

Logement neuf : cinq chiffres pour mesurer l'effondrement du marché à Bordeaux

Ventes, stocks, terrains, prix et impacts sur l'emploi. Autant d'indicateurs qui témoignent de l'ampleur du choc que connaît le marché du logement neuf à Bordeaux et en Gironde. Publié ce jeudi 7 mars, le dernier rapport de l'Observatoire de l'immobilier du Sud-Ouest décrit une activité globalement en baisse de moitié.



Le nombre de programmes immobiliers neufs annulés ou reportés a triplé en un an à Bordeaux Métropole. (Crédits : Agence APPA)

À l'inverse des bureaux [qui ont signé en 2023 un millésime historique](#), le marché bordelais du logement neuf et du terrain à bâtir se porte mal, très mal même. « Effondrement », « chute », « forte baisse » : les qualificatifs se sont succédé ce mardi 7 mars pour décrire la situation lors de la présentation des chiffres annuels de l'Observatoire de l'immobilier du Sud-Ouest. En voici les principaux chiffres à retenir pour la métropole bordelaise et la Gironde.

. -59 % de ventes de logements neufs

C'est peut-être le chiffre le plus frappant : avec moins de 950 transactions l'an dernier à Bordeaux Métropole, les ventes de logement neuf se sont écroulées de -59 % sur un an et même de près de 80 % par rapport à 2019, dernière année faste avant la pandémie. « *La tendance est similaire en Gironde où les ventes ont été divisées par deux en un an [-53 %, NDLR] retrouvant le niveau de la fin des années 2010* », complète Christophe Duportal, le président de l'Oiso.

Faute d'acquéreurs solvables à cause de [la flambée des taux de crédits immobiliers](#) et avec la raréfaction des investisseurs qui sont deux fois moins nombreux que les années précédentes, le nombre de programmes neufs abandonnés ou reportés explose.

C'est particulièrement marquant à Bordeaux Métropole avec 655 logements retirés, soit le triple de l'année 2022 et 90 % du total de Gironde. Dans le département, seul le Bassin d'Arcachon résiste encore avec un volume stable de transactions. Et la Gironde peut se consoler avec une dynamique de mises en chantier (-13 % sur un an) et de logements autorisés (-15 %) moins pire que la tendance nationale, respectivement de -22 % et -24 %.

. 70 % de T3 et T4 en stock

Faute de vente et malgré la baisse de -20 % des mises en vente, le stock de logements neufs en stock progresse de 9 % en Gironde à près de 3.800 logements. Dans la métropole, ce stock s'érode de -5 % sous l'effet ciseau de la chute d'un tiers des commercialisations et du triplement des programmes annulés. Au total, ce sont principalement les T3 et T4, logements familiaux plus grands et plus chers, qui restent sur les bras des promoteurs constituant 68 % du stock départemental, et même près de 80 % en ajoutant les T5. Au total, le « *stock dur* », correspondant aux programmes devant être livrés dans plus de trois mois a doublé en un an dans la métropole. « *C'est un indicateur qui n'est pas bon et qui nous inquiète puisqu'il pèse sur la trésorerie et la dette de nos entreprises* », avertit Christophe Duportal.

. Les prix du neuf en hausse de 5 %

Vous avez bien lu : malgré cet effondrement de l'activité, le prix moyen d'un logement neuf a encore progressé en 2023 de +5,5 % en Gironde (5.052 €/m²) et de +3,5 % à Bordeaux Métropole (5.034 €/m²) alors même que l'immobilier ancien a amorcé un repli depuis plusieurs mois. « *Cela peut paraître contre intuitif par rapport à notre quotidien de promoteur qui fait actuellement des remises commerciales mais c'est une réalité*, détaille Christophe Duportal. *Cependant ce prix moyen cache de fortes disparités avec des T1 et T2 qui tirent les prix vers le haut et des T3 et T4 avec des prix bien plus faibles mais qui ont encore du mal à trouver preneur.* » À une échelle plus fine et pour la première fois depuis bien longtemps, les prix sont à la baisse dans une majorité de communes de la métropole, dont Bordeaux, mais sont encore à la hausse notamment à Pessac et Mérignac.

. -20 % de terrains à bâtir vendus

« *Chaque année je viens vous présenter des chiffres pires que l'année précédente...* », se désole Guillaume Séguy, premier vice-président de l'Oiso, à propos de cette année 2023. Difficile de lui donner tort à la lecture des chiffres sur le marché foncier : avec tout juste un millier de terrains vendus en Aquitaine (-42 %) et moins de 400 en Gironde (-20 %), le volume de transaction est le plus faible depuis 2019. Et face à ce violent coup de froid, les stocks de terrains explosent pour représenter plus de deux ans d'activité ! De leur côté, le prix moyen (160.000 euros) et la surface moyenne (605 m²) des terrains vendus sont globalement stables en Gironde.

« Cette baisse est le résultat, côté production, d'une rareté croissante du foncier, notamment sous l'effet du ZAN [zéro artificialisation nette] et des délais à rallonge des démarches administratives sur le plan environnemental et, côté consommation, des difficultés de financement », juge Guillaume Séguy, qui ajoute : « Les constructeurs de maison individuelle sont particulièrement touchés parce qu'une maison individuelle standard qui coûtait 120.000 euros il y a deux ans, elle coûte 170.000 euros aujourd'hui ! »

. Entre 10 et 50 % d'emplois en moins

Cette chute inédite du marché du logement neuf pèse lourdement sur la santé des entreprises de la filière : architectes, aménageurs, promoteurs, constructeurs, notaires et agents immobiliers. Côté bâtiment, la FFB de Gironde a fait les comptes parmi ses adhérents : 3.000 emplois ont déjà disparu, soit 10 % du total, et ce n'est qu'un début. Du côté des promoteurs, difficile d'y voir clair puisque chacun cache son jeu mais des plans de licenciements ou de mobilités sont intervenus ou sont en cours chez les gros acteurs nationaux - [Nexity](#), [Vinci Immobilier](#), [Bouygues Immobilier](#) - comme chez des acteurs locaux dont les girondins [IGC](#) et Belin Immobilier tandis qu'[Anthelios](#) a été liquidé en fin d'année. Du côté de la Fédération des promoteurs immobiliers, on évoque des effectifs qui ont fondu d'un tiers en deux ans, principalement par le gel des embauches, la non-reconduction des contrats courts et le non-remplacement des départs. « En moyenne, les plans sociaux visent à réduire de 50 % les effectifs sur Bordeaux. La Métropole était devenue une bulle, on est passé de six à 120 promoteurs en 20 ans ! », témoigne également un promoteur qui emploie une trentaine de salariés sur la région.

Publié le 07/03/2024 – La Tribune – Pierre Cheminade