

# Construction – Retournement des marchés des logements neufs

## Bilan économique 2018

En Nouvelle-Aquitaine, le nombre de logements commencés a reculé de près de 6 % en un an. Pour la quatrième année consécutive, les autorisations de construire des logements progressent par rapport à l'année précédente. Le marché de la promotion immobilière est en net repli après deux années particulièrement dynamiques. Les prix moyens des appartements et des maisons augmentent mais restent inférieurs à la moyenne nationale.

William Chateauvieux, Christel Calas, Dreal Nouvelle-Aquitaine

En Nouvelle-Aquitaine, les mises en chantiers de logements reculent après deux années de hausse. Environ 39 700 logements sont sortis de terre en 2018, soit 2 400 logements de moins que l'année précédente (*figure 1*). Au niveau national, la tendance est similaire : le nombre de logements commencés recule de 4 % par rapport à 2017.

Les mises en chantier de logements augmentent uniquement dans le département de la Corrèze. Elles se maintiennent dans les Pyrénées-Atlantiques et dans la Vienne et diminuent dans les autres départements. Le département de la Gironde concentre environ 41 % de la production régionale de logements. Plus largement, les quatre départements du littoral totalisent plus des trois quarts des logements commencés en 2018 dans la région.

En Nouvelle-Aquitaine, la construction de logements concerne majoritairement des maisons (56 %) contrairement au niveau national (61 % de logements collectifs).

### Des perspectives de constructions de logements bien orientées

Les autorisations de logements régionales représentent 10 % des projets autorisés sur le territoire national (hors Mayotte) (*figure 2*). Ainsi, 47 300 logements ont été autorisés en 2018 dans la région, soit une progression de plus de 3 % par rapport à 2017, contre - 7 % au niveau national.

Cette évolution est essentiellement portée par un dynamisme des autorisations en Gironde, Dordogne et Corrèze. À l'opposé, un recul est observé dans les

départements des Deux-Sèvres et, dans une moindre mesure, en Haute-Vienne, Lot-et-Garonne et Charente. L'augmentation des logements autorisés en 2018 bénéficie aux logements collectifs et en résidence (+ 1 900) tandis que le segment de la maison individuelle se contracte (- 300 logements).

Sur les 22 000 logements collectifs autorisés en Nouvelle-Aquitaine, 59 % 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 30 % des logements individuels autorisés.

### Rebond des mises en chantier de locaux non résidentiels

Environ 2,5 millions de m<sup>2</sup> de locaux sont sortis de terre en Nouvelle-Aquitaine en 2018. Après deux années de baisse, ce secteur rebondit : + 9 % par rapport à l'année précédente, + 2 % en France métropolitaine. Un tiers des chantiers concernent les locaux destinés aux exploitations agricoles et forestières.

Avec 3,7 millions de m<sup>2</sup> de locaux non résidentiels autorisés en 2018 dans la région, l'activité de ce segment est prometteuse (*figures 3 et 4*). La Nouvelle-Aquitaine concentre environ 10 % des projets nationaux et se place ainsi au troisième rang des régions. En recul depuis deux ans, les projets de locaux repartent à la hausse dans la région (+ 2,9 % sur un an) alors qu'ils se replient au plan national (- 3,8 % sur un an). Par rapport à 2017, la région gagne 100 000 m<sup>2</sup> de projets de locaux non résidentiels.

### Recul du marché de la promotion immobilière

Sur le marché régional de l'immobilier neuf d'au moins 5 logements, la demande décroît fortement avec - 21 % de réservations par rapport à 2017, davantage qu'au niveau national (- 2 %) (*figure 5*). Néanmoins, le volume de logements vendus en 2018 se situe dans la moyenne des 5 années précédentes. La Gironde en concentre plus de la moitié (55 %). Les appartements prédominent sur ce marché régional de l'immobilier neuf : ils représentent 9 ventes de logements sur 10 (*figure 6*).

L'offre nouvelle de logements neufs augmente de 2 % en un an et représente un volume supérieur à celui des réservations en 2018. Par conséquent, le nombre de logements disponibles repart à la hausse, avec 16 % de logements de plus en un an. Malgré cette progression, il chute de 24 % en 5 ans pour s'établir à 5 950 logements fin 2018.

Comme au niveau national, les prix de vente augmentent en 2018. En Nouvelle-Aquitaine, un appartement est vendu en moyenne 3 776 euros le m<sup>2</sup> soit 2,6 % de plus qu'en 2017. Le prix moyen au m<sup>2</sup> reste plus élevé en France métropolitaine, de 8,2 %.

Le prix moyen régional d'une maison neuve s'élève à 252 000 euros et croît de 11,4 % par rapport à 2017, bien plus qu'en France métropolitaine (+ 0,6 %). S'il reste inférieur au prix moyen national, l'écart entre les deux (12 300 euros) est divisé par trois par rapport à 2017. ■

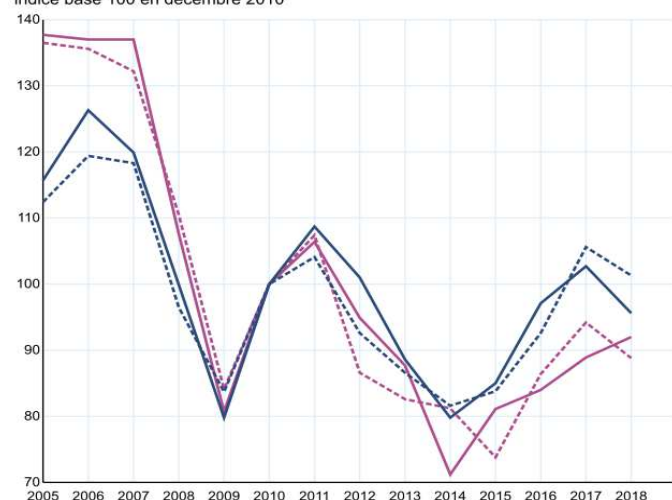
### Pour en savoir plus

- 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 mars 2019.

### 2 Logements autorisés par département

	Logements en 2018 (nombre)	Évolution 2018/2017	Évolution annuelle moyenne 2017/2012 <sup>(1)</sup>	en %
Charente	1 300	- 6,3	- 3,3	- 3,3
Charente-Maritime	5 900	2,3	- 5,0	- 5,0
Corrèze	900	23,2	- 10,8	- 10,8
Creuse	200	- 3,9	- 12,6	- 12,6
Dordogne	2 200	34,0	- 7,9	- 7,9
Gironde	20 700	5,5	3,3	3,3
Landes	5 100	2,3	2,0	2,0
Lot-et-Garonne	1 100	- 8,2	- 6,6	- 6,6
Pyrénées-Atlantiques	5 500	2,0	- 3,5	- 3,5
Deux-Sèvres	1 100	- 24,0	- 3,5	- 3,5
Vienne	1 900	4,9	- 9,9	- 9,9
Haute-Vienne	1 400	- 8,7	1,8	1,8
<b>Nouvelle-Aquitaine</b>	<b>47 300</b>	<b>3,4</b>	<b>- 1,3</b>	<b>- 1,3</b>
France hors Mayotte	455 600	- 6,9	0,3	0,3

<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 mars 2019.

### 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, résultats au 27 mars 2019.

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

	Nouvelle-Aquitaine		France entière		
	Surfaces autorisées en 2018 (en milliers de m <sup>2</sup> )	Évolution 2018/2017	Évolution annuelle moyenne 2017/2012 <sup>(1)</sup>	Évolution 2018/2017	Évolution annuelle moyenne 2017/2012 <sup>(1)</sup>
Artisanat	205	18,6	- 6,2	11,6	- 0,4
Bureaux	395	33,3	- 3,7	11,6	- 0,3
Commerce	394	- 9,6	- 8,0	- 23,6	- 0,1
Entrepôt	542	21,8	- 6,6	1,5	1,8
Exploitation agricole ou forestière	1 097	- 20,0	- 3,9	- 11,8	- 2,5
Hébergement hôtelier	93	- 12,0	- 6,6	- 11,8	4,9
Industrie	415	65,1	- 4,9	4,7	- 2,2
Service public ou d'intérêt collectif	526	8,8	- 8,7	0,2	- 3,0
<b>Ensemble</b>	<b>3 666</b>	<b>2,9</b>	<b>- 5,7</b>	<b>- 3,8</b>	<b>- 1,0</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, résultats au 27 mars 2019.

### 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)

indice base 100 en 2010



Note : données 2018 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 2018 (nombre ou prix en euro)	Évolution 2018/2017	Évolution annuelle moyenne 2017/2012 <sup>(2)</sup>	En 2018 (nombre ou prix en euro)	Évolution 2018/2017	Évolution annuelle moyenne 2017/2012 <sup>(2)</sup>
<b>Maisons neuves</b>						
Nombre de ventes <sup>(1)</sup>	778	- 31,5	8,7	9 430	- 10,1	4,7
Prix moyen par maison	252 030	11,4	1,7	264 334	0,6	1,0
<b>Appartements neufs</b>						
Nombre de ventes <sup>(1)</sup>	7 266	- 19,4	12,7	118 534	- 1,2	9,6
Prix moyen au m <sup>2</sup>	3 776	2,6	0,7	4 084	3,0	0,6

<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.