

CONJONCTURE BÂTIMENT ET PERSPECTIVES EN NOUVELLE-AQUITAINE

 **Rencontre régionale**
7 novembre 2025

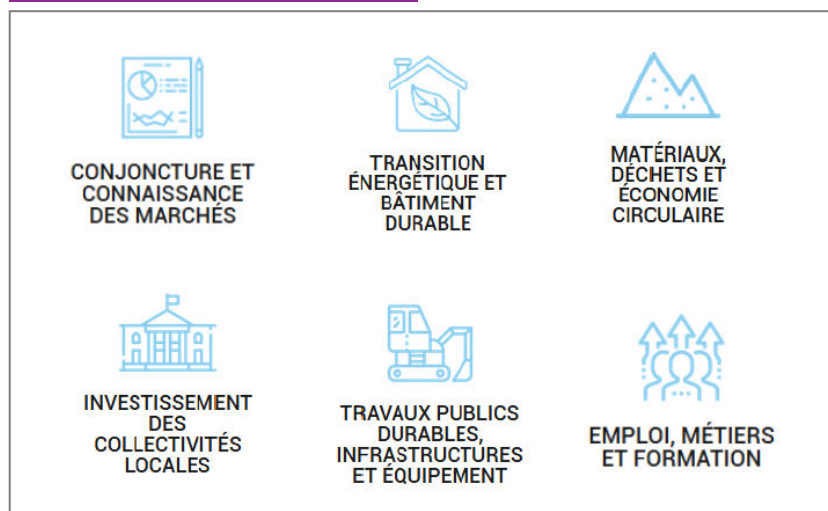
Observatoire économique régional de la filière construction

- > Une CERC dans chaque région et un GIE au niveau national
- > Des outils d'aide à la décision organisés autour de 6 pôles

ÉQUIPE CERC NA



DOMAINES D'OBSERVATION



MEMBRES



La conjoncture Bâtiment en Nouvelle-Aquitaine



www.cerc-na.fr



**LES OPÉRATIONS DE CONSTRUCTION ET DE
DÉCONSTRUCTION SUR MON TERRITOIRE**



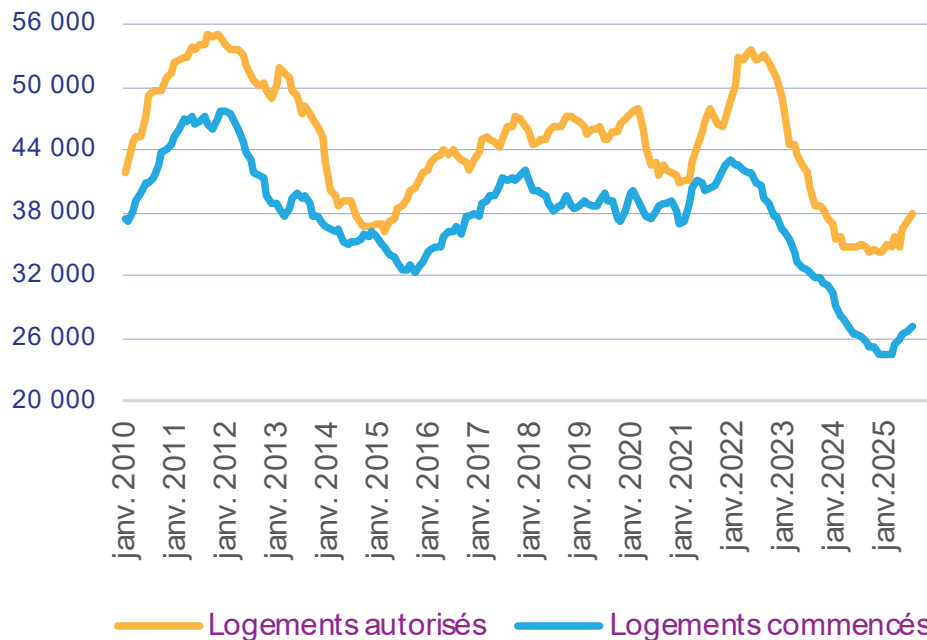
QUELLES SONT LES DYNAMIQUES POUR LA CONSTRUCTION NEUVE DE LOGEMENTS ?

Mises en chantier et permis de construire confirment leur redressement

LOGEMENTS NEUFS EN NOUVELLE-AQUITAINE

Nombre de logements en cumul sur 12 mois glissants

Estimation en date réelle



Source : traitement CERC NA, SDES-MTEECPR

- > Le point bas a été atteint fin 2024
- > Une reprise portée par le collectif et l'individuel groupé
- > **Le niveau des mises en chantier demeure bas**

	fin septembre 2025		
en nombre de logements	Cumul sur 12 mois	Évol. sur 12 mois	Évol. sur 3 mois
Logements commencés	27 379	+6,3%	+29,1%
dont individuels purs	8 908	-5,8%	+25,5%
dont individuels groupés	4 736	+15,3%	+29,5%
dont collectifs (y c. résidences)	13 735	+12,6%	+31,6%
Logements autorisés	37 927	+8,9%	+18,6%
dont individuels purs	11 794	+11,2%	+28,8%
dont individuels groupés	6 628	+7,7%	-20,2%
dont collectifs (y c. résidences)	19 505	+7,9%	+27,6%

Source : traitement CERC NA, SDES-MTEECPR

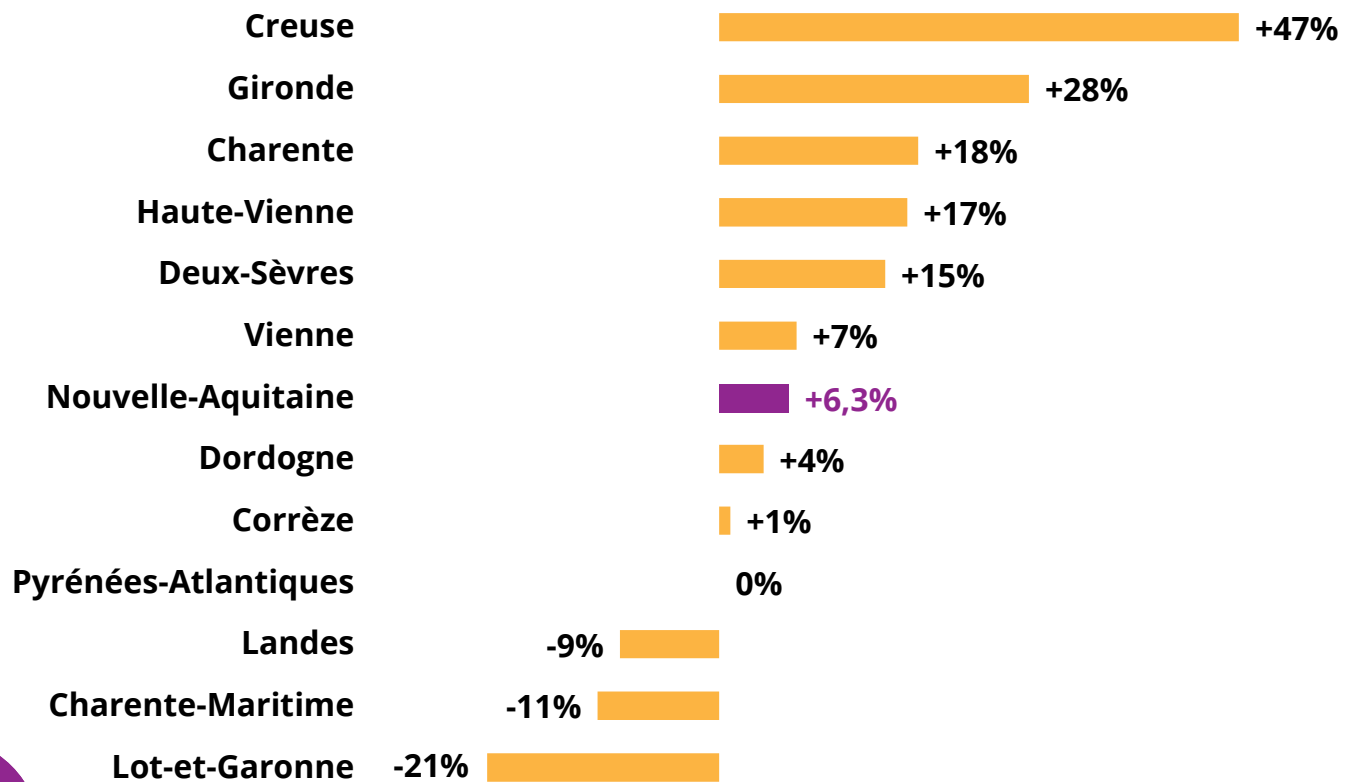
QUELLES SONT LES TENDANCES POUR LA CONSTRUCTION NEUVE DE LOGEMENTS ?

Une reprise contrastée selon les territoires

LES MISES EN CHANTIER DE LOGEMENTS EN NOUVELLE-AQUITAINE

Évolution du cumul 12 mois à fin septembre 2025

Estimation en date réelle



Source : traitement CERC NA, SDES-MTEECPR

PAR RAPPORT À LA MOYENNE 2012-2024

Nouvelle-Aquitaine	-28%
Pyrénées-Atlantiques	-43%
Gironde	-34%
Haute-Vienne	-34%
Vienne	-28%
Charente-Maritime	-20%
Dordogne	-20%
Charente	-19%
Landes	-18%
Creuse	-16%
Lot-et-Garonne	-16%
Deux-Sèvres	-14%
Corrèze	-2%

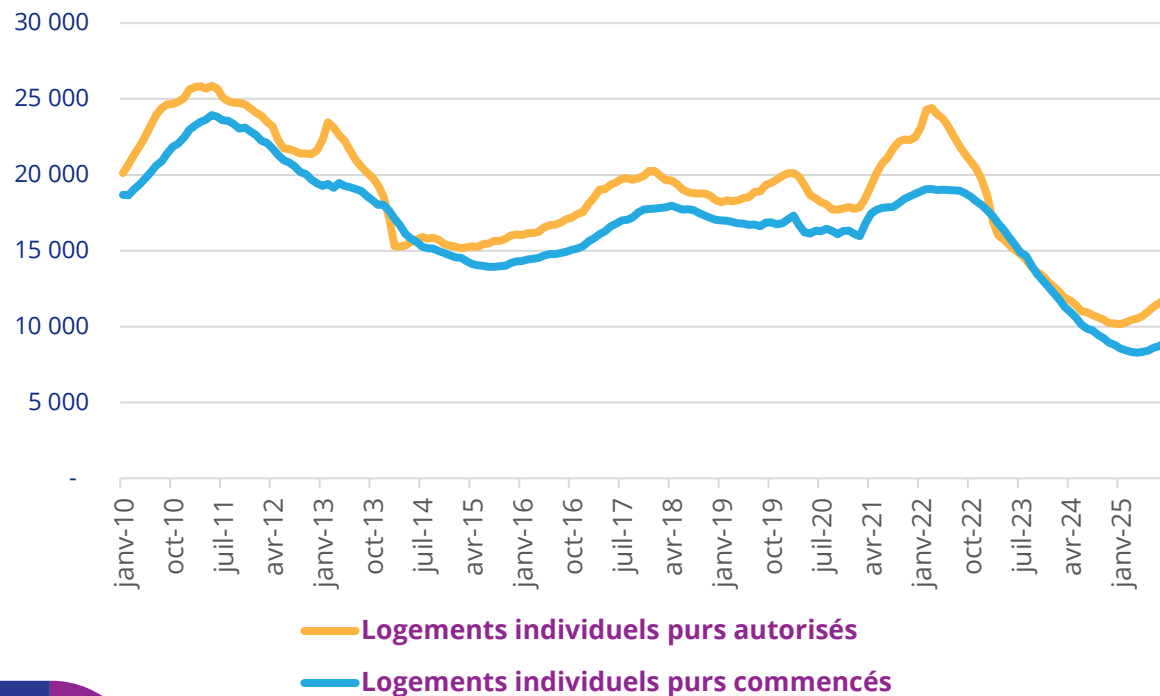
Source : traitement CERC NA, SDES-MTEECPR

QUELLES SONT LES TENDANCES POUR LA CONSTRUCTION NEUVE DE LOGEMENTS ?

De premiers signaux positifs pour l'individuel pur

LOGEMENTS NEUFS INDIVIDUELS PURS EN NOUVELLE-AQUITAINE

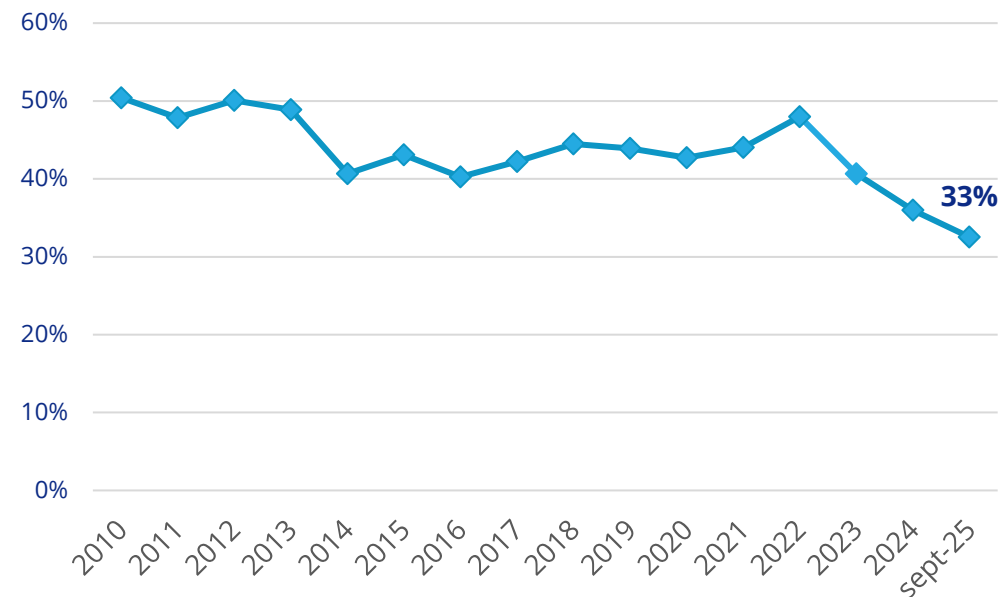
Nombre de logements en cumul sur 12 mois glissants
Estimation en date réelle



Source : traitement CERC NA, SDES-MTEECPR

Part des LOGEMENTS NEUFS INDIVIDUELS PURS dans les mises en chantier de logements EN NOUVELLE-AQUITAINE

Estimation en date réelle

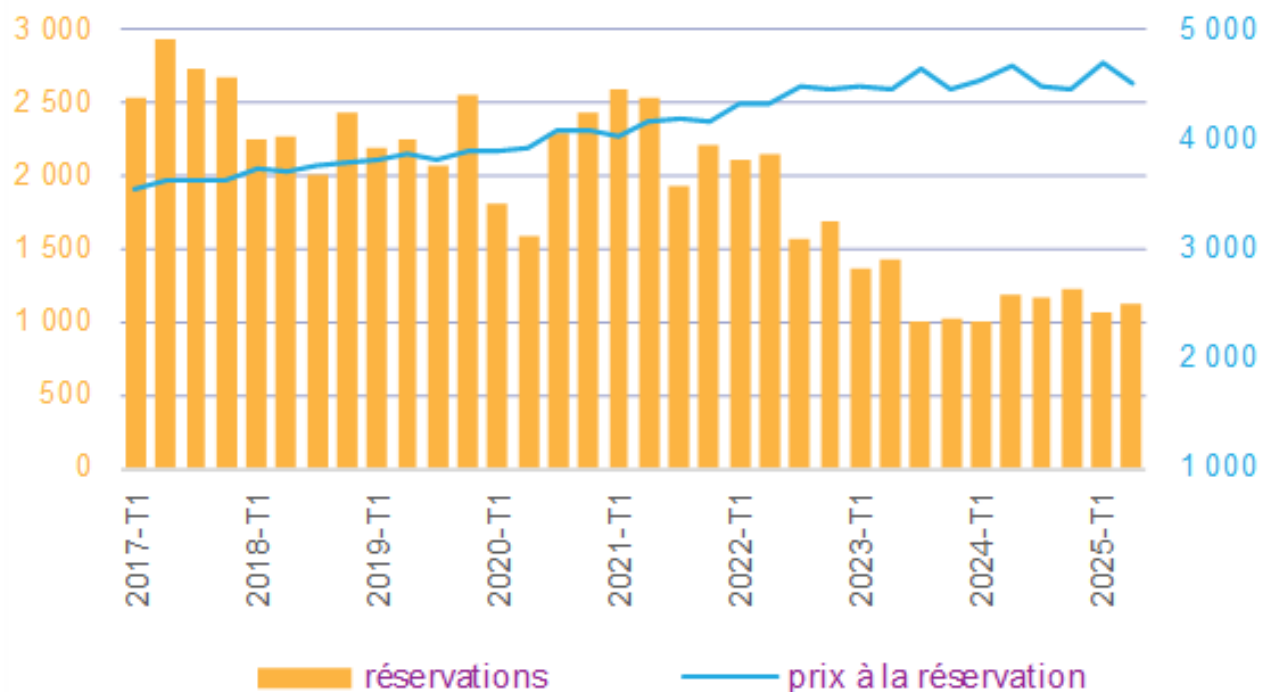


Source : traitement CERC NA, SDES-MTEECPR

QUELLE EST LA DYNAMIQUE DE LA COMMERCIALISATION DE LOGEMENTS ?

Pas de reprise constatée au 1^{er} semestre 2025

Nombre de LOGEMENTS RÉSERVÉS À LA VENTE EN NOUVELLE-AQUITAINE PAR DES PARTICULIERS



Source : Traitement CERC NA, ECLN

fin 2eme trimestre 2025

en nombre de logements	Valeur trimestre	Var. T/T-4	Évol. sur 4 trim.
Mise en vente	1 288	-45,7%	-26,2%
Réservations	1 127	-4,6%	+8,7%

Source : Traitement CERC NA, ECLN

fin 2eme trimestre 2025

encours de logements en vente et prix moyen en €/m ²	Valeur trimestre	Var. T/T-1	Var. T/T-4
Disponibles à la vente	9 735	+0,9%	-8,4%
Délai d'écoulement en mois	26,7	+6,0%	-8,2%
Prix moyen	4 514	-4,1%	-3,2%

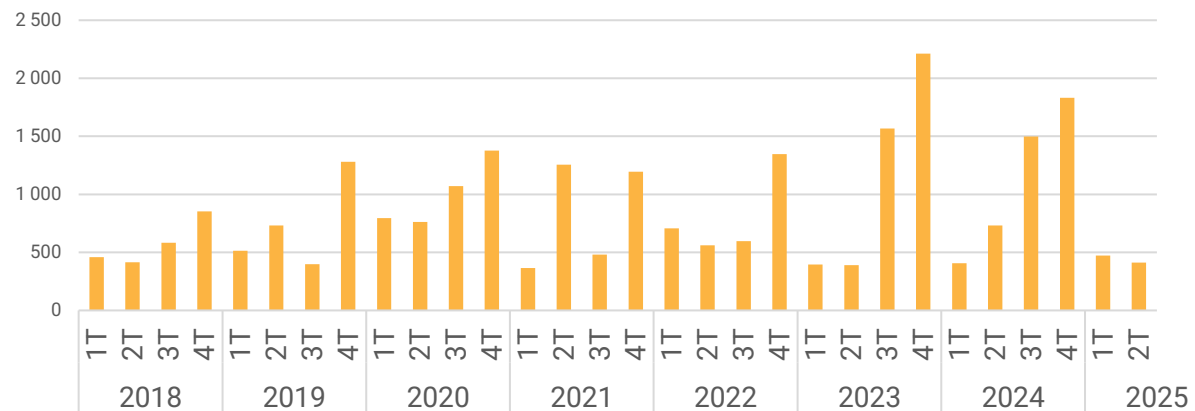
Source : Traitement CERC NA, ECLN



QUELLE EST LA DYNAMIQUE DE LA COMMERCIALISATION DE LOGEMENTS ?

Les ventes en bloc subissent le contrecoup du plan de relance Action Logement-CDC Habitat

COMMERCIALISATION DE LOGEMENTS NEUFS EN NOUVELLE-AQUITAINE VENTE AUX INSTITUTIONNELS (VENTES EN BLOC)



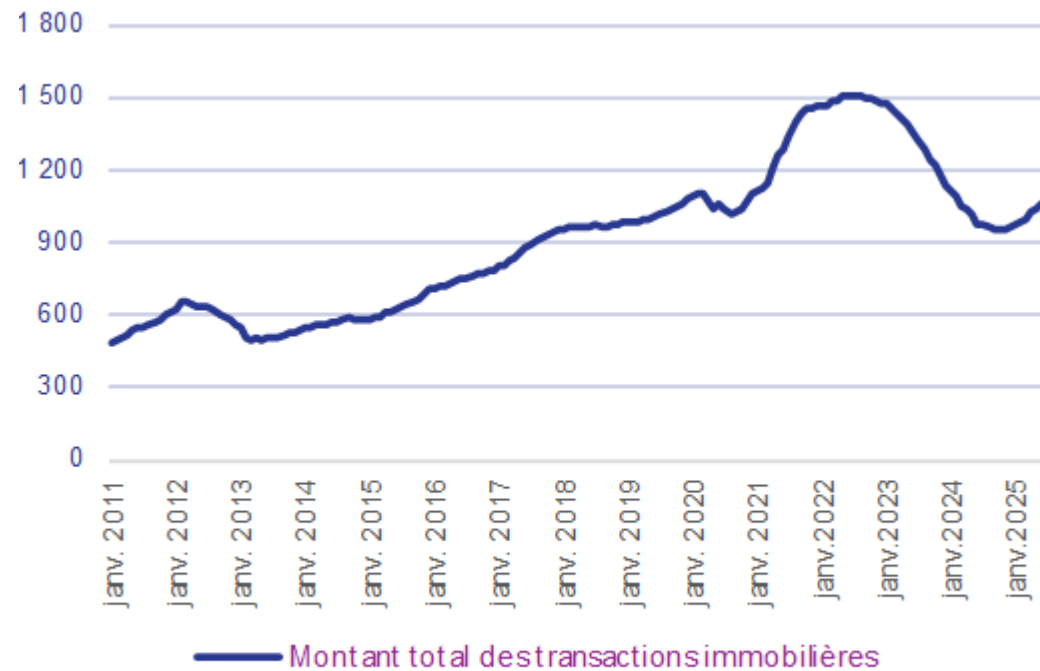
Source : Traitement CERC NA, ECLN

QUELLES TENDANCES POUR LES TRAVAUX D'ENTRETIEN-RÉNOVATION DE BÂTIMENTS ?

Les transactions immobilières se redressent

TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES EN NOUVELLE-AQUITAINE

Montant total des ventes de biens immobiliers soumises au régime de droit commun (immeubles ou locaux à usage professionnel anciens, et terrains vendus par un particulier) en millions d'€ et en cumul sur 12 mois



Source : Traitement CERC NA, IGEDD

À fin août 2025

nombre de transactions et montant en millions d'€	Cumul sur 12 mois	Évol. sur 12 mois
Montant des transactions	1 089	+13,2%

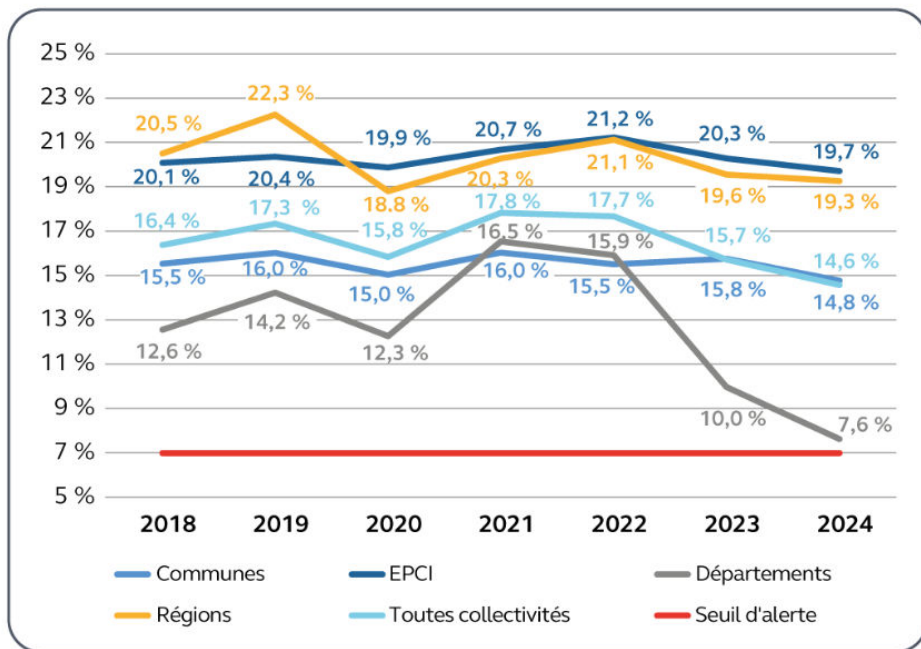
Source : Traitement CERC NA, IGEDD



QUELLE SITUATION FINANCIÈRE POUR LES COLLECTIVITÉS LOCALES ?

Épargne et capacité de désendettement : une situation globalement favorable...
Celle des départements est tout de même inquiétante

Graphique n° 4 : épargne brute rapportée aux produits réels de fonctionnement (2018-2024, en %)



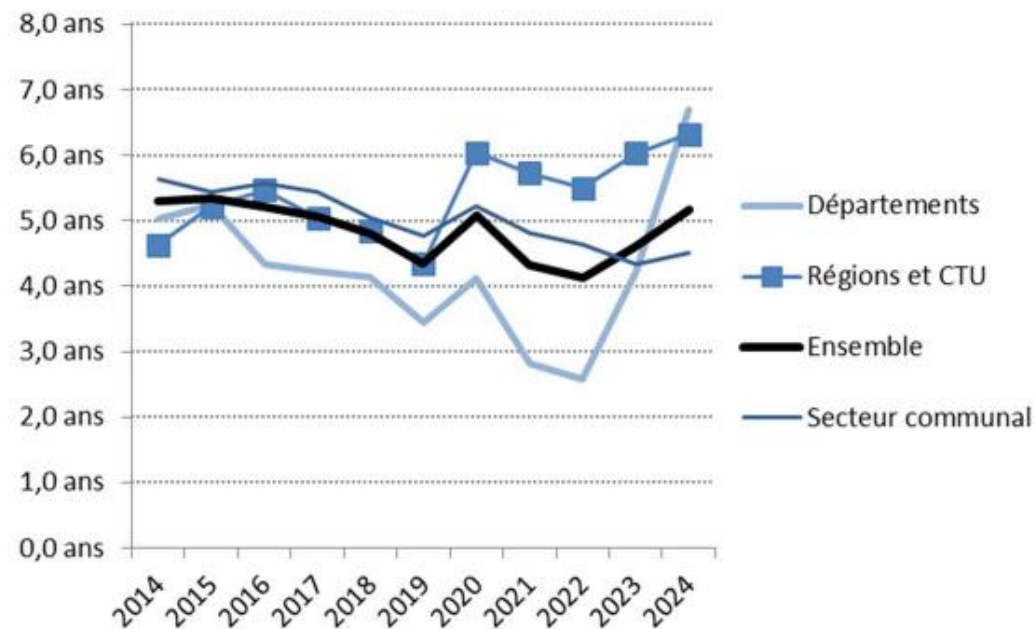
Source : Cour des comptes, d'après des données de la DGFIP

Épargne brute rapportée aux produits réels de fonctionnement Départements de Nouvelle-Aquitaine

Corrèze	12%	Vienne	7%
Deux-Sèvres	11%	Creuse	7%
Charente-Maritime	10%	Lot-et-Garonne	7%
Haute-Vienne	10%	Dordogne	6%
Landes	9%	Pyrénées-Atlantiques	6%
Charente	8%	Gironde	-4%

10% = seuil d'alerte
7% = seuil critique

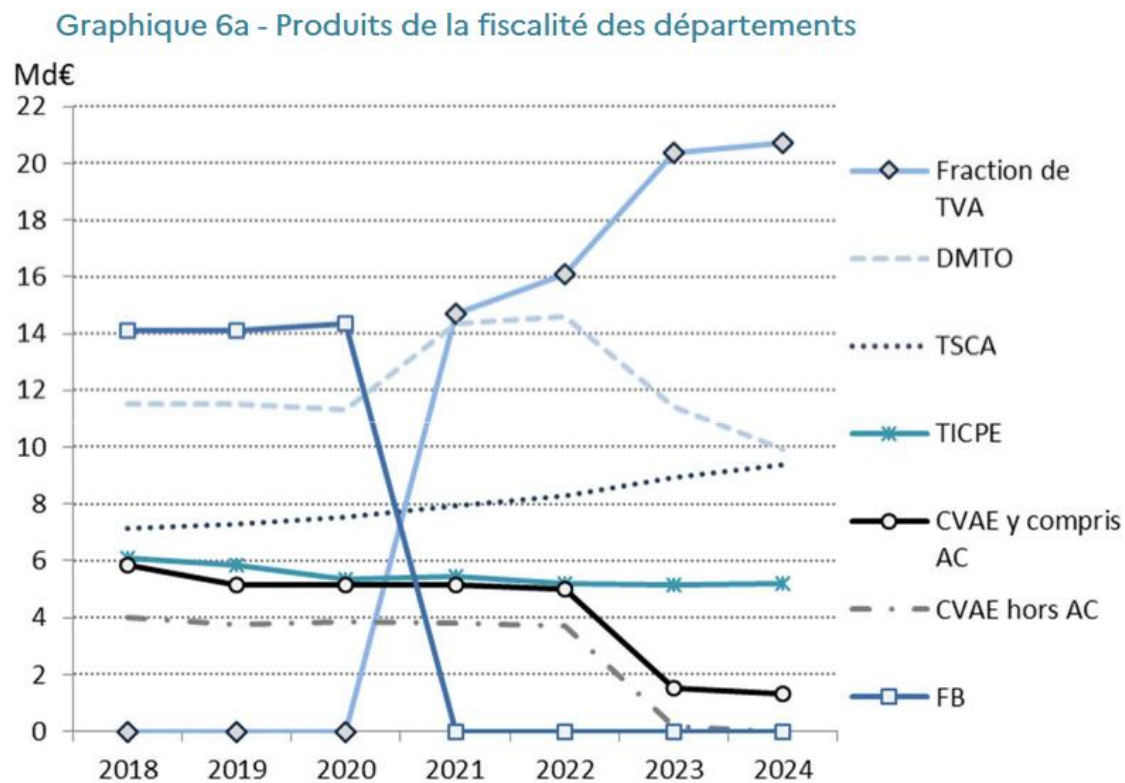
GRAPHIQUE 17 - DELAI DE DESENDETTEMENT (DETTE / EB)





QUELLE SITUATION FINANCIÈRE POUR LES COLLECTIVITÉS LOCALES ?

Départements : des recettes de fonctionnement incertaines dans un contexte inflationniste sur de nombreuses catégories de dépenses de fonctionnement



FB : foncier bâti ; DMTO : droits de mutation à titre onéreux ; TSCA : taxe sur les conventions d'assurance ; CVAE : cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises ; AC : attribution de compensation ; TICPE : taxe intérieure de consommation sur les produits énergétiques.

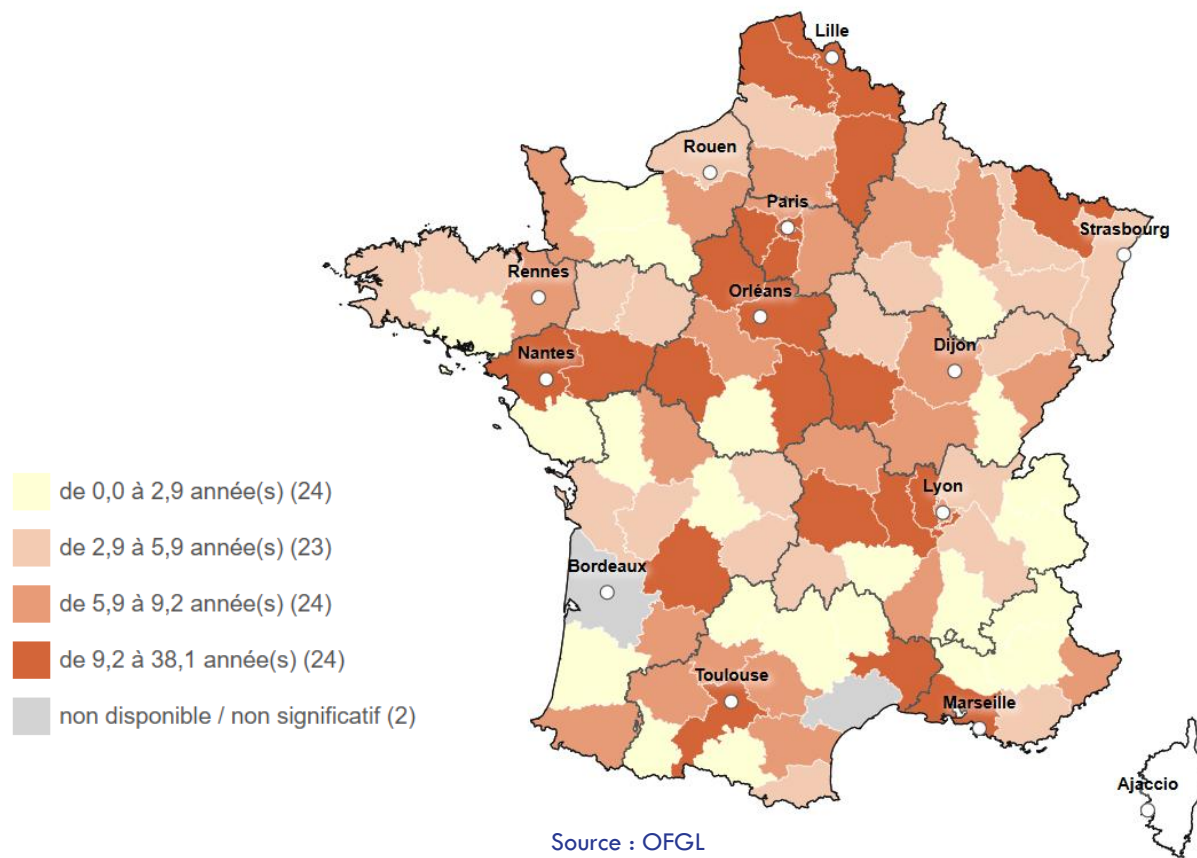
Champ : périmètre constant entre 2018 et 2024, donc hors Rhône, Martinique, Guyane, Corse et Paris.



QUELLE SITUATION FINANCIÈRE POUR LES COLLECTIVITÉS LOCALES ?

Capacité de désendettement : La grande majorité des départements demeurent dans une situation « favorable » (ex : Haute-Vienne, Deux-Sèvres, Landes = l'épargne brute permettait de rembourser la dette en moins de 3 ans en 2024)

Départements - Capacité de désendettement en 2024 (en année(s))



10-12 ans = seuil d'alerte

Source : OFGL

Les besoins en logements

Retour sur une étude réalisée par le SDES
(service des données et études statistiques de l'Etat)

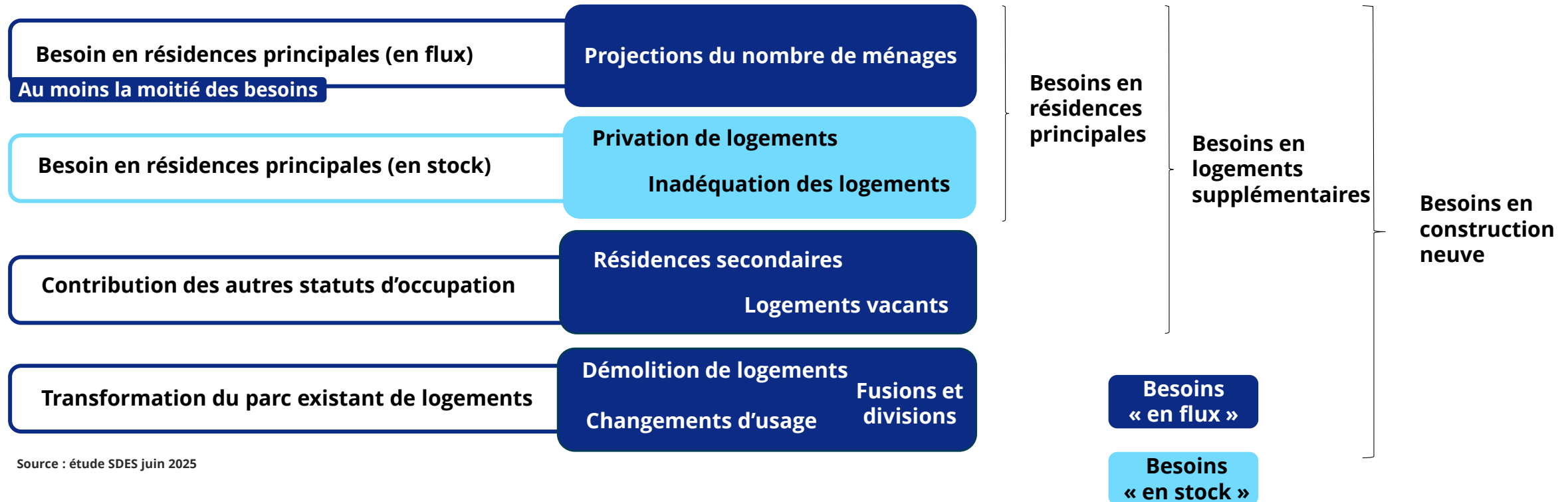


www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/besoins-en-logements-horizon-2030-2040-et-2050

LES BESOINS EN LOGEMENTS, DE QUOI PARLE-T-ON ?

Fournir des outils pour estimer les besoins en construction neuve

Différents agrégats du besoin en logements et leur articulation

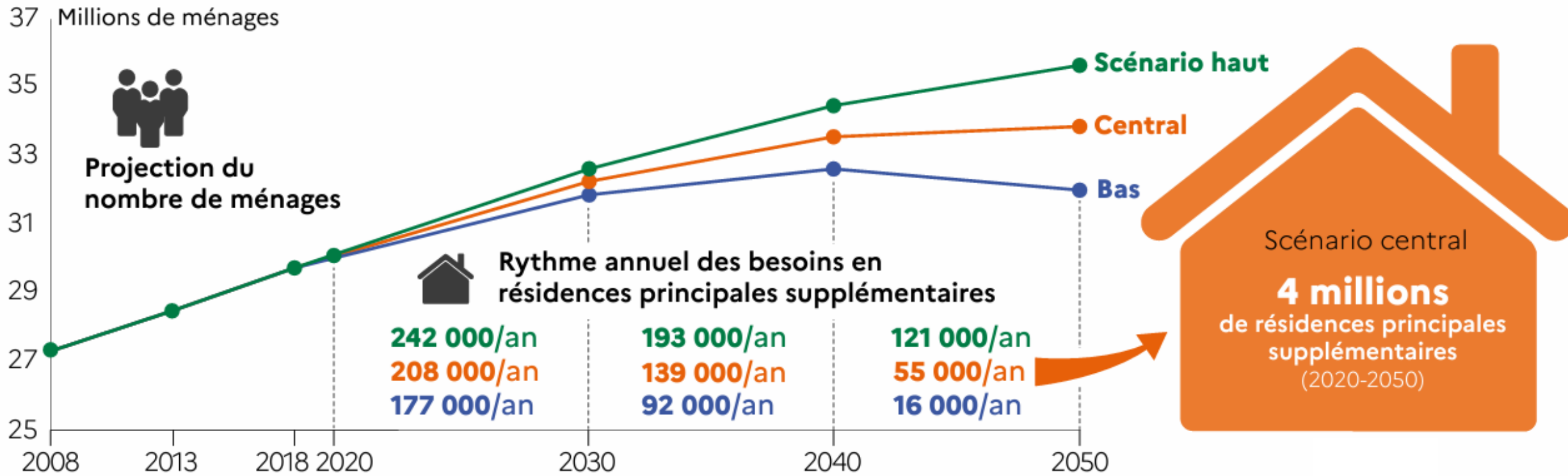


Source : étude SDES juin 2025

QUELLES ESTIMATIONS DES BESOINS EN LOGEMENTS ?

L'évolution du nombre de ménages, principale composante de l'estimation des besoins en logements

- > Évolutions démographiques
- > Évolution de la composition des ménages (dessalement)



Source : Projections du nombre de ménages (Insee-SDES), Recensement de la population (Insee), calculs SDES

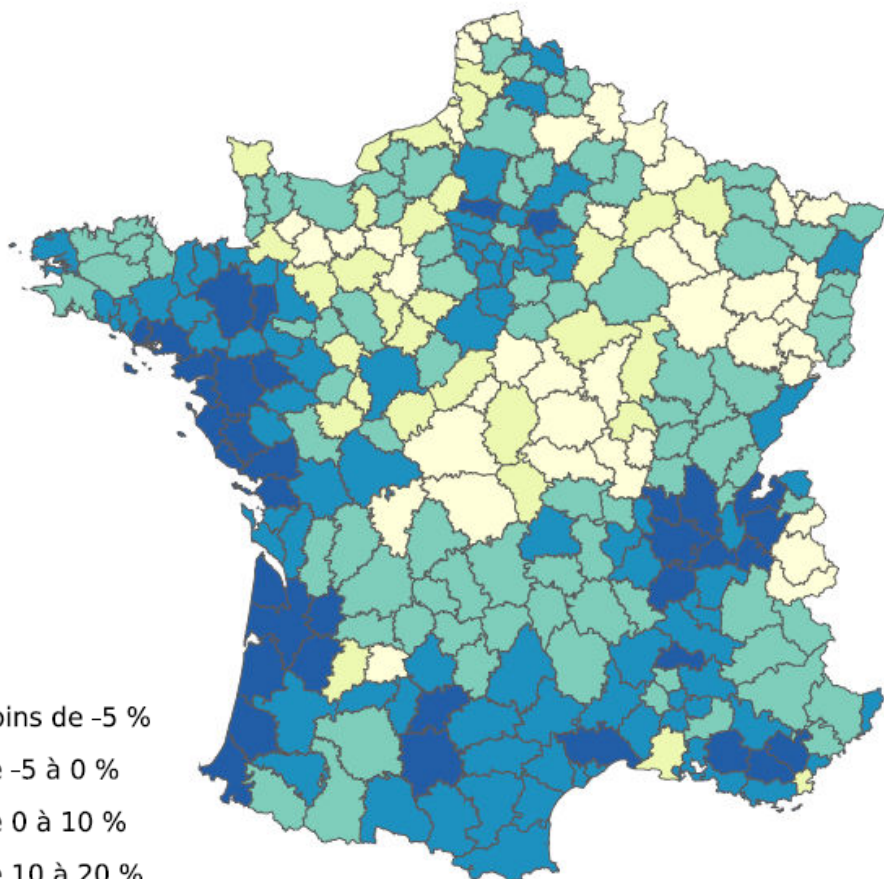
⚠ Hors besoins liés aux autres statuts d'occupation (résidences secondaires, vacance) et à la transformation du parc (démolition de logements, transformation...).



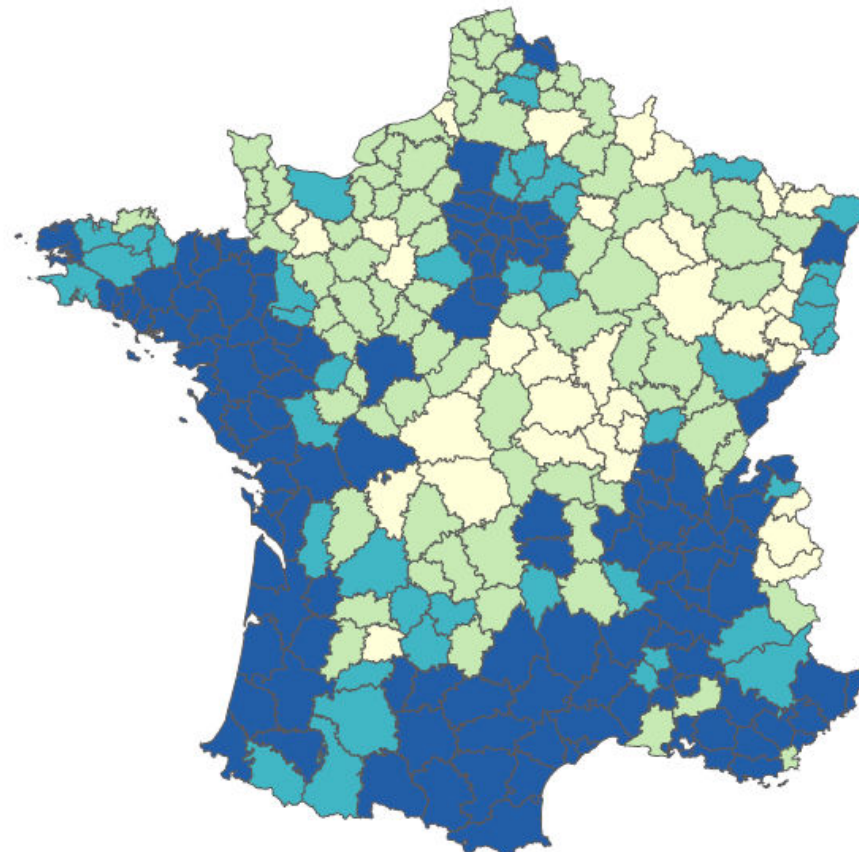
QUELLES ESTIMATIONS DES BESOINS EN LOGEMENTS ?

La Nouvelle-Aquitaine, région attractive, des évolutions démographiques hétérogènes

Évolution du nombre de ménages entre 2020 et 2050
(scénario central) par zones d'emploi



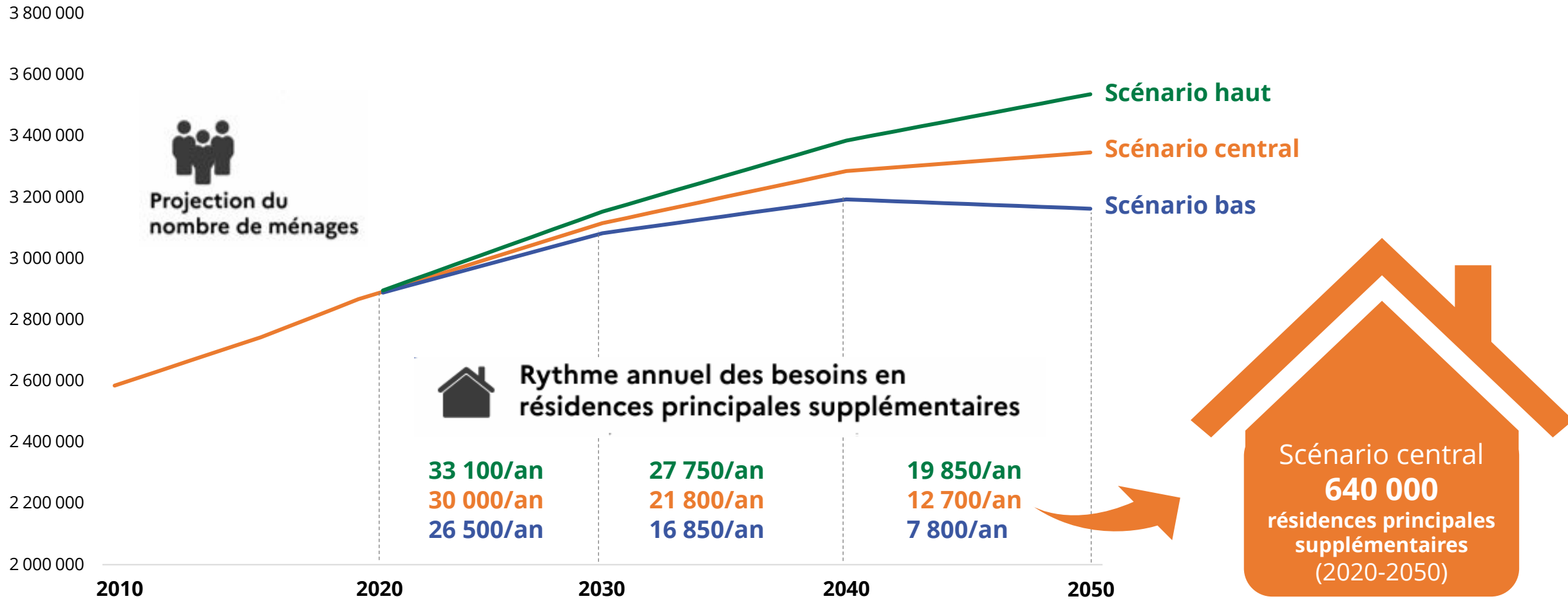
Date à laquelle le maximum du nombre de ménages serait atteint
(scénario central), par zones d'emploi



Source : Projections du nombre de ménages (Insee-SDES), Recensement de la population (Insee), calculs SDES

QUELLES ESTIMATIONS DES BESOINS EN LOGEMENTS ?

Et en Nouvelle-Aquitaine ?



Source : Traitement CERC NA ; Projections du nombre de ménages (Insee-SDES), Recensement de la population (Insee), calculs SDES

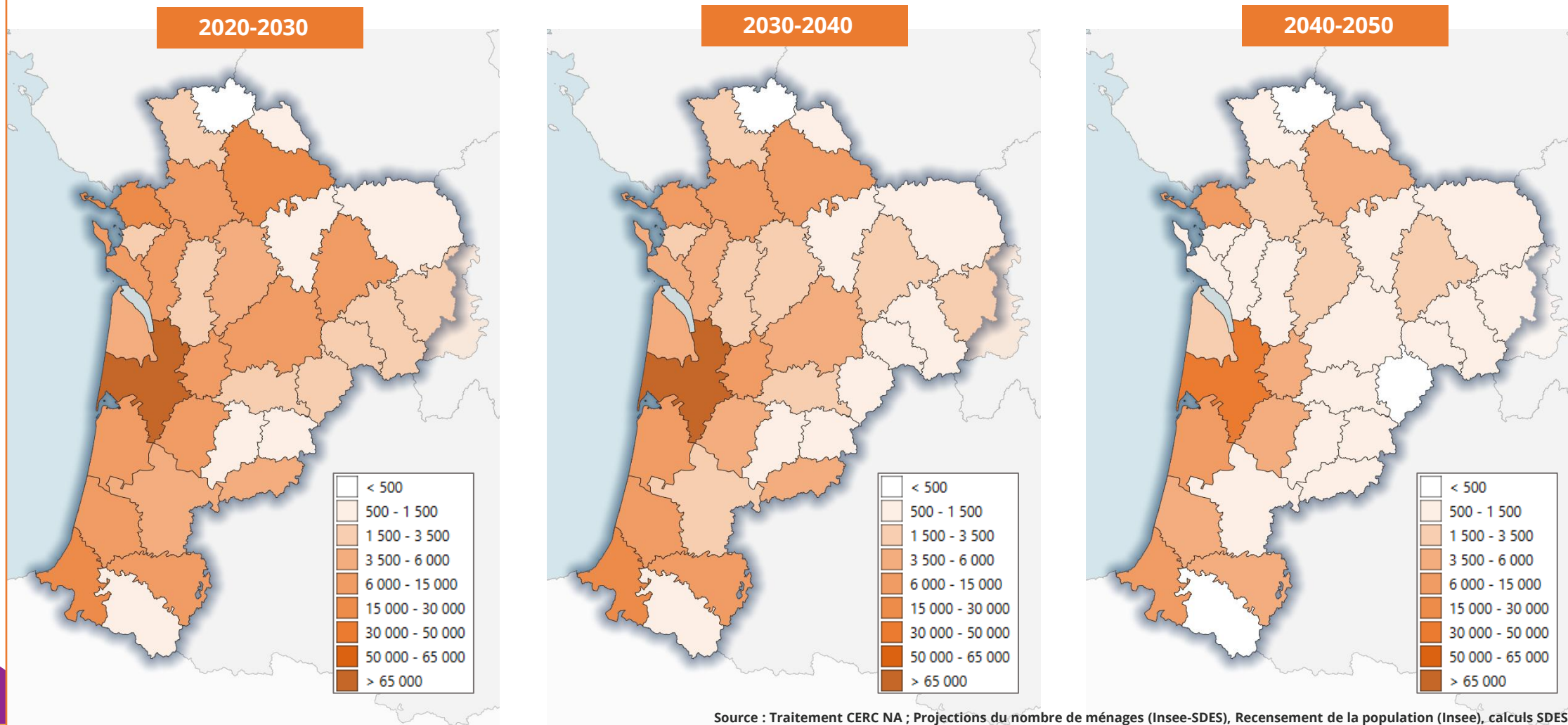
!/ Hors besoins liés aux autres statuts d'occupation (résidences secondaires, vacance) et à la transformation du parc (démolition de logements, transformation...).



QUELLES ESTIMATIONS DES BESOINS EN LOGEMENTS ?

Une nécessaire interprétation territoriale

Estimation des besoins en logements (scénario central) liés aux projections du nombre de ménages et à la résorption du mal logement par zones d'emploi

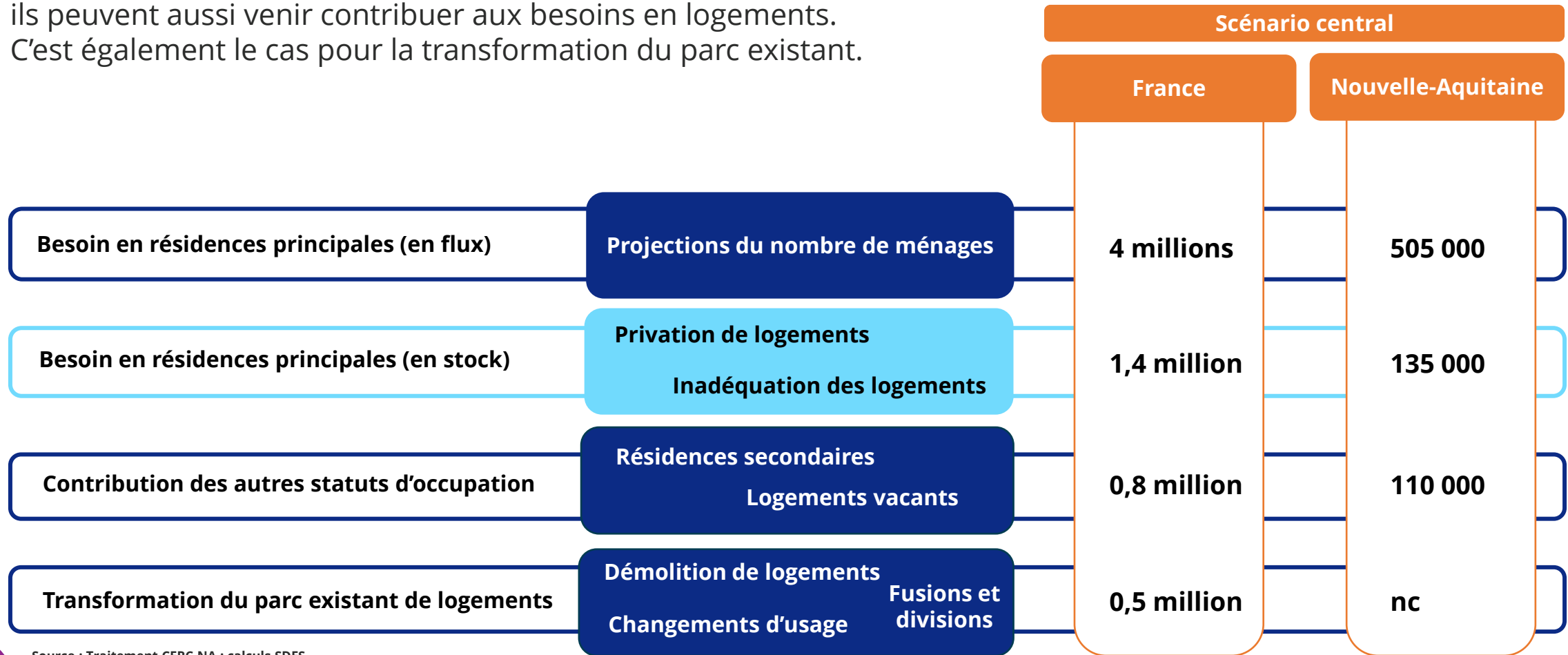


Source : Traitement CERC NA ; Projections du nombre de ménages (Insee-SDES), Recensement de la population (Insee), calculs SDES

QUELLES ESTIMATIONS DES BESOINS EN LOGEMENTS ?

Les autres composantes des besoins en logements

> Concernant, les résidences secondaires et les logements vacants, ils peuvent aussi venir contribuer aux besoins en logements. C'est également le cas pour la transformation du parc existant.



Source : Traitement CERC NA ; calculs SDES



QUELLES ESTIMATIONS DES BESOINS EN LOGEMENTS ?

Des besoins significatifs à l'horizon 2030,
des projections à la baisse aux horizons 2040 puis 2050

Besoins en logements 2020-2030

entre 30 000 par an

(besoins liés à la projection du nombre de ménages
et à la résorption du mal logement)

et 41 000 par an

(en intégrant la vacance, les résidences secondaires,
la transformation du parc...)

Scénario central

Source : Traitement CERC NA ; calculs SDES

Hypothèses FFB 2020-2030

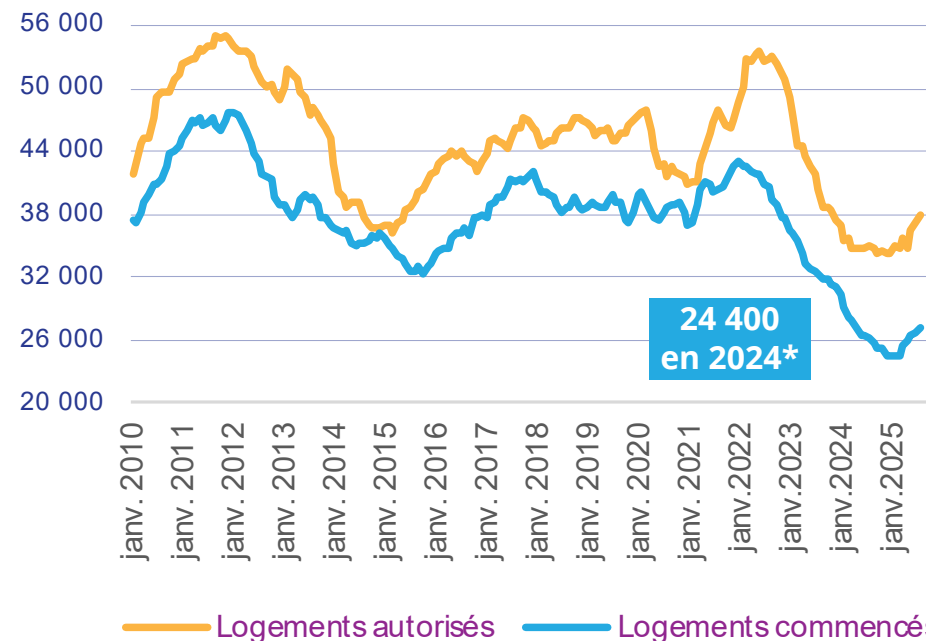
Scénario de population haut
Résorption du mal logement en 10 ans

= Entre 42 000 et 53 000 logements par an

LOGEMENTS NEUFS EN NOUVELLE-AQUITAINE

Nombre de logements en cumul sur 12 mois glissants

Estimation en date réelle



Source : traitement CERC NA, SDES-MTEECPR

*** Environ 20% des permis de construire concernent des travaux sur des constructions existantes (extensions, garage...)**



QUELLES ESTIMATIONS DES BESOINS EN LOGEMENTS ?

Au-delà du quantitatif

Besoins en logements 2020-2030

entre 30 000 par an

(besoins liés à la projection du nombre de ménages
et à la résorption du mal logement)

et 41 000 par an

(en intégrant la vacance, les résidences secondaires,
la transformation du parc...)

Scénario central

Source : Traitement CERC NA ; calculs SDES

Hypothèses FFB 2020-2030

Scénario de population haut
Résorption du mal logement en 10 ans

= Entre 42 000 et 53 000 logements par an

Les problématiques liées au logement sont **multiples** (dessalement des ménages, vieillissement de la population, résidences secondaires, vacance, mal logement, foncier...) **ET spécifique à chaque territoire.**

Nécessité de ne pas appréhender le besoin en logement **uniquement par l'angle du « combien » de logements à construire...**

...mais aussi et surtout **d'intégrer aux réflexions le « où » et « lesquels » (prix, statut, typologie, etc.)**



CERC nouvelle-aquitaine



www.cerc-na.fr

MERCI POUR VOTRE ATTENTION

Mathieu JAMMOT - 05 55 11 21 50 - limoges@cerc-na.fr

