

Reprise confirmée pour le marché du collectif

Premier trimestre 2016

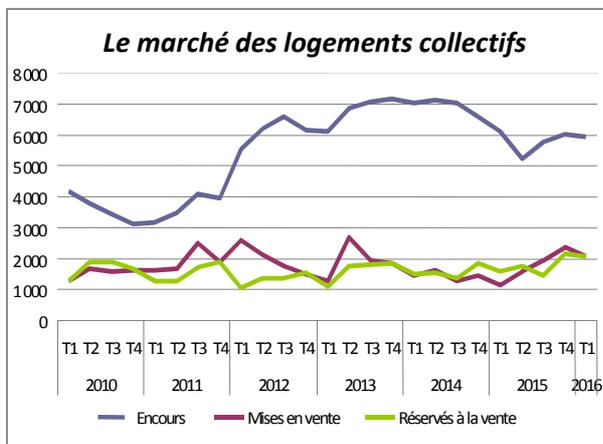
Le marché du collectif représente 90 % de la promotion immobilière de la région et confirme sa reprise. En effet, au 1^{er} trimestre 2016, le nombre d'appartements réservés à la vente se maintient au niveau du dernier trimestre 2015 et augmente de 34 % par rapport au même trimestre de l'année précédente. Cette embellie provoque une légère baisse de 3 % de l'encours des logements proposés à la vente, malgré une forte progression des mises en vente (76 %) ; elles franchissent les 2 000 unités ce trimestre. Répercussion positive de cette reprise, le délai d'écoulement d'un logement collectif se raccourcit de 3 mois pour s'établir à 8 mois. Le prix moyen d'un logement collectif s'élève à 3 686 euros le m², 4 % de plus qu'au 1^{er} trimestre 2015.

Les ventes de logements individuels baissent de 5 % sur un an mais restent stables par rapport au trimestre précédent. Les mises en ventes des maisons, dont le niveau avait augmenté fin 2015 pour égaler les réservations à la vente, fléchissent sensiblement au 1^{er} trimestre 2016 (-21 % sur un an). L'encours des maisons, dont la chute semblait endiguée au second semestre 2015, repart à la baisse avec moins 11 % par rapport au trimestre précédent. Le prix moyen d'une maison est en légère hausse sur un an (+2,6 %).

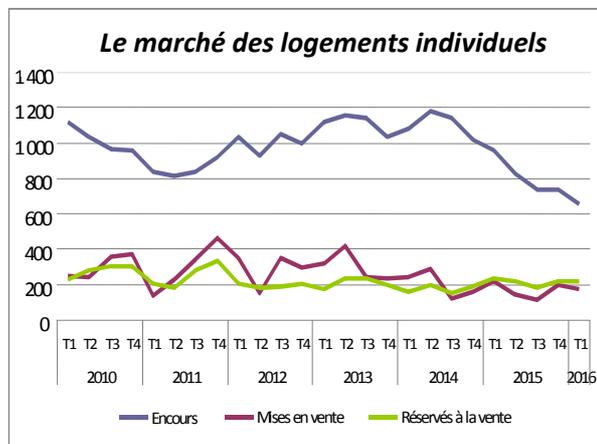


Logement Construction

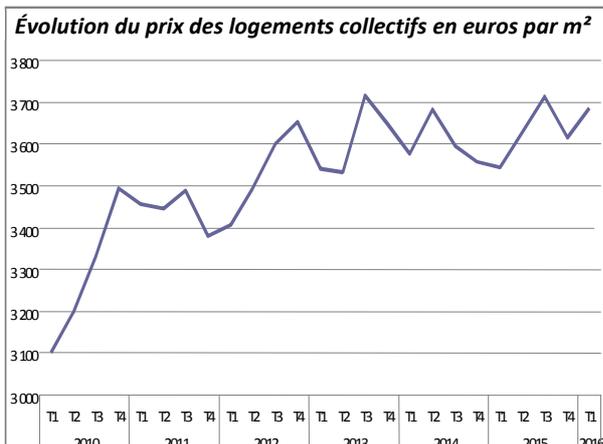
Enquête sur la commercialisation des logements neufs



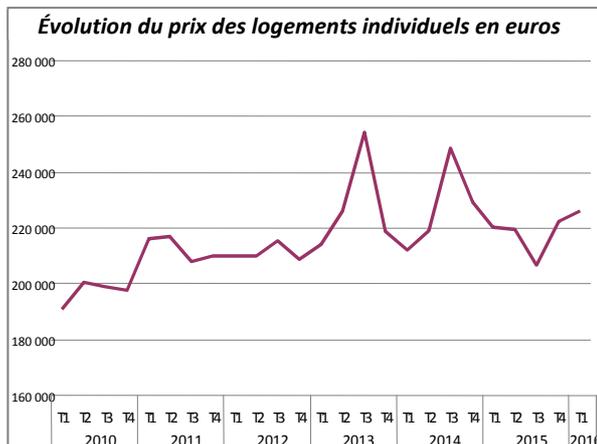
Source : SOeS, ECLN



Source : SOeS, ECLN



Source : SOeS, ECLN



Source : SOeS, ECLN



La commercialisation des logements collectifs

Les logements collectifs réservés à la vente

Au 1^{er} trimestre 2016, la progression du nombre de logements collectifs réservés à la vente est de 34 % sur un an. Les ventes d'appartements se maintiennent au niveau du dernier trimestre 2015 et le marché du collectif confirme ainsi sa reprise. Comme les deux trimestres précédents, plus de la moitié des appartements vendus sont des studios et des 2 pièces. Sur un an, la hausse des ventes concerne tous les types d'appartements. Elle est plus marquée pour les petits appartements (+48 % pour les studios et les 2 pièces). Ce trimestre, 203 annulations de réservations représentent près de 10 % des réservations d'appartements. Parmi les ventes des logements collectifs du trimestre, 7 % se situent dans des résidences avec services, en majorité des petits appartements. L'évolution des ventes des appartements en région Nouvelle-Aquitaine progresse plus fortement que la moyenne des réservations en Métropole (+15,6 % sur un an).

La hausse régionale est comme au trimestre précédent, stimulée par la forte croissance des réservations à la vente dans les Communautés d'Agglomération de La Rochelle, de Limoges Métropole et principalement dans la Métropole de Bordeaux. Cette dernière concentre plus de la moitié des ventes des logements collectifs du trimestre. Les ventes dans les communautés d'agglomération de Pau-Pyrénées et du Bassin d'Arcachon augmentent également. Elles diminuent en revanche dans les agglomérations de Poitiers et du littoral Basque.

Les prix moyens des logements collectifs réservés à la vente (en euros/m²)

En région Nouvelle-Aquitaine, ce trimestre, le prix moyen des logements collectifs s'élève à 3 686 euros par mètre-carré, en augmentation de 4 % par rapport au 1^{er} trimestre 2015. Cette hausse concerne tous les types d'appartements, elle est moins élevée pour les grands appartements (+1,6 % pour les 4 pièces et plus). Le prix moyen d'un appartement avec services est supérieur de 33 % au prix moyen d'un appartement ordinaire. Le prix moyen d'un appartement en Métropole s'élève à 3 925 euros par m², 6,5 % plus cher que dans la région.

L'augmentation du prix des appartements est générale en Nouvelle-Aquitaine, elle est constatée dans sept zones de marchés sur les onze de la région. Les plus fortes augmentations s'observent dans l'agglomération de La Rochelle (+10 %), l'unité urbaine de Bordeaux hors agglomération (+9,4 %), l'agglomération de Pau-Pyrénées (+6 %) et le Littoral Basque (+5 %). Les prix diminuent en revanche sur le littoral de la Charente-Maritime (-17 %), l'agglomération de Poitiers et le Bassin d'Arcachon.

Les logements collectifs mis en vente

Les mises en vente sont également une fois et demie plus nombreuses qu'au même trimestre de l'année précédente et franchissent les 2 000 logements collectifs. Comme pour les ventes, l'augmentation régionale du nombre de mises en vente (+76 %) est bien supérieure à la hausse nationale (+18,3 % par rapport au 1^{er} trimestre 2015). Les mises en vente en région Nouvelle-Aquitaine représentent 8 % des mises en vente en France métropolitaine.

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

Au 1^{er} trimestre 2016, l'encours baisse de 3 % sur un an et il faut en moyenne 8 mois pour écouler un appartement en région Nouvelle-Aquitaine. La moitié des logements collectifs proposés à la vente à la fin du 1^{er} trimestre 2016 sont en projet (52 %), 42 % sont en cours de construction et 6 % sont achevés.

Les ventes

Logements collectifs	Nombre de logements réservés à la vente						Prix moyen en euros/m ² des logements réservés					
	2015-T1	2015-T2	2015-T3	2015-T4	2016-T1	Evolution (*)	2015-T1	2015-T2	2015-T3	2015-T4	2016-T1	Evolution(*)
Bassin d'Arcachon	64	135	101	108	89	39%	4 414	4 510	4 216	4 323	4 130	-6,4%
Bordeaux Métropole - zone B	729	839	610	1 038	1 060	45%	3 610	3 614	3 650	3 644	3 727	3,3%
Bordeaux - zone B hors métropole	72	35	31	12	57	-21%	3 142	3 341	3 295	3 080	3 438	9,4%
CA La Rochelle	77	183	195	170	250	ns	3 785	3 726	3 987	3 989	4 158	9,9%
CA Grand Poitiers	54	24	15	14	30	-44%	2 814	2 994	2 777	2 791	2 571	-8,6%
CA Limoges Métropole	11	14	14	23	123	ns	2 493	ss	2 610	ss	ss	ss
CA Pau-Pyrénées	42	77	22	44	67	60%	2 807	2 711	2 772	2 603	2 977	6,0%
Grands Lacs - Mimizan	ss	ss	ss	ss	ss	ss	ss	ss	ss	ss	ss	ss
Littoral Charente-Maritime	28	73	61	47	29	4%	3 904	3 567	3 473	3 265	3 245	-16,9%
Littoral Sud Landes (CC Seignaux, MACS)	91	50	66	87	78	-14%	3 275	3 489	3 346	3 127	3 341	2,0%
Littoral Basque (SPB, ACBA, Errobi, Hasparren, Nive Adour)	351	261	298	427	250	-29%	3 598	3 739	4 001	3 731	3 784	5,2%
Nouvelle-Aquitaine (**) :	1 561	1 740	1 459	2 137	2 087	33,7%	3 543	3 624	3 713	3 613	3 686	4,1%

Source : SOeS, ECLN

ss : secret statistique - ns : non significatif.

(*) 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-T1	2015-T2	2015-T3	2015-T4	2016-T1	Evolution (*)
Bassin d'Arcachon	26	97	136	107	nd	nd
Bordeaux Métropole - zone B	411	864	588	1 230	nd	nd
Bordeaux - zone B hors métropole	50	30	48	32	nd	nd
CA La Rochelle	138	192	324	132	nd	nd
CA Grand Poitiers	79	30	25	-	nd	nd
CA Limoges Métropole	30	16	113	73	nd	nd
CA Pau-Pyrénées	-	55	19	95	nd	nd
Grands Lacs - Mimizan	ss	ss	ss	ss	nd	nd
Littoral Charente-Maritime	-	29	23	-	nd	nd
Littoral Sud Landes (CC Seignaux, MACS)	45	56	120	132	nd	nd
Littoral Basque (SPB, ACBA, Errobi, Hasparren, Nive Adour)	300	167	390	543	nd	nd
Nouvelle-Aquitaine (**) :	1 163	1 574	1 943	2 368	2 050	76,3%

Source : SOeS, ECLN

ss : secret statistique - 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-T1	2015-T2	2015-T3	2015-T4	2016-T1 (*)	Evolution (**)	2015-T1	2015-T2	2015-T3	2015-T4	2016-T1	Evolution (*)
Bassin d'Arcachon	477	307	347	350	nd	nd	16,4	9,3	8,8	10,0	nd	nd
Bordeaux Métropole - zone B	2 755	2 295	2 307	2 556	nd	nd	10,2	8,8	9,6	9,3	nd	nd
Bordeaux - zone B hors métropole	40	36	54	82	nd	nd	3,0	2,0	4,9	11,4	nd	nd
CA La Rochelle	486	499	618	562	nd	nd	21,8	11,5	9,8	9,2	nd	nd
CA Grand Poitiers	106	103	113	79	nd	nd	7,6	7,9	17,4	16,3	nd	nd
CA Limoges Métropole	75	78	178	229	nd	nd	12,9	18,7	38,1	37,1	nd	nd
CA Pau-Pyrénées	182	115	107	163	nd	nd	9,4	5,8	6,5	14,8	nd	nd
Grands Lacs - Mimizan	ss	ss	ss	ss	nd	nd	ss	ss	ss	ss	nd	nd
Littoral Charente-Maritime	305	269	234	131	nd	nd	18,1	16,0	10,5	7,3	nd	nd
Littoral Sud Landes (CC Seignaux, MACS)	104	114	169	215	nd	nd	3,8	4,9	8,7	8,4	nd	nd
Littoral Basque (SPB, ACBA, Errobi, Hasparren, Nive Adour)	1 005	894	999	1 151	nd	nd	8,0	8,8	10,7	9,5	nd	nd
Nouvelle-Aquitaine (**) :	6 101	5 225	5 769	6 013	5 933	-2,8%	11	10	11	10	8	-21,9%

Source : SOeS, ECLN

ss : secret statistique - 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 SOeS 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** 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

Encours : logement proposés à la vente non encore réservés

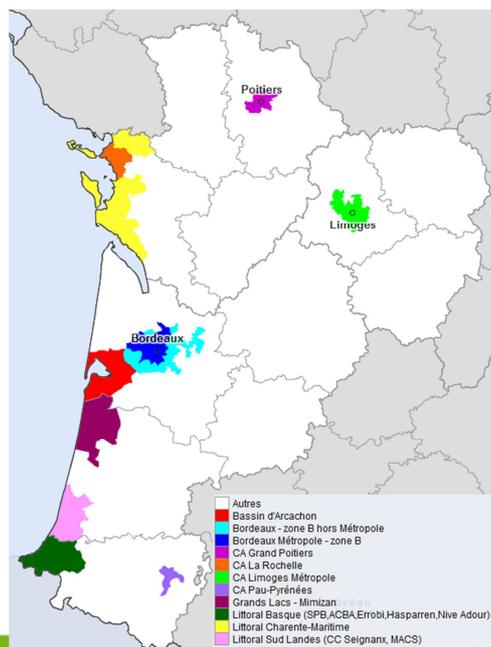
Délai d'écoulement : encours / moyenne des réservations des deux derniers trimestres. Ce calcul permet de mesurer le rythme d'écoulement de l'encours.

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. Seule la couronne urbaine de Bordeaux est directement définie à partir de la zone B2 du dispositif d'investissement locatif dit « Robien ».



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