Conférence OISO – 25 mars 2022 – La Rochelle

Charente-Maritime : une pénurie de stock qui fait grimper les prix dans le secteur aménagé

Le prix de l'immobilier à La Rochelle dépasse celui de Bordeaux. Une situation qui éloigne les familles du centre urbain. La maison individuelle a plus que jamais la cote, à tel point qu'une pénurie de stock est aujourd'hui constatée.

Moins 16,5% de ventes en 2021. Soit seulement 636 signatures enregistrées l'année dernière. Une diminution qui s'explique par « l'effet Covid et les élections municipales, qui ont freiné les permis de construire », selon Nicolas Violain, vice-président de l'Oiso. La baisse est particulièrement forte pour les ventes en bloc avec seulement 33 signatures ! « Cette chute arrive après une année 2020 qui avait enregistré de nombreuses ventes, analyse Nicolas Violain. On peut aussi constater que les opérations sont de plus en plus petites, avec parfois neuf logements ». Les niveaux de mise en vente sont historiquement bas « mais 2022 sera meilleur », annonce le vice-président de l'Oiso et représentant la FPI de Nouvelle-Aquitaine. Le marché connait une forte tension dans la communauté d'agglomération (CdA) de La Rochelle, à tel point que les prix au mètre carré sont devenus plus élevés que dans la métropole bordelaise.

On constate également une très belle dynamique du marché à Royan. 177 mises en ventes ont été enregistrées l'année dernière au sein de la communauté d'agglomération et les prix atteignent désormais 4190€/m².

En ce qui concerne l'aménagé, la CdA de La Rochelle se caractérise par un très faible niveau de stock. « Avec 4 mois seulement de stock, nous sommes en situation de pénurie, remarque Jérôme Banderier, vice-président de l'Oiso et président de l'Union Nationale des Aménageurs de Nouvelle-Aquitaine. Mécaniquement, cela provoque une hausse des prix ». Le marché se distingue aussi par des opérations qui consomment peu de foncier, même si on constate une tendance à la hausse, « souvent en raison des demandes des élus locaux ou parce que la production s'est déplacée ». 55% de la production se situe entre 400 et 600 m².

Table ronde : le logement des familles dans le centre urbain de La Rochelle

Les familles sont à la recherche d'un T4 ou d'un T5 pour se loger. Cette affirmation, qui pouvait sembler évidente il y a quelques années, a vécu. La cellule familiale a beaucoup évolué et la famille nucléaire avec 2 parents et 2 enfants ou plus, n'est plus la norme. « Il y avait 4,2 personnes par ménage après la guerre, aujourd'hui c'est à peine plus de deux », précise Gilbert Emont, chercheur à l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière (IEIF). A La Rochelle, un ménage compte en moyenne 1,9 personne. Plus de 50% des ménages sont composés par une seule personne ». Le besoin en logement s'est donc adapté aux familles recomposées, à la mère ou au père célibataire, aux enfants qui occupent une chambre dans deux logements (celui de la mère et du père divorcés), aux familles recomposées…

Les familles disposent en moyenne d'un budget de 250000€ à 300000€ pour se loger. « Autant dire que dans le centre-ville de La Rochelle, c'est impossible, y compris à travers l'abordable, déclare Nicolas Violain, vice-président de l'Oiso et représentant la Fédération des Promoteurs Immobiliers de Nouvelle-Aquitaine. Il faut compter 700 000€ à 1 million d'euros pour une maison

avec jardin à La Rochelle ou en proche périphérie ». Deux solutions s'offrent alors aux familles : s'éloigner du centre-ville ou passer par le logement social.

La maison individuelle demeure, justement, le bien le plus recherché par les familles. « Avec la crise du Covid, la tendance s'est encore accentuée, explique Jérôme Banderier, vice-président de l'Oiso. On cherche un logement proche des loisirs et plus forcément du travail ». Mais si la maison individuelle est plébiscitée par les Français, est parfois décriée par les pouvoirs publics. « Des aménageurs comme moi produisent de biens qui sont jugés hasbeen, et les promoteurs sont toujours accusés de vendre trop cher. Mickaël, vous êtes le soldat Ryan du logement. Il ne reste plus que vous ! ». Un propos adressé à Mikaël Jungers, directeur général du bailleur social Habitat 17 et de l'OFS du périmètre Rochelais Terra Noé. Celui-ci se rend bien compte des attentes qui pèsent sur ses épaules et livre un exemple récent d'une opération menée à La Flotte, sur l'île-de-Ré. « Nous venons de vendre cinq logements en bail réel solidaire pour un prix variant de 180000€ à 220000€ ». Des prix largement inférieurs aux prix du marché, rendus possibles grâce au mécanisme du bail réel solidaire, qui dissocie le foncier du bâti. Et grâce à une municipalité qui a accepté de brader le prix des terrains ».

Contact presse : Virginie Sicard, Directrice : 06.73.56.38.25-v.sicard@observatoire-oiso.fr / **Contenus rédactionnels** : Newsromm365 / **Crédit photos** : Julie Bruhier. ©OISO 2022 Ne pas reproduire. Ne pas jeter sur la voie publique