

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

Un marché nettement moins dynamique en 2018

Après deux années dynamiques, les ventes régionales de logements neufs par les promoteurs immobiliers reculent par rapport à 2017, en particulier sur Bordeaux Métropole. Les prix moyens continuent toutefois à augmenter, notamment en raison d'une concentration plus forte du marché de l'individuel dans les zones tendues, et d'une offre globale de logements neufs moins importante. Au total, l'encours de logements proposés à la vente en fin d'année repart à la hausse augurant d'un marché à venir plus difficile.

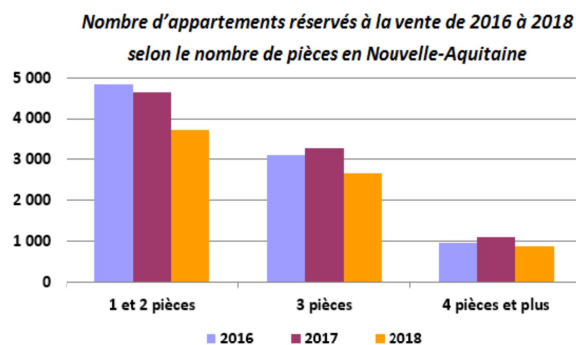
En 2018, 8 044 logements neufs proposés à la vente par les promoteurs immobiliers, ont été réservés en Nouvelle-Aquitaine. Les départements du littoral (Gironde, Pyrénées-Atlantiques, Charente-Maritime et Landes) regroupent presque la totalité des ventes réalisées dans la région, plus de 9 ventes sur 10 dont près de 6 en Gironde.

La baisse des ventes marque un changement de cap

Les réservations de logements neufs diminuent de 21 % par rapport à 2017, davantage qu'au niveau national (- 2 %). La majorité des régions de France métropolitaine suivent la même tendance que la Nouvelle-Aquitaine qui enregistre toutefois la baisse la plus forte. En revanche, avec 10 % de ventes en plus par rapport à 2017, l'Île-de-France se classe en tête des 4 régions dont les ventes progressent. Elle concentre 30 % des réservations nationales contre 6 % pour la Nouvelle-Aquitaine.

Les **logements collectifs** prédominent sur le marché régional avec 9 ventes de logements sur 10. En 2018, les ventes d'appartements diminuent de 19 % par rapport à 2017, bien plus qu'au niveau national (- 1 %). Cette baisse régionale concerne toutes les tailles de logements. Les ventes des petits appartements (studios et 2 pièces) restent majoritaires avec plus de la moitié des ventes de l'année.

Toutes les gammes d'appartements touchées par la baisse des ventes en 2018



Source : SDES, ECLN – Unité logements, nombre annuel

Construction



PRÉFÈTE
DE LA RÉGION
NOUVELLE-AQUITAINE

La commercialisation des logements neufs – Un marché nettement moins dynamique en 2018

Le repli des ventes d'appartements est constaté dans la majorité des zones de marché de la région. Sur Bordeaux Métropole, ce recul d'activité se traduit par 24 % de ventes en moins par rapport à 2017, plus que dans l'ensemble des zones de marché du littoral (- 14 %) qui regroupe Grands Lacs-Mimizan, le Bassin d'Arcachon, le littoral du Pays Basque, de la Charente-Maritime et du sud des Landes. Bordeaux Métropole et le littoral concentrent l'essentiel des réservations annuelles de logements collectifs, près de la moitié pour la première et 40 % pour la seconde.

Les ventes de **logements individuels** chutent entre 2017 et 2018 (- 32 %), plus fortement qu'en France métropolitaine (- 10 %). Comme pour les appartements, cette diminution concerne toutes les tailles de logements. Les grandes maisons (4 pièces et plus) représentent 62 % des ventes régionales de logements individuels.

Les réservations de maisons sont principalement localisées dans les zones de marché du littoral et sur Bordeaux Métropole où elles représentent respectivement 46 % et 30 % des ventes régionales de logements individuels. C'est dans les zones du littoral que la diminution des ventes est la moins forte (- 16 % par rapport à 2017).

La baisse de l'investissement locatif s'accroît en 2018

Près de 3 630 logements neufs ont été réservés dans la région en 2018 pour l'investissement locatif soit 25 % de moins qu'en 2017. Cette diminution est plus forte que celle observée lors de la période précédente (- 8 % entre 2016 et 2017). Néanmoins, ce résultat reste toujours au-dessus du niveau moyen des 5 dernières années (+ 18 %). Dans la région, un peu plus de 4 ventes sur 10 sont en investissement locatif. Cette proportion est identique sur l'ensemble des zones de marché du littoral. En revanche, sur Bordeaux Métropole, l'investissement locatif concerne près de 5 ventes sur 10 et la moitié des ventes régionales de logements neufs en investissement locatif y sont réalisées.

Dans la zone du marché immobilier la plus tendue (B1) où toutes les communes sont éligibles au dispositif Pinel, les ventes de logements neufs aux investisseurs baissent plus fortement. Malgré des besoins plus forts liés à la dynamique démographique, les niveaux de prix élevés et les loyers plafonnés pourraient expliquer une diminution de l'offre. En 2018, le retrait des investisseurs contribue fortement au recul des ventes totales en Nouvelle-Aquitaine.

La progression des prix moyens des logements neufs se poursuit

Malgré le repli des réservations, les prix moyens de vente des logements neufs augmentent en 2018, en Nouvelle-Aquitaine, comme au niveau national.

Un logement collectif se vend en moyenne 3 776 euros le m², soit 2,6 % de plus qu'en 2017. En moyenne nationale, il est 8 % plus cher que dans la région. Le prix moyen d'une maison s'élève à 252 030 euros, il croît de plus de 11 % par rapport à 2017 mais reste inférieur de 12 300 euros au prix moyen national. En 2018, l'écart de prix entre la région et le niveau national se réduit pour les maisons et se renforce légèrement pour les appartements. Les prix moyens de vente en Nouvelle-Aquitaine sont supérieurs aux moyennes des 5 dernières années de 4 % pour un appartement et de 12 % pour une maison. Le prix de vente des maisons et des appartements les plus spacieux (4 pièces et plus) augmente davantage (respectivement + 13 % et + 3 % entre 2017 et 2018).

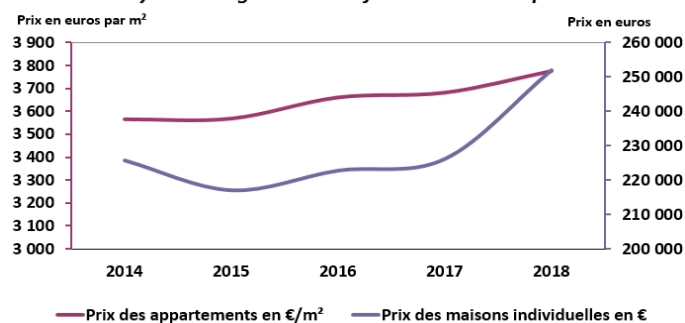
Les prix des **logements collectifs** en 2018 positionnent la Nouvelle-Aquitaine comme la 4^{ème} région la plus chère de France métropolitaine derrière l'Île-de-France, Provence-Alpes-Côte d'Azur et Auvergne-Rhône-Alpes.

Avec 3 876 euros/m², les prix des appartements augmentent sur Bordeaux Métropole (+ 5 %) alors qu'ils sont stables pour l'ensemble des zones du littoral (3 814 €/m² en moyenne). Comme en 2017, le niveau des 4 000 euros/m² est dépassé dans le Bassin d'Arcachon. Le reste du territoire de la Nouvelle-Aquitaine affiche également un prix en hausse (+ 5 % par rapport à 2017) bien qu'il soit inférieur à celui observé dans les 2 zones précédentes.

Les grands appartements sont plus coûteux dans les zones du littoral. En revanche, c'est dans Bordeaux Métropole que les petits appartements sont les plus chers.

Les maisons neuves beaucoup plus coûteuses en 2018

Prix moyen des logements neufs en Nouvelle-Aquitaine



Source : SDES, ECLN

La commercialisation des logements neufs – Un marché nettement moins dynamique en 2018

Sur la même période, les prix moyens de vente des **logements individuels** augmentent les plus fortement dans la zone de Pau-Pyrénées (+ 30 %), sur Bordeaux Métropole (+ 13 %) et sur l'ensemble des zones de marché du littoral (+ 7 %). Le prix le plus élevé se situe dans le Bassin d'Arcachon où une maison se vend en moyenne 314 522 euros.

Il faut toutefois relativiser les évolutions des prix moyens qui peuvent aussi en partie résulter d'un effet de composition des logements vendus, en particulier pour les logements collectifs dont la part des petits appartements, parmi les plus onéreux, reste la plus forte.

Le fait que les ventes baissent et que les prix moyens continuent d'augmenter, notamment pour l'individuel, peut s'expliquer par la concentration plus forte de ce marché. En effet, les maisons réservées à la vente en 2018 sont plus représentées dans les zones chères que l'année précédente (5 points de plus). Dans ces zones, les appartements sont présents dans la même proportion qu'en 2017.

Malgré de nouveaux logements plus nombreux, l'offre annuelle baisse

En Nouvelle-Aquitaine, le nombre de logements neufs mis en vente pour la première fois en 2018 augmente d'un peu plus de 2 % par rapport à 2017 alors qu'il diminue au niveau national (- 4 %). Avec 8 595 nouveaux logements mis 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 sont stables par rapport à 2017 et celles de maisons progressent de 27 %, à partir d'un volume relativement faible.

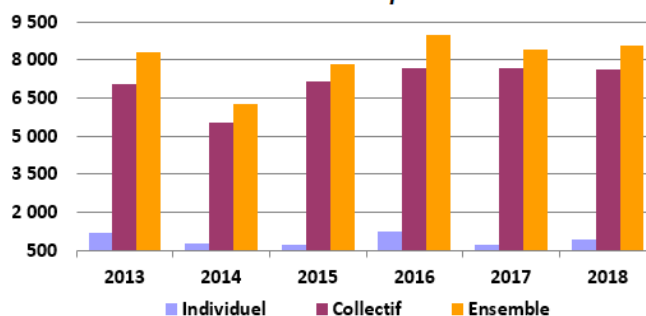
En France métropolitaine, ce nombre baisse pour les logements collectifs (- 4 %) alors qu'il augmente de plus de 2 % pour les individuels.

Malgré cette hausse régionale de l'offre nouvelle, début 2018, le reliquat de logements proposés à la vente, disponibles à l'issue de l'année 2017, est nettement plus faible que celui observé un an auparavant, plus particulièrement pour les maisons (- 40 %). Ainsi, l'offre globale de logements neufs à la vente en 2018 est bien inférieure à celle de 2017.

La diminution de cette offre totale de logements neufs en 2018 pourrait contribuer à la hausse des prix moyens sur le territoire régional.

Les nouvelles maisons mises sur le marché régional plus nombreuses en 2018

Nombre de logements neufs mis en vente de 2013 à 2018 en Nouvelle-Aquitaine



Source : SDES, ECLN – Unité logements, nombre annuel

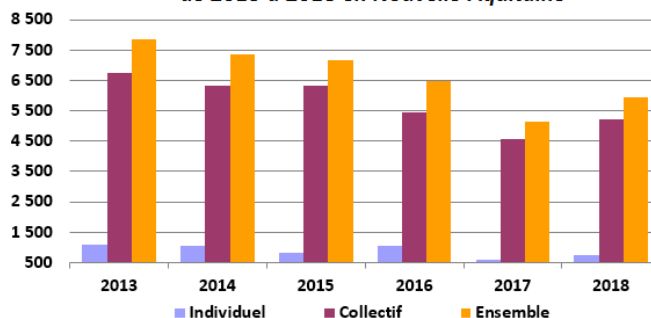
Fin 2018, l'encours de logements neufs repart à la hausse

En Nouvelle-Aquitaine, l'encours des logements neufs disponibles à la vente fin 2018 repart à la hausse avec 16 % de logements en plus en un an. En France métropolitaine, il diminue sur la même période (- 0,7 %). L'augmentation régionale s'explique notamment par un nombre de logements mis en vente supérieur à celui des réservations. Et pourtant, malgré cette reprise, le stock régional reste relativement modéré. Avec 5 951 logements fin 2018, le niveau de l'encours atteint en fin d'année se situe au-dessous de la moyenne des 5 années précédentes (- 12 %). La hausse annuelle du nombre de logements neufs disponibles dans la région touche à la fois les appartements et les maisons avec respectivement + 14 % et + 30 % par rapport à fin 2017.

En Nouvelle-Aquitaine, l'encours des logements individuels augmente plus fortement que celui de France métropolitaine (+ 2 % par rapport à 2017). Pour les logements collectifs, contrairement à la tendance régionale, l'encours en France métropolitaine baisse de 0,9 % entre fin 2017 et fin 2018.

Le nombre de logements proposés à la vente repart à la hausse fin 2018

Nombre de logements neufs disponibles à la vente de 2013 à 2018 en Nouvelle-Aquitaine



Source : SDES, ECLN – Unité logements, nombre annuel

Des délais moyens d'écoulement un peu plus longs

En 2018, les délais d'écoulement des logements neufs s'allongent par rapport à 2017 traduisant un marché moins fluide. Désormais, 9 mois en moyenne sont nécessaires dans la région pour vendre un appartement et 11 mois pour une maison, soit respectivement 2 et 4 mois de plus qu'en 2017. En France métropolitaine, le délai d'écoulement des logements collectifs est stable et

celui des logements individuels augmente de 2 mois. Le délai moyen de vente d'un appartement atteint 10 mois contre 12 pour une maison.

Des stocks plus importants en fin d'année, des délais théoriques d'écoulement plus longs et le recul des investisseurs, présagent d'un marché immobilier à venir probablement plus difficile.

Source et définitions

Notice explicative, "Éléments de méthode", DREAL Nouvelle-Aquitaine

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

Pour en savoir plus

Données trimestrielles sur les logements collectifs en Nouvelle-Aquitaine, dont par zone de marché

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

Commercialisation des logements neufs - Résultats au quatrième trimestre 2018, Service de la Données et des Études Statistiques (SDES)

<https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/commercialisation-des-logements-neufs-resultats-au-quatrieme-trimestre-2018?rubrique=53&dossier=1047>

**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