

Compte rendu du Club Immobilier du 15 janvier 2010 - « APRES LA CRISE, QUELLE REPRISE ? QUELS MARCHES DEMAIN »

Le Club immobilier, organisé chaque année par l'Adrn et présidé cette année par M. Samzun, vice-président en charge de la politique de l'habitat et de la Ville pour la Carene et M. Baudrais, vice-président délégué à l'aménagement de l'espace, a réuni le 15 janvier 2010 à Guérande, environ 60 promoteurs, constructeurs locaux, notaires et agents immobiliers ainsi que les collectivités locales de la Carene et de Cap Atlantique. Cette rencontre constitue un lieu de dialogues et d'échanges autour des questions de l'immobilier. Des éclairages du marché de l'immobilier, de l'habitat local et des éléments du contexte législatif plus global sont abordés lors de la séance. Le thème abordé cette année était: « APRES LA CRISE, QUELLE REPRISE ? QUELS MARCHES DEMAIN ?

L. Moley-Josse, responsable du pôle « habitat » de l'Adrn, a dressé un point conjoncturel relatif aux transactions dans le logement ancien, à partir d'une enquête menée par l'Agence auprès des agents immobiliers et des notaires de la région nazairienne et de la presqu'île Guérandaise. De leur point de vue, après une année 2008 difficile, marquée par un ralentissement des transactions, une hausse des stocks et une baisse des prix de vente, et ceci jusqu'en septembre 2009, une partie du marché semble repartir. Il s'agit du marché de la maison individuelle à moins de 200 K€, qui depuis septembre 2009, affiche une amorce de reprise, en particulier dans les secteurs urbains et sur le littoral.

Pourtant, la baisse des prix enregistrée depuis 2008 ne suffit pas aux primo accédants pour bénéficier d'un large choix dans ces secteurs de prospection. L'éloignement des pôles urbains et d'emplois reste, pour certains d'entre eux, une issue à leur désir de maison individuelle avec jardin.

B. Mours, président d'Oloma (Observatoire du Logement de la Métropole Atlantique), a présenté une série d'indicateurs sur la promotion immobilière et des lots aménagés du 3ème trimestre 2009. Sur la Carene, le volume des ventes tend à progresser et l'offre commerciale à baisser. Les ventes et l'offre disponible sont à peu

près à l'équilibre (20 % chacune du total du périmètre d'Oloma). La part des investisseurs a fortement augmenté (deux tiers des ventes). Les prix sont hétérogènes, au-delà de 4 000 €/m² sur Pornichet contre moins de 3 000 €/m² sur le reste de l'agglomération. Saint-Nazaire concentre les trois quarts du marché de la Carene.

Sur Cap Atlantique, les volumes sont plus réduits et les évolutions plus contrastées. Globalement l'offre commerciale est très importante pour le marché, deux fois plus importante par rapport aux ventes. Ces dernières ont connu un léger rebond au 2nd trimestre 2009. L'offre est concentrée en très grande partie sur la commune de La Baule. Les prix de vente dépassent les 4 000 €/m².

C. Maillère, responsable Planification de l'Adrn,

a proposé une lecture des enjeux de l'habitat durable dans un contexte notamment marqué par la crise et la problématique énergétique (Grenelle de l'environnement). L'objectif de produire un habitat durable à coût maîtrisé apparaît comme un défi majeur à relever par l'ensemble des acteurs de la construction immobilière. En effet, à l'heure où l'habitat génère 1/3 de la consommation énergétique nationale (43,8 millions de TEP), la rénovation du parc ancien offre la plus grande partie des gains potentiels en matière d'efficacité énergétique (80 % des logements qui constitueront le parc

immobilier en 2030 existent déjà). Au-delà de cet aspect, la réduction de l'impact environnemental de l'habitat interroge aussi une utilisation plus économe du foncier et une valorisation de la qualité urbaine : l'habitat collectif en ville apparaît bien plus performant que l'habitat individuel périurbain au regard des critères du développement durable. Le modèle urbain d'un habitat plus qualitatif est à reconsidérer : ville à proximité des emplois, commerces et services. Enfin la production de logements durables, tant en neuf qu'en réhabilitation doit nécessairement s'inscrire en cohérence avec les capacités financières des ménages au risque d'accentuer les tensions sur le marché de l'immobilier...à fortiori si l'accès à l'habitat durable est conditionné à un surcoût réhibitoire.



Débats

Concernant les politiques des collectivités pour la Carene, la rédaction en cours du prochain PLH (Programme Local de l'Habitat) prendrait en compte la performance énergétique dans le logement ancien, ainsi que la problématique liée au vieillissement dans le parc ancien (public et privé). Mais la diversité de l'offre reste interrogée (par rapport aux familles et revenus des ménages), ainsi que le type d'habitat par rapport à la question de la contrainte foncière.

Sur Cap Atlantique, l'OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) actuelle fournit des aides aux propriétaires occupants et bailleurs pour améliorer les logements anciens et le Pass Foncier est également en place. Le plan énergie climat est lui aussi en marche. Dans le cadre du SCoT de Cap Atlantique, des réflexions sur l'usage du foncier sont en cours (référentiel foncier) et dans les programmes de logements une réserve pour le logement aidé sera inscrite. Enfin, des interrogations sont soulevées pour maintenir des résidences principales sur le territoire et trouver des logements aux jeunes ménages.

Les questions d'adéquation de l'offre par rapport à la demande ont été clairement évoquées, de même que celles de la maîtrise du foncier. L'utilisation des outils (PLH, PLU, SCoT) et leurs limites ont été abordées. L'accès au logement pour les jeunes ménages est un enjeu pour les collectivités, tant sur la nature de l'offre

(accession, location, privé, public) que sur les formes de logements. Ainsi la nécessité d'un travail en commun et en amont des projets entre collectivités, bailleurs, promoteurs, concepteurs, constructeurs a été évoquée et semble être une piste intéressante à l'ensemble des intervenants : identifier ensemble des objectifs (plan de masse, de construction, accueil des familles), travailler sur le coût global du logement (acquisition, entretien, énergie, transport).

D'autres questions ont été soulevées, telles que celles relatives aux formes d'habitat de demain, aux offres nouvelles pour changer les mentalités. Comment économiser du foncier ? Quelle mise en œuvre pour la réalisation de logements sur des lots libres de petite taille (de l'ordre de 200 m²) en travaillant sur des «formes urbaines acceptables et de qualité» ?

Le débat a également traité de l'habitat durable de demain avec les normes plus restrictives (maisons BBC, maisons à énergie passive ou positive). Les réponses ne sont pas tranchées quant à l'impact de ces normes sur les coûts de construction : augmentation de +15 %, aucune hausse ?... En revanche un fait est certain, les entreprises avancent vite dans la mise en œuvre des nouvelles normes de construction.

Conclusions de la séance :

- Des rencontres entre intercommunalités / promoteurs / aménageurs sont décidées pour rechercher des orientations partagées afin de répondre à l'enjeu identifié comme prioritaire : assurer une offre de logements à des prix accessibles à proximité des zones d'emploi.
- La Direction de l'Habitat de la Carene va poursuivre ses démarches auprès du secteur du bâtiment pour encourager les artisans et les entreprises locales du bâtiment à s'adapter aux enjeux de l'habitat durable.

