



## Hors série

Mai 2021

## Construction



# Focus sur...

## La commercialisation des logements neufs par les promoteurs en Nouvelle-Aquitaine

### Éléments de méthode

#### - description et zonages -

#### Source

L'enquête statistique sur la commercialisation des logements neufs (ECLN) est réalisée chaque trimestre auprès des promoteurs, par le Service des Données et Études Statistiques (SDES), 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 l'éventuelle commercialisation de leur projet. L'enquête est exhaustive sur son champ d'observation. Elle bénéficie du label d'intérêt général et de qualité statistique et elle est obligatoire.

Les résultats sont disponibles sur le site du [SDES](#). Des données régionales trimestrielles sont aussi accessibles sur le site de la [DREAL](#).

#### Champ

Le champ de l'enquête couvre les permis de **5 logements et plus destinés à la vente aux particuliers**. Sont donc exclus : les permis de construire dont tous les logements sont 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, tous les logements de fonction et 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).

## La commercialisation des logements neufs – Éléments de méthode

**Encours de logements proposés à la vente** : logements disponibles à la vente non réservés en fin de période.

**Délai d'écoulement trimestriel** : rapport de l'encours en fin de période à la moyenne des réservations des deux derniers trimestres. Il permet d'évaluer le délai théorique d'écoulement du stock aux conditions du marché des deux derniers trimestres.

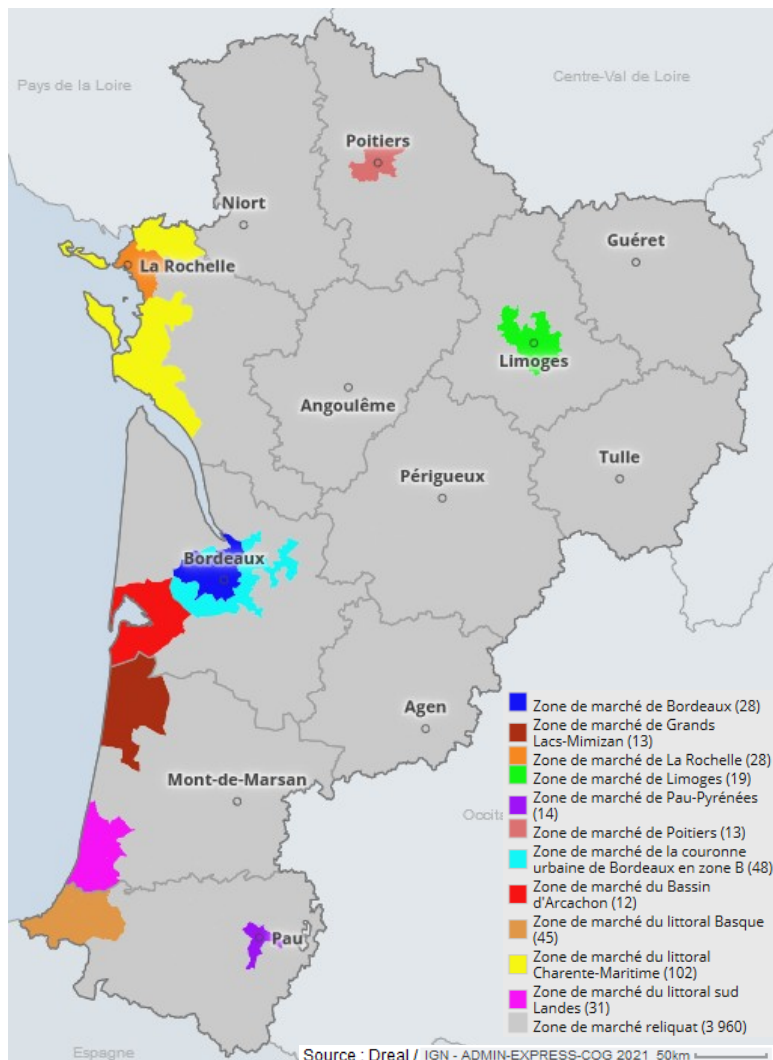
**Délai d'écoulement annuel** : moyenne des délais trimestriels.

**Prix** : prix à la réservation TTC hors frais de notaire et frais divers. Les prix de vente sont en milliers d'euros pour une maison (terrain compris) et en euros/m<sup>2</sup> pour un appartement (garage ou parking exclu).

**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 de programmes.

## Les zones de marché de la promotion immobilière en Nouvelle-Aquitaine

Vous pouvez consulter la liste des communes de ces zones de marché sur le [site internet](#) de la DREAL Nouvelle-Aquitaine (composition communale des zones de marché).



## Zonages

Les zones de marché utilisées pour l'analyse sont des regroupements d'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) dans la totalité de leur périmètre ou en partie. Elles constituent des zones de marché homogènes en termes de promotion immobilière.

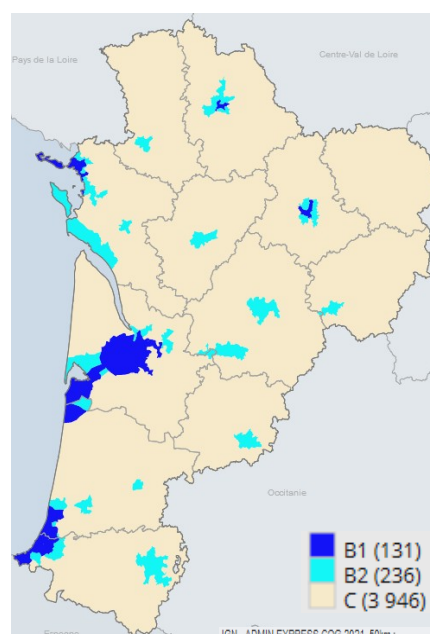
La couronne urbaine de Bordeaux est constituée par un ensemble de communes situées en périphérie de Bordeaux Métropole. Elles sont classées en zones B1 et B2 du zonage A/B/C et n'appartiennent pas à la zone de marché du bassin d'Arcachon.

Le zonage A/B/C est de nature réglementaire. Il a été créé en 2003 dans le cadre du dispositif d'investissement locatif dit « Robien ». Ce zonage a été 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 définie sur chaque territoire par le niveau d'adéquation entre la demande et l'offre de logements disponibles.

Seules les zones B1, B2 et C sont présentes en Nouvelle-Aquitaine. Les zones de plus forte tension du marché immobilier se situent sur La Rochelle et ses alentours, l'Île de Ré, Bordeaux Métropole, le bassin d'Arcachon, la côte Basque et la ville de Limoges.

Dans une région à dominante rurale, la Creuse est le seul département où toutes les communes sont classées en zone C. Selon le code géographique au 1<sup>er</sup> janvier 2021, la région compte 131 communes en zone B1, 236 en zone B2 et 3 946 en zone C.

## Le zonage réglementaire A/B/C



**Pour en savoir plus sur l'enquête**

**Ministère de la transition écologique et solidaire**

<https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/enquete-sur-la-commercialisation-des-logements-neufs-ecln>

**DREAL Nouvelle-Aquitaine**

<http://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/la-promotion-immobiliere-a666.html>

**Pour en savoir plus sur le zonage A/B/C**

**Ministère de la cohésion du territoire**

<https://www.ecologie.gouv.fr/zonage-b-c>

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

15 rue Arthur Ranc  
BP 60539 - 86020 Poitiers CEDEX  
Tél : 05 49 55 63 63 - Fax : 05 49 55 63 01

[www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr](http://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr)

**Directrice de publication** : Alice-Anne Médard

**Rédacteur** : Christel Calas

Mission Connaissance et Analyse des Territoires  
Pôle projets Valorisation

<http://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/ogement-construction-r593.html>

**Courriel** : micat.dreal-na@developpement-durable.gouv.fr

**ISSN** : 2607-8007