

Les synthèses de l'Auran

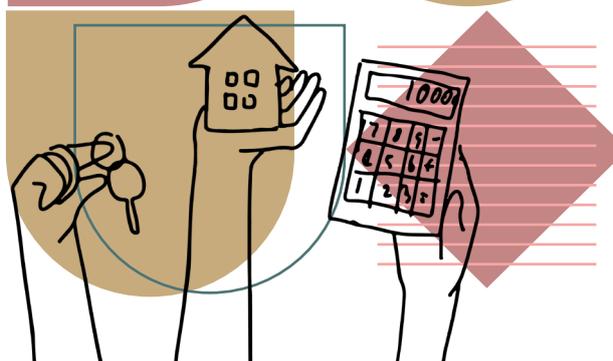
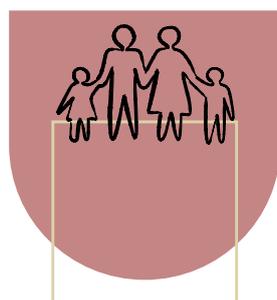
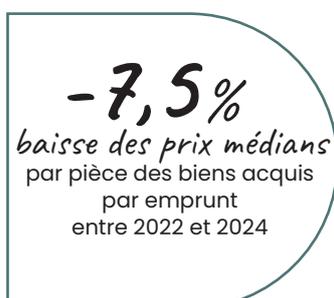
Un coup de frein pour les acquéreurs sur tous les territoires



La Loire-Atlantique enregistre depuis une dizaine d'années une forte croissance démographique combinée à un marché de l'accession inflationniste. La hausse des prix et la progression des ventes ont été alimentées par des taux d'intérêt très bas entre 2016 et 2021. De ce fait, malgré des prix élevés, de nombreux ménages ont pu concrétiser leur souhait de devenir propriétaires au cours de cette période. La hausse des taux d'intérêt amorcée en mars 2022 a fortement impacté les capacités d'achat des ménages et, en conséquence, le volume des acquisitions par emprunt. Leur nombre a chuté, enregistrant son niveau le plus bas en 2024. Tous les segments de marché et tous les territoires sont impactés. Cette crise du marché de l'accession est pour partie la conséquence de la guerre en Ukraine et de ses effets en chaîne : crise énergétique, inflation, hausse des taux directeurs européens et, in fine, une hausse des taux d'intérêt jusqu'en décembre 2023. Ces bouleversements sont intervenus alors que la production de logements neufs était déjà au ralenti en Loire-Atlantique.

Dans ce contexte, les ménages qui ont pu emprunter pour acheter leur logement en 2024 sont logiquement ceux pouvant mobiliser un apport financier individuel important. A contrario, les ménages ne disposant pas d'apport sont en retrait quel que soit leur niveau de revenu. Ainsi, de façon inédite, le nombre d'emprunteurs des catégories de revenus élevés est en baisse. Le nombre de couples avec enfants, qui représentent près de 50 % de cette catégorie d'emprunteurs, diminue fortement. Ces évolutions du marché de l'accession impactent les flux résidentiels entre territoires, en volume et en termes de profils de ménages. Il s'agit d'informations précieuses pour identifier dès aujourd'hui les dynamiques socio-démographiques à accompagner et leurs effets à anticiper.

Chiffres clés de Loire-Atlantique



2024, un volume d'acquisitions par emprunt au plus bas malgré l'amorce d'une reprise

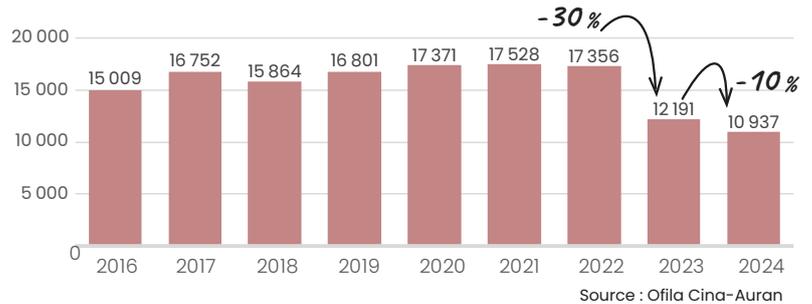
Une chute inédite du nombre d'acquisitions par emprunt qui touche tous les territoires et tous les segments de marché

L'observatoire Ofila¹ nous permet d'observer les tendances récentes du marché ligérien de l'immobilier résidentiel. Comme à l'échelle nationale, on constate en Loire-Atlantique, via les données de cet observatoire local, une chute du nombre d'acquisitions de biens immobiliers par emprunt² entre 2022 et 2023 (-30%) qui se poursuit de façon moins marquée entre 2023 et 2024 (-10%).

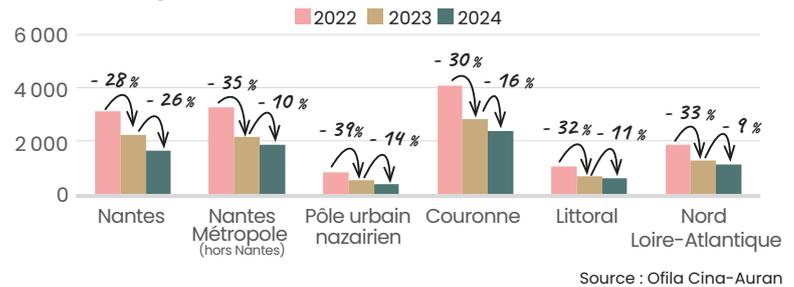
La hausse rapide des taux d'intérêt, passés de 1,2 % à 4,2 % entre mars 2022 et décembre 2023³, a fortement réduit la solvabilité des ménages acquéreurs et a détourné une partie des investisseurs des marchés immobiliers.

Dans le département, tous les territoires sont fortement impactés par le recul du nombre d'acquisitions par emprunt. La baisse se poursuit partout en 2024 mais elle est plus marquée à Nantes, dont le volume d'emprunts diminue encore de -26 % entre 2023 et 2024.

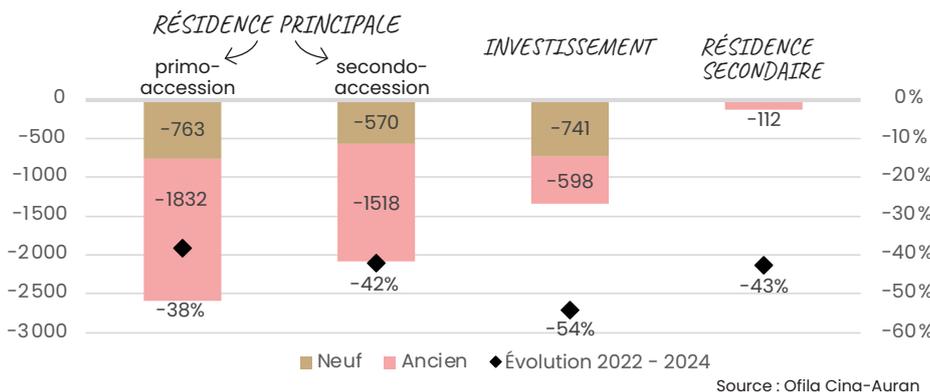
Nombre annuel d'acquisitions par emprunt en Loire-Atlantique



Nombre d'acquisitions par emprunt par typologie de territoire en Loire-Atlantique



Évolution du nombre d'acquisitions par emprunt entre 2022 et 2024 selon l'usage final du logement acheté en Loire-Atlantique



Tous les types de biens et d'usages sont également concernés : achats pour résidence principale ou investissement, biens neufs ou anciens.

EN VOLUME, les baisses ont été plus importantes pour les résidences principales (- 4 600 emprunts) et les biens anciens (-3 350 emprunts), ces biens constituant la majeure partie du marché de l'accession en Loire-Atlantique (63 % en 2022 et 69 % en 2024).

EN TERMES DE DYNAMIQUE (EN TAUX), on observe une diminution plus marquée des emprunts pour investissement locatif (-54 %) ainsi que pour les biens neufs (-51 %).

¹ L'Observatoire du Financement Immobilier de Loire-Atlantique (Ofila) dispose d'un échantillon de 140 000 financements pour l'achat d'un bien immobilier résidentiel pour la période 2016-2024, couvrant les deux tiers des ventes de logements réalisées en Loire-Atlantique (cf. 4^{ème} de couverture).

² Une acquisition par emprunt peut avoir été financée par un ou plusieurs prêts : prêt à taux zéro, prêt relais, prêts immobiliers classiques.

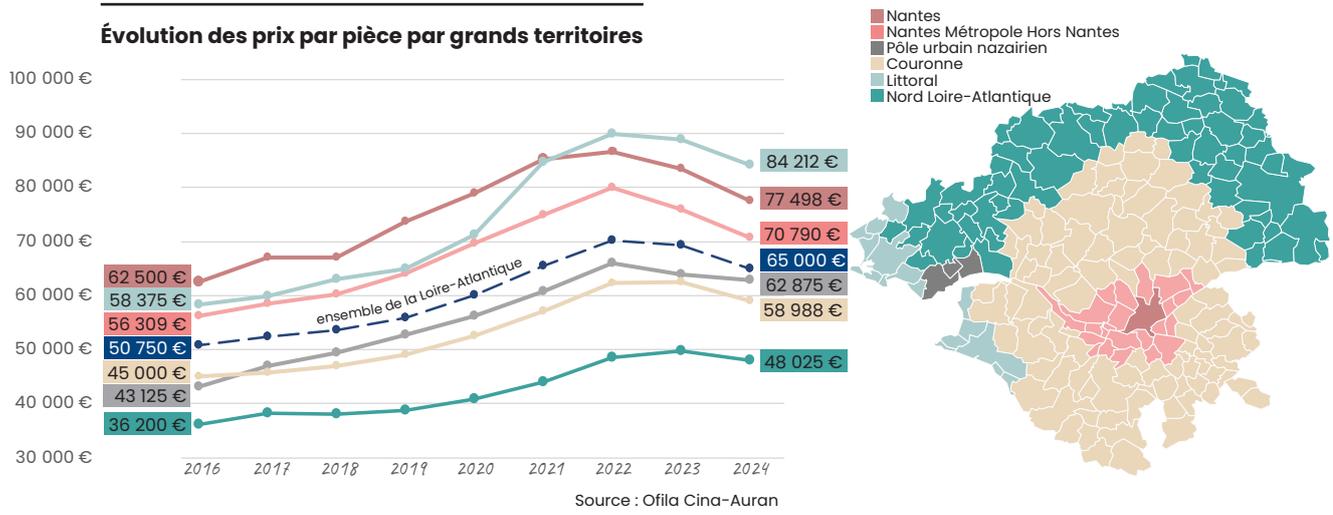
³ Taux moyens des crédits aux particuliers, L'Observatoire Crédit Logement / CSA

Une correction des prix en cours

La correction des prix s'est amorcée en 2023 (-1,4%) et s'accroît en 2024 (-6,2%), avec un an de décalage par rapport à la chute du nombre d'emprunts. Ce délai correspond au temps d'ajustement du marché. Face au recul du nombre d'acquéreurs potentiels, les vendeurs qui le pouvaient ont d'abord attendu avant d'éventuellement réviser à la baisse leur prix de vente.

Les prix restent néanmoins élevés, supérieurs à ceux observés avant la crise sanitaire liée au Covid. La progression 2019-2024 du prix des biens immobiliers est supérieure à celle des prix des biens à la consommation sur cette même période, et ce malgré l'inflation de 2022 et 2023 : +28% pour les prix médians par pièce en Loire-Atlantique contre +14% pour l'indice des prix à la consommation sur cette période.

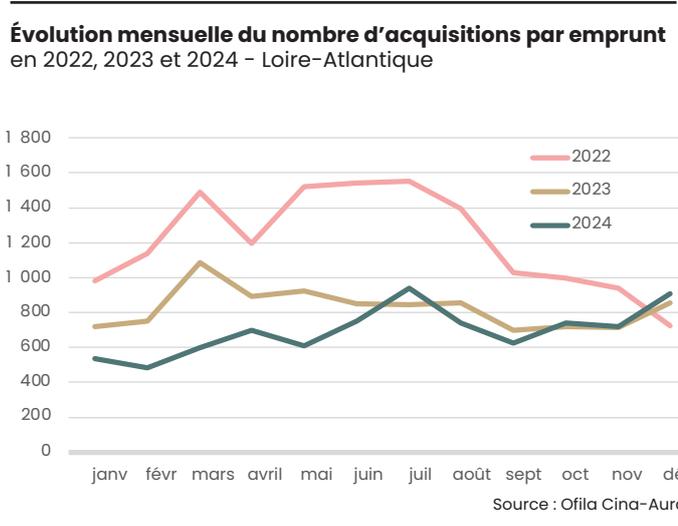
Les différents territoires ligériens suivent peu ou prou les mêmes tendances. Le littoral se distingue néanmoins par une plus forte progression de prix, passant devant Nantes à partir de 2022.



Méthode de calcul : médiane des prix des biens acquis rapportés au nombre de pièces, permettant de dégager une tendance moyenne pour l'ensemble des segments de marché

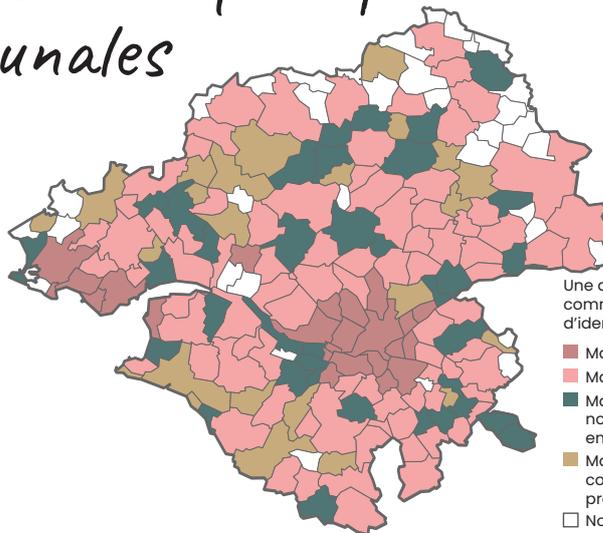
Une reprise timide en 2024 et des perspectives marquées par l'incertitude

Les effets de la baisse des taux d'intérêt amorcée début 2024 sont perceptibles dès le premier semestre de l'année, avec une remontée progressive du nombre d'acquisitions par emprunt au niveau de 2023. L'élargissement de l'éligibilité au prêt à taux zéro est également intervenu à cette période. Il est cependant difficile d'évaluer son impact dans ce contexte. Le nombre d'acquisitions par emprunt a poursuivi sa progression au second semestre de l'année avec au total +27% d'acquisitions par rapport au premier semestre. Au regard de la diminution des taux d'intérêt qui s'est poursuivie début 2025, cette dynamique positive devrait se poursuivre en Loire-Atlantique comme à l'échelle nationale. Néanmoins, dans un contexte politico-économique marqué par l'incertitude, les volumes d'emprunts resteront vraisemblablement en deçà de ceux observés entre 2016 et 2022.



Une crise de l'accession qui dépasse les spécificités communales

Une analyse des dynamiques de marché à l'échelle communale via les données de l'observatoire Ofila permet d'identifier 4 types de marché en Loire-Atlantique au regard de leur niveau de prix, des typologies de biens (individuel / collectif) et de l'évolution du nombre d'emprunts. Malgré les différences observées, le fait majeur est que toutes les communes sans exception ont été impactées par la crise.



Une analyse des dynamiques communales ayant permis d'identifier 4 types de marché :

- Marché « urbain »
- Marché « périurbain »
- Marché à contre-courant : nombres d'acquisitions par emprunt en progression
- Marché à contre-courant : prix des biens en progression
- Nombre d'acquisitions par emprunt non représentatif

Malgré des marchés immobiliers différenciés, les communes urbaines et périurbaines ont été impactées avec la même force

En Loire-Atlantique, on identifie un marché « urbain », au prix médian élevé et comprenant une part importante d'appartements dans les ventes, et un marché « périurbain » au prix médian plus abordable et comprenant quasiment exclusivement des achats de maisons. Ces marchés représentent les 2/3 des communes et 80 % des volumes d'emprunts en 2024. Pour ces deux types de marché, le nombre d'acquisitions de résidences principales par emprunt a fortement diminué et la baisse des prix entre 2023 et 2024 est équivalente, entre -7 % et -8 %.

Des marchés à contre-courant ?

Pour près d'un tiers des communes, représentant 20 % des volumes d'emprunts, le marché de l'accession semble montrer des signes de résilience. 37 communes voient ainsi leur nombre d'acquisitions par emprunt progresser entre 2023 et 2024. On compte également 24 communes qui, bien qu'impactées par la crise en termes de nombre d'acquisitions par emprunt, continuent d'enregistrer une progression des prix entre 2023 et 2024. Ces dernières sont plus particulièrement situées au nord du département et sur le littoral, des localisations peu comparables au regard des niveaux de prix. De plus, la majorité des communes de ces deux marchés se caractérisent par un faible nombre d'acquisitions par emprunt en 2023 et 2024. Un seul projet immobilier peut ainsi avoir un poids conséquent dans la tendance communale. La prudence est donc de mise dans l'analyse de ces spécificités locales : une reprise de l'activité plus rapide dans les territoires moins chers, accessibles à un plus grand nombre de ménages ? Une correction des prix plus tardive pour certaines communes littorales ? Un rattrapage des prix pour des communes du nord du département ? Il est encore trop tôt pour confirmer ces premières hypothèses.

	Marché "urbain"	Marché "périurbain"	Marché à contre-courant : le rebond ?	Marché à contre-courant : décalage ou rattrapage ?	Loire-Atlantique
Nombre de communes	25	86	37	24	172*
Nombre d'acquisitions par emprunt 2024	5 136	2 983	1 476	753	10 348
Prix médian des maisons 2024	330 449 €	225 517 €	235 053 €	276 674 €	255 000 €
Part des maisons dans les biens acquis	69 %	97 %	94 %	96 %	74 %
évol. prix médian des maisons 2023-2024	-8 %	-7 %	-12 %	26 %	-9 %
évol. prix médian des maisons 2019-2024	22 %	16 %	18 %	53 %	20 %
évol. nb d'acquisitions par emprunt 2023-2024	-10 %	-17 %	29 %	-12 %	-13 %
évol. nb d'acquisitions par emprunt 2019-2024	-34 %	-37 %	-12 %	-28 %	-37 %

Source : Ofila Cina-Auran

*35 communes sur les 207 communes ligériennes disposaient d'un nombre insuffisant d'acquisitions par emprunt pour être intégrées à cette analyse.

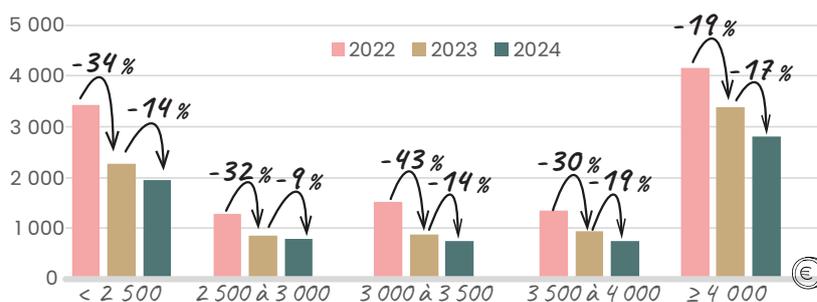
Pas d'acquisition sans apport personnel

Acquisition d'une résidence principale : toutes les catégories de revenus sont impactées

Depuis 2022, on constate une forte contraction du nombre d'acquisitions de résidences principales par emprunt de la part de tous les ménages, quelle que soit la catégorie de revenu : -40 %.

En tenant compte de l'évolution moyenne des salaires⁴ entre 2022 et 2024, ce sont les catégories de ménages les plus aisés qui sont davantage en retrait sur cette période. La forte baisse d'acquisitions par emprunt de la part de ces ménages fait suite à leur forte progression au cours des années précédentes. Ce réajustement du marché s'explique par la fin d'une période très favorable aux ménages ne disposant pas nécessairement d'apports financiers mais ayant des revenus suffisants pour assumer des annuités élevées.

Nombre d'acquisitions par emprunt pour achat de résidence principale selon le niveau de revenu mensuel en Loire-Atlantique

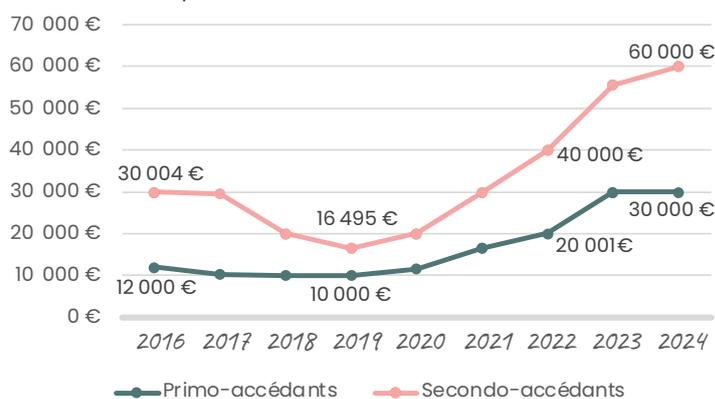


Source : Ofila Cina-Auran

Des montants d'apports multipliés par 3 depuis 2019

Depuis 2019, les montants d'apport ont été multipliés par 3 pour les primo-accédants et par 3,5 pour les secundo-accédants. La hausse des prix puis des taux a rogné les capacités d'achat de tous les emprunteurs. Davantage que les niveaux de revenus, c'est désormais la possibilité de mobiliser un apport qui fait la différence entre les ménages ayant continué à emprunter et ceux ayant dû renoncer.

Apport médian pour l'acquisition d'une résidence principale en Loire-Atlantique



Source : Ofila Cina-Auran

Un effacement des ménages sans apport

En miroir de cette hausse des montants d'apport, on constate la chute du nombre d'emprunteurs ne disposant pas ou peu d'apport. Le nombre d'emprunteurs disposant d'un apport inférieur à 5 000 €, a été divisé par 5 entre 2019 et 2024 passant de 5 000 à 1 000. En 2019, on comptait parmi ces emprunteurs, plus de 1 000 ménages dont le revenu était inférieur à 2 000 € contre 100 en 2024.

Si l'augmentation des taux d'intérêt constitue la cause principale de la chute du nombre d'acquisitions par emprunt, le durcissement des conditions d'octroi⁵ établies par le Haut Conseil de stabilité financière (Hcsf) a pu également contribuer au retrait des ménages les plus modestes. L'augmentation des niveaux d'apports dès 2019 coïncide ainsi avec la définition de ces nouvelles recommandations.

⁴ Seuils de revenus corrigés de l'évolution moyenne des salaires du secteur privé au cours de la période.

⁵ Limitation du taux d'endettement à 35% et de la durée d'emprunt à 25 ans.

Dans ce contexte, quels ménages ont pu concrétiser leur projet en 2024 ?



En 2018 nous avons mobilisé les données de l'observatoire Ofila pour dresser le portrait des emprunteurs, croisant situation familiale et âge. Qu'en est-il 7 ans après, dans un contexte de marché qui a fortement évolué ? L'analyse ci-dessous synthétise les principales évolutions observées entre les millésimes 2017 et 2024 de l'observatoire.

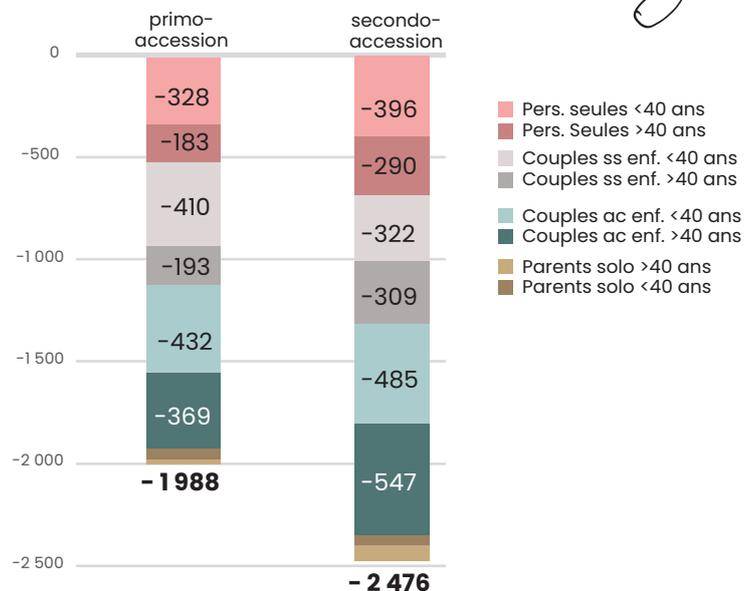
Ménages en retrait : les secundo-accédants et les couples avec enfants plus particulièrement impactés



On compte dans Ofila 4 464 acquisitions de résidences principales en moins entre 2017 et 2024, soit -39%. Les ménages déjà propriétaires de leur résidence principale (secundo-accédants) portent 55% de cette baisse : -2 476 emprunts (-46%) contre -1 988 (-32%) pour les primo-accédants. Il s'agit pour une part de ménages attendant de meilleures conditions de marché pour concrétiser leur projet et d'autre part de ménages rencontrant des difficultés à vendre leur premier bien. Si ce recul des acquisitions par emprunt par les ménages déjà propriétaires touche tous les types de profils, elle est plus marquée pour les couples avec enfants de plus de 40 ans : -547 d'acquisitions par emprunt soit 22% de la diminution des secundo-accédants.

Concernant les primo-accédants, ce sont également les couples avec enfants les plus en retrait et plus particulièrement les moins de 40 ans : -432 emprunts soit 22% de la baisse des primo-accédants.

Évolution du nombre d'acquisitions par emprunt entre 2017 et 2024 selon le profil des ménages



Source : Ofila Cina-Auran

Les emprunteurs : toujours des couples mais les plus aisés

Malgré le fait qu'ils aient été plus fortement impactés par la diminution du nombre d'acquisitions par emprunt, les couples restent les plus actifs sur le marché de l'accession en 2024. Ils représentent 25% des ménages de Loire-Atlantique mais 28% des emprunteurs (Ofila, 2024).

Par rapport à la situation de 2017, ce sont sans surprise ceux disposant de revenus plus favorables qui ont réussi à maintenir et concrétiser leur projet. Le revenu médian des couples de moins de 40 ans avec enfant(s) ayant emprunté en 2024 est supérieur de 918 €/mois à celui des ménages du même profil ayant emprunté en 2017. Il s'agit là du plus fort différentiel parmi les profils d'emprunteurs.

Profils des emprunteurs

Profil	Tranche d'âge	NOMBRE D'EMPRUNTS			PART parmi les EMPRUNTEURS		PART parmi les MÉNAGES Insee 2022
		2017	2024	évol. 2017-2024	2017	2024	
Personnes seules	<40 ans	1959	1235	-37%	17%	18%	38%
	>40 ans	1318	845	-36%	11%	12%	
Couples sans enfants	<40 ans	2132	1400	-34%	19%	20%	27%
	>40 ans	1477	975	-34%	13%	14%	
Couples avec enfant(s)	<40 ans	2140	1223	-43%	19%	17%	25%
	>40 ans	1719	803	-53%	15%	11%	
Familles mono	<40 ans	433	326	-25%	4%	5%	8%
	>40 ans	331	237	-28%	3%	3%	
Ensemble	<40 ans	6664	4184	-37%	58%	59%	100%
	>40 ans	4845	2860	-41%	42%	41%	
	Ensemble	11509	7045	-39%	100%	100%	

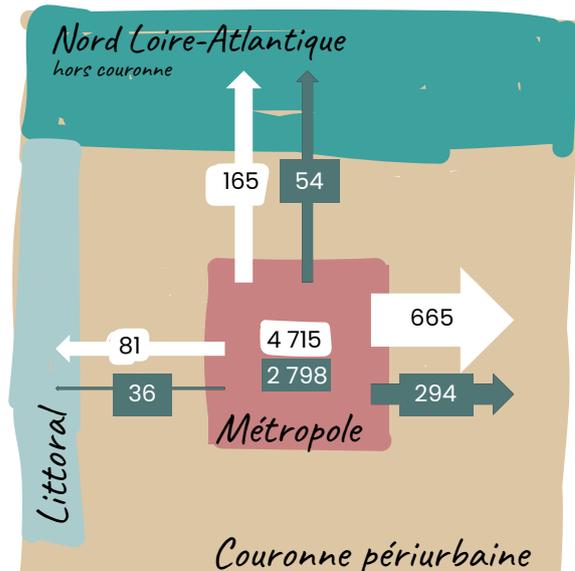
Source : Ofila Cina-Auran

Une baisse des flux résidentiels des acquéreurs impactant les dynamiques démographiques

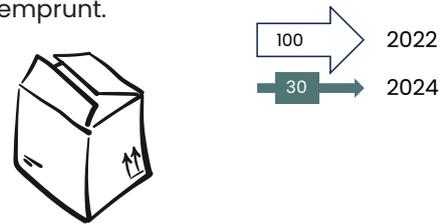
Une contraction des flux métropole-couronne

Une large majorité des emprunteurs acquièrent toujours leur logement dans leur commune de résidence : 69 % en 2020 comme en 2024. Bien que minoritaires, les mouvements des ménages qui concrétisent leur projet d'achat à distance de leur commune ont un impact majeur dans les dynamiques démographiques des territoires. En effet, les naissances diminuant et les décès étant en hausse, la dynamique démographique des communes dépend toujours davantage de ces flux résidentiels. Or, depuis 2022, la baisse globale du nombre d'acquisitions par emprunt impacte plus particulièrement les mouvements de la centralité métropolitaine vers la couronne. En 2024, on compte seulement 294 achats par emprunt dans la couronne métropolitaine par des métropolitains contre 665 en 2022. Ainsi ces flux enregistrent une baisse de -56 % entre 2022 et 2024 contre -40 % pour l'ensemble des acquisitions par emprunt.

Nombre d'acquisitions par emprunt par les ménages résidents à Nantes Métropole selon le lieu d'achat



Source : Ofila Cina-Auran



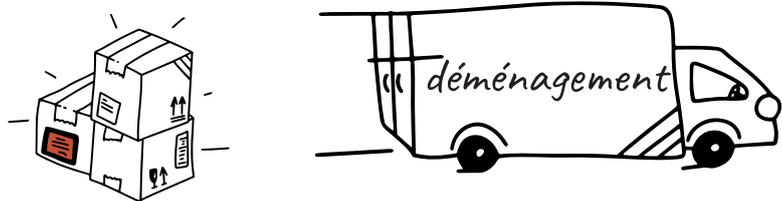
Un signe du ralentissement démographique ligérien

Depuis 2022, on observe un ralentissement de la création d'emplois en Loire-Atlantique. Cette atonie du marché de l'emploi local affecte le moteur des migrations de longues distances, soit du reste de la France vers le département. Ce phénomène vient s'ajouter à la baisse de la natalité et accentue le processus de ralentissement démographique pour une partie des territoires ligériens. Il faudra attendre les chiffres des prochains recensements pour connaître plus précisément l'ampleur et la localisation de ces tendances et leurs conséquences à long terme.



Vers une nouvelle géographie résidentielle ?

La contraction des flux métropole-couronne combinée à un ralentissement de la croissance démographique pour l'ensemble de la Loire-Atlantique impacte les équilibres territoriaux. Certaines communes pourraient à l'avenir avoir des difficultés à maintenir leur population. Ces communes ne pourraient ainsi plus compter sur l'accueil régulier de nouveaux habitants. Elles devront adapter leurs projets de territoire, orientés davantage sur la transformation de l'existant, habitat et équipements, que sur de nouvelles constructions.



CONCLUSIONS & ENJEUX

La hausse des taux d'intérêt mi 2022 a été le déclencheur d'une crise du logement touchant tous les segments de marché, tous les territoires et tous les profils de ménages. D'un côté, les ménages déjà propriétaires devant vendre leur premier bien avant d'en racheter un, ont dû arbitrer entre baisser leur prix de vente et reporter leur projet. De l'autre, les candidats à l'accession qui n'ont pu compenser la hausse des taux par un apport financier important ont été contraints de rester locataires, réduisant ainsi mécaniquement l'offre de logements locatifs disponibles dans un contexte déjà tendu. Par ricochet, la chute des acquisitions par emprunt a donc également touché les candidats à la location (étudiants, jeunes ménages, actifs en mobilité professionnelle, ...).

En 2024, malgré un nombre d'acquisitions par emprunt au plus bas, l'année a été marquée par une remontée très progressive des volumes d'acquisitions, conséquence d'une diminution continue des taux d'intérêt. Début 2025, cette reprise de l'activité du marché des crédits se poursuit. Bien que timide, elle devrait alimenter une reprise des transactions immobilières et de la mobilité résidentielle. Le contexte d'incertitudes politico-économiques invite néanmoins à rester prudent concernant ces perspectives.

Autre facteur pouvant favoriser une détente des marchés immobiliers : le ralentissement de la création d'emploi observé depuis 2022 en Loire-Atlantique. Cette conjoncture économique défavorable s'accompagne très probablement d'une baisse des installations de nouveaux ménages dans le département.

Ainsi, malgré des difficultés rencontrées par de nombreux ménages pour concrétiser leur projet résidentiel, une nouvelle période semble s'amorcer, caractérisée par un ralentissement des dynamiques économique et démographique et la perspective d'un marché immobilier moins tendu. Dans ce contexte, la relance de la construction neuve demeure un enjeu stratégique en Loire-Atlantique face aux besoins persistants des ménages. Si le ralentissement du marché pourrait sembler favorable à terme, l'enjeu majeur pour les collectivités reste d'accompagner cette transition. Il s'agira en particulier de veiller à ce que les inégalités d'accès au logement ne se dégradent pas davantage pour les ménages les plus modestes et que chacun puisse trouver une réponse adaptée à ses besoins. La construction neuve, en donnant de l'air au marché immobilier et en s'adaptant aux besoins évolutifs des ménages, contribue à donner l'opportunité de parcours résidentiels fluides et accessibles à tous.

L'Observatoire du Financement Immobilier de Loire-Atlantique (Ofila)

En 2017, l'**Agence d'Urbanisme de la Région Nantaise** (Auran) et le **Club Immobilier Nantes Atlantique** (Cina) ont mis en place l'Observatoire du Financement Immobilier de Loire-Atlantique (Ofila), en partenariat avec le **Crédit Agricole Atlantique Vendée**, le **Crédit Industriel & Commercial Ouest**, le **Crédit Mutuel de Loire-Atlantique & du Centre Ouest**, la **Caisse d'Épargne & de Prévoyance Bretagne-Pays de Loire**. Cet observatoire a pour objectif de mieux connaître les marchés immobiliers de l'accession à la propriété en Loire-Atlantique. Il vise à faciliter la proposition d'actions basées sur des informations de qualité par les acteurs du territoire, publics ou privés. Le dispositif mis en place a permis de constituer un échantillon de 140 000 financements pour l'achat d'un bien immobilier résidentiel pour la période 2016-2024, couvrant les deux tiers des ventes de logements réalisées en Loire-Atlantique.

- Le ralentissement national n'épargne plus l'économie ligérienne – *Les Synthèses de l'Auran #97, mai 2025*
- Une transition démographique s'amorce en Loire-Atlantique – *Les Synthèses de l'Auran #95, février 2025*
- Publication trimestrielle de l'Observatoire Crédit Logement / CSA, <https://www.observatoirecreditlogement.fr/>
- Note de conjoncture immobilière des Notaires de France, n°67, avril 2025, <https://www.notaires.fr/fr/immobilier-fiscalite/prix-et-tendances-de-limmobilier/les-notes-de-conjoncture-immobiliere>

Dossier piloté par Céline GORIAUX (cheffe de projet) avec l'appui de l'équipe de l'Auran