PRÉFET
DE LA RÉGION
NOUVELLE-AQUITAINE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Nouvelle-Aquitaine

Hors série
Mars 2023

Focus sur...

La commercialisation des logements neufs par les promoteurs en Nouvelle-Aquitaine

Éléments de méthode

- description et zonages -

Construction

© Bernard Suard / Terra

Source

L'**enquête statistique sur la commercialisation des logements neufs** (ECLN) est réalisée **chaque trimestre** auprès des promoteurs, par le Service des Données et Études Statistiques (SDES), 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 l'éventuelle commercialisation** de leur projet. L'enquête est **exhaustive** sur son champ d'observation. Elle bénéficie du **label d'intérêt général et de qualité statistique et elle est obligatoire**.

Les résultats sont disponibles sur le site du SDES. Des données régionales trimestrielles sont aussi accessibles sur le site de la DREAL.

Champ

Le champ de l'enquête couvre les permis autorisés de **5 logements et plus destinés à la vente**. Ces logements sont **neufs, issus de nouvelles constructions ou de constructions sur existant** (rénovation, réhabilitation). Les permis en cours d'instruction de plus de 200 logements destinés à la vente sont également pris en compte. Sont donc exclus : les permis de construire dont tous les logements sont 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 et tous les logements de fonction. Les ventes en multipropriété sont aussi hors champ.

Les données collectées concernent **les ventes aux particuliers et les ventes en bloc aux institutionnels**. Ces dernières désignent les acquisitions de tout ou partie du programme immobilier d'un promoteur par un seul acquéreur, le plus souvent un acteur public ou privé du logement. Les informations collectées dans ce type d'achat groupé portent uniquement sur les ventes qui interviennent souvent en amont de la construction.

Diffusion

Les **données de l'ECLN** sont diffusées trimestriellement environ un mois et demi après la fin du trimestre considéré. Au niveau régional, elles sont brutes non corrigées des variations saisonnières.

Les résultats sur les ventes aux particuliers comprennent les logements neufs issus de constructions sur existant uniquement depuis 2017. Pour les trimestres antérieurs à 2017, seuls les logements neufs issus de nouvelles constructions sont pris en compte.

Les données sur les ventes en bloc incluent les deux types de logements neufs mais les données régionales sont pour l'instant peu détaillées. À ce jour, seul le nombre total de logements réservés en bloc est diffusé et uniquement à partir de 2018. Afin d'anticiper les réponses tardives, les deux derniers trimestres disponibles intègrent une estimation des révisions à venir.

Définitions

Mises en vente : nouveaux logements proposés à la commercialisation au cours du trimestre.

Réservations à la vente : logements réservés avec dépôts d'arrhes.

Annulation de réservation à la vente : annulation réalisée sur des trimestres antérieurs (désistement).

Encours de logements proposés à la vente : logements disponibles à la vente non réservés en fin de période.

Délai d'écoulement trimestriel : rapport de l'encours en fin de période à la moyenne des réservations des deux derniers trimestres. Il permet d'évaluer le délai théorique d'écoulement du stock aux conditions du marché des deux derniers trimestres.

Délai d'écoulement annuel : moyenne des délais trimestriels.

Prix : prix à la réservation TTC 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).

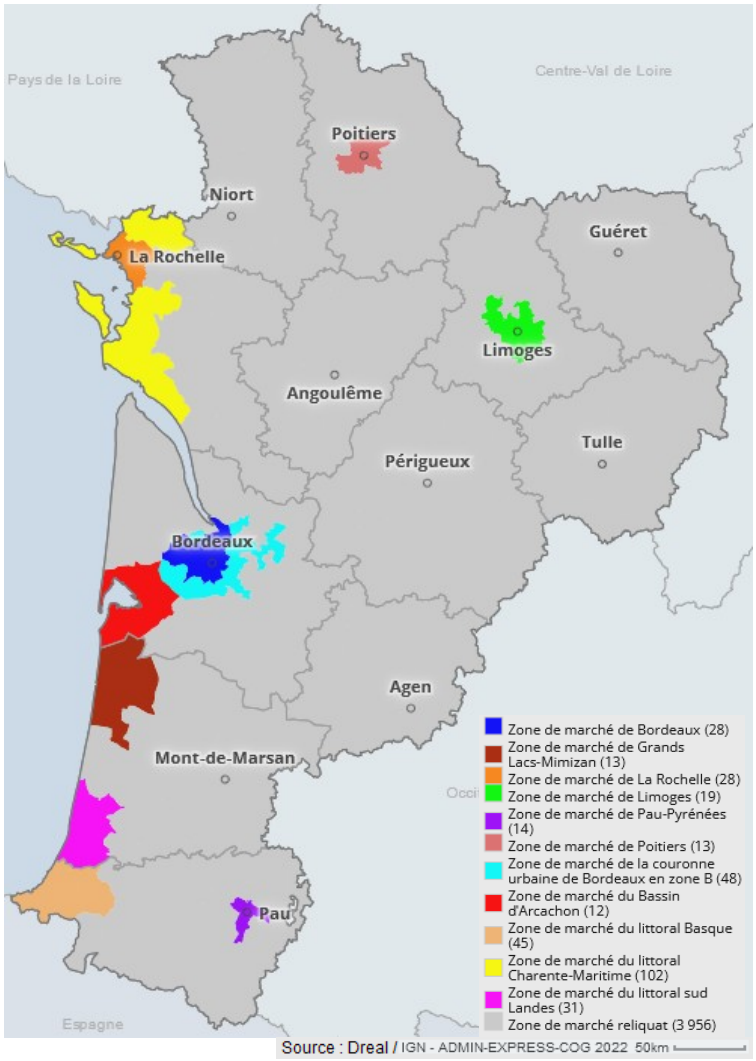
Avertissement : le résultat algébrique suivant :
[STOCK T-1]+[MISES EN VENTE T]-[VENTES T] = [STOCK T] n'est pas toujours vérifié en raison d'annulations de réservations et d'abandons ou de modifications de programmes.

Ventes en bloc : contrats de réservation entre un promoteur et un acquéreur d'un bloc de plusieurs logements (par exemple un immeuble ou quelques appartements d'un immeuble qui ne trouvent pas acheteurs auprès de particuliers). L'acquéreur peut être un bailleur social, un bailleur spécialisé dans le logement intermédiaire ou libre, des investisseurs privés tels que banque ou assurance. Dans de rare cas, cela peut aussi être un particulier. L'acquéreur peut ensuite louer directement ses biens ou les revendre à la découpe.

Nombre de logements réservés en bloc : nombre de logements réservés dans le contrat de la vente en bloc.

Les zones de marché de la promotion immobilière en Nouvelle-Aquitaine

Vous pouvez consulter la liste des communes de ces zones de marché sur le site internet de la DREAL Nouvelle-Aquitaine (composition communale des zones de marché).



Zonages

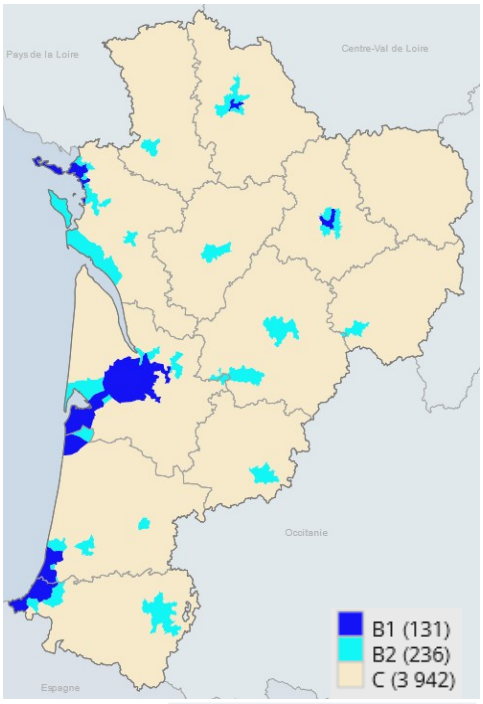
Les zones de marché utilisées pour l'analyse sont des regroupements d'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) dans la totalité de leur périmètre ou en partie. Elles constituent des zones de marché homogènes en termes de promotion immobilière.

La couronne urbaine de Bordeaux est constituée par un ensemble de communes situées en périphérie de Bordeaux Métropole. Elles 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 est de nature réglementaire. Il a été créé en 2003 dans le cadre du dispositif d'investissement locatif dit « Robien ». Ce zonage a été révisé en 2006, 2009, 2012 puis 2014. Depuis, il a fait l'objet de deux révisions partielles en 2019 et 2022. Le critère de classement de chaque commune dans une des zones est la tension du marché immobilier local définie sur chaque territoire par le niveau d'adéquation entre la demande et l'offre de logements disponibles.

Seules les zones B1, B2 et C sont présentes en Nouvelle-Aquitaine. Les zones de plus forte tension du marché immobilier se situent sur La Rochelle et ses alentours, l'Île de Ré, Bordeaux Métropole, le bassin d'Arcachon, la côte Basque et la ville de Limoges.

Le zonage réglementaire A/B/C



Source : Dreal / IGN - ADMIN-EXPRESS-COG 2022 50km

Dans une région à dominante rurale, la Creuse est le seul département où toutes les communes sont classées en zone C. Selon le code géographique au 1er janvier 2022, la région compte 131 communes en zone B1, 236 en zone B2 et 3 942 en zone C.

Pour en savoir plus sur l'enquête

Ministère de la transition écologique et solidaire

Vente aux particuliers, méthodologie et résultats, SDES

Vente aux institutionnels, méthodologie et résultats, SDES

DREAL Nouvelle-Aquitaine

La promotion immobilière

Pour en savoir plus sur le zonage A/B/C

Ministère de la cohésion du territoire

Zonage A, B, C

Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Nouvelle-Aquitaine
15 rue Arthur Ranc
BP 60539 - 86020 Poitiers CEDEX
Tél : 05 49 55 63 63 - Fax : 05 49 55 63 01

www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr

Directrice de publication : Alice-Anne Médard

Rédacteur : Christel Calas

Mission Connaissance et Analyse des Territoires
Projets Valorisation

Page internet liée au thème

Courriel : micat.dreal-na@developpement-durable.gouv.fr

ISSN : 2607-8007