



Focus sur...

Les marchés immobiliers neufs en Nouvelle-Aquitaine

Des marchés de logements neufs bien orientés en 2019

En Nouvelle-Aquitaine, les mises en chantier de logements et de locaux ont progressé en 2019. Les autorisations accordées en 2019 offraient des perspectives favorables.

Le marché de la promotion immobilière a diminué à nouveau mais de façon moins marquée que l'année précédente. Les prix moyens des appartements et des maisons ont augmenté tout en restant inférieurs à la moyenne nationale.

En **Nouvelle-Aquitaine**, les mises en chantiers de logements progressent de nouveau en 2019, après le recul enregistré l'année précédente. Environ **40 900** logements sont sortis de terre en 2019, soit une augmentation de 3,8 % en un an. Au niveau national, la tendance est inverse : le nombre de logements commencés recule de 0,9 % par rapport à 2018.

Les mises en chantier augmentent dans un département néo-aquitain sur deux, fortement en Dordogne, Vienne et en Charente-Maritime (plus de 17 % sur un an), plus modérément dans les Landes,

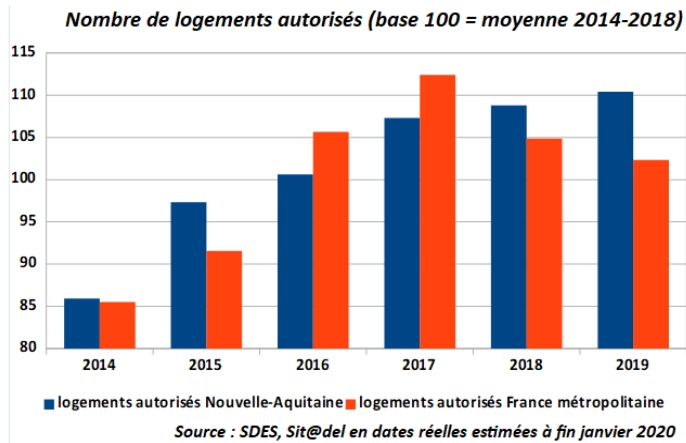
le Lot-et-Garonne et la Gironde (entre 1 % et 7 %). Elles diminuent dans les autres départements.

En 2019, le département de la Gironde concentre environ 41 % de la production régionale de logements.

Plus largement, les départements du littoral (Gironde, Pyrénées-Atlantiques, Landes et Charente-Maritime) totalisent 77,4 % des mises en chantier de logements de la région.

La construction de logements dans la région concerne majoritairement des maisons (57 %) contrairement au niveau national (39 %).

Des autorisations de logements bien orientées en Nouvelle-Aquitaine



De nombreuses autorisations de constructions de logements

Les autorisations de logements régionales représentent environ 11 % des projets autorisés en France métropolitaine. Ainsi, **47 300** logements ont été autorisés en 2019 dans la région, soit une progression de 1,5 % par rapport à 2018 (- 2,4 % au niveau national).

Cette évolution est essentiellement portée par le dynamisme des autorisations en Charente-Maritime, dans les Landes, le Lot-et-Garonne et les Pyrénées-Atlantiques. À l'opposé, un recul est observé dans les départements de la Gironde, Dordogne et Charente. La tendance est à la stabilité dans les autres départements de la région. En 2019, près de 700 logements de plus qu'en 2018 ont été autorisés en Nouvelle-Aquitaine.

Alors que le nombre de projets de logements collectifs et en résidence est en recul de près de 1 450 logements en un an (- 6,8 %), c'est le secteur de la maison individuelle, avec environ 2 150 logements autorisés de plus que l'an passé (+ 8,6 %), qui contribue au dynamisme régional. Sur les 20 200 logements collectifs autorisés en Nouvelle-Aquitaine, 60 % se situent dans le département de la Gironde. À lui seul, le pôle urbain de Bordeaux recense plus de la moitié des projets de logements collectifs de la région alors qu'il représente environ 16 % de la population régionale.

Habituellement, le nombre des autorisations de construire des logements donne une image des mises en chantiers des mois suivants. La crise sanitaire du début de l'année 2020 rebat totalement les perspectives pour 2020.

Progression du secteur des locaux non résidentiels

Environ 2,5 millions de m² de locaux ont été mis en chantier en **Nouvelle-Aquitaine** en 2019. Pour la deuxième année consécutive, le secteur progresse dans la région (+ 3,2 % par rapport à 2018) alors qu'il se replie de plus de 5 % en France métropolitaine. Cette hausse des mises en chantiers de locaux est exclusivement portée par les entrepôts (+ 43 %), les locaux destinés à l'artisanat (+ 30 %) et à l'industrie (+ 22 %), les autres secteurs étant en repli.

Avec un peu plus de 3,8 millions de m² de locaux non résidentiels autorisés en 2019 dans la région, l'activité à venir de ce segment semble bien orientée, notamment pour les locaux destinés à l'artisanat (+ 28 %), les entrepôts (+ 12,4 %).

Fin 2019, près de 80 000 m² de plus que l'année précédente ont été autorisés dans la région. La **Nouvelle-Aquitaine** représente environ 10 % des projets nationaux et se place ainsi au quatrième rang des régions. Bien que les projets de locaux affichent une hausse dans la région (+ 2,1 % sur un an), leur concrétisation en ouverture de chantier en 2020 dépendra des pétitionnaires et des entreprises du bâtiment.

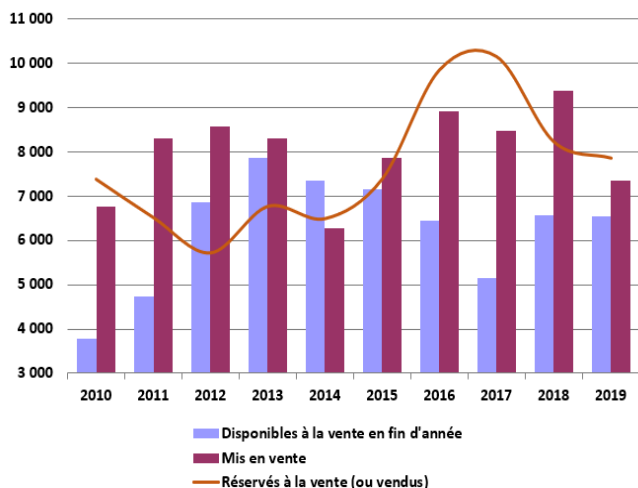
Fléchissement de la demande immobilière de logements et recul de l'offre nouvelle

Sur le marché régional de l'immobilier neuf d'au moins 5 logements, la demande décroît avec 4 % de réservations en moins par rapport à 2018 alors qu'elle est stable au niveau national. Facteur aggravant, le nombre annuel d'annulations en Nouvelle-Aquitaine augmente de 10 % en un an et représente près de 11 % des ventes enregistrées en 2019 contre 9 % en 2018. Cependant, la diminution du nombre de ventes est moins forte que celle de l'année précédente avec 14 points de moins. Malgré cette nouvelle baisse, le volume de logements vendus en 2019 reste plutôt conséquent et supérieur de 4 % à la moyenne des 10 années précédentes. Au total, près de **7 900** logements ont été réservés en Nouvelle-Aquitaine en 2019. La Gironde concentre plus de six réservations sur dix. Les appartements prédominent sur ce marché de l'immobilier neuf : ils représentent 9 ventes de logements sur 10.

Face à une demande devenue atone, l'offre nouvelle de logements neufs s'ajuste. Elle chute de 22 % en un an, davantage qu'au niveau national (- 13 %).

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

Nombre de logements neufs commercialisés de 2009 à 2019 en Nouvelle-Aquitaine



Champ : permis de 5 logements et plus destinés à la vente aux particuliers
 Source : SDES, ECLN – Unité logements, nombre annuel
 Avertissement : les données 2019 ont été redressées pour les logements neufs disponibles et mis en vente

Le volume de logements mis en vente étant inférieur de 7 % à celui des réservations en 2019, le nombre de logements disponibles en fin d'année diminue légèrement avec 0,5 % de logements de moins en un an.

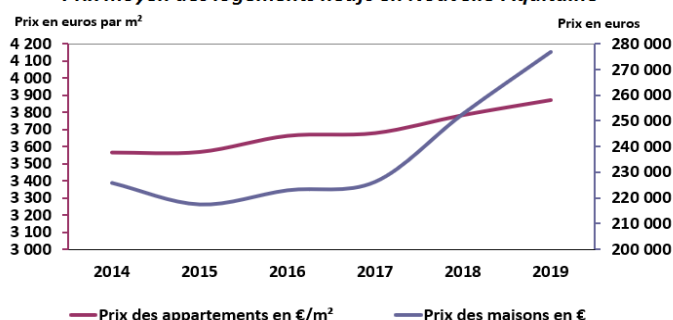
Avec **6 530** logements fin 2019, il se situe néanmoins dans la moyenne des 5 années précédentes.

Comme au niveau national, les prix de vente augmentent à nouveau en Nouvelle-Aquitaine. Un appartement est vendu en moyenne **3 870** euros le m², soit 2,3 % de plus qu'en 2018. Néanmoins, le prix moyen au m² reste moins élevé qu'en France métropolitaine de près de 9 %.

Le prix moyen régional d'une maison neuve s'élève à **277 000** euros. Il croît de 9,6 % par rapport à 2018, davantage qu'en France métropolitaine (+ 4,8 %). S'il reste inférieur au prix moyen national (- 0,7 %), l'écart entre les deux (1 850 euros) se réduit fortement par rapport à 2018.

Les maisons neuves beaucoup plus coûteuses en 2019

Prix moyen des logements neufs en Nouvelle-Aquitaine



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

Impacts de la crise du covid-19 sur la construction neuve en Nouvelle Aquitaine : première évaluation

Durant la période de confinement, l'activité d'instruction des demandes de permis s'est quasi arrêtée ainsi que le circuit de remontée de l'information. À ce jour, les dernières données concernant la construction neuve (source **Sit@del**) disponibles à fin février 2020 confirment les évolutions de l'année 2019. Même si les résultats sur les intentions de projets mesurés jusqu'alors sont favorables, de plus grandes difficultés à trouver les financements et des délais de mise en chantier en moyenne plus longs en 2020 qu'en 2019 pourraient au mieux reporter une partie de l'activité sur 2021.

À fin mars 2020, les premiers résultats de la promotion immobilière (source **ECLN**) révèlent un important recul des réservations à la vente par rapport à la situation un an auparavant. Ce repli concerne les logements collectifs et individuels. Il est plus fort que la baisse annuelle observée entre 2018 et 2019. Cette tendance pourrait s'expliquer en partie par l'instauration du confinement mi-mars 2020 impactant ainsi la commercialisation au cours des deux dernières semaines du trimestre.

Avertissements :

Les premières estimations pour le début 2020 concernant la **construction neuve** seront disponibles début juillet et permettront de mesurer les premiers effets de la crise sanitaire sur l'activité.

Pour la **promotion immobilière**, les données du premier trimestre 2020 ont été collectées pendant la période de 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 construction neuve

[Les données détaillées pour la Nouvelle-Aquitaine sont disponibles en ligne](#)

[Méthodologie et résultats - construction de logements, Service des Données et Études Statistiques \(SDES\)](#)

[Méthodologie et résultats - construction de locaux, Service des Données et Études Statistiques \(SDES\)](#)

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 quatrième trimestre 2019, 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 et William Chateauvieux
Mission Connaissance et Analyse des Territoires
Pôle Observation Études et Statistiques

<http://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/ogement-construction-r593.html>

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

ISSN : 2607-8007