



35

Juin 2020

Construction



Focus sur...

La commercialisation des logements neufs par les promoteurs en Nouvelle-Aquitaine

Premiers résultats 2020 : un marché immobilier au ralenti

Sur une dynamique de baisse depuis le début de l'année 2018, le marché de la promotion immobilière se contracte davantage au 1^{er} trimestre 2020. La mise en place du confinement à partir de mi-mars 2020 pourrait être en partie à l'origine de cette situation.

Le prix moyen des appartements continue d'augmenter malgré le début de crise sanitaire.

Un fort recul de la demande immobilière de logements neufs

En **Nouvelle-Aquitaine**, le marché de l'immobilier neuf d'au moins 5 logements était déjà sur une dynamique de baisse annuelle avec une forte diminution de la demande immobilière entre 2017 et 2018 (- 19 %) et une plus modérée entre 2018 et 2019 (- 3 %).

Le premier trimestre de l'année est en général baissier par rapport au trimestre précédent en lien avec un effet saisonnier. Cette tendance se confirme au cours du 1^{er} trimestre 2020 avec un nombre de réservations à la vente en recul de 36 % par rapport au trimestre

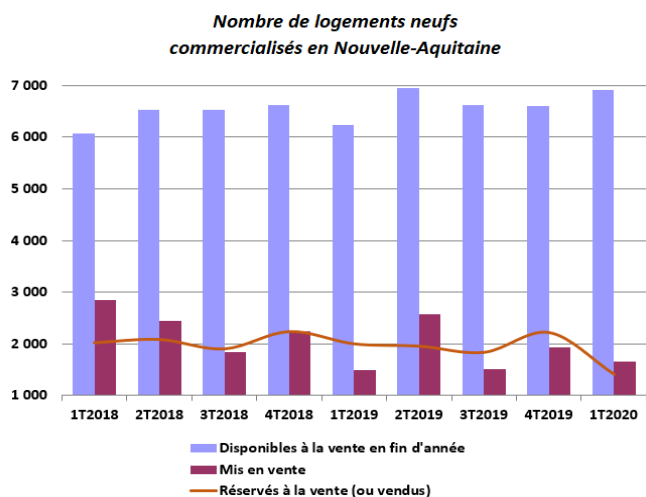
précédent. Cette chute du nombre de ventes est un peu moins marquée par rapport au même trimestre de l'année précédente (29 % de réservations en moins) mais reste supérieure au niveau national (- 24 %).

À noter que depuis 2018, le nombre de réservations par trimestre est systématiquement inférieur à celui observé un an plus tôt. Cette évolution se confirme et se renforce au 1^{er} trimestre 2020 (28 points de moins).

En Nouvelle-Aquitaine, les annulations de réservations à la vente sont plus fréquentes au 1^{er} trimestre 2020 : elles représentent 14 % des ventes du trimestre contre seulement 10 % un an plus tôt.

La commercialisation des logements neufs en Nouvelle-Aquitaine – 1^{er} trimestre 2020 : un marché au ralenti

Des mises en vente qui s'ajustent à une demande plus faible et des stocks conséquents



Champ : permis de 5 logements et plus destinés à la vente aux particuliers
Source : SDES, ECLN à fin mars 2020 – Unité logements, nombre trimestriel

La forte diminution du nombre de ventes pourrait s'expliquer en partie par l'impact des mesures du confinement sur la commercialisation des logements neufs au cours des deux dernières semaines du trimestre.

Au total, **1 421** logements ont été réservés en Nouvelle-Aquitaine contre 2 000 un an auparavant. La Gironde concentre plus de cinq réservations sur dix. Plus largement, les départements du littoral (Gironde, Landes, Charente-Maritime et Pyrénées-Atlantiques) totalisent 92 % des ventes de la région.

Les appartements prédominent sur ce marché de l'immobilier neuf : ils représentent 9 ventes de logements sur 10. Le repli des ventes en Nouvelle-Aquitaine concerne tous les logements, collectifs et individuels.

Une offre nouvelle en baisse par rapport au dernier trimestre 2019

En règle générale, les mises en vente s'ajustent à la demande exprimée par le nombre de réservations.

En 2019, l'offre nouvelle de logements neufs dans la région, baisse de 20 % par rapport à 2018 en lien avec la diminution du nombre de ventes.

Au 1^{er} trimestre 2020, face à une demande désormais au ralenti, le nombre de logements mis en vente en Nouvelle-Aquitaine recule de 13 % par rapport au trimestre précédent, plus fortement qu'en France métropolitaine (- 2 %). Cette nouvelle baisse augure d'une faible contribution du marché de la promotion immobilière au plan de relance. Néanmoins, le nombre de nouveaux logements mis sur le marché augmente par rapport au même trimestre de l'année précédente

(+ 12 %) contrairement au niveau national (- 28 %). Sur cette période, parmi les régions de France métropolitaine, seules la **Nouvelle Aquitaine** et la Bourgogne-Franche-Comté présentent une offre nouvelle de logements neufs orientée à la hausse.

Un stock de logements disponibles à la vente plus élevé

Le volume de logements mis en vente étant supérieur de 17 % à celui des réservations, le nombre de logements disponibles à la vente en fin de trimestre augmente avec 11 % de logements de plus en un an. Avec **6 920** logements fin mars 2020, le niveau du stock se situe près de 5 % au-dessus de la moyenne des 5 trimestres précédents. Il reste dans la tendance observée par trimestre en 2019 : il progresse ou se maintient sur un an alors qu'au niveau national, il se réduit.

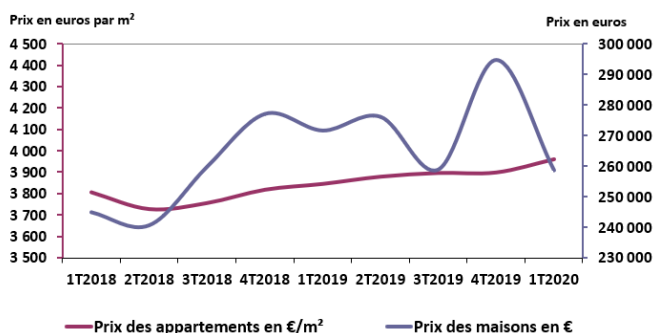
Des appartements plus chers malgré le début de crise

Comme au niveau national, les prix de vente des appartements augmentent à nouveau ce trimestre en Nouvelle-Aquitaine. Un appartement est vendu en moyenne **3 959** euros le m², soit 3 % de plus qu'au 1^{er} trimestre 2019. Il y a un an, l'augmentation de ce prix n'était que de 1 %. Néanmoins, au 1^{er} trimestre 2020, le prix moyen au m² reste moins élevé qu'en France métropolitaine de 8,4 %.

Le prix moyen régional d'une maison neuve s'élève à **258 552** euros. Il baisse de 4,8 % par rapport au même trimestre de l'année précédente alors qu'il continue de croître en France métropolitaine (+ 4,2 %). À l'inverse, il y a un an, le prix moyen régional d'un logement individuel était en hausse de 10,9 %.

Le prix moyen des appartements poursuit sa hausse

Prix moyen trimestriel des logements neufs en Nouvelle-Aquitaine



Champ : permis de 5 logements et plus destinés à la vente aux particuliers
Source : SDES, ECLN à fin mars 2020

Avertissements

De manière générale, l'évolution des **prix moyens trimestriels des logements individuels** est à interpréter avec précaution compte tenu du nombre relativement faible de ventes enregistré par trimestre pour ce secteur. Notamment, au 1^{er} trimestre 2020, la baisse du prix moyen des maisons est à relativiser en raison d'un total de 129 logements réservés à la vente, soit le résultat trimestriel le plus bas depuis 10 ans.

Les données du **premier trimestre 2020** ont été collectées pendant la période du confinement avec une remontée plus difficile de l'information. Ainsi, ces premiers résultats sont susceptibles d'être sensiblement révisés lors des prochaines publications.

Pour en savoir plus

sur la promotion immobilière

[Éléments de méthode, DREAL Nouvelle-Aquitaine](#)

[Données trimestrielles sur les logements collectifs en Nouvelle-Aquitaine, dont par zone de marché](#)

[Résultats au premier trimestre 2020, Service des Données et Études Statistiques \(SDES\)](#)

**Direction régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement
Nouvelle-Aquitaine**

15 rue Arthur Ranc

BP 60539 - 86020 Poitiers CEDEX

Tél : 05 49 55 63 63 - Fax : 05 49 55 63 01

www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr

Directrice de publication : Alice-Anne Médard

Rédacteur : Christel Calas

Mission Connaissance et Analyse des Territoires
Pôle Observation Études et Statistiques

<http://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/a-promotion-immobilere-ecln-r595.html>

Courriel : poes.micat.dreal-na@developpement-durable.gouv.fr

ISSN : 2607-8007