



**PRÉFET
DE LA RÉGION
PAYS DE LA LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement**

Service Intermodalité Aménagement Logement
Division Politiques de l'Habitat
Affaire suivie par : Bruno Le Gonidec
bruno.le-gonidec@developpement-durable.gouv.fr
Réf : 0962H26BLG_CADOL_20251811_Compte-rendu

Nantes, le 30 mars 2026

**Comité d'Animation des Dispositifs d'Observation Locaux (CADOL) de l'habitat
du 18 novembre 2025**

Participants :	Voir liste in fine
Diffusion :	Participants + Personnes excusées + Directions DREAL et DDT(M)
Référence :	0962H26BLG_CADOL_20251118_Compte-rendu
Pièces jointes :	Diaporamas présentés lors du CADOL
Rédacteur :	Bruno Le Gonidec

compte-rendu

Une réunion du Comité d'Animation des Dispositifs d'Observation Locaux (Cadol) de l'habitat s'est tenue le 18 novembre 2025 à la DREAL. Près de 30 personnes (collectivités, professionnels de l'habitat, services de l'État) ont assisté à cette réunion.

Les supports de présentation sont disponibles dans la [rubrique dédiée](#) du site internet de la DREAL Pays de la Loire.

Introduction de la réunion

Manuelle Seigneur introduit le CADOL de l'habitat dont les présentations portent sur l'analyse de la conjoncture des marchés immobiliers.

En Europe, comme dans le monde, les grandes métropoles souffrent d'un manque de logements abordables. Selon une étude récente d'Eurofound, qui est l'agence de l'Union européenne chargée d'améliorer les conditions de vie et de travail, cette crise touche particulièrement les jeunes.

Entre 2010 et 2019, l'Espagne, la Croatie, l'Italie, Chine, la Belgique, la Grèce ou encore l'Irlande ont enregistré les plus fortes augmentations du nombre de personnes âgées de 22 à 34 ans qui vivaient encore chez leurs parents. En France, les prix des logements connaissent une évolution déconnectée de celle des loyers. A surface égale, les loyers ont globalement évolué au même rythme que le revenu disponible moyen. Cependant, la dépense de logement a augmenté en raison de l'augmentation de la taille moyenne et de la qualité des



logements. En revanche, les prix d'acquisition ont doublé, et cette hausse généralisée ne s'explique que marginalement par l'augmentation du coût de la construction et un déficit généralisé de logements.

En 2022, les ménages consacraient en moyenne 20% de leur revenu disponible à leur logement contre 16% en 2020. Même si les loyers ont relativement peu évolué, le taux d'effort moyen est plus élevé dans le secteur locatif privé libre, atteignant en moyenne 28% des revenus disponibles en 2024 contre 24% en 2000.

Sur le marché de l'accession, le prix des logements se maintient à des niveaux élevés malgré la hausse du coût d'emprunt des ménages rendant le marché de l'accession de plus en plus inaccessible, dans un contexte plus général d'augmentation du coût de la vie. La première présentation de Bruno Le Gonidec reviendra sur ces éléments de cadrage national et local des marchés immobiliers.

A l'issue de cette première présentation, l'agence d'urbanisme de la région Nantaise fera une présentation sur l'évolution du marché de l'accession. Dans sa nouvelle édition parue en juin 2025, l'AURAN revient sur les difficultés d'accession à la propriété qui a tendance à se confirmer dans tous les territoires du département de Loire-Atlantique. Céline Goriaud en présentera les principales conclusions.

Face à cette crise du logement cher et pour répondre aux enjeux de sobriété foncière, la densification des villes, dont l'histoire n'est pas récente, apparaît comme une solution défendue par Villes vivantes. Lucas Pouvreau a réalisé une étude sur les filières de production de logements dans plusieurs villes de France, mettant en avant l'auto-promotion comme outil pour développer une offre de logements abordables en milieu urbain. Il présentera les principales caractéristiques de ces filières et les conditions de leur complémentarité.

Enfin, pour tenter de qualifier le phénomène de densification, le Département de la Loire-Atlantique a lui aussi mené une étude sur le sujet, dont il présentera les résultats et des éléments méthodologiques utilisés pour définir cette filière de production de logements.

1. Etat des lieux contrasté des marchés du logement

Intervenant : Bruno Le Gonidec, DREAL des Pays de la Loire

La réunion a été ouverte par une **analyse de la conjoncture immobilière en France et en Pays de la Loire**, mettant en lumière les **déséquilibres structurels** qui caractérisent ce secteur. Plusieurs paradoxes ont été soulignés, révélant la complexité des dynamiques à l'œuvre.

Une crise du logement aux multiples facettes

Malgré une **augmentation significative du parc de logements** au cours des dernières décennies, la France fait face à une **crise persistante d'accessibilité**, particulièrement pour les jeunes et les ménages modestes. Selon les données de l'INSEE, le nombre de résidences principales a progressé de **1,2 % par an depuis cinquante ans**, soit un rythme **deux fois et demi supérieur à celui de la croissance démographique** (+0,5 % par an). Pourtant, cette abondance apparente ne se traduit pas par une amélioration des conditions de logement pour tous. Au contraire, **le mal-logement et la précarité résidentielle** ont augmenté, comme le souligne la Fondation pour le Logement des Défavorisés. Ce paradoxe s'explique en partie par **l'évolution des modes de vie** : les mises en couple plus tardives, la multiplication des séparations et la réduction de la taille des familles ont entraîné une **décohabitation massive**, responsable à elle seule de **63 % de l'augmentation des résidences principales entre 1968 et 2018**.

Parallèlement, **le nombre de logements vacants ou occasionnels** a également crû, représentant aujourd'hui une part plus importante qu'il y a quinze ans.

Un second paradoxe réside dans **la déconnexion entre l'évolution des prix immobiliers et celle des revenus des ménages**. En France, les prix de l'immobilier ont augmenté **2,3 fois plus vite que l'inflation et 1,7 fois plus vite que les revenus** depuis les années 2000, selon les travaux de Pierre Madec (OFCE).

Plusieurs facteurs expliquent cette situation :

- **La fluidification financière** des années 2000, marquée par une **baisse historique des taux d'intérêt** et un allongement des durées d'emprunt, a permis aux ménages de s'endetter davantage, alimentant ainsi la hausse des prix.

- **Les politiques publiques incitatives**, telles que les dispositifs d'aide à l'accession à la propriété, ont également contribué à soutenir la demande sans toujours tenir compte des réalités du marché.
- **La rareté du foncier**, qui représente environ **30 % du coût d'un logement**, joue un rôle clé.

Cette déconnexion des prix et des revenus, observable dans la plupart des pays de l'OCDE, est **particulièrement marquée en France**, où les mécanismes de correction des bulles immobilières semblent moins efficaces qu'ailleurs. Xavier Timbeau (OFCE) évoque à ce propos une **"bulle robuste"**, caractérisée par trois mécanismes :

- **L'influence politique des propriétaires**, qui freine les politiques locales susceptibles de dévaloriser leur patrimoine,
- **L'exclusion des ménages les plus modestes du crédit**, renforçant les inégalités d'accès au logement,
- **La concentration de l'attractivité économique et résidentielle dans les grandes métropoles**, limitant la mobilité géographique par rapport à des pays comme les États-Unis.

Depuis 2022, les conditions d'emprunt immobilier se sont durcies sous l'effet combiné des deux principaux paramètres du financement par emprunt des achats immobiliers : les taux d'intérêt et les conditions d'accès à l'emprunt. D'une part, pour lutter contre l'inflation, la banque centrale des USA et la banque centrale européenne ont décidé de relever progressivement leurs taux directeurs qui avaient atteint leur plus bas historique en 2022. D'autre part, le haut conseil de stabilité financière a contraint les banques à mettre en œuvre des mesures pour maîtriser l'endettement des ménages français en limitant la durée d'emprunt à 25 ans et le taux d'effort à 35 %.

Sous l'effet combiné de tous ces éléments, le marché de l'accession est en net recul en particulier dans le neuf. Face à des prix immobiliers, qui restent trop élevés par rapport aux possibilités de financement, les classes moyennes et modestes renoncent ou reportent leur projet d'accession.

Des dynamiques territoriales inégales

Les tensions sur le marché immobilier varient fortement selon les territoires :

- **Les métropoles**, comme Lyon ou Marseille, connaissent une **explosion des prix** (multipliés par 4,8 à Lyon et par 3,4 à Marseille depuis les années 2000), tandis que **les zones rurales et les petites agglomérations** subissent une **désaffectation démographique** et une baisse des valeurs immobilières.
- **En Pays de la Loire**, le marché du logement neuf est en **net recul depuis 2017**, avec une accélération de cette tendance à partir de 2021. Les **volumes de construction et de ventes** diminuent, alors même que **les prix restent élevés**. Nantes Métropole se distingue par des **prix moyens atteignant 5 000 €/m²**, devant Rennes (4 880 €/m²) et Bordeaux (4 610 €/m²).

Dans ce contexte, la mobilité résidentielle est ralentie en grande partie en raison d'un ralentissement de l'accession à la propriété. Le prix élevé est la première cause d'éviction de certains marchés mais d'autres **freins à la mobilité résidentielle** ont été identifiés :

- **Les droits de mutation**, qui alourdissent le coût des transactions.
- **La concurrence des locations touristiques**, notamment les meublés, qui réduit l'offre locative classique et exerce une pression à la hausse sur les loyers.
- **La baisse des sorties du parc social**, limitant les possibilités d'accession à la propriété pour les locataires et accroissant la demande de logements sociaux.

Quel rôle pour les politiques publiques ?

Face à ces constats, plusieurs pistes d'actions ont été évoquées :

- **La maîtrise du foncier** apparaît comme un levier essentiel. Les collectivités locales sont encouragées à développer des **stratégies foncières pro-actives**, notamment par la constitution de réserves publiques, afin de limiter la spéculation et de favoriser la production de logements abordables.

- **La construction neuve**, bien que nécessaire, ne suffit pas à résoudre la crise. Comme le souligne Jacques Friggit, une **augmentation de 1 % de l'offre** (soit environ 330 000 logements supplémentaires) ne ferait baisser les prix que de **1 à 2 %**, un impact jugé insuffisant. Pire, certaines études montrent que **les communes ayant le plus construit sont aussi celles où les prix ont le plus augmenté**, suggérant que la construction peut parfois alimenter la demande sans répondre aux besoins des ménages modestes.
- **La mobilisation du parc existant** est donc cruciale. Les **logements vacants et les résidences secondaires** ont contribué pour **un tiers à l'augmentation du nombre de logements** ces dix dernières années. Une production aussi importante de logements occasionnels dans un contexte de besoins en logements des actifs, de tension sur les ressources et sur les capacités d'accueil des territoires pose question. Dans son évaluation des besoins en logements, la DREAL met l'accent sur la nécessité de **répondre en premier aux besoins en résidences principales** et de **mobiliser le parc existant**. La simple délivrance de nombreux permis de construire sans mesures complémentaires contribue à augmenter le nombre de résidences secondaires dans les territoires touristiques sans résoudre l'accès aux logements des actifs.
- **Une réforme fiscale** pourrait également être envisagée pour rééquilibrer les incitations entre le neuf et l'ancien. Aujourd'hui, **la TVA sur la construction neuve** profite principalement à l'État, tandis que **les droits de mutation sur l'ancien** reviennent aux collectivités locales. Une harmonisation de ces mécanismes pourrait permettre un financement plus équitable des politiques du logement.

Échanges et interventions complémentaires

L'éclairage de Bertrand Mours (OLOMA) sur les dynamiques locales

Bertrand Mours, représentant de l'Observatoire du Logement en Pays de la Loire (OLOMA), a apporté des précisions sur les **tendances récentes du marché ligérien**, en s'appuyant sur les données de l'observatoire.

Il a tout d'abord commenté **l'effondrement des ventes immobilières de la promotion immobilière** depuis 2020, imputable en grande partie à **la remontée des taux d'intérêt**, qui a radicalement transformé les conditions de financement. Alors que les taux historiquement bas des années 2010-2020 avaient permis un **doublé du volume des transactions** (1,2 million de ventes en 2021, contre deux fois moins dix ans plus tôt), le retour à des taux plus élevés a brutalement freiné l'activité.

Bertrand Mours a également expliqué **l'écart entre les prix de mise en vente et les prix de transaction effectifs** :

- **En période de marché porteur**, les prix affichés (courbe rouge) sont généralement supérieurs aux prix réels (courbe bleue), reflétant une certaine marge de négociation.
- **En période de tension**, comme depuis 2023, les promoteurs sont contraints de **réviser leurs prix à la baisse** pour écouler leurs stocks, ce qui explique le rapprochement, voire l'inversion, de ces deux courbes.

Par ailleurs, il a souligné **l'hétérogénéité des situations locales** :

- Les **prix moyens de sortie des logements neufs masquent des réalités très différentes** selon la part de logements sociaux ou abordables dans les opérations.
- Les **comparaisons internationales** doivent être nuancées. Contrairement à la France, des pays comme **le Japon** voient leur parc de logements diminuer en raison du déclin démographique, tandis qu'aux **États-Unis**, la **mobilité résidentielle** est bien plus forte, grâce à des frais de mutation très bas et une culture du déménagement plus ancrée.

Enfin, Bertrand Mours a apporté un éclairage sur **le marché locatif nantais** :

- Contrairement à une idée reçue, **les loyers n'ont pas augmenté plus vite que l'inflation ou le pouvoir d'achat** au cours des dix dernières années. Leur progression est restée **inférieure à l'Indice de Référence des Loyers (IRL)**.
- En revanche, **les logements vacants**, bien que nombreux, sont principalement situés dans des **zones peu tendues**, où la demande est faible. Leur mobilisation ne suffirait donc pas à résoudre les tensions des métropoles.

Lucas Pouvreau a fait part de son analyse en tant que **directeur d'études de Villes Vivantes**. Pour rappel, Villes Vivantes est à la fois un **bureau d'études en urbanisme** (études classiques et opérationnelles : renouvellement urbain, planification), un opérateur de **densification douce** et d'aménagement ponctuel, et un pôle de **recherches** (publications, collaborations avec l'OEFC – Observatoire Économique de la Fabrication des Logements).

Il existe, en France, des dynamiques de marché très différentes. **L'Ouest de la France, en particulier, connaît une croissance démographique plus importante qu'ailleurs ce qui pose la question de la pénurie de logements**. Le Royaume-Uni et la France sont les deux pays où la crise du logement est la plus forte. Ces deux pays ont en commun une forte désindustrialisation de leur économie qui a eu pour conséquence de fragiliser leurs territoires périphériques et ruraux, et de concentrer la population dans les grandes métropoles. Ce dernier phénomène a été particulièrement important en France. Et l'analyse des besoins en logements doit être mise en perspective avec les dynamiques internes. Par exemple, le Japon, qui perd 1 % de sa population par an, connaît une grande crise de logements puisque les villes de tailles intermédiaires se dépeuplent, leur modèle économique s'effondre, alors que Tokyo reste très attractive. La France connaît probablement une pénurie de logements liée à une croissance démographique très forte et très localisée, ce qui génère des besoins auxquels il faut répondre.

Sur ce point, **la DREAL** précise que sa présentation ne visait pas à minimiser les besoins en constructions neuves, d'autant qu'elle publie régulièrement des études sur ce sujet. Il s'agit plutôt de mieux territorialiser les besoins et de mieux les évaluer tant d'un point de vue quantitatif que qualitatif. En prenant l'exemple des territoires littoraux, il est rappelé que ces dernières années, le nombre de permis de construire a été très important dans les territoires littoraux de la région contribuant en grande partie à augmenter le nombre de résidences secondaires. Mais cette augmentation du parc de logements n'a pas permis de faire baisser le prix des logements ni de loger les actifs qui est un des principaux enjeux dans ces territoires.

Dans la hiérarchie des priorités en matière de politique de logement défendues par la DREAL, la production de résidences principales figure au premier plan, contrairement à l'augmentation de l'offre de résidences secondaires. Il est important de bien territorialiser les enjeux et les besoins.

Lucas Pouvreau a également précisé que dans les territoires attractifs de l'Ouest de la France, **une part importante des nouveaux arrivants viennent d'Ile de France avec un fort pouvoir d'achat immobilier**. La question se pose de savoir comment limiter ce pouvoir coupe-file de certains ménages qui rendent les territoires attractifs inaccessibles :

-soit en contingentant les logements et en limitant l'accès aux ménages extérieurs au territoire à l'image d'initiatives prises en Bretagne, en Corse ou dans le Pays-basque ;

-soit en produisant suffisamment pour permettre aux résidents et aux nouveaux arrivants de trouver un logement.

Cette question de maîtrise des prix se pose aussi dans le parc locatif privé, avec la mise en place de l'encadrement des loyers. Elle peut constituer un frein auprès des investisseurs ce qui limite la production. Dans ce cas, de nombreux ménages risquent de ne pas trouver d'offre disponible. Une étude de l'OFCE fait le point sur ce sujet estimant qu'[encadrer les loyers est nécessaire mais pas suffisant](#).

Pour rebondir sur la question des besoins en logements, Bertrand Mours invite les participants à consulter la présentation du directeur de l'INSEE sur les projections démographiques sur le site d'Oloma.

Gaëlle Feat du CAUE de Loire-Atlantique rappelle qu'il faut aussi se poser **la question des ressources et de la capacité d'accueil des territoires**.

L'aménagement du territoire dans les espaces de faible densité se pose également en particulier dans la « diagonale du vide » suite à leur désindustrialisation. La métropolisation en cours est source de déséquilibres, aux niveaux national et régional, auxquels il faut apporter des solutions.

2. Le marché de l'accession en Loire-Atlantique, un coup de frein dans tous les territoires

Intervenante : Céline Goriaux, chef de projet habitat, agence d'urbanisme de la région nantaise

Introduction et cadre général de l'Observatoire

L'Agence d'Urbanisme de la Région Nantaise (AURAN) intervient dans l'ensemble de la métropole nantaise, ainsi que dans les Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) de Loire-Atlantique et, dans une moindre mesure, en Vendée. Ses missions couvrent un large spectre, allant de l'observation territoriale à la planification urbaine, en passant par l'accompagnement de projets d'aménagement.

Dans ce cadre, Céline Goriaux a présenté les résultats actualisés de l'Observatoire du Financement du Logement en Loire-Atlantique, un outil créé en 2018 et alimenté par des données remontant à 2016. Cet observatoire se distingue par son approche originale, puisqu'il s'appuie sur l'analyse des prêts immobiliers accordés par quatre banques locales (Crédit Agricole, Caisse d'Épargne, CIC et Crédit Mutuel), représentant environ deux tiers du marché de l'accession à la propriété dans le département. Cette méthodologie permet non seulement d'étudier les caractéristiques des biens acquis (prix, typologie), mais aussi de caractériser finement les profils des acquéreurs (revenus, composition familiale, conditions de financement) et d'analyser les dynamiques territoriales.

La présentation s'est appuyée sur une synthèse publiée en juillet 2025, intitulée « *Un coup de frein pour les acquéreurs sur tous les territoires* », qui constitue le socle des échanges. L'objectif était de dresser un bilan des tendances du marché immobilier en 2024, d'analyser les conditions d'emprunt et d'évaluer les évolutions des profils des ménages, tout en mettant en perspective les liens entre flux résidentiels et dynamiques démographiques.

Analyse des tendances du marché immobilier en 2024

Une chute sans précédent des transactions immobilières

Le marché immobilier en Loire-Atlantique a subi un recul historique des acquisitions financées par emprunt entre 2022 et 2024. Les chiffres révélés par l'AURAN sont éloquentes :

- En 2023, le nombre d'acquisitions par emprunt a chuté de 30 % par rapport à 2022,
- En 2024, cette baisse s'est poursuivie, bien que de manière moins prononcée, avec un recul supplémentaire de 10 %,
- Bilan sur deux ans : une diminution globale de 40 % des transactions entre 2022 et 2024.

Cette tendance s'explique principalement par l'envolée des taux d'intérêt, passés de 1 % en mars 2022 à plus de 4 % en décembre 2023, avant une légère stabilisation autour de 3 % en 2024. Cette hausse brutale a été déclenchée par la guerre en Ukraine et ses répercussions économiques, notamment l'inflation et la crise énergétique, qui ont conduit les banques centrales à durcir leur politique monétaire.

Une crise généralisée à tous les territoires et segments de marché

L'analyse territoriale révèle que tous les bassins de vie de Loire-Atlantique ont été affectés par cette contraction du marché, bien que certaines disparités persistent :

- Nantes Métropole a connu une résistance relative en 2022-2023, avant de subir une baisse marquée en 2023-2024,
- Les communes littorales ont vu leurs prix dépasser ceux de Nantes à partir de 2022, rendant l'accession particulièrement difficile pour les ménages locaux,
- Le nord de la Loire-Atlantique et la couronne périurbaine ont enregistré des baisses moins prononcées et plus tardives, en partie grâce à des prix initialement plus accessibles.

Par ailleurs, tous les types de biens ont été touchés :

- La résidence principale dans l'ancien, qui représente la majorité du marché, a subi la plus forte baisse en volume,
- Le neuf et l'investissement locatif ont été plus durement impactés en dynamique (baisse proportionnelle plus forte),
- La résidence secondaire, bien que moins bien couverte par l'observatoire en raison de son financement souvent externalisé, montre également des signes de ralentissement.

Une légère correction des prix, mais des niveaux toujours élevés

Les données indiquent une baisse modérée des prix en 2023 et 2024, après des années de hausse continue. Cependant, plusieurs éléments tempèrent cet optimisme :

- Cette correction reste très limitée comparée à l'explosion des prix entre 2019 et 2024, bien supérieure à l'inflation et à la progression des revenus,
- Les prix actuels demeurent inaccessibles pour une grande partie des ménages, notamment dans les zones les plus tendues (littoral, centre de Nantes),
- La reprise timide des transactions, observée fin 2024, semble freiner la baisse des prix, suggérant un marché encore sous tension.

Une reprise fragile en 2024-2025

Malgré un redémarrage progressif des transactions au second semestre 2024, le marché reste loin de son niveau d'avant-crise :

- Les volumes d'emprunts rejoignent ceux du second semestre 2023, mais restent inférieurs aux niveaux pré-pandémie et pré-guerre en Ukraine.
- Les taux d'intérêt, bien qu'en légère baisse, se maintiennent autour de 3 %, un seuil qui limite encore l'accès à la propriété pour de nombreux ménages.
- Le contexte économique national et international (incertitudes géopolitiques, inflation résiduelle) pèse sur la confiance des acquéreurs, empêchant une reprise plus vigoureuse.

Conditions d'emprunt et évolution des profils des acquéreurs

Un durcissement des conditions de financement depuis 2022

L'Observatoire permet de retracer l'évolution des conditions d'emprunt sur près de dix ans (2016-2024), mettant en lumière trois phases distinctes :

1. 2016-2019 : Une période faste pour les emprunteurs
 - Les taux d'intérêt historiquement bas (proches de 1 %) ont favorisé l'accès à la propriété, notamment pour les primo-accédants et les ménages aux revenus modestes.
 - Les apports personnels requis étaient minimes : en 2019, la médiane s'élevait à 10 000 €, signifiant que la moitié des primo-accédants empruntaient avec moins de cette somme.
2. 2020-2022 : Le début du resserrement
 - Malgré des taux toujours bas, la hausse des prix a commencé à exclure les ménages les moins solvables.
 - Les revenus médians des acquéreurs ont augmenté, reflétant une sélection par la capacité à supporter des annuités élevées.
3. 2023-2024 : Le choc des taux et l'effondrement de la solvabilité
 - La combinaison de taux élevés et de prix records a rendu l'accession inabordable pour une majorité de ménages, y compris ceux disposant de revenus confortables.
 - Les apports personnels ont fortement augmenté, les ménages devant puiser dans leur épargne pour compenser la baisse de leur capacité d'emprunt.

Quels ménages ont disparu du marché en 2024 ?

L'analyse comparative, entre 2017 et 2024, révèle une baisse globale de 4 500 acquisitions de résidences principales, avec des disparités selon les profils :

- Les secondo-accédants (ceux qui achètent un logement après en avoir vendu un autre) sont les plus touchés :
 - 2 500 emprunts en moins, soit une chute de près de 50 %.
 - Explications :
 - Ces ménages peuvent reporter leur projet en attendant une amélioration du marché.
 - Les difficultés à vendre leur bien actuel (risque de décote, complexité des chaînes de vente) les dissuadent de s'engager.
- Les primo-accédants ont été moins affectés que prévu, probablement en raison de leur urgence à se loger (sortie de location, création de famille).
- Les couples avec enfants, bien que surreprésentés parmi les emprunteurs (28 % des acquéreurs vs 25 % des ménages du département), ont subi la plus forte baisse en volume.
- Les couples sans enfants ont, quant à eux, mieux résisté, peut-être grâce à une plus grande flexibilité géographique ou financière.
-

Dynamiques résidentielles et enjeux démographiques

Un ralentissement marqué des flux migratoires

Les données de l'Observatoire mettent en évidence un tarissement des mouvements résidentiels entre 2022 et 2024 :

- Baisse de 56 % des flux depuis la métropole nantaise vers la couronne périurbaine, contre 39 % pour l'ensemble des emprunts.
- Conséquences :
 - Les communes périurbaines, déjà fragilisées par la baisse du solde naturel (diminution de la natalité), voient leur dynamique démographique ralentir.
 - Le littoral et le nord du département, traditionnellement attractifs, subissent également un recul des arrivées.

Origine des acquéreurs : une majorité de mobilités locales

- Deux tiers des transactions s'effectuent dans la même commune, reflétant une mobilité de proximité (changement de logement sans changement de ville).
- Les flux entrants (ex. : Parisiens) représentent seulement 20 à 30 % des mouvements, selon les données INSEE et notariales. Leur impact sur la hausse des prix, bien que médiatisé, reste relativement limité comparé aux dynamiques locales.

Gentrification et pression sur le logement social

- À Nantes, certains quartiers connaissent une gentrification accélérée, avec une exclusion progressive des ménages modestes, y compris des classes moyennes.
- Sur le littoral, les prix ont dépassé ceux de Nantes, créant des difficultés croissantes pour les actifs locaux (enseignants, soignants, etc.).
- Dans les communes périurbaines, la demande de logements sociaux explose, y compris dans des zones historiquement peu concernées. Les profils des demandeurs se diversifient, avec une part croissante de ménages non éligibles auparavant mais contrainte de "tenter leur chance" faute d'alternatives.

Conclusion

Un marché sous tension : entre crise de solvabilité et frémissement de reprise

La hausse des taux d'intérêt a profondément érodé la solvabilité des ménages, affectant l'ensemble du marché immobilier – tous segments confondus, tous territoires et tous profils de ménages. Cette crise du logement, structurelle et généralisée, persiste malgré des besoins toujours forts en matière d'accès à la propriété.

Pourtant, cette demande latente s'est partiellement rétractée en raison de la baisse de pouvoir d'achat immobilier. Fin 2024 et en 2025, on observe un léger frémissement du marché, suggérant que le point bas a peut-être été atteint. Cependant, cette reprise reste fragile, dans un contexte économique national et international incertain. Si une certaine détente se dessine (avec une timide reprise des transactions), la fluidité du marché demeure limitée et précaire.

Dynamique démographique et économique : un ralentissement à relativiser

La Loire-Atlantique conserve une attractivité forte, mais son rythme de création d'emplois ralentit, bien que restant supérieur à la moyenne nationale. Ce ralentissement pourrait modérer les flux migratoires entrants dans les années à venir, sans pour autant remettre en cause la croissance démographique globale – même si celle-ci est moins soutenue qu'auparavant.

Deux enseignements clés :

- Les mobilités internes dominent : deux tiers des transactions s'effectuent au sein d'une même commune, reflétant une faible rotation du parc immobilier.
- Les flux externes (notamment parisiens) sont réels, mais minoritaires (20 à 30 % des mouvements résidentiels selon l'INSEE), avec des échanges surtout locaux entre communes. L'impact des acquéreurs extérieurs sur la hausse des prix, souvent pointé du doigt, doit donc être nuancé.

Les défis prioritaires : relancer la construction et anticiper les transitions

À court et moyen termes, l'enjeu central pour les politiques publiques reste la relance de la construction, afin de répondre à la pénurie de logements et à la crise d'accessibilité. Pourtant, malgré des objectifs ambitieux (notamment dans la métropole nantaise et les territoires périurbains), les difficultés à les atteindre sont patentées. Le débat ne porte plus seulement sur le maintien de ces objectifs, mais surtout sur les moyens concrets de les réaliser.

Trois questions-clés se posent :

1. **Comment concilier quantité et qualité ?** Il ne s'agit pas seulement de construire plus, mais aussi de bien aménager (équipements, services, mixité sociale) pour accueillir les nouveaux habitants dans de bonnes conditions.
2. **Comment préparer l'après-croissance ?** La Loire-Atlantique, territoire aujourd'hui très attractif, doit anticiper une possible décélération démographique et économique. L'enjeu sera alors de maintenir une qualité de vie malgré un ralentissement des dynamiques, d'autant que les opérateurs immobiliers sont moins présents dans les phases de moindre croissance.
3. **Comment mieux appréhender les flux résidentiels ?** Les données disponibles (notamment celles des notaires ou de l'INSEE) permettent d'affiner l'analyse des mobilités entrantes et sortantes, mais des biais persistent (ex. : emprunts contractés hors du territoire). Une collaboration renforcée avec la Banque de France ou l'INSEE serait utile pour compléter ces données.

Échanges avec les participants et compléments d'information

Questions sur les limites des données

- Emmanuel Dupland (Cerema) a souligné que l'Observatoire ne capture pas les emprunts contractés hors banques locales (ex. : Parisiens empruntant dans leur banque d'origine). Pour pallier ce biais, il a suggéré :
 - Exploiter les données de la Banque de France, qui centralise l'ensemble des prêts immobiliers.
 - Collaborer avec les notaires, qui disposent d'informations sur les origines géographiques des acquéreurs.

Sébastien Boisvaud (agence d'urbanisme d'Angers) a rappelé que les données INSEE sur les flux résidentiels (recensement) confirment la prédominance des mobilités locales (80 à 90 % des déménagements s'effectuent dans un rayon de 50 km).

Compléments sur la crise du logement social

- Cathy Chauveau (Département de Loire-Atlantique) a insisté sur le lien entre crise de l'accession et tension sur le parc social :
 - Les ménages exclus du marché de l'accession se reportent vers le parc locatif privé,
 - Le marché locatif privé étant saturé, une partie de la demande se reporte vers le parc social,
 - Résultat : une explosion des demandes de logement social (+30 % dans certaines communes périurbaines) et une diversification des profils (ménages non éligibles il y a cinq ans),
 - L'accès à un logement est encore plus compliqué pour les ménages modestes.
- Pour plus d'information sur les publics fragiles, les participants sont invités à consulter les travaux du Département, disponibles dans l'Observatoire de l'habitat de Loire-Atlantique.

3. L'auto-promotion accompagnée, un modèle économique pour la production de logements abordables

Intervenant : Lucas Pouvreau, directeur des études, villes vivantes

Introduction et cadre de l'étude

Face à l'augmentation des prix de revient dans les constructions neuves et au timide réajustement des prix des logements anciens, la production d'une offre de logements abordables est un des objectifs croissants des politiques locales de l'habitat. Pour la société d'urbanisme Villes Vivantes, l'auto-promotion fait partie des solutions de production de logements abordables dans le tissu existant. Lucas Pouvreau a réalisé une étude sur les filières de production de logements dans plusieurs villes de France qui met en avant l'auto-promotion comme outil pour développer une offre de logements abordables en milieu urbain. Il nous présente les principales caractéristiques des filières de production et les conditions de leur complémentarité.

Cette présentation s'appuie sur les conclusions d'une méta-analyse menée dans **120 territoires français**, incluant des communes et des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI). L'étude visait à comprendre les **modèles économiques et fonciers** qui sous-tendent la production de logements, en distinguant plusieurs filières selon leur organisation, leurs acteurs et leurs coûts.

Les territoires analysés couvrent une grande diversité de situations : **zones rurales, villes moyennes, métropoles, ainsi que des territoires en tension ou non sur le plan immobilier**. Parmi les exemples cités figurent des agglomérations comme **Marseille, Angers ou La Rochelle**, ainsi que des comparaisons avec l'Île-de-France. L'enjeu était d'identifier des **tendances générales** tout en tenant compte des spécificités locales, notamment en matière d'**accessibilité financière** et de **répartition géographique** des filières.

Méthodologie employée

Pour mener cette analyse, les auteurs de l'étude ont croisé plusieurs sources de données :

- **Les fichiers fonciers** (DVF – Demandes de valeurs foncières) qui permettent de suivre les transactions immobilières.
- **La BD Topo** (Base de données topographiques de l'IGN), utile pour analyser l'occupation des sols et les divisions parcellaires.
- **Les permis de construire locaux**, qui fournissent des informations sur les projets en cours ou réalisés.

Une partie essentielle de la méthodologie a consisté à **reconstituer les parcelles mères**, c'est-à-dire les terrains avant leur division ou leur aménagement. Cela permet de comprendre **l'échelle des projets** (nombre de lots créés, présence ou non d'espaces communs, etc.) et de **classer les logements produits selon leur filière d'origine**. Par exemple, une division en deux ou trois lots sans aménagement sera classée comme une **division parcellaire**, tandis qu'un projet de dix lots avec viabilisation relèvera plutôt du **micro-lotissement** ou du **lotissement**.

Une fois les logements classés par filière, les auteurs ont pu **reconstituer des échantillons représentatifs** couvrant **60 à 80 % de la production totale** dans chaque territoire. Cela a permis d'analyser les **niveaux de prix par filière**, en distinguant notamment :

- Les **prix de sortie** pour les logements construits par des promoteurs (obtenus via les transactions) ;

- Les **coûts globaux estimés** pour l'autopromotion (en combinant le prix du terrain et une hypothèse de coût de construction, basée sur le troisième quartile des prix observés pour éviter les sous-estimations).

Cette approche a révélé que **les prix de l'immobilier varient fortement selon les filières**, même au sein d'un même territoire ou d'un même quartier.

Les différentes filières de production de logements

L'autopromotion : une filière accessible mais contrainte par l'impératif de maîtrise de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers

L'**autopromotion** désigne la production de logements **sans l'intervention d'un promoteur immobilier**. Dans ce cas, le maître d'ouvrage est également l'usager final, qu'il s'agisse d'un particulier achetant un terrain pour y construire sa résidence ou d'un propriétaire divisant son bien existant (terrain ou bâti). Cette filière inclut plusieurs sous-catégories :

- **Les divisions parcellaires** : division d'un terrain en deux ou trois lots, sans création d'espaces communs ni viabilisation lourde.
- **Les micro-lotissements** : projets légèrement plus structurés, avec **quatre à cinq lots** et quelques aménagements communs, mais sans atteindre l'échelle d'un lotissement classique.
- **Les lotissements** : opérations plus importantes, avec viabilisation et espaces partagés.
- **La création dans l'ancien** : transformation de bâtiments existants (anciens commerces, entrepôts, etc.) en logements. Cette filière est souvent portée par des **particuliers ou des marchands de biens**, les promoteurs traditionnels s'y intéressant peu.

Avantages de l'autopromotion :

- **Coûts réduits** : absence de maîtrise d'ouvrage déléguée (le particulier gère lui-même le projet, ce qui limite les frais).
- **Accessibilité** : permet à des **ménages aux revenus moyens** d'accéder à la propriété, notamment dans des zones où les prix du neuf sont prohibitifs.
- **Flexibilité** : adaptée à des territoires variés, y compris ruraux ou périurbains.

Limites et défis :

- **Étalement urbain** : historiquement, cette filière a contribué à la **consommation d'espace** via les lotissements.
- **Déclin relatif** : elle représentait **jusqu'à 50 % de la production nationale dans les années 2000**, mais sa part est aujourd'hui tombée à environ un tiers en raison d'une **difficulté à se déployer sans extension urbaine**.
- **Accompagnement nécessaire** : les particuliers ont souvent besoin d'un **soutien technique et administratif** pour mener à bien leurs projets.

La promotion immobilière : une filière coûteuse mais indispensable

La **promotion immobilière** regroupe les projets portés par des **promoteurs privés**, qu'il s'agisse de logements collectifs, de maisons groupées ou de grands lotissements. Cette filière se caractérise par :

- Une **maîtrise d'ouvrage déléguée** : Le promoteur achète le terrain, le viabilise, construit et commercialise les logements.
- Des **coûts structurels élevés** :
 - **Frais de viabilisation et d'aménagement** (réseaux, voirie, espaces verts).
 - **Coûts de commercialisation** (publicité, agences, etc.).
 - **Marges** (bien que celles-ci aient diminué ces dernières années, selon l'intervenant).
 - **Déséconomies d'échelle** : Contrairement aux idées reçues, **construire en grand nombre coûte plus cher par mètre carré** que construire à petite échelle. Cela s'explique par :
 - Les **normes plus strictes** appliquées aux grands projets (sécurité incendie, accessibilité, etc.).
 - Les **coûts logistiques** (gestion de chantier, coordination entre corps de métier).

- Les **exigences en matière de performance énergétique et environnementale**, plus faciles à satisfaire dans des projets de petite taille.

Localisation et cibles :

- La promotion immobilière se concentre **exclusivement dans les zones tendues**, là où les prix élevés justifient ses coûts. Par exemple :
 - À **Angers**, elle est quasi-absente en dehors de la ville-centre et de sa première couronne.
 - À **La Rochelle**, elle ne concerne que l'unité urbaine centrale, où les prix dépassent **6 000 €/m²**.
- Les acquéreurs sont majoritairement des **investisseurs ou des locataires** (80 % des cas), avec une part minoritaire de **propriétaires occupants** (20 %). Ces derniers sont en outre **plus âgés** en moyenne que dans l'autopromotion (écart de **10 ans**).
- son **modèle économique la rend dépendante de la pénurie** : elle ne peut exister que si les prix restent suffisamment élevés (au moins **3 500 €/m²** en 2026). Cela pose un **paradoxe** : plus on construit, plus les prix baissent, et moins la promotion est rentable. Cela pose un **paradoxe** : plus les prix admissibles par le marché montent, plus on construit, et si les prix cessent de monter, on construit moins car la promotion n'est plus rentable. Cette structure de la filière condamne le choc de l'offre par celle-ci.

Comparaison des filières : prix, localisations et impacts sociaux

Des écarts de prix significatifs

L'une des conclusions majeures de l'étude est la **différence de coût entre l'autopromotion et la promotion immobilière**, qui varie de **500 à 1 500 €/m²** dans un même territoire. Par exemple :

- À **Angers** (données pré-Covid), un logement en autopromotion coûtait en moyenne **2 000 €/m²**, contre **3 000 €/m²** en promotion. En 2026, ce dernier chiffre est plutôt de **3 500 €/m²**.
- À **La Rochelle**, l'écart atteint **1 500 €/m²**, même au sein de sous-marchés comparables (comme le quartier de Périgny).

Ces écarts s'expliquent par :

1. **Les coûts de maîtrise d'ouvrage** : Dans l'autopromotion, le travail est réalisé **bénévolement** par le particulier, alors qu'en promotion, il est facturé.
2. Le nombre d'intermédiaires : La promotion implique une chaîne de valeur longue (aménageurs, promoteurs, commerciaux), chacun ajoutant des frais et des marges.
3. **Les déséconomies d'échelle** : Les grands projets supportent des **normes plus coûteuses** et des **frais logistiques élevés**.
4. **La marge du promoteur** : Bien que souvent pointée du doigt, elle n'est pas le facteur principal (les marges ont diminué ces dernières années).

Une répartition géographique contrastée

L'analyse cartographique révèle que :

- **La promotion immobilière se concentre dans les cœurs de métropoles**, là où la demande et les prix sont les plus élevés. Elle est **quasi absente** en périphérie ou dans les zones détendues.
 - Exemple : À **Marseille**, elle ne dépasse pas les limites de la ville-centre, d'Aix-en-Provence ou de Martigues.
- **L'autopromotion couvre l'ensemble du territoire**, y compris les zones rurales et périurbaines. Elle est même **majoritaire** dans les territoires où les prix sont inférieurs à **3 300 €/m²**.
 - Dans la **communauté d'agglomération de La Rochelle**, par exemple, elle domine dès que l'on s'éloigne de quelques kilomètres du centre-ville.

Un débat de fond : le pouvoir d'achat et les standards du logement

L'intervenant a souligné que la crise du logement en France reflète aussi **un problème de pouvoir d'achat** :

- Les **standards de construction** (taille des logements, performances énergétiques) sont **identiques à ceux de pays plus riches** (comme la Suisse), mais les **revenus des ménages français sont inférieurs**.
- **Question posée** : Faut-il **réviser ces standards** pour les adapter aux revenus, ou **augmenter les aides à l'accession** avec un risque d'effet inflationniste ?

Échanges avec les participants

Plusieurs remarques et questions ont été soulevées lors des débats :

- **Sur la complémentarité des filières** :
 - Dans un contexte où les besoins en logements sont croissants, particulièrement dans les zones dites tendues, la promotion immobilière apparaît souvent comme un levier indispensable pour accélérer la production de logements. Cependant, cette approche ne suffit pas à elle seule pour répondre à l'ensemble des besoins, notamment ceux des ménages aux revenus intermédiaires ou modestes. Il est donc essentiel de diversifier les modes de production pour garantir une offre adaptée à tous les profils.
 - L'intervenant a répondu que **les deux filières sont indispensables**, mais qu'elles ne ciblent pas les mêmes publics. Il a insisté sur la nécessité de **ne pas opposer autopromotion et promotion**, mais de les **articuler**. La **promotion immobilière** est efficace dans la production de **logements locatifs** ou **accession à la propriété**, principalement destinés aux classes moyennes supérieures. En revanche, elle est peu adaptée à la création de logements très abordables, sauf à recourir massivement à des subventions publiques. Or, ces dernières années, les politiques de l'habitat ont souvent cherché à « *forcer* » ce secteur à produire des logements abordables dans les métropoles, alors que son modèle économique n'est pas conçu pour cela. Comme le résume Lucas Pouvreau, « *on essaie de faire entrer un carré dans un rond* ». Ce déséquilibre révèle un **débat de fond** rarement abordé : celui des **inégalités de patrimoine et de revenus** en France. La pauvreté relative d'une partie de la population et les disparités entre générations limitent l'accès à la propriété, rendant le recours exclusif à la promotion immobilière insuffisant pour résoudre la crise du logement.

Par ailleurs, la promotion immobilière joue un rôle **stratégique dans les seconds cœurs des métropoles**, où elle permet, grâce à des mécanismes de péréquation, de financer une partie de l'offre sociale. Sans elle, il serait extrêmement difficile de maintenir une mixité sociale dans ces zones.

- **Sur l'autopromotion** :
 - **L'autopromotion**, en revanche, est un levier essentiel pour loger les **classes moyennes**, notamment dans les territoires où la pression foncière est moindre. Pourtant, cette filière se heurte aujourd'hui à un obstacle majeur : **le gel quasi-systématique des zones urbaines (zones U)** dans la plupart des grandes villes (Nantes, Bordeaux, Toulouse, etc.). Ces restrictions, souvent motivées par des préoccupations environnementales ou par la volonté de limiter la densification, empêchent les divisions parcellaires ou les projets de réhabilitation, réduisant ainsi une source historique de logements abordables.

Lucas Pouvreau alerte sur les conséquences de cette situation : « *Si l'autopromotion s'arrête, loger les classes moyennes deviendra très compliqué.* »

- **Sur le logement social en zone rurale** :
 - Il a été souligné que, dans les **territoires détendus**, le logement social se résume souvent à du **parc privé dégradé**, faute de moyens pour construire ou rénover.
 - L'intervenant a rappelé que les **villes moyennes, qui ont préservé leur centre**, sont celles qui avaient **investi dans un parc social de qualité** court-circuitant le modèle économique des marchands de sommeil.

- **Sur la densification spontanée :**

- Céline Goriaux (AURAN) fait remarquer que la production diffuse de logements (autopromotion, divisions parcellaire, réhabilitation de l'existant) a été longtemps considérée comme marginale, voire négligée, dans les politiques locales de l'habitat. Elle représente pourtant une source significative de logements abordables, souvent non subventionnés. Pourtant, cette filière a été largement ignorée au profit des grands opérateurs publics et privés, alors qu'elle pourrait jouer un rôle clé dans la réponse aux besoins en logements.

Selon Lucas Pouvreau, plusieurs facteurs menacent cette forme de production :

- **Le durcissement des règles d'urbanisme** : les Plan Locaux d'Urbanisme (PLU) imposent des contraintes croissantes (bandes de retrait, limitations de hauteur, emprise au sol réduite), rendant presque impossible toute division parcellaire ou extension dans les zones pavillonnaires.
- **La concentration de la construction dans certains secteurs ciblés** : sous la pression des habitants et pour éviter les conflits, les élus tendent à regrouper les nouveaux projets dans des **zones déjà urbanisées qui sont fortement densifiées**, reproduisant ainsi une logique d'étalement urbain sous couvert de densification. Lucas Pouvreau prend l'exemple de **Saint-Malo**, où la crispation autour des projets de construction a conduit à une **densification ciblée**, plutôt qu'une répartition plus équilibrée sur l'ensemble du territoire.

Intervention de Gaëlle Feat (CAUE 44) : Le CAUE a fait le constat avec les élus locaux d'une méconnaissance de l'ampleur du phénomène de densification spontanée et a souhaité lancer un travail pour mieux le cerner.

Le CAUE 44 propose une **approche stratégique** :

- **Identifier, dans chaque commune, les secteurs où la densification spontanée est souhaitable** (peu d'enjeux environnementaux, faible pression foncière) et ceux où elle doit être limitée (zones à préserver pour leur biodiversité ou leur rôle dans la lutte contre les îlots de chaleur).
- **Utiliser les outils existants des PLU** pour encadrer cette densification, en autorisant par exemple les divisions parcellaires dans certains quartiers tout en les interdisant dans d'autres.
- **Sensibiliser et former les élus** à ces enjeux, via des **ateliers pratiques** (niveau 1 : diagnostic ; niveau 2 : mise en œuvre opérationnelle) et des ressources pédagogiques, comme une **capsule vidéo de 16 minutes** expliquant les mécanismes de la densification spontanée.

L'exemple de la **communauté d'agglomération de Pornic** est cité comme une référence en la matière, ayant su anticiper et encadrer ce phénomène sur son territoire.

4. Densification spontanée, quelle réalité en Loire-Atlantique ?

Intervenante : Adeline Guillet, chargée du plan départemental de l'habitat, Département de la Loire-Atlantique ; Cathy Chauveau, cheffe du service observation, Département de la Loire-Atlantique.

Dans le cadre de sa mission de cohésion territoriale, le Département de Loire-Atlantique accompagne les collectivités sur les questions d'habitat durable. Sensible aux enjeux de sobriété foncière, le Département mène depuis plusieurs années des études sur la densification des villes qui peut recouvrir différentes formes, de la requalification de friches urbaines à la densification du tissu existant. Pour tenter de mieux cerner le sujet, le Département de Loire-Atlantique a mené une étude en 2024 sur la densification spontanée. Cette étude avait pour objectif de cadrer et de quantifier une filière de production de logements dont les contours sont souvent mal définis. En écho à l'intervention de Villes Vivantes, cette présentation permettra d'apporter des éléments méthodologiques et de cerner les enjeux pour la Loire-Atlantique.

Contexte et objectifs de l'étude

Origine du projet

Cette étude trouve son origine dans une **demande du CAUE de Loire-Atlantique**, qui souhaitait disposer de **données objectives** pour quantifier un phénomène souvent évoqué mais rarement mesuré : la **densification spontanée**. En effet, bien que ce processus soit régulièrement observé sur le terrain, aucune donnée chiffrée n'existait pour en évaluer l'ampleur ou les dynamiques territoriales.

Les services du Département ont alors constaté qu'**aucune étude ne permettait de caractériser ce phénomène**, ni d'en appréhender les spécificités selon les territoires (littoral, périurbain, rural). Ce constat a marqué le **point de départ du projet**, mené en collaboration entre le **Service Habitat**, le **Service GEOB** (spécialisé en géomatique, systèmes d'information géographique et statistiques) et le **CAUE**.

Objectifs poursuivis

L'étude avait pour but principal de :

- **Définir clairement** ce que recouvre la notion de **densification spontanée**, en la distinguant d'autres formes de production de logements (comme l'extension urbaine ou la densification planifiée).
- **Quantifier son importance** en Loire-Atlantique sur la période **2012–2020**, en s'appuyant sur des **données foncières** (fichiers CRMA) et des **bases de données d'occupation du sol** (BDMOS).
- **Analyser ses variations géographiques**, selon que les communes soient littorales, périurbaines ou rurales.
- **Étudier ses liens** avec des indicateurs socio-économiques, tels que le **prix de l'immobilier**, le **degré d'artificialisation** ou la **densité de population**.

Méthodologie employée

Périmètre et sources de données

Pour mener cette étude, les équipes se sont appuyées sur :

- Une **période d'analyse de huit ans**, allant de **2012 à 2020**, afin d'observer les évolutions sur un laps de temps significatif.
- Deux **sources principales** :
 - Les **fichiers fonciers du CEREMA**, qui recensent les mutations et les caractéristiques des parcelles.
 - La **Base de Données Mode d'Occupation des Sols (BD MOS)**, qui permet de suivre les changements d'occupation du sol.
- Une **photo-interprétation** à partir de la **BD MOS (2012)**, utilisée comme référence pour identifier les zones urbaines et naturelles au début de la période étudiée.

Approche initiale : Afin de tester la faisabilité de l'étude, les chercheurs ont d'abord travaillé sur **trois communes aux profils contrastés** :

- **Pont-Saint-Martin**, représentative d'un territoire **périurbain proche de la métropole nantaise**.
- **Pornichet**, commune **littorale soumise à une forte pression immobilière**.
- **Sainte-Pazanne**, illustrant un contexte **plus rural ou périurbain éloigné**.

Cette phase pilote a permis de valider la méthodologie avant de l'étendre à l'ensemble du département.

Typologie des processus de densification

L'étude propose une **classification en sept catégories**, réparties en deux grands groupes : les processus **non spontanés** et ceux relevant de la **densification spontanée**.

Ce qui n'est pas considéré comme de la densification spontanée :

Trois types de transformations ont été exclus de cette catégorie :

1. **La consommation d'espaces** : Il s'agit de la **création de logements en dehors des zones urbaines identifiées en 2012**, c'est-à-dire une **extension urbaine pure**. Par exemple, un nouveau lotissement construit en périphérie d'une commune, sur des terres précédemment agricoles ou naturelles.
2. **La densification concertée** : Ce processus concerne les **logements construits en zone urbaine existante (dès 2012)**, mais dans le cadre d'**opérations planifiées**, qu'elles soient publiques ou privées. On pense ici aux **ZAC (Zones d'Aménagement Concerté)** ou aux lotissements organisés par des promoteurs, en accord avec les collectivités.

3. **La densification simple** : Dans ce cas, un **logement est ajouté sur une parcelle urbaine non bâtie en 2012**, mais **sans optimisation particulière du foncier**. Par exemple, une "dent creuse" comblée par une seule nouvelle habitation, sans division ou regroupement de parcelles.

Les quatre formes de densification spontanée

Quatre catégories principales ont été identifiées, auxquelles s'ajoute une cinquième regroupant des cas plus difficiles à distinguer :

1. **La division parcellaire** :
 - **En drapeau** : Une nouvelle construction est édifée **en fond de parcelle**, avec un accès indépendant sur la voirie.
 - **Linéaire** : Plusieurs logements sont alignés **le long d'une rue**, souvent sur des parcelles initialement larges.
2. **La division sur parcelle non bâtie** : Une parcelle **vierge en 2012** est divisée pour accueillir **au moins deux logements**, ce qui implique une **optimisation du foncier**.
3. **La démolition-reconstruction** : Un ou plusieurs logements sont **détruits puis reconstruits**, avec ou sans **regroupement de parcelles**, dans le but d'augmenter la densité. Par exemple, une ancienne maison individuelle remplacée par un petit collectif.
4. **Autres cas (regroupés en une seule catégorie)** : Cette catégorie inclut des situations où :
 - Des logements sont **ajoutés sans division parcellaire** (par exemple, une surélévation ou une extension transformée en logement indépendant).
 - Des **évolutions sont observées entre 2012 et 2020**, mais sans qu'il soit possible de les classer précisément (par exemple, un logement unique en 2012 devenu un immeuble de plusieurs appartements sans trace claire des étapes intermédiaires).

Principaux résultats

Chiffres-clés

L'étude révèle que **près d'un logement sur deux (48 %)** construits en Loire-Atlantique, entre 2012 et 2020, l'a été dans le cadre d'une **densification spontanée**. Voici la répartition détaillée de ces 48 % :

- **20 %** correspondent à des **divisions parcellaires** (en drapeau ou linéaire).
- **12 %** relèvent de l'**ajout de logements sans division** (par exemple, une maison divisée en plusieurs appartements).
- **9 %** concernent des **divisions sur parcelles non bâties**.
- **7 %** sont liés à des **démolitions-reconstructions**.

Les **52 % restants** se répartissent comme suit :

- **23 %** pour la **consommation d'espace** (extension urbaine).
- **19 %** pour la **densification concertée** (opérations planifiées).
- **10 %** pour la **densification simple** (comblement de dents creuses sans optimisation).

Dynamiques territoriales

L'analyse géographique montre que la densification spontanée est **inégalement répartie** selon les territoires :

- **Les zones les plus concernées** sont :
 - Les **pôles urbains** (comme Nantes ou Saint-Nazaire) et leurs **couronnes périurbaines**.
 - Le **littoral**, où la pression foncière est particulièrement forte. À **Pornichet**, par exemple, la densification spontanée représente **67 % des nouveaux logements**.
- **Les zones moins touchées** sont principalement les **espaces ruraux**. À **Sainte-Pazanne**, seulement **33 % des logements** relèvent de ce processus, contre **67 % pour la consommation d'espaces** (extension du bourg).

Focus sur trois communes étudiées

Commune	Densification spontanée	Consommation d'espaces	Densification concertée	Profil dominant
Pont-Saint-Martin	48 %	33 %	19 %	Divisions parcellaires dans les hameaux.
Pornichet	67 %	9 %	24 %	Démolitions-reconstructions en centre-ville.
Sainte-Pazanne	33 %	67 %	0 %	Extension du bourg existant.

Corrélations avec des indicateurs socio-économiques

L'étude a mis en évidence plusieurs **liens modérés** entre la densification spontanée et certains facteurs :

- **Territoires déjà artificialisés** : Lorsque plus de **20 % d'un territoire est artificialisé**, la part de densification spontanée atteint **53 %**.
- **Prix élevé de l'immobilier** : Les communes où le **prix moyen au mètre carré dépasse 2 200 €** connaissent une densification spontanée plus marquée.
- **Forte densité de population** : Les zones où la densité dépasse **4 500 habitants/km²** sont également plus concernées.
- **Présence de territoires agricoles** : À l'inverse, **plus la part de terres agricoles est importante**, moins la densification spontanée se développe.

Limites de l'étude et perspectives d'amélioration

Limites méthodologiques

Plusieurs contraintes ont été identifiées :

- **Une analyse basée sur les parcelles, et non sur les logements** : L'étude compte le **nombre de parcelles modifiées**, et non le nombre de logements créés. Or, une seule parcelle peut accueillir plusieurs nouveaux logements (par exemple, une division en drapeau générant trois maisons). Cela peut donc **sous-estimer l'impact réel** de la densification spontanée.
- **Des corrélations modérées** : Aucune relation forte (proche de +1 ou -1) n'a été établie avec les indicateurs testés. Les liens observés restent **significatifs mais limités**.
- **Des données manquantes** : Certaines évolutions (comme les divisions internes de logements) n'ont pas pu être précisément quantifiées en raison de **biais méthodologiques**.

Perspectives pour la suite

Plusieurs pistes ont été évoquées pour approfondir le sujet :

- **L'hypothèse d'une amplification avec le ZAN (Zéro Artificialisation Nette)** : Dans un contexte où les collectivités devront **limiter la consommation d'espaces**, la densification spontanée pourrait **se développer davantage**, notamment dans les zones déjà urbanisées.
- **La nécessité de mieux maîtriser ce phénomène** : Aujourd'hui, la densification spontanée produit majoritairement des **maisons individuelles (T4/T5)**, en **accession à la propriété**. Elle ne répond donc pas aux besoins en **logements sociaux ou petits logements locatifs**, pourtant cruciaux dans un département en forte croissance démographique.

Outils à mobiliser :

- **Les PLU et PLUi** : Pour encadrer les divisions parcellaires et favoriser une densité plus qualitative.
- **Les stratégies foncières** : Comme le droit de préemption, pour orienter les projets vers des formes d'habitat plus diversifiées.
- **La sensibilisation des acteurs** : Élus, promoteurs et propriétaires doivent être informés des enjeux et des bonnes pratiques.

Échanges et questions soulevées lors de la réunion

Principales interrogations des participants

- **La qualité et la diversité des logements produits** : Le CAUE de Loire-Atlantique a souligné que la densification spontanée semble **favoriser les grandes maisons individuelles**, au détriment des **petits logements ou des logements locatifs**. Comment pourrait-elle contribuer à une offre plus équilibrée et mieux aux besoins diversifiés dans le département de Loire-Atlantique ?
-
- **L'articulation avec les objectifs du ZAN** : Dans un contexte de **réduction de l'artificialisation**, la densification spontanée est-elle une solution durable, ou risque-t-elle de générer une **urbanisation peu maîtrisée** (mitage, spéculation) ?
-
- **Le manque de données qualitatives** : L'étude ne renseigne pas sur la **surface des terrains**, la **typologie exacte des logements** (nombre de pièces, destination locative ou accession), ni sur les **profils des ménages** concernés. Ces informations seraient utiles pour affiner les politiques publiques.

Réponses apportées par les porteurs de l'étude

- **Pourquoi une analyse par parcelle et non par logement ?** Cathy Chauveau et Adeline Guillet ont expliqué que **désagréger les données au niveau des logements** aurait introduit des **biais méthodologiques trop importants**, notamment pour les cas de divisions internes ou de reconstructions complexes. L'unité "parcelle" offrait une base plus fiable. Néanmoins, il serait utile de connaître le nombre de logements concernés dans chaque catégorie pour mieux appréhender leur efficacité.
- **Différence entre "densification douce" et "spontanée"** : Le terme "**spontanée**" a été préféré à "**douce**" pour éviter toute connotation positive ou normative. L'étude se veut **neutre** : elle mesure un phénomène sans le juger, laissant aux collectivités le soin d'en tirer des enseignements.
- **Pistes pour compléter l'étude** : Il serait pertinent de **croiser ces données avec des indicateurs fiscaux** (valeur foncière, plus-values) ou **sociaux** (typologie des acquéreurs, mixité sociale). Une **enquête qualitative** auprès des élus et des propriétaires pourrait aussi éclairer les motivations derrière ces dynamiques.

Conclusion de la réunion

Les intervenants ont été remerciés pour avoir partagé leurs connaissances et leurs travaux, étayés par des données précises qui ont enrichi nos échanges. L'analyse de la conjoncture immobilière a mis en lumière l'importance de bien connaître les besoins en logements d'un point de vue quantitatif et qualitatif, et surtout de les territorialiser afin de proposer des réponses adaptées aux spécificités locales.

Les discussions ont confirmé ce que l'on présentait déjà, mais avec des chiffres concrets : le marché de l'accession à la propriété subit clairement les contrecoups de la hausse des taux d'intérêt. Résultat, on observe une baisse généralisée des volumes de transactions sur l'ensemble des territoires, accompagnée d'un léger fléchissement des prix. Au final, cela se traduit par un ralentissement des flux et des mobilités résidentielles.

La deuxième partie de nos échanges a porté sur l'autopromotion accompagnée, un sujet souvent moins abordé que la promotion classique. Cette filière, existant sur tout le territoire, présente cependant certains risques, comme l'étalement urbain ou une production parfois déconnectée des besoins locaux. D'où l'enjeu de mieux l'articuler avec les outils de planification pour en tirer le meilleur parti.

Enfin, nous avons exploré la question de la densification spontanée, qui offre des pistes intéressantes pour comparer les territoires entre eux. Les données présentées ont aussi souligné le rôle essentiel des élus, à la fois comme relais d'alerte et comme acteurs de sensibilisation. Là encore, le lien avec la planification est déterminant pour maîtriser ces dynamiques et en faire un levier d'action publique.

Liste d'émargement

SEIGNEUR	MANUELLE	DREAL
LAPORTE	CLÉMENTINE	DREAL
LE GONIDEC	BRUNO	DREAL
DELAPORTE	CÉCIL	CIAS PAYS DES HERBIERS
BOSSARD	NOEMIE	CIAS PAYS DES HERBIERS
LACHIVER	KATELL	CONSEIL DÉPARTEMENTAL SARTHE
AVRIL	FLORENCE	LE MANS MÉTROPOLE
DIOUF	NDELLA	ADIL 53
GIRARDEAU	JENNIFER	DDT 49
DREUX	JEAN-CLAUDE	COMMUNAUTÉ DE COMMUNES CHANTONNAY
JULIEN	SOLÈNE	ANGERS-LOIRE MÉTROPOLE
AUGEREAU	GUILLAUME	COMMUNAUTÉ DE COMMUNES ANJOU LOIRE SARTHE
CORBIERRE	AUDREY	ADIL 49
LE DÉVÉDEC	ZOÉ	ADIL 49
FOIN	PIERRE	MAUGES COMMUNAUTÉS
HAMON	GILLES	CAPEB 49
CORNU	MICHEL	COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LOIRE LAYON AUBANCE
BIRAUD	MANON	CONSEIL DÉPARTEMENTAL SERVICE HABITAT
ROBRIQUET	MARION	AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION NANTAISE
GUERIN	ELISA	COMMUNAUTÉ DE COMMUNES BAUGEOIS VALLÉE
RAQUIDEL	SOLENN	GRAND LIEU COMMUNAUTÉ
CHASSEREAU	AUDE	GRAND LIEU COMMUNAUTÉ
HERVIEU	STÉPHANIE	AGENCE D'URBANISME D'ANGERS
MONTOT	NATHALIE	AGENCE D'URBANISME D'ANGERS
DARTYGE	FLORENCE	ANJOU BLEU COMMUNAUTÉ
BOUCAULT	JULIEN	USH PAYS DE LA LOIRE
DUPLAND	EMMANUEL	CEREMA