

Webinar OISO – 27 novembre 2020

La communauté d'agglomérations de La Rochelle maintient son cap

Dans un contexte atone et incertain, la communauté d'agglomérations de La Rochelle maintient un certain dynamisme comparé aux autres territoires de la Nouvelle-aquitaine.

Un tableau plutôt atypique, et ce, malgré un léger fléchissement sur les deniers trimestres, portant le volume de ventes à 571 lots (595 en 2019). La cartographie met en lumière la belle attractivité de La Rochelle qui demeure un secteur prépondérant dans les ventes. Côté prix, La Rochelle entre en phase de stabilisation, après la forte augmentation des dernières années. Malgré tout, les prix restent élevés et s'alignent autour des 4000€/m². Une tendance qui touche désormais les villes en périphérie. Avec 750 ventes théoriques, l'année 2020 s'annonce donc stable, mais les professionnels anticipent une érosion des stocks (stock à 10 mois) et nourrissent des inquiétudes sur une éventuelle hausse de prix.

Rochefort et Saintes en berne

Si le secteur de La Rochelle connaît une certaine dynamique, le territoire de Charente-Maritime souffre, quant à lui, d'une morosité immobilière, notamment sur Rochefort (10 ventes seulement) et Saintes. Le marché de l'individuel aménagé est également frappé par cette torpeur, avec une pénurie totale de l'offre de terrains à bâtir. Seulement 23 lots à bâtir sur l'année 2020.

L'avis de : Pierre Madec, économiste à l'OFCE/Sciences Po

Quels sont les impacts économiques de la crise sanitaire sur la filière du logement ?

La crise sanitaire a fauché les élans du secteur immobilier, qui semblait se relever enfin d'une longue période d'asthénie. Début 2020, le marché était bien orienté, avec un niveau record de transactions dans l'ancien, et un investissement des ménages au plus haut depuis 12 ans. Tous les indicateurs semblaient au vert, avec des perspectives de mises en chantiers plutôt positives, des taux de crédits historiquement bas et un pouvoir d'achat dynamique. « *L'amélioration du marché du travail et certaines mesures fiscales comme la suppression de la taxe d'habitation, participaient à cette relance, même si, en toile de fond, nous avions un tableau plus contrasté avec le gel des APL ou la réduction du parc social depuis 2016*, détaille Pierre Madec. Sauf que la Covid-19 a littéralement bouleversé la donne, au point que le secteur immobilier rencontre aujourd'hui des chocs en cascade : gel des transactions, forte dégradation du marché du travail et de la situation financière des ménages.

Un tableau plutôt sombre à court termes. « *A moyen termes, on peut également s'interroger sur le resserrement des conditions d'accès au crédit, avec les recommandations du haut conseil à la stabilité financière. Depuis janvier, plus de 300 000 ménages ont été écartés d'un projet immobilier, car depuis la crise, le CDI ne suffit plus. De nouveaux critères entrent en jeu comme le secteur d'activités.* »

La contrepartie à ce tableau sombre, est l'épargne accumulée durant le confinement, (plus de 100 milliards d'euros), qui peut engendrer un effet d'aubaine à moyen termes. La reprise des chantiers devrait également donner un nouvel élan. « *Pour l'heure, la relance doit passer par un soutien aux bailleurs sociaux qui cumulent une double peine : l'érosion constante de leurs parcs et la fragilité financière des locataires modestes, conclut Pierre Madec. Nous devons également soutenir l'offre locative privée au travers de dispositifs comme la loi Pinel ou Denormandie. Enfin, il faut mener une réflexion profonde sur l'accès au crédit, la garantie des loyers, et l'accès à une offre de logements abordables en zones tendues...* »