



76

Juillet 2024

## Construction



© Bernard Suard - Terra

# Focus sur...

## Les marchés immobiliers neufs en Nouvelle-Aquitaine

# 2023 : les marchés de logements neufs en berne

Les mises en chantier de logements en 2023 sont au plus bas depuis le début des années 2000. Les projets de logements sont en fort recul par rapport à 2022 dans un contexte de hausse des coûts de construction avec un renchérissement des conditions d'accès au crédit immobilier. Le secteur des locaux non résidentiels est au ralenti : le total des surfaces mises en chantier en 2023 est en retrait en Nouvelle-Aquitaine alors que les surfaces autorisées sont en légère progression.

Les ventes de logements neufs par les promoteurs immobiliers reculent fortement en 2023 et sont au plus bas depuis 2000. L'offre de nouveaux logements poursuit sa baisse et le stock disponible à la vente augmente nettement. Le prix moyen des appartements continue de progresser tout en restant en dessous de la moyenne nationale.

### Des mises en chantier de logements au plus bas

Après un pic des mises en chantier de logements en 2021 sur les dix dernières années, l'activité se replie continuellement depuis. La construction de logements recule de 20 % sur un an en **Nouvelle-Aquitaine**, comme en France métropolitaine (- 24 %). Au cours de l'année 2023, 31 000 logements ont été mis en chantier dans la région, soit 7 800 logements de moins qu'en 2022 (**figure 1**). C'est près de 19 points en dessous de la moyenne des dix dernières années. Les mises en chantier de logements collec-

tifs et en résidence reculent : - 6 % par rapport à 2022 (- 22 % sur le territoire national). Ainsi, environ 13 500 logements ont été construits en 2023 soit 830 de moins que l'année précédente. Le département de la Gironde concentre environ 37 % des mises en chantier de logements collectifs et en résidence de la région (43 % en 2022).

Le secteur de la maison individuelle est plus fortement impacté en 2023. Il est en baisse de 28 % sur un an. En **Nouvelle-Aquitaine**, 17 600 maisons sont sorties de terre, soit près de 7 000 maisons de moins qu'en 2022.

## Les marchés immobiliers neufs en N-A – 2023 : les marchés de logements neufs en berne

Dans la région, la part de la maison individuelle reste néanmoins nettement majoritaire (57 % des mises en chantier de logements) contrairement au niveau national (58 % de logements collectifs).

Excepté en Corrèze et dans le Lot-et-Garonne, les mises en chantier de logements sont en net repli dans l'ensemble des départements de la région. Dans six départements (Charente-Maritime, Creuse, Gironde, Pyrénées-Atlantiques, Vienne et Haute-Vienne), la baisse sur un an est supérieure à 20 %. Sans surprise, la Gironde compte le plus grand nombre de mises en chantier de logements mais sa contribution passe sous la barre des 30 %.

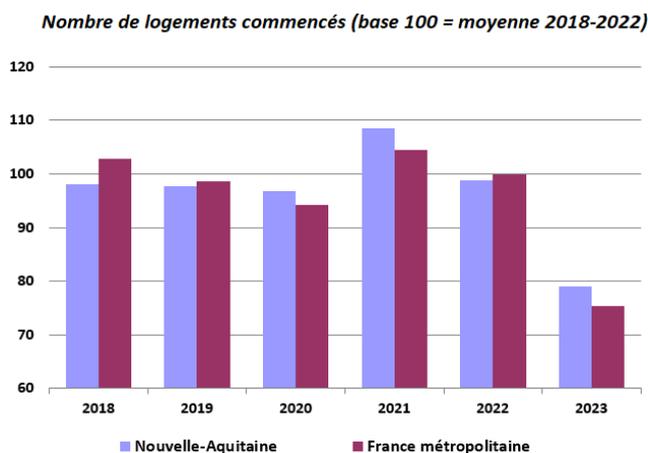
### Chute brutale des projets de logements

Dans la région, 36 900 logements ont été autorisés en 2023, soit un repli de 26 % en un an. Cela représente une perte de 13 200 projets de logements par rapport à 2022. Au cours des vingt dernières années, c'est la deuxième fois que le nombre d'autorisation de construire des logements est sous le seuil des 40 000 logements. En France (hors Mayotte), les projets de logements diminuent aussi fortement (- 24 %). Les autorisations de logements en Nouvelle-Aquitaine représentent environ 10 % des projets de la France métropolitaine.

Contrairement à l'année précédente, tous les secteurs du logement sont impactés dans la région : les autorisations de logements collectifs et en résidence reculent fortement (- 22 %) et les projets de maisons individuelles sont encore plus nettement touchés (- 30 % sur un an). La tendance nationale est identique.

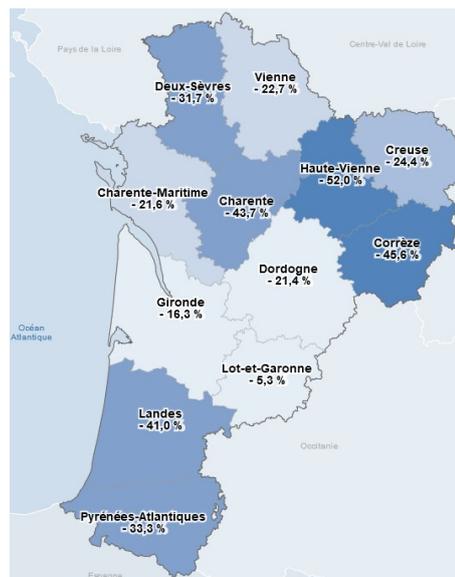
Tous les départements sont en repli (figure 2). Seul le Lot-et-Garonne est en recul modéré (- 5 %). Dans les autres départements, la baisse se mesure à deux chiffres. Elle est parti-

Figure 1 - Des mises en chantier de logements au plus bas depuis 5 ans en Nouvelle-Aquitaine comme au niveau national



Source : SDES, Sit@del2 en dates réelles estimées à fin février 2024

Figure 2 - Les autorisations de logements en recul dans tous les départements de la région



Source : SDES, Sit@del2 en dates réelles estimées à fin février 2024

culièrement importante en Charente, Corrèze, Landes et Haute-Vienne (supérieure à - 40 %).

La forte baisse des autorisations de construire des logements aura un impact probable sur l'activité économique de la filière de la construction au cours des mois à venir.

### Construction des locaux non résidentiels : les mises en chantier en baisse, les projets résistent

En Nouvelle-Aquitaine, 2,3 millions de m<sup>2</sup> de locaux non résidentiels sont mis en chantier en 2023, soit un recul de 4 % par rapport à 2022. Cette tendance est nettement amplifiée au niveau national (- 15 %).

Les principaux types de locaux mis en chantier en 2023 dans la région (en surface de plancher) sont : les exploitations agricoles et forestières (26 %), les locaux destinés aux services publics (17 %) et les entrepôts (15 %).

Avec un peu plus de 10 % des surfaces de locaux non résidentiels mises en chantier en France, la Nouvelle-Aquitaine se place au quatrième rang des régions.

Les surfaces autorisées à la construction de locaux non résidentiels augmentent en 2023 par rapport à l'année précédente (+ 2 %). Seuls quatre départements affichent une baisse : - 4 % en Charente, - 6 % en Gironde, - 10 % en Charente-Maritime et - 18 % dans les Pyrénées-Atlantiques. Tous les autres départements affichent une hausse plus ou moins importante, de + 2 % dans les Landes à + 68 % dans la Vienne.

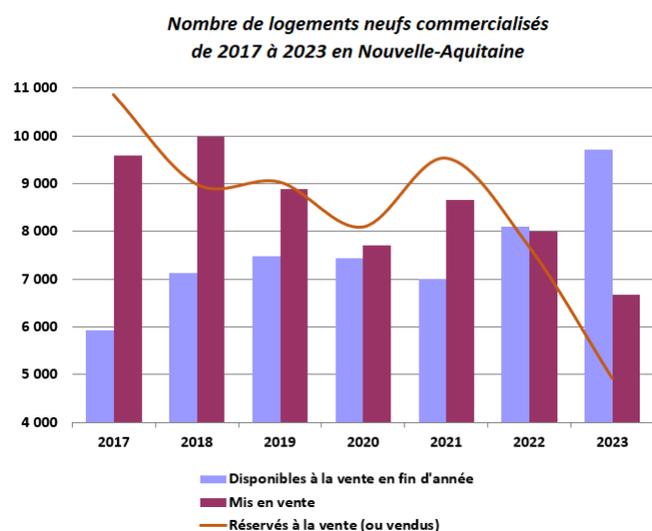
## Fort recul des ventes de logements neufs

Sur le segment de l'immobilier neuf d'au moins 5 logements, le nombre de logements vendus à des particuliers en **Nouvelle-Aquitaine** chute de 36 % par rapport à 2022 (**figure 3**), baisse comparable à celle observée au niveau national (- 37 %). Ce volume a été presque divisé par deux par rapport à son niveau d'avant crise avec 4 120 logements de moins qu'en 2019 (- 46 %). Facteur aggravant, pour la deuxième année consécutive, le nombre d'annulations dépasse les 1 000 logements en un an et atteint un niveau presque équivalent à celui de 2020, le plus fort depuis 10 ans. Il représente près de 23 % des ventes enregistrées en 2023 contre près de 14 % en 2022.

En 2023, près de **4 920** logements neufs ont été réservés en **Nouvelle-Aquitaine**. La Gironde concentre 4 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 2023, les ventes immobilières descendent à un niveau jamais atteint depuis 2000, année où le nombre de réservations s'élevait encore autour de 6 000 logements. En effet, le nombre de ventes aux particuliers par les promoteurs compte près de 17 % de logements neufs en moins entre 2000 et 2023.

**Figure 3 - Des mises en vente qui s'ajustent à une demande qui s'effondre et des stocks en forte augmentation**



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

## Le retrait de l'offre nouvelle s'accroît...

Face au fort recul de la demande, l'offre de logements neufs s'ajuste. Elle diminue de 16 % en un an, moins fortement qu'au niveau national (- 30 %). Elle reste aussi en retrait de 25 % par rapport à 2019 avec plus de 2 200 logements de moins en quatre ans. Il faut remonter à 2014 pour avoir un niveau aussi faible.

## ...et le stock à la vente poursuit sa hausse

Le volume de logements mis en vente étant supérieur de presque 36 % à celui des réservations en 2023, le nombre de logements disponibles en fin d'année augmente de 20 % en un an. Avec **9 710** logements fin 2023 (soit 1 620 logements de plus comparé à fin 2022), il se situe 31 % au-dessus de la moyenne des 5 années précédentes.

### Les ventes issues de la construction sur existant plus fréquentes en 2023

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, reconversion de bâtiments et rénovation importante). 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**, 15 % sont issus de constructions sur existant en 2023 (seulement 9 % en France métropolitaine). Ce taux régional augmente de 3 points par rapport à l'année précédente et fait un bond de près de 7 points entre 2018 et 2023. Ce type de construction, refaite à neuf, est plus fréquent qu'il y a 5 ans et répond à l'exigence de sobriété foncière.

En revanche, le nombre de ventes dans ce secteur diminue de près de 19 % par rapport à 2022. Il reste en hausse uniquement par rapport à 2017 avec 4 % de logements en plus.

En un an, le nombre de logements mis en vente et le stock de logements disponibles à la vente en fin d'année suivent la même tendance que sur le champ complet.

## Le prix de vente toujours orienté à la hausse dans le collectif

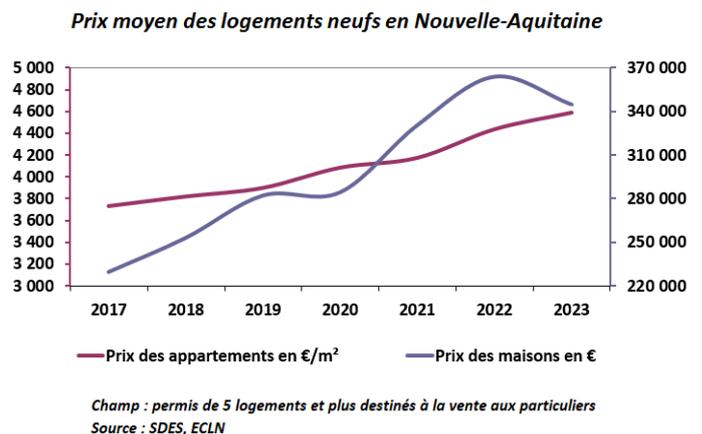
Comme au niveau national, le prix de vente des appartements augmente de nouveau en **Nouvelle-Aquitaine** (figure 4). Un appartement neuf est vendu en moyenne **4 591 euros le m<sup>2</sup>**, soit 3 % de plus qu'en 2022, hausse supérieure de 0,5 point à celle de France métropolitaine. Le nombre d'appartements disponibles à la vente en début d'année majoré des mises en vente tout au long de 2023, diminue de 3 % en un an. Cette baisse de l'offre globale à la vente contribue à la progression des prix. Les appartements coûtent près de 18 % plus cher en 2023 qu'il y a quatre ans, avant le déclenchement de la crise covid. Néanmoins, le prix moyen au m<sup>2</sup> reste moins élevé qu'au niveau national (4 788 €/m<sup>2</sup>), de 4 %. L'écart entre les deux tend à se réduire ces dernières années.

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 **344 475 euros**. Il décroît de 5 % par rapport à 2022 après sept ans de hausse continue. La tendance est contraire en France métropolitaine où les prix poursuivent leur hausse (+ 2 % en un an). **À l'inverse de l'année**

dernière, le prix moyen d'une maison est moins élevé en Nouvelle-Aquitaine qu'au niveau national avec 8 156 euros de moins.

Cette baisse est à interpréter avec précaution au regard des faibles volumes du secteur de l'individuel groupé (440 maisons vendues dans la région, soit 9 % des ventes). Elle pourrait s'expliquer en partie par le retour d'une tendance à la hausse de l'offre totale (+ 15 % sur un an).

Figure 4 - Des appartements neufs toujours plus chers en 2023



### 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 2023 - vente aux particuliers, Service des Données et Études Statistiques \(SDES\)](#)

[Résultats au quatrième trimestre 2023 - 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  
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)

Directeur de publication : Vincent Jechoux

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](mailto:micat.dreal-na@developpement-durable.gouv.fr)

ISSN : 2607-8007