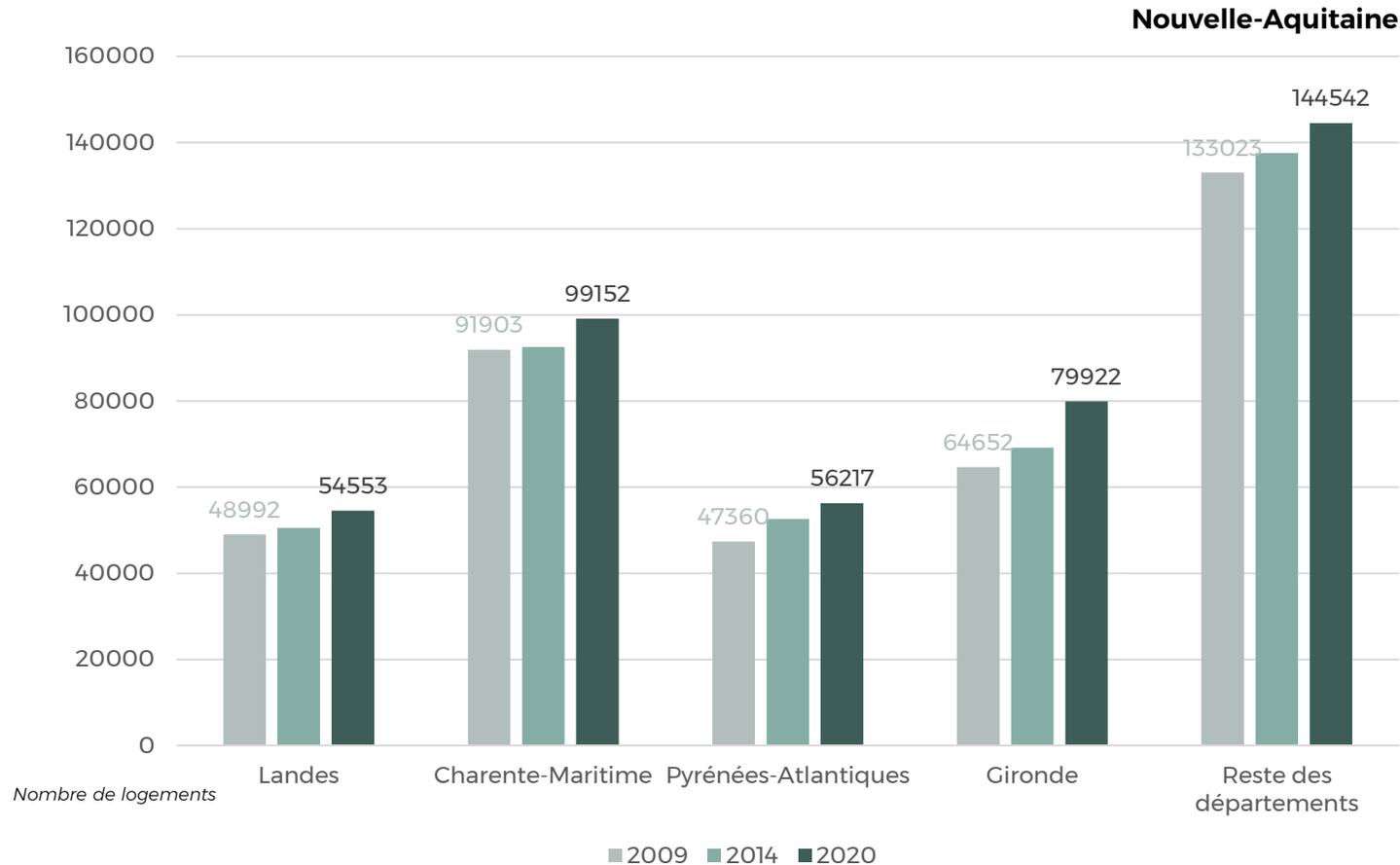
8,4%

I. Etat des Lieux

B. Un parcours résidentiel perturbé

5. Une évolution de la demande des ménages

c) Evolution du nombre de résidences secondaires



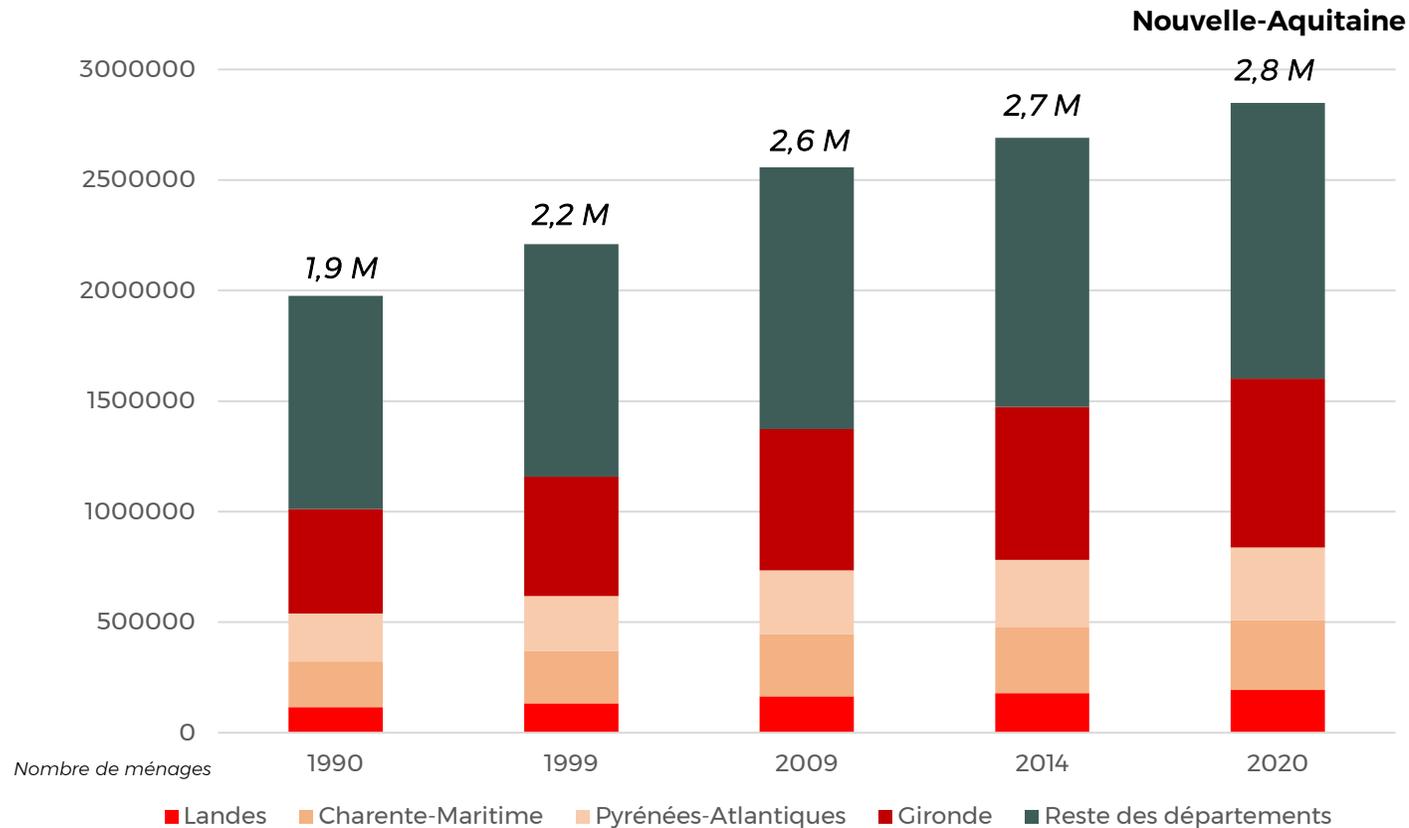
L'ensemble des départements de la Nouvelle-Aquitaine connaissent une augmentation du nombre de résidences secondaires, avec une évolution plus marquée en Gironde. La Charente-Maritime totalise à elle seule 23 % des résidences secondaires de la région.

I. Etat des Lieux

B. Un parcours résidentiel perturbé

5. Une évolution de la demande des ménages

d) Croissance du nombre de ménages



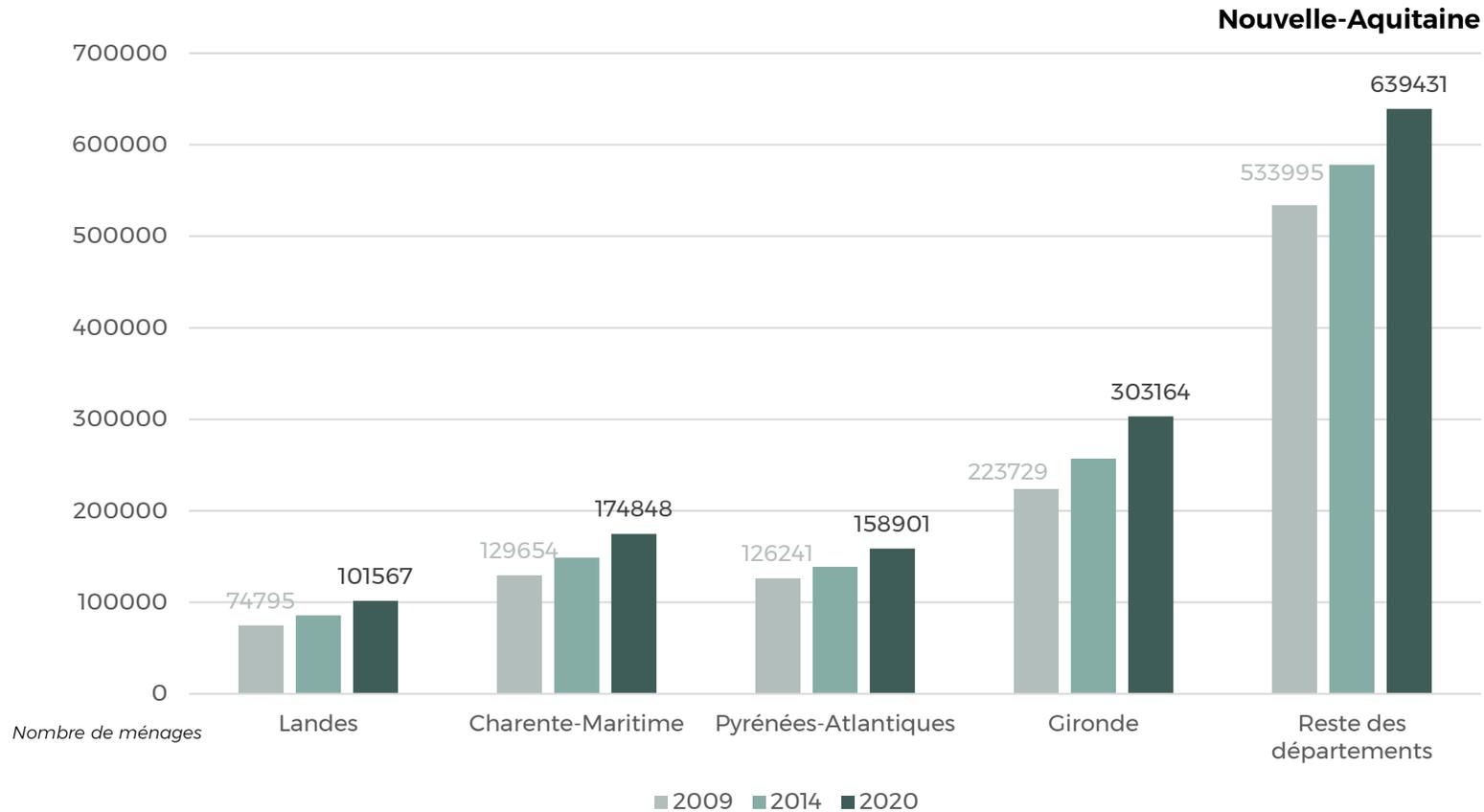
La Nouvelle-Aquitaine accueille près d'un million de ménages supplémentaires en 30 ans. Cette augmentation est de 10 points plus importants qu'au niveau national (37% vs 47%).

I. Etat des Lieux

B. Un parcours résidentiel perturbé

5. Une évolution de la demande des ménages

e) Evolution du volume de ménages de plus de 65 ans



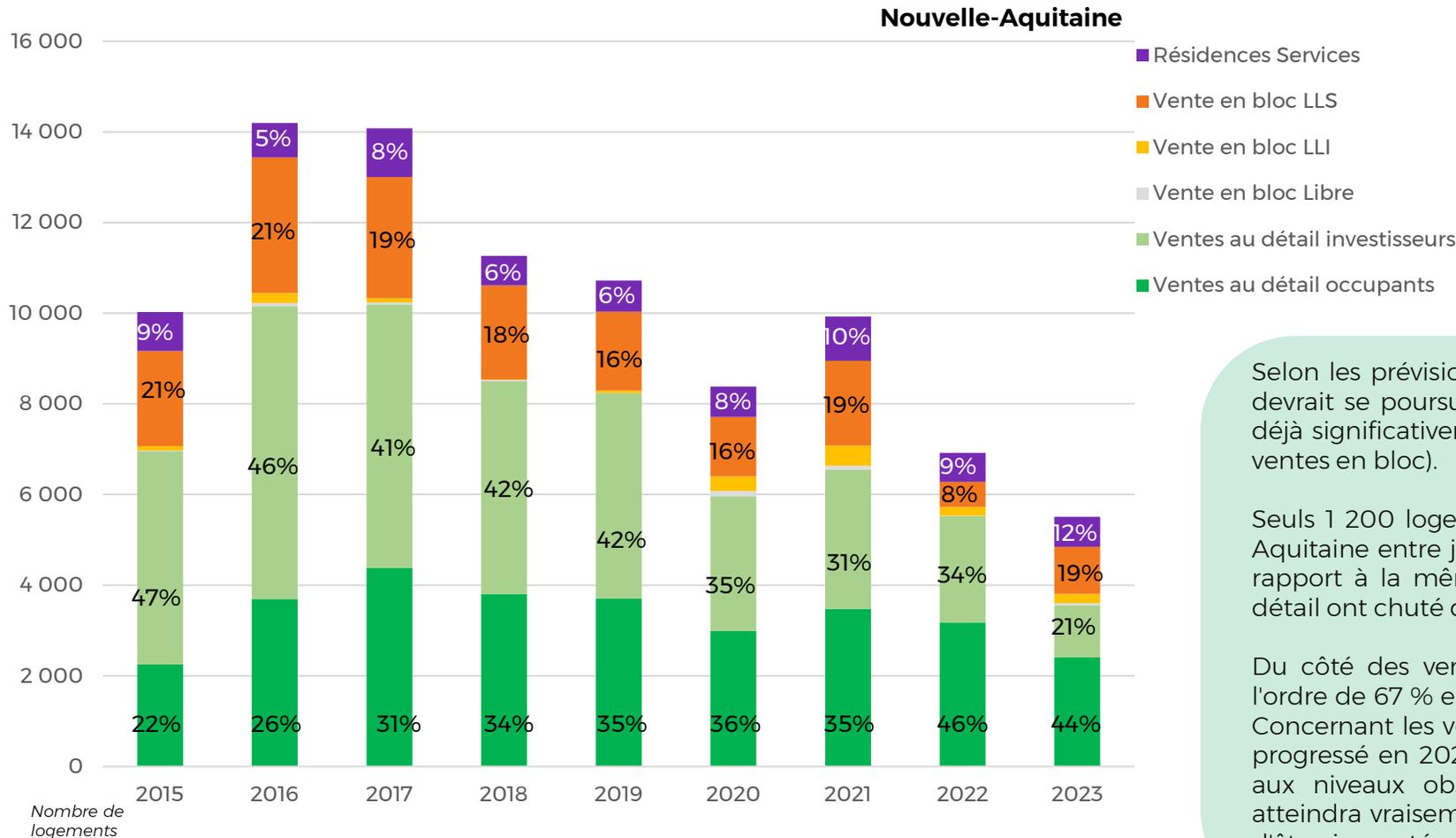
La proportion de ménages seniors augmente dans tous les départements, et de manière plus significative dans le département de la Gironde.

I. Etat des Lieux

B. Un parcours résidentiel perturbé

6. En réponse, une adaptation du mix programmatique qui s'étoffe

a) La promotion immobilière porte une production de plus en plus diversifiée



Répartition des ventes par segments

Selon les prévisions, la diminution des transactions dans le neuf devrait se poursuivre en 2024. En 2023, le volume des ventes a déjà significativement baissé avec environ 6 000 unités (détail + ventes en bloc).

Seuls 1 200 logements ont été mis sur le marché en Nouvelle-Aquitaine entre janvier et juin 2024, soit une baisse de 63 % par rapport à la même période en 2023. De même, les ventes au détail ont chuté de 51 % sur la même période (915 ventes).

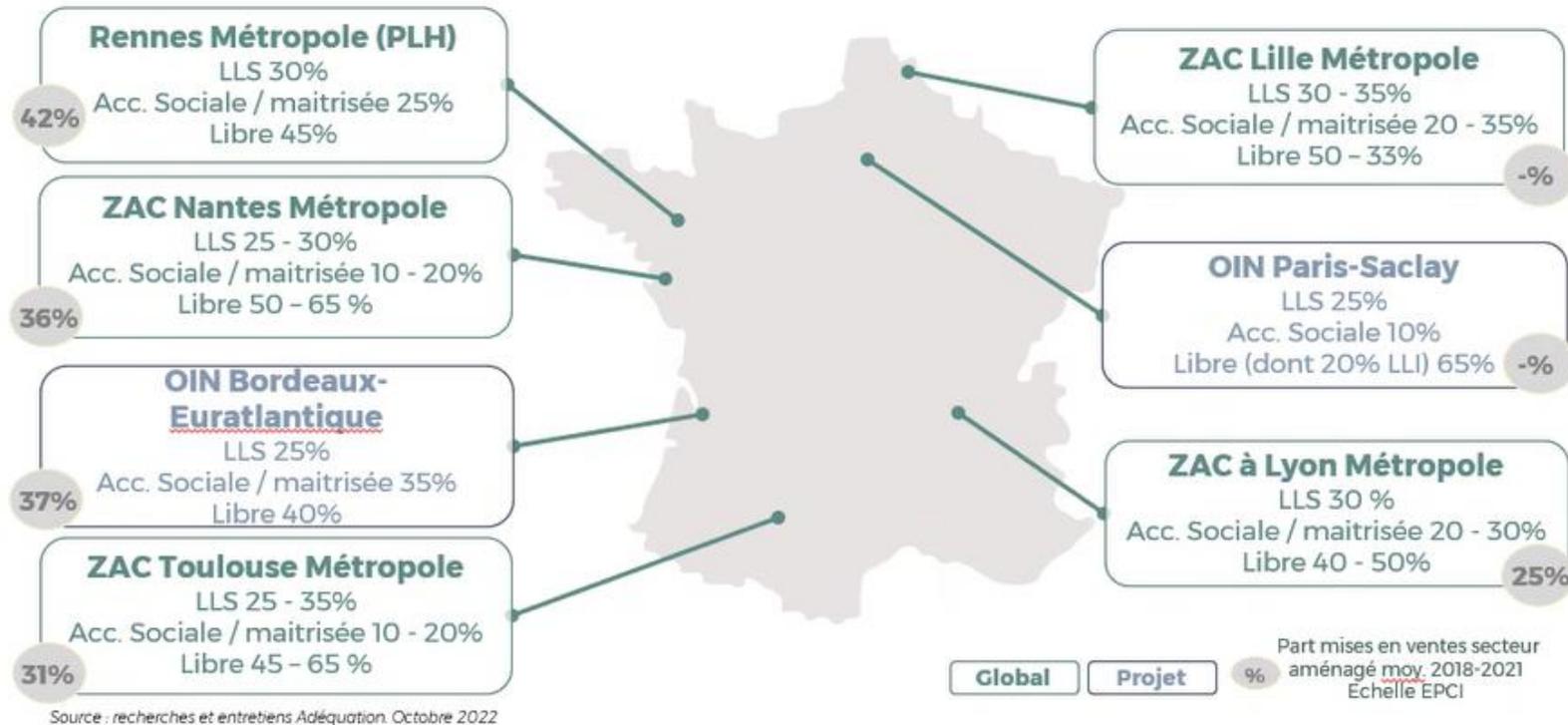
Du côté des ventes en bloc, on constate une progression de l'ordre de 67 % en 2023, pour atteindre près de 1 300 logements. Concernant les volumes de logements en LLI, ils ont légèrement progressé en 2023, avoisinant 210 unités, mais restent inférieurs aux niveaux observés en 2020 et 2021. Le marché du LLI atteindra vraisemblablement un point haut en 2023-2024, avant d'être impacté par la clôture des deux plans de relance de la CDC Habitat et d'Action Logement.

I. Etat des Lieux

B. Un parcours résidentiel perturbé

6. En réponse, une adaptation du mix programmatique qui s'étoffe

b) Montée en puissance du maîtrisé et minoration du libre : repères nationaux*



*Exemples d'opérations emblématiques

La plupart des métropoles françaises ont renforcé leurs objectifs de production de logements abordables au sein de leurs opérations d'aménagement pour favoriser l'accès au logement en locatif comme en accession sociale à la propriété. Cette dernière s'oriente progressivement vers du Bail Réel Solidaire.

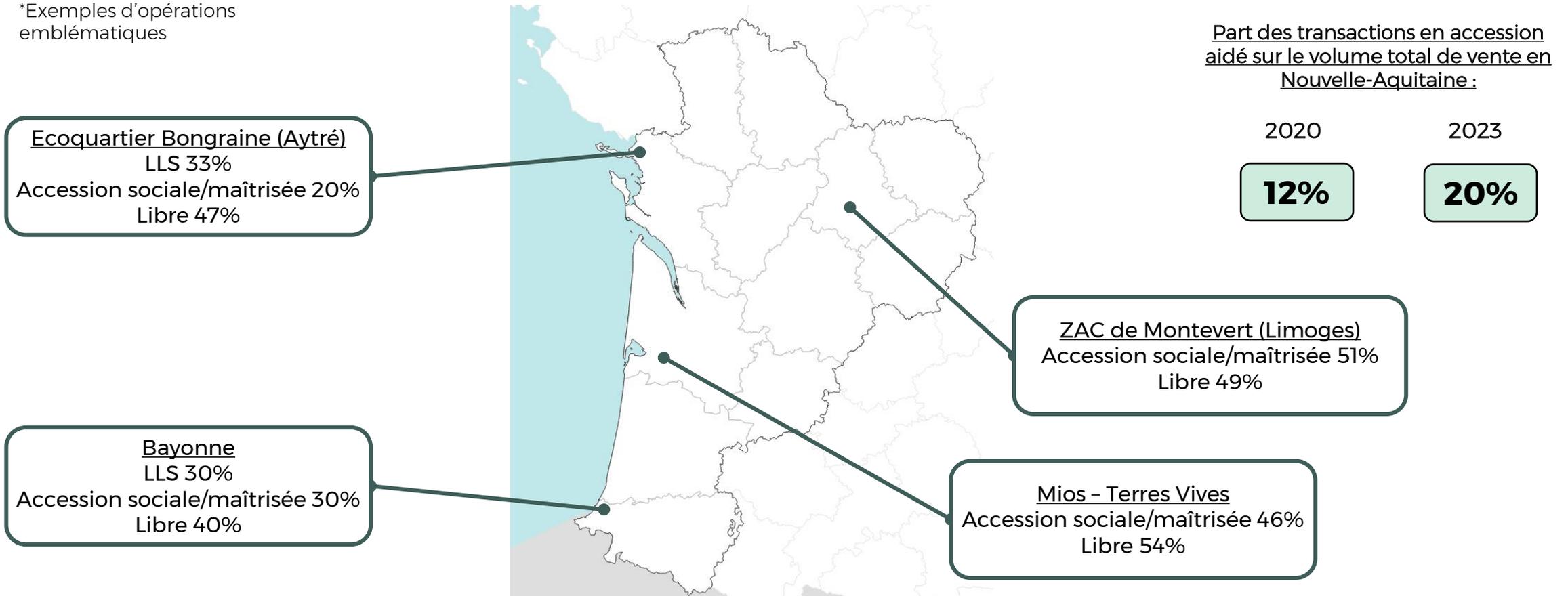
I. Etat des Lieux

B. Un parcours résidentiel perturbé

6. En réponse, une adaptation du mix programmatique qui s'étoffe

c) Montée en puissance du maîtrisé et minoration du libre : repères régionaux*

*Exemples d'opérations emblématiques

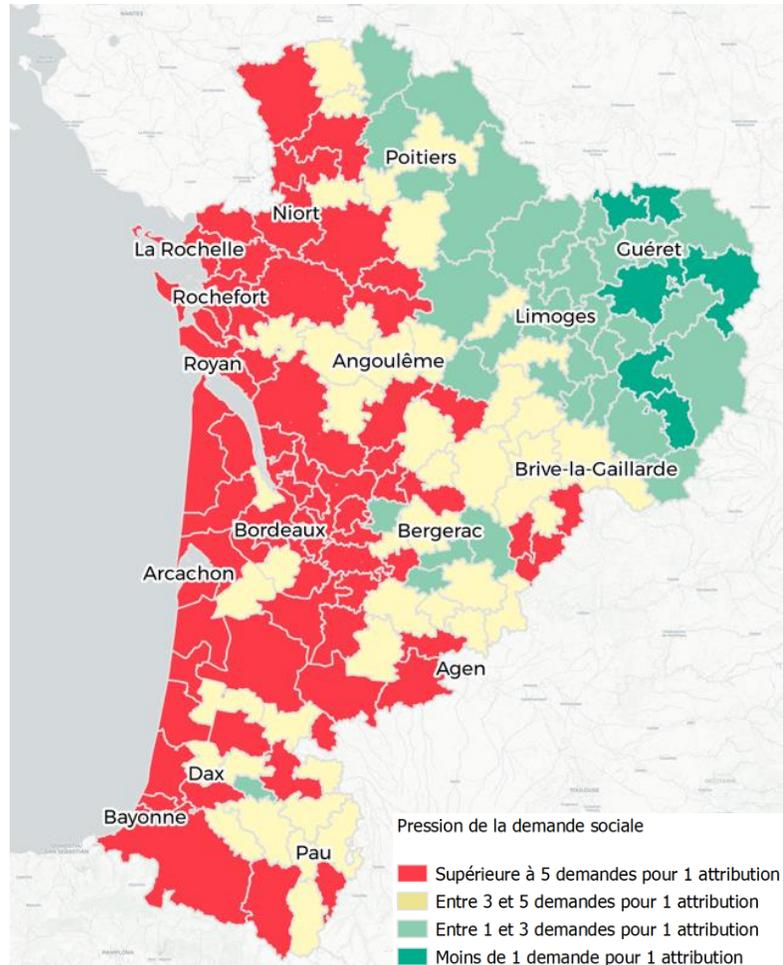


I. Etat des Lieux

B. Un parcours résidentiel perturbé

7. Mais une production de logements sociaux mise à mal face à une demande croissante

a) Carte sur la tension observée dans le parc de logements sociaux en Nouvelle-Aquitaine



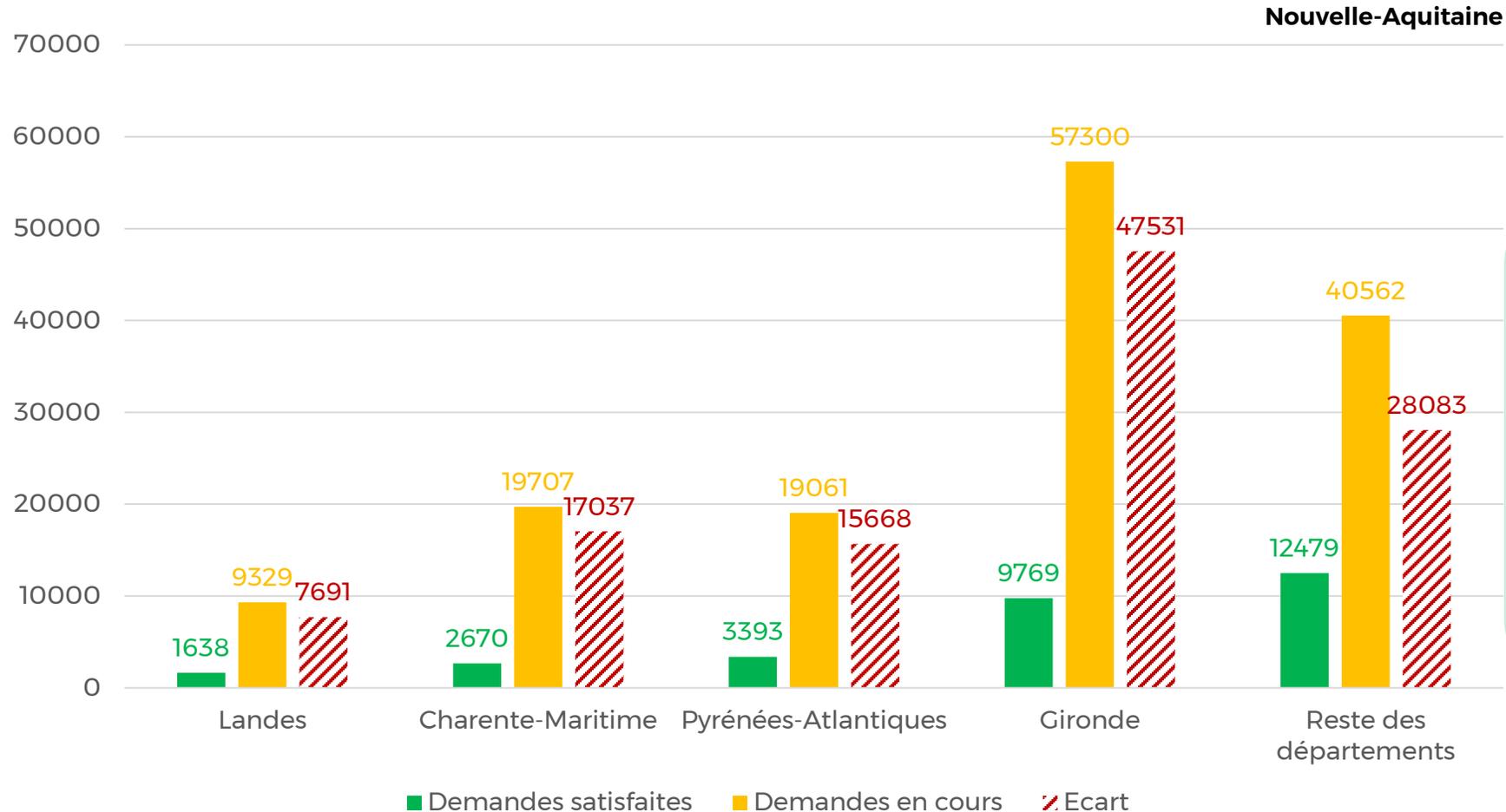
Le Nord Est de la région est le secteur le moins tendu de la région. On retrouve une tension très élevée dans la métropole bordelaise et sa périphérie, ainsi que sur les territoires littoraux. Une forte tension est également observée dans les agglomérations moyennes de l'intérieur.

I. Etat des Lieux

B. Un parcours résidentiel perturbé

7. Mais une production de logement social mise à mal face à une demande croissante

b) Niveau de réponse apporté sur le territoire



La Gironde représente plus d'1/3 des demandes de logements sociaux en Nouvelle-Aquitaine. La Charente-Maritime est le département qui proportionnellement a le plus de difficultés à répondre aux demandes en ne pouvant honorer que 13% de celles-ci, contre environ 17% pour les Landes, la Gironde et les Pyrénées-Atlantiques, et environ 20% pour les autres départements. De manière générale, la tension est forte dans tout le territoire.

109

collaborateurs



Plus d'**1,5M**
de logements neufs qualifiés
dans notre base de données

3 700

missions d'études
et de conseil

SOCIÉTÉ CRÉÉE EN

1992

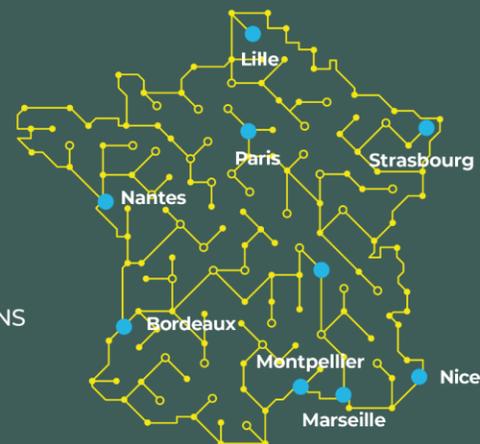
ADEQUATION EN UN CLIN D'ŒIL

à
décembre
2022



130

SOCIÉTÉS
PARTENAIRES



9

IMPLANTATIONS
RÉGIONALES

130

PUBLICATIONS
MÉDIA PAR AN



1 214

clients
actifs



8

événements
par an dans
toute la France



11 300 000 €

DE CHIFFRE D'AFFAIRES

Vos experts



Elodie Pocero

DIRECTRICE REGIONALE NOUVELLE-AQUITAINE

☎ 07 44 93 58 83

@ e.pocero@adequation-france.com



Yann Gerard

DIRECTEUR NATIONAL ETUDES & CONSEIL

☎ 06 16 20 00 99

@ y.gerard@adequation-france.com



Vincent Le Lu

Consultant référent de compte

☎ 07 67 86 30 10

@ v.lelu@adequation-france.com

Ce document est protégé par un copyright (©).

Il est destiné au seul usage de **LA DREAL** et ne peut être diffusé auprès de personnes physiques ou morales extérieures à l'entreprise sans notre accord.
Les méthodologies d'intervention, les mises en œuvre s'ensuivant et les techniques d'investigation sont la propriété d'ADEQUATION.

