

Réduction des délais de vente dans le collectif

Troisième trimestre 2016

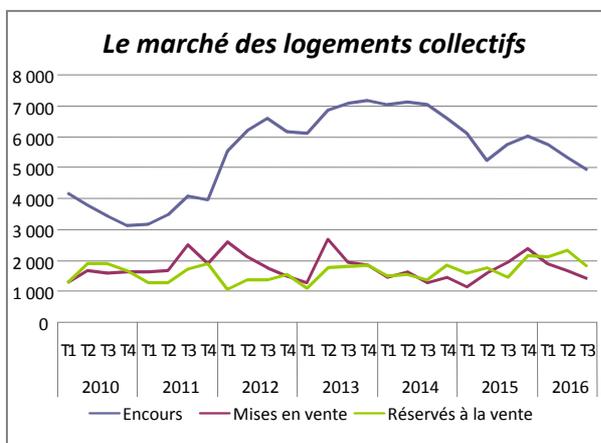
Le marché du collectif représente toujours plus de 90 % de la promotion immobilière de la région et le nombre d'appartements réservés à la vente continue d'augmenter (+25 % par rapport au 3^{ème} trimestre 2015) mais de façon moins marquée qu'au trimestre précédent. Quant aux mises en vente, après un bon niveau au 1^{er} semestre 2016, elles reculent, ce trimestre, de 28% par rapport à la même période de 2015. Avec la baisse du nombre de mises en vente et la progression des réservations, l'encours des appartements proposés à la vente diminue de 15 % sur la même période. Le délai d'écoulement d'un logement collectif baisse de 4 mois par rapport au 3^{ème} trimestre 2015 mais reste stable par rapport au trimestre précédent. Fin septembre 2016, il s'élève à 7 mois. Avec 3 791 euros le m², le prix moyen d'un logement collectif augmente de 2,1 % par rapport au 3^{ème} trimestre 2015.

Les ventes de logements individuels sont relativement stables par rapport au 3^{ème} trimestre 2015 alors que les mises en ventes sont toujours en augmentation (+63 %), mais à partir d'un très faible niveau. L'encours reste stable par rapport au trimestre précédent et diminue toujours (-5,8 %). Il faut un mois de plus qu'au 2^{ème} trimestre 2016 pour vendre une maison individuelle en Nouvelle-Aquitaine. Au 3^{ème} trimestre 2016, le prix moyen d'une maison est supérieur de 14,3 % par rapport au même trimestre de l'année précédente.

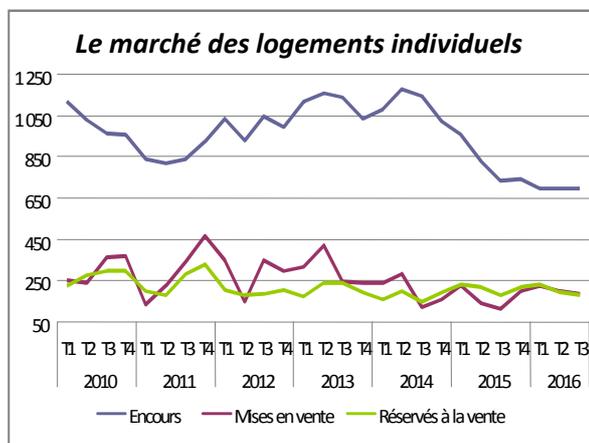


Logement Construction

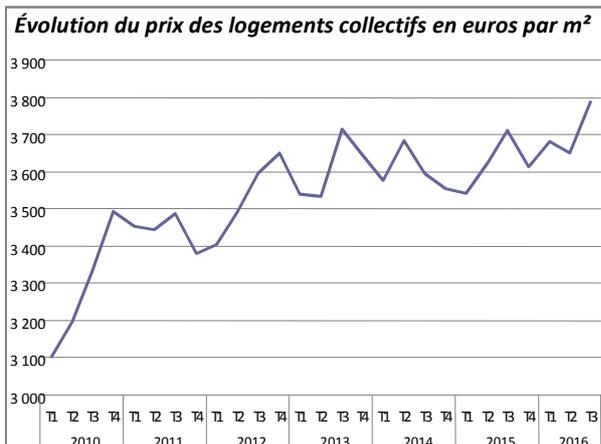
Enquête sur la commercialisation des logements neufs



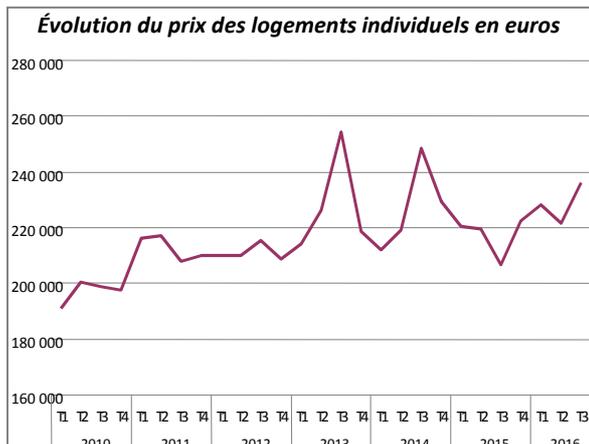
Source : SOeS, ECLN - Unité : logements, nombre trimestriel



Source : SOeS, ECLN - Unité : logements, nombre trimestriel



Source : SOeS, ECLN



Source : SOeS, ECLN



La commercialisation des logements collectifs

Un peu plus de 1 800 logements collectifs réservés à la vente

En Nouvelle-Aquitaine, le nombre d'appartements réservés à la vente au 3^{ème} trimestre 2016 est en progression par rapport au même trimestre de 2015 mais la hausse est un peu moins marquée qu'au trimestre précédent (+25 % après +32 % au 2^{ème} trimestre 2016). En effet, le nombre de logements collectifs vendus diminue par rapport au 2^{ème} trimestre 2016 (-21 %) et repasse sous la barre des 2 000 unités avec un volume inférieur à ceux enregistrés depuis fin 2015. Cependant, le marché des ventes reste assez dynamique et cette hausse concerne toujours tous les types d'appartements. Avec 49 % des ventes du trimestre, les studios et les 2 pièces restent majoritaires. En revanche, ce sont les grands appartements qui enregistrent la plus forte augmentation (+89 % pour les 4 pièces et plus). 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 où elles représentent 60 % des ventes régionales en investissement locatif. Les annulations de réservations atteignent, ce trimestre, un peu moins de 9 % des réservations d'appartements et sont stables par rapport à la même période en 2015. Parmi les ventes des logements collectifs du trimestre, près de 7 % se situent, comme le trimestre précédent, dans des résidences avec services, en majorité des petits appartements. L'évolution des ventes des appartements en région Nouvelle-Aquitaine progresse toujours plus fortement que la moyenne France métropolitaine (+18,8 % par rapport au 3^{ème} trimestre 2015).

L'augmentation des ventes en Nouvelle-Aquitaine est constatée dans six zones de marché sur les onze de la région. Les ventes dans la Métropole de Bordeaux continuent de progresser (+52,5 % par rapport à la même période en 2015) et cette dernière concentre plus de la moitié des ventes de logements collectifs du trimestre. Les ventes d'appartements neufs dans la région sont dynamisées principalement par l'activité sur Bordeaux Métropole même si les marchés secondaires ne sont pas en reste. En effet, les plus fortes hausses s'observent dans les agglomérations de Limoges et de Pau-Pyrénées. Les ventes du Bassin d'Arcachon, de la zone Grands Lacs - Mimizan et du littoral Basque augmentent également. En revanche, elles diminuent toujours dans l'agglomération de Poitiers et sur le littoral de la Charente-Maritime. Les ventes baissent aussi, ce trimestre, dans l'unité urbaine de Bordeaux hors agglomération, le littoral sud des Landes et l'agglomération de La Rochelle.

Les prix moyens des logements collectifs réservés à la vente en progression

En Nouvelle-Aquitaine, ce trimestre, le prix moyen en euro/m² d'un appartement est en hausse par rapport au 3^{ème} trimestre 2015. Cette augmentation régionale est similaire à la hausse nationale (+2,1 %). En France métropolitaine, un appartement se vend à 3 988 euros le m², 5,2 % plus cher que dans la région. Tous les types d'appartement sont concernés par la hausse régionale et plus particulièrement les grands appartements (4 pièces et plus) dont le prix augmente de 6,4 % (+2,4 % pour les studios et 2 pièces, +1,4 % pour les 3 pièces). Le prix moyen d'un appartement avec services est supérieur de 26,8 % au prix moyen d'un appartement ordinaire. Les prix en Nouvelle-Aquitaine augmentent plus fortement sur le littoral de Charente-Maritime (+13,7 %), dans la zone Grands Lacs Mimizan (+9,1 %) et dans l'agglomération de Limoges (+6,2 %). Ils diminuent en revanche dans l'agglomération de Poitiers (-5,4 %), sur le littoral sud des Landes (-4,6 %), le Bassin d'Arcachon (-2,6 %) et le littoral Basque (-1,1 %). Sur les autres zones, le prix des appartements augmente peu. Le niveau des 4 000 euros/m² est dépassé sur l'agglomération de La Rochelle et le bassin d'Arcachon.

Les logements collectifs mis en vente

Au 3^{ème} trimestre 2016, l'offre de nouveaux logements collectifs diminue de 28,1 % par rapport au même trimestre de l'année précédente. En progression régulière depuis début 2015, le nombre d'appartements nouvellement mis sur le marché a atteint son maximum au 4^{ème} trimestre 2015 avec plus de 2 000 logements collectifs sur le marché du neuf. Les mises en ventes se sont ensuite maintenues à un bon niveau pendant tout le 1^{er} semestre 2016. Contrairement à la tendance régionale, l'évolution des mises en vente en France Métropolitaine est toujours orientée à la hausse (+18,7 % par rapport au 3^{ème} trimestre 2015).

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

Le nombre de mises en vente diminue alors que les réservations progressent. Par conséquent, l'encours des appartements proposés à la vente baisse de 14,8 % en un an. Ce trimestre, il faut 7 mois pour vendre un appartement dans la région. La diminution du stock d'appartements associée à des ventes en hausse entraîne une baisse du délai moyen d'écoulement de 4 mois sur un an, traduisant une meilleure fluidité du marché. Plus de la moitié des logements collectifs proposés à la vente à la fin du 3^{ème} trimestre 2016 sont en projet (57 %), 37 % sont en cours de construction et seulement 6 % sont achevés.

Les ventes

Logements collectifs	Nombre de logements réservés à la vente						Prix moyen en euros/m ² des logements réservés					
	2015-T3	2015-T4	2016-T1	2016-T2	2016-T3	Evolution (*)	2015-T3	2015-T4	2016-T1	2016-T2	2016-T3	Evolution (*)
	Bassin d'Arcachon	101	108	89	111	145	43,6%	4 216	4 323	4 130	4 212	4 108
Bordeaux Métropole - zone B	610	1 038	1 069	1 119	930	52,5%	3 650	3 644	3 716	3 651	3 827	4,8%
Bordeaux - zone B hors métropole	31	12	57	73	22	-29,0%	3 295	3 080	3 438	3 212	3 290	-0,2%
CA La Rochelle	195	170	250	271	187	-4,1%	3 987	3 989	4 158	4 022	4 162	4,4%
CA Grand Poitiers	15	14	30	14	9	-40,0%	2 777	2 791	2 571	2 851	2 627	-5,4%
CA Limoges Métropole	14	23	123	35	26	85,7%	2 610	ss	ss	2 879	2 772	6,2%
CA Pau-Pyrénées	22	44	67	59	38	72,7%	2 772	2 603	2 977	2 774	2 883	4,0%
Grands Lacs - Mimizan	9	8	24	43	12	33,3%	3 344	3 133	3 366	4 138	3 649	9,1%
Littoral Charente-Maritime	61	47	29	36	17	-72,1%	3 473	3 265	3 245	3 763	3 948	13,7%
Littoral Sud Landes (CC Seignanx, MACS)	66	87	78	73	52	-21,2%	3 346	3 127	3 341	3 200	3 191	-4,6%
Littoral Basque (SPB, ACBA, Errobi, Hasparren, Nive Adour)	298	427	250	396	315	5,7%	4 001	3 731	3 784	3 830	3 957	-1,1%
Nouvelle-Aquitaine (**)	1 459	2 137	2 096	2 309	1 822	24,9%	3 713	3 613	3 681	3 650	3 791	2,1%

Source : SOeS, ECLN

ss : 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					
	2015-T3	2015-T4	2016-T1	2016-T2	2016-T3	Evolution (*)
Bassin d'Arcachon	136	107	103	91	nd	nd
Bordeaux Métropole - zone B	588	1 230	1 135	733	nd	nd
Bordeaux - zone B hors métropole	48	32	37	39	nd	nd
CA La Rochelle	324	132	349	225	nd	nd
CA Grand Poitiers	25	-	-	-	nd	nd
CA Limoges Métropole	113	73	-	91	nd	nd
CA Pau-Pyrénées	19	95	8	24	nd	nd
Grands Lacs - Mimizan	8	-	-	54	nd	nd
Littoral Charente-Maritime	23	-	-	59	nd	nd
Littoral Sud Landes (CC Seignanx, MACS)	120	132	70	48	nd	nd
Littoral Basque (SPB, ACBA, Errobi, Hasparren, Nive Adour)	390	543	182	279	nd	nd
Nouvelle-Aquitaine (**)	1 943	2 368	1 884	1 687	1 397	-28,1%

Source : SOeS, 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					
	2015-T3	2015-T4	2016-T1	2016-T2	2016-T3	Evolution (*)	2015-T3	2015-T4	2016-T1	2016-T2	2016-T3	Evolution (*)
Bassin d'Arcachon	347	350	343	329	nd	nd	8,8	10,0	10,4	9,9	nd	nd
Bordeaux Métropole - zone B	2 307	2 556	2 660	2 333	nd	nd	9,6	9,3	7,6	6,4	nd	nd
Bordeaux - zone B hors métropole	54	82	66	35	nd	nd	4,9	11,4	5,7	1,6	nd	nd
CA La Rochelle	618	562	669	629	nd	nd	9,8	9,2	9,6	7,2	nd	nd
CA Grand Poitiers	113	79	50	37	nd	nd	17,4	16,3	6,8	5,0	nd	nd
CA Limoges Métropole	178	229	106	162	nd	nd	38,1	37,1	4,4	6,2	nd	nd
CA Pau-Pyrénées	107	163	84	56	nd	nd	6,5	14,8	4,5	2,7	nd	nd
Grands Lacs - Mimizan	124	120	90	102	nd	nd	25,7	42,4	16,9	9,1	nd	nd
Littoral Charente-Maritime	234	131	104	128	nd	nd	10,5	7,3	8,2	11,8	nd	nd
Littoral Sud Landes (CC Seignanx, MACS)	169	215	213	191	nd	nd	8,7	8,4	7,7	7,6	nd	nd
Littoral Basque (SPB, ACBA, Errobi, Hasparren, Nive Adour)	999	1 151	1 084	980	nd	nd	10,7	9,5	9,6	9,1	nd	nd
Nouvelle-Aquitaine (**)	5 769	6 013	5 758	5 335	4 918	-14,8%	11	10	8	7	7	-34,0%

Source : SOeS, 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>

L'enquête ECLN

Source

L'enquête sur la commercialisation des logements neufs ECLN est réalisée chaque trimestre par le Service de l'Observation et des 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. 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 est obligatoire et bénéficie du label d'intérêt général.

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

Champ

Le champ de l'enquête couvre les permis de **5 logements et plus destinés à la vente aux particuliers** quels que soient le mode de financement et 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

Encours : Logements proposés à la vente non encore réservés

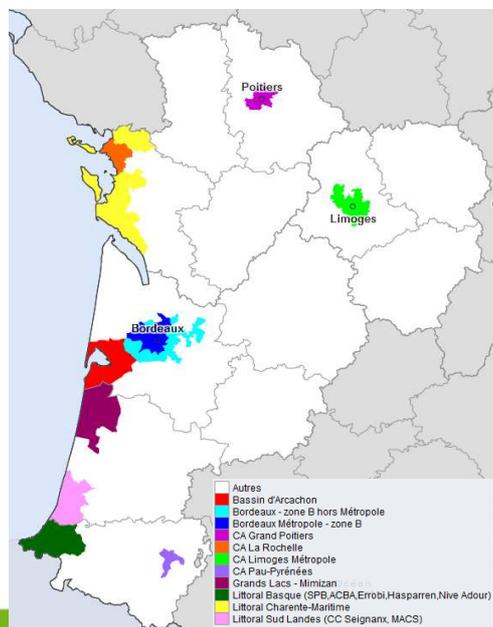
Délai d'écoulement : encours / moyenne des réservations des deux derniers trimestres. Ce calcul permet de mesurer le rythme d'écoulement de l'encours.

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 (définition 2016) et constituent des zones de marché homogènes en termes de promotion immobilière. Seule la couronne urbaine de Bordeaux est directement définie à partir des zones B1 et B2 du zonage A/B/C créé en 2003 dans le cadre du dispositif d'investissement locatif dit « Robien » et révisé en 2006, 2009, 2012 puis 2014.



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-na@developpement-durable.gouv.fr

ISSN : en cours