

Les synthèses de l'Auran

Le monde d'après: les tensions immobilières s'aggravent en Loire-Atlantique



Depuis plusieurs années, une dynamique démographique soutenue s'est installée en Loire-Atlantique. Dans ce contexte, les tensions sur les marchés de l'accession et de la location se sont durcies (accroissement des prix de vente, baisse de la vacance, etc.) avec pour conséquence de bloquer les parcours résidentiels de nombreux ménages sur la métropole nantaise ou de les reporter davantage sur les territoires voisins. Cette tendance s'observe sur tous les territoires.

Le suivi de la demande en logements nécessite à la fois une approche globale de l'ensemble de la demande exprimée, mais aussi une observation réactive. Or, jusqu'à présent, les outils à disposition ne permettaient pas de connaître précisément et instantanément la demande en logements dans le parc privé. Ils sont essentiellement liés au suivi des marchés ou aux stocks de logements. Ainsi, les transactions réalisées sont connues avec un décalage d'un an et ne reflètent finalement que la demande satisfaite.

En 2020, la crise sanitaire de la COVID-19 et les différents confinements ont également apporté leurs lots de questionnements et d'idées reçues. Ces dernières n'ont pas été objectivées, encore moins au niveau local : existe-t-il un phénomène nouveau de départ des ménages de l'agglomération pour une installation durable « à la campagne » ?

C'est à partir de ces réflexions que l'Agence d'urbanisme de la région nantaise a initié la création d'un observatoire de la demande en logements en Loire-Atlantique. Pour connaître l'ampleur de cette demande réelle et instantanée et en éclairer les différentes facettes, une diversité d'acteurs doit être associée. L'Auran collabore notamment avec OuestFrance-Immo.com, acteur majeur en matière d'annonces immobilières dans le Grand Ouest. L'analyse des recherches effectuées et des consultations des annonces sur cette plateforme apporte un éclairage local inédit sur les aspirations réelles des ménages en matière de logements : localisation, type d'habitat, typologie, évolutions récentes... Cette synthèse présente les premiers résultats sur les marchés de l'accession et la location jusqu'au premier trimestre 2021.

Chiffres clés

Au 1^{er} trimestre 2021

27 000

recherches en **location**

&

114 000

recherches en **accession**
en moyenne **par jour**

155

recherches en **accession**
pour **1** annonce

370

recherches en **location**
pour **1** annonce

Entre février 2020 & février 2021,

+ 30% de recherches
en **accession**

+ 15% de recherches
en **location**



2x

plus de recherches entre
avril et juillet 2020

tant sur la Métropole et sur
la couronne périurbaine
tant sur l'accession que sur
la location

La demande en accession et en location augmente en 2020 et se poursuit en 2021

Alors que les tensions sur les marchés du logement étaient déjà fortes, notamment sur le territoire de la métropole nantaise, la pandémie de la COVID-19 a accentué le phénomène.

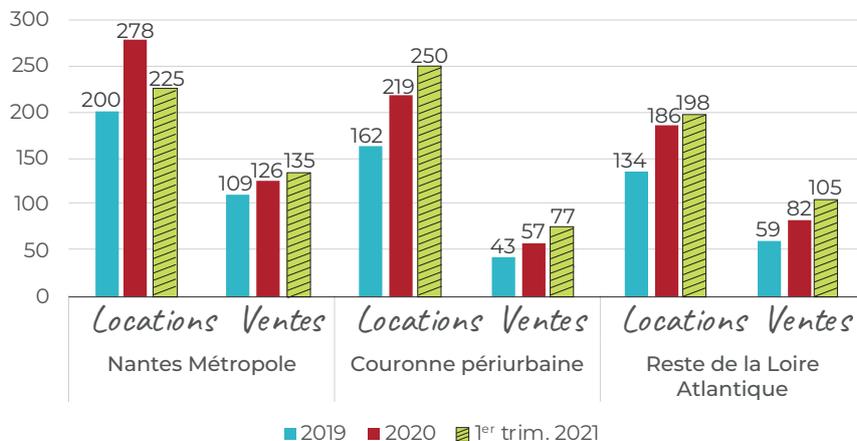
Des demandes en forte croissance en 2020

Si en 2020, il a été difficile de visiter un logement, de signer un compromis ou un bail pour se loger, la demande en logements a augmenté partout, sur tous les territoires que ce soit en accession et en location. Ainsi en Loire-Atlantique, une annonce en location a été consultée 246 fois en 2020 contre 177 en 2019 et une annonce en accession 88 fois en 2020 contre 69 en 2019. Ces chiffres sont d'autant plus marquants que l'année 2019 avait été très soutenue. En matière d'acquisition, cela est d'ailleurs confirmé par les résultats de l'Observatoire du financement immobilier en Loire-Atlantique (Ofila)¹. Un rattrapage des transactions en dehors des périodes de confinement s'est opéré principalement sur la métropole nantaise.

Tous les marchés, sur tous les territoires, ont vu la demande progresser. Sur l'ensemble des territoires du département, la hausse des consultations a été plus forte sur le marché de la location que sur celui de l'acquisition. En Loire-Atlantique, le nombre moyen de consultations par annonce a augmenté de + 28 % pour l'achat et de + 39 % pour la location entre 2019 et 2020.

Une réalité finalement assez éloignée de l'image de l'exode des urbains vers les campagnes

Nombre de consultations par annonce en 2019, 2020 et au 1^{er} trimestre 2021



Source : Ouestfrance-immo.com, traitements Auran, moyenne mensuelle par annonce

Définitions

- La couronne périurbaine** : il s'agit de l'aire d'attraction de Nantes hors Nantes Métropole
- La demande** : elle correspond aux recherches effectuées sur le site internet Ouestfrance-Immo.com. Plusieurs mécanismes concourent à une hausse des recherches :
 - Un nombre de demandeurs plus important
 - Un manque d'offre qui entraîne un nombre de recherches nécessaires plus important pour trouver son logement. Il s'agira d'affiner cette analyse au cours des prochaines publications
- L'offre disponible** : il s'agit des annonces présentes sur le site internet Ouestfrance-Immo.com
- Le ratio demande / offre ou le ratio recherches / annonce** : il correspond au ratio entre les recherches effectuées et les annonces présentes chaque mois. Il s'agit d'un indicateur de tension ou de pression de la demande
- La durée de mise en ligne d'une annonce** : cela renvoie au nombre moyen de jours où une annonce est présente sur le site internet.
- Le nombre moyen de consultations par annonce** : il correspond au nombre moyen de fois où les caractéristiques de l'annonce ont été vues par mois
- Le nombre de sollicitations du vendeur/bailleur** : il s'agit du nombre moyen de fois par mois où un demandeur a souhaité faire apparaître le numéro de téléphone du contact de l'annonce. Il s'agit d'un des premiers passages à l'acte qui concrétise la demande.





Les premiers résultats de 2021 indiquent que l'activité élevée se poursuit. Sur tous les territoires et pour les différents marchés, les annonces enregistrent un nombre de consultations toujours en progression. Seule la location sur la Métropole marque un léger recul par rapport à 2020, en lien avec la hausse des remises sur le marché à la suite des résiliations de bail des étudiants.

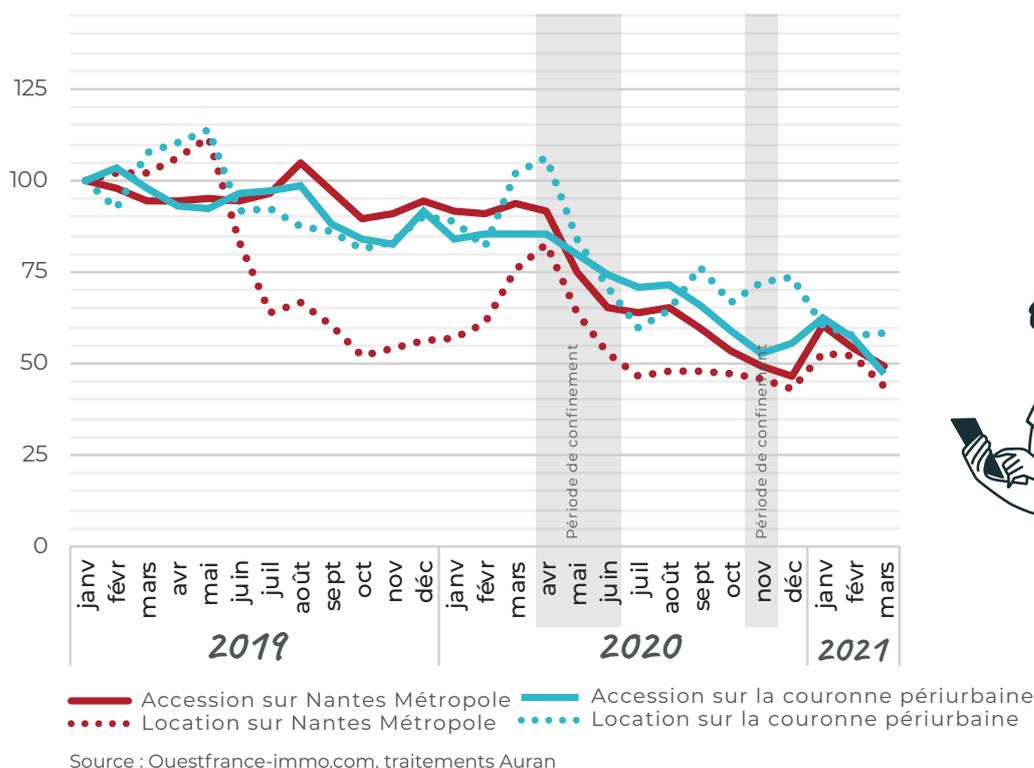
En 2020, les difficultés rencontrées par les demandeurs sur les marchés du logement ont été renforcées par l'effet ciseau constaté depuis plusieurs années dans la métropole nantaise : celui d'une baisse de la construction neuve, dans un contexte d'augmentation forte de la demande.

Des biens qui restent disponibles moins longtemps sur le marché

Les biens en location et en vente restent de moins en moins longtemps en ligne, ce qui illustre également l'accroissement de la tension de la demande sur l'offre sur tous les territoires et pour tous les types de biens en 2020. Si le temps de publication d'une annonce dépend de plusieurs facteurs (qualité du logement, prix des biens par rapport au marché...), elle traduit surtout la pression de la demande sur l'offre. Entre mars 2019 et mars 2021, la durée de parution d'une annonce pour une vente sur la Métropole a diminué de 50 % avec une nette accélération en 2020. Ce constat est le même pour la location. Les durées moyennes de publications des annonces ont baissé de 60 %.

Ce phénomène indique la réactivité dont doivent faire preuve les ménages pour concrétiser leur recherche, mais aussi leurs difficultés croissantes pour mettre en œuvre leur projet. Il est d'autant plus important que les chiffres présentés ne prennent pas en compte les biens qui trouvent preneurs sans aucune publicité. Or, les professionnels confirment qu'il s'agit d'une situation de plus en plus courante.

Évolution de la durée de mise en ligne d'une annonce (Janvier 2019 base 100)



Un fort rebond des recherches immobilières au déconfinement sur tous les segments du parc, sur tous les territoires

À la sortie du premier confinement, les demandes ont augmenté sur tous les territoires. Entre avril et juillet 2020, les recherches en accession et en location ont été multipliées par 2, que ce soit en couronne périurbaine ou sur la Métropole. Début 2021, la demande reste toujours supérieure à celle de janvier et février 2020.

La demande bondit entre les deux confinements

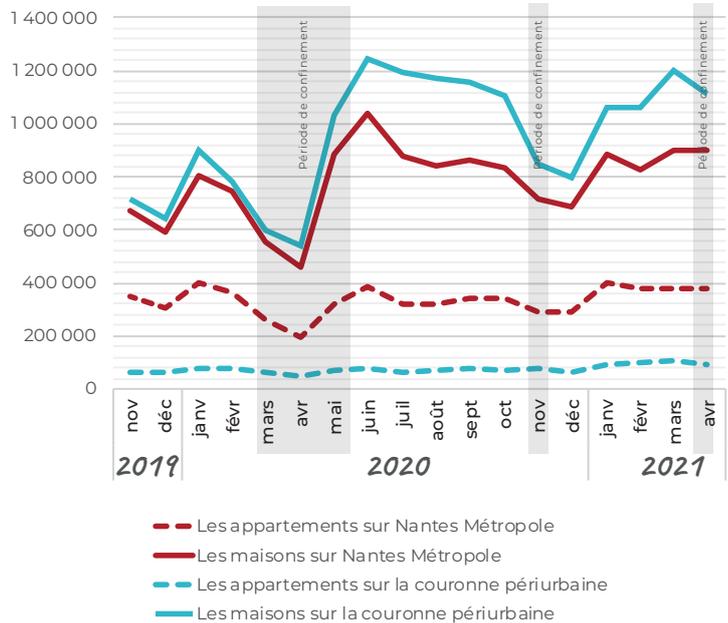
En Loire-Atlantique, la demande en logements est plus forte en accession qu'en location. Les recherches en achat sont 4 fois supérieures à celles en location sur le département (2 fois supérieures sur la Métropole). Les ménages qui souhaitent acquérir un bien font face à plus d'obstacles (difficultés à trouver un bien en adéquation avec ses aspirations et ses capacités financières...), ce qui allonge le délai de recherche.

Après une chute de la demande pendant le premier confinement, les recherches en accession, appartements et maisons confondus, ont connu un rebond rapide que ce soit sur la Métropole (+92% entre avril et juillet 2020) ou la couronne périurbaine (+119%). Cette envolée se constate sur tous les territoires. Elle s'est maintenue durant toute la période estivale jusqu'au second confinement. En Loire-Atlantique, il est donc erroné de parler de retour à la campagne au détriment de la Métropole en 2020. Cela est d'ailleurs confirmé par les résultats d'Ofila². La hausse des acquisitions immobilières a été principalement observée dans la Métropole, avec un regain d'activité sur le marché de la seconde accession.

L'attrait pour l'achat d'une maison n'est pas nouveau et le confinement semble avoir surtout exacerbé la volonté de disposer d'un espace extérieur, plus que de s'éloigner des pôles urbains. La demande en maison sur la couronne périurbaine était déjà équivalente à celle de la Métropole avant la pandémie. Si l'écart s'est légèrement creusé entre juin et octobre 2020, les volumes de recherches se sont de nouveau rapprochés à la sortie du deuxième déconfinement.

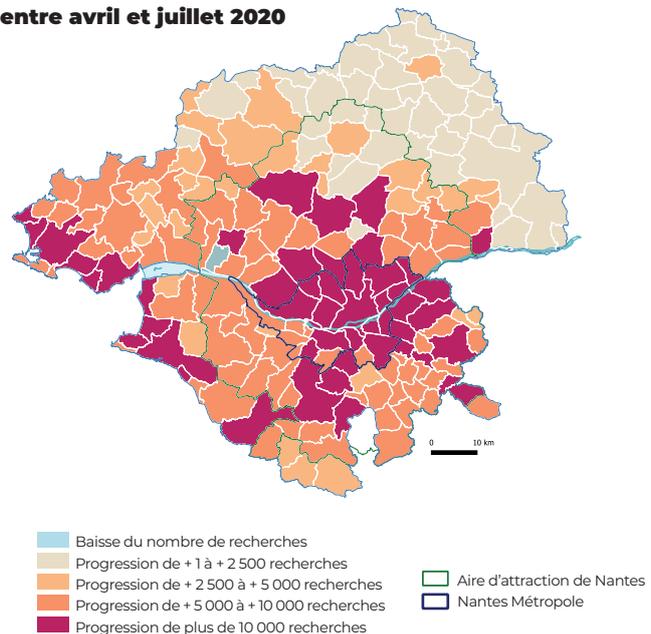
Finalement, le volume de la demande a progressé de manière équivalente entre la couronne périurbaine et la Métropole. Pour cette dernière, la demande s'est exprimée à la fois sur les maisons et sur les appartements. En février 2021, la demande semble toujours élevée par rapport à 2020 (+10% pour la métropole nantaise et +36% pour la couronne périurbaine).

Nombre de recherches en accession



Source : Ouestfrance-immo.com, traitements Auran

Évolution du nombre de recherches en achat entre avril et juillet 2020



Source : Ouestfrance-immo.com, traitements Auran

² Cf. Synthèse de l'Auran #67, « En 2020, des ventes de logements en progression sur la Métropole, en recul dans le périurbain », mai 2021

La demande en location augmente fortement à la sortie du premier confinement

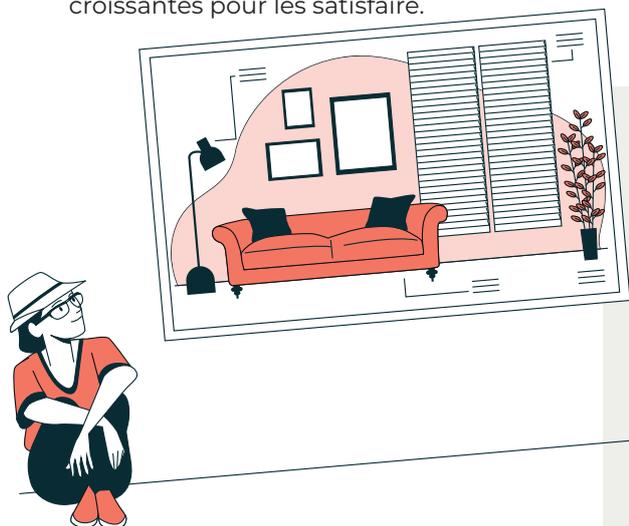
La demande en location affiche, elle aussi, un rebond à la sortie du premier confinement sans être véritablement passée par un creux d'activité. Ce niveau élevé de demande s'est également poursuivi jusqu'au deuxième confinement sur tous les territoires et tous les types de logements.

La période d'avril à septembre est traditionnellement une période de plus forte activité pour la location : les ménages quittent leur logement (notamment étudiants, familles avec enfants), les bailleurs et les gestionnaires de biens cherchent de nouveaux locataires. Ils sont davantage sollicités à ce moment de l'année, et l'ont été encore plus fortement en 2020 qu'en 2019.

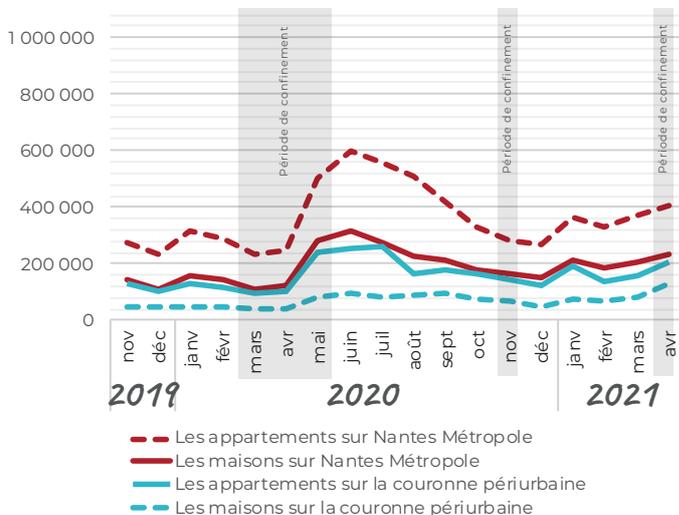
L'intensification de ces sollicitations est illustrée ici par la hausse des consultations des numéros de téléphone des annonces par les demandeurs. Sur la Métropole, pour chaque annonce, les bailleurs ou des gestionnaires de biens pouvaient être sollicités en moyenne 9 fois par mois en 2019 et 12 fois en 2020, dont un pic estival avec 16 consultations en août 2019 et 21 consultations en août 2020.

Si la métropole nantaise concentre les recherches en location, notamment sur les appartements (effet « étudiants »), la couronne n'est pas en reste. Un rebond de la demande à la sortie du premier confinement a aussi été observé dans plusieurs communes des communautés de communes de Sud Retz Atlantique (+ 69 % entre avril et juillet), du Pays d'Ancenis (+ 170 %), de Sèvre et Loire (+ 166 %) ou encore de la communauté d'agglomération de Clisson, Sèvre et Maine (+ 168 %).

En ce début 2021, les niveaux de demande en location sont, là aussi, plus élevés que ceux de l'année précédente à la même période. La demande déjà forte s'amplifie (+ 15 % pour la Métropole et + 16 % pour la couronne périurbaine), en lien avec les difficultés croissantes pour les satisfaire.

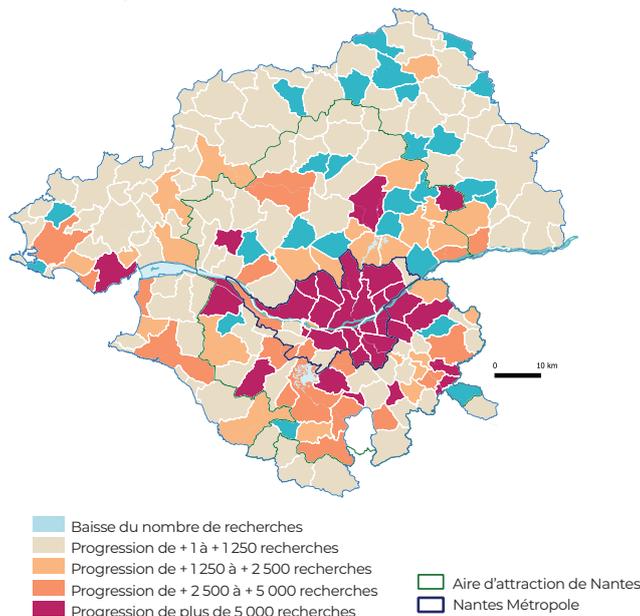


Nombre de recherches en location



Source : Ouestfrance-immobilier.com, traitements Auran

Évolution du nombre de recherches en location entre avril et juillet 2020



Source : Ouestfrance-immobilier.com, traitements Auran

Sollicitations du contact de l'annonce en location



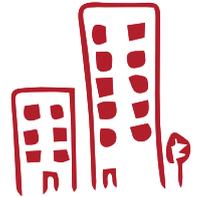
Source : Ouestfrance-immobilier.com, traitements Auran

La pression sur l'offre en logements s'accroît



Au-delà de l'analyse des volumes, il est pertinent d'observer la demande au regard de l'offre afin de déterminer la tension sur un territoire et ainsi orienter les politiques publiques. Au cours des 12 derniers mois, en Loire-Atlantique, ce ratio recherches / annonce est en moyenne par mois de 115 recherches par mois pour une annonce en accession et de 300 pour une annonce en location. Comparés à ces valeurs départementales, déjà assez élevées, certains marchés locaux sont marqués par des niveaux de tension encore plus importants.

La tension en accession se maintient excepté sur les appartements de la Métropole



Au cours des derniers mois, la tension s'est maintenue, voire durcie, partout, excepté sur le marché des appartements sur la métropole nantaise. La hausse des annonces depuis mai 2020 a permis de faire diminuer la pression sur l'agglomération : le ratio y est passé de 95 recherches pour une annonce à 75 entre février 2020 et février 2021. Les logements de 3 pièces et de 4 pièces sont

particulièrement concernés par cette remise sur le marché (+31 % pour les T3 et +66 % pour les T4). Ce constat fait écho à la hausse du nombre de ventes portée par les secondo-accédants observée par Ofila³. Cette situation sera à suivre tout au long de l'année 2021.

En revanche, la tension en accession s'est poursuivie, voire accentuée partout ailleurs. Ces tensions sont principalement liées à la demande en maisons, que ce soit sur la Métropole avec 282 recherches pour une annonce en février 2021 (294 en février 2020) ou sur la couronne périurbaine avec 213 recherches pour une annonce (122 en 2020). Cette forte tension sur les maisons préexistait déjà sur l'agglomération bien avant la crise sanitaire. Mais elle s'est nettement accentuée dans le périurbain au cours des derniers mois. Le nombre d'annonces publiées a diminué de -22 % entre février 2020 et février 2021, alors que la demande a progressé de +36 %.

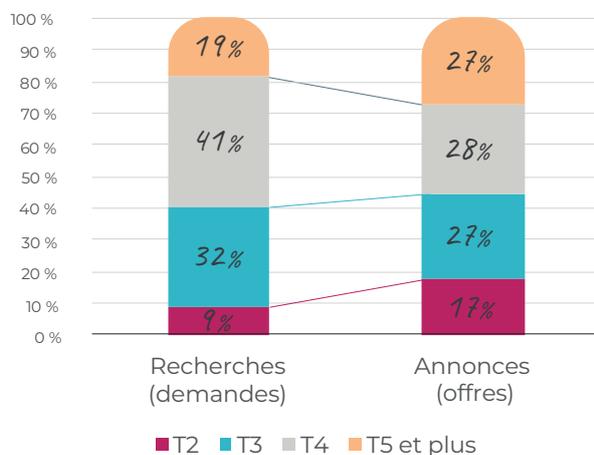
Ratio recherches/annonce en accession en février 2021 et évolution par rapport à février 2020



	Appartements	Maisons
Loire-Atlantique	94 ↘	209 ↗
Nantes Métropole	74 ↘	282 →
Couronne périurbaine	473 →	213 ↗
Autres communes du département	107 ↗	169 ↗

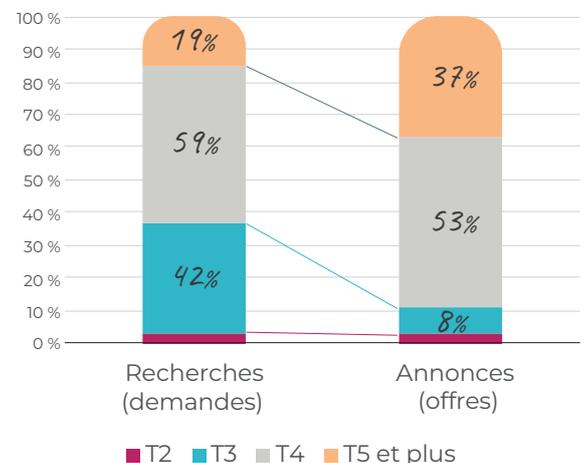
Source : Ouestfrance-immo.fr, traitement Auran

Demande et offre en accession Nantes Métropole



Source : Ouestfrance-immo.fr, traitement Auran

Demande et offre en accession Couronne périurbaine



³ Cf. Synthèse de l'Auran #67, « En 2020, des ventes de logements en progression sur la Métropole, en recul dans le périurbain », mai 2021

La tension locative est particulièrement élevée dans l'aire d'attraction de Nantes



La tension locative reste nettement supérieure à celle du marché de l'accession. En février 2020, sur la Métropole, par exemple, le nombre de recherches est de 74 pour une annonce en accession contre 173 pour une annonce en location.

sur le marché de l'accession, notamment à la sortie du premier confinement (prix, faiblesse de l'offre disponible, délais), auront certainement orienté une partie de la demande vers le marché de la location.

Ratio recherches/annonce en location en février 2021 et évolution par rapport à février 2020

	Appartements	Maisons
Loire-Atlantique	194 ↘	1 012 ↗
Nantes Métropole	173 ↘	1 406 ↗
Couronne périurbaine	1 189 ↗	1 363 ↗
Autres communes du département	172 ↗	635 ↗

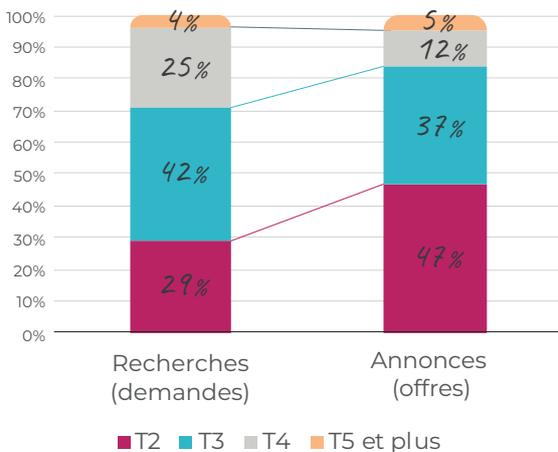
Source : Ouestfrance-immo.fr, traitement Auran

Cependant, la tension sur les appartements de la Métropole s'est légèrement desserrée au cours des derniers mois. Les recherches ont progressé de +12 % entre février 2020 et février 2021, alors que le nombre d'annonces a bondi de +49 %. Les petites typologies, souvent à destination des étudiants, ont été remises sur le marché de la location. Confinés chez leurs parents, certains étudiants auraient choisi de résilier leur bail afin d'éviter de payer un logement vide. Les T2 ont progressé de + 51 %. Ce desserrement qui semble conjoncturel pourrait s'inverser cet été si les cours reprennent en présentiel à la rentrée universitaire 2021.

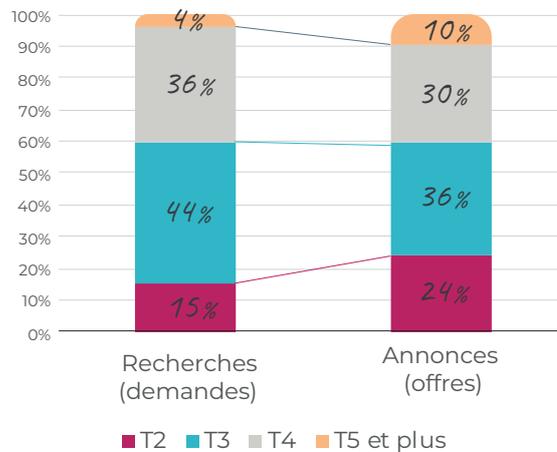
La pression est d'autant plus importante que la demande concerne des territoires ou des types de biens moins dotés en locatif privé. Sur la métropole nantaise, la demande est particulièrement forte sur les maisons. Mais l'offre pour ce type de biens y est très restreinte. Elles représentent seulement 10 % des annonces en location et 14 % du parc locatif privé⁴. De la même manière, les tensions sont vives dans le périurbain où les biens disponibles à la location sont peu nombreux. Le parc locatif privé y représente 15 % du parc de logements. Les difficultés rencontrées



Demande et offre en location Nantes Métropole



Demande et offre en location Couronne périurbaine



Source : Ouestfrance-immo.fr, traitement Auran

⁴ Source : Insee, RP 2017

CONCLUSIONS & ENJEUX

Cette synthèse est une première analyse sur la demande en logements. Elle est basée sur les données de l'Observatoire de la demande en logements que l'Auran vient de créer en relation avec, notamment, Ouestfrance-immo.com. Elle permet d'apporter un éclairage objectif et précis sur les aspirations des ménages en particulier à la suite des confinements instaurés pour lutter contre la progression de la COVID-19.

En Loire-Atlantique, la demande en logements a fortement augmenté en 2020. Si le premier confinement a marqué un ralentissement brutal, très vite à partir du déconfinement, un fort rebond, tout aussi brutal, des demandes des ménages est constaté. Ces analyses sont confirmées par les données de Ouestfrance-immo.com.

Avant la crise, la demande était déjà très forte partout, sur tous les types de biens. Il en aura été de même en 2020, le contexte sanitaire ayant exacerbé les tensions sur les marchés locaux de l'habitat. Entre avril et juillet 2020, les recherches ont doublé que ce soit en location ou en accession, aussi bien en couronne périurbaine que sur l'agglomération nantaise. Il est donc erroné, en Loire-Atlantique, de parler de retour à la campagne au détriment de la Métropole.

En 2021, il est encore plus difficile pour les ménages de se loger. Les niveaux de recherches restent encore élevés sur les différents marchés de logements déjà tendus. Qu'elle se maintienne ou qu'elle s'accroisse, la tension immobilière touche tous les territoires. Seuls les appartements sur la Métropole, en accession et en location, connaissent un léger desserrement qui semble à ce stade conjoncturel. En effet, le marché de l'accession apparaît marqué par la seconde accession avec une remise sur le marché des logements. Celui de la location semble caractérisé par une hausse de l'offre des petites typologies qui pourrait être liée à la résiliation des baux de la part d'étudiants en cours à distance.

Les ménages auraient ajusté leurs critères de choix pour satisfaire leurs besoins en tenant compte des réalités des marchés. La réponse aux tensions est moins à chercher du côté de l'évolution de la demande (qui ne diminue pas) que du côté d'une nécessaire hausse de la production de logements à organiser. En effet, la tension se renforce d'autant plus vite qu'elle résulte à la fois d'une hausse de la demande et d'une baisse de la production. Accéder à un logement se révèle de plus en plus compliqué pour un nombre croissant de ménages, notamment les jeunes familles et les primo-accédants.

- « Crise sanitaire de la Covid-19 : des effets économiques largement devant nous », Synthèse de l'Auran # 61, novembre 2020
- « Toujours plus d'habitants : quelles politiques publiques pour y faire face ? » Synthèse de l'Auran #64, Février 2021
- « En 2020, des ventes de logements en progression sur la Métropole, en recul dans le périurbain », Synthèse de l'Auran #67, mai 2021

Pour aller plus loin

Dossier piloté par Marion Robriquet (Cheffe de projet) avec l'appui de l'équipe de l'Auran