

Résultats encore positifs pour le marché du collectif

Deuxième trimestre 2016

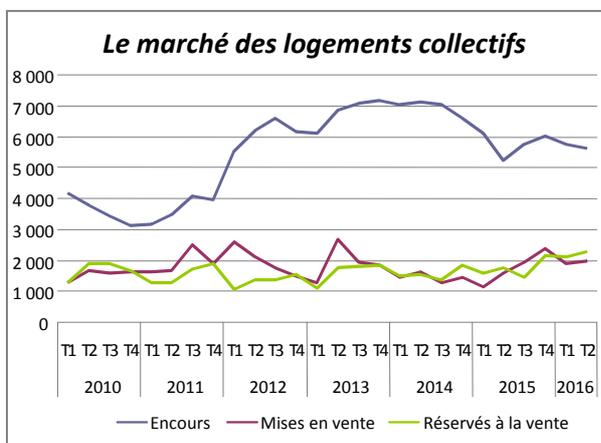
Le marché du collectif représente plus de 90 % de la promotion immobilière de la région et les résultats sont encore très positifs ce trimestre. Le nombre d'appartements réservés à la vente augmente de 32 % par rapport au même trimestre de l'année précédente et retrouve un niveau équivalent à celui de début 2007. Les mises en vente progressent également (+24 % sur un an) mais restent, malgré un bon niveau, sensiblement inférieures aux ventes, en nombre de logements comme en rythme. L'encours des appartements proposés à la vente augmente de 8 % sur un an mais baisse légèrement depuis la fin 2015. Le délai d'écoulement d'un logement collectif reste stable par rapport au trimestre précédent, il s'élève toujours à 8 mois. Avec 3 655 euros le m², le prix moyen d'un logement collectif augmente peu sur un an (+0,9 %).

Les ventes de logements individuels baissent de 7 % sur un an alors que les mises en ventes augmentent de 65 % sur la même période, mais à partir d'un très faible niveau. Après une baisse et une stabilisation au cours des derniers trimestres, l'encours repart légèrement à la hausse (+3 % par rapport au trimestre précédent). Il faut un mois de plus qu'au 1^{er} trimestre 2016 pour vendre une maison individuelle en Nouvelle-Aquitaine. Le prix moyen d'une maison reste stable sur un an.

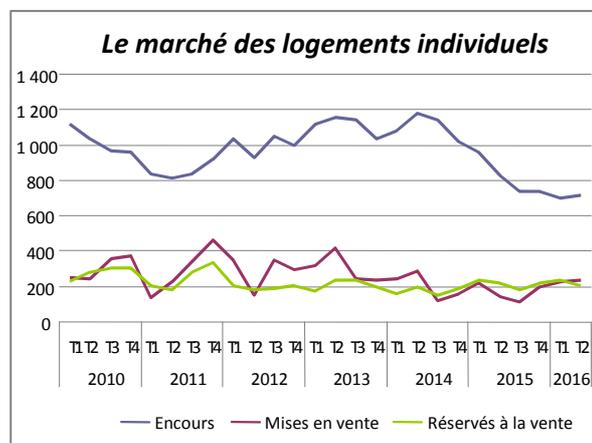


Logement Construction

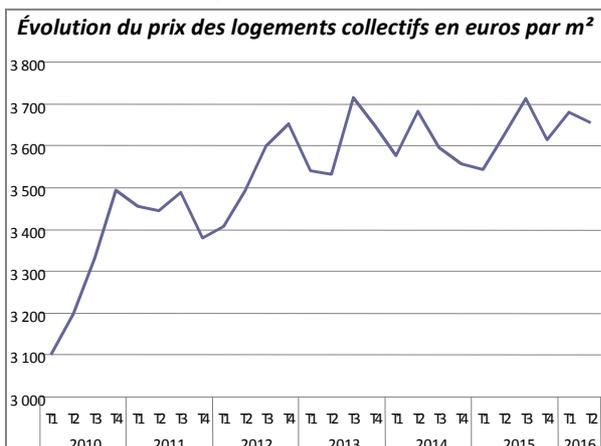
Enquête sur la commercialisation des logements neufs



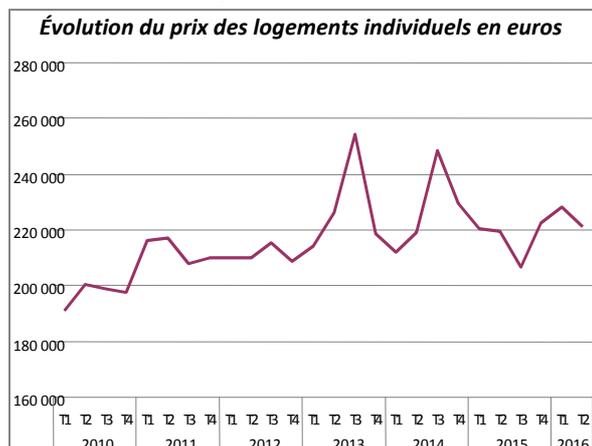
Source : SOeS, ECLN – Unité : logements, nombre trimestriel



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



Source : SOeS, ECLN



Source : SOeS, ECLN



La commercialisation des logements collectifs

Les logements collectifs réservés à la vente

Avec plus de 2 200 ventes enregistrées dans la région, le nombre d'appartements réservés à la vente est en progression de 32 % sur un an et retrouve un niveau équivalent à celui de début 2007. Cette augmentation des réservations à la vente s'explique notamment par des taux d'intérêt bas et par l'entrée en vigueur des mesures de renforcement du prêt à taux zéro au 1^{er} janvier 2016. Ces deux éléments ont certainement contribué à la reprise des ventes. Depuis le 3^{ème} trimestre 2015, 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 toujours plus marquée pour les petits appartements (+37 % pour les studios et les 2 pièces). Les ventes réalisées pour l'investissement locatif sont en progression de 16 % sur un an et représentent 59 % des ventes totales de logements collectifs de la région. Moins nombreuses qu'au trimestre précédent (-34 %), les annulations de réservations représentent, ce trimestre, près de 6 % des réservations d'appartements. Parmi les ventes des logements collectifs du trimestre, 7 % se situent toujours dans des résidences avec services mais ce nombre, en majorité des petits appartements, augmente de 13 % par rapport au 1^{er} trimestre 2016. L'évolution des ventes des appartements en région Nouvelle-Aquitaine progresse toujours plus fortement que la moyenne des réservations en France métropolitaine (+18 % sur un an).

L'augmentation des ventes en Nouvelle-Aquitaine est générale, elle est constatée dans sept zones de marché sur les onze de la région. Les ventes dans la Métropole de Bordeaux sont toujours en progression (+33 % sur un an) et cette dernière concentre près de la moitié des ventes des logements collectifs du trimestre. Cependant, les plus fortes hausses s'observent dans les agglomérations de La Rochelle et de Limoges, dans l'unité urbaine de Bordeaux hors agglomération, le littoral Basque et le littoral sud des Landes. En revanche, les ventes diminuent dans les agglomérations de Poitiers, de Pau-Pyrénées, dans le Bassin d'Arcachon et surtout sur le littoral de la Charente-Maritime

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

En Nouvelle-Aquitaine, ce trimestre, le prix moyen en euro par mètre-carré d'un appartement est relativement stable par rapport au 2^{ème} trimestre 2015 (+0,9 %). Seul le prix des petits appartements est en hausse (+3,6 % pour les studios et les 2 pièces). Sur un an, le prix des grands appartements (4 pièces et plus) baisse de 5,6 % et celui des 3 pièces est stable (+0,5 %). Le prix moyen d'un appartement avec services est supérieur de 31 % au prix moyen d'un appartement ordinaire. En France métropolitaine, un appartement se vend 3 930 euros le m², 7,5 % plus cher que dans la région.

Les prix en Nouvelle-Aquitaine augmentent plus fortement dans l'agglomération de La Rochelle (+9,5 %) et sur le littoral de la Charente-Maritime (+5,5 %). Ils diminuent en revanche sur le littoral sud des Landes (-8,3 %), le Bassin d'Arcachon (-6,6 %), l'agglomération de Poitiers (-4,7 %) et l'unité urbaine de Bordeaux hors agglomération (-3,9 %). Sur les autres zones, le prix des appartements augmente peu.

Les logements collectifs mis en vente

Les mises en vente sont en augmentation de 24 % par rapport au même trimestre de l'année précédente et confortent ainsi la reprise de l'offre de logements neufs. Malgré un bon niveau, le nombre d'appartements nouvellement mis sur le marché et son évolution sur un an progressent moins rapidement que les ventes. L'augmentation régionale du nombre de mises en vente est équivalente à la hausse nationale (+24 % par rapport au 2^{ème} trimestre 2015). Les mises en vente en Nouvelle-Aquitaine représentent 6 % des mises en vente en France métropolitaine.

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

L'encours des appartements proposés à la vente progresse de 8 % sur un an mais baisse légèrement depuis le 4^{ème} trimestre 2015 (-6 %). Comme au trimestre précédent, il faut 8 mois pour écouler un appartement dans la région. Plus de la moitié des logements collectifs proposés à la vente à la fin du 2^{ème} trimestre 2016 sont en projet (56 %), 39 % sont en cours de construction et seulement 5 % sont achevés.

Les ventes

Logements collectifs	Nombre de logements réservés à la vente						Prix moyen en euros/m ² des logements réservés					
	2015-T2	2015-T3	2015-T4	2016-T1	2016-T2	Evolution (*)	2015-T2	2015-T3	2015-T4	2016-T1	2016-T2	Evolution (*)
	Bassin d'Arcachon	135	101	108	89	111	-18%	4 510	4 216	4 323	4 130	4 212
Bordeaux Métropole - zone B	839	610	1 038	1 069	1 119	33%	3 614	3 650	3 644	3 716	3 651	1,0%
Bordeaux - zone B hors métropole	35	31	12	57	73	ns	3 341	3 295	3 080	3 438	3 212	-3,9%
CA La Rochelle	183	195	170	250	260	42%	3 726	3 987	3 989	4 158	4 079	9,5%
CA Grand Poitiers	24	15	14	30	14	-42%	2 994	2 777	2 791	2 571	2 851	-4,7%
CA Limoges Métropole	14	14	23	123	35	ns	ss	2 610	ss	ss	2 879	ss
CA Pau-Pyrénées	77	22	44	67	59	-23%	2 711	2 772	2 603	2 977	2 774	2,3%
Grands Lacs - Mimizan	20	9	8	24	43	ns	3 446	3 344	3 133	3 366	4 138	20,1%
Littoral Charente-Maritime	73	61	47	29	36	-51%	3 567	3 473	3 265	3 245	3 763	5,5%
Littoral Sud Landes (CC Seignanx, MACS)	50	66	87	78	73	46%	3 489	3 346	3 127	3 341	3 200	-8,3%
Littoral Basque (SPB, ACBA, Errobi, Hasparren, Nive Adour)	261	298	427	250	387	48%	3 739	4 001	3 731	3 784	3 843	2,8%
Nouvelle-Aquitaine (**):	1 740	1 459	2 137	2 096	2 289	32,0%	3 624	3 713	3 613	3 681	3 655	0,9%

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-T2	2015-T3	2015-T4	2016-T1	2016-T2	Evolution (*)
Bassin d'Arcachon	97	136	107	103	nd	nd
Bordeaux Métropole - zone B	864	588	1 230	1 135	nd	nd
Bordeaux - zone B hors métropole	30	48	32	37	nd	nd
CA La Rochelle	192	324	132	349	nd	nd
CA Grand Poitiers	30	25	-	-	nd	nd
CA Limoges Métropole	16	113	73	-	nd	nd
CA Pau-Pyrénées	55	19	95	8	nd	nd
Grands Lacs - Mimizan	-	8	-	-	nd	nd
Littoral Charente-Maritime	29	23	-	-	nd	nd
Littoral Sud Landes (CC Seignanx, MACS)	56	120	132	70	nd	nd
Littoral Basque (SPB, ACBA, Errobi, Hasparren, Nive Adour)	167	390	543	182	nd	nd
Nouvelle-Aquitaine (**):	1 574	1 943	2 368	1 884	1 958	24,4%

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-T2	2015-T3	2015-T4	2016-T1	2016-T2	Evolution (*)	2015-T2	2015-T3	2015-T4	2016-T1	2016-T2	Evolution (*)
Bassin d'Arcachon	307	347	350	343	nd	nd	9,3	8,8	10,0	10,4	nd	nd
Bordeaux Métropole - zone B	2 295	2 307	2 556	2 660	nd	nd	8,8	9,6	9,3	7,6	nd	nd
Bordeaux - zone B hors métropole	36	54	82	66	nd	nd	2,0	4,9	11,4	5,7	nd	nd
CA La Rochelle	499	618	562	669	nd	nd	11,5	9,8	9,2	9,6	nd	nd
CA Grand Poitiers	103	113	79	50	nd	nd	7,9	17,4	16,3	6,8	nd	nd
CA Limoges Métropole	78	178	229	106	nd	nd	18,7	38,1	37,1	4,4	nd	nd
CA Pau-Pyrénées	115	107	163	84	nd	nd	5,8	6,5	14,8	4,5	nd	nd
Grands Lacs - Mimizan	119	124	120	90	nd	nd	16,6	25,7	42,4	16,9	nd	nd
Littoral Charente-Maritime	269	234	131	104	nd	nd	16,0	10,5	7,3	8,2	nd	nd
Littoral Sud Landes (CC Seignanx, MACS)	114	169	215	213	nd	nd	4,9	8,7	8,4	7,7	nd	nd
Littoral Basque (SPB, ACBA, Errobi, Hasparren, Nive Adour)	894	999	1 151	1 084	nd	nd	8,8	10,7	9,5	9,6	nd	nd
Nouvelle-Aquitaine (**):	5 225	5 769	6 013	5 758	5 626	8,0%	10	11	10	8	8	-18,9%

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 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** 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 : Logements proposés à la vente non encore réservés

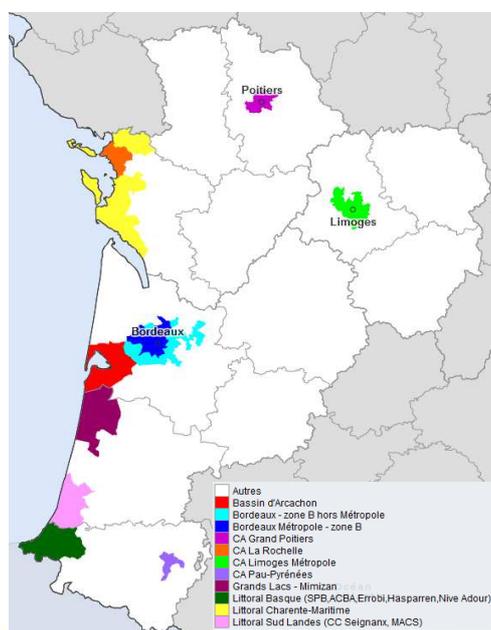
Délai d'écoulement : encours / moyenne des réservations des deux derniers trimestres. Ce calcul permet de mesurer le rythme d'écoulement de l'encours.

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. 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