

Charente Maritime : un marché tiré par La Rochelle

Parmi tous les territoires de la Nouvelle-Aquitaine observés par l'OISO, la Charente Maritime apparaît comme atypique, car la baisse constatée sur les mises en ventes demeure maîtrisée, grâce au déblocage du PLUI en 2020. Le point.

La Charente Maritime, territoire dynamique ? C'est, dans les grandes lignes, ce qui ressort de l'étude de l'Observatoire Immobilier du Sud-Ouest concernant l'année 2020. Un constat à prendre avec des pincettes toutefois, car le département montre de nombreuses disparités. Globalement, la baisse constatée sur les mises en ventes reste contenue (-8%), comparée aux autres départements. « En fait, le déblocage du PLUI a engendré un regain d'opérations sur l'année 2020, et cela a permis de compenser la baisse liée au confinement et à la crise sanitaire, » observe Pierre Vital, président de l'OISO.



Concernant les ventes, la dynamique commerciale se confirme malgré un léger recul des ventes (-5%). Quant à l'offre, le niveau s'amenuise d'année en année (-10,8% vs 2019), soit 8 mois de stock théorique. Peu de marges de manœuvre donc, le territoire est en situation de pénurie. Autre particularité : la contribution de La Rochelle reste prépondérante (60% des ventes), avec une vraie attractivité autour de la « ville-centre ». Une tendance confirmée en ce début d'année, puisqu'au 1^{er} trimestre 2021, 100% des mises en ventes concerne La Rochelle. « Depuis 2019, on note un équilibre entre la part Investisseurs et d'accession à la propriété (respectivement 400 et 330 ventes en 2020). Malgré la crise, le marché de l'accession a tenu bon, avec des niveaux bien supérieurs aux années 2015-2018. »

Un coup d'œil sur les prix de ventes montre une légère inflexion (3 969 €/m² hors stationnement) tandis que les prix de l'offre tendent à augmenter (4 453 €/m²).

L'autre problématique soulevée par la communauté d'agglomérations de La Rochelle concerne la typologie des ventes et l'offre existante sur le marché. « Il y a une vraie disparité entre les produits vendus (45% de T1 et T2 et 18% de grands logements) et l'offre réelle : 21% de T1 et T2 et 38% de T4 et T5. Très clairement, on constate que les besoins ne sont pas satisfaits. Y a-t-il un report sur l'ancien ? Vers le lotissement ?, s'interroge Pierre Vital.

Une chose est certaine, les autres territoires de la Charente maritime ne semblent pas bénéficier de ces reports : en dehors de La Rochelle, le marché stagne, avec peu d'opérations sur Rochefort ou Saintes. Seul Royan jusqu'à la Tremblade demeure dynamique. Ainsi, Royan et Saint-Palais forment le petit « Saint-Tropez charentais », avec des niveaux de prix conséquent (4 300 €/m² et une clientèle au fort pouvoir d'achat. « Les deux communes représentent 78% des ventes en 2020, c'est un marché premium, très concentré, et sans aucun dispositif Pinel. »

Le 1^{er} trimestre 2021 confirme la faible présence d'activité sur Rochefort et Saintes, avec toujours la même dynamique commerciale sur l'agglomération de Royan (40 ventes). Concernant La Rochelle, le premier trimestre 2021 annonce un effondrement des mises en ventes (179 mises en ventes vs 460 au 1^{er} trimestre 2020). « Il est coutume de dire que la progression des mises en ventes engendre un cercle vertueux dans la dynamique des ventes. Au vu des résultats du premier trimestre, on peut craindre un repli sur l'année, couplé à une érosion progressive du stock. » Concernant les ventes en bloc, si l'année 2020 paraissait prolifique (145 ventes au dernier trimestre), le 1^{er} trimestre 2021 s'annonce, quant à lui, désertique.

En comparaison avec les autres territoires littoraux, La Rochelle comme le Pays-Basque, marque une forte inflexion tant sur l'alimentation que les ventes. Une perte de vitesse qui profite à d'autres territoires, comme la métropole Toulon-Provence-Méditerranée et Pays de Saint-Malo.