

Ralentissement des ventes d'appartements

Deuxième trimestre 2017

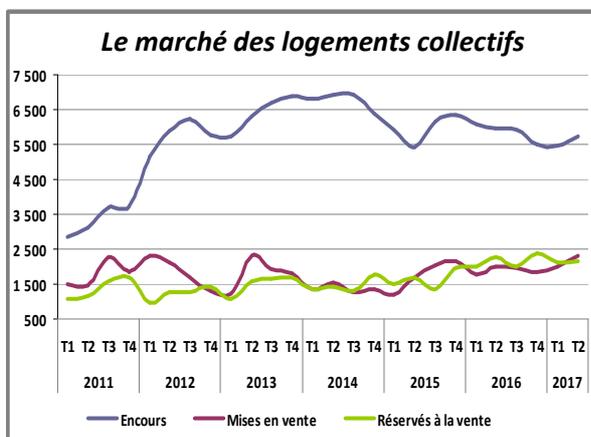
Avec 88 % des ventes de logements neufs, le marché du collectif représente toujours l'essentiel de la promotion immobilière régionale. Les réservations à la vente des logements collectifs baissent de 5 % par rapport au 2^{ème} trimestre 2016 mais sont néanmoins orientées à la hausse sur les 12 derniers mois. Les mises en vente augmentent de 17 % à un an d'intervalle alors que le nombre d'appartements disponibles à la vente diminue de 4 % par rapport à fin juin 2016. Le délai d'écoulement d'un logement collectif reste stable sur un an mais augmente d'un mois par rapport au trimestre précédent. Fin juin 2017, il s'élève à près de 8 mois. Avec 3 707 euros le m², le prix moyen d'un logement collectif est en légère hausse par rapport au même trimestre de l'année précédente (+ 3 %).

Les ventes de logements individuels progressent de 25 % par rapport au 2^{ème} trimestre 2016 alors que les mises en ventes reculent de 44 %, à partir d'un volume relativement faible. L'encours des maisons proposées à la vente diminue de 21 % sur la même période. Il faut quatre mois de moins qu'au 2^{ème} trimestre 2016 pour vendre une maison individuelle en Nouvelle-Aquitaine. Au 2^{ème} trimestre 2017, le prix moyen d'une maison augmente légèrement par rapport au même trimestre de l'année précédente (+ 2 %).

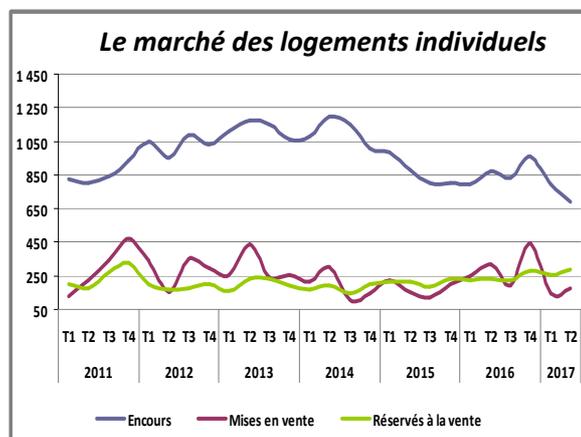


Logement Construction

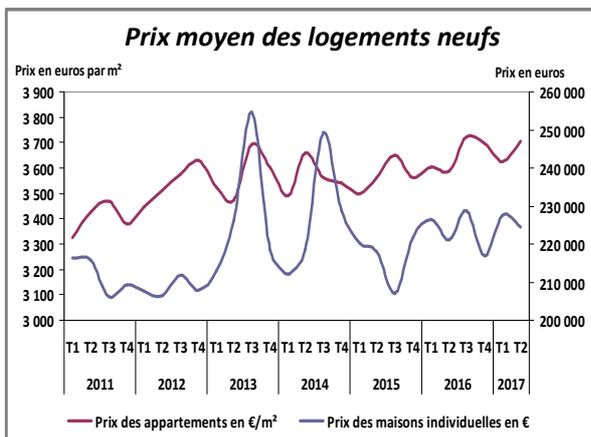
Enquête sur la commercialisation des logements neufs



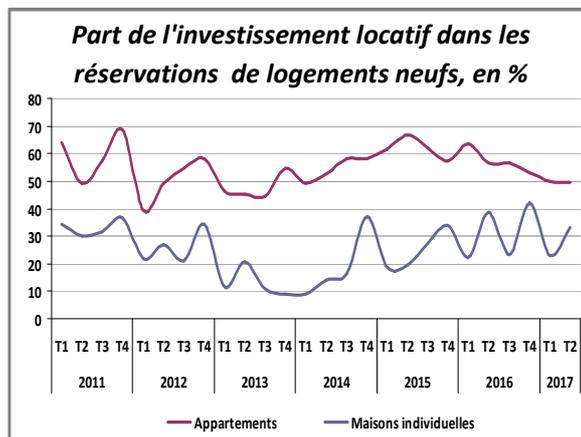
Source : SDES, ECLN – Unité : logements, nombre trimestriel



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



Source : SDES, ECLN



Source : SDES, ECLN



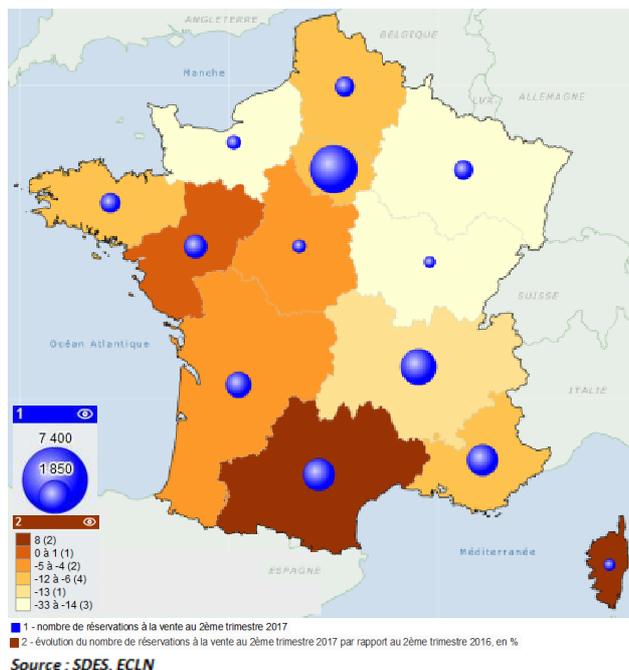
La commercialisation des logements collectifs

Les logements collectifs réservés à la vente en baisse

En Nouvelle-Aquitaine, le nombre de réservations à la vente baisse de 5 % par rapport au même trimestre de l'année précédente. Les bons résultats enregistrés au 2^{ème} trimestre 2016 contribuent à ce ralentissement des ventes d'appartements. En effet, depuis début 2016, celles-ci se maintiennent à des niveaux élevés avec des volumes dépassant les 2 000 unités. Par conséquent, en cumul sur les 4 derniers trimestres, plus de 8 700 ventes ont été réalisées dans la région soit 14 % de plus qu'aux 4 trimestres précédents. La tendance du marché reste donc orientée à la hausse malgré le repli des ventes enregistré ce trimestre.

Au 2^{ème} trimestre 2017, les annulations atteignent près de 11 % des réservations d'appartements. Elles sont en hausse par rapport à la même période de 2016 où elles ne représentaient que 6 % des ventes. Ce dynamisme des annulations peut s'expliquer par le nombre important de réservations réalisées au cours des trimestres précédents.

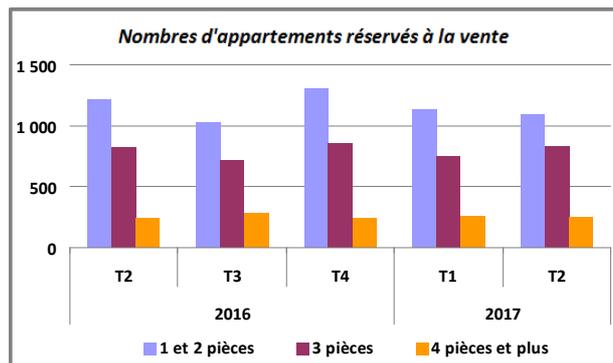
Nombre d'appartements réservés à la vente au 2ème trimestre 2017 et évolution par rapport au 2ème trimestre 2016 par région



Seules les ventes en régions Corse, Occitanie et Pays de Loire augmentent ce trimestre. L'évolution des ventes d'appartements en France métropolitaine

diminue plus fortement qu'en Nouvelle-Aquitaine (-9 % par rapport au 2^{ème} trimestre 2016).

La diminution régionale des ventes touche uniquement les petits appartements (- 11 % pour les studios et 2 pièces). Cependant, ils restent majoritaires avec la moitié des ventes du trimestre. Les grands appartements enregistrent une légère hausse : + 1 % pour les 3 pièces, + 0,5 % pour les 4 pièces et plus.



Source : SDES, ECLN - Unité logements, nombre trimestriel

Les ventes réalisées pour l'investissement locatif représentent près de la moitié des ventes totales de logements collectifs de la région. Cette proportion est identique dans la métropole de Bordeaux alors que 54 % des ventes régionales de logements collectifs en investissement locatif sont réalisées dans cette zone de marché.

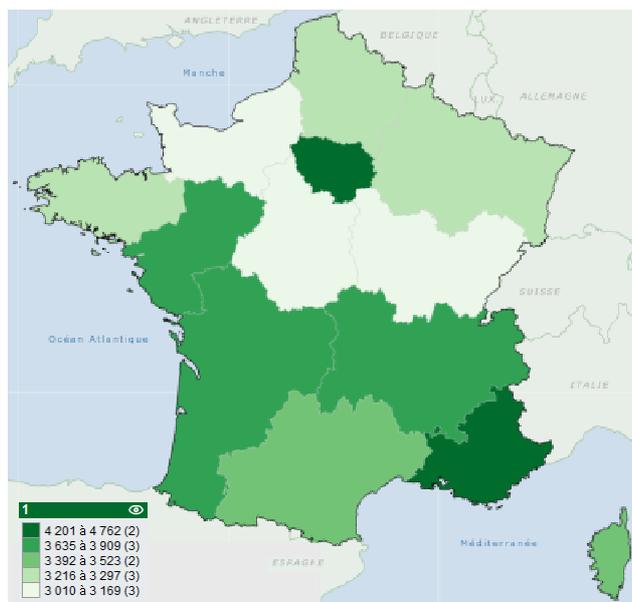
La diminution des ventes en Nouvelle-Aquitaine est constatée dans huit des onze zones de marché de la région. Les plus fortes baisses s'observent dans les agglomérations de Pau-Pyrénées, de Limoges et de La Rochelle, dans la zone Grands Lacs-Mimizan et sur le littoral de la Charente-Maritime. Les ventes baissent également sur le littoral Basque, dans la couronne urbaine de Bordeaux Métropole en zone B et dans le Bassin d'Arcachon. En revanche, elles augmentent dans les autres zones de marché. En particulier, elles sont en hausse dans la Métropole de Bordeaux (+ 10 % par rapport à la même période en 2016) qui concentre toujours plus de la moitié des ventes de logements collectifs du trimestre (55 %).

Les prix moyens des logements collectifs réservés à la vente en légère hausse

Ce trimestre, le prix moyen par m² d'un appartement augmente de 3 % par rapport au 2^{ème} trimestre 2016.

C'est un peu plus qu'au niveau national (+ 1 %). Un appartement se vend ainsi à 3 959 euros le m² en moyenne nationale, soit 7 % de plus que dans la région. La Nouvelle-Aquitaine est toujours la 4^{ème} région la plus chère de France métropolitaine derrière l'Ile-de-France, Provence-Alpes-Côte d'Azur, Auvergne-Rhône-Alpes.

Prix moyen en €/m² des appartements réservés à la vente au 2^{ème} trimestre 2017 par région



1 - prix moyens des appartements réservés à la vente au 2^{ème} trimestre 2017, en euros par m²

Source : SDES, ECLN

En Nouvelle-Aquitaine, cette hausse concerne plus particulièrement les grands appartements (4 pièces et plus) dont le prix augmente de 12 % (+ 1 % pour les studios et 2 pièces, + 3 % pour les 3 pièces).

Les prix diminuent plus fortement dans la zone Grands Lacs-Mimizan, dans les agglomérations de Poitiers et de Limoges ainsi que sur le littoral de Charente-Maritime. Ils augmentent en revanche dans la couronne urbaine de Bordeaux Métropole en zone B, sur le littoral Basque, le littoral sud des Landes et dans la Métropole de Bordeaux. Sur les autres zones, le prix des appartements baisse peu. Ce trimestre, le niveau des 4 000 euros/m² est dépassé dans le Bassin d'Arcachon et sur le littoral Basque.

Un peu plus de 2 300 nouveaux logements collectifs mis en vente

Au 2^{ème} trimestre 2017, l'offre régionale de nouveaux logements collectifs augmente de 17 % par rapport au même trimestre de l'année précédente. Avec plus de 2 000 appartements nouvellement mis sur le marché, elle retrouve son niveau de fin 2015. La reprise des

mises en vente révèle une offre plus dynamique. Elles sont supérieures aux ventes, en nombre de logements.

Contrairement à la tendance régionale, l'évolution des mises en vente en France métropolitaine est orientée à la baisse (- 16 % par rapport au 2^{ème} trimestre 2016).

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

En Nouvelle-Aquitaine, l'encours des appartements proposés à la vente diminue de 4 % en un an alors qu'en France métropolitaine il reste stable sur la même période. Néanmoins, ce stock régional progresse de 5 % par rapport au 1^{er} trimestre 2017 pour s'établir à 5 721 logements collectifs fin juin 2017.

Désormais, en moyenne, 8 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 reste stable par rapport à la même période en 2016 mais augmente d'un mois par rapport au trimestre précédent.

Plus de la moitié des logements collectifs proposés à la vente à la fin du 2^{ème} trimestre 2017 sont en projet (65 %), 31 % sont en cours de construction et seulement 4 % sont achevés.

Les ventes

Logements collectifs	Nombre de logements réservés à la vente						Prix moyen en euros/m ² des logements réservés					
	2016-T2	2016-T3	2016-T4	2017-T1	2017-T2	Evolution (*)	2016-T2	2016-T3	2016-T4	2017-T1	2017-T2	Evolution (*)
	Bassin d'Arcachon	121	151	142	104	104	-14,0%	4 112	4 053	4 006	4 056	4 035
Bordeaux Métropole	1 097	1 029	1 214	1 083	1 202	9,6%	3 530	3 796	3 669	3 665	3 727	5,6%
Couronne urbaine de Bordeaux Métropole en zone B	69	19	21	28	52	-24,6%	3 119	3 149	3 548	3 421	3 482	11,7%
CA La Rochelle	261	201	145	164	171	-34,5%	3 996	4 072	4 056	3 774	3 817	-4,5%
CA Grand Poitiers	13	9	65	11	32	> +100%	2 858	2 627	2 742	2 446	2 379	-16,8%
CA Limoges Métropole	48	33	26	43	29	-39,6%	3 362	2 958	2 771	3 058	2 824	-16,0%
CA Pau-Pyrénées	59	38	21	23	23	-61,0%	2 774	2 883	2 625	2 933	2 718	-2,0%
Grands Lacs - Mimizan	43	12	12	35	26	-39,5%	4 138	3 649	3 715	3 182	3 296	-20,4%
Littoral Charente-Maritime	36	17	30	24	23	-36,1%	3 763	3 948	4 046	3 412	3 442	-8,5%
Littoral Sud Landes (CC Seignaux, MACS)	77	67	193	95	114	48,1%	3 155	3 088	3 641	3 469	3 311	5,0%
Littoral Basque (SPB, ACBA, Errobi, Hasparren, Nive Adour)	393	376	476	425	291	-26,0%	3 767	3 740	3 905	3 729	4 077	8,2%
Nouvelle-Aquitaine (**)	2 288	2 018	2 398	2 130	2 168	-5,2%	3 586	3 723	3 697	3 627	3 707	3,4%

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-T2	2016-T3	2016-T4	2017-T1	2017-T2	Evolution (*)
Bassin d'Arcachon	162	104	59	43	nd	nd
Bordeaux Métropole	861	1 046	940	1 015	nd	nd
Couronne urbaine de Bordeaux Métropole en zone B	39	-	42	122	nd	nd
CA La Rochelle	156	118	31	226	nd	nd
CA Grand Poitiers	5	50	57	54	nd	nd
CA Limoges Métropole	63	53	12	42	nd	nd
CA Pau-Pyrénées	24	35	82	-	nd	nd
Grands Lacs - Mimizan	54	-	-	34	nd	nd
Littoral Charente-Maritime	64	-	20	-	nd	nd
Littoral Sud Landes (CC Seignaux, MACS)	83	48	205	74	nd	nd
Littoral Basque (SPB, ACBA, Errobi, Hasparren, Nive Adour)	409	342	351	228	nd	nd
Nouvelle-Aquitaine (**)	1 984	1 972	1 833	1 991	2 320	16,9%

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-T2	2016-T3	2016-T4	2017-T1	2017-T2	Evolution (*)	2016-T2	2016-T3	2016-T4	2017-T1	2017-T2	Ecart (*)
Bassin d'Arcachon	369	314	226	167	nd	nd	11,3	6,9	4,6	4,1	nd	nd
Bordeaux Métropole	2 581	2 647	2 465	2 512	nd	nd	7,3	7,5	6,6	6,6	nd	nd
Couronne urbaine de Bordeaux Métropole en zone B	32	15	37	134	nd	nd	1,6	1,0	5,6	16,4	nd	nd
CA La Rochelle	587	525	426	467	nd	nd	7,2	6,8	7,4	9,1	nd	nd
CA Grand Poitiers	36	77	67	109	nd	nd	5,0	21,0	5,4	8,6	nd	nd
CA Limoges Métropole	170	170	157	179	nd	nd	5,2	12,6	16,0	15,6	nd	nd
CA Pau-Pyrénées	48	62	125	79	nd	nd	2,3	3,8	12,7	10,8	nd	nd
Grands Lacs - Mimizan	125	121	89	93	nd	nd	11,2	13,2	22,3	11,9	nd	nd
Littoral Charente-Maritime	133	122	115	91	nd	nd	12,3	13,8	14,7	10,1	nd	nd
Littoral Sud Landes (CC Seignaux, MACS)	242	209	224	211	nd	nd	9,4	8,7	5,2	4,4	nd	nd
Littoral Basque (SPB, ACBA, Errobi, Hasparren, Nive Adour)	1 272	1 204	1 098	876	nd	nd	12,1	9,4	7,7	5,8	nd	nd
Nouvelle-Aquitaine (**)	5 955	5 918	5 483	5 460	5 721	-3,9%	8,3	8,2	7,4	7,2	8,0	-0,3

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 de la DREAL Nouvelle-Aquitaine : <http://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/la-promotion-immobiliere-ecln-r595.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** 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.

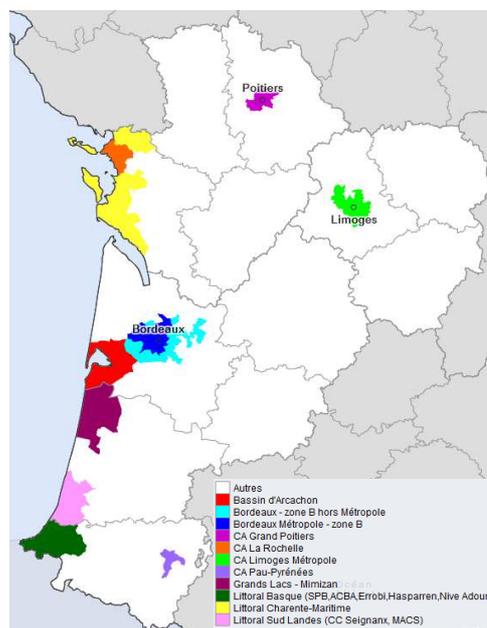
Prix : Prix à la réservation TTC mais hors frais de notaire et frais divers. Les prix de vente sont en milliers d'euros pour une maison (terrain compris) et en euros/m² pour un appartement (garage ou parking exclu). Tous les prix calculés dans cette publication sont des prix moyens.

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