

## Commercialisation des logements neufs

### Résultats au premier trimestre 2015

Au cours du premier trimestre 2015, 23 900 logements neufs ont été réservés, soit 14,4 % de plus qu'au premier trimestre 2014. Cette hausse tend à confirmer la reprise des ventes engagée au trimestre précédent. Dans le même temps, les mises en vente ont été réduites à 20 900 unités (- 5,9 %). Ce chiffre inférieur

à celui des réservations permet aux promoteurs de résorber l'encours des logements proposés à la vente, jusqu'alors stabilisé à un niveau élevé. L'encours est en baisse de 4,3 % par rapport au premier trimestre 2014, mais reste à un niveau élevé.

### Le rebond de l'activité se confirme

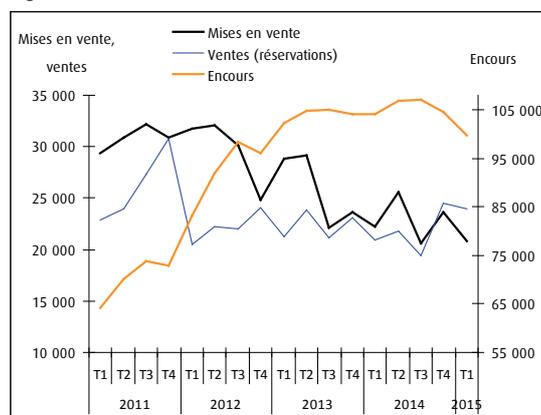
Au premier trimestre 2015, le nombre de réservations à la vente atteint 23 900 unités, en hausse de 14,4 % par rapport au premier trimestre 2014. Cette hausse de l'activité prolonge la dynamique engagée au trimestre précédent et s'observe aussi bien pour les logements collectifs (+ 14,4 %), que pour les maisons individuelles (+ 14,1 %). Toutefois, les annulations de réservations se maintiennent autour de 2 200 unités, soit 9 % des réservations.

Les mises en vente sont en baisse par rapport au premier trimestre 2014 (- 5,9 %, soit 20 900 logements).

Au final, l'encours de logements reflue assez nettement (- 4,3 %) après plusieurs trimestres de stagnation à un niveau élevé. Il représente 99 700 logements.

### Graphique 1 : la commercialisation des logements neufs

Logements



Source : SOeS, ECLN

### Tableau 1 : la commercialisation de l'ensemble des logements neufs

Logements, %

	Cumul sur quatre trimestres		Cumul sur un trimestre					Glissement
	Niveau	Glissement	Niveau					
	2014 T2 à 2015 T1 (p)	° (p)	2014 T1 (p)	2014 T2 (r)	2014 T3 (r)	2014 T4 (r)	2015 T1 (r)	2015 T1 / 2014 T1 (p)
Encours proposé à la vente en début de période (1)	104 174	1,9%	104 102	104 174	106 897	107 119	104 527	0,4%
Mises en vente (2)	90 691	-6,6%	22 177	25 551	20 637	23 627	20 876	-5,9%
Ventes (réservations à la vente) (3)	89 616	0,7%	20 914	21 784	19 403	24 505	23 924	14,4%
Annulations des réservations à la vente (4)	8 736	3,5%	2 222	1 998	2 071	2 443	2 224	0,1%
Réactualisation de l'encours proposé à la vente (5)	-14 315	-1,6%	-3 413	-3 042	-3 083	-4 157	-4 033	18,2%
<b>Encours proposé à la vente en fin de période (6) = (1) + (2) - (3) + (4) + (5)</b>	<b>99 670</b>	<b>-4,3%</b>	<b>104 174</b>	<b>106 897</b>	<b>107 119</b>	<b>104 527</b>	<b>99 670</b>	<b>-4,3%</b>

\* (2014 T2 à 2015 T1) par rapport à (2013 T2 à 2014 T1).

Source : SOeS, ECLN

## Appartements : consolidation des réservations et repli de l'encours

Pour le deuxième trimestre consécutif, les réservations dépassent les 20 000 logements, à 21 900 unités, soit une augmentation de 14,4 % par rapport au premier trimestre 2014. Ce regain d'activité se retrouve pour tous les types d'appartements, bien qu'un peu moins marqué pour les grandes surfaces (+ 6,9 % pour les quatre pièces ou plus).

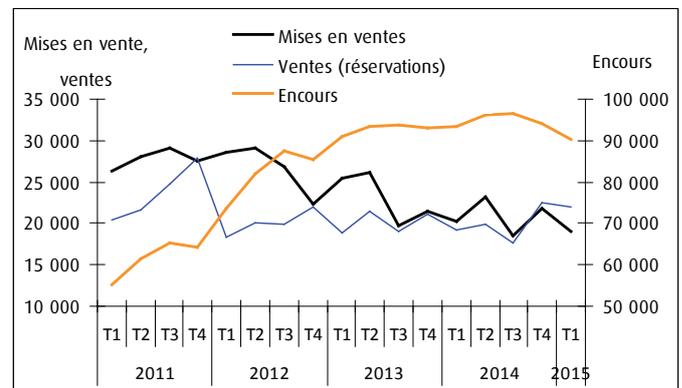
Parallèlement, les mises en vente diminuent de 5,8 % par rapport au premier trimestre 2014 et représentent 19 081 logements. Seules les mises en vente de studio sont en augmentation (+ 30,7 %).

Au final, l'encours des appartements proposés à la vente diminue (- 3,6 %), s'établissant à 90 100 logements. La part des logements en cours de construction ou achevés dans le stock de logements proposés à la vente a augmenté de 1,6 point par rapport au premier trimestre 2014 et reste sur une tendance haussière.

Dans le même temps, les prix de vente sont stables : ce trimestre, un appartement est vendu en moyenne 3 850 euros le mètre carré.

### Graphique 2 : la commercialisation des appartements

Logements



Source : SOeS, ECLN

### Tableau 2 : la commercialisation des appartements

Logements, %

	Cumul sur quatre trimestres		Cumul sur un trimestre					
	Niveau	Glissement	Niveau					Glissement
	2014 T2 à 2015 T1 (p)	*	2014 T1 (p)	2014 T2 (r)	2014 T3 (r)	2014 T4 (r)	2015 T1 (r)	2015 T1 / 2014 T1 (p)
Mises en vente	82 603	-5,6%	20 265	23 251	18 487	21 784	19 081	-5,8%
1 pièce	8 983	20,2%	1 589	2 146	2 473	2 287	2 077	30,7%
2 pièces	30 528	-4,2%	7 565	8 303	6 833	7 976	7 416	-2,0%
3 pièces	30 375	-11,2%	7 814	9 104	6 337	8 069	6 865	-12,1%
4 pièces ou plus	12 717	-9,1%	3 297	3 698	2 844	3 452	2 723	-17,4%
Ventes (réservations à la vente)	82 027	1,4%	19 173	19 840	17 697	22 552	21 938	14,4%
1 pièce	8 233	-8,3%	1 850	1 891	1 856	2 353	2 133	15,3%
2 pièces	30 766	1,3%	7 039	7 346	6 501	8 697	8 222	16,8%
3 pièces	30 947	3,8%	7 285	7 594	6 652	8 325	8 376	15,0%
4 pièces ou plus	12 081	3,3%	2 999	3 009	2 688	3 177	3 207	6,9%
Prix de vente au m <sup>2</sup>	3 862	-0,4%	3 858	3 851	3 913	3 849	3 845	-0,3%
1 pièce	4 651	0,5%	4 581	4 644	4 747	4 682	4 539	-0,9%
2 pièces	3 905	0,3%	3 885	3 884	3 930	3 903	3 905	0,5%
3 pièces	3 662	-0,8%	3 678	3 642	3 705	3 665	3 642	-1,0%
4 pièces ou plus	4 012	-0,3%	4 007	4 034	4 085	3 933	4 009	0,0%
Encours de logements proposés en fin de trimestre			93 472	96 326	96 355	94 185	90 126	-3,6%
1 pièce			6 210	6 593	7 324	7 204	7 101	14,3%
2 pièces			29 170	29 949	29 863	28 976	27 896	-4,4%
3 pièces			41 213	42 207	41 481	40 396	38 242	-7,2%
4 pièces ou plus			16 879	17 577	17 687	17 609	16 887	0,0%
Logements en projet			57,7%	57,7%	57,9%	56,3%	56,1%	-1,6
Logements en cours de construction			36,3%	35,8%	35,5%	37,0%	36,9%	0,6
Logements achevés			6,0%	6,5%	6,6%	6,7%	7,0%	1,0
Délai d'écoulement de l'encours (en trimestres)			4,6	4,9	5,1	4,7	4,1	-0,6

\* (2014 T2 à 2015 T1) par rapport à (2013 T2 à 2014 T1).

Source : SOeS, ECLN

## Maisons individuelles : éclaircie dans un marché incertain

Les réservations de maisons individuelles sont en hausse de 14,1 % par rapport au premier trimestre 2014, pour atteindre 2 000 unités. Cependant, cette augmentation est à relativiser compte tenu du très bas niveau enregistré au premier trimestre 2014.

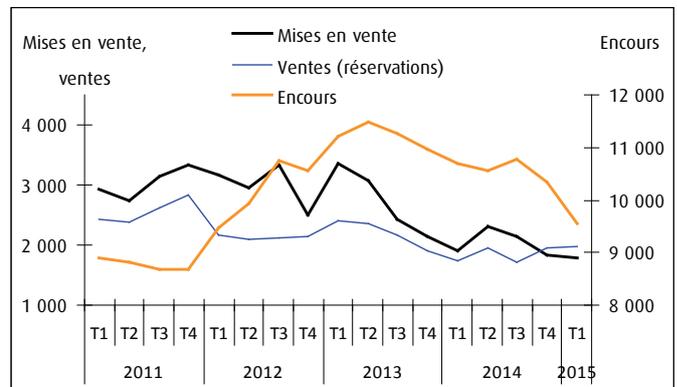
Les mises en vente poursuivent quant à elles leur recul (- 6,1 % par rapport au premier trimestre 2014). Elles s'élèvent à 1 800 logements ce trimestre, proches de leur plus bas niveau depuis vingt ans. Les grandes maisons de cinq pièces ou plus sont les plus touchées.

Néanmoins, ce très faible volume par rapport à celui des réservations permet une nette diminution de l'encours (- 10,8 %), s'établissant à 9 500 logements en fin de trimestre. La part des logements achevés parmi les logements proposés à la vente progresse, de 2 points sur un an.

Le prix de vente moyen des maisons neuves diminue au premier trimestre 2015 de 1,6 % par rapport à début 2014.

### Graphique 3 : la commercialisation des maisons individuelles

Logements



Source : SOeS, ECLN

### Tableau 3 : la commercialisation des maisons individuelles

Logements, %, milliers d'euros

	Cumul sur quatre trimestres		Cumul sur un trimestre					Glissement
	Niveau	Glissement	Niveau					
	2014 T2 à 2015 T1	*	2014 T1	2014 T2	2014 T3	2014 T4	2015 T1	
	(p)	(p)	(r)	(r)	(r)	(r)	(p)	(p)
Mises en vente	8 088	-15,4%	1 912	2 300	2 150	1 843	1 795	-6,1%
Moins de 4 pièces	1 649	-22,7%	403	513	371	382	383	-5,0%
4 pièces	4 923	-10,0%	1 155	1 317	1 400	1 074	1 132	-2,0%
5 pièces ou plus	1 516	-22,6%	354	470	379	387	280	-20,9%
Ventes (réservations à la vente)	7 589	-7,0%	1 741	1 944	1 706	1 953	1 986	14,1%
Moins de 4 pièces	1 525	-18,1%	355	382	353	414	376	5,9%
4 pièces	4 529	0,4%	1 009	1 145	1 003	1 196	1 185	17,4%
5 pièces ou plus	1 535	-14,0%	377	417	350	343	425	12,7%
Prix de vente par lot (en milliers d'euros)	251,5	1,0%	248	253	260	250	244	-1,6%
Moins de 4 pièces	211,8	2,6%	200	209	216	215	207	3,3%
4 pièces	242,8	1,9%	247	240	247	248	237	-4,2%
5 pièces ou plus	316,5	-1,3%	296	328	339	301	299	0,9%
Encours de logements proposés en fin de trimestre			10 702	10 571	10 764	10 342	9 544	-10,8%
Moins de 4 pièces			2 160	2 159	2 169	2 115	1 946	-9,9%
4 pièces			6 266	6 141	6 347	5 994	5 637	-10,0%
5 pièces ou plus			2 276	2 271	2 248	2 233	1 961	-13,8%
Logements en projet			57,4%	56,2%	56,3%	55,6%	56,5%	-0,9
Logements en cours de construction			38,1%	38,4%	37,8%	38,2%	37,0%	-1,1
Logements achevés			4,5%	5,4%	5,9%	6,2%	6,4%	2,0
Délai d'écoulement de l'encours (en trimestres)			5,9	5,7	5,9	5,7	4,8	-1,0

\* (2014 T2 à 2015 T1) par rapport à (2013 T2 à 2014 T1).

Source : SOeS, ECLN

## Résultats régionaux

Au premier trimestre 2015, trois régions de France métropolitaine voient à la fois leurs mises en vente et leurs réservations diminuer par rapport au premier trimestre 2014. C'est le cas en Lorraine, en Île-de-France et en Corse. Seule la région Centre-Val de Loire voit ses mises en vente progresser tandis que ses réservations diminuent. Enfin, les réservations augmentent par rapport au premier trimestre 2014 dans dix-huit régions dont l'Alsace, la Haute-Normandie et Rhône-Alpes. Douze régions connaissent à la fois une hausse des mises en vente et des réservations, dont la Bourgogne, la Franche-Comté et Midi-Pyrénées.

L'encours de logements neufs proposés à la vente, est supérieur à celui observé un an plus tôt pour quatre régions. La progression de l'encours atteint + 27 % en Champagne-Ardenne, région peu active en termes de promotion.

Le prix de vente moyen au mètre carré des appartements est supérieur à son niveau de début 2014 dans treize des régions de France métropolitaine, il stagne pour deux régions. Sept régions connaissent une baisse des prix, notamment la Basse-Normandie. Le prix moyen des réservations reste globalement stable dans l'hexagone

**Tableau 4 : la commercialisation par région des logements neufs au premier trimestre 2015**

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)
Alsace	55	80	271	236,1	598	812	3 869	3 211
Aquitaine	198	178	666	213,6	850	1 320	4 894	3 546
Auvergne	0	11	40	194,4	101	117	495	2 932
Basse-Normandie	64	57	196	178,9	309	214	1 532	3 199
Bourgogne	60	5	167	212,8	383	315	1 452	3 116
Bretagne	68	51	453	238,7	623	871	5 519	3 235
Centre-Val de Loire	112	50	317	198,1	419	320	1 934	3 086
Champagne-Ardenne	0	13	98	184,4	181	137	682	3 146
Corse	0	11	147	301,2	365	372	1 343	3 487
Franche-Comté	33	36	189	192,6	209	208	826	2 811
Haute-Normandie	52	44	152	214,4	146	246	1 359	3 130
Île-de-France	204	284	1 256	324,1	3 456	5 210	19 620	4 730
Languedoc-Roussillon	149	132	575	230,0	1 352	1 305	4 557	3 787
Limousin	0	0	4	//	30	16	169	n.d.
Lorraine	35	37	235	206,0	157	242	1 275	2 845
Midi-Pyrénées	134	147	722	230,8	1 145	1 245	3 621	3 357
Nord-Pas-de-Calais	115	172	776	216,5	995	777	3 833	3 194
Pays de la Loire	62	125	622	193,7	1 267	1 371	5 698	3 453
Picardie	0	23	184	196,5	186	209	791	3 071
Poitou-Charentes	6	53	252	250,3	217	162	967	3 473
Provence-Alpes-Côte d'Azur	113	180	868	247,5	2 534	2 795	9 896	4 074
Rhône-Alpes	335	297	1 354	279,3	3 558	3 674	15 794	3 771
<b>France métropolitaine</b>	<b>1 795</b>	<b>1 986</b>	<b>9 544</b>	<b>244,3</b>	<b>19 081</b>	<b>21 938</b>	<b>90 126</b>	<b>3 845</b>

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/m<sup>2</sup>.

Source : SOeS, ECLN

## Méthodologie

### 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.

### 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 non encore 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/m<sup>2</sup> 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 »).



## Chiffres & statistiques

### Commissariat général au développement durable

Service de l'observation et des statistiques  
Tour Séquoia  
92055 La Défense cedex  
Mel : diffusion.soes.cgdd@developpement-durable.gouv.fr

Directeur de la publication  
Sylvain MOREAU

ISSN : 2102-6378

© SOeS 2015