PRÉFET
DE LA RÉGION
NOUVELLE-AQUITAINE
Liberté
Égalité
Fraternité

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

67
Mai 2023

Focus sur...

Les marchés immobiliers neufs en Nouvelle-Aquitaine

Recul significatif des marchés de logements neufs en 2022

Construction

© Bernard Suard / Terra

Les mises en chantier de logements reculent nettement en 2022. À l'inverse, les projets de logements, portés par le dynamisme des logements collectifs, ouvrent de bonnes perspectives pour le secteur de la construction, sans toutefois préjuger de leur concrétisation dans un contexte d'inflation des coûts.

Les ventes de logements neufs par les promoteurs immobiliers reculent, y compris par rapport à leur niveau d'avant la crise sanitaire. L'offre de nouveaux logements baisse également, mais dans une moindre mesure. En conséquence, le stock disponible à la vente augmente. Les prix moyens des appartements et des maisons continuent de progresser, celui des maisons étant désormais supérieur au prix national.

Net repli des mises en chantiers de logements

Après une année 2021 marquée par un net rebond des mises en chantier de logements suite aux conséquences de la crise sanitaire, le bilan sur l'année écoulée est marqué par un repli de l'activité. En 2022, la construction de logements recule de 8,8 % en Nouvelle-Aquitaine, c'est plus qu'en France métropolitaine (- 4,8 %). Au cours de l'année passée, un peu moins de 37 100 logements ont été mis en chantier dans la région, soit une perte de près de 3 600 logements par rapport à 2021. Le bilan de l'année 2022 est également au-dessous des résultats d'avant-crise (- 3,6 % par rapport à 2019).

La baisse affecte particulièrement les mises en chantiers de logements collectifs et en résidence : – 21,7 % par rapport à 2021 (contre – 8,2 % sur le territoire national). Ainsi, environ 14 000 logements sont sortis de terre, soit 3 900 de moins qu'en 2021. À lui seul, le département de la Gironde concentre environ 43 % des mises en chantiers de logements collectifs et en résidence de la région (contre plus de la moitié l'année dernière).

ZOOM sur la réglementation environnementale 2020 (RE2020)

La **réglementation environnementale 2020 (RE2020)** entrée en vigueur au 1er janvier 2022 succède à la réglementation thermique RT2012. C'est la **première réglementation énergétique et environnementale.**

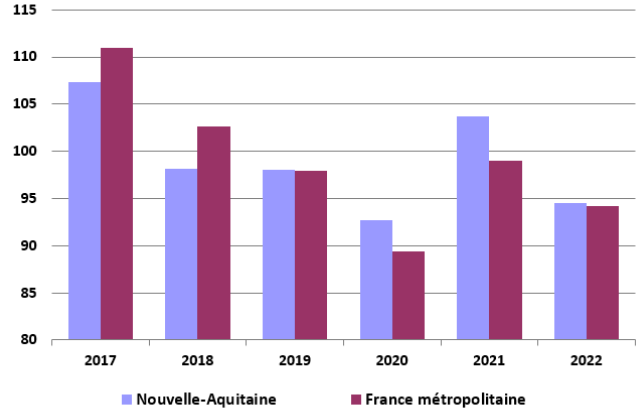
La **RE2020** a pour objectif de poursuivre l'amélioration de la performance énergétique et du confort des constructions, tout en diminuant leur impact carbone. Dans un premier temps, elle s'applique depuis le 1er janvier 2022 aux permis de construire des maisons individuelles et des logements collectifs. À partir du 1er juillet 2022, les bureaux et les bâtiments d'enseignement sont également concernés.

Le secteur de la maison individuelle résiste en 2022. Il est en hausse de 1,3 % sur un an. C'est mieux qu'au niveau national où la tendance est inverse (- 0,1 %). Près de 23 100 maisons sont sorties de terre en Nouvelle-Aquitaine, soit 300 maisons supplémentaires de plus qu'en 2021. **Dans la région, la part de la maison individuelle est nettement majoritaire, encore plus en 2022 (près de 62 % des mises en chantier de logements) contrairement au niveau national (56 % de logements collectifs).**

Globalement, les mises en chantier de logements évoluent de façon très variable selon les départements. La baisse est forte pour la Gironde (- 24,2 %) et la Vienne (- 22,1 %), plus modérée pour la Haute-Vienne (- 8,8 %), les Landes (- 3,8 %) et la Dordogne (– 1,2 %). Le recul dans le secteur collectif pour ces cinq départements contribue principalement à cette tendance. La situation est stable dans les Pyrénées-Atlantiques. Les autres départements de la région affichent une progression nette (de + 6,8 % pour la Charente-Maritime à + 21,7 % en Corrèze).

Recul des mises en chantier de logements en Nouvelle-Aquitaine comme au niveau national

Nombre de logements commencés (base 100 = moyenne 2017-2021)



Source : SDES, Sit@del2 en dates réelles estimées à fin mars 2023

Hausse des autorisations de construction grâce aux projets de logements collectifs

Si les mises en chantier baissent, les permis de construire accordés sont en hausse de 5,4 % par rapport à 2021 (+ 3,2 % au niveau national). Près de 49 000 logements ont été autorisés en 2022 en Nouvelle-Aquitaine, soit plus qu'en 2019 (environ 2 100 logements supplémentaires).

Contrairement à l'année précédente, les autorisations de logements collectifs et en résidence progressent fortement au niveau régional (+ 29,1 % contre + 12,2 % au plan national) alors que les projets de maisons individuelles se replient (- 8,1 % sur un an). Cette baisse est imputable à trois départements (- 11,5 % dans les Pyrénées-Atlantiques, – 9,7 % en Gironde et – 4,6 % en Creuse). Les autres départements néo-aquitains affichent une progression positive plus ou moins marquée (+ 4,9 % dans la Vienne jusqu'à + 73,1 % en Corrèze).

Construction des locaux non résidentiels : mises en chantier toujours en repli, les projets stagnent

Environ 2,4 millions de m² de locaux non résidentiels ont été **mis en chantier** en 2022, en recul de 3,6 % par rapport à 2021 (contre + 4,9 % au niveau national). La baisse est encore plus marquée par rapport à 2019 (- 21,8 %).

Avec un peu plus de 9 % des surfaces de locaux non résidentiels mises en chantier en France métropolitaine, la Nouvelle-Aquitaine se place au quatrième rang des régions. Les surfaces mises en chantier en 2022 sont 6,6 % en dessous de la moyenne des cinq dernières années.

Les **surfaces autorisées** à la construction de locaux non résidentiels sont quasiment stables en 2022 par rapport à l'année précédente (- 1,0 %) . Ainsi, près de 3,8 millions de m² ont été autorisés au cours de l'année écoulée en Nouvelle-Aquitaine.

Les trajectoires départementales sont hétérogènes. Quatre départements affichent une baisse (- 7,7 % pour la Vienne, - 11,1 % pour les Landes, – 15,1 % en Corrèze et - 25,8 % pour le Lot-et-Garonne). Tous les autres départements de la région affichent une hausse plus ou moins importante (+ 1,1 % pour les Pyrénées-Atlantiques à + 24,0 % pour la Dordogne).

L'inflation sur les coûts des matériaux et l'augmentation des taux d'intérêts pour l'obtention des crédits immobiliers depuis fin 2022 pourraient avoir un impact sur la concrétisation des projets de logements autorisés au cours de l'année.

Une baisse significative des ventes de logements neufs

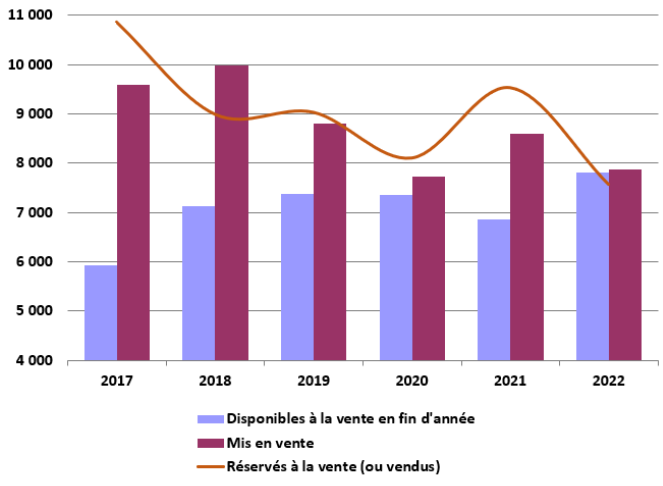
Sur le segment de l'immobilier neuf d'au moins 5 logements, le nombre de logements vendus en **Nouvelle-Aquitaine** décroît avec près de 21 % de réservations en moins par rapport à 2021, baisse plus forte qu'au niveau national (- 15 %). Ce volume est également inférieur à son niveau d'avant crise avec 1 461 logements de moins qu'en 2019 (- 16 %). Facteur aggravant, le nombre d'annulations augmente de 15 % en un an et atteint un niveau presque équivalent à celui de 2020, le plus fort depuis 5 ans. Il représente 14 % des ventes enregistrées en 2022 contre près de 10 % en 2021.

En 2022, près de **7 600** logements neufs ont été réservés en **Nouvelle-Aquitaine**. La Gironde concentre près de 5 réservations sur 10. Les appartements prédominent sur ce marché de l'immobilier neuf : ils représentent 9 ventes de logements sur 10 en Nouvelle-Aquitaine comme en Gironde.

En 2022, les ventes immobilières descendent même à leur niveau le plus bas depuis 2017, meilleur millésime des 5 dernières années avec plus de 10 000 réservations enregistrées. En effet, le nombre de ventes aux particuliers par les promoteurs chute avec 30 % de logements neufs en moins entre 2017 et 2022.

Des mises en vente qui s'ajustent à une demande moins forte et des stocks en augmentation

Nombre de logements neufs commercialisés de 2017 à 2022 en Nouvelle-Aquitaine



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

L'offre nouvelle en retrait…

Face au recul de la demande, l'offre de logements neufs s'ajuste. Elle diminue de 8 % en un an, plus fortement qu'au niveau national (- 6 %). Elle reste aussi en retrait de près de 11 % par rapport à 2019 avec 931 logements de moins en trois ans.

…et le stock à la vente repart à la hausse

Le volume de logements mis en vente étant supérieur de presque 4 % à celui des réservations en 2022, le nombre de logements disponibles en fin d'année augmente de 14 % en un an, soit plus du double de la hausse observée entre 2019 et 2022 (+ 6 %). Avec **7 819** logements fin 2022, il se situe 13 % au-dessus de la moyenne des 5 années précédentes.

La construction sur existant prise en compte dans la promotion immobilière

Les logements neufs comptabilisés dans le champ de l'Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs (ECLN) sont désormais issus de nouvelles constructions ou de constructions sur existant (réhabilitation). Les données sur les ventes aux particuliers intègrent la construction sur existant depuis 2017. Pour les années antérieures, elles comprennent uniquement les logements neufs issus des nouvelles constructions.

Les données régionales et nationales utilisées dans cette publication sont brutes non corrigées des variations saisonnières et des jours ouvrables.

Parmi les logements neufs réservés en **Nouvelle-Aquitaine**, 12 % sont des réhabilitations en 2022 (seulement 8 % en France métropolitaine). Ce taux régional est stable par rapport à l'année précédente, mais il augmente par rapport à 2019 (+ 1,3 point) et fait un bond de 5 points entre 2017 et 2022. Ce type de rénovation à neuf est plus fréquent qu'il y a 5 ans et répond à l'exigence de sobriété foncière.

Le nombre de ventes dans ce secteur diminue de près de 14 % par rapport à 2021, meilleur millésime de ces 5 dernières années. En revanche, il dépasse le niveau d'avant crise sanitaire avec 33 logements de plus (+ 4%) et progresse nettement par rapport à 2017 (+ 28 %).

Contrairement à la tendance observée sur le champ complet, le nombre de logements mis en vente dans ce secteur progresse de près de 13 % en un an. Le stock de logements disponibles à la vente augmente aussi avec 300 logements de plus sur la même période.

Poursuite de l'augmentation des prix

Comme au niveau national, les prix de vente augmentent de nouveau en Nouvelle-Aquitaine. Un appartement neuf est vendu en moyenne **4 437** euros le m², soit 6 % de plus qu'en 2021, hausse supérieure de 1,4 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 2022, diminue de 7 % en un an. Ce recul de l'offre globale à la vente contribue à la progression des prix. Les appartements coûtent près de 14 % plus cher en 2022 qu'il y a trois ans, avant le déclenchement de la crise covid. Néanmoins, le prix moyen au m² reste moins élevé qu'au niveau national, de près de 5 %.

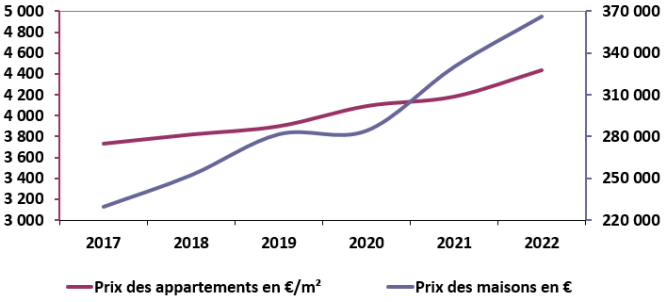
Au sein des programmes de plus de 4 logements individuels, portés par les promoteurs, le prix moyen régional d'une maison neuve s' élève à **365 892** euros. Il croît de 11 % par rapport à 2021, plus qu'en France métropolitaine (+ 4 %). Cependant, il augmente moins qu'au cours de la période 2019-2022 (+ 30 %). **Cette année, une maison en Nouvelle-Aquitaine coûte 21 640 euros de plus qu'au niveau national (+ 6 %).**

Ces fortes hausses sont à interpréter avec pécaution au regard des faibles volumes de ce secteur (individuel groupé). Elles pourraient s'expliquer en partie par une tendance à la baisse de l'offre totale (- 10 % sur un an et - 8 % sur trois ans).

Les prix moyens de vente en 2022 sont les plus élevés des 5 dernières années, en particulier pour les maisons dont le prix dépasse le seuil des 350 000 euros.

Des logements neufs toujours plus chers en 2022

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 2022 - vente aux particuliers, Service des Données et Études Statistiques (SDES)

Résultats au quatrième trimestre 2022 - vente aux institutionnels, 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
Tèl : 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 Chateauvieux

Mission Connaissance et Analyse des Territoires

Page internet liée au thème

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

ISSN : 2607-8007