



85

Juin 2025

Construction



© Bernard Suard - Terra

FOCUS sur...

Les marchés immobiliers neufs en Nouvelle-Aquitaine

Les marchés au plus bas mais des signaux positifs

En Nouvelle-Aquitaine, la construction de logements atteint en 2024 son plus bas niveau depuis plus de vingt ans, touchant aussi bien l'individuel que le collectif dans un contexte économique défavorable. Le secteur des locaux non résidentiels n'est pas épargné, avec une chute marquée des mises en chantier malgré une légère reprise des autorisations dans certains départements.

Les ventes de logements neufs par les promoteurs immobiliers diminuent à nouveau en 2024, mais moins que l'année précédente. L'offre de nouveaux logements continue elle aussi de baisser, plus fortement qu'en 2023 et le stock disponible à la vente diminue après deux ans de hausse. Le prix moyen des appartements baisse pour la première fois depuis neuf ans.

Quelques indices encourageants semblent indiquer que la baisse des marchés immobiliers neufs a atteint un point bas.

Baisse continue des mises en chantier de logements

Près de 28 100 logements sont sortis de terre en 2024 en **Nouvelle-Aquitaine**, soit le volume le plus bas observé depuis plus de vingt ans. Après un point haut en 2021, **les mises en chantier de logements** poursuivent leur repli. Sur un an, la baisse est de 14 % dans la région, un recul plus marqué qu'au niveau national (- 6 %) (**figure 1**). Environ 4 450 logements de moins ont été mis en chantier par rapport à l'année précédente. Le volume observé en 2024 se situe 26 % en dessous de son niveau moyen des dix dernières années. Seul signe positif : la baisse semble interrompue depuis la fin du troisième trimestre 2024,

suggérant un possible niveau plancher atteint.

Les mises en chantier de logements collectifs et en résidence reculent de 6 % par rapport à 2023 (la tendance est inverse sur le territoire national avec un rebond de 4 %). Ainsi, environ 13 100 logements sont sortis de terre, soit 850 de moins qu'en 2023. Le département de la Gironde concentre 45 % des mises en chantier de logements collectifs et en résidence de la région suivi des Pyrénées-Atlantiques et de la Charente-Maritime (13 % du volume régional).

Cette année encore, le secteur de la maison individuelle subit une baisse des mises en chantier de logements. Un peu moins de 15 000

Les marchés immobiliers neufs en Nouvelle-Aquitaine – Les marchés au plus bas mais des signaux positifs

maisons sont sorties de terre en 2024 dans la région, soit une baisse de 19 % sur un an. Ce sont près de 3 600 maisons de moins qu'en 2023. Bien qu'en recul cette année, la part des maisons individuelles reste néanmoins majoritaire (53 % des mises en chantier de logements) contrairement au niveau national (36 %).

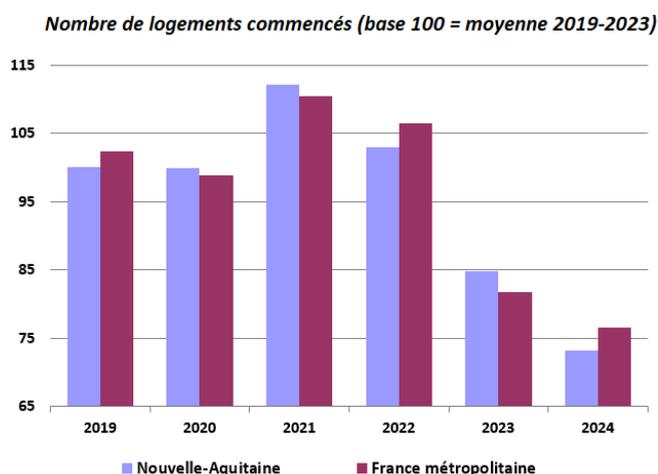
Les mises en chantier de logements sont en net repli dans l'ensemble des départements de la région, particulièrement en Corrèze, dans les Landes et en Haute-Vienne, où la baisse est supérieure à 30 %. Sans surprise, la Gironde compte le plus grand nombre de mises en chantier de logements. En ajoutant la Charente-Maritime, les Landes et les Pyrénées-Atlantiques, les quatre départements du littoral concentrent 70 % de la construction de logements en Nouvelle-Aquitaine.

Chute des projets de maisons individuelles

En 2024, 35 900 logements sont **autorisés** dans la région, soit une baisse de 5 % sur un an, ce qui correspond à environ 2 000 projets de logements en moins. Il s'agit du plus faible volume enregistré depuis vingt ans, soit un niveau inférieur de plus de 18 % à la moyenne des dix dernières années. À l'échelle nationale (hors Mayotte), la tendance est similaire, mais la diminution est encore plus marquée (- 12 %). Les logements autorisés en Nouvelle-Aquitaine représentent environ 11 % de l'ensemble des projets de logements en France métropolitaine.

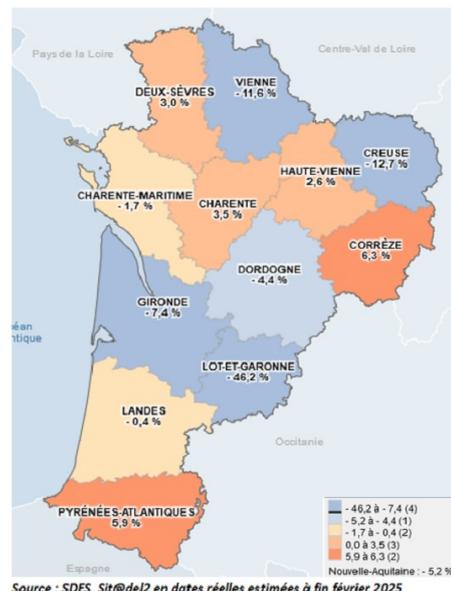
La baisse concerne uniquement le secteur des maisons individuelles. Avec environ 16 900 projets autorisés, le recul est de 14 %, un niveau comparable à celui enregistré à l'échelle nationale (- 15 %). Cela représente près de 2 700 projets de maisons individuelles en moins par rapport à l'année précédente. En revanche, les autorisations de logements collectifs et en résidence progressent cette année en Nouvelle-Aquitaine (+ 4 %), à rebours de la tendance observée au niveau national (- 11 %).

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 2025

Figure 2 - Les autorisations de logements en recul dans la moitié des départements de la région



L'évolution du nombre de logements autorisés varie fortement selon les départements (figure 2). La moitié d'entre eux enregistrent un repli plus ou moins marqué allant jusqu'à - 46 % dans le Lot-et-Garonne. La baisse dépasse également 10 % en Creuse et dans la Vienne. À l'inverse, les projets augmentent en Charente, en Corrèze, dans les Pyrénées-Atlantiques, les Deux-Sèvres et en Haute-Vienne.

Les mises en chantier de locaux non résidentiels au plus bas

En **Nouvelle-Aquitaine**, 1,8 million de m² de locaux non résidentiels sont **mis en chantier** en 2024, marquant une baisse de 23 % par rapport à 2023. Cette tendance se retrouve au niveau national, bien que moins prononcée (- 11 %).

Les principaux types de locaux mis en chantier en 2024 dans la région (en surface de plancher) sont les exploitations agricoles et forestières (25 %), les locaux destinés aux services publics (16 %) les entrepôts (14 %) et les locaux commerciaux (13 %).

Avec un peu plus de 9 % des surfaces de locaux non résidentiels mises en chantier en France, la Nouvelle-Aquitaine se place au cinquième rang des régions.

Les **surfaces autorisées** à la construction de locaux non résidentiels reculent légèrement en 2024 par rapport à l'année précédente (- 6 %). Seuls cinq départements néo-aquitains affichent une hausse : Charente-Maritime (+ 0,5 %), Landes (+ 0,6 %), Lot-et-Garonne (+ 1 %), Gironde (+ 4 %) et Corrèze (+ 6 %). Tous les autres départements accusent une baisse plus ou moins importante, de - 2 % en Charente à - 41 % en Creuse.

Les marchés immobiliers neufs en Nouvelle-Aquitaine – Les marchés au plus bas mais des signaux positifs

Le volume des autorisations a atteint un point bas au milieu de l'année, mais semble amorcer une reprise au second semestre, laissant entrevoir de meilleurs résultats pour l'année à venir. Cette tendance s'inscrit dans un contexte de baisse des taux d'emprunt immobiliers observée ces derniers mois, ce qui pourrait favoriser le déblocage de nouveaux projets.

Les ventes de logements neufs continuent de baisser

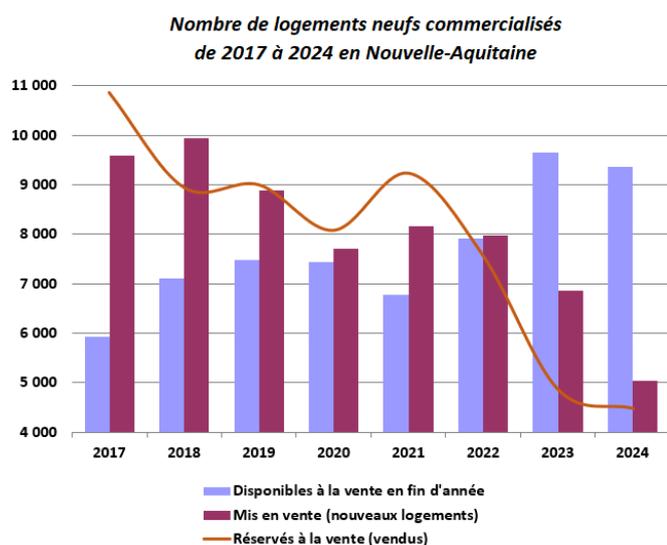
Sur le segment de l'immobilier neuf d'au moins 5 logements, le nombre de logements vendus à des particuliers en Nouvelle-Aquitaine diminue de 8 % par rapport à 2023 (figure 3), baisse plus forte qu'au niveau national (- 5 %), mais bien moins marquée qu'il y a un an (- 36 %). Ce volume a été divisé par deux par rapport à son niveau d'avant crise avec 4 521 logements de moins qu'en 2019. Signe d'amélioration, le nombre d'annulations recule de 20 % en 2024. C'est le niveau le plus faible depuis cinq ans. Les annulations représentent 19 % des ventes enregistrées en 2024 contre 22 % en 2023.

En 2024, 4 490 logements neufs ont été réservés en Nouvelle-Aquitaine. Les quatre départements du littoral concentrent plus de huit réservations sur dix dont 4 dans le seul département de la Gironde. Les appartements prédominent sur ce marché de l'immobilier neuf : ils représentent 9 ventes de logements sur 10 en Nouvelle-Aquitaine comme en Gironde.

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

Face à la baisse des ventes, l'offre nouvelle de logements neufs s'ajuste. Elle diminue de 26 % en un an, moins qu'au niveau national

Figure 3 - Des mises en vente qui s'ajustent à une demande en baisse et des stocks qui diminuent après 2 ans de hausse



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

(- 29 %) mais plus fortement qu'en 2023 (- 14 %). Elle reste aussi en retrait de 43 % par rapport à 2019 avec presque 4 000 logements de moins en cinq ans.

Les ventes et les mises en vente descendent à des niveaux historiquement bas et comptent autour de 23 % de logements neufs en moins entre 2000 et 2024. Ces volumes sont aussi fortement inférieurs à ceux observés en 2020, pendant la crise Covid, soit respectivement - 44 % et - 35 %.

...et le stock à la vente diminue

En 2024, le volume de logements mis en vente dans la région est toujours supérieur à celui des réservations (+ 12 %), mais en un an, l'écart entre les deux se réduit fortement. Ainsi, le nombre de logements disponibles à la vente en fin d'année baisse de 3 %, impacté aussi par le recul du nombre d'annulations. Avec 9 361 logements fin 2024 (soit 291 logements de moins comparé à fin 2023), il demeure à un niveau élevé, en progression de 25 % en cinq ans.

Les ventes issues de la construction sur existant plus fréquentes en 2024

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, 18 % sont issus de constructions sur existant en 2024 (seulement 10 % en France métropolitaine). Ce taux régional augmente de 3 points par rapport à l'année précédente et fait un bond de 8 points entre 2019 et 2024. Ce type de construction, refaite à neuf, est plus fréquent qu'il y a 5 ans et répond à l'exigence de sobriété foncière.

Dans ce secteur, le nombre de ventes et le stock de logements disponibles à la vente en fin d'année évoluent à l'inverse de la tendance observée sur le champ complet avec respectivement + 11 % et + 5 % par rapport à 2023. Le volume de ventes est cependant en baisse par rapport à 2019 avec 9 % de logements en moins.

En revanche, le nombre de logements mis en vente suit la même tendance que sur le champ complet (- 4 %).

Les marchés immobiliers neufs en Nouvelle-Aquitaine – Les marchés au plus bas mais des signaux positifs

Prix quasi-stables pour les appartements

Comme au niveau national, après neuf ans de hausse continue, le **prix de vente** des logements collectifs se stabilise en **Nouvelle-Aquitaine** (figure 4). Un appartement neuf est vendu en moyenne **4 587 euros le m²**, soit 0,4 % de moins qu'en 2023, baisse inférieure de 0,4 point à celle de France métropolitaine (-0,8 %).

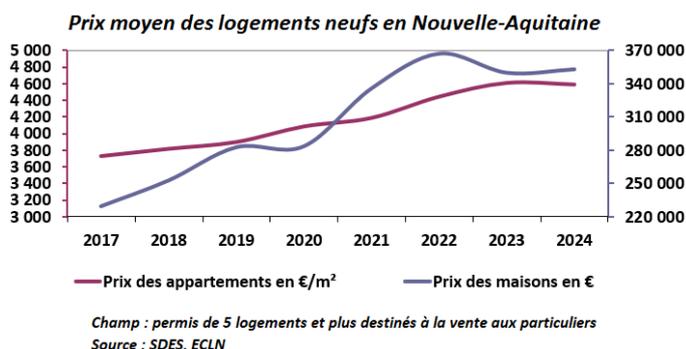
Les appartements coûtent près de 18 % plus cher en 2024 qu'il y a cinq ans, avant le déclenchement de la crise covid, contre +11 % au niveau national. Néanmoins, le prix moyen au m² reste moins élevé qu'au niveau national (4 751 €/m²), de 3 %. L'écart entre les deux tend à se réduire ces dernières années.

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 **352 620 euros**. Il repart à la hausse par rapport à l'année précédente (+0,9%). La tendance est contraire en France métropolitaine où les prix diminuent de près de 3 % en un an.

À l'inverse de l'année dernière, le prix moyen d'une maison est plus élevé en Nouvelle-Aquitaine qu'au niveau national avec 7 780 euros de plus.

Cette hausse des prix est à interpréter avec précaution au regard des faibles volumes du secteur de l'individuel groupé (344 maisons vendues dans la région, soit 8 % des ventes).

Figure 4 – Le prix moyen de vente des appartements neufs cesse d'augmenter en 2024



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 2024 - vente aux particuliers, Service des Données et Études Statistiques \(SDES\)](#)

[Résultats au quatrième trimestre 2024 - 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

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

ISSN : 2607-8007