

Léger repli des ventes d'appartements

Premier trimestre 2017

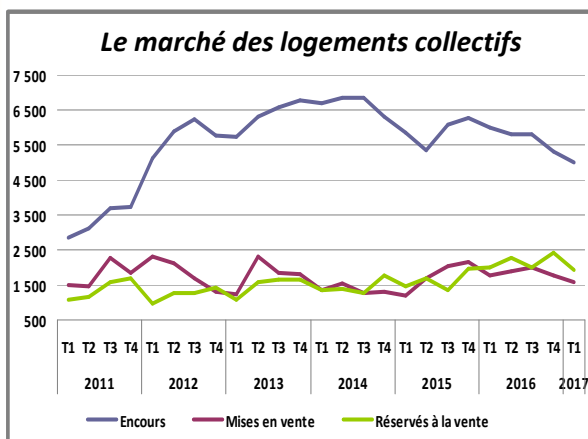
Le marché du collectif représente toujours l'essentiel de la promotion immobilière régionale soit 89 % des ventes de logements neufs. La tendance des réservations à la vente d'appartements s'inverse par rapport au trimestre précédent. En effet, le nombre de logements collectifs réservés à la vente baisse de 3 % par rapport au 1^{er} trimestre 2016. Les mises en vente diminuent également sur la même période (- 10 %) mais de façon moins marquée qu'au dernier trimestre 2016. La baisse simultanée des réservations et de l'offre nouvelle s'accompagnent d'une diminution de l'encours des appartements proposés à la vente sur la même période (- 16 %). Le délai d'écoulement d'un logement collectif baisse de 2 mois par rapport au premier trimestre de 2016 mais reste stable par rapport au trimestre précédent. Fin mars 2017, il s'élève à près de 7 mois. Avec 3 615 euros le m², le prix moyen d'un logement collectif est stable par rapport au 1^{er} trimestre 2016.

Les ventes de logements individuels sont en hausse par rapport au même trimestre de 2016 (+ 4 %) alors que les mises en ventes reculent de 51 %, à partir d'un volume relativement faible. L'encours baisse également sur la même période (- 5 %) et il faut un mois de moins qu'au 1^{er} trimestre 2016 pour vendre une maison individuelle en Nouvelle-Aquitaine. Au 1^{er} trimestre 2017, le prix moyen d'une maison est relativement stable par rapport au même trimestre de l'année précédente (+ 0,9 %).

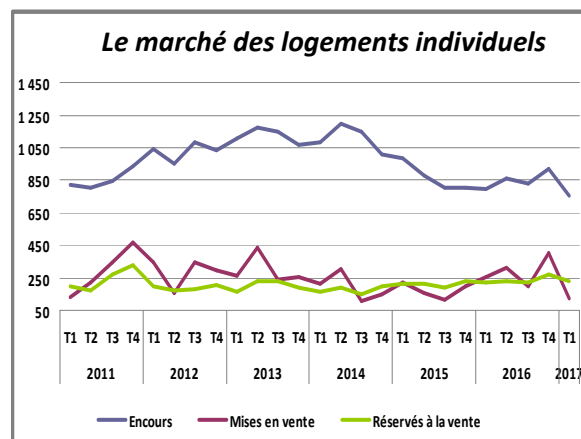


Logement Construction

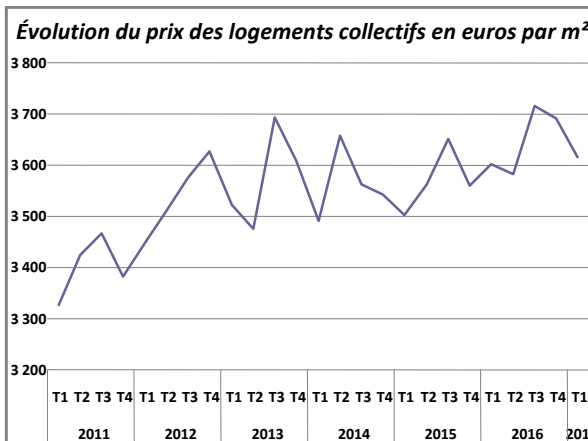
Enquête sur la commercialisation des logements neufs



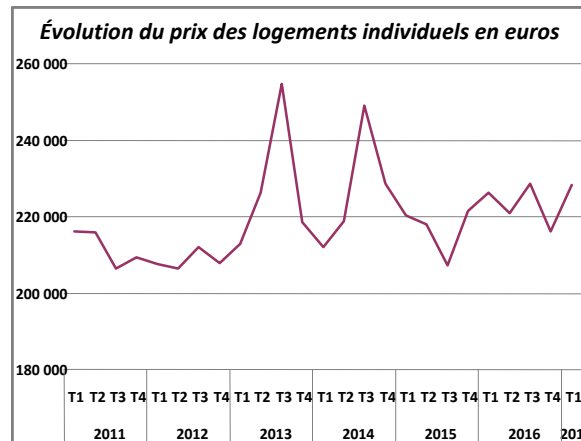
Source : SDES, ECLN – Unité : logements, nombre trimestriel



Source : SDES, ECLN – Unité : logements, nombre trimestriel



Source : SDES, ECLN



Source : SDES, ECLN



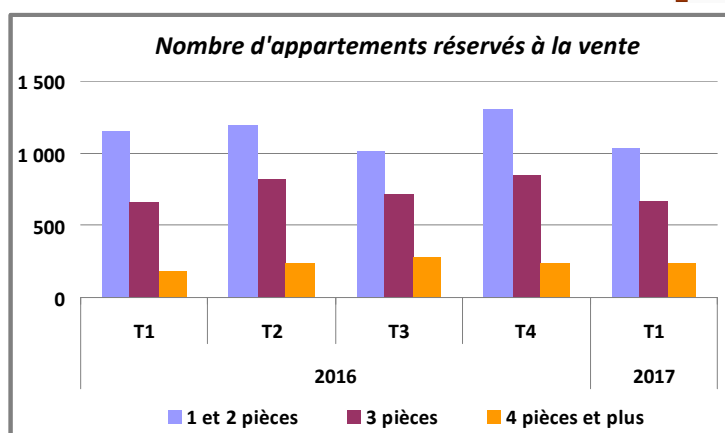
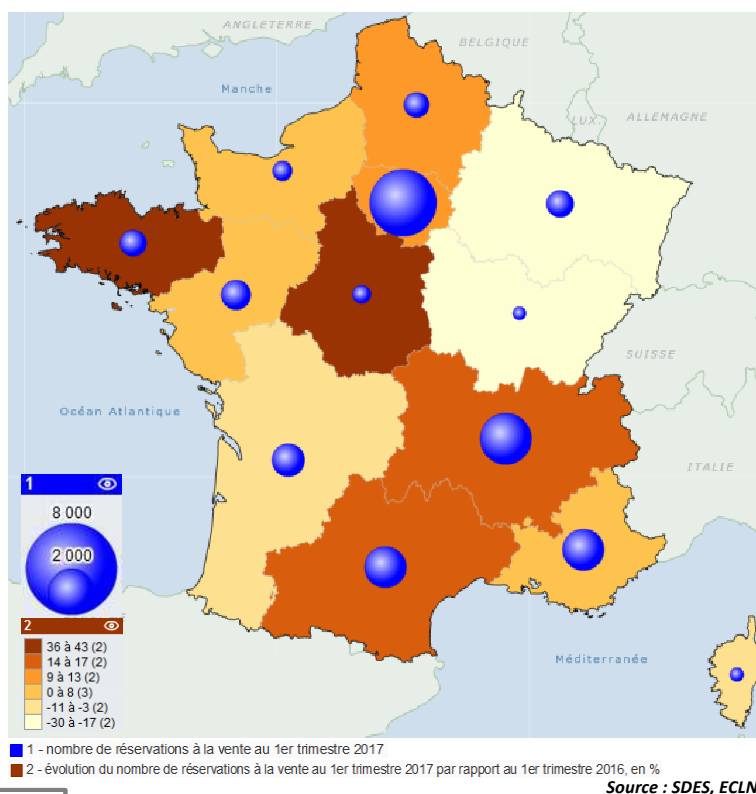
La commercialisation des logements collectifs

Les logements collectifs réservés à la vente en légère baisse

En Nouvelle-Aquitaine, la tendance des réservations à la vente s'inverse par rapport au trimestre précédent. En effet, le nombre d'appartements vendus au 1^{er} trimestre 2017 est en légère baisse par rapport au même trimestre de 2016 (- 3 % après + 22 % au 4^{ème} trimestre 2016). Le nombre de logements collectifs vendus repasse sous la barre des 2 000 unités avec un volume inférieur à ceux enregistrés en 2016 (- 19 % par rapport au 4^{ème} trimestre 2016). Ce trimestre, les annulations de réservation atteignent 7 % des réservations d'appartements. Elles sont en baisse par rapport à la même période en 2016 (8 %).

Les ventes en régions Bourgogne-Franche-Comté, Grand-Est et Corse reculent également ce trimestre. A l'inverse, l'évolution des ventes d'appartements en France métropolitaine progresse de 8 % par rapport au 1^{er} trimestre 2016.

Nombre d'appartements neufs réservés à la vente au 1^{er} trimestre 2017 et évolution par rapport au 1^{er} trimestre 2016



Source : SDES, ECLN – Unité : logements, nombre trimestriel

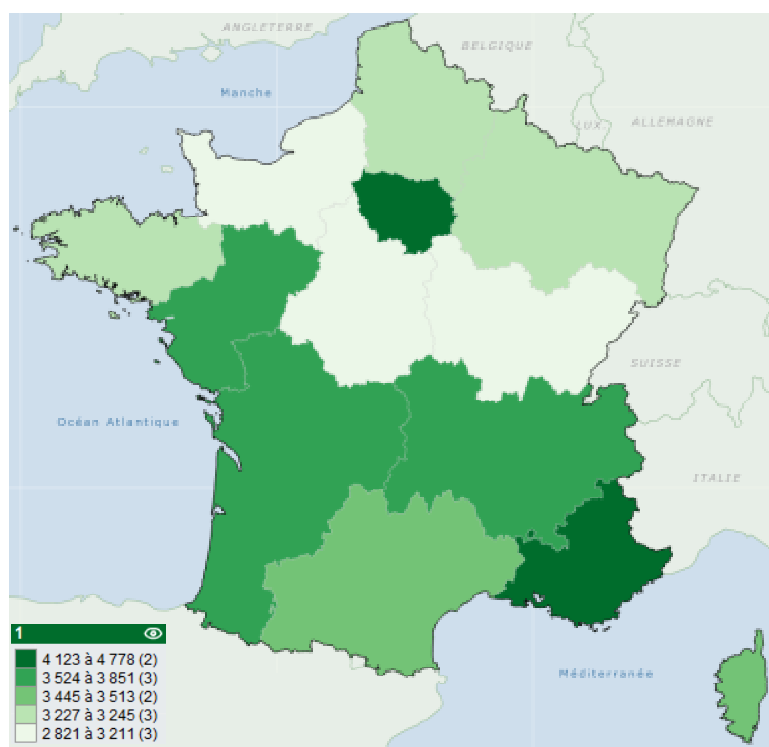
La diminution régionale des ventes concerne uniquement les petits appartements (- 11 % pour les studios et 2 pièces). Cependant, avec 53 % des ventes du trimestre, ils restent majoritaires. Les grands appartements enregistrent la plus forte augmentation (+ 27 % pour les 4 pièces et plus) et les 3 pièces sont en légère progression (+ 2 %).

Les ventes réalisées pour l'investissement locatif représentent toujours plus de la moitié des ventes totales de logements collectifs de la région. Elles sont localisées principalement dans la Métropole de Bordeaux qui représente 55 % des ventes régionales réalisées en investissement locatif.

L'augmentation des ventes en Nouvelle-Aquitaine est constatée dans quatre des onze zones de marché de la région. Les plus fortes hausses s'observent sur le littoral Basque, dans la zone Grands Lacs-Mimizan et dans le Bassin d'Arcachon. Les ventes augmentent également sur le littoral sud des Landes. En revanche, elles diminuent dans les autres zones de marché. En particulier, elles reculent légèrement ce trimestre dans la Métropole de Bordeaux (- 2 % par rapport à la même période en 2015) qui concentre toujours plus de la moitié des ventes de logements collectifs du trimestre (51 %). Les ventes d'appartements neufs dans la région sont fortement en baisse dans la couronne urbaine de Bordeaux Métropole en zone B ainsi que dans les agglomérations de Limoges, de Pau-Pyrénées et de Poitiers. Elles diminuent aussi dans l'agglomération de La Rochelle et sur le littoral de la Charente-Maritime.

Les prix moyens des logements collectifs réservés à la vente se stabilisent

Prix moyen en €/m² des appartements réservés à la vente au 1^{er} trimestre 2017 par région



1 - prix moyens des appartements réservés à la vente au 1^{er} trimestre 2017, en euros par m²

Source : SDES, ECLN

Ce trimestre, le prix moyen par m² d'un appartement est relativement stable par rapport au 1^{er} trimestre 2016 (+ 0,4 %) alors qu'il progresse sur la même période en France métropolitaine (+ 1 %). Un appartement se vend ainsi à 3 953 euros le m² en moyenne nationale, soit 9 % de plus que dans la région. La Nouvelle-Aquitaine est la 4^{ème} région la plus chère de France métropolitaine derrière l'Île-de-France, Provence-Alpes-Côte d'Azur et Auvergne-Rhône-Alpes.

En Nouvelle-Aquitaine, le prix des grands appartements augmente davantage (+ 2 % pour 4 pièces et plus) que celui des plus petits (+ 0,9 % pour les studios et 2 pièces, + 0,6 % pour les 3 pièces).

Les prix augmentent plus fortement sur le littoral de Charente-Maritime, dans les agglomérations de Limoges, de Pau-Pyrénées et sur le littoral Basque. Ils diminuent en revanche dans les agglomérations de La Rochelle et de Poitiers, dans la zone Grands Lacs-Mimizan et sur le Bassin d'Arcachon. Sur les autres zones, le prix des

appartements augmente peu. Ce trimestre, le niveau des 4 000 euros/m² est dépassé uniquement dans le Bassin d'Arcachon.

Les logements collectifs mis en vente toujours en diminution

Au 1^{er} trimestre 2017, l'offre régionale de nouveaux logements collectifs diminue de 10 % par rapport au même trimestre de l'année précédente. Cette baisse est moins marquée qu'au trimestre précédent (- 17 % par rapport au 4^{ème} trimestre 2015). En progression régulière depuis début 2015, le nombre d'appartements nouvellement mis sur le marché a atteint plus de 2 000 logements collectifs au 4^{ème} trimestre 2015. Après s'être maintenues à un bon niveau jusqu'au 3^{ème} trimestre 2016, les mises en ventes ont diminué pour atteindre 1 580 logements ce trimestre. Contrairement à la tendance régionale, l'évolution des mises en vente en France Métropolitaine est toujours orientée à la hausse (+ 7 % par rapport au 1^{er} trimestre 2016).

Les encours de logements collectifs proposés à la vente et les délais moyens d'écoulement

Avec une diminution plus marquée du nombre de mises en vente d'appartements que celui des réservations, l'encours baisse également : - 16 % en un an pour s'établir à 5 016 logements proposés à la vente fin mars 2017. Désormais, en moyenne, 7 mois sont nécessaires pour vendre un appartement dans la région. Sous l'effet de la diminution de l'offre nouvelle, le délai moyen d'écoulement d'un appartement baisse de 2 mois sur un an, traduisant un marché plus fluide. Plus de la moitié des logements collectifs proposés à la vente à la fin du 1^{er} trimestre 2017 sont en projet (62 %), 33 % sont en cours de construction et seulement 5 % sont achevés.

Les ventes

Logements collectifs	Nombre de logements réservés à la vente						Prix moyen en euros/m ² des logements réservés					
	2016-T1	2016-T2	2016-T3	2016-T4	2017-T1	Evolution (*)	2016-T1	2016-T2	2016-T3	2016-T4	2017-T1	Evolution (*)
Bassin d'Arcachon	75	121	151	142	92	22,7%	4 225	4 112	4 053	4 006	4 048	-4,2%
Bordeaux Métropole	1 013	1 097	1 034	1 218	993	-2,0%	3 600	3 527	3 786	3 664	3 632	0,9%
Couronne urbaine de Bordeaux Métropole en zone B	51	69	19	21	14	-72,5%	3 411	3 119	3 149	3 548	3 557	4,3%
CA La Rochelle	229	261	201	145	158	-31,0%	4 100	3 996	4 072	4 056	3 836	-6,5%
CA Grand Poitiers	30	13	9	65	11	-63,3%	2 571	2 858	2 627	2 742	2 446	-4,8%
CA Limoges Métropole	nc	48	33	26	43	nc	nc	3 362	2 958	2 771	3 058	nc
CA Pau-Pyrénées	67	59	38	21	23	-65,7%	nc	2 774	2 883	2 625	2 933	nc
Grands Lacs - Mimizan	24	43	12	12	34	41,7%	3 366	4 138	3 649	3 715	3 205	-4,8%
Littoral Charente-Maritime	29	36	17	30	25	-13,8%	3 245	3 763	3 948	4 046	3 568	10,0%
Littoral Sud Landes (CC Seignanx, MACS)	77	77	67	192	91	18,2%	3 300	3 155	3 085	3 646	3 487	5,7%
Littoral Basque (SPB, ACBA, Errobi, Hasparren, Nive Adour)	235	368	349	466	362	54,0%	3 678	3 759	3 733	3 900	3 732	1,5%
Nouvelle-Aquitaine (**)	2 001	2 263	2 005	2 405	1 941	-3,0%	3 602	3 582	3 715	3 692	3 615	0,4%

Source : SDES, ECLN

nc : non communicable (secret statistique).

(*) Evolution du dernier trimestre par rapport au même trimestre de l'année précédente.

(**) La somme des zones n'est pas strictement égale au total Nouvelle-Aquitaine car certaines zones de marché résiduelles ne sont pas couvertes.

Les mises en vente

Logements collectifs	Nombre de logements mis en vente					
	2016-T1	2016-T2	2016-T3	2016-T4	2017-T1	Evolution (*)
Bassin d'Arcachon	72	162	104	59	nd	nd
Bordeaux Métropole	928	861	1 064	932	nd	nd
Couronne urbaine de Bordeaux Métropole en zone B	37	39	-	42	nd	nd
CA La Rochelle	404	156	118	31	nd	nd
CA Grand Poitiers	-	-	50	57	nd	nd
CA Limoges Métropole	80	63	53	12	nd	nd
CA Pau-Pyrénées	-	24	35	82	nd	nd
Grands Lacs - Mimizan	-	54	-	-	nd	nd
Littoral Charente-Maritime	-	59	-	20	nd	nd
Littoral Sud Landes (CC Seignanx, MACS)	91	83	48	166	nd	nd
Littoral Basque (SPB, ACBA, Errobi, Hasparren, Nive Adour)	147	319	342	351	nd	nd
Nouvelle-Aquitaine (**)	1 759	1 884	1 990	1 778	1 580	-10,2%

Source : SDES, ECLN

nd : non disponible.

(*) Evolution du dernier trimestre par rapport au même trimestre de l'année précédente.

(**) La somme des zones n'est pas strictement égale au total Nouvelle-Aquitaine car certaines zones de marché résiduelles ne sont pas couvertes.

Les encours et les délais moyens d'écoulement

Logements collectifs	Encours des logements proposés à la vente						Délais de l'écoulement de l'encours en mois					
	2016-T1	2016-T2	2016-T3	2016-T4	2017-T1	Evolution (*)	2016-T1	2016-T2	2016-T3	2016-T4	2017-T1	Evolution (*)
Bassin d'Arcachon	321	369	314	226	nd	nd	11,1	11,3	6,9	4,6	nd	nd
Bordeaux Métropole	2 735	2 550	2 629	2 435	nd	nd	8,3	7,3	7,4	6,5	nd	nd
Couronne urbaine de Bordeaux Métropole en zone B	59	32	15	37	nd	nd	6,2	1,6	1,0	5,6	nd	nd
CA La Rochelle	686	587	525	426	nd	nd	10,8	7,2	6,8	7,4	nd	nd
CA Grand Poitiers	43	31	72	62	nd	nd	5,9	4,3	19,6	5,0	nd	nd
CA Limoges Métropole	155	170	170	157	nd	nd	5,7	5,2	12,6	16,0	nd	nd
CA Pau-Pyrénées	76	48	62	125	nd	nd	4,1	2,3	3,8	12,7	nd	nd
Grands Lacs - Mimizan	113	125	121	89	nd	nd	23,4	11,2	13,2	22,3	nd	nd
Littoral Charente-Maritime	104	128	117	110	nd	nd	8,3	11,8	13,2	14,0	nd	nd
Littoral Sud Landes (CC Seignanx, MACS)	232	242	209	186	nd	nd	8,7	9,4	8,7	4,3	nd	nd
Littoral Basque (SPB, ACBA, Errobi, Hasparren, Nive Adour)	1 215	1 178	1 137	1 041	nd	nd	11,4	11,7	9,5	7,7	nd	nd
Nouvelle-Aquitaine (**)	6 001	5 814	5 808	5 291	5 016	-16,4%	9,1	8,2	8,2	7,2	6,9	-24,2%

Source : SDES, ECLN

nd : non disponible.

(*) Evolution du dernier trimestre par rapport au même trimestre de l'année précédente.

(**) La somme des zones n'est pas strictement égale au total Nouvelle-Aquitaine car certaines zones de marché résiduelles ne sont pas couvertes.

Les chiffres publiés pour le dernier trimestre sont provisoires et peuvent faire l'objet de corrections lors de la publication du trimestre suivant. Les publications régionales précédentes sont disponibles sur le site de la DREAL Nouvelle-Aquitaine :

<http://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/la-promotion-immobiliere-ecln-r595.html>

Source

L'enquête statistique sur la commercialisation des logements neufs (ECLN) est réalisée chaque trimestre par le Service de la Donnée et des Etudes Statistiques auprès des promoteurs, à partir des informations de la base des permis de construire Sit@del2. La collecte des données est faite par des enquêteurs et/ou par voie postale et/ou par fichier. Les promoteurs sont interrogés sur les caractéristiques et le suivi de la commercialisation éventuelle de leur projet. L'enquête est exhaustive sur son champ. Elle bénéficie du label d'intérêt général et de qualité statistique et elle est obligatoire.

Les résultats nationaux sont disponibles sur le site du [SDES](#). Des données régionales trimestrielles et annuelles selon le type de logements sont également accessibles sur ce site et auprès de la DREAL.

Champ

Le champ de l'enquête couvre les permis de **5 logements et plus destinés à la vente aux particuliers** quelque soit le mode de financement ou l'usage final (résidence principale, secondaire, investissement locatif). Sont donc exclus : le secteur locatif (permis de construire destinés à la location) ; les constructions individuelles réalisées par des particuliers en vue de leur occupation personnelle (permis de construire d'un logement) ; les logements construits par l'État, les collectivités locales et les sociétés nationalisées ; l'ensemble des logements de fonction ; les programmes de réhabilitation.

Définitions

Mises en vente : Nouveaux logements proposés à la commercialisation au cours du trimestre

Réservation à la vente : Logements réservés avec dépôts d'arrhes

Annulation de réservation à la vente : Annulation réalisée sur des trimestres antérieurs (désistement)

Encours : Logements proposés à la vente non encore réservés

Délai d'écoulement : Encours / moyenne des réservations des deux derniers trimestres. Ce calcul permet de mesurer le rythme d'écoulement de l'encours.

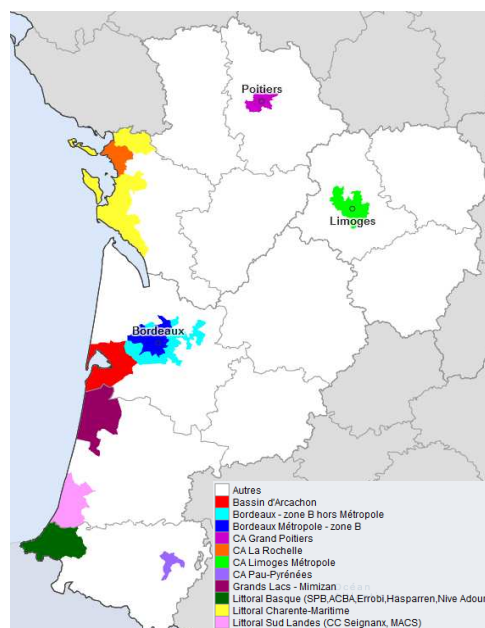
Prix : Prix à la réservation TTC mais hors frais de notaire et frais divers. Les prix de vente sont en milliers d'euros pour une maison (terrain compris) et en euros/m² pour un appartement (garage ou parking exclu). Tous les prix calculés dans cette publication sont des prix moyens.

Avertissement : le résultat algébrique suivant : $[STOCK\ T-1] + [MISES\ EN\ VENTE\ T] - [VENTES\ T] = [STOCK\ T]$ n'est pas toujours vérifié en raison d'annulations de réservations et d'abandons ou de modifications des programmes.

Zonage

Les zones utilisées dans cette publication sont des regroupements de communautés de communes ou d'agglomérations et constituent des zones de marché homogènes en termes de promotion immobilière.

La couronne urbaine de Bordeaux Métropole est constituée par un ensemble de communes. Elles sont situées en périphérie de la Communauté Urbaine de Bordeaux (CUB), sont classées en zones B1 et B2 du zonage A/B/C et n'appartiennent pas à la zone de marché du Bassin d'Arcachon. Le zonage A/B/C a été créé en 2003 dans le cadre du dispositif d'investissement locatif dit « Robien » et révisé en 2006, 2009, 2012 puis 2014. Le critère de classement de chaque commune dans une des zones est la tension du marché immobilier local.





Observation & statistiques

**Direction régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement
Nouvelle-Aquitaine**

Directeur de publication : Patrice Guyot

Rédacteur : Christel Calas
Mission Connaissance et Analyse des Territoires
Pôle Observation Etudes et Statistiques

<http://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/observation-etudes-statistiques-r463.html>

Courriel : poes.micat.dreal-alpc@developpement-durable.gouv.fr

ISSN : en cours