



ETUDE DU MARCHE DE LA MAISON INDIVIDUELLE SUR LA REGION AQUITAINE

PROBLEMATIQUE ET OBJECTIF

De 2002 à 2006, le marché français de la maison individuelle a connu une croissance de + 30% , (soit 253 173 permis de construire en 2006, contre 194 900 en 2002) .

Le marché de l'Aquitaine, comme tout « l'Arc Atlantique », a connu une explosion avec + 47% (2006 / 2002).

Les conséquences de ce phénomène sont à préciser tant en termes de démographie, qu'en termes d'utilisation du territoire (terrain moyen utilisé en diffus : 2018 m²).



ETUDE DU MARCHÉ DE LA MAISON INDIVIDUELLE SUR LA REGION AQUITAINE



PLAN DE L' ETUDE

1 - ANALYSE DU MARCHÉ DE LA MAISON INDIVIDUELLE SUR LES 5 DEPARTEMENTS AQUITAINS

1.1. Tableaux de synthèse des départements

1.2. La demande de 2002 à 2006

- * Tableau des éléments de marché par département
- * Carte des acheteurs en diffus par département
- * Carte des constructions en diffus par département

1.3. L'offre

- * Listing des constructeurs Cmistes par département
- * Listing des promoteurs par département

1.4. Typologie produit

2 - ANALYSE DU MARCHÉ DE LA MAISON INDIVIDUELLE SUR LES COMMUNES SELECTIONNEES

Bergerac (24), Le Barp (33), Bruges (33), Marcheprime (33), St André de Cubzac (33), Mont-de-Marsan (40)

2.1. Tableaux de synthèse des zones

2.2. Tableaux croisés

- * des acheteurs de la zone → destinations de construction
- * des constructions de la zone → origine des acheteurs

3 - REFLEXIONS DE SYNTHESE

Quel marché ?, Qui construit ?, Quoi ?, Pour qui ?, Avec quels transferts géographiques ?

Problème de la solvabilité des primo accédants.

Problème du développement durable et de la performance thermique des logements.



ETUDE DU MARCHÉ DE LA MAISON INDIVIDUELLE SUR LA RÉGION AQUITAINE



1 - ANALYSE DU MARCHÉ DE LA MAISON INDIVIDUELLE SUR LES 5 DÉPARTEMENTS DE LA RÉGION AQUITAINE : FLASH DE SYNTHÈSE

L'Aquitaine est la 4^{ème} région française sur le marché de la maison individuelle avec :
21 977 autorisations de construire en 2006,

L'Aquitaine représente :

- 5,2 % des ménages français
- 8,7% des autorisations de construire des maisons individuelles
- un taux d'action des ménages de 16,2 pour mille (contre 9,7 moyenne française)
- une forte proportion de maisons en promotion : 35,2% (30,1 %moyenne française)
- une faible proportion de terrains en lotissement : 25% (37% moyenne française)
- une très importante surface moyenne des terrains : 2 019 m² (moyenne française : 1 508 m²)
- des maisons plus petites qu'en moyenne France (SHON : 138 m² contre 142 m²)

Forte croissance du marché sur la dernière décennie : + 64% (moyenne française : + 49%)

La conjoncture n'est pas favorable : - 7% en diffus sur les 12 derniers mois glissants
(moyenne française : - 5%)

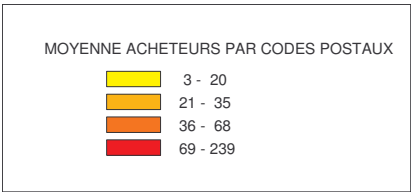
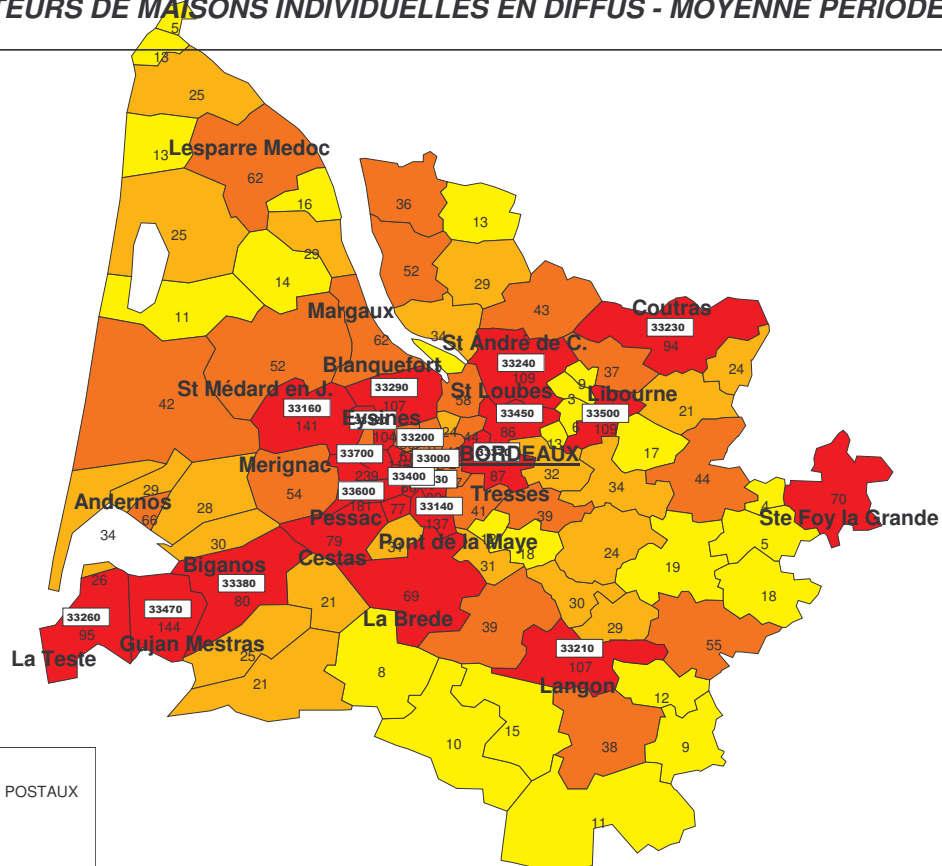
La secundo accession devient dominante : 50 % du marché, contre 32 % pour la primo accession.

Les apports de population extérieure à la région restent en diffus, inférieurs à 5% du marché !

L'offre en diffus est dominée par les constructeurs CMistes, 393 implantations commerciales : 67% du marché.

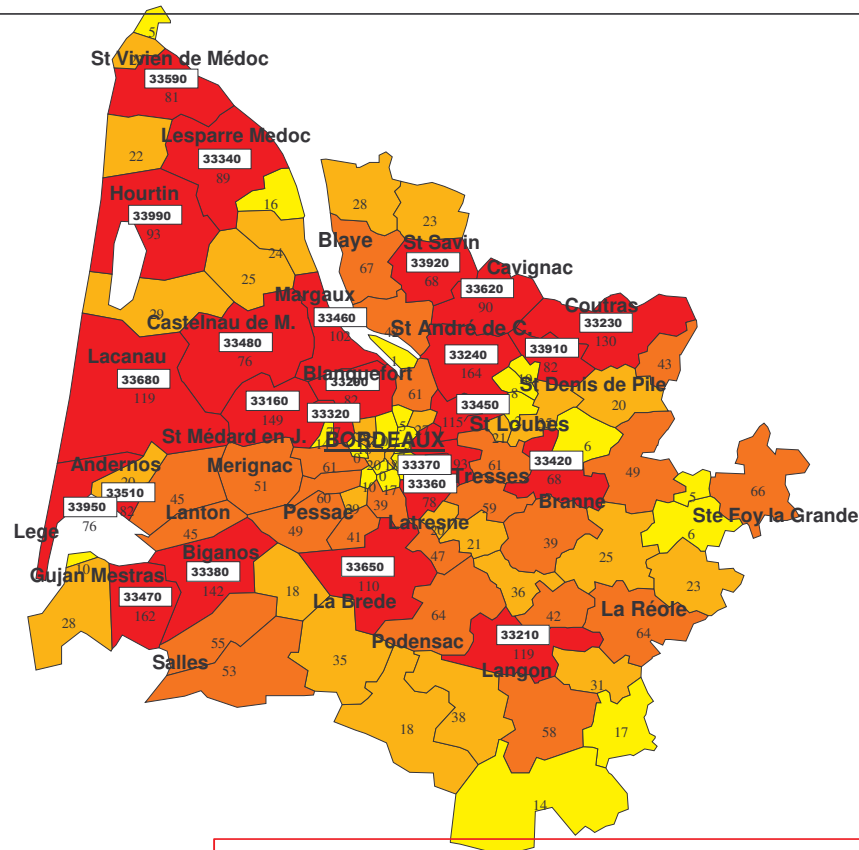
La maison type est un 5 pièces de 130 m² SHON, construite de plain pied en briques, sur vide sanitaire pour 110 000 €.

Carte N°1 - MARCHÉ ACHETEURS DE MAISONS INDIVIDUELLES EN DIFFUS - MOYENNE PERIODE 2002-2006

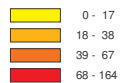


DEPARTEMENT DE LA GIRONDE (33) = 4838 acheteurs

Carte N° 2 - MARCHE CONSTRUCTIONS DE MAISONS INDIVIDUELLES EN DIFFUS - MOYENNE PERIODE 2002-2006



MOYENNE CONSTRUCTIONS PAR CODES POSTAUX



DEPARTEMENT DE LA GIRONDE (33) = 4693 constructions

TYPOLOGIE PRODUIT EN 2006

Chauffage des maisons en Aquitaine

%V	Enquête gros constructeurs	Marché global M.I. en 2005
Electricité (effet Joule)	87 %	70 %
Electricité thermodynamique	2 %	7 %
Gaz Naturel	6 %	15 %
GPL	< 1%	1 %
Fuel	1 %	3 %
Autres	3 %	4 %

Part des types d'accédants en Aquitaine (Diffus)

%V	Enquête gros constructeurs	Marché Aquitaine en 2006	Référence France en 2006
Primo accédants	68 %	32 %	46 %
Secundo accédants	22 %	50 %	48 %
Investisseurs pour location	10 %	18 %	6 %

en rouge : estimation

Part des financements en PTZ :

59 % chez les gros constructeurs

Part des terrains en lotissement :

41 % chez les gros constructeurs
moyenne réelle Aquitaine : 25% (réf. France : 37%)

Surface moyenne des terrains en « isolé » :

Aquitaine : 2 993 m² (réf. France : 1 839 m²)

Surface moyenne des terrains en lotissement :

Aquitaine : 1 274 m² (réf. France : 931 m²)

TYPOLOGIE PRODUIT EN 2006

(suite)

Matériaux utilisés

	Total ouvertures sur 12 mois (10/06)	SHON moyenne	Dont : marché BOIS % H	Dont : marché ACIER	Dont : marché BRIQUES	Dont marché : PARPAINGS (Hors 1% divers)
Aquitaine	21 771	130	790 3,6	110 ns	12 410 57 %	8 490 39 %
Total France	235 017	140	8 892 3,8	4 500 1,9	61 635 26 %	159 800 68 %

Types d'architecture

	Total ouvertures sur 12 mois (10/06)	SHON moyenne	Dont : PLAIN PIED 19° à 27°	Dont : PLAIN PIED 35° à 45°	Dont : COMBLES 45°	Dont ETAGE 19°
Aquitaine	21 771	130	13 500 62%	1 090 5%	ns	7 180 33%
Total France	235 017	140	63 735 27%	54 580 23%	63450 27%	53 185 23%

Types d'infrastructure

	Total ouvertures sur 12 mois (10/06)	SHON moyenne	Dont : TERRE PLAIN	Dont : VIDE SANITAIRE	Dont : SOUS SOL
Aquitaine	21 771	130	5 440 25%	14 130 65%	2 200 10%
Total France	235 017	140	66 910 29%	122 640 52%	45 440 19%



ETUDE DU MARCHÉ DE LA MAISON INDIVIDUELLE SUR LA REGION AQUITAINE

2 - ANALYSE DU MARCHÉ DE LA MAISON INDIVIDUELLE SUR LES SIX COMMUNES SELECTIONNEES : FLASH DE SYNTHÈSE



Les six zones étudiées peuvent s'analyser en 4 types :

1. **Zone périurbaine d'attraction** pour les ménages de l'unité urbaine Bordeaux qui veulent accéder à la maison individuelle

* **MARCHEPRIME** : 6 000 ménages sur l'axe Bordeaux Arcachon, où l'apport d'acheteurs qui viennent de l'extérieur est important et, ou la promotion est dominante (53 %)

Le taux d'action des ménages résidents est de 16 /⁰⁰⁰, le taux de construction est de 52 /⁰⁰⁰
(52 constructions par an pour 1000 ménages déjà résidents).

La conjoncture 2006/05 est médiocre = - 10% .

* **ST ANDRE DE CUBZAC** : 9 900 ménages sur rive droite au Nord de Bordeaux où la promotion est dominante (58%) . Les ménages déjà domiciliés sur la zone ne correspondent qu'à 36 % des nouvelles constructions .

Les maisons sont en moyenne populaires sur des terrains relativement petits.

Le taux d'action des ménages résidents est de 11/⁰⁰⁰, taux de construction = 37/⁰⁰⁰ .

La conjoncture 2006/05 est très mauvaise = - 25%.

2. Unités Urbaines à marché autonome :

* **BERGERAC (Dordogne)** : 14 900 ménages. Où le nombre de constructions s'équilibre avec celui des ménages acheteurs. Taux d'action des ménages résidents = 13/°°, taux de construction = 15/°°.
La promotion est importante : 57 %. Les ménages résidents construisent à 67% en autarcie sur la zone. L'apport de ménages d'autres régions et de l'étranger est significatif : 12 %
La conjoncture 2006/05 est conforme à la moyenne France : - 5 %

* **MONT DE MARSAN (Landes)** : 17 400 ménages. Où le nombre de constructions s'équilibre avec celui des ménages acheteurs. Taux d'action des ménages résidents = 18/°°.
La croissance 2006/2005 du marché est très forte : +18 % ! En 10 ans, le marché a été multiplié par 3.
La promotion reste faible : 20 % du marché.
L'apport de ménages extérieurs à la zone est également faible

3. Zone Rurale

* **LE BARP** : 1 400 ménages. Le nombre de constructions est inférieur au nombre d'acheteurs, (beaucoup de départs pour Salles, ... l'autarcie est faible : 26 %).
Les maisons construites sont importantes, sur de grands terrains : 2243 M2 !
Taux d'action des ménages résidents = 19/1000, taux de construction = 12/1000
La conjoncture 2006/05 est bonne = + 8 %

4. Zone Urbaine

* **BRUGES** : 5000 ménages en banlieue Nord de Bordeaux. La promotion est très dominante = 75%
Taux d'action des ménages résidents = 8/1000, taux de construction = 20/1000
Il y a une faible autarcie des ménages de la zone qui construisent en diffus = 26 % ; majoritairement ils s'éloignent hors UU vers le Nord.
La conjoncture 2006/05 est très mauvaise = - 35 %.

QUEL MARCHE ?

Quatrième région en **VOLUME** de construction :

	Population des ménages	Mi neuves Commencées 06	Tx d'accession /°°°	Diffus Conjoncture 06/05	Diffus Tendence 06/96
PAYS DE LOIRE	1 412 846	22 551	16,0	+ 0%	+ 63%
BRETAGNE	1 284 313	21 582	16,8	- 4%	+ 79%
RHONE ALPES	2 567 930	20 613	8,0	- 4%	+ 23%
AQUITAINE	1 354 821	19 332	14,3	+ 0%	+ 64%
Réf : France	26 066 025	230 704	8,9	+ 1%	+ 49%

5 dernières années : augmentation moyenne du nombre de ménages en Aquitaine = **+ 2,0% /an** (moy. France = + 1,5%)
 construction de logements = **+ 2,1%** (moy. France = + 1,3%).

Commencées en 2006	M.I. en Diffus	M.I. en Groupé	COLLECTIF	TOTAL
AQUITAINE	14 084	5 248	11 423	30 755
% H	46%	17%	37%	
Réf : France	181 424	49 280	171 290	401 994
% H	45%	12%	43%	

QUI CONSTRUIT ?

Le marché du diffus est dominé par les constructeurs **CMISTES** (qui utilisent le contrat type CCMI) = 65 % , soit environ 9 100 ventes en 2005.

17 gros constructeurs (> 100 ventes / an), représentent 5 500 ventes.

Sur le département de la **Gironde** les chiffres montrent une emprise encore supérieure :
85 constructeurs possèdent 171 implantations commerciales ;
ils représentent plus de 70 % du marché .

Seuls 9 plus gros constructeurs représentent environ 3 000 ventes sur la Gironde, soit 55 % du marché.

Filières	% V
Contrat de construction type CCMI	65 %
Mandat à Architecte ou Maître d'œuvre	19 %
Marchés de travaux passés directement avec les entreprises	16 %

QUOI ?

	AQUITAINE	France
Taille et Prix maison		
SHON m ²	138	142
S.HABITABLE m ²	114	118
€ TTC	117 000 €	126 000 €
Taille et Prix terrain		
S	2 019	1 508
€ TTC	* 53 600 €	55 200
Type structure maison		
BRIQUES	57 %	26 %
PARPAINGS	39 %	68 %
BOIS	4 %	4 %
ACIER	Ns	2 %
Type architecture		
PLAIN PIED	67 %	50 %
COMBLES AMENAGES	ns	27 %
ETAGE	33 %	23 %
Type infrastructure		
TERRE PLEIN	25 %	29 %
VIDE SANITAIRE	65 %	52 %
SOUS SOL	10 %	19 %

POUR QUI ?

ANNEE 2006		SUR MARCHÉ EN DIFFUS	
		AQUITAINE	France
AGE MOYEN DES ACHETEURS		47 ans	43 ans
REVENUS MENSUELS MOYENS DU MENAGE		2 900 €	2 750 €
NOMBRE D' ENFANTS DE < 16 ANS	0	38 %	41 %
	1	14 %	23 %
	2	39 %	27 %
	3 et +	9 %	9 %
PRIMO ACCEDANTS		45%	52%
SECUNDO ACCEDANTS		55%	48%
CSP (Mr)	actif indépendant et patron	19 %	7 %
	actif cadre et intermédiaire	16 %	36 %
	actif ouvrier et employé	39 %	33 %
	chômage	-	2 %
	retraité	26 %	

Attention : les données de la colonne France sont issues de nos enquêtes annuelles pour EDF, elles sont statistiquement représentatives ; mais les données de la colonne AQUITAINE, issues de l'enquête ménages ad hoc, ne sont qu'indicatives et ne peuvent être considérées comme statistiquement représentatives.

Avec 17% en moyenne France et 26% en Aquitaine, le marché des séniors retraités ne constitue plus un marché de niche.

SUR QUELLE LOCALISATION DE TERRAIN ?

CHANGEMENTS ENTRE LA DOMICILIATION INITIALE DES MENAGES ET LE LIEU OU ILS CONSTRUISENT !

% H 2005	1 CENTRE VILLE		2 BANLIEUES URBAINES		3 EXT "RURBAINES"		4 ZONES SECONDAIRES		5 ZONES RURALES	
	ménages	Construct maisons	ménages	Construct maisons	ménages	Construct maisons	ménages	Construct maisons	ménages	Construct maisons
DORDOGNE	17%	4%	14%	14%	12%	19%	3%	1%	54%	62%
GIRONDE	23%	2%	43%	26%	3%	5%	5%	7%	26%	60%
LANDES	17%	2%	11%	8%	15%	24%	10%	6%	47%	60%
LOT&GAR	20%	2%	18%	18%	13%	23%	12%	5%	37%	52%
PYR.ATL.	24%	1%	38%	28%	7%	23%	7%	4%	24%	44%
REGION	21%	2%	32%	20%	7%	16%	6%	5%	34%	57%
FRANCE	27%	3%	31%	15%	7%	16%	7%	6%	28%	60%

Toutes les communes sont ventilées dans 5 types de zones (bassins de vie INSEE) :

- 1 = les villes centres des agglomérations urbaines
- 2 = les communes de banlieue de ces mêmes agglomérations urbaines
- 3 = les communes périphériques, non urbaines mais où plus de 40% des actifs travaillent dans l'agglomération urbaine
- 4 = Les bourgs secondaires
- 5 = Le solde des communes, soit le rural .

Véritable mouvement de désurbanisation ?

Totalité des nouveaux logements (M.I. + Collectif) (France 2005) :

⇒ **Agglomérations urbaines : 58 % des ménages et 44 % des nouveaux logements.**

⇒ **Milieu rural : 28 % des ménages et 38 % des nouveaux logements.**

AVEC QUELLES PROSPECTIVES ?

L'AQUITAINE

- Marché en croissance de 64 % en 10 ans (indice sur moyenne France = 1,3)
- Taux d'accession des ménages = 14,3 /°° (indice sur moyenne France = 1,6)
- Augmentation du nombre de ménages = + 2,0 %/ an (indice sur moyenne France = 1,3)

30 000 nouveaux logements construits / an..., alors que la seule réponse aux besoins de l'augmentation du nombre de ménages est égale à 26 000 logements / an. Il n'y a pas de surchauffe structurelle importante.

L'AVENIR ?

1) DANGER → LA **DESOLVABILISATION** DES MENAGES CANDIDATS A L'ACCESSION :

Montée d'insolvabilité de la cible des primo accédants (environ - 15 %) qui ne peut être compensée qu'en partie par la secundo accession.

L'inflation depuis quelques années est de 6 % sur la construction et est supérieure à 10 % sur les terrains ... alors que la hausse des revenus est de l'ordre de 3 % !!!

→ Pour compenser, les ménages ont allongé les durées de remboursement et se sont éloignés en zone rurale, mais cette élasticité a ses limites.

→ Il semble urgent de réduire la taille des terrains et de remobiliser du foncier



ETUDE DU MARCHÉ DE LA MAISON INDIVIDUELLE SUR LA RÉGION AQUITAINE



AVEC QUELLES PROSPECTIVES ?

(suite)

2) DANGER → UNE REDISTRIBUTION “ANARCHIQUE” DES MÉNAGES SUR LE TERRITOIRE :

→ En soi, l'ère post industrielle et le développement des télé transmissions n'exigent plus, comme l'ère industrielle le regroupement des populations sur les lieux de production... Mais la croissance d'une « **Néo Ruralité** » pose des défis d'infrastructures de déplacement, de services publics et d'organisation sociale difficilement appréhendables par les urbanistes.

3) POSITIF → LE DÉFI DE LA **CONSTRUCTION DURABLE** VA RENDRE OBSOLETE UNE GRANDE PARTIE DU PARC DÉJÀ BÂTI :

→ Nécessité de construire des logements à très hautes performances énergétiques. La prochaine génération de logements consommera environ 50 Kwh ep / m² / an, contre environ 300 Kwh ep / m² / an pour le parc actuel.

→ Jusqu'à maintenant, la dynamique des marchés du logement était basée sur la croissance du nombre de ménages et sur celle des standards de confort. Demain elle sera basée sur le renouvellement (démolition / reconstruction).