



59

Mai 2022

Construction



© Bernard Suard / Terra

Focus sur...

Les marchés immobiliers neufs en Nouvelle-Aquitaine

Rebond des marchés de logements neufs en 2021

Après la crise sanitaire, les mises en chantier de logements retrouvent leur niveau de 2019. La dynamique des projets de logements, portée par les maisons individuelles, est à nouveau favorable pour le secteur de la construction.

Les ventes de logements neufs reprennent et retrouvent en 2021 leur niveau d'avant la crise sanitaire. Les prix moyens des appartements et des maisons continuent d'augmenter tout en restant inférieurs à la moyenne nationale.

Après une année 2020 marquée par le début de la crise sanitaire et une période de confinement qui a impacté le secteur de la construction neuve, le bilan sur l'année écoulée est marqué par un rebond significatif de l'activité.

Nette hausse des mises en chantiers de logements

En 2021, la construction de logements progresse d'environ 11 % en **Nouvelle-Aquitaine**, c'est légèrement moins qu'en France métropolitaine (+ 11,4 %). Un peu plus de 40 150 logements ont été mis en chantier dans la région, soit près de 4 000 logements de plus qu'en

2020. Le bilan de l'année 2021 est également au-dessus des résultats de 2019 (+ 4,8 %).

Les mises en chantiers de logements collectifs et en résidence augmentent de 11 % par rapport à 2020 (contre + 9,5 % au niveau national). Le département de la Gironde concentre plus de la moitié des mises en chantiers de logements collectifs et en résidence de la région.

Le secteur de la maison individuelle est également dynamique : la hausse est de 11 % sur un an. C'est moins qu'au niveau national où le rebond est plus fort (+ 14 %).

ZOOM sur la réglementation environnementale 2020 (RE2020)

La **réglementation environnementale 2020 (RE2020)** entrée en vigueur au 1er janvier 2022 fait suite à la réglementation thermique RT2012.

La **RE2020** a pour objectif de poursuivre l'amélioration de la performance énergétique et du confort des constructions, tout en diminuant leur impact carbone. Dans un premier temps, elle s'applique dès le 1er janvier 2022 aux permis de construire des maisons individuelles et des logements collectifs. Ainsi, un nombre important de dossiers ont été déposés fin 2021. Un phénomène similaire s'était produit en 2013 au moment de l'application de la RT 2012

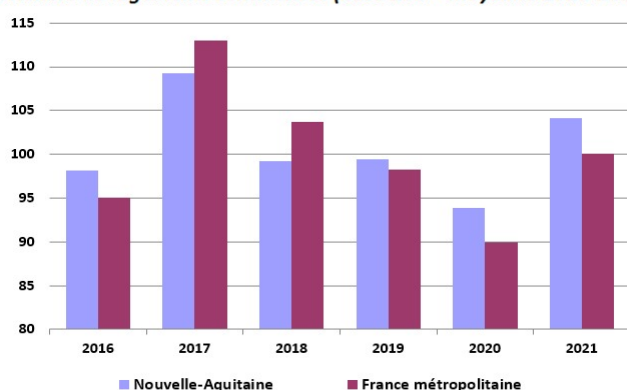
En Nouvelle-Aquitaine, cet afflux de dossier se traduit par une forte progression des autorisations de logements au 1^{er} trimestre 2022 : + 33,2 % par rapport au 4^{ème} trimestre 2021. L'anticipation des projets déposés fin 2021 pourrait se traduire par une baisse de nouveaux projets au cours des premiers mois de 2022.

En 2021, près de 22 700 maisons sont sorties de terre en Nouvelle-Aquitaine. Ce sont 2 300 maisons de plus qu'en 2020. **Dans la région, la part de la maison individuelle est nettement majoritaire (près de 57 % des mises en chantier de logements) contrairement au niveau national (59 % de logements collectifs).**

Les mises en chantier de logements évoluent de façon très variable selon les départements. La Charente, les Pyrénées-Atlantiques et la Haute-Vienne sont en repli (respectivement - 6 %, - 5 % et - 4 %). La Charente-Maritime et les Landes restent stables. Les autres départements de la région affichent une progression nette (Lot-et-Garonne, Corrèze, Creuse, Gironde et Dordogne) voire très forte pour les Deux-Sèvres (+ 46 %) et la Vienne (+ 61 %).

Progression des mises en chantier de logements en Nouvelle-Aquitaine plus forte qu'au niveau national

Nombre de logements commencés (base 100 = moyenne 2016-2020)



Source : SDES, Sit@del2 en dates réelles estimées à fin mars 2022

Le logement individuel en tête des projets de construction de logement

Près de 47 000 logements ont été autorisés en 2021 en **Nouvelle-Aquitaine**, en hausse de 13 % par rapport à 2020 (+ 20 % au niveau national). Le nombre de projets en 2021 retrouve le volume de 2019.

Alors que les autorisations de logements collectifs et en résidence sont en recul au niveau régional (- 8 % contre + 14 % au plan national), les projets de maisons individuelles augmentent fortement (+ 29 % sur un an).

Les quatre départements du littoral Atlantique (Charente-Maritime, Gironde, Landes et Pyrénées-Atlantiques) concentrent 7 projets de logements sur 10 dans la région. À l'exception du département de la Haute-Vienne où le nombre de projets baisse de 1 %, les autres départements néo-aquitains affichent une progression positive plus ou moins marquée (+ 2 % en Gironde jusqu'à + 39 % en Corrèze).

La construction de locaux non résidentiels toujours affectée malgré un rebond des projets

Environ 2,5 millions de m² de locaux non résidentiels ont été mis en chantier en 2021. C'est équivalent aux résultats de l'année 2020 (contre + 5 % au niveau national) mais toujours en net repli par rapport à 2019 (- 19 %). Avec 10 % des surfaces de locaux non résidentiels mises en chantier en France métropolitaine, la Nouvelle-Aquitaine se place au troisième rang des régions. Selon les secteurs, les trajectoires sont hétérogènes. Ils sont en forte progression pour les locaux destinés à l'artisanat (+ 40%) et aux bureaux (+ 15%), plus modérés pour les locaux de services publics (+ 9%) et à l'industrie (+ 8%). Les locaux commerciaux et les entrepôts sont quasi-stables sur un an. La baisse est forte pour les locaux destinés à la production agricole et forestière (- 20 %) et pour les locaux d'hébergement hôtelier (- 36%).

Les surfaces autorisées à la construction de locaux non résidentiels progressent de 13 % en 2021 par rapport à l'année précédente. Ainsi, près de 3,8 millions de m² ont été autorisés en 2021 en Nouvelle-Aquitaine. Les trajectoires départementales sont hétérogènes. Trois départements présentent une baisse (- 6 % en Creuse, - 13 % pour la Vienne et - 28 % pour les Deux-Sèvres). Tous les autres départements de la région affichent une hausse plus ou moins importante (+ 6 % pour les Pyrénées-Atlantiques à + 53 % pour les Landes).

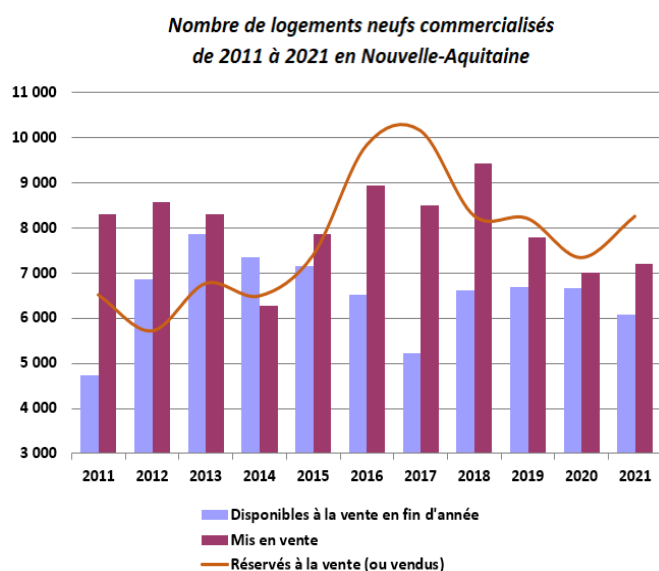
Un retour des acheteurs

Sur le segment de l'immobilier neuf d'au moins 5 logements, la demande régionale croît avec 12 % de réservations en plus par rapport à 2020, hausse toutefois moins forte qu'au niveau national (+ 15 %). Le volume de logements vendus en 2021 retrouve quasiment son niveau d'avant crise avec 50 logements de plus qu'en 2019 (+ 0,6 %). Il est aussi supérieur à la moyenne des 10 années précédentes (+ 8 %). Facteur aidant, le nombre d'annulations baisse de 21 % en un an et retrouve son niveau de 2019. Il représente 10 % des ventes enregistrées en 2021 contre près de 15 % en 2020.

Au total, près de **8 250** logements ont été réservés en **Nouvelle-Aquitaine** en 2021. La Gironde concentre près de cinq réservations sur dix. Les appartements prédominent sur ce marché de l'immobilier neuf : ils représentent 9 ventes de logements sur 10 en Nouvelle-Aquitaine comme en Gironde.

Malgré des acheteurs plus nombreux en 2021, les ventes immobilières restent en baisse par rapport à 2017, meilleur millésime de la décennie avec plus de 10 000 ventes enregistrées. En effet, comme les trois années précédentes, le nombre de ventes aux particuliers par les promoteurs diminue avec presque 19 % de logements neufs de moins entre 2017 et 2021.

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



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

Une offre nouvelle toujours en retrait de l'avant Covid

Face au retour de la demande, l'offre de logements neufs s'ajuste. Elle augmente de presque 3 % en un an, sept fois moins qu'au niveau national (+ 21 %). Cependant, elle reste en retrait de près de 8 % par rapport à 2019 avec près de 600 logements de moins en deux ans. Le volume de logements mis en vente étant inférieur de 13 % à celui des réservations en 2021, le nombre de logements disponibles en fin d'année diminue de 8 % en un an, baisse comparable à celle observée entre 2019 et 2021 (- 9 %). Avec **6 086** logements fin 2021, il se situe 7 % au-dessous de la moyenne des 10 années précédentes contrairement à fin 2020 (+ 6 %) et fin 2019 (+ 9 %).

Une partie des ventes 2020 rattrapées au cours du premier semestre 2021

Dans une tendance annuelle orientée à la hausse, les réservations à la vente de logements neufs ont connu des évolutions contraires en 2021 en lien probable avec un rattrapage d'une partie des ventes de l'année 2020 impactée fortement par la covid-19 et les mesures d'endiguement.

Elle a augmenté fortement au cours des 1^{er} et 2^{ème} trimestres avec respectivement 52 % et 64 % de logements réservés en plus en Nouvelle-Aquitaine par rapport aux mêmes trimestres de 2020. Ces résultats dépassent les niveaux de vente observés deux ans auparavant avant la crise sanitaire avec 780 logements de plus entre les 1^{ers} semestres 2019 et 2021.

Elle s'est ensuite inversée aux 3^{ème} et 4^{ème} trimestres 2021 avec une baisse du nombre de logements réservés de 24 % et 15 % en rythme annuel. Ces tendances sont identiques à celles observées par rapport à 2019 avec 15 % et 19 % de logements en moins.

Entre le 1^{er} et le 4^{ème} trimestre 2021, le nombre d'acheteurs diminue de près de 24 %. Cette forte baisse pourrait s'expliquer par un rattrage d'une partie des ventes de l'année 2020 au cours du 1^{er} trimestre et un retour à la normale au 4^{ème} trimestre sans retrouver, cependant, le niveau de vente d'il y a deux ans.

Une poursuite de l'augmentation des prix malgré deux ans de crise

Comme au niveau national, les prix de vente augmentent de nouveau en **Nouvelle-Aquitaine**. Un appartement neuf est vendu en moyenne **4 169** euros le m², soit 2 % de plus qu'en 2020, hausse inférieure de 0,4 point à celle de France métropolitaine. Le nombre d'appartements disponibles à la vente en début d'année majoré des mises en vente tout au long de 2021, augmente de près de 2 % en un an. Ce rebond de l'offre globale à la vente contribue à un ralentissement de la hausse des prix : elle est divisée par deux entre 2020 et 2021. Les logements collectifs coûtent cependant 7 % plus chers en 2021 qu'il y a deux ans avant le déclenchement de la crise covid. Néanmoins, le prix moyen au m² reste moins élevé qu'au niveau national, de près de 6 %.

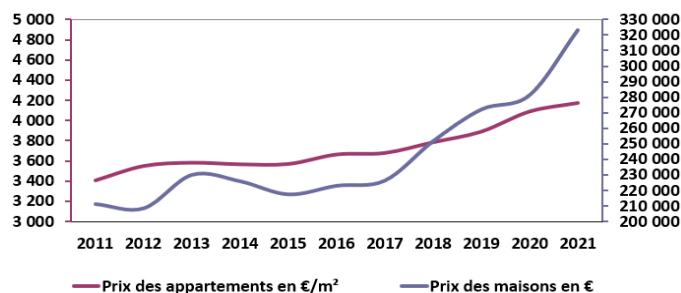
Le prix moyen régional d'une maison neuve s'élève à **323 111** euros. Il croît de 15 % par rapport à 2020, plus qu'en France métropolitaine (+ 13 %). Cependant, il augmente moins qu'au cours de la période 2019-2021 (+ 19 %) et reste inférieur au prix moyen national de 2 %.

Ces fortes hausses sont à nuancer au regard des faibles volumes du secteur. Elles pourraient néanmoins s'expliquer par une tendance à la baisse de l'offre totale (près de - 2 % sur un an et - 5 % sur deux ans).

Les prix moyens de vente en 2021 sont les plus élevés de la décennie, en particulier pour les maisons dont le prix dépasse le seuil des 300 000 euros.

Des logements neufs toujours plus chers en 2021

Prix moyen des logements neufs en Nouvelle-Aquitaine



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

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 2021, 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

Rédacteurs : Christel Calas et William Chateauxvieux

Mission Connaissance et Analyse des Territoires
Pôle Valorisation

[Page internet liée au thème](#)

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

ISSN : 2607-8007