

La commercialisation des logements neufs en Nouvelle-Aquitaine

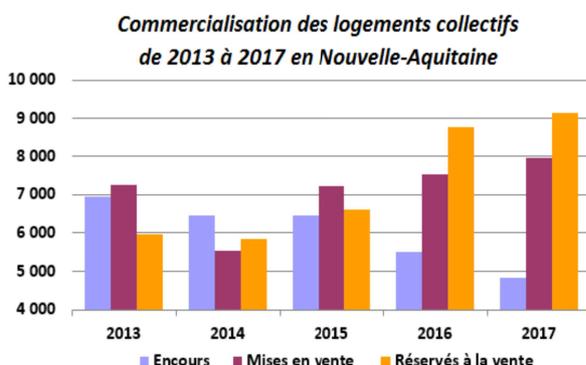
L'embellie des ventes se poursuit en 2017

En 2017, pour la 3^{ème} année consécutive, les ventes régionales de logements neufs progressent par rapport à 2016. Elles dépassent la barre des 10 000 unités, volume équivalent à celui enregistré avant 2008. Cette hausse est toujours portée par le marché du collectif qui représente près de 9 ventes sur 10. L'offre nouvelle de logements diminue. L'encours de logements neufs proposés à la vente baisse à nouveau. Les délais d'écoulement se raccourcissent. Les prix moyens de réservation des logements collectifs et individuels augmentent en 2017.

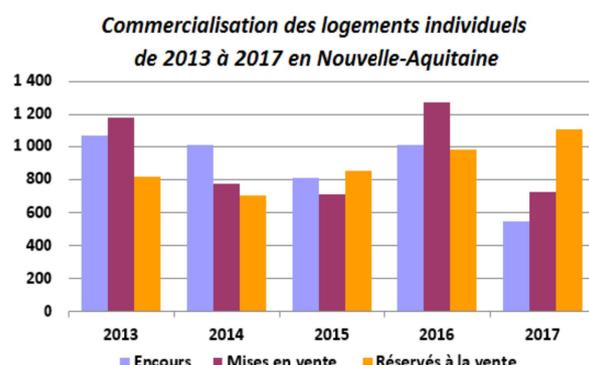


Construction

Niveau des ventes régionales le plus haut depuis 2013 pour tous les types de logement neuf

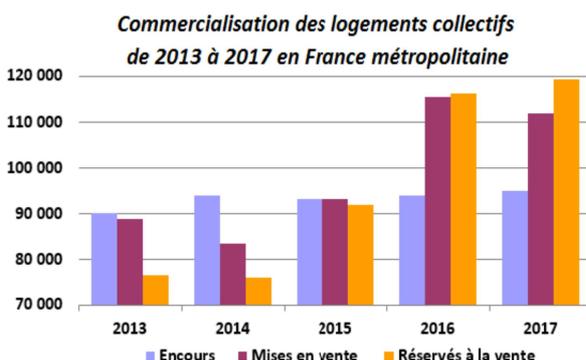


Source : SDES, ECLN – Unité logements, nombre annuel

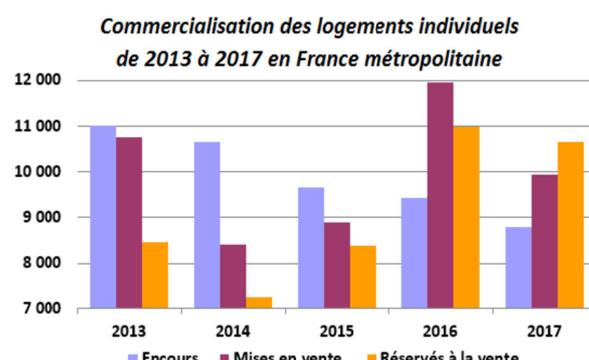


Source : SDES, ECLN – Unité logements, nombre annuel

Niveau des ventes nationales au plus haut depuis 2013 uniquement pour les appartements



Source : SDES, ECLN – Unité logements, nombre annuel



Source : SDES, ECLN – Unité logements, nombre annuel



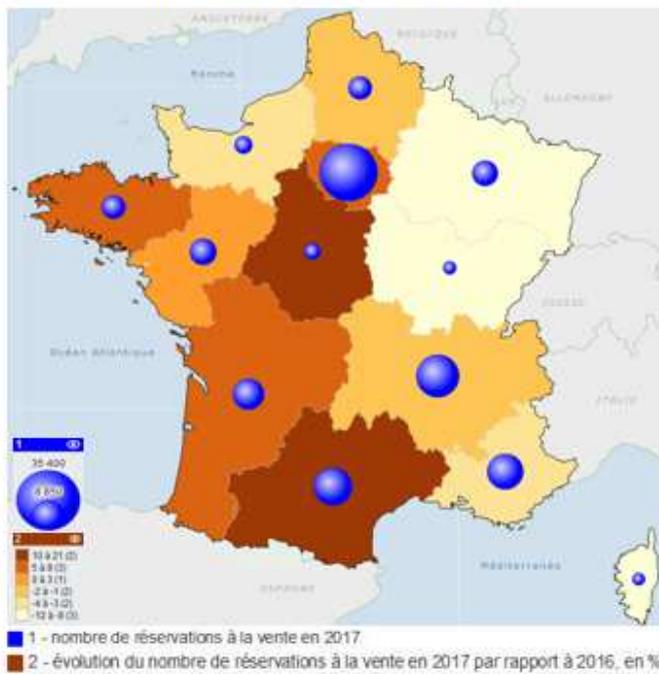
PRÉFET
DE LA RÉGION
NOUVELLE-AQUITAINE

Un peu plus de 10 200 logements neufs réservés à la vente en 2017

En Nouvelle-Aquitaine, les ventes de logements neufs progressent de 5% par rapport à 2016, un rythme supérieur à la moyenne France métropolitaine (+ 2%). La hausse régionale est moins marquée que pour les 2 années précédentes (+ 31% et + 14% par rapport à 2015 et 2014). Cependant, ce résultat se situe 41% au-dessus du niveau moyen des 5 dernières années. Les ventes enregistrées en 2017 se maintiennent à un niveau élevé et reflètent un marché toujours dynamique. Le département de la Gironde concentre 6 ventes réalisées en 2017 sur 10.

La Nouvelle-Aquitaine parmi les régions les plus dynamiques en France métropolitaine

Nombre de logements neufs réservés à la vente en 2017 et évolution annuelle par région



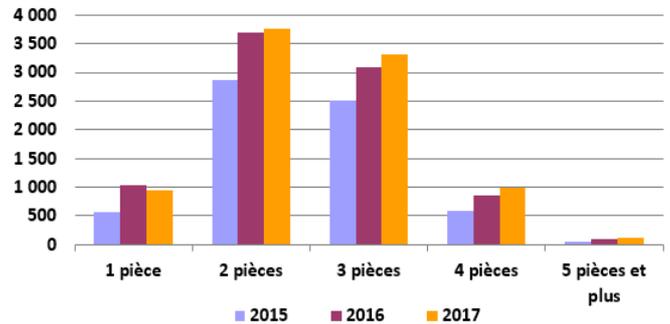
Source : SDES, ECLN

Seulement 5 régions suivent la même tendance que la Nouvelle-Aquitaine. L'évolution des ventes en région Centre-Val de Loire est la plus forte (+ 21% par rapport à 2016) et la région Île-de-France concentre, à elle seule, 27% des réservations nationales (contre 8% pour la Nouvelle-Aquitaine).

Les **logements collectifs** prédominent sur le marché régional avec près de 9 ventes de logements sur 10. En 2017, les ventes d'appartements augmentent de 4% par rapport à 2016. C'est plus qu'au niveau national (+ 3%). Au niveau régional, la plus forte hausse concerne les grands appartements (+ 18% pour les 4 pièces et plus).

Les ventes de 2 pièces toujours les plus nombreuses en Nouvelle-Aquitaine

Nombre d'appartements réservés à la vente de 2015 à 2017 selon le nombre de pièces en Nouvelle-Aquitaine



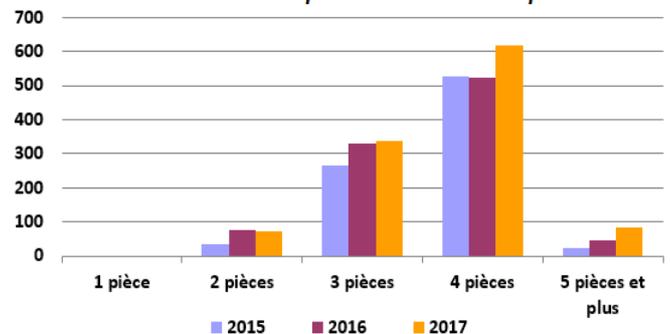
Source : SDES, ECLN – Unité logements, nombre annuel

Les ventes des 2 et 3 pièces augmentent également (respectivement + 1% et + 7%). Seules les ventes des studios (1 pièce) sont en baisse (- 9%). Les ventes des petits appartements (studios et 2 pièces) restent néanmoins majoritaires avec plus de la moitié des ventes de l'année.

L'augmentation des ventes d'appartements en Nouvelle-Aquitaine est constatée dans 5 des 11 zones de marché de la région. Les plus fortes hausses s'observent dans les zones de Grands Lacs-Mimizan (+ 60%), Poitiers (+ 38%) et du Bassin d'Arcachon (+ 23%). Les ventes augmentent également sur le littoral sud des Landes (+ 14%) et dans la zone de Bordeaux (+ 7%) qui concentre plus de la moitié des ventes de logements collectifs de l'année (52%). En revanche, elles diminuent dans les autres zones de marché.

Les 4 pièces toujours majoritaires dans les ventes de maisons individuelles en Nouvelle-Aquitaine

Nombre de maisons réservées à la vente de 2015 à 2017 selon le nombre de pièces en Nouvelle-Aquitaine



Source : SDES, ECLN – Unité logements, nombre annuel

En 2017, les ventes de **logements individuels** sont également en hausse par rapport à 2016 (+ 14%) alors qu'elles diminuent en France métropolitaine sur la même période (- 3%). Comme pour les appartements,

La commercialisation des logements neufs en 2017 – L'embellie des ventes se poursuit

cette progression concerne essentiellement les grands logements (+ 23 % pour les 4 pièces et plus). Ils représentent 63 % des ventes régionales de maisons individuelles. Les réservations à la vente de 3 pièces enregistrent une légère hausse (+ 2 %) et seules les ventes de petites maisons sont en baisse (- 5 % pour les 2 pièces).

Les réservations de maisons individuelles sont principalement localisées dans la zone de marché de Bordeaux où elles représentent 35 % des ventes régionales de logements individuels. C'est également dans cette zone que l'augmentation des ventes est la plus forte (+ 62 % par rapport à 2016).

L'investissement locatif ralenti en 2017

En 2017, plus de 4 800 logements neufs ont été réservés dans la région pour l'investissement locatif soit 8 % de moins qu'en 2016. Néanmoins, ce résultat se situe 31 % au-dessus du niveau moyen des 5 dernières années. Dans la région, près de 5 ventes sur 10 sont en investissement locatif. Cette proportion est identique dans la zone de marché de Bordeaux alors que plus de la moitié des ventes régionales de logements neufs en investissement locatif y sont réalisées (54 %). En 2017, la part de l'investissement locatif est la plus importante dans les zones de marché de Limoges et de Pau-Pyrénées avec 7 logements sur 10 réservés. L'investissement locatif en Nouvelle-Aquitaine privilégie les appartements aux maisons. Près de 5 appartements sur 10 sont vendus pour de l'investissement locatif alors que seulement 3 maisons sur 10 sont dans ce cas. Parmi ces appartements, ceux de petite taille sont plus fréquemment concernés. En effet, parmi les réservations des studios et 2 pièces, près de 61 % sont en investissement locatif alors que c'est le cas de seulement 2 % des grands appartements (4 pièces et plus).

Les prix moyens des logements neufs réservés à la vente en progression

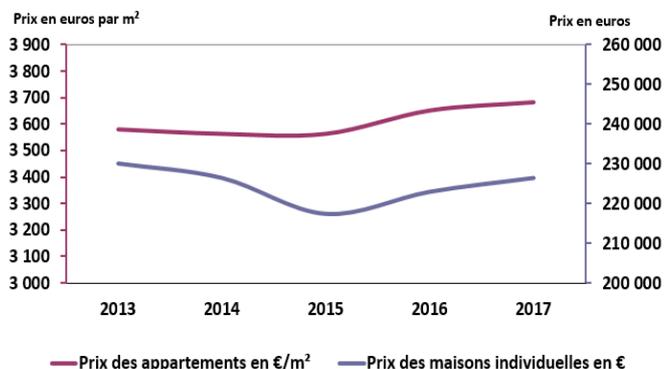
En Nouvelle-Aquitaine, comme au niveau national, les prix moyens de vente des logements neufs augmentent en 2017.

Un logement collectif se vend en moyenne 3 683 euros le m², soit 0,9 % de plus qu'en 2016. En moyenne nationale, il est près de 8 % plus cher que dans la région. Le prix moyen d'une maison s'élève à 226 313 euros, il croît de presque 2 % par rapport à 2016 mais reste inférieur de 34 600 euros au prix moyen national. En 2017, les prix moyens de vente en Nouvelle-Aquitaine

sont supérieurs aux moyennes des 5 dernières années de 3 % pour un appartement et de 2 % pour une maison. Les maisons et les appartements les plus spacieux (4 pièces et plus) se renchérissent davantage (respectivement + 4 % et + 3 % entre 2016 et 2017).

Les appartements neufs toujours plus coûteux

Prix moyen des logements neufs en Nouvelle-Aquitaine



Source : SDES, ECLN

Les prix des **logements collectifs** en 2017 positionnent la Nouvelle-Aquitaine comme la 4^{ème} région la plus chère de France métropolitaine derrière l'Île-de-France, Provence-Alpes-Côte d'Azur et Auvergne-Rhône-Alpes. Les prix des appartements augmentent dans la couronne urbaine de Bordeaux en zone B (+ 5 %), sur le littoral Basque (+ 5 %), dans le Bassin d'Arcachon (+ 3 %), dans les zones de Pau-Pyrénées (+ 3 %) et Bordeaux (+ 1 %). En 2017, le niveau des 4 000 euros/m² est dépassé dans le Bassin d'Arcachon. En revanche, les prix diminuent sur les autres zones de marché. En particulier, les plus fortes baisses sont localisées dans les zones de Grands Lacs-Mimizan et Limoges ainsi que sur le littoral de Charente-Maritime. Il faut toutefois relativiser ces évolutions qui peuvent aussi en partie résulter de modifications des caractéristiques des logements vendus.

Sur la même période, les prix moyens de vente des **logements individuels** augmentent le plus fortement sur le littoral de Charente-Maritime (+ 16 %) et le littoral Basque (+ 14 %). Le prix le plus élevé se situe sur le littoral Basque où une maison se vend en moyenne 284 495 euros.

Une diminution de l'offre nouvelle de logements neufs en 2017

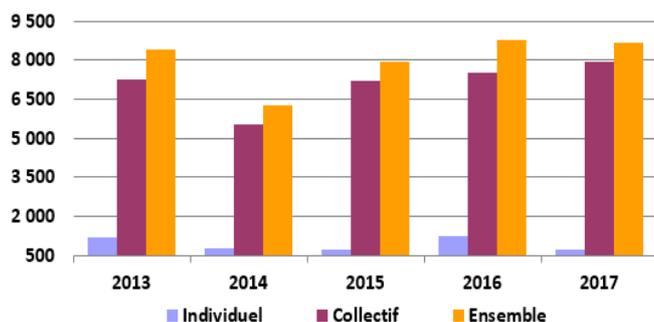
En Nouvelle-Aquitaine, le nombre de logements neufs mis en vente en 2017 baisse d'un peu plus de 1 % par rapport à 2016. C'est moins qu'au niveau national (- 4 %). Néanmoins, avec 8 670 nouveaux logements mis

La commercialisation des logements neufs en 2017 – L'embellie des ventes se poursuit

sur le marché régional de la vente, le niveau de l'offre nouvelle se situe au-dessus de la moyenne des 5 dernières années (+ 8 %). Les mises en vente d'appartements augmentent de 6 % par rapport à 2016 alors que celles des maisons reculent de 43 % sur la même période, à partir d'un volume relativement faible.

Les nouveaux appartements mis sur le marché régional plus nombreux en 2017

Nombre de logements neufs mis en vente de 2013 à 2017 en Nouvelle-Aquitaine



Source : SDES, ECLN – Unité logements, nombre annuel

Le nombre des mises en vente d'appartements et de maisons individuelles en France métropolitaine diminue respectivement de 3 % et 17 % par rapport à 2016.

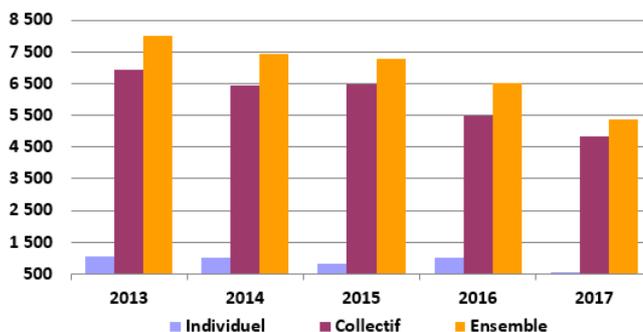
Les logements neufs disponibles à la vente en baisse et les délais moyens d'écoulement plus courts

En Nouvelle-Aquitaine, l'encours des logements neufs proposés à la vente diminue de 18 % en un an alors qu'en France métropolitaine il est stable sur la même période (+ 0,4 %). Ce stock régional annuel baisse depuis fin 2014 pour s'établir à 5 364 logements fin 2017. Le niveau atteint en fin d'année se situe au-dessous de la moyenne des 5 dernières années (- 26 %). La

diminution annuelle du nombre de logements neufs disponibles dans la région touche à la fois les appartements et les maisons avec respectivement - 12 % et - 46 % par rapport à 2016.

Le nombre de logements neufs proposés à la vente fin 2017 au plus bas sur les 5 dernières années

Nombre de logements neufs disponibles à la vente de 2013 à 2017 en Nouvelle-Aquitaine



Source : SDES, ECLN – Unité logements, nombre annuel

L'évolution de l'encours des logements individuels en Nouvelle-Aquitaine diminue plus fortement que la moyenne France métropolitaine (- 7 % par rapport à 2016). Pour les logements collectifs, contrairement à la tendance régionale, l'encours en France métropolitaine augmente d'un peu plus de 1 % entre fin 2016 et fin 2017.

Fin 2017, les délais d'écoulement des logements neufs se réduisent par rapport à fin 2016 traduisant un marché plus fluide. Désormais, il faut en moyenne, 6 mois pour vendre un appartement et une maison dans la région soit respectivement 1 et 6 mois de moins que fin 2016. En France métropolitaine, les délais d'écoulement sont stables entre fin 2016 et fin 2017 et 10 mois sont nécessaires en moyenne pour vendre un appartement et une maison.

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

Directeur de publication : Alice-Anne Médard

Rédacteur : Christel Calas
Mission Connaissance et Analyse des Territoires
Pôle Observation Etudes et Statistiques

<http://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/observation-etudes-statistiques-r463.html>

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

ISSN : 2607-8007