

Le marché du collectif poursuit sa reprise

Quatrième trimestre 2015



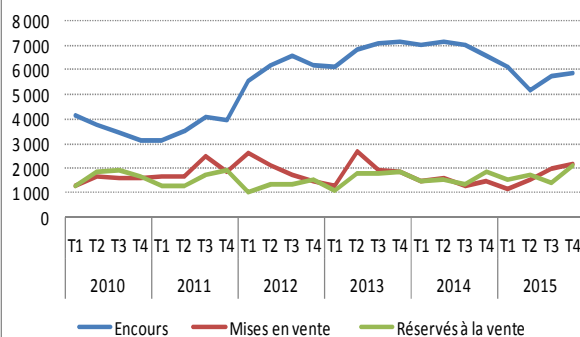
Le marché du collectif poursuit sa reprise. Au quatrième trimestre 2015, le nombre de logements collectifs réservés à la vente augmente de 14 % par rapport au même trimestre de l'année précédente. Les nouvelles mises en vente sont également plus nombreuses et s'élèvent à 2 170 logements, soit une fois et demie de plus que l'année passée. En conséquence, l'encours baisse de 14 % et le délai d'écoulement d'un logement collectif s'établit à 10 mois. Le prix moyen d'un logement collectif atteint 3 600 euros le m², soit 1,1 % de plus qu'au quatrième trimestre 2014.

Le marché des logements individuels représente 10 % de la promotion immobilière de la région. Pour la première fois depuis 5 trimestres, les mises en ventes sont supérieures aux réservations à la vente. L'encours de logements cesse donc de chuter mais reste inférieur de 29 % au quatrième trimestre précédent.

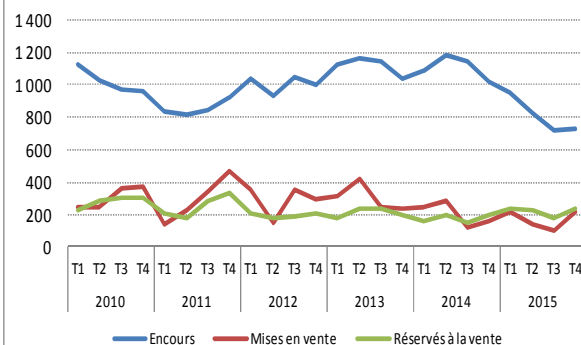
Logement Construction

Enquête sur la commercialisation des logements neufs

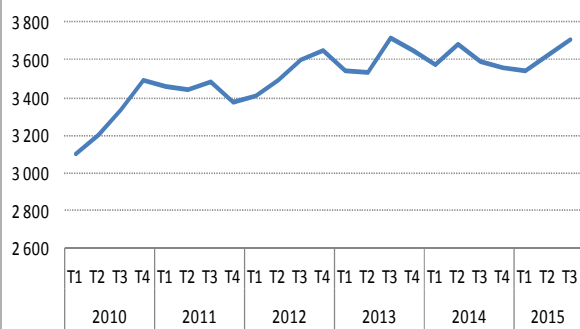
Le marché des logements collectifs



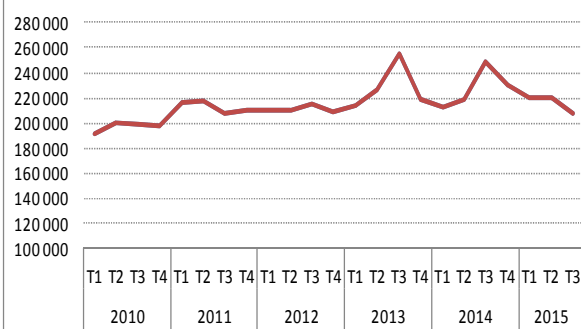
Le marché des logements individuels



Evolution du prix au m² en euros des logements collectif



Evolution du prix en euros des logements individuels



Source : SOeS, ECLN

La commercialisation des logements collectifs

Logements collectifs réservés à la vente :

Le marché du collectif poursuit sa reprise. Au quatrième trimestre 2015, le nombre de logements collectifs réservés à la vente augmente de 14 % par rapport au même trimestre de l'année précédente. Cette hausse au niveau régional est tirée par la forte croissance des réservations à la vente sur la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (+198 %). Les réservations à la vente sur Bordeaux Métropole et sur la zone de marché de la côte Basque augmentent respectivement de 11 % et de 6 %. Elles diminuent en revanche fortement sur le Bassin d'Arcachon. Près de la moitié des réservations sont situées sur la métropole de Bordeaux.

Le prix moyen au m² des logements collectifs augmente de 1,1 % par rapport au quatrième trimestre 2014 en ALPC. Cette augmentation est nourrie par la zone de marché de la côte Basque dont le prix des logements augmente de 4,8 %. Les prix diminuent en revanche sur le reste du littoral, de Charente-Maritime (-11,6 %), du Sud des Landes (-15,2 %) et du Bassin d'Arcachon (-5,1 %).

Les logements mis en vente

Les nouvelles mises en vente sont également plus nombreuses et s'élèvent à 2 170 au quatrième trimestre 2014, soit une fois et demie de plus qu'au quatrième trimestre de l'année précédente. Elles augmentent fortement sur le littoral Basque (+156 %) et plus mesurément sur la métropole Bordelaise (+35 %) qui représente près de la moitié des nouvelles mises en vente.

Encours des logements proposés à la vente et délai d'écoulement

L'encours baisse de 14 %. Cette tendance se vérifie sur la plupart des zones de marché, et notamment sur le Bassin d'Arcachon (-33 %), la métropole Bordelaise (-19 %) et le littoral de Charente-Maritime (-62 %). En revanche l'encours augmente très fortement sur Limoges Métropole.

Le délai d'écoulement suit globalement la même logique avec une baisse de 22 % par rapport au même trimestre de l'année dernière. Il faut en moyenne 10 mois pour écouler un logement collectif.

Ventes :

Logements collectifs	Nombre de logements réservés à la vente						Prix moyen en euros/m ² des logements réservés					
	2014-T4	2015-T1	2015-T2	2015-T3	2015-T4	Evolution (*)	2014-T4	2015-T1	2015-T2	2015-T3	2015-T4	Evolution(*)
Bassin d'Arcachon (COBAN, COBAS)	110	64	135	101	105	-5%	4 454	4 414	4 510	4 216	4 228	-5,1%
Bordeaux Métropole	896	729	838	598	997	11%	3 619	3 610	3 616	3 660	3 635	0,5%
Bordeaux - zone B hors métropole	7	72	35	31	12	71%	3 079	3 142	3 341	3 295	3 080	0,0%
CA de la Rochelle	57	77	183	195	170	198%	3 759	3 785	3 726	3 987	3 989	6,1%
CA Grand Poitiers	30	54	24	15	14	-53%	2 935	2 814	2 994	2 777	2 791	-4,9%
CA Limoges Métropole	ss	11	ss	ss	ss	ss	ss	2 493	ss	ss	ss	ss
CA Pau-Pyrénées	74	42	77	22	44	-41%	2 797	2 807	2 711	2 772	2 603	-6,9%
CC des Grands Lacs - CC du Mimizan	20	23	20	9	8	-60%	3 234	3 528	3 446	3 344	3 133	-3,1%
Littoral Landes (CC Seignaux, MACS)	72	91	50	64	82	14%	3 677	3 275	3 489	3 362	3 120	-15,2%
Littoral Charente-Maritime	73	28	64	51	46	-37%	3 698	3 904	3 598	3 493	3 268	-11,6%
Littoral Basque (SPB, ACBA, Errobi, Hasparren, NiveAdour)	403	351	261	298	427	6%	3 562	3 598	3 739	4 001	3 731	4,8%
Total ALPC (**):	1 830	1 561	1 730	1 441	2 094	14%	3 557	3 543	3 626	3 711	3 596	1,1%

Source : SOeS, ECLN

(*) Evolution du dernier trimestre par rapport au même trimestre de l'année précédente

(**) La somme des zones n'est pas égale au total ALPC car l'ensemble du territoire n'est pas couvert.

Mises en vente :

Logements collectifs	Nombre de logements mis en vente					
	2014-T4	2015-T1	2015-T2	2015-T3	2015-T4	Evolution (*)
Bassin d'Arcachon (COBAN, COBAS)	156	ss	97	136	107	-31%
Bordeaux Métropole	802	411	842	588	1 084	35%
Bordeaux - zone B hors métropole	ss	ss	ss	ss	ss	ss
CA de la Rochelle	-	138	192	324	132	ss
CA Grand Poitiers	ss	79	ss	ss	-	ss
CA Limoges Métropole	ss	ss	ss	ss	ss	ss
CA Pau-Pyrénées	62	-	55	19	95	53%
CC des Grands Lacs - CC du Mimizan	7	16	-	8	-	-100%
Littoral Landes (CC Seignaux, MACS)	61	ss	56	120	75	23%
Littoral Charente-Maritime	-	-	-	23	-	ns
Littoral Basque (SPB, ACBA, Errobi, Hasparren, NiveAdour)	212	300	167	390	543	156%
Total ALPC (**):	1 465	1 171	1 523	1 957	2 172	48%

Source : SOeS, ECLN

(*) Evolution du dernier trimestre par rapport au même trimestre de l'année précédente

(**) La somme des zones n'est pas égale au total ALPC car l'ensemble du territoire n'est pas couvert.

Encours et délais d'écoulement :

Logements collectifs	Encours des logements proposés à la vente						délais de l'écoulement de l'encours en mois					
	2014-T4	2015-T1	2015-T2	2015-T3	2015-T4	Evolution (*)	2014-T4	2015-T1	2015-T2	2015-T3	2015-T4	Evolution (*)
Bassin d'Arcachon (COBAN, COBAS)	526	477	307	347	353	-33%	18,2	16,4	9,3	8,8	10,3	-43,6%
Bordeaux Métropole	3 009	2 755	2 274	2 298	2 442	-19%	12,0	10,2	8,7	9,6	9,2	-23,3%
Bordeaux - zone B hors métropole	62	48	44	62	90	45%	21,9	3,6	2,5	5,6	12,6	-42,6%
CA de la Rochelle	456	486	499	618	562	23%	17,3	21,8	11,5	9,8	9,2	-46,6%
CA Grand Poitiers	81	106	103	113	79	-2%	12,2	7,6	7,9	17,4	16,3	34,5%
CA Limoges Métropole	56	75	78	178	229	309%	9,1	12,9	18,7	38,1	37,1	308,9%
CA Pau-Pyrénées	336	182	115	107	163	-51%	17,2	9,4	5,8	6,5	14,8	-14,0%
CC des Grands Lacs - CC du Mimizan	163	151	119	124	120	-26%	31,5	21,1	16,6	25,7	42,4	34,2%
Littoral Landes (CC Seignaux, MACS)	147	104	114	171	165	12%	6,8	3,8	4,9	9,0	6,8	-0,8%
Littoral Charente-Maritime	324	305	249	224	122	-62%	12,0	18,1	16,2	11,7	7,5	-37,1%
Littoral Basque (SPB, ACBA, Errobi, Hasparren, NiveAdour)	1 074	1 005	894	999	1 151	7%	8,9	8,0	8,8	10,7	9,5	7,5%
Total ALPC (**):	7 623	7 060	6 017	6 488	6 584	-14%	13	11	10	11	10	-22,7%

Source : SOeS, ECLN

(*) Evolution du dernier trimestre par rapport au même trimestre de l'année précédente

(**) La somme des zones n'est pas égale au total ALPC car l'ensemble du territoire n'est pas couvert.

Les données trimestrielles par département sont également disponibles sur le site de la Dreal Aquitaine – Limousin - Poitou-Charentes <http://www.aquitaine-limousin-poitou-charentes.developpement-durable.gouv.fr/marches-du-logement-r594.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](#)

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

Réservations 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.

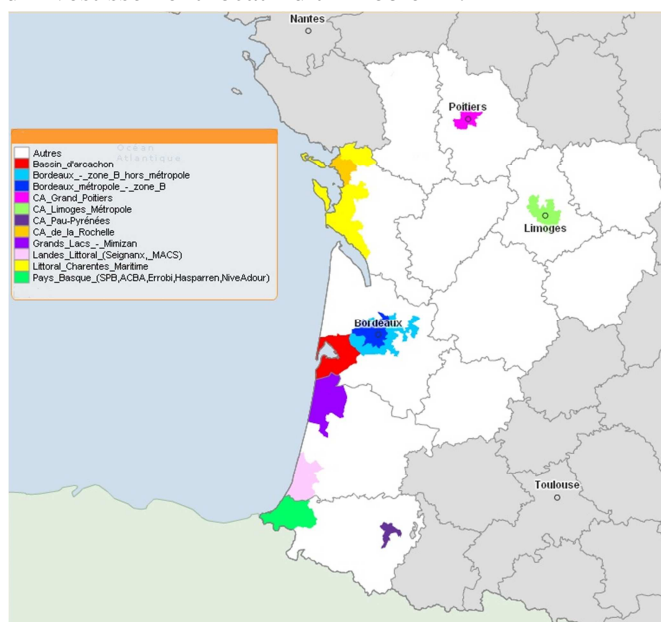
Prix : Prix à la réservation TTC mais hors frais de notaire et frais divers. Les prix de vente sont en milliers d'euros pour une maison (terrain compris) et en euros/m² pour un appartement (garage ou parking exclu). Tous les prix calculés dans cette publication sont des prix moyens.

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
Aquitaine – Limousin – Poitou-Charentes**

Directeur de publication : Patrice Guyot

Rédacteurs : Frédéric Bart – Thomas Patenotte
Mission Connaissance et Analyse des Territoires
Pôle Observation Etudes et Statistiques

<http://www.aquitaine-limousin-poitou-charentes.developpement-durable.gouv.fr/observation-etudes-statistiques-r463.html>

Courriel : dvas.scte.dreal-poitou-charentes@developpement-durable.gouv.fr

ISSN : en cours