



51

Mai 2021

## Construction



# Focus sur...

## Les marchés immobiliers neufs en Nouvelle-Aquitaine

# Repli des marchés des logements neufs en 2020

Dans un contexte de crise sanitaire, les bonnes perspectives de début d'année pour la construction de logements ont été stoppées net. L'appareil productif a pu rebondir après la période de confinement mais sans rattraper le retard. Néanmoins, le repli reste contenu.

Le marché de la promotion immobilière diminue à nouveau, plus que l'année précédente. En revanche, les prix moyens des appartements et des maisons continuent d'augmenter tout en restant inférieurs à la moyenne nationale.

Après une année 2019 en progression, les deux premiers mois de 2020 laissaient présager une poursuite de la tendance engagée. La crise sanitaire intervenue à la fin du premier trimestre a enrayé cette dynamique.

### Malgré la crise sanitaire, le repli des mises en chantier reste modéré

Au total, en **Nouvelle-Aquitaine**, les mises en chantier de logements reculent en 2020. Environ 37 600 logements ont été mis en chantier au cours de l'année, soit un repli de 3,1 %

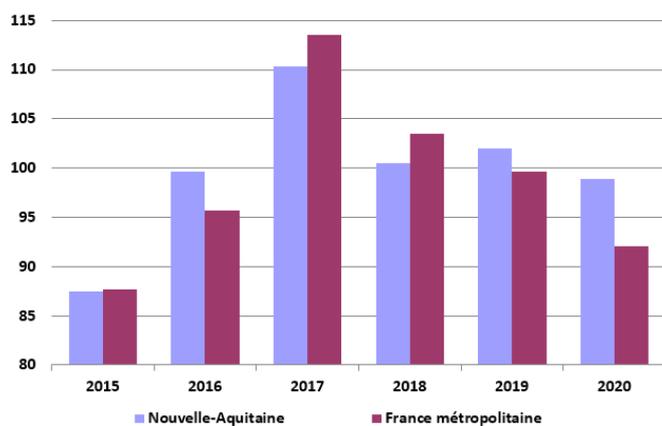
en un an. Au niveau national, l'impact de la crise est plus marqué : le nombre de logements commencés recule de 7,6 % par rapport à 2019.

Les chantiers de logements collectifs et en résidence ont bien résisté en 2020. Environ 17 000 logements sont sortis de terre, soit une progression de 3,7 % sur un an alors que le repli est de 6,8 % en France métropolitaine. Avec près de 55 % des logements commencés en 2020 dans la région, le segment des logements individuels est en net recul (- 8,1 % sur un an), mais un peu moins qu'au niveau national (- 8,9 %).

## Les marchés immobiliers neufs en Nouvelle-Aquitaine – Repli des marchés de logements neufs en 2020

### Des mises en chantier de logements en baisse en Nouvelle-Aquitaine, mais moins qu'au niveau national

Nombre de logements commencés (base 100 = moyenne 2015-2019)



Source : SDES, Sit@del2 en dates réelles estimées à fin mars 2021

Les trajectoires départementales sont hétérogènes. À contre-courant de la tendance régionale, le nombre de logements commencés augmente fortement en Corrèze (+ 25,5 %), Charente (+ 15,2 %) et dans les Landes (+ 15,2 %), de manière plus modérée en Charente-Maritime (+ 4,0 %) et dans le Lot-et-Garonne (+ 3,1 %). À l'opposé, les autres départements néo-aquitains sont en repli : dans la Creuse (- 1,1 %), la Haute-Vienne (- 2,2 %), la Vienne (- 5,6 %), les Pyrénées-Atlantiques (- 5,4 %) et les Deux-Sèvres (- 6,0 %). La Gironde et la Dordogne sont plus fortement impactés (respectivement - 10,3 % et - 17,9 %).

### Des évolutions contrastées selon les territoires

Parmi les 12 intercommunalités les plus peuplées de Nouvelle-Aquitaine qui totalisent près de la moitié de la production régionale de logements, les trajectoires sont contrastées. Par rapport à 2019, les mises en chantier augmentent dans certains territoires alors qu'elles diminuent ailleurs. La croissance est forte pour les communautés d'agglomération de Pau Béarn Pyrénées (+ 73,7 %) et du Libournais (+ 29,1 %), plus modérée pour celle de la Rochelle (+ 2,9 %). La stabilité prévaut pour le bassin de Brive et le Grand Périgueux. Pour les autres territoires, le recul est important : de - 10,1 % pour la communauté d'agglomération du Pays Basque jusqu'à - 40,7 % pour Bordeaux Métropole. Toutefois, la métropole régionale, avec environ 13 % de la population, concentre à elle seule 1 logement sur 5 construit en 2020.

### Les projets en fort recul

Environ 40 700 logements ont été autorisés en 2020 en Nouvelle-Aquitaine, en recul de 13,1 % par rapport à

2019 (- 14,1 % au niveau national). Tous les types de projets sont concernés : les autorisations de logements collectifs et en résidence se replient de 10,6 % et les logements individuels de - 14,9 % par rapport à 2019.

Le nombre des autorisations de construire de logements a continuellement baissé chaque mois tout au long de l'année 2020. Cette évolution aura un impact sur les futures mises en chantier de logements en 2021.

### Recul de la demande immobilière de logements et de l'offre nouvelle

Sur le segment de l'immobilier neuf d'au moins 5 logements, la demande régionale décroît avec 12,9 % de réservations en moins par rapport à 2019, baisse toutefois moins forte qu'au niveau national (- 24,1 %). Cette diminution est aussi plus marquée que celle de l'année précédente avec un écart de 11 points.

### La construction de locaux non résidentiels très affectée

Environ 2,53 millions de m<sup>2</sup> de locaux non résidentiels sont sortis de terre en Nouvelle-Aquitaine en 2020. Le secteur est en net recul : - 17,8 % par rapport à 2019. Au niveau national, la tendance est semblable (- 16,3 %). La Nouvelle-Aquitaine représente près de 11 % du total des surfaces nationales de locaux mises en chantier et se place au troisième rang des régions.

Excepté le secteur des locaux de services publics en hausse de 3,2 % sur un an, tous les types de locaux sont touchés, notamment les entrepôts (- 35,8 %), les locaux industriels (- 27,2 %), les commerces (- 37,5 %), les bureaux (- 21,3 %) et les bâtiments pour l'artisanat (- 11,9 %). Le recul est plus modéré pour les locaux destinés à l'hébergement hôtelier (- 5,5 %) ou à la production agricole et forestière (- 3,0 %), ces derniers représentant un peu plus de 30 % des locaux commencés dans la région.

Seul le département de la Creuse est à l'équilibre (+ 0,5 % sur un an). Le recul est modéré pour trois départements (- 5,3 % en Corrèze, - 7,5 % en Gironde et - 9,9 % dans les Pyrénées-Atlantiques) et très important pour les autres (de - 12,7 % dans les Landes à - 48,3 % en Charente).

Les projets de locaux non résidentiels sont également en repli : - 17,2 % par rapport à 2019. Comme pour les logements, le niveau des mises en chantier devraient en pâtir dans les mois à venir.

## Les marchés immobiliers neufs en Nouvelle-Aquitaine – Repli des marchés de logements neufs en 2020

Contrairement aux 4 dernières années, le volume de logements vendus en 2020 est inférieur à la moyenne des 10 années précédentes (- 7,6 %). Facteur aggravant, le nombre annuel d'annulations augmente à nouveau en un an, plus fortement, avec 26,2 % de plus en 2020 et représente 15 % des ventes enregistrées au lieu de près de 11 % en 2019.

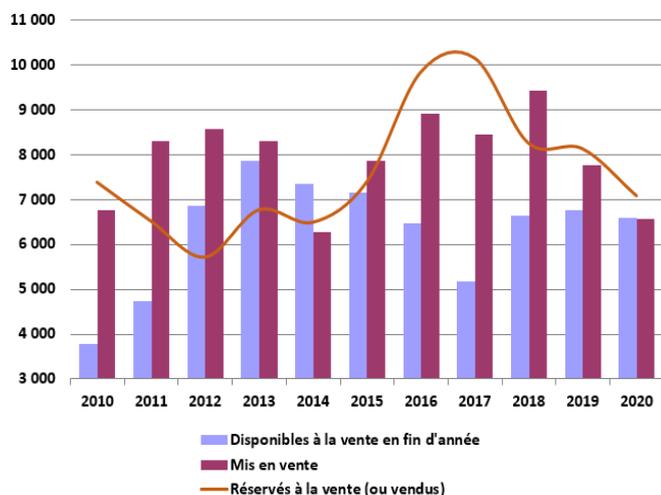
Au total, près de **7 080** logements ont été réservés en **Nouvelle-Aquitaine** en 2020. La Gironde concentre plus de cinq réservations sur dix. Les appartements prédominent sur ce marché de l'immobilier neuf : ils représentent 9 ventes de logements sur 10.

Les ventes immobilières de logements sont en baisse depuis 3 ans. En effet, le nombre de ventes aux particuliers par les promoteurs diminue depuis 2017 avec presque un tiers de logements neufs de moins entre 2017 et 2020 (- 30,2 %). Si la crise sanitaire a aggravé la situation en 2020, la tendance à la baisse date d'avant l'arrivée de la covid-19 et le premier confinement. Il faut revenir 5 ans en arrière pour trouver un niveau de ventes quasi-équivalent au résultat observé en 2020.

Face à une demande devenue atone, l'offre nouvelle de logements neufs s'ajuste. Elle chute de 15,3 % en un an, moins qu'au niveau national (- 27,5 %). Le volume de logements mis en vente étant inférieur de 7,1 % à celui des réservations en 2020, le nombre de logements disponibles en fin d'année diminue avec 2,5 % de logements de moins en un an. Avec **6 590** logements fin 2020, il se situe néanmoins au-dessus de la moyenne des 10 années précédentes (+ 5,1 %).

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

Nombre de logements neufs commercialisés de 2010 à 2020 en Nouvelle-Aquitaine



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

### Crise de la covid-19 et marchés immobiliers neufs

#### Un 2<sup>ème</sup> confinement moins strict et moins impactant que le 1<sup>er</sup>

Au cours de l'année 2020, le premier confinement a eu un impact immédiat sur la construction de logements dans la région (**source Sif@del**). Le nombre d'ouverture de chantier a nettement chuté à partir du mois de mars pour atteindre un point bas en avril avec environ 1 800 logements commencés au niveau régional au cours du mois. C'est plus de 40 % en dessous de la moyenne observée au cours des cinq années précédentes pour ce même mois. L'appareil productif a repris à partir du mois de mai pour atteindre son pic fin juillet. Le nombre de mises en chantier de logements est resté stable au cours des quatre derniers mois de 2020 avec environ 3 600 logements commencés mensuellement sur cette période. La reprise de l'activité n'a pas permis de retrouver la tendance favorable qui se dégagait en début d'année. Le repli reste néanmoins modéré dans le contexte de crise.

Dans une tendance annuelle orientée à la baisse, les réservations à la vente de logements neufs (**source ECLN**) ont connu des évolutions contrastées en 2020 au gré de la propagation de la covid-19 et des mesures d'endiguement.

Elle a diminué fortement au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre avec 28,1 % de logements réservés en moins en **Nouvelle-Aquitaine** par rapport au même trimestre de 2019. Cette baisse correspond à la période du 1<sup>er</sup> confinement pendant lequel les activités de la promotion immobilière étaient quasiment à l'arrêt (fermeture des bureaux de vente). Bordeaux Métropole contribue fortement à ce recul avec la moitié de logements réservés en moins sur la même période.

Elle s'est redressée au 3<sup>ème</sup> trimestre 2020 avec une augmentation du nombre de logements réservés de 9,0 % en rythme annuel. Le déconfinement instauré à partir de mi-mai a entraîné un rebond des ventes avec 45,3 % de logements en plus par rapport au trimestre précédent. Bordeaux Métropole et les zones de marché du littoral participent à cette hausse (respectivement + 63,0 % et + 38,5 %). Au 4<sup>ème</sup> trimestre, le nombre de logements vendus a légèrement progressé par rapport au précédent (+ 0,7 %). Le 2<sup>ème</sup> confinement moins strict que le premier et la mise en place du couvre feu n'ont donc pas eu d'impact négatif sur la demande immobilière au dernier trimestre.

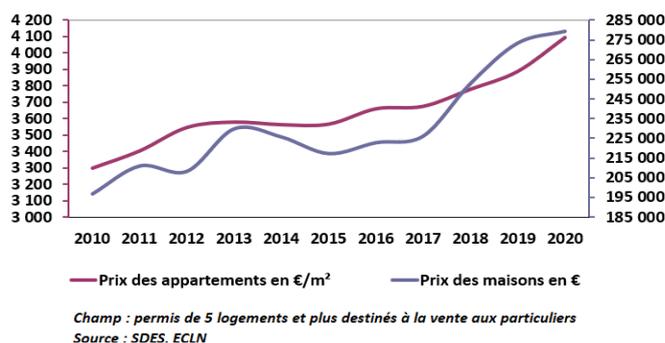
## Le prix des appartements neufs augmente deux fois plus vite que celui des maisons neuves

Ni la crise sanitaire et ses conséquences, ni les deux confinements de mars et d'octobre 2020 n'auront réussi à stopper ni même à ralentir la hausse des prix.

Comme au niveau national, les prix de vente augmentent à nouveau en **Nouvelle-Aquitaine**. Un appartement neuf est vendu en moyenne 4 093 euros le m<sup>2</sup>, soit 5,3 % de plus qu'en 2019, progression supérieure à celle de France métropolitaine (+ 1,7 %). Cette augmentation des prix est alimentée par une offre globale moins importante : le nombre d'appartements disponibles à la vente en début d'année majoré des mises en vente tout au long de 2020, diminue de 8,4 %. La progression de la part des 1 pièce dans le total des ventes (+ 5 points), qui sont aussi plus chers (+ 15,5 %), y contribue également. Néanmoins, le prix moyen au m<sup>2</sup> reste moins élevé qu'au niveau national de 5,3 %.

## Des appartements neufs toujours plus chers en 2020

Prix moyen des logements neufs en Nouvelle-Aquitaine



Le prix moyen régional d'une maison neuve s'élève à **279 340** euros. Il croît de 2,2 % par rapport à 2019, moins qu'en France métropolitaine (+ 4,5 %). Il reste inférieur au prix moyen national de 4,0 %. L'écart entre les deux prix moyens (11 560 euros), régional et national, augmente fortement : il est multiplié par deux par rapport à 2019.

Les prix moyens de vente en 2020 sont les plus élevés de la décennie, en particulier pour les logements collectifs dont le prix dépasse le seuil des 4 000 euros le m<sup>2</sup>.

### 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 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](http://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr)

**Directrice de publication** : Alice-Anne Médard

**Rédacteurs** : Christel Calas et William Chateauxvieux

Mission Connaissance et Analyse des Territoires  
Pôle projets Valorisation

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

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

**ISSN** : 2607-8007