

Après quatre années de baisse, retour des mises en chantier de logements en 2016 en Nouvelle-Aquitaine

En 2016, en Nouvelle-Aquitaine, le nombre de logements commencés s'accroît de 17 % en un an, après quatre années de baisse. Les autorisations de construire des logements progressent par rapport à l'année précédente, pour la deuxième année consécutive. Les projets de locaux non résidentiels sont en net recul. Les locaux destinés à l'exploitation agricole et forestière représentent un tiers des projets. Le marché de la promotion immobilière confirme sa reprise. Les prix moyens des appartements et des maisons augmentent mais restent inférieurs à la moyenne nationale.

William Chateauvieux, Christel Calas, Dreal Nouvelle-Aquitaine

Embellie pour les mises en chantier après quatre années moroses

En Nouvelle-Aquitaine, 38 300 logements sont sortis de terre en 2016, soit + 17 % en un an. Après quatre années de baisse consécutives, la construction de logements repart à la hausse en région. Au niveau national, le retournement de tendance déjà amorcé l'année précédente se prolonge : les mises en chantiers progressent de 12 % par rapport à 2015 (*figure 1*).

La reprise des mises en chantier s'observe dans presque tous les départements de la région, parfois de façon très marquée (+ 97 % en Haute-Vienne, + 35 % en Charente-Maritime et + 30 % dans les Landes). Seules font exception : la Corrèze où le nombre de logements commencés recule de 6 % en un an et la Vienne où il se replie de 3,5 %. À elle seule, la Gironde concentre 41 % de la production régionale de logements. Plus largement, les quatre départements du littoral totalisent près de huit logements sur dix commencés en 2016 dans la région.

Les projets de logements en légère augmentation

Dans la région, 42 100 logements ont été autorisés en 2016, soit + 1,4 % en un an (*figure 2*). En France métropolitaine, les projets de logements sont plus dynamiques (+ 14,8 %). Les autorisations de logements régionales représentent environ 10 % des projets de la France métropolitaine.

Cette évolution est très hétérogène selon les départements. Sur un an, la Haute-Vienne enregistre la progression la plus importante (+ 55 %), portée principalement par de nombreux projets de logements

collectifs et en résidence, suivie des Landes et de la Charente (respectivement + 17,2 % et + 14,8 %). À l'opposé, un recul est observé en Gironde (- 5,2 %), Lot-et-Garonne (- 3,4 %), Deux-Sèvres (- 3,0 %) et Charente-Maritime (- 1,7 %).

Sans surprise, la Gironde, avec 42 % des autorisations régionales, compte le plus de projets de logements, suivie des Pyrénées-Atlantiques (14 %), de la Charente-Maritime (13 %) et des Landes (9 %). À l'inverse, les huit départements de l'est de la région en totalisent moins d'un quart en 2016.

Les appartements concentrés dans les départements du littoral

Contrairement au niveau national, en Nouvelle-Aquitaine, la part des projets de maisons (55 %) est plus importante que celle des appartements (45 %). Cependant, ces derniers se concentrent principalement dans les quatre départements littoraux : 51 % en Gironde, un peu moins de 20 % dans les Pyrénées-Atlantiques, 10 % en Charente-Maritime et 7 % dans les Landes.

Repli pour les locaux non résidentiels

Plus de 3,5 millions de m² de locaux non résidentiels ont été autorisés en 2016 en Nouvelle-Aquitaine. Ce volume représente un peu plus de 10 % des projets métropolitains et place la région au 4^e rang. Le nombre des projets de locaux baisse dans la région de 19,6 % sur un an (*figures 3 et 4*) alors qu'il était en forte augmentation l'année précédente. Ce recul représente près de 850 000 m² de projets de locaux non résidentiels. À l'échelle départementale, les projets de locaux sont en hausse en Haute-Vienne et Corrèze

(respectivement + 44 % et + 3 %) et en recul dans tous les autres départements, de façon parfois très marquée (- 49 % dans les Landes, - 38 % en Charente).

Les principaux types de locaux autorisés en 2016 en Nouvelle-Aquitaine (en surface de plancher) sont les locaux d'exploitation agricole ou forestière (33 %), les locaux de service public (15 %), les commerces (14 %) et les entrepôts (13 %).

Le marché de la promotion immobilière en nette progression

Sur le marché régional de l'immobilier neuf d'au moins cinq logements, la demande a été dynamique avec 19 % de réservations en plus par rapport à 2015 (*figure 5*), mais moins qu'au niveau national (+ 21 %). Au total, 9 266 logements ont été réservés à la vente en 2016 (*figure 6*). La Gironde en concentre, à elle seule, plus de la moitié (57 %). Les appartements prédominent sur ce marché régional de l'immobilier neuf : ils représentent neuf ventes de logements sur dix.

L'offre nouvelle de logements neufs baisse de 5 % par rapport à 2015 alors que les réservations progressent sur la même période. Par conséquent, le nombre de logements disponibles diminue de 26 % en un an. Il s'établit à 5 030 logements à fin 2016.

Comme au niveau national, les prix de vente augmentent en 2016. Un appartement est vendu en moyenne 3 723 euros le m², soit 2,8 % de plus qu'en 2015. En France métropolitaine, un appartement est 7,3 % plus cher qu'en Nouvelle-Aquitaine. Le prix moyen régional d'une maison s'élève à 229 433 euros ; il croît de 5,5 % par rapport à 2015, plus qu'en France métropolitaine (+ 3,4 %), mais reste inférieur de 27 600 euros au prix moyen national. ■

Pour en savoir plus

- Site du Service de l'Observation et des Statistiques : www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr
- Site de la Dreal Nouvelle-Aquitaine : 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 métropolitaine
 - - Logements commencés - France métropolitaine

en indice base 100 en 2005



Note : données brutes provisoires arrondies à la centaine en date réelle

Champ : logements individuels, collectifs et en résidence
 Source : SOeS, Sit@del2, estimations au 30 mars 2017

2 Logements autorisés par département

	Logements en 2016 (nombre)	Évolution 2016/2015	Évolution annuelle moyenne 2015/2010 (1)
Charente	1 200	14,8	- 14,5
Charente-Maritime	5 300	- 1,7	- 2,9
Corrèze	700	1,0	- 14,6
Creuse	200	4,6	- 19,1
Dordogne	1 800	10,1	- 11,0
Gironde	17 600	- 5,2	0,0
Landes	3 800	17,2	- 4,8
Lot-et-Garonne	1 100	- 3,4	- 8,4
Pyrénées-Atlantiques	5 800	2,6	- 2,2
Deux-Sèvres	1 100	- 3,0	- 14,3
Vienne	1 600	0,7	- 9,0
Haute-Vienne	1 900	54,7	- 9,1
Nouvelle-Aquitaine	42 100	1,4	- 4,2
France métropolitaine	437 800	14,8	- 3,4

(1) : 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.

Champ : France métropolitaine

Source : SOeS, Sit@del2, estimations au 30 mars 2017

3 Évolution de la construction de locaux non résidentiels

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

en indice base 100 en 2005



Note : données brutes provisoires en date réelle

Source : SOeS, Sit@del2, résultats au 30 mars 2017

4 Construction autorisée de locaux non résidentiels selon le type

	Nouvelle-Aquitaine		France métropolitaine		
	Surfaces autorisées en 2016 (milliers de m²)	Évolution 2016/2015	Évolution annuelle moyenne 2015/2010 (1)	Évolution 2016/2015	Évolution annuelle moyenne 2015/2010 (1)
Artisanat	167	- 6,0	- 4,7	0,5	- 3,8
Bureaux	309	- 20,3	3,4	8,6	0,2
Commerce	486	- 23,8	2,2	8,5	- 2,5
Entrepôt	469	- 24,8	9,1	17,8	4,3
Exploitation agricole ou forestière	1 162	- 30,3	- 0,2	- 10,7	- 3,7
Hébergement hôtelier	95	- 5,2	3,6	- 6,6	2,2
Industrie	305	5,4	- 3,8	8,3	- 3,2
Service public ou d'intérêt collectif	531	6,9	- 5,7	8,1	- 8,7
Ensemble	3 524	- 19,6	0,3	2,9	- 2,9

(1) : 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.

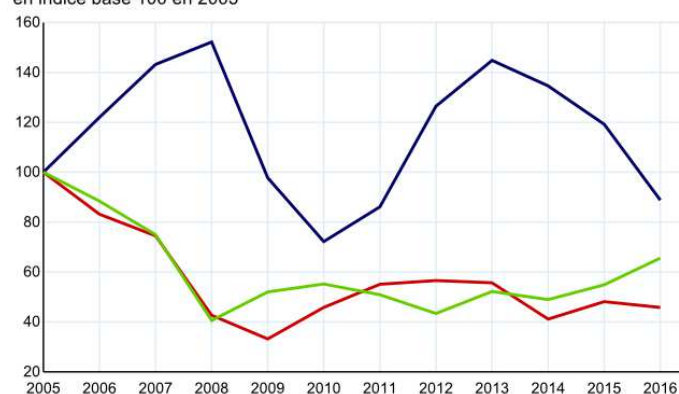
Note : données brutes provisoires en date réelle

Source : SOeS, Sit@del2, résultats au 30 mars 2017

5 Évolution de la commercialisation de logements neufs dans la région Nouvelle-Aquitaine

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

en indice base 100 en 2005



Note : données brutes

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

Source : SOeS, enquête ECLN

6 Ventes des maisons et des appartements neufs

	Nouvelle-Aquitaine			France métropolitaine		
	En 2016 (nombre ou prix en euro)	Évolution 2016/2015	Évolution annuelle moyenne 2015/2010 (2)	En 2016 (nombre ou prix en euro)	Évolution 2016/2015	Évolution annuelle moyenne 2015/2010 (2)
Maisons neuves						
Nombre de ventes (1)	877	1,6	- 4,9	10 212	22,4	- 8,1
Prix moyen par maison	229 433	5,5	2,0	256 995	3,4	0,8
Appartements neufs						
Nombre de ventes (1)	8 389	21,7	0,6	114 846	20,4	- 1,4
Prix moyen au m²	3 723	2,8	1,9	3 993	2,3	1,8

(1) : réservations avec dépôt d'arrhes

(2) : 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 : SOeS, enquête ECLN