

Commercialisation des logements neufs

Résultats au premier trimestre 2016

Au premier trimestre 2016, 28 600 logements neufs ont été réservés, soit 15,2 % de plus qu'au premier trimestre 2015. Dans le même temps, les mises en vente sont en hausse de 18,8 % et confortent ainsi une reprise de l'offre de logements neufs amorcée fin

2014. L'encours des logements proposés à la vente s'établit à 97 800 logements à la fin du premier trimestre 2016 (- 4,5 % par rapport au premier trimestre 2015).

Un début d'année dynamique

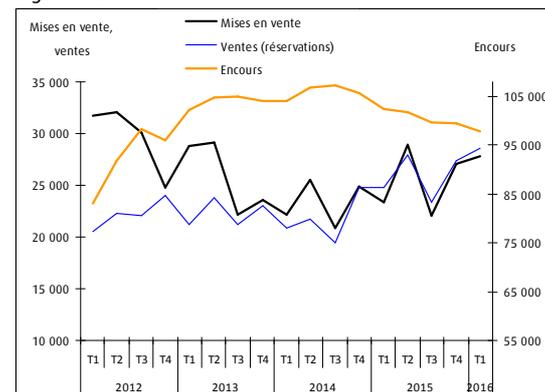
Au premier trimestre 2016, le nombre de réservations à la vente atteint 28 600 unités, soit une hausse de 15,2 % par rapport au premier trimestre 2015. Cette progression confirme la reprise du marché amorcée depuis fin 2014.

En parallèle, le nombre de logements mis en vente suit la tendance du trimestre dernier, en hausse de 18,8 % par rapport au premier trimestre 2015. On dénombre ainsi 27 800 unités mises en vente. La reprise s'installe durablement avec plus de 105 000 logements mis en vente depuis un an, en hausse de 11,7 % par rapport à l'année dernière.

Les annulations représentent 12 % des réservations en augmentation de 9,2 % par rapport à l'année dernière. Malgré ces annulations et la hausse des mises en vente, la baisse de l'encours de logements proposés à la vente se poursuit porté par le dynamisme des réservations.

Graphique 1 : commercialisation des logements neufs

Logements



Source : SOeS, ECLN

Tableau 1 : commercialisation de l'ensemble des logements neufs

Logements, %

	Cumul sur quatre trimestres		Cumul sur un trimestre					Glissement 2016 T1 / 2015 T1
	Niveau	Glissement	Niveau					
2015T2 à 2016T1	*		2015 T1	2015 T2	2015 T3	2015 T4	2016 T1	
(p)	(p)		(p)	(r)	(r)	(r)	(r)	(p)
Encours proposé à la vente en début de période (1)	102 467	-1,6%	105 683	102 467	101 686	99 814	99 485	-5,9%
Mises en vente (2)	105 803	11,7%	23 407	28 898	22 044	27 047	27 814	18,8%
Ventes (réservations à la vente) (3)	107 253	18,1%	24 795	27 881	23 395	27 415	28 562	15,2%
Annulations des réservations à la vente (4)	9 765	11,6%	2 234	2 132	2 448	2 746	2 439	9,2%
Réactualisation de l'encours proposé à la vente (5)	-12 966	-9,7%	-4 062	-3 930	-2 969	-2 707	-3 360	-17,3%
Encours proposé à la vente en fin de période	97 816	-4,5%	102 467	101 686	99 814	99 485	97 816	-4,5%
(6) = (1) + (2) - (3) + (4) + (5)								

NB : l'estimation des mises en vente du premier trimestre 2016 (provisoire) a été revue (méthodologie).

* (2015 T2 à 2016 T1) par rapport à (2014 T2 à 2015 T1). Source : SOeS, ECLN

Appartements : le niveau des réservations toujours à la hausse

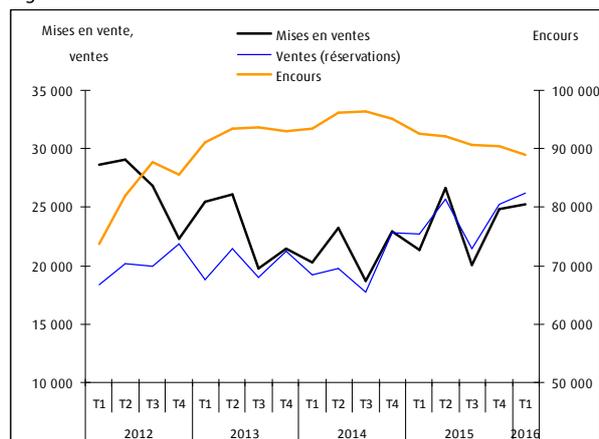
Au premier trimestre 2016, les réservations d'appartements s'élèvent à 26 250 unités. Elles augmentent de 15,6 % par rapport au premier trimestre 2015.

Les mises en vente augmentent de 18,3 % par rapport au premier trimestre 2015 et représentent 25 300 logements.

Au final, l'encours des appartements proposés à la vente diminue de 4 % et s'établit à 88 900 logements. Ainsi, le délai moyen d'écoulement d'un logement recule nettement par rapport à l'an passé, passant de 4,1 trimestres à 3,4 au premier trimestre 2016.

Sur la période, les prix de vente progressent légèrement par rapport à l'année dernière (+ 1,5 %) : ce trimestre, un appartement est vendu en moyenne 3 925 euros le mètre carré.

Graphique 2 : commercialisation des appartements
Logements



Source : SOeS, ECLN

Tableau 2 : commercialisation des appartements

Logements, %

	Cumul sur quatre		Cumul sur un trimestre					Glissement
	Niveau	Glissement	Niveau					
	2015T2 à 2016T1	*	2015 T1	2015 T2	2015 T3	2015 T4	2016 T1	
	(p)	(p)	(r)	(r)	(r)	(r)	(p)	(p)
Mises en vente	96 769	12,2%	21 375	26 624	20 064	24 800	25 281	18,3%
1 pièce	10 285	6,1%	2 444	2 726	2 259	2 651	2 649	8,4%
2 pièces	36 822	15,4%	8 283	9 722	7 619	9 649	9 832	18,7%
3 pièces	35 554	12,9%	7 617	10 173	7 361	8 835	9 185	20,6%
4 pièces ou plus	14 108	7,2%	3 031	4 003	2 825	3 665	3 615	19,3%
Ventes (réservations à la vente)	98 694	18,8%	22 703	25 696	21 479	25 270	26 249	15,6%
1 pièce	10 782	27,2%	2 305	2 879	2 336	2 674	2 893	25,5%
2 pièces	37 255	19,3%	8 528	9 509	8 245	9 631	9 870	15,7%
3 pièces	36 629	17,4%	8 584	9 732	7 987	9 323	9 587	11,7%
4 pièces ou plus	14 028	15,4%	3 286	3 576	2 911	3 642	3 899	18,7%
Prix de vente au m ²	3 917	0,7%	3 869	3 917	3 908	3 915	3 925	1,5%
1 pièce	4 851	3,1%	4 626	4 968	4 795	4 857	4 773	3,2%
2 pièces	3 949	0,9%	3 924	3 973	3 916	3 958	3 945	0,5%
3 pièces	3 714	0,6%	3 654	3 714	3 719	3 711	3 713	1,6%
4 pièces ou plus	4 037	-0,1%	4 038	3 984	4 050	4 027	4 084	1,1%
Encours de logts proposés en fin de trimestre			92 629	92 132	90 739	90 375	88 961	-4,0%
1 pièce			7 556	7 492	7 616	7 889	7 779	3,0%
2 pièces			28 806	28 553	28 191	28 153	28 072	-2,5%
3 pièces			39 040	38 755	37 727	37 189	36 507	-6,5%
4 pièces ou plus			17 227	17 332	17 205	17 144	16 603	-3,6%
Logts en projet			57,0%	58,7%	59,6%	58,3%	57,9%	1,0
Logts en cours de construction			36,1%	34,4%	34,0%	35,3%	35,7%	-0,4
Logts achevés			6,9%	6,9%	6,4%	6,4%	6,4%	-0,5
Délai d'écoulement de l'encours (en trimestres)			4,1	3,8	3,8	3,9	3,4	-0,7

* (2015 T2 à 2016 T1) par rapport à (2014 T2 à 2015 T1).

Source : SOeS, ECLN

Maisons individuelles : l'encours continue de se résorber

Les réservations de maisons individuelles sont en hausse de 10,6 % par rapport au premier trimestre 2015, pour atteindre 2 300 unités. Le secteur se porte mieux comme en atteste la baisse du délai d'écoulement des stocks : 3,9 trimestres en moyenne contre 4,8 un an plutôt.

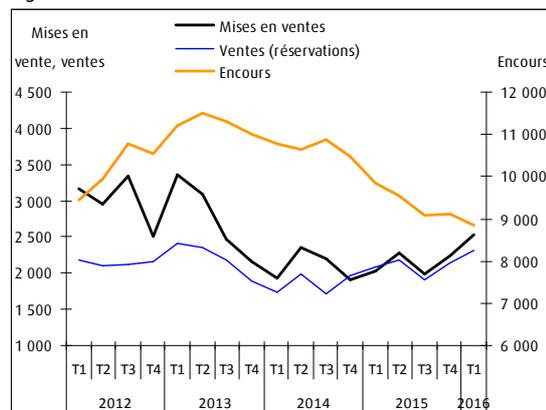
Les mises en vente suivent la tendance du trimestre dernier avec une hausse de 24,7 % par rapport au premier trimestre 2015. Elles s'élèvent à 2 500 logements ce trimestre.

L'encours continue de se résorber (- 10 %), suivant la tendance amorcée en 2013, le stock de logements restant à vendre s'élève à 8 900 unités ce trimestre. Depuis la fin 2014, cette diminution se concrétise dans un contexte de reprise de l'activité.

Le prix de vente moyen des maisons neuves est en hausse de 4,1 % par rapport au premier trimestre 2015. Une hausse qui s'explique principalement par la vente de logements atypiques, la tendance annuelle étant plutôt de l'ordre de - 1,5 %.

Graphique 3 : commercialisation des maisons individuelles

Logements



Source : SOeS, ECLN

Tableau 3 : commercialisation des maisons individuelles

Logements, %, milliers d'euros

	Cumul sur quatre trimestres		Cumul sur un trimestre					Glissement 2016 T1 / 2015 T1 (p)
	Niveau	Glissement	Niveau					
	2015T2 à 2016T1	*	2015 T1	2015 T2	2015 T3	2015 T4	2016 T1	
	(p)	(p)	(r)	(r)	(r)	(r)	(p)	
Mises en vente	9 034	6,3%	2 032	2 274	1 980	2 247	2 533	24,7%
Moins de 4 pièces	2 178	27,7%	376	519	376	570	713	89,6%
4 pièces	5 040	-1,9%	1 283	1 303	1 258	1 205	1 274	-0,7%
5 pièces ou plus	1 816	9,3%	373	452	346	472	546	46,4%
Ventes (réservations à la vente)	8 559	10,1%	2 092	2 185	1 916	2 145	2 313	10,6%
Moins de 4 pièces	1 758	11,8%	398	408	387	442	521	30,9%
4 pièces	5 141	11,4%	1 234	1 340	1 193	1 287	1 321	7,1%
5 pièces ou plus	1 660	4,8%	460	437	336	416	471	2,4%
Prix de vente par lot (en milliers d'euros)	251,5	-1,5%	247	251	246	250	257	4,1%
Moins de 4 pièces	216,0	0,7%	205	215	222	214	214	4,4%
4 pièces	241,7	-2,5%	237	239	234	243	250	5,6%
5 pièces ou plus	315,2	-0,6%	310	325	317	310	325	4,6%
Encours de logts proposés en fin de trimestre			9 838	9 554	9 075	9 110	8 855	-10,0%
Moins de 4 pièces			1 965	2 022	1 884	2 022	2 126	8,2%
4 pièces			5 818	5 551	5 342	5 183	4 803	-17,4%
5 pièces ou plus			2 055	1 981	1 849	1 905	1 926	-6,3%
Logts en projet			57,1%	59,0%	57,5%	55,5%	58,1%	1,1
Logts en cours de construction			36,7%	34,2%	35,8%	37,8%	35,1%	-1,6
Logts achevés			6,2%	6,8%	6,7%	6,8%	6,7%	0,5
Délai d'écoulement de l'encours (en trimestres)			4,8	4,5	4,4	4,5	3,9	-0,9

* (2015 T2 à 2016 T1) par rapport à (2014 T2 à 2015 T1).

Source : SOeS, ECLN

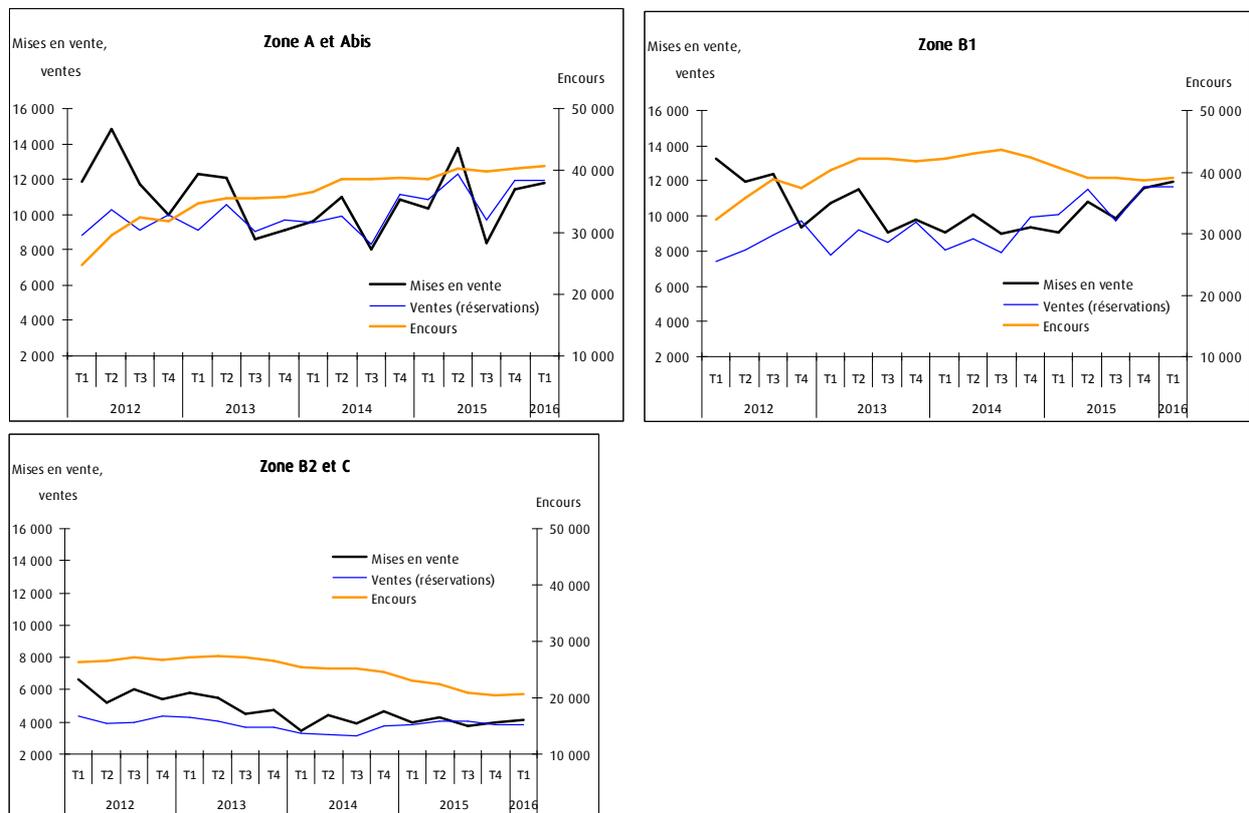
¹ Le champ de l'enquête se limite aux maisons individuelles commercialisées par des promoteurs immobiliers ; il n'intègre pas les contrats de construction de maison individuelle signés par les particuliers auprès de constructeurs de maisons individuelles

Résultats par zonage ABC

Le zonage A/B/C est un découpage administratif du territoire permettant de moduler des dispositifs d'aide à la pierre. Il permet également de distinguer les zones plus ou moins tendues sur le marché du logement neuf (*méthodologie*). Les zones A et Abis qui réunissent Paris, une grande partie de l'Île-de-France, de la Côte d'Azur et de la zone frontalière suisse se distinguent des autres zones par la conjonction d'une offre dynamique et des réservations en hausse en 2015 par rapport à

2014. La zone B1, qui regroupe les autres grandes agglomérations de plus de 250 000 habitants, voit son marché se redresser du fait d'une hausse des réservations et résorbe ainsi le stock de logements commercialisés. Enfin la zone B2 et C, qui comprend le reste du territoire, ne suit pas la tendance nationale avec une baisse continue de l'offre. La demande est quant à elle en légère hausse depuis la fin de l'année 2014.

Graphique 4 : commercialisation de l'ensemble des logements neufs par zonage ABC



Source : SOeS, ECLN

Tableau 4 : commercialisation de l'ensemble des logements neufs par zonage ABC au premier trimestre 2016

Zonage A B C selon le type de construction		2016T1			
		Mises en vente	Ventes (1)	Encours proposés	Prix de vente*
Individuel	A + Abis	591	593	1 782	320 928
	B1	1 194	993	3 312	247 402
	B2 + C	747	727	3 761	218 198
	Total	2 533	2 313	8 855	257 073
Collectif	A	8 247	9 656	30 682	3 962
	Abis	2 015	2 423	6 402	6 304
	B1	12 295	10 890	36 508	3 487
	B2 + C	2 725	3 280	15 368	3 412
	Total	25 281	26 249	88 961	3 925

* prix moyen au lot pour l'individuel, au m² pour le collectif.

Source : SOeS, ECLN

Résultats régionaux

Au premier trimestre 2016, la majorité des régions continuent de suivre la tendance nationale à savoir une hausse à la fois des réservations et des mises en vente. Seules les régions de Normandie, Bourgogne-Franche Comté et Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes voient à la fois leurs mises en vente et leurs

réservations diminuer ce trimestre. L'encours de logements neufs proposés à la vente diminue sensiblement dans toutes les régions sauf en Île-de-France et en Alsace-Champagne-Ardenne-Lorraine.

Tableau 4 : commercialisation par région des logements neufs au premier trimestre 2016

Logements

Régions	Maisons individuelles				Appartements			
	Mises en vente	Ventes (1)	Encours proposés	Prix de vente (2)	Mises en vente	Ventes (1)	Encours proposés	Prix de vente (2)
Alsace-Champagne-Ardenne-Lorraine	228	176	647	222	1 408	1 682	5 014	3 178
Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes	176	224	656	226	2 050	2 087	5 933	3 686
Auvergne-Rhône-Alpes	314	351	1 361	283	4 062	4 125	15 023	3 876
Bourgogne-Franche-Comté	31	39	213	203	348	451	2 014	2 995
Bretagne	84	52	490	190	990	958	4 834	3 279
Centre-Val de Loire	66	64	273	212	396	453	1 902	3 062
Île-de-France	642	486	1 540	328	6 273	7 181	22 096	4 720
Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées	283	249	990	226	2 829	2 741	7 770	3 530
Nord-Pas-de-Calais-Picardie	277	222	839	221	1 277	1 053	4 259	3 288
Normandie	50	47	265	213	697	679	2 792	3 112
Pays de la Loire	80	121	527	197	1 629	1 434	5 320	3 559
Provence-Alpes-Côte d'Azur	280	248	908	271	2 617	3 020	10 330	4 097
Corse	22	34	146	237	705	385	1 674	3 232
France métropolitaine	2 533	2 313	8 855	257,1	25 281	26 249	88 961	3 925

n.d. : non diffusable.

// : non concerné.

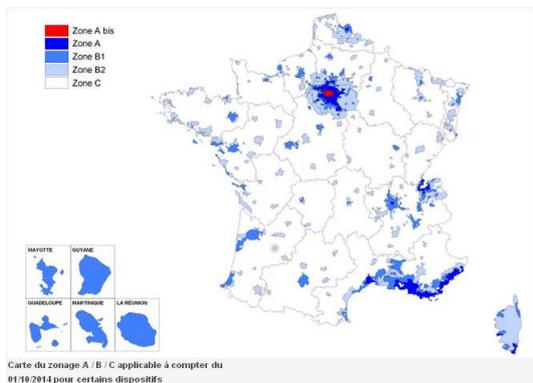
(1) Prix "à la réservation" pour l'ensemble de la France. Prix de vente moyen d'une maison en milliers d'euros. Prix de vente moyen d'un appartement en euros/m².

Source : SOeS, ECLN

Méthodologie

Le zonage A / B / C a été créé en 2003 dans le cadre du dispositif d'investissement locatif dit « Robien ». Il a été révisé depuis en 2006, 2009, 2012 puis 2014. Le critère de classement dans une des zones est la tension du marché immobilier local.

Carte : zonage ABC applicable à compter du 1^{er} octobre 2014



Le zonage A / B / C s'appuie sur des critères statistiques liés aux dynamiques territoriales (évolution démographique, etc.), à la tension des marchés locaux et aux niveaux de loyers et de prix.

Zone A bis : comprend Paris et 76 communes des Yvelines, des Hauts de-Seine, de Seine-St-Denis, du Val-de-Marne et du Val-d'Oise ;

Zone A : agglomération de Paris (dont zone Abis), la Côte d'Azur, la partie française de l'agglomération genevoise, certaines agglomérations ou communes où les loyers et les prix des logements sont très élevés ;

Zone B1 : comprend certaines grandes agglomérations où les loyers et le prix des logements sont élevés, une partie de la grande couronne parisienne non située en zone Abis ou A, quelques villes chères, les départements d'outre-mer ;

Zone B2 : villes-centre de certaines grandes agglomérations, grande couronne autour de Paris non située en zone Abis, A et B1, certaines communes où les loyers et les prix des logements sont assez élevés, communes de Corse non situées en zones A ou B1 ;

Zone C : reste du territoire.

Source

L'enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN) est réalisée chaque trimestre à partir des informations sur les permis de construire issues de la base Sit@del2. Ces informations sont complétées par des projets immobiliers connus au travers de la presse, d'internet ou d'autres éléments publicitaires. Les promoteurs immobiliers sont interrogés sur les caractéristiques et la commercialisation éventuelle de leur projet.

Champ

L'enquête est exhaustive sur son champ : programmes immobiliers et permis de construire de cinq logements et plus destinés à la vente aux particuliers quel que soit le mode de financement ou leur utilisation finale (résidence principale, secondaire, achat en vue d'une location). Ce champ exclut les réservations en globalité (à des bailleurs sociaux ou autres), les réservations en multipropriété et les logements construits pour être loués directement par le promoteur ou le donneur d'ordre comme des logements sociaux (destinés à la location ou à la location-accession) mais aussi des logements de fonction.

Compte tenu des délais de remontée de l'information dans Sit@del2, certains programmes immobiliers sont enquêtés postérieurement au démarrage de leur commercialisation. Ceci génère des révisions significatives pour les mises en vente, en particulier entre la première et la deuxième estimation. À compter de la publication du troisième trimestre 2015, ces indicateurs sont partiellement corrigés de ce biais de collecte à partir des révisions observées sur le même trimestre un an plus tôt, entre les deux premières estimations.

Définitions

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

Réservations : réservations à la vente avec dépôts d'arrhes.

Annulations des réservations à la vente : annulations des réservations à la vente réalisées sur des trimestres antérieurs (désistements).

Encours de logement proposés à la vente : logements proposés à la vente encore non réservés.

Réactualisation de l'encours de logements proposés à la vente : logements retirés ou ajoutés à l'offre commerciale en cours de commercialisation (encours de logements proposés à la vente) au cours de la période étudiée pour des raisons extérieures au processus de vente comme un abandon du projet immobilier, une transformation du projet, une vente en globalité, etc.

Délai d'écoulement de l'encours (en trimestre de vente) = (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 hors frais de notaire et frais divers. Les prix de vente sont en milliers d'euros pour une maison et en euros/m² pour un appartement. Tous les prix sont ici des prix moyens.

Données annualisées : pour les séries de flux comme les mises en vente et les réservations à la vente, le niveau est égal à la somme des quatre derniers trimestres. Pour l'encours, le niveau correspond à la valeur du dernier trimestre étudié. Pour les prix de vente des logements collectifs, le niveau correspond au rapport entre le prix des réservations à la vente des quatre derniers trimestres et la surface de ces logements ; pour les logements individuels, le niveau est le prix moyen de vente des réservations à

la vente des quatre derniers trimestres. Pour tous les indicateurs, le glissement annuel est l'évolution en pourcentage entre le niveau annualisé du trimestre et le niveau annualisé du trimestre correspondant de l'année précédente.

Données trimestrielles : pour toutes les séries, les niveaux correspondent à la valeur du trimestre, et le glissement à l'évolution en pourcentage entre le trimestre et le trimestre correspondant de l'année précédente.

Diffusion

L'enquête sur la commercialisation des logements neufs est obligatoire et bénéficie du label d'intérêt général et obligatoire. Toutes les parutions sont soumises au respect du secret statistique (les chiffres ne respectant pas le secret sont notés « n.d. » pour non diffusables).

Les chiffres du dernier trimestre sont provisoires (notés « p ») et les chiffres des trimestres précédents sont susceptibles d'être révisés (notés « r »).



Claire de KERMADEC

Chiffres & statistiques

**Commissariat général
au développement
durable**

**Service
de l'observation
et des statistiques**

Tour Séquoia
92055 La Défense cedex
Mel :
diffusion.so.es.cgdd
@developpement-
durable.gouv.fr

**Directeur
de la publication**
Sylvain Moreau

ISSN : 2102-6378
© SOeS 2016