

Crise immobilière : trou d'air commercial et fortes turbulences pour le logement neuf



La baisse des ventes de logements neufs est de l'ordre de 34 à 40 % sur un an et entraîne, dans le collectif, des reports de lancement de chantiers. © Crédit photo : Illustration Étienne Latry/ « Sud Ouest »

Les derniers chiffres de l'Observatoire Immobilier du Sud-Ouest (Oiso) annoncent une « météo » très perturbée pour le logement neuf en Nouvelle-Aquitaine. Des turbulences aux conséquences multiples

Le « petit malentendu » vis-à-vis des montages financiers évoqué par le gouverneur de la Banque de France, François Villeroy de Galhau, au micro de [BFM le 19 septembre](#), s'agissant de l'écart entre ce que ressentiraient les Français, frustrés par l'accès difficile voire impossible à obtenir des crédits et le discours des banques assurant qu'elles en délivrent encore, ne concerne visiblement pas uniquement les ménages français.

Ce « petit malentendu » est aussi la grosse angoisse des acteurs, promoteurs, constructeurs du logement neuf. Confrontées à un trou d'air des commercialisations, combiné à une baisse de 23 % des permis de construire en douze mois, la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) et la Fédération française du bâtiment (FFB) dégagent un chiffre : 300 000 emplois dans les entreprises du bâtiment et les bureaux d'études seraient menacés.

Moins de ventes qu'en pleine crise Covid

« Au niveau national la baisse des ventes de logement neuf est de l'ordre de 35 à 40 %, avec moins de 50 000 ventes enregistrées en un semestre, c'est moins qu'en pleine crise Covid [58 697 transactions, NDLR]. La Nouvelle-Aquitaine s'inscrit dans cette tendance. Nous y voyons grossir le stock de logements achevés non vendus. Il atteint 6 à 7 % de la production.

Pire, comme les particuliers n'arrivent plus à stabiliser leurs financements, dans le collectif, des promoteurs ne vendent plus assez de logements pour lancer la construction des résidences dans des délais raisonnables », constate Christophe Duportal, président de l'Observatoire de l'immobilier du Sud-Ouest (Oiso).

Les chiffres en Gironde montrent un temps d'arrêt brutal de la commercialisation en Libournais. Illustration : au 2^e trimestre 2023, le secteur a enregistré... deux ventes. À Bordeaux, le recul des ventes est de -68 % sur un an, avec 71 ventes lors du 2^e trimestre 2023. Les « investisseurs » via le dispositif Pinel représentent à peine un tiers des ventes, contre 52 % il y a moins d'un an. Côté prix, et ceci expliquant cela, on assiste à une stagnation à 5 293 euros le m² en moyenne. Le cocktail « prix élevés, taux de crédits en hausse » entraîne la flambée du taux de désistement des acheteurs. À 12 % dans une année « normale » il dépasse 50 % aujourd'hui.

Bassin d'Arcachon, l'unique exception

Sur le littoral, hors bassin d'Arcachon, seul secteur où le nombre de ventes progresse (+37 % sur un an), le marché est atone. Pour 43 mises en vente, seules 28 transactions ont été finalisées en un trimestre.

Dans le sud de la région, notamment à Pau, les mises en vente s'effondrent de -45 % alors que l'offre est stable (961 lots). Les ventes en BRS (bail réel solidaire) représentent 13 % du marché actuel et 90 % des ventes aidées au 2^e trimestre 2023. Dans le secteur de La Rochelle, la morosité s'installe, le niveau de mise en vente recule de -77 % par rapport à 2022, les ventes se replient de -57 % sur une année.

Du côté de Limoges et Poitiers, l'activité est stable au 2^e trimestre. L'offre commerciale y progresse et les prix baissent... à Poitiers (-5 %), car à Limoges, ils continuent de progresser (+6 %) sur une année glissante.

Publié le 20/09/2023 – Sud-Ouest - Pascal Rabiller