

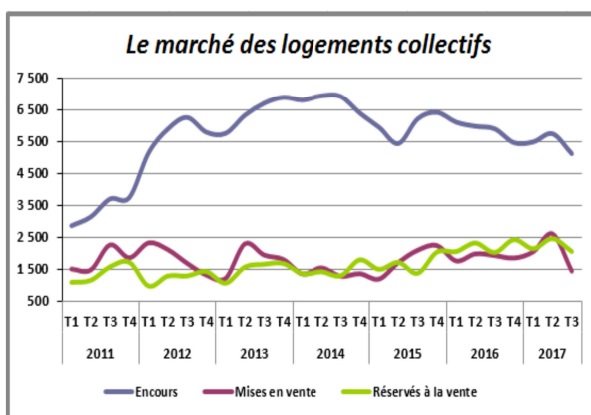
La commercialisation des logements neufs Troisième trimestre 2017

Les ventes toujours dynamiques

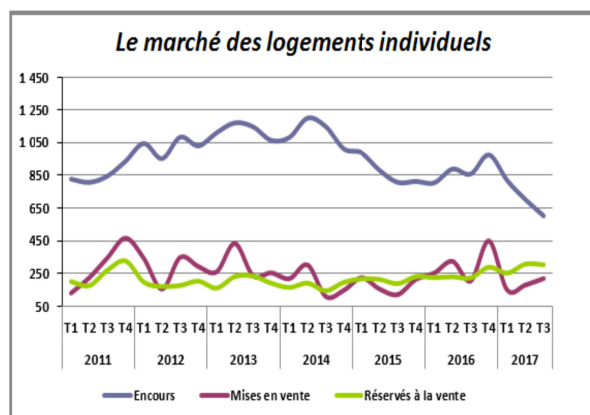
Le marché du collectif représente toujours l'essentiel de la promotion immobilière régionale soit 87 % des ventes de logements neufs. Les réservations à la vente des logements collectifs augmentent légèrement par rapport au 3^{ème} trimestre 2016 (+ 1 %) et restent orientées à la hausse sur les 12 derniers mois. La tendance des mises en vente s'inverse par rapport au trimestre précédent. En effet, le nombre d'appartements nouvellement mis sur le marché recule de 25 % à un an d'intervalle. La baisse de l'offre nouvelle et la hausse des ventes entraînent une diminution de l'encours des appartements proposés à la vente par rapport à fin septembre 2016 (- 13 %). Le délai d'écoulement d'un logement collectif baisse d'un mois sur un an pour s'établir à un peu moins de 7 mois fin septembre 2017. Avec 3 741 euros le m², le prix moyen d'un logement collectif est relativement stable par rapport au même trimestre de l'année précédente (+ 0,7 %).

Les ventes de logements individuels progressent de 36 % par rapport au 3^{ème} trimestre 2016. Les mises en ventes augmentent également sur la même période (+ 7 %) alors que l'encours des maisons proposées à la vente recule de 30 % par rapport à fin septembre 2016. Il faut cinq mois de moins qu'au 3^{ème} trimestre 2016 pour vendre une maison individuelle en Nouvelle-Aquitaine soit près de 6 mois. Au 3^{ème} trimestre 2017, le prix moyen d'une maison augmente légèrement par rapport au même trimestre de l'année précédente (+ 2 %).

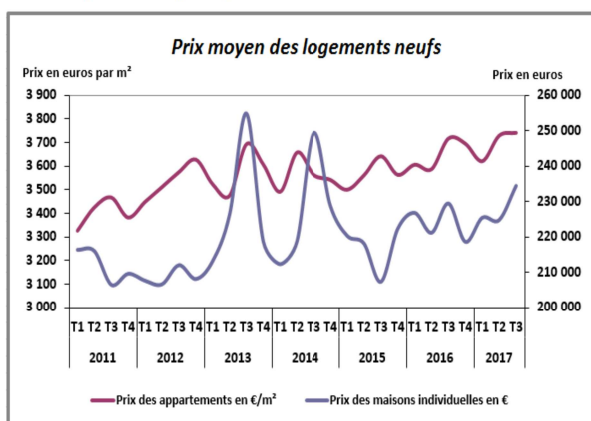
Construction



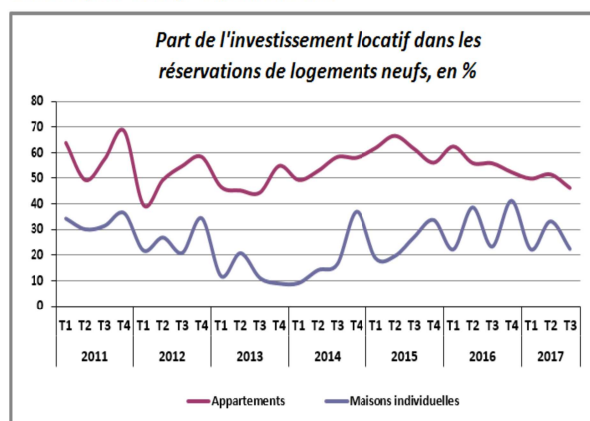
Source : SDES, ECLN - Unité logements, nombre trimestriel



Source : SDES, ECLN - Unité logements, nombre trimestriel



Source : SDES, ECLN



Source : SDES, ECLN



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

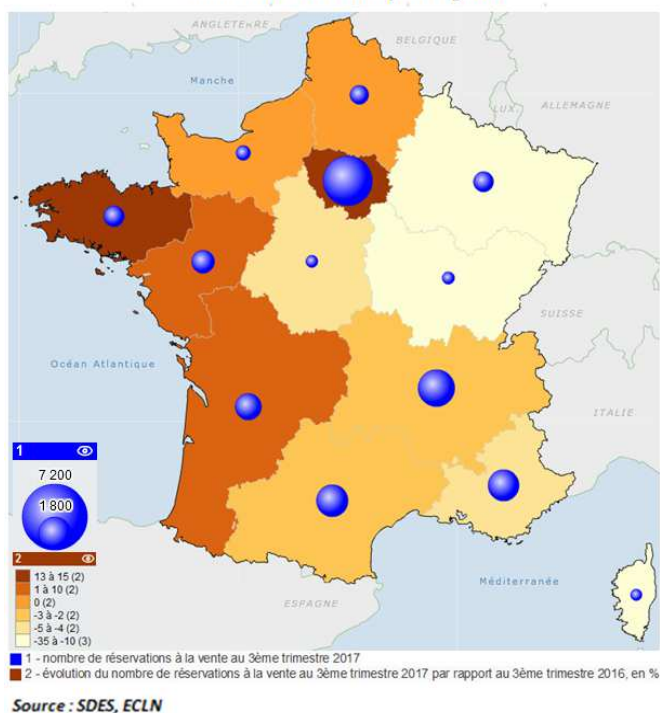
PRÉFET
DE LA RÉGION
NOUVELLE-AQUITAINE

Les logements collectifs réservés à la vente en légère hausse

En Nouvelle-Aquitaine, le nombre de réservations à la vente augmente d'un peu plus de 1 % par rapport au 3^{ème} trimestre 2016 mais diminue de 17 % par rapport au trimestre précédent. Cependant, les résultats enregistrés depuis début 2016 se maintiennent toujours à des niveaux élevés avec des volumes dépassant les 2 000 unités. En cumul sur les 4 derniers trimestres, plus de 9 000 ventes ont été réalisées dans la région soit près de 8 % de plus qu'aux 4 trimestres précédents. Par conséquent, le marché régional des ventes d'appartements reste assez dynamique ce trimestre.

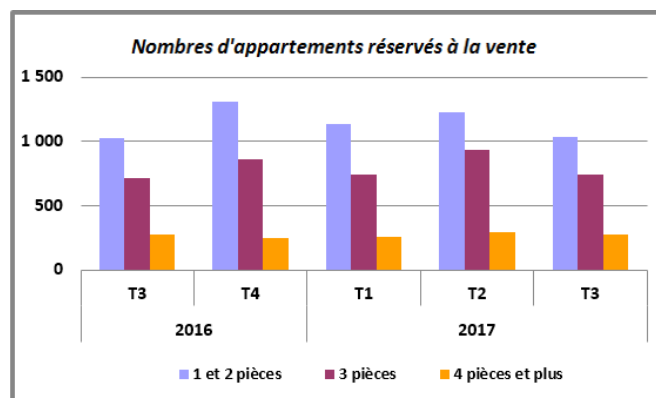
Au 3^{ème} trimestre 2017, les annulations atteignent plus de 9 % des réservations d'appartements. Elles sont en hausse de 31 % par rapport à la même période de 2016 où elles ne représentaient que 7 % des ventes. Cette progression des annulations peut s'expliquer par le nombre important de réservations réalisées au cours des trimestres précédents.

Nombre d'appartements réservés à la vente au 3^{ème} trimestre 2017 et évolution par rapport au 3^{ème} trimestre 2016 par région



Les ventes en régions Bretagne, Ile-de-France, Pays de Loire et Hauts-de-France sont également en hausse ce trimestre. L'évolution des ventes d'appartements en France métropolitaine augmente moins fortement qu'en Nouvelle-Aquitaine (+ 0,2 % par rapport au 3^{ème} trimestre 2016).

L'augmentation régionale des ventes touche principalement les 3 pièces (+ 4 %). Les petits appartements enregistrent une légère hausse (+ 0,8 % pour les studios et 2 pièces) et restent majoritaires avec plus de la moitié des ventes du trimestre. Seules les réservations des grands appartements sont en baisse (- 2 % pour les 4 pièces et plus).



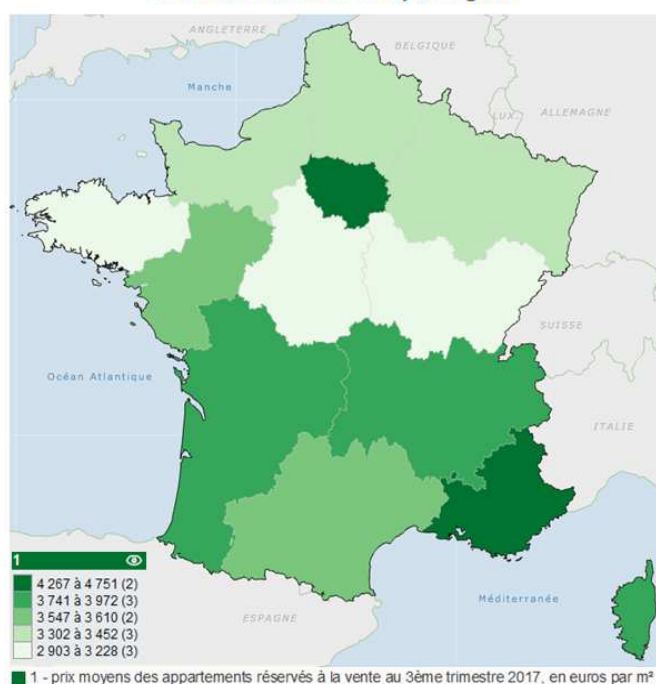
En cumul sur les 4 derniers trimestres, plus de 4 500 appartements ont été réservés dans la région pour l'investissement locatif soit 6 % de moins qu'aux 4 trimestres précédents. Cependant, au 3^{ème} trimestre 2017, les ventes réalisées en investissement locatif représentent presque la moitié des ventes totales de logements collectifs de la région (46 %). Cette proportion est sensiblement identique dans la zone de marché de Bordeaux alors que la moitié des ventes régionales de logements collectifs en investissement locatif y sont réalisées.

L'augmentation des ventes en Nouvelle-Aquitaine est constatée dans sept des onze zones de marché de la région. Les plus fortes hausses s'observent dans les zones de Poitiers, Pau-Pyrénées, Grands Lacs-Mimizan ainsi que sur le littoral de la Charente-Maritime et dans la couronne urbaine de Bordeaux en zone B. Les ventes augmentent également sur le littoral sud des Landes et dans le Bassin d'Arcachon. En revanche, elles diminuent dans les autres zones de marché. En particulier, elles sont en baisse, après un haut 2^{ème} trimestre, dans la zone de Bordeaux (- 4 % par rapport à la même période en 2016) qui cependant concentre près de la moitié des ventes de logements collectifs du trimestre (48 %).

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

Ce trimestre, le prix moyen par m² d'un appartement est relativement stable par rapport au 3^{ème} trimestre 2016 (+ 0,7 %) alors qu'il progresse légèrement au niveau national sur la même période (+ 1 %). Un appartement se vend ainsi à 3 988 euros le m² en moyenne nationale, soit 7 % de plus que dans la région. La Nouvelle-Aquitaine est ce trimestre la 5^{ème} région la plus chère de France métropolitaine derrière l'Île-de-France, Provence-Alpes-Côte d'Azur, Corse et Auvergne-Rhône-Alpes.

Prix moyen en €/m² des appartements réservés à la vente au 3^{ème} trimestre 2017 par région



Source : SDES, ECLN

En Nouvelle-Aquitaine, la plus forte hausse concerne les 3 pièces dont le prix augmente de 1 % (+ 0,1 % pour les studios et 2 pièces, + 0,7 % pour les 4 pièces et plus).

Les prix augmentent plus fortement sur le littoral sud des Landes, le littoral Basque et dans la zone de la couronne urbaine de Bordeaux en zone B. Ils diminuent en revanche sur le littoral de Charente-Maritime, dans la zone de Limoges, Grands Lacs-Mimizan, La Rochelle, Bordeaux et Poitiers. Sur les autres zones, le prix des appartements augmente peu. Il faut toutefois relativiser ces évolutions qui peuvent aussi en partie résulter de modifications des caractéristiques des logements

vendus. Ce trimestre, le niveau des 4 000 euros/m² est dépassé dans le Bassin d'Arcachon et sur le littoral Basque.

Les nouveaux logements collectifs mis en vente en diminution

Au 3^{ème} trimestre 2017, l'offre régionale de nouveaux logements collectifs baisse de 25 % par rapport au même trimestre de l'année précédente. Depuis le début de l'année, les mises en vente ont franchi la barre des 2 000 unités révélant ainsi une offre plus dynamique au cours du premier semestre. Après un pic au 2^{ème} trimestre 2017 avec plus de 2 600 appartements nouvellement mis sur le marché, les mises en vente reculent et s'élèvent à 1 440 logements ce trimestre.

L'évolution des mises en vente d'appartements en région Nouvelle-Aquitaine diminue plus fortement que la moyenne France métropolitaine (- 10 % par rapport au 3^{ème} trimestre 2016).

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

En Nouvelle-Aquitaine, l'encours des appartements proposés à la vente diminue de 13 % en un an alors qu'en France métropolitaine il enregistre une hausse de 1 % sur la même période. Ce stock régional baisse également de 11 % par rapport au 2^{ème} trimestre 2017 pour s'établir à 5 106 logements collectifs fin septembre 2017.

Désormais, en moyenne, 7 mois sont nécessaires pour vendre un appartement dans la région contre 10 mois au niveau national. En Nouvelle-Aquitaine, le délai moyen d'écoulement d'un appartement se raccourcit d'un mois par rapport à la même période en 2016 alors qu'il reste quasiment stable en France métropolitaine.

Plus de la moitié des logements collectifs proposés à la vente à la fin du 3^{ème} trimestre 2017 sont en projet (70 %), 27 % sont en cours de construction et seulement 3 % sont achevés. La part des appartements en projet dans l'encours en fin de trimestre est en hausse de 16 points par rapport à celle observée au 3^{ème} trimestre 2016 alors qu'elle diminue pour les appartements en cours de construction ou achevés.

Les ventes

Logements collectifs	Nombre de logements réservés à la vente						Prix moyen en euros/m ² des logements réservés					
	2016-T3	2016-T4	2017-T1	2017-T2	2017-T3	Evolution (*)	2016-T3	2016-T4	2017-T1	2017-T2	2017-T3	Evolution (*)
	Zone de marché du Bassin d'Arcachon	151	142	105	139	195	29,1%	4 052	4 006	4 026	4 134	4 216
Zone de marché de Bordeaux	1 027	1 231	1 072	1 357	988	-3,8%	3 783	3 665	3 661	3 724	3 745	-1,0%
Zone de marché de la couronne urbaine de Bordeaux en zone B	19	21	31	56	34	78,9%	3 149	3 547	3 365	3 448	3 381	7,4%
Zone de marché de La Rochelle	201	145	165	189	192	-4,5%	4 072	4 056	3 771	3 772	3 972	-2,5%
Zone de marché de Poitiers	9	65	11	32	32	> +100%	2 627	2 742	2 446	2 379	2 611	-0,6%
Zone de marché de Limoges	33	26	43	29	26	-21,2%	2 958	2 771	3 058	2 825	2 632	-11,0%
Zone de marché de Pau-Pyrénées	38	21	23	23	86	> +100%	2 883	2 625	2 933	2 718	2 986	3,6%
Zone de marché de Grands Lacs-Mimizan	12	12	38	25	50	> +100%	3 649	3 715	3 166	3 302	3 301	-9,6%
Zone de marché du littoral Charente-Maritime	17	30	24	23	33	94,1%	3 948	4 046	3 412	3 442	3 170	-19,7%
Zone de marché du littoral sud Landes	67	193	104	127	98	46,3%	3 087	3 641	3 468	3 276	3 416	10,6%
Zone de marché du littoral Basque	376	476	424	351	241	-35,9%	3 744	3 908	3 725	4 130	4 119	10,0%
Nouvelle-Aquitaine (**):	2 016	2 415	2 133	2 449	2 044	1,4%	3 717	3 695	3 621	3 729	3 741	0,7%

Source : SDES, ECLN

(*) 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-T3	2016-T4	2017-T1	2017-T2	2017-T3	Evolution (*)
Zone de marché du Bassin d'Arcachon	104	59	93	260	nd	nd
Zone de marché de Bordeaux	1 001	943	912	1 586	nd	nd
Zone de marché de la couronne urbaine de Bordeaux en zone B	-	42	132	52	nd	nd
Zone de marché de La Rochelle	118	43	238	227	nd	nd
Zone de marché de Poitiers	50	57	54	-	nd	nd
Zone de marché de Limoges	53	12	42	-	nd	nd
Zone de marché de Pau-Pyrénées	35	82	-	52	nd	nd
Zone de marché de Grands Lacs-Mimizan	-	-	34	46	nd	nd
Zone de marché du littoral Charente-Maritime	-	20	-	51	nd	nd
Zone de marché du littoral sud Landes	48	205	105	81	nd	nd
Zone de marché du littoral Basque	342	351	296	241	nd	nd
Nouvelle-Aquitaine (**):	1 927	1 848	2 045	2 602	1 440	-25,3%

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-T3	2016-T4	2017-T1	2017-T2	2017-T3	Evolution (*)	2016-T3	2016-T4	2017-T1	2017-T2	2017-T3	Ecart (*)
Zone de marché du Bassin d'Arcachon	314	226	216	336	nd	nd	6,9	4,6	5,2	8,3	nd	nd
Zone de marché de Bordeaux	2 622	2 426	2 380	2 750	nd	nd	7,3	6,4	6,2	6,8	nd	nd
Zone de marché de la couronne urbaine de Bordeaux en zone B	15	37	141	139	nd	nd	1,0	5,6	16,3	9,6	nd	nd
Zone de marché de La Rochelle	526	439	491	543	nd	nd	6,8	7,6	9,5	9,2	nd	nd
Zone de marché de Poitiers	77	67	109	82	nd	nd	21,0	5,4	8,6	11,4	nd	nd
Zone de marché de Limoges	170	157	179	143	nd	nd	12,6	16,0	15,6	11,9	nd	nd
Zone de marché de Pau-Pyrénées	62	125	79	109	nd	nd	3,8	12,7	10,8	14,2	nd	nd
Zone de marché de Grands Lacs-Mimizan	121	89	89	117	nd	nd	13,2	22,3	10,7	11,1	nd	nd
Zone de marché du littoral Charente-Maritime	117	110	86	105	nd	nd	13,2	14,0	9,6	13,4	nd	nd
Zone de marché du littoral sud Landes	209	224	232	202	nd	nd	8,7	5,2	4,7	5,2	nd	nd
Zone de marché du littoral Basque	1 204	1 098	945	872	nd	nd	9,4	7,7	6,3	6,8	nd	nd
Nouvelle-Aquitaine (**):	5 889	5 452	5 477	5 733	5 106	-13,3%	8,2	7,4	7,2	7,5	6,8	-1,4

Source : SDES, ECLN

nd : non disponible.

(*) Evolution ou écart 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. Afin de pallier aux aléas de la collecte et en particulier à la non réponse, les chiffres des trimestres antérieurs sont susceptibles d'avoir été révisés ce qui explique les écarts avec les précédentes diffusions. Pour plus d'informations sur le sujet, vous pouvez consulter la méthodologie et la note sur la refonte de l'enquête en 2017 sur le site internet de la DREAL Nouvelle-Aquitaine : <http://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/la-promotion-immobiliere-ecln-595.html> (Sources et méthodes).

L'enquête ECLN

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** quel que 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

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

Réservations à la vente en investissement locatif : Logements réservés avec dépôts d'arrhes pour mise en location par l'acquéreur. Le propriétaire investisseur utilise ou non le dispositif de défiscalisation en vigueur. Pour pouvoir en bénéficier, le bien doit être situé dans une commune éligible à ce dispositif.

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.

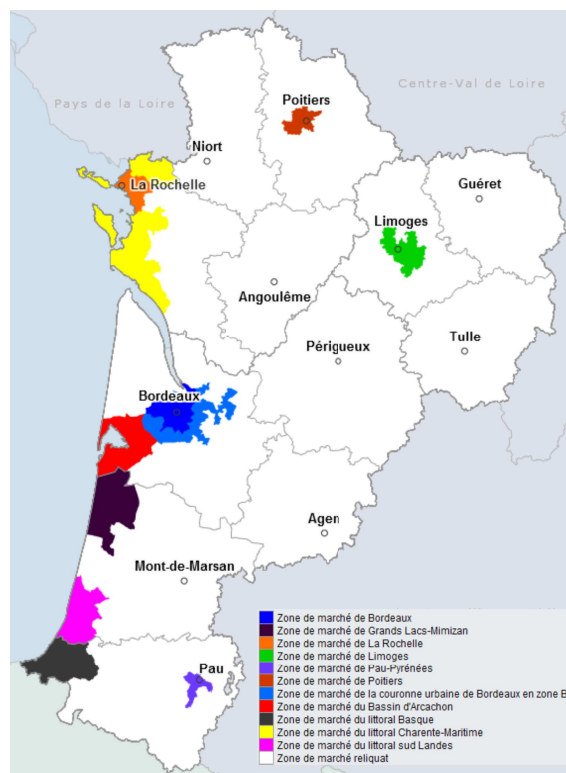
Zonage

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

La couronne urbaine de Bordeaux 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.

Zonage

Représentation des zones de marché utilisées dans cette publication. Vous pouvez consulter la liste des communes composant ces zones de marché sur le site internet de la DREAL Nouvelle-Aquitaine : <http://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/la-promotion-immobiliere-ecln-595.html> (Communes des zones de marché).



**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-na@developpement-durable.gouv.fr

ISSN : en cours