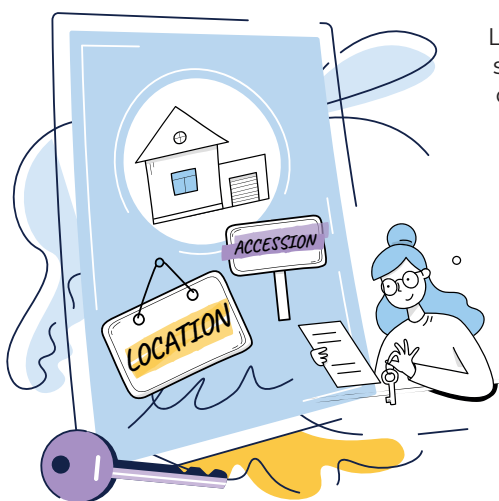


## Les synthèses de l'Auran

# Pas d'exode urbain en Loire-Atlantique, mais des tensions qui s'accroissent



La crise sanitaire et ses confinements successifs ont-ils changé significativement et durablement les aspirations résidentielles des ménages ? La demande en logements se reporte-t-elle sur de nouveaux secteurs et/ou vers des logements plus grands ? Autant d'interrogations souvent répétées au cours des derniers mois, mais rarement vérifiées.

Pour apporter des éléments de réponse à ces questions, l'Auran peut notamment s'appuyer sur son observatoire de la demande en logements (Odelo). Dans ce cadre, l'analyse des données de fréquentation du site internet de [ouestfrance-immo.fr](http://ouestfrance-immo.fr) permet en effet d'apporter un éclairage assez précis sur la situation en Loire-Atlantique.

Ainsi, le premier confinement a d'abord marqué le début d'une période de très forte activité immobilière, qui s'est étendue de mai 2020 à juin 2021. Cette parenthèse apparaît aujourd'hui refermée et la demande a retrouvé des niveaux comparables à ceux que l'on connaissait en 2019. En accession, la Loire-Atlantique enregistre plus de 80 300 recherches par jour fin 2021 contre 73 500 en 2019 (+ 9 %). En location, ces chiffres sont respectivement de 19 600 et 19 200 (+2 %).

Cette synthèse est l'occasion de partager plus largement les conclusions de ses premières analyses que l'Auran poursuivra tout au long des mois à venir. Ainsi, il apparaît que les dynamiques territoriales d'aujourd'hui sont identiques à celles qui existaient avant la crise sanitaire. Il n'y aurait ainsi ni « exode-urbain » ni inflexion majeure, mais au contraire une accentuation des tensions préexistantes.

## Chiffres clés

ACCESSION

**36%**  
des recherches  
en accession

sur le département sont  
réalisées sur Nantes  
Métropole fin 2021  
Contre 38 % fin 2019



**60%**  
des recherches  
en location

en Loire-Atlantique sont effectuées  
sur Nantes Métropole fin 2021  
Contre 55 % fin 2019

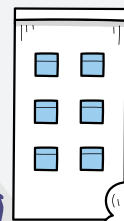


**19 600**  
recherches  
en location

dans le département effectuées  
par jour fin 2021 sur le site  
[ouestfrance-immo.fr](http://ouestfrance-immo.fr)  
+ 2% par rapport à fin 2019

**80 300**  
recherches  
en accession

dans le département  
effectuées par jour fin 2021 sur le site  
[ouestfrance-immo.fr](http://ouestfrance-immo.fr)  
+ 9% par rapport à fin 2019



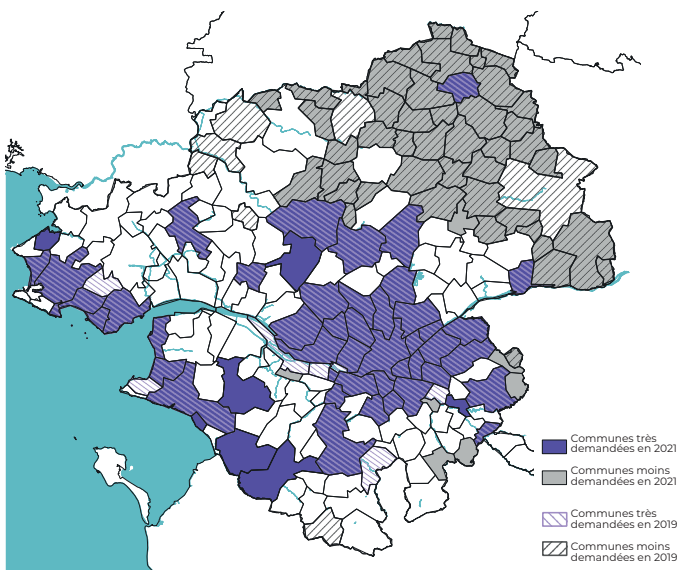
# Des équilibres territoriaux inchangés



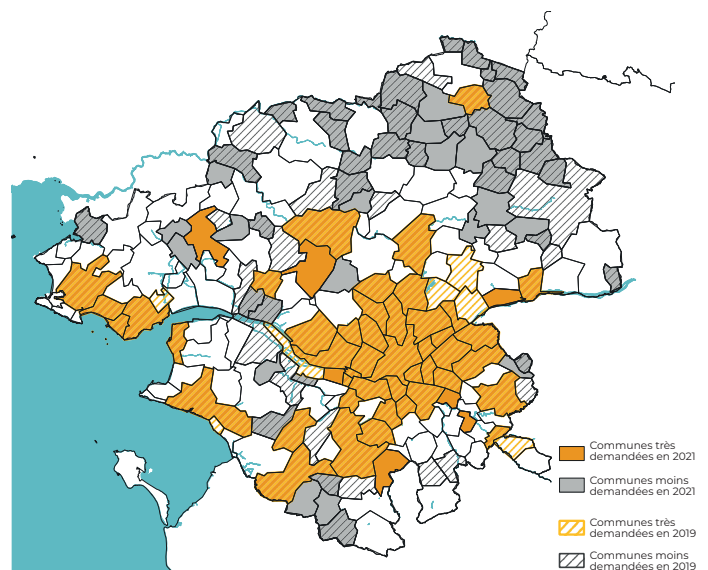
## Les territoires les plus recherchés avant la pandémie restent les mêmes

Depuis le premier déconfinement, l'idée est souvent entendue qu'un « exode urbain » serait en cours au profit des territoires périurbains, voire au-delà. Or, les analyses locales indiquent plutôt une stabilité des équilibres territoriaux. Les communes de Loire-Atlantique les plus recherchées avant la pandémie, demeurent très largement les mêmes deux ans plus tard, que ce soit en accession ou en location. L'intérêt des ménages reste très fort pour la métropole nantaise et le littoral atlantique.

Répartition des communes de Loire-Atlantique selon le niveau de recherches en **ACCESSION** en décembre 2019 et en décembre 2021



Répartition des communes de Loire-Atlantique selon le niveau de recherches en **LOCATION** en décembre 2019 et en décembre 2021



Sources : ODELO, données ouestfrance-immo.com, traitements par quartiles Auran, février 2022

**EN  
ACCESSION**

**En accession,** sur les 52 communes les plus recherchées en décembre 2019 (25 % des communes du département), 45 le sont toujours en décembre 2020 et 44 en décembre

2021. Or, il s'agit principalement des communes de Nantes Métropole (17 sur 24 communes) et des communes limitrophes. Les communes du littoral sont également toujours très recherchées ainsi que de nombreuses polarités urbaines (Clisson, Ancenis-Saint-Géréon, Châteaubriant, Vallet, Blain, Pontchâteau ou Savenay).

**EN  
LOCATION**

**En location,** le constat est le même. Sur les 52 communes les plus recherchées en décembre 2019, 41 le sont toujours en décembre 2020 et 45 en décembre 2021. Les territoires les plus demandés sont sensiblement les mêmes, que ceux en accession.



Certes, les communes moins recherchées avant la crise<sup>1</sup> (en gris) enregistrent, de fortes progressions (+ 40 % des recherches pour l'accession et + 51 % pour la location, entre fin 2019 et fin 2021). Dans le même temps, les communes les plus demandées<sup>2</sup> (en violet et en jaune) progressent elles aussi (respectivement de + 10 % et de +11 %). Cette situation témoigne de la persistance de l'intérêt des ménages pour la Métropole et le littoral atlantique. Avec 29 000 recherches par jour, l'agglomération nantaise représente toujours 36 % des recherches en accession de Loire-Atlantique en décembre 2021, contre 38 % en décembre 2019 (60 % des recherches en location en 2021 avec 11 500 recherches par jour, contre 55% en 2019). Il n'y a donc pas d'« exode-urbain ».

<sup>1</sup> Dernier quartile décembre 2019

<sup>2</sup> Premier quartile fin 2019

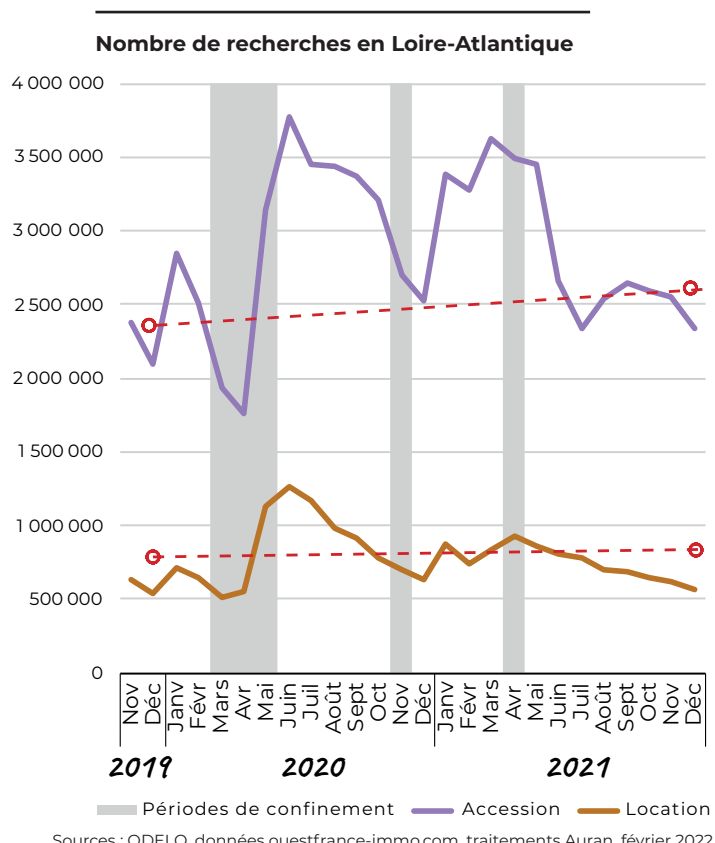
## La demande en logements revient aux niveaux, déjà hauts, d'avant crise

Après 12 mois hors normes marqués par la crise sanitaire et ses confinements successifs, la demande retrouve peu à peu des niveaux comparables à ceux de 2019 :

- **En accession**, la Loire-Atlantique enregistre 80 300 recherches par jour en novembre et décembre 2021 contre 73 500 en 2019.
- **En location**, les recherches journalières sont respectivement de 19 600 en 2021 contre 19 200 en 2019.

Plusieurs hypothèses peuvent expliquer cette situation :

- Le confinement aurait créé de nouvelles demandes aujourd'hui satisfaites.
- Le marché est saturé. La faiblesse de l'offre disponible et les prix dissuadent les acquéreurs potentiels.
- Le nombre d'acquéreurs diminue par contrainte (moins solvabilité ? incertitudes sur l'avenir ? ...).
- Les envies de changement de logement, exprimées pendant les confinements, ont ralenti.



Sources : ODELO, données ouestfrance-immo.com, traitements Auran, février 2022



L'Agence explorera ces sujets dans ses travaux en 2022. A ce stade, il apparaît néanmoins que la demande reste très élevée en accession et en location, tant sur les communes de la Métropole que sur les communes littorales.

## Quelle est l'évolution du nombre de résidences secondaires ?

Au-delà des mouvements résidentiels classiques, la pandémie et la progression du télétravail posent la question de la place de la résidence secondaire dans les évolutions récentes des manières d'habiter. Les citadins ont-ils converti leurs lieux de villégiature en résidence principale ? L'achat de maisons secondaires a-t-il progressé ou diminué significativement ? Des analyses complémentaires seront nécessaires car les données disponibles à ce jour ne permettent pas d'étudier précisément la part de ce phénomène dans les dynamiques locales. À noter, pour information, que la place des résidences secondaires progresse en Loire-Atlantique depuis plusieurs années. Entre 2013 et 2018, leur nombre s'est accru de + 10,8 % en Loire-Atlantique (contre + 1,2 % entre 2008 et 2013) pour atteindre 79 177 logements. Cette progression est principalement portée par la Métropole (+ 3 890) et les communes du littoral (+ 4 028).

Au-delà des chiffres, le suivi de ces dynamiques est essentiel car il renvoie directement à la capacité du parc de logements à répondre aux besoins des habitants du territoire, dans un contexte de forte pression démographique.

# Pas d'évolutions majeures des types de logements recherchés



## La maison encore plus prisée en accession à Nantes tandis que la demande locative tend à se diversifier

Une autre idée souvent relayée depuis avril 2020 serait que la maison attirerait de plus en plus de ménages.

Ce n'est pas faux puisque, pour les candidats **à l'accession**, la maison reste et de loin le bien le plus recherché. Pour autant, la part des recherches dédiée aux maisons demeure sensiblement la même depuis 2 ans. En décembre 2019, 77 % des recherches portent sur un logement individuel. Elles restent à 79 % en 2021, malgré une pointe observée à 84 % en juin 2020. La crise sanitaire n'a donc pas fondamentalement bouleversé la donne pour les maisons sur les marchés de l'accession.

Seul sur la ville de Nantes, l'intérêt pour le collectif fait jeu égal avec l'individuel. L'attrait pour les maisons semble néanmoins y avoir progressé puisqu'elles ne représentaient que 41 % des recherches en 2019 contre 50% en 2021. Cependant, il s'agit là d'une aspiration que la réalité du marché immobilier nantais ne peut que partiellement satisfaire.

Ainsi, cet attrait plus important pour la maison est confirmé sans qu'il se soit traduit par une diminution du nombre de recherches en logements collectifs. En Loire-Atlantique, la demande pour ces derniers reste solide et revient au niveau de 2019.

**En location**, les recherches en logements sont, en partie, formatées par l'offre. C'est pourquoi les appartements sont davantage recherchés dans les territoires urbains. Néanmoins, on observe également une forte progression des recherches d'appartements, hors de la ville de Nantes et même hors de la Métropole. Sur ces nouveaux territoires de recherche de collectif, le nombre d'annonces reste cependant encore très limité...

Cela pose directement la question du développement de l'offre locative, en faveur d'un habitat intermédiaire, voire collectif sur les communes où cette offre reste très limitée. D'une certaine manière, cette tendance conforte, au moins en partie, les démarches visant la production d'une offre de logements diversifiée au sein des polarités urbaines auxquelles concourent les programmes de revitalisation des centres-villes de type « Actions Cœurs de Ville », « Petite Ville de Demain », « Projet Cœur de Bourg » ou encore « Opération de Revitalisation des Territoires ». Dans ces centralités structurantes, la réhabilitation et le renouvellement urbain constituent autant d'opportunités pour diversifier l'offre proposée sur ces territoires, permettant ainsi de répondre à une demande croissante et nouvelle des ménages.

### Répartition des recherches par type d'habitat et par territoire en décembre 2019, 2020 et 2021

		Accession			Location		
		déc-19	déc-20	déc-21	déc-19	déc-20	déc-21
Ville de Nantes	Maison	41 %	48 %	50 %	8 %	11 %	9 %
	Appartement ou les deux	58 %	52 %	50 %	92 %	90 %	91 %
Nantes Métropole hors Nantes	Maison	77 %	80 %	79 %	34 %	40 %	27 %
	Appartement ou les deux	22 %	20 %	22 %	65 %	60 %	73 %
Couronne périurbaine	Maison	91 %	92 %	90 %	63 %	69 %	52 %
	Appartement ou les deux	8 %	8 %	10 %	37 %	32 %	48 %
Communes littorales	Maison	75 %	75 %	73 %	37 %	37 %	26 %
	Appartement ou les deux	25 %	25 %	27 %	63 %	63 %	73 %
Autres communes du département	Maison	90 %	92 %	90 %	62 %	59 %	46 %
	Appartement ou les deux	22 %	20 %	21 %	62 %	60 %	71 %
Ensemble du département	Maison	77 %	80 %	79 %	38 %	40 %	29 %
	Appartement ou les deux	22 %	20 %	21 %	62 %	60 %	71 %

Sources : ODELO, données ouestfrance-immo.com, traitements Auran, février 2022





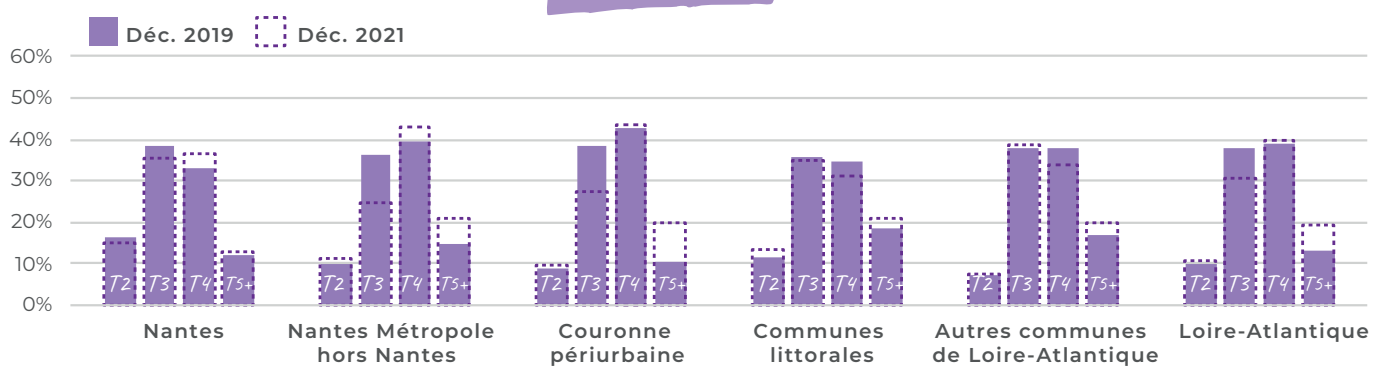
# Habiter des logements plus grands ? Oui en accession, mais pas en location

**En accession**, il semblerait effectivement que la demande penche davantage sur des biens plus grands. En effet, la part des recherches des 4 pièces ou plus a progressé partout entre décembre 2019 et décembre 2021. Plusieurs hypothèses peuvent expliquer cette augmentation du nombre de pièces recherché :

- Le développement du télétravail pour lequel les accédants pourraient espérer disposer d'un espace en plus, dès lors que cela reste compatible avec le budget du ménage,
- Une évolution des profils de ménages accédants : davantage de ménages effectuant un second achat (secondo-accédants) et disposant d'un apport plus conséquent, notamment grâce à la vente de leur premier bien.

L'analyse des prêts émis en 2021 en Loire-Atlantique viendra éclairer la typologie des biens réellement acquis ainsi que les différents profils des acquéreurs. En effet, chercher n'est pas acheter. Une synthèse de l'Auran sur ce sujet paraîtra en 2022.

**Évolution de la répartition des recherches en accession selon la typologie minimum**

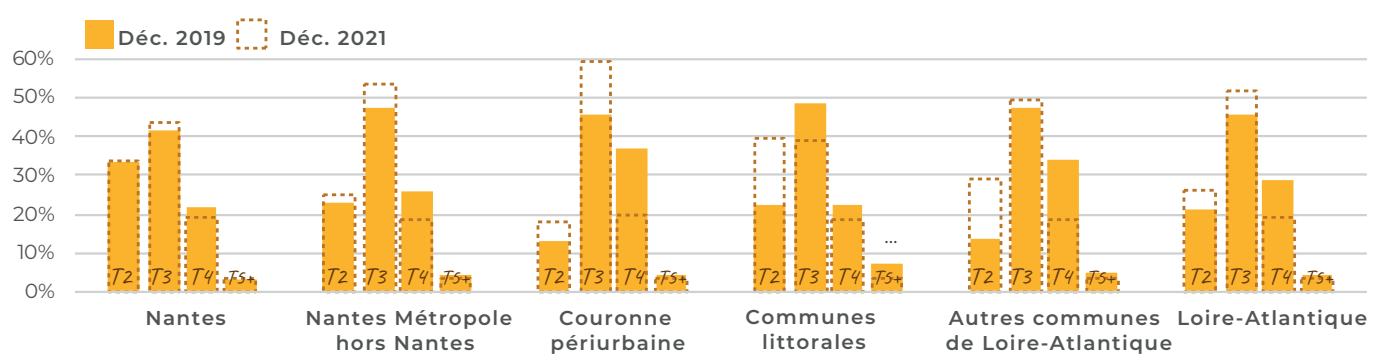


Sources : ODELO, données ouestfrance-immo.com, traitements Auran, février 2022

A contrario, **en location**, le phénomène semble inverse avec une augmentation de la part des petits logements (2 pièces) et des logements de tailles intermédiaires (3 pièces), excepté à Nantes où la répartition reste sensiblement la même. Sur tous les autres territoires, les logements de deux et trois pièces sont proportionnellement plus recherchés en décembre 2021 qu'en décembre 2019. Plusieurs postulats possibles :

- La tension entre l'offre et la demande serait telle que les ménages seraient prêts à faire le compromis de s'installer dans des logements plus petits.
- Les profils de candidats à la location pourraient être différents entre les deux années ce qui induirait une demande différente.

**Évolution de la répartition des recherches en location selon la typologie minimum**



Sources : ODELO, données ouestfrance-immo.com, traitements Auran, février 2022, hors T1

## Une envie de jardin, plus que de campagne

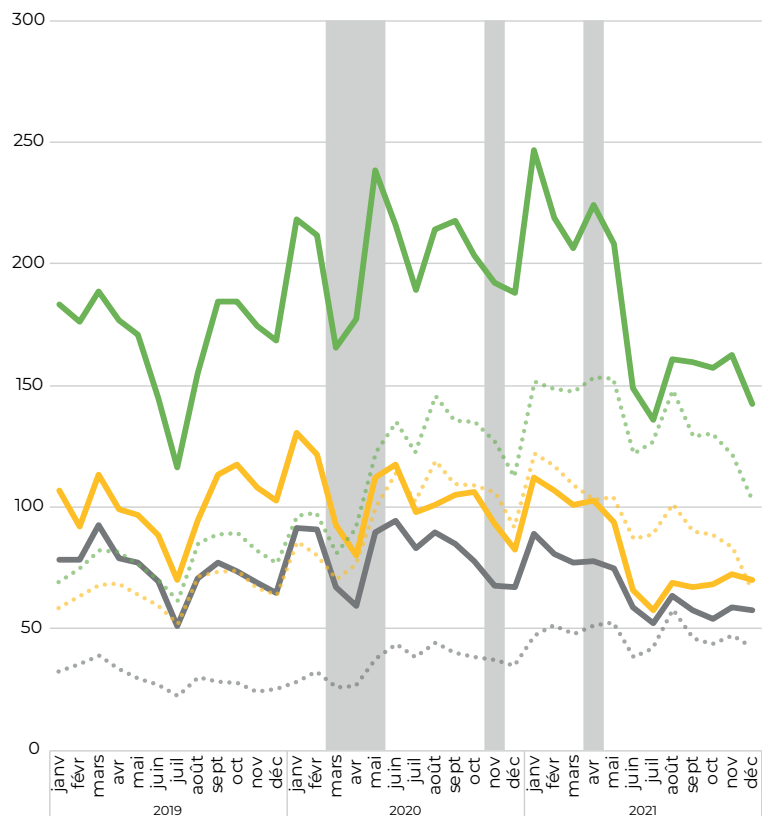


**Autre phénomène décrit à la suite des mesures sanitaires : la recherche d'un espace extérieur serait devenue la priorité des ménages.** Rappelons d'abord que de manière générale, et ce, bien avant la crise sanitaire, les biens avec un extérieur ont toujours attiré davantage et les niveaux de recherches varient avec une certaine saisonnalité.

**En accession,** une annonce d'un logement avec un jardin est 2 à 3 fois plus consultée qu'une annonce sans extérieur. Néanmoins, depuis le premier confinement, les biens avec jardin sont encore davantage plébiscités, notamment en ville.

- Sur la Métropole, les annonces de logements avec jardin, voient leur popularité croître. Elles enregistrent une augmentation du nombre de consultations de + 27 % entre avril 2019 et avril 2021 (contre + 3 % pour ceux avec un balcon, une terrasse ou une véranda et - 2 % pour ceux sans extérieur).
- Hors de la Métropole, là où l'offre de logements est déjà fortement marquée par l'habitat individuel, l'engouement pour les logements avec un jardin a progressé bien plus que les autres, (+ 88 % entre avril 2019 et avril 2021, contre + 56 % pour ceux avec un balcon, une terrasse ou une véranda et + 29 % pour ceux sans extérieur).

**Nombre moyen de consultations des annonces en accession selon la présence d'un extérieur**



— Périodes de confinement

Nantes Métropole

— Annonces avec une terrasse / balcon / veranda

— Annonces avec un jardin

— Annonces sans extérieur

Couronne

— Annonces avec une terrasse / balcon / veranda

— Annonces avec un jardin

— Annonces sans extérieur

Sources : ODELO, données ouestfrance-immo.com, traitements Auran, février 2022



Dans tous les cas, le niveau de consultations d'une annonce avec jardin reste très supérieur sur l'agglomération nantaise qu'ailleurs dans le département. Les ménages semblent donc moins chercher à fuir la ville qu'à concrétiser leurs projets d'espace extérieur, là où ils le peuvent.

**Pour ce qui est de la location,** toutes les annonces, sur tous les territoires, sont davantage plébiscitées depuis mai 2020. Sur la Métropole, la tension entre l'offre et la demande est telle que la présence d'un extérieur ne semble pas être une variable significative pour la recherche. Hors Métropole, les biens avec un jardin sont plus populaires depuis toujours. Depuis la crise sanitaire, l'intérêt pour les logements avec un extérieur reste peu ou prou le même que celui des biens qui n'en sont pas dotés. Considérant le niveau de tension observé sur le marché de la location, il s'agit donc avant tout pour les ménages concernés de trouver un logement à louer, avant d'y ajouter d'autres critères qui viendraient limiter encore davantage le nombre de logements qu'ils seraient susceptibles de pouvoir visiter.

# Hausse de l'offre disponible à Nantes : dynamique de fond ou trompe l'œil ?

Si la demande progresse, l'offre disponible<sup>3</sup> progresserait encore plus rapidement sur la ville de Nantes, notamment en collectif. Entre avril 2020 et octobre 2021, le nombre moyen d'annonces d'appartements disponibles chaque mois a bondi de + 2 600 unités. Les maisons observent également une légère hausse (+ 500).

Toutes les typologies de logements seraient concernées par ce phénomène. Toutefois, la plus forte hausse est observée sur les T3. Rappelons alors que ces logements sont principalement occupés par des personnes vivant seules âgées de plus de 65 ans (44 %) et des jeunes couples avec ou sans enfants (26 %)<sup>4</sup>.

Plusieurs hypothèses peuvent expliquer cette augmentation de l'offre d'appartements :

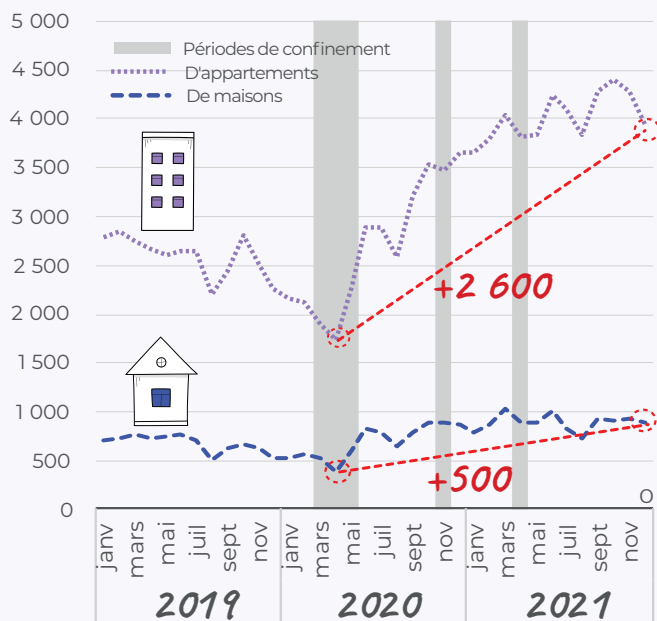
- ❶ **La hausse du marché de la second-accession.** Des ménages auraient besoin de vendre leur premier bien pour acquérir un nouveau logement, soit sur le même territoire mais plus grand, soit sur une autre commune.
- ❷ **La mise en vente des passoires énergétiques.** Pour vendre un logement classé F ou G, un diagnostic de performance énergétique (DPE) sera bientôt obligatoire. Celui-ci devra indiquer précisément la teneur des travaux à réaliser. Cette mesure, initialement prévue en janvier 2022 puis repoussée à septembre 2022, a pu conduire certains propriétaires à vouloir vendre par anticipation leur logement énergivore.
- ❸ **La sortie de défiscalisation des logements locatifs.** Les logements locatifs sous dispositif Scellier arrivent peu à peu à la fin de leur période d'engagement. Les propriétaires bailleurs concernés ont ainsi pu alimenter la hausse de l'offre disponible en choisissant, le cas échéant, de mettre leur logement en vente.

La vérification de ces hypothèses nécessitera la conduite d'études complémentaires en 2022, en mobilisant les données issues de l'observatoire local des loyers et du suivi du financement immobilier. Quoi qu'il en soit et à ce stade, l'absence d'extérieur ne semble pas être l'argument principal de cette mise en vente depuis le premier confinement. En effet, la hausse de l'offre a concerné tous les logements, qu'ils soient dotés d'un espace extérieur ou non. Les annonces d'appartements avec un extérieur (jardin, terrasse, balcon ou véranda) représentent toujours autour de 50 % de l'offre en ligne, avec même une légère surreprésentation à l'été 2020 (55 %).

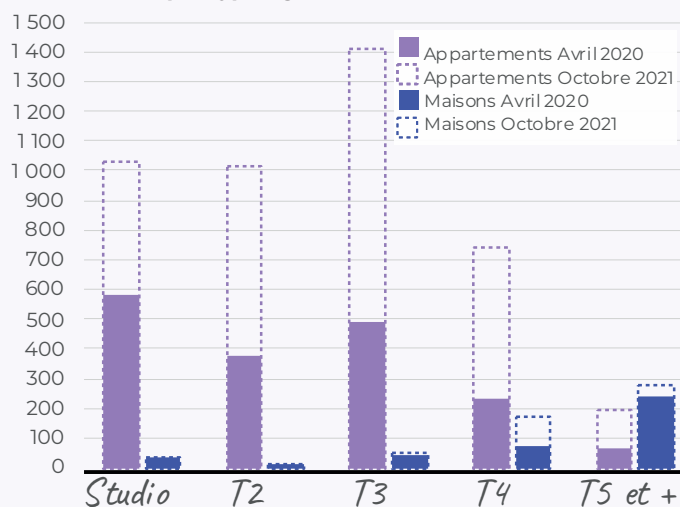
<sup>3</sup> C'est-à-dire le nombre d'annonces disponibles publiées sur le site de ouest-France-immo.com

<sup>4</sup> Source : INSEE RP 2018, traitements Auran par « profils résidentiels »

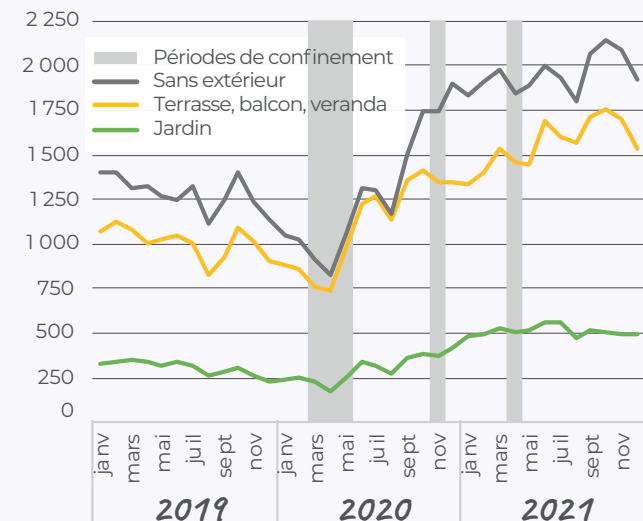
Nombre d'annonces en accession chaque mois sur Nantes



Nombre d'annonces en accession à Nantes en avril 2020 et octobre 2021 par typologie



Nombre d'annonces d'appartements en accession à Nantes selon la présence d'un extérieur





# CONCLUSIONS & ENJEUX

Après une période d'hyperactivité en matière de recherches immobilières, l'analyse de l'évolution de la demande en logements indique le retour progressif à la situation d'avant pandémie. Le marché reste encore très tendu. Les idées reçues, même répétées avec insistance n'en restent pas moins souvent incomplètes, voire tout simplement fausses. D'où l'importance d'une observation locale précise pour des politiques publiques éclairées.

Il n'y a pas d'exode urbain en Loire-Atlantique : la demande reste très soutenue et supérieure aux niveaux d'avant crise sanitaire. Les équilibres territoriaux restent les mêmes. Les territoires qui attirent le plus en décembre 2021 sont similaires à ceux de 2020 et 2019. La maison reste plus que jamais le bien le plus recherché mais le collectif n'est pas en reste : la demande s'accroît sur un grand nombre de polarités urbaines et les enjeux de diversification de l'offre se renforcent dans un contexte de croissance démographique sur l'ensemble des territoires de la Loire-Atlantique.

Parallèlement, les mécanismes de vases communicants entre Nantes et les territoires voisins se sont poursuivis. En revanche, la baisse de la construction observée ces dernières années, notamment sur la métropole nantaise, accentue les forces centrifuges du marché immobilier local en réorientant une partie des flux de demandes vers les territoires voisins. Ces constats restent à confirmer, mais s'ils venaient à l'être, ils réinterrogeraient en profondeur les politiques publiques locales de l'habitat et d'aménagement du territoire. Quelles réponses apporter aux ménages qui ne trouvent plus aussi « facilement » un logement répondant à leurs besoins (ex : primo-accédants...) ? Où prioriser et organiser la réponse à ces besoins ? Le profil des acquéreurs et des locataires évolue-t-il fortement ? La hausse des secondo-accédants s'inscrit-elle durablement sur les marchés de l'accession ? Quels en seraient les effets à long terme ? ...

Dans tous les cas, cette situation incite à poursuivre et toujours renforcer le dialogue entre les territoires. Nourrir une réflexion stratégique constante associant les territoires concernés par cette dynamique doit ainsi aider à apporter des réponses adaptées aux besoins des ménages, à leurs aspirations et à leurs capacités financières.

- En 2020, des ventes de logements en progression sur la Métropole, en recul dans le périurbain, *Synthèse de l'Auran n°67, mai 2021*
- Le monde d'après : les tensions immobilières s'aggravent en Loire-Atlantique, *Synthèse de l'Auran n°70, Juin 2021*
- Croissance démographique en Loire-Atlantique : pas d'inflexion en vue ! *Synthèse de l'Auran n°76, Février 2021*
- Exode urbain ? Petits flux, grands effets. Les mobilités résidentielles à l'ère (post-) Covid, *Popsu Territoires, Février 2021*

Pour aller plus loin

Dossier piloté par Marion Robriquet (Cheffe de projet) avec l'appui de l'équipe de l'Auran