



Commercialisation des logements neufs Résultats au troisième trimestre 2016

NOVEMBRE 2016

Au troisième trimestre 2016, 27 800 logements neufs ont été réservés, soit 18,6 % de plus qu'au troisième trimestre 2015. Dans le même temps, les mises en vente sont en hausse de 18,7%. L'encours des logements proposés à la vente s'établit à 97 622 logements à la fin du troisième trimestre 2016 (- 2,5 % par rapport à l'an passé).

LA REPRISE SE CONFIRME

Tous les indicateurs vont dans le sens d'une confirmation de la reprise du marché amorcée depuis fin 2014.

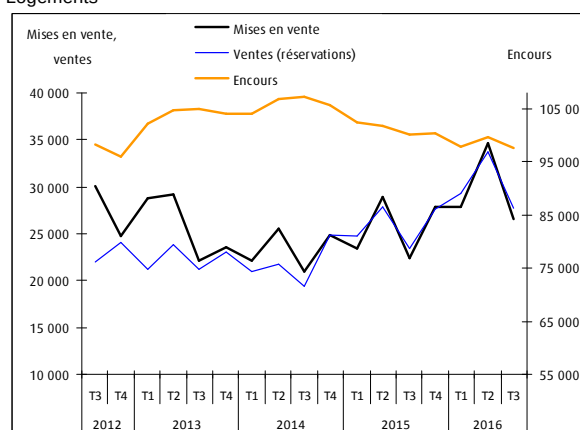
Au troisième trimestre 2016, le nombre de réservations à la vente atteint 27 800 unités, en hausse de 18,6% par rapport au troisième trimestre 2015.

En parallèle, le nombre de logements mis en vente suit la même tendance avec une hausse de 18,7 % par rapport au troisième trimestre 2015. On dénombre ainsi 26 600 unités mises en vente, un niveau nettement supérieur à la tendance des deux années précédentes.

Toutefois, 3 450 logements ont été retirés du stock de logements à vendre aux particuliers soit 16 % de plus que l'année dernière. Au total, l'encours de logements proposés à la vente continue de se résorber (- 2,5 % par rapport au troisième trimestre 2015).

Du côté de la demande, les annulations sont stables par rapport à l'année dernière.

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					
	Niveau	Glissement	Niveau					Glissement
	2015T4 à 2016T3	*	2015 T3	2015 T4	2016 T1	2016 T2	2016 T3	2016 T3 / 2015 T3
	(p)	(p)	(r)	(r)	(r)	(r)	(p)	(p)
Encours proposé à la vente en début de période (1)	100 128	-6,7%	101 686	100 128	100 383	97 946	99 810	-1,8%
Mises en vente (2)	116 915	17,5%	22 365	27 886	27 861	34 614	26 554	18,7%
Ventes (réservations à la vente) (3)	118 424	17,4%	23 401	27 653	29 323	33 695	27 753	18,6%
Annulations des réservations à la vente (4)	10 041	8,5%	2 447	2 746	2 444	2 396	2 455	0,3%
Réactualisation de l'encours proposé à la vente (5)	-11 038	-27,1%	-2 969	-2 724	-3 419	-1 451	-3 444	16,0%
Encours proposé à la vente en fin de période	97 622	-2,5%	100 128	100 383	97 946	99 810	97 622	-2,5%
(6) = (1) + (2) - (3) + (4) + (5)								

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

*(2015 T4 à 2016 T3) par rapport à (2014 T4 à 2015 T3).

Source : SOeS, ECLN

Commercialisation des logements neufs Résultats au troisième trimestre 2016

APPARTEMENTS : HAUSSE DES VENTES ET DES MISES EN VENTE

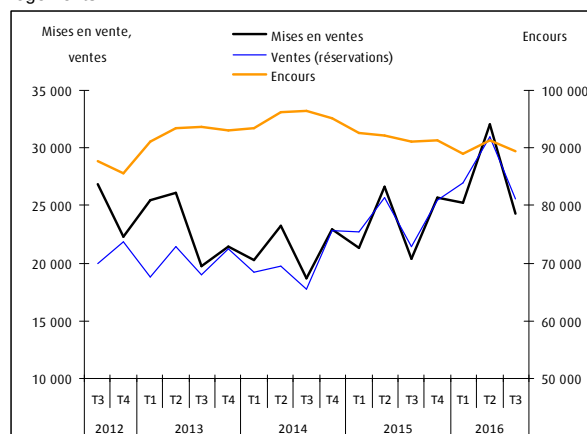
Au troisième trimestre 2016, les réservations d'appartements s'élèvent à 25 500 unités. Elles augmentent de 18,8 % par rapport au troisième trimestre 2015.

Les mises en vente augmentent de 19,2 % par rapport au troisième trimestre 2015 et représentent 24 300 logements.

Au final, l'encours des appartements proposés à la vente diminue de 1,9 % et s'établit à 89 300 logements.

Dans le même temps, les prix de vente augmentent en moyenne de 2,1 % par rapport à l'année dernière : ce trimestre, un appartement est vendu en moyenne 3 988 euros le mètre carré.

Graphique 2 : commercialisation des appartements
Logements



Source : SOeS, ECLN

Tableau 2 : commercialisation des appartements

Logements, %

	Cumul sur quatre trimestres		Cumul sur un trimestre						
	Niveau	Glissement	Niveau					Glissement	
	2015 T4 à 2016 T3	*	2015 T3	2015 T4	2016 T1	2016 T2	2016 T3	2016 T3 / 2015 T3	
	(p)	(p)	(r)	(r)	(r)	(r)	(p)	(p)	
Mises en vente	107 160	17,3 %	20 357	25 658	25 204	32 033	24 265	19,2 %	
1 pièce	11 342	13,0 %	2 264	2 715	2 649	3 375	2 603	15,0 %	
2 pièces	40 901	20,1 %	7 700	9 990	9 797	11 756	9 358	21,5 %	
3 pièces	38 877	15,5 %	7 483	9 179	9 219	11 781	8 698	16,2 %	
4 pièces ou plus	16 040	18,4 %	2 910	3 774	3 539	5 121	3 606	23,9 %	
Ventes (réservations à la vente)	108 911	17,5 %	21 486	25 504	26 944	30 935	25 528	18,8 %	
1 pièce	11 534	16,1 %	2 330	2 696	2 965	3 128	2 745	17,8 %	
2 pièces	41 275	17,7 %	8 212	9 725	10 155	11 670	9 725	18,4 %	
3 pièces	40 009	15,2 %	8 013	9 402	9 822	11 500	9 285	15,9 %	
4 pièces ou plus	16 093	23,9 %	2 931	3 681	4 002	4 637	3 773	28,7 %	
Prix de vente au m²	3 943	0,7 %	3 907	3 910	3 927	3 948	3 988	2,1 %	
1 pièce	4 876	3,1 %	4 800	4 842	4 785	4 955	4 917	2,4 %	
2 pièces	3 987	0,9 %	3 917	3 952	3 946	3 998	4 052	3,4 %	
3 pièces	3 728	0,6 %	3 718	3 708	3 716	3 719	3 772	1,4 %	
4 pièces ou plus	4 071	-0,1 %	4 047	4 021	4 081	4 086	4 090	1,0 %	
Encours de logts proposés en fin de trimestre			91 025	91 277	89 060	91 360	89 332	-1,9 %	
1 pièce			7 627	7 945	7 760	8 207	8 046	5,5 %	
2 pièces			28 305	28 513	28 101	28 792	28 121	-0,7 %	
3 pièces			37 826	37 547	36 651	37 140	36 264	-4,1 %	
4 pièces ou plus			17 267	17 272	16 548	17 221	16 901	-2,1 %	
Logts en projet			59,6 %	58,5 %	57,6 %	62,0 %	63,3 %	3,7	
Logts en cours de construction			34,0 %	35,2 %	36,1 %	32,3 %	31,5 %	-2,6	
Logts achevés			6,4 %	6,4 %	6,4 %	5,7 %	5,3 %	-1,1	
Délai d'écoulement de l'encours (en trimestres)			3,9	3,9	3,4	3,2	3,1	-0,8	

* (2015 T4 à 2016 T3) par rapport à (2014 T4 à 2015 T3).

Source : SOeS, ECLN

Commercialisation des logements neufs Résultats au troisième trimestre 2016

MAISONS INDIVIDUELLES¹ : BAISSÉ CONTINUE DES STOCKS DE LOGEMENTS RESTANT À VENDRE

Les réservations de maisons individuelles sont en hausse de 16,2 % par rapport au troisième trimestre 2015, pour atteindre 2 200 unités.

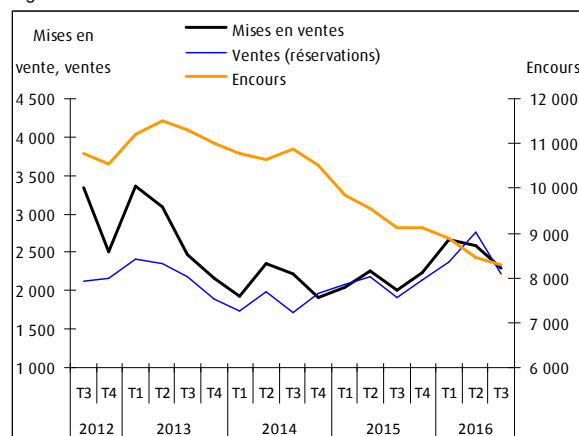
Les mises en vente suivent la tendance amorcée au troisième trimestre 2015 avec une hausse de 14 % par rapport au troisième trimestre 2015. Elles s'élèvent à 2 300 logements ce trimestre.

La réduction du stock de logements à vendre entamée fin 2014, se poursuit pour s'établir à 8 300 logements, soit 9 % de moins qu'un an auparavant.

Le délai d'écoulement des stocks diminue sensiblement : il s'établit à 3,2 trimestres en moyenne contre 4,4 un an plus tôt.

Le prix de vente moyen des maisons neuves est en hausse de 6,6 % sur un an. Une maison neuve se vend en moyenne à 262 000 euros ce trimestre.

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					
	Niveau	Glissement	Niveau					Glissement
	2015T4 à 2016T3	*	2015 T3	2015 T4	2016 T1	2016 T2	2016 T3	2016 T3 / 2015 T3
	(p)	(p)	(r)	(r)	(r)	(r)	(p)	(p)
Mises en vente	9 755	18,8%	2 008	2 228	2 657	2 581	2 289	14,0%
Moins de 4 pièces	2 755	65,3%	377	531	747	744	733	94,4%
4 pièces	4 996	0,7%	1 278	1 216	1 357	1 330	1 093	-14,5%
5 pièces ou plus	2 004	26,3%	353	481	553	507	463	31,2%
Ventes (réservations à la vente)	9 513	16,5%	1 915	2 149	2 379	2 760	2 225	16,2%
Moins de 4 pièces	2 222	39,1%	381	441	523	654	604	58,5%
4 pièces	5 396	8,2%	1 198	1 290	1 368	1 566	1 172	-2,2%
5 pièces ou plus	1 895	20,0%	336	418	488	540	449	33,6%
Prix de vente par lot (en milliers d'euros)	256,0	-1,5%	246	250	257	255	262	6,6%
Moins de 4 pièces	210,9	0,7%	221	214	215	212	203	-8,3%
4 pièces	248,3	-2,5%	234	243	250	246	255	9,3%
5 pièces ou plus	315,2	-0,6%	317	310	322	331	359	13,4%
Encours de logts proposés en fin de trimestre			9 103	9 106	8 886	8 450	8 290	-8,9%
Moins de 4 pièces			1 887	1 981	2 094	2 184	2 278	20,7%
4 pièces			5 354	5 204	4 864	4 477	4 232	-21,0%
5 pièces ou plus			1 862	1 921	1 928	1 789	1 780	-4,4%
Logts en projet			57,5%	55,4%	58,1%	58,7%	59,6%	2,1
Logts en cours de construction			35,8%	37,8%	35,2%	35,0%	34,2%	-1,5
Logts achevés			6,7%	6,8%	6,7%	6,2%	6,1%	-0,6
Délai d'écoulement de l'encours (en trimestres)			4,4	4,5	3,9	3,3	3,2	-1,2

*(2015 T4 à 2016 T3) par rapport à (2014 T4 à 2015 T3).

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

Commercialisation des logements neufs Résultats au troisième trimestre 2016

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*).

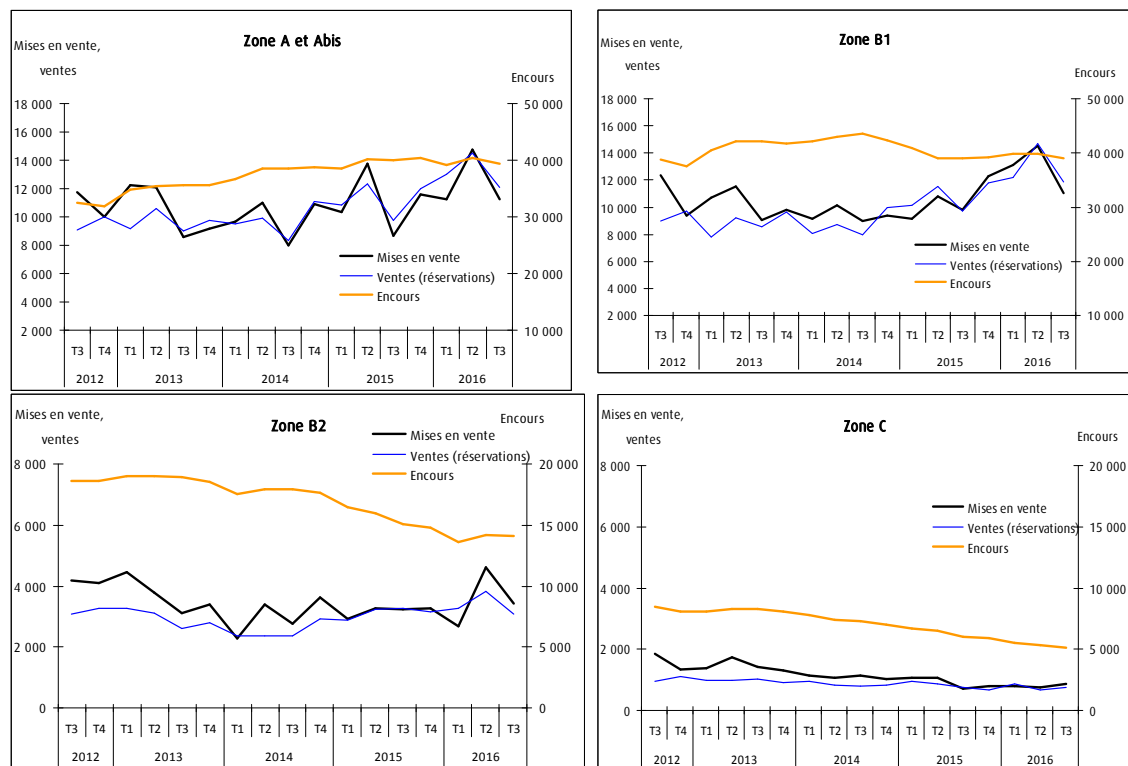
La reprise est marquée sur les zones A/Abis et B1 avec une forte hausse des mises en vente et des réservations

par rapport au troisième trimestre 2015 qui confirme la reprise amorcée fin 2014.

Pour la zone B2, le nombre de réservations diminue tandis que les mises en vente progressent.

La zone C qui représente le reste du territoire voit ses mises en vente augmenter tandis que le nombre de réservations stagne.

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



Note : non compris les ventes des constructeurs de maisons individuelles.

Source : SOeS, ECLN

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

Zonage A B C selon le type de construction		2016T3			
		Mises en vente	Ventes	Encours proposés	Prix de vente*
Individuel	A + Abis	376	523	1 608	335 178
	B1	1 087	965	3 021	247 268
	B2 + C	826	737	3 661	229 783
	Total	2 289	2 225	8 290	262 140
Collectif	A	9 143	9 541	30 964	4 139
	Abis	1 698	1 997	6 861	6 569
	B1	9 990	10 908	35 974	3 555
	B2 + C	3 434	3 082	15 533	3 299
	Total	24 265	25 528	89 332	3 988

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

Source : SOeS, ECLN

Commercialisation des logements neufs Résultats au troisième trimestre 2016

RÉSULTATS RÉGIONAUX

Au troisième trimestre 2016, la majorité des régions continuent à suivre la tendance nationale à savoir une hausse à la fois des réservations et des mises en vente. Seules les régions de Nouvelle Aquitaine, Bretagne, Centre-Val de Loire, et la Normandie ont des mises en

vente en baisse ce trimestre. L'encours de logements neufs proposés à la vente diminue sensiblement dans toutes les régions sauf dans les régions Hauts-de-France, Pays de la Loire et Corse.

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

Logements

Régions	Maisons individuelles				Appartements			
	Mises en vente	Ventes	Encours proposés	Prix de vente (1)	Mises en vente	Ventes	Encours proposés	Prix de vente (1)
Grand-Est	194	159	524	202	1 889	1 750	5 063	3 204
Nouvelle Aquitaine	186	181	693	236	1 397	1 822	4 918	3 791
Auvergne-Rhône-Alpes	371	295	1 243	337	4 170	4 124	15 666	3 945
Bourgogne-Franche-Comté	101	38	246	196	406	460	1 864	2 999
Bretagne	65	46	429	184	682	1 035	5 201	3 418
Centre-Val de Loire	12	63	292	203	300	402	1 692	3 241
Île-de-France	388	437	1 435	341	6 255	6 231	22 374	4 813
Occitanie	347	324	915	216	2 935	3 119	7 665	3 600
Hauts-de-France	225	221	870	215	736	1 002	4 630	3 338
Normandie	60	49	220	197	393	600	2 444	3 262
Pays de la Loire	132	162	519	229	1 840	1 493	5 461	3 643
Provence-Alpes-Côte d'Azur	203	229	788	270	2 687	2 992	10 730	4 326
Corse	5	21	116	265	575	498	1 624	3 577
France métropolitaine	2 289	2 225	8 290	262,1	24 265	25 528	89 332	3 988

n.d. : non diffusable.

// : non concerné.

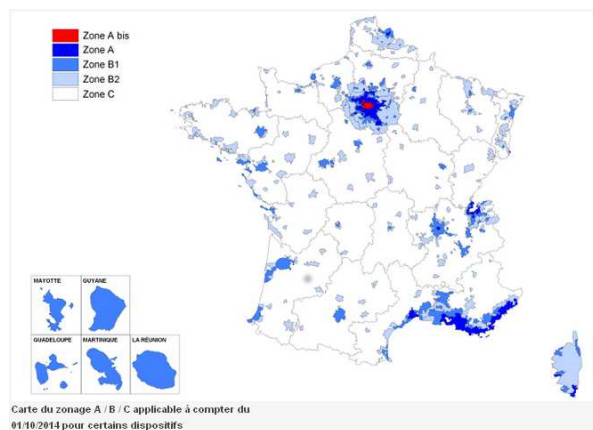
(1) Prix "à la réservation" pour l'ensemble de la France. Prix de vente moyen d'une maison en milliers d'euros. Prix de vente moyen d'un appartement en euros/m².

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 démographie, 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 A bis), 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 ou dont les loyers et le prix des logements sont élevés, une partie de la grande couronne parisienne non située en zone A bis 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 A bis, 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 troisième 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, SOeS

Directeur de publication : Sylvain Moreau

Dépôt légal : novembre 2016

ISSN : en cours

commissariat général au développement durable

Commissariat général au développement durable

Service de l'observation et des statistiques

Tour Séquoia

92055 La Défense cedex

Mél. : diffusion.soes.cgdd@developpement-durable.gouv.fr

www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr

