

Webinar OISO – 27 novembre 2020

Bilan de l'activité au premier semestre 2020 en Nouvelle-Aquitaine : Un premier semestre en crise

Durement impactée par la crise sanitaire, l'activité de l'individuel aménagé en Nouvelle-Aquitaine marque un net recul sur tous les territoires. Panorama.

Comme il fallait s'y attendre avec la crise sanitaire, les mises en ventes ont enregistré une baisse de 62 % en Nouvelle-Aquitaine, avec seulement 340 mises en ventes au premier semestre. Ce taux historiquement bas s'explique en grande partie par le premier confinement, qui a fortement entravé les instructions de permis de construire.

Crise oblige, les ventes et les réservations ont également fléchi (653 ventes au premier semestre, soit -32 %). L'année 2020 marque donc la fin de l'embellie des dernières années, où l'on flirtait autour des 1 000 ventes. Dans ce climat atone, l'offre de terrains à bâtir accuse aussi un net retrait, avec 1.436 terrains à bâtir (+ de 3500 en 2015), soit 13 mois de stocks à l'échelle de la Nouvelle-Aquitaine. Très clairement, la Covid-19 a eu un impact négatif sur l'individuel aménagé en Nouvelle-Aquitaine. Toutefois, il convient de pondérer les chiffres, au regard des différents territoires.

Gironde qui pleure, Landes qui rit

Contrairement aux années précédentes, ni le Bassin d'Arcachon, ni Bordeaux Métropole, ni le BAB ne sont en tête sur le terrain à bâtir. En grand outsider, ce sont les Landes qui se hissent à la première place du podium en 2020. Pour les autres territoires, comme la communauté d'agglomération de La Rochelle ou les Pyrénées-Atlantiques, on s'aperçoit que ces grands secteurs sont confrontés à un vrai problème de renouvellement de l'offre (8 mises en ventes à La Rochelle pour le 1^{er} semestre).

Seule la Gironde arrive à maintenir un certain équilibre entre l'offre (260 lots de mises en ventes) et les ventes (220 ventes au 1^{er} semestre). Un bon signe ? Pas si sûr. Certes, l'offre se maintient, mais les ventes chutent. Pourquoi ? Tout simplement parce que les prix augmentent alors que les surfaces de parcelles ne cessent de diminuer. Simple et mathématique ! Il y a un an, les terrains se négociaient 130 000 euros pour 653 m². Aujourd'hui, ils sont à 152 000 euros pour 605m². Face à cette flambée de l'immobilier, les Français sont-ils tentés de partir à la campagne ? Si l'idée semble belle, la réalité n'est pas aussi simple, selon Robin Rivaton, auteur et co-fondateur de Real Estech

3 questions à Robin RIVATON, auteur et co-fondateur de Real Estech

La crise sanitaire a-t-elle durablement changé nos choix de vie ?

Nous avons beaucoup entendu cette petite musique ces derniers mois, avec des titres de presse annonçant une désertification des centres urbains au profit de la campagne. Mais cette ruée vers l'or vert a-t-elle vraiment eu lieu ? J'aimerais apporter quelques nuances. Il est vrai le télétravail et l'accès à des plateformes de freelancing tendent à favoriser les mobilités. Mais c'est aller un peu vite en besogne, car dans les faits, seuls 40 % des métiers se prêtent réellement à un exercice de télétravail. Par ailleurs, la question de l'emploi du conjoint se pose, tout autant que celle de la scolarisation des enfants. Donc, cette ruée vers la campagne reste un phénomène assez résiduel. Les recherches de maison aux couronnes des métropoles ont certes augmenté, mais, remettons les choses en perspectives : 3 millions de mobilité par an pour 40 ventes en Dordogne au premier semestre 2020... Nous sommes dans l'ordre de l'épaisseur du trait.

Les ménages ont toutefois exprimé de nouvelles attentes...

C'est vrai. Le confinement a fait poindre de nouvelles demandes, comme la recherche d'un espace extérieur : loggia, balcon, jardin... Beaucoup de ménages, notamment en Ile-de-France, ont également souffert d'une sur-occupation de leur logement. Ainsi, le nombre de pièces devient un facteur important dans le choix de son habitat... Mais ce rêve d'espace se confronte à une double réalité : la flambée des prix immobilier couplé à un resserrement des crédits immobiliers.

Quels profils pourraient profiter de cet exode urbain ?

Principalement les profils âgés, secondo-accédants, qui avaient déjà nourri l'envie de s'installer au vert pour leur retraite. Ce sont eux qui, je pense, vont accélérer les mutations. Les profils 25-35 ans, télétravailleurs, célibataires ou en couple sans enfant cochent également toutes les cases... Avec toutefois un gros bémol : l'accès au crédit immobilier est de plus en plus drastique, et pose la question de la solvabilité des ménages. Quoi qu'il en soit, on note une véritable pénurie d'offres – tant dans l'ancien que dans le neuf – pour alimenter cette nouvelle demande en logements. Tout semble mis en œuvre pour lutter contre l'étalement urbain, et de nombreuses collectivités, notamment en Nouvelle-Aquitaine, ont décidé de limiter la production de logements. Un vrai casse-tête !