

# Construction – Des marchés de logements neufs bien orientés en 2019

## Bilan économique 2019

En Nouvelle-Aquitaine, les mises en chantier de logements et de locaux progressent en 2019. La bonne orientation des projets autorisés offrent des perspectives favorables. Le marché de la promotion immobilière diminue à nouveau, toutefois moins que l'année précédente. Les prix moyens des appartements et des maisons augmentent tout en restant inférieurs à la moyenne nationale.

William Chateauvieux, Christel Calas, Dreal Nouvelle-Aquitaine

En Nouvelle-Aquitaine, les mises en chantier de logements progressent de nouveau après le recul enregistré en 2018 : environ 40 900 logements en 2019, soit une augmentation de 3,8 % en un an (*figure 1*). Au niveau national, la tendance est inverse : le nombre de logements commencés recule de 0,9 % par rapport à 2018.

Les mises en chantier augmentent dans un département néo-aquitain sur deux, fortement en Dordogne, Vienne et en Charente-Maritime (plus de 17 % sur un an), plus modérément dans les Landes, le Lot-et-Garonne et la Gironde (entre 1 % et 7 %). Elles diminuent dans les autres départements. En 2019, la Gironde concentre environ 41 % de la production régionale de logements. Plus largement, les quatre départements du littoral en totalisent plus des trois quarts.

En Nouvelle-Aquitaine, cette construction concerne majoritairement des maisons (57 %) contrairement au niveau national (39 %).

### De nombreuses autorisations de construction de logements

Les autorisations régionales de logements représentent environ 11 % des projets autorisés sur le territoire national (hors Mayotte) : 47 300 logements en 2019 dans la région, soit une progression de 1,5 % par rapport à 2018 (- 2,4 % au niveau national) (*figure 2*). Cette évolution est essentiellement portée par le dynamisme des autorisations en Charente-Maritime, dans les Landes, le Lot-et-Garonne et les Pyrénées-Atlantiques. À l'opposé, un recul est observé dans les départements de la Gironde, Dordogne et Charente. La tendance est à la stabilité dans les autres départements de la région.

En 2019, près de 700 logements de plus qu'en 2018 ont été autorisés en Nouvelle-Aquitaine. Alors que le nombre de projets de logements collectifs et en résidence recule de près de 1 450 logements en un an (- 6,8 %), c'est le secteur de la maison individuelle, avec

environ 2 150 logements autorisés de plus que l'an passé (+ 8,6 %), qui contribue au dynamisme régional.

Sur les 20 200 logements collectifs autorisés en Nouvelle-Aquitaine, 60 % se situent dans le département de la Gironde. À lui seul, le pôle urbain de Bordeaux recense plus de la moitié des projets de logements collectifs de la région alors qu'il représente environ 16 % de la population régionale.

Habituellement, le nombre d'autorisations de construire des logements donne une image des mises en chantier des mois suivants. La crise sanitaire du début de l'année 2020 rebat totalement les perspectives pour 2020. Même si les résultats sur les intentions de projets mesurés en 2019 sont favorables, de plus grandes difficultés à trouver les financements et des délais de mise en chantier en moyenne plus longs en 2020 qu'en 2019 pourraient au mieux reporter une partie de l'activité sur 2021.

### Progression du secteur des locaux non résidentiels

Environ 2,5 millions de m<sup>2</sup> de locaux sont sortis de terre en Nouvelle-Aquitaine en 2019. Pour la deuxième année consécutive, le secteur progresse dans la région (+ 3,2 % par rapport à 2018) alors qu'il se replie de plus de 5 % en France métropolitaine.

Avec un peu plus de 3,8 millions de m<sup>2</sup> de locaux non résidentiels autorisés en 2019 dans la région, l'activité à venir de ce segment semble bien orientée (*figures 3 et 4*). La Nouvelle-Aquitaine représente environ 10 % des projets nationaux et se place ainsi au quatrième rang des régions. Bien que les projets de locaux affichent une hausse dans la région (+ 2,1 % sur un an), leur concrétisation en ouverture de chantier en 2020 dépendra des pétitionnaires.

### Fléchissement de la demande immobilière et recul de l'offre nouvelle

Près de 7 900 logements ont été réservés en

Nouvelle-Aquitaine en 2019. La Gironde en concentre six sur dix. Les appartements prédominent sur le marché de l'immobilier neuf : ils représentent 90 % des ventes de logements.

Sur le marché régional de l'immobilier neuf d'au moins 5 logements, la demande décroît avec 4 % de réservations en moins par rapport à 2018 alors qu'elle est stable au niveau national (*figure 5*). Facteur aggravant, le nombre annuel d'annulations augmente de 10 % en un an et représente près de 11 % des ventes enregistrées en 2019 contre 9 % en 2018. Cependant, la diminution du nombre de ventes est moins forte que celle de l'année précédente avec 14 points de moins. Malgré cette baisse, le volume de logements vendus en 2019 reste plutôt conséquent et supérieur de 4 % à la moyenne des 10 années précédentes.

Face à une demande devenue atone, l'offre nouvelle de logements neufs s'ajuste. Elle chute de 22 % en un an, davantage qu'au niveau national (- 13 %). Le volume de logements mis en vente étant inférieur de 7 % à celui des réservations en 2019, le nombre de logements disponibles en fin d'année diminue légèrement avec 0,5 % de logements de moins en un an. Avec 6 530 logements fin 2019, il se situe néanmoins dans la moyenne des 5 années précédentes.

Comme au niveau national, les prix de vente augmentent à nouveau en Nouvelle-Aquitaine (*figure 6*). Un appartement est vendu en moyenne 3 870 euros le m<sup>2</sup>, soit 2,3 % de plus qu'en 2018. Néanmoins, le prix moyen au m<sup>2</sup> reste moins élevé qu'en France métropolitaine de près de 9 %. Le prix moyen régional d'une maison neuve s'élève à 277 000 euros. Il croît de 9,6 % par rapport à 2018, davantage qu'en France métropolitaine (+ 4,8 %). S'il reste inférieur au prix moyen national (- 0,7 %), l'écart entre les deux (1 850 euros) se réduit fortement par rapport à 2018 : il est divisé par sept. ■

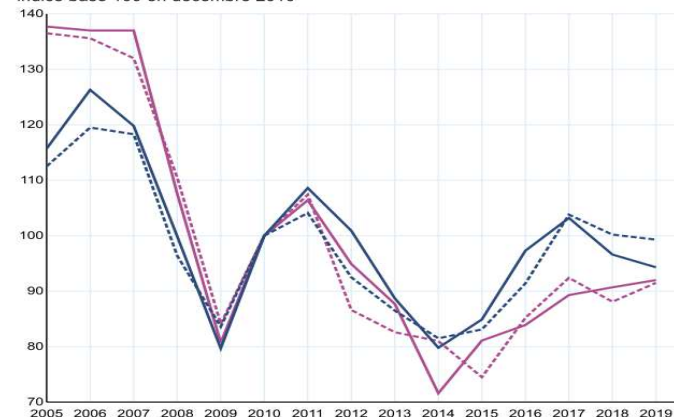
### Pour en savoir plus

- Site de l'Insee : [www.insee.fr](http://www.insee.fr) : thème Secteurs d'activité – Construction
- Site du Service de la donnée et des études statistiques (SDES) du Commissariat général au développement durable (CGDD) : [www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr](http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr) - Site de la Dreal Nouvelle-Aquitaine : [www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr](http://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr)

### 1 Évolution de la construction de logements

— Logements autorisés - Nouvelle-Aquitaine  
 - - Logements commencés - Nouvelle-Aquitaine  
 — Logements autorisés - France hors Mayotte  
 - - Logements commencés - France hors Mayotte

indice base 100 en décembre 2010



Note : données estimées provisoires arrondies à la centaine en date réelle.

Champ : logements individuels, collectifs et en résidence.

Source : SDES, Sit@del2, estimations au 27 février 2020.

### 2 Construction autorisée de logements par département

	Logements en 2019 (nombre)	Évolution 2019/2018	Évolution annuelle moyenne 2018/2013 <sup>(1)</sup>	en %
Charente	1 200	- 6,2	- 1,0	
Charente-Maritime	7 400	28,9	0,3	
Corrèze	1 000	0,9	- 3,2	
Creuse	200	7,0	- 15,9	
Dordogne	2 000	- 6,1	1,4	
Gironde	17 500	- 14,8	2,9	
Landes	6 100	27,1	8,0	
Lot-et-Garonne	1 700	41,5	- 5,2	
Pyrénées-Atlantiques	5 800	7,5	- 4,1	
Deux-Sèvres	1 100	0,8	- 3,9	
Vienne	1 800	0,3	0,3	
Haute-Vienne	1 500	1,9	- 0,8	
<b>Nouvelle-Aquitaine</b>	<b>47 300</b>	<b>1,5</b>	<b>1,0</b>	
France hors Mayotte	449 400	- 2,4	1,5	

<sup>(1)</sup> : taux d'évolution annuel qu'aurait connu la construction de logements, pour le département ou la région, si l'évolution avait été la même pour chaque année de la période considérée.

Note : données brutes provisoires arrondies à la centaine en date réelle. Les évolutions sont calculées sur données non arrondies. En raison des arrondis, des totaux peuvent légèrement différer de la somme des éléments qui les composent.

Source : SDES, Sit@del2, estimations au 27 février 2020.

### 3 Évolution de la construction de locaux non résidentiels

— Locaux autorisés - Nouvelle-Aquitaine  
 - - Locaux commencés - Nouvelle-Aquitaine  
 — Locaux autorisés - France entière  
 - - Locaux commencés - France entière

indice base 100 en 2010



Note : données brutes provisoires en date réelle

Source : SDES, Sit@del2, estimations au 27 février 2020.

### 4 Construction autorisée de locaux non résidentiels, selon le type

	Nouvelle-Aquitaine		France entière		
	Surfaces autorisées en 2019 (en milliers de m <sup>2</sup> )	Évolution 2019/2018	Évolution annuelle moyenne 2018/2013 <sup>(1)</sup>	Évolution 2019/2018/	Évolution annuelle moyenne 2018/2013 <sup>(1)</sup>
Artisanat	270	28,3	6,2	- 2,1	5,8
Bureaux	430	9,5	8,1	3,6	4,9
Commerce	386	- 3,5	- 7,1	- 5,1	- 1,9
Entrepôt	604	12,4	6,0	22,0	8,8
Exploitation agricole ou forestière	1 169	2,2	- 6,6	- 5,1	- 4,4
Hébergement hôtelier	102	14,8	4,2	- 1,3	8,8
Industrie	347	- 15,9	10,6	- 1,0	4,0
Service public ou d'intérêt collectif	505	- 7,7	- 5,5	- 8,2	- 2,0
<b>Ensemble</b>	<b>3 813</b>	<b>2,1</b>	<b>- 1,6</b>	<b>1,3</b>	<b>0,9</b>

<sup>(1)</sup> : taux d'évolution annuel qu'aurait connu la construction de locaux, si l'évolution avait été la même pour chaque année de la période considérée.

Note : données brutes provisoires en date réelle.

Source : SDES, Sit@del2, estimations au 27 février 2020.

### 5 Évolution de la commercialisation de logements neufs - Nouvelle-Aquitaine

— Logements neufs disponibles en fin d'année  
 — Logements neufs mis en vente  
 — Logements neufs vendus (réservés)

indice base 100 en 2010



Note : données 2019 redressées pour les logements neufs disponibles et mis en vente.

Champ : permis de 5 logements et plus destinés à la vente aux particuliers ; France métropolitaine.

Source : SDES, enquête ECLN.

### 6 Ventes des maisons et des appartements neufs

	Nouvelle-Aquitaine			France métropolitaine		
	En 2019 (nombre ou prix en 2019/2018 euro)	Évolution	Évolution annuelle moyenne 2018/2013 <sup>(2)</sup>	En 2019 (nombre ou prix en euro)	Évolution 2019/2018	Évolution annuelle moyenne 2018/2013 <sup>(2)</sup>
<b>Maisons neuves</b>						
Nombre de ventes <sup>(1)</sup>	702	- 12,4	- 0,4	8 607	- 8,9	2,3
Prix moyen par maison	276 945	9,6	1,9	278 795	4,8	1,7
<b>Appartements neufs</b>						
Nombre de ventes <sup>(1)</sup>	7 151	- 3,6	4,5	120 940	0,7	9,4
Prix moyen au m <sup>2</sup>	3 870	2,3	1,1	4 250	4,1	1,2

<sup>(1)</sup> : réservations avec dépôt d'arrhes.

<sup>(2)</sup> : taux d'évolution annuel qu'auraient connu le nombre de ventes ou le prix moyen si l'évolution avait été la même pour chaque année de la période considérée.

Champ : permis de 5 logements et plus destinés à la vente aux particuliers ; France métropolitaine.

Source : SDES, enquête ECLN.