

décembre 2016

immobilier, la ruée vers l'Ouest ?



point de vue...

Le littoral et le rétro-littoral de Loire-Atlantique profitent d'une dynamique démographique certaine. Mais cette réalité se traduit de manière très contrastée dans les marchés immobiliers résidentiels et dans la construction neuve. Dans la région de Saint-Nazaire, le modèle « centre-périphérie » est peu opérant. L'effet littoral, la coupure de l'estuaire de la Loire et le fait métropolitain perturbent ce cadre d'analyse. La maison individuelle y structure plus que jamais les marchés résidentiels.

Et pourtant les choses bougent. Les modes de vie évoluent, de nouveaux modes d'habiter apparaissent (colocation choisie, airbnb...) et s'accompagnent d'une nouvelle économie de l'habiter. La résidence secondaire s'affirme peu à peu comme valeur d'usage avant d'être une question de patrimoine. Si le reflet de ces évolutions sociétales dans les dynamiques des marchés immobiliers est encore peu perceptible, ces signaux faibles dessinent peut-être une partie des réalités des marchés résidentiels de demain.

plus de logements, plus d'habitants ?

L'accroissement de la population et celle du parc de logements témoignent de dynamiques semblables. Pour autant, la corrélation de ces deux évolutions est malaisée.

La construction neuve représente en moyenne moins de 2 % du parc de logements. La compréhension des transactions dans l'existant est donc tout aussi déterminante pour anticiper et se projeter sur le peuplement d'un territoire.

L'accroissement de la population et celle du parc de logements témoignent de dynamiques semblables. Pour autant, la corrélation de ces deux évolutions est malaisée.

le règne de la maison individuelle

A l'ouest de la Loire-Atlantique, les marchés résidentiels restent massivement portés par la maison individuelle, tant dans l'existant que dans le neuf.

Saint-Nazaire et les villes littorales concentrent à elles-seules la quasi-totalité de la construction neuve de logements collectifs.

A l'ouest de la Loire-Atlantique, les marchés résidentiels restent massivement portés par la maison individuelle, tant dans l'existant que dans le neuf.

**62 % des
logements commencés
en 2015 sont des
logements individuels**

[source : DREAL Sitadel]

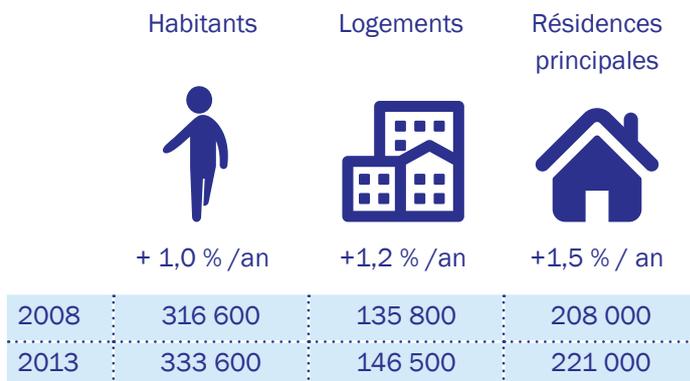
construction neuve, une reprise qui tarde

La Presqu'île et l'agglomération de Saint-Nazaire montrent de signes de reprise récente de la construction neuve. Pour autant, cette dynamique reste assez faible dans l'agglomération de Saint-Nazaire au regard de son poids démographique et de sa dynamique économique et d'emploi. Effet d'ajustement ?

Après avoir atteint un niveau de construction neuve quasiment équivalent à ceux de la Presqu'île et de l'agglomération de Saint-Nazaire en 2015, la communauté de communes de Pornic semble quant à elle avoir connu un réajustement de sa production en 2016.

La Presqu'île et l'agglomération de Saint-Nazaire montrent de signes de reprise récente de la construction neuve. Pour autant, cette dynamique reste assez faible dans l'agglomération de Saint-Nazaire au regard de son poids démographique et de sa dynamique économique et d'emploi. Effet d'ajustement ?

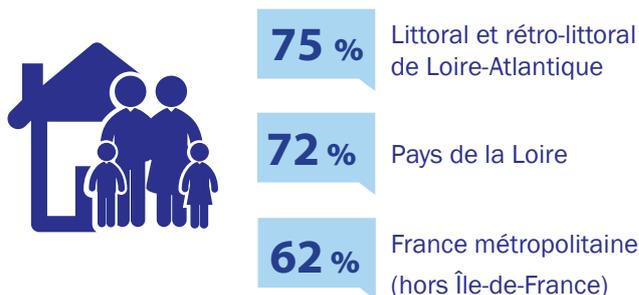
chacun cherche son toit*



*littoral et rétro-littoral de Loire-Atlantique

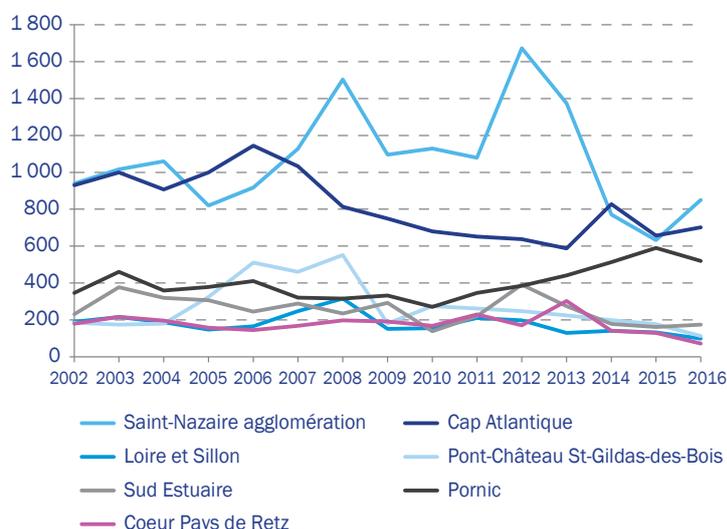
source : Insee RP 2008 et 2013

les ménages en maison



source : Insee RP 2013

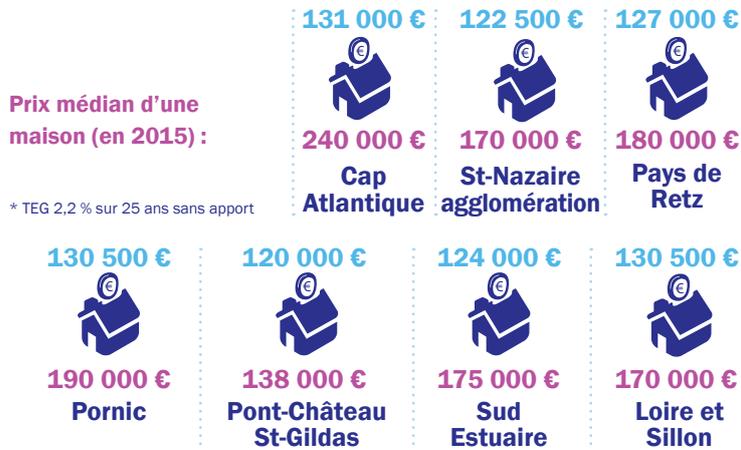
une reprise mitigée des logements livrés (estimations)



source : DREAL ; Sit@del2

inégalités d'accès aux marchés

La moitié des ménages dispose d'un revenu lui permettant d'emprunter*:

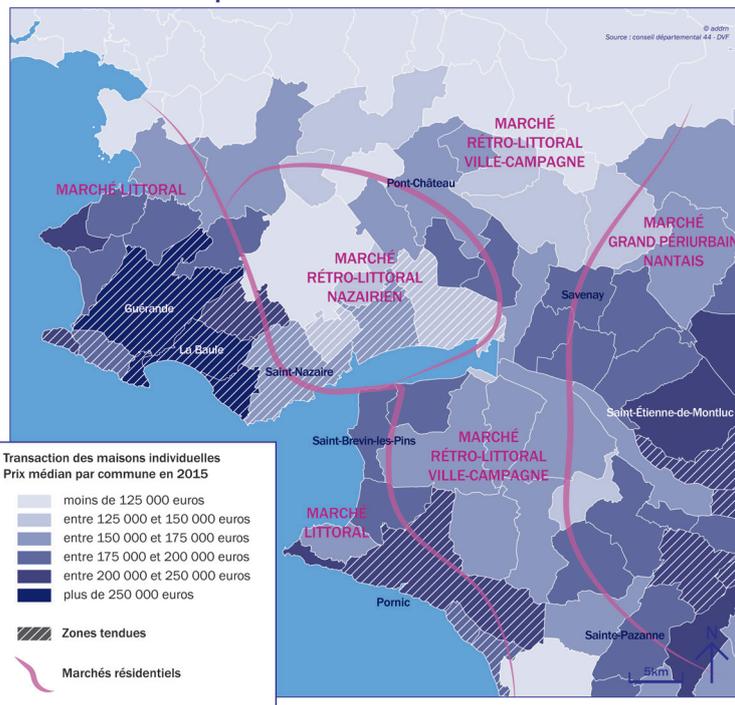


sources : Insee FILOSOFI 2012 - CD Loire-Atlantique - DVF 2015

résidence secondaire aujourd'hui, résidence principale demain ?



L'effet littoral questionne les zones tendues



L'Etat a classé une partie de la façade littorale de la Loire-Atlantique en zone tendue : les villes littorales et au nord de l'estuaire.

des « zones tendues » à la peine

Dans ces zones tendues, les territoires balnéaires témoignent pourtant d'un ralentissement de leur dynamique immobilière résidentielle : moins d'opérations de logements collectifs (signe d'un moindre investissement locatif), baisse des loyers et du prix moyen de revente de maisons individuelles.

Quant aux territoires d'Estuaire, la croissance démographique et la production de logements ralentissent alors que les conditions financières d'emprunt n'ont jamais été aussi favorables.

Les résidences secondaires structurent le marché résidentiel des communes balnéaires : La Baule, Pénestin, Préfailles, Pornic...

résidences secondaires, quel rôle demain ?

Mais le rapport à la résidence secondaire change. Un nouveau parc plus « urbain » émerge à Nantes et Saint-Nazaire. Une partie de l'existant se transforme en résidences principales ou en location saisonnière à l'année et ce marché tend à devenir de plus en plus poreux avec celui des résidences principales.

part des résidences secondaires :

Pénestin 74 %

Préfailles 67 %

[source : INSEE RP 2013]

Malgré un contexte économique favorable et son offre de centralité, l'immobilier à Saint-Nazaire reste atypique.

Saint-Nazaire en crise de vocation résidentielle ?

L'effet littoral y est moins vendeur que dans les villes voisines. A ses portes, l'offre de la ville-campagne reste très attractive. Dans cet environnement, Saint-Nazaire cherche encore sa (ses) vocation(s) résidentielle(s) pour faire la différence.

carte blanche à...

Claire Juillard

Chercheuse – consultante - Docteur en sociologie de l'EHESS
Co-fondatrice de la chaire Ville et Immobilier (Paris Dauphine)



Depuis une quinzaine d'années, la carte immobilière de la France voit ses contrastes se renforcer. Les différences de prix se sont accentuées avec la flambée des années 2000, cycle pendant lequel, contrairement aux idées reçues, le creusement des disparités a été la règle et les phénomènes de rattrapage l'exception. Ces disparités se renforcent encore depuis la crise de 2008, tournant qui a révélé l'inégalité de nos villes face à la conjoncture.

Sur la carte, les villes les plus chères sont clairement les plus attractives. Les unes, les métropoles, sont au cœur de la métropolisation, processus de concentration de plus en plus sélective des ressources économiques et humaines. Les autres, comme les villes balnéaires, sont sous le régime de la résidentialisation, mouvement de développement d'une économie de services et de biens à destination des populations locales.

Dans les deux cas, le risque est que la cherté limite l'attractivité résidentielle et le dynamisme économique qui la sous-tend. Limiter ce risque renvoie à un enjeu d'accès au logement et aux emplois. C'est, pour nos villes et la France toute entière, une question d'équilibre socio-économique et de compétitivité.

voir aussi...

[« De grands logements avec un ou deux occupants à proximité des villes... » - Insee Analyses des Pays de la Loire, n° 30 avril 2016]

[« Le coût de l'investissement des maisons individuelles en Pays de la Loire en 2014 » - Dreal Pays de la Loire - Observation et statistiques n° 407 janvier 2016]

[« Baromètre de l'immobilier par les notaires de l'ouest » septembre 2016]

[« Résidences secondaires, caractéristiques et perspectives » Département de Loire-Atlantique, Repères n° 26 – septembre 2016]

[Alexandre Hervé, Juillard Claire, « La flambée des prix immobiliers dans les villes françaises, une question d'attractivité », L'Observateur de l'Immobilier, n° 84, janvier 2013 »]



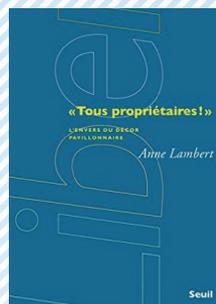
vient de paraître



à lire ou à relire

Tous propriétaires ! l'envers du décor pavillonnaire Anne Lambert, 2015 (Paris, Seuil)

L'habitat pavillonnaire fait cohabiter une population hétérogène – en termes de classe, d'origine ou de sexe – dont il affecte diversement les trajectoires. Pour les catégories populaires, le maintien en emploi des femmes et les possibilités d'auto-construction y favorisent l'accès à la propriété. Par ailleurs, les comportements électoraux des habitants tiennent moins à leur lieu de résidence qu'à leur socialisation politique ou à leur peur du déclassement.



addrn

agence d'urbanisme de la région de Saint-Nazaire

Rédacteur en chef : Laurence Moley-Josse

Comité de rédaction : Jessie Dubief, Claude Maillère, Samuel Soriano

Cartographie : Alice Loiseau

Conception graphique : Sandra Biguet

Responsable de publication : Samuel Soriano

Crédits photos : p.1 © la petite maison dans la prairie ; p.3 © addrn

Dépôt légal : 4^{ème} trimestre 2016

ISSN : à déposer

Site internet : www.addrn.fr