

## Commercialisation des logements neufs

Résultats au premier trimestre 2014

Au premier trimestre 2014, les ventes de logements neufs diminuent de 5,0 % par rapport au premier trimestre de l'année 2013. La baisse est modérée dans le collectif (- 1,7 %) mais marquée dans l'individuel (- 30,8 %). Afin de contenir les stocks élevés dans ce contexte de faible niveau des ventes, le nombre

de logements mis en vente est en forte baisse (- 31,5 %). Ainsi, le niveau de l'encours des logements proposés à la vente en fin de trimestre diminue légèrement par rapport à l'an passé (- 0,9 %), il atteint 101 300 logements.

### Fort recul des mises en vente

Depuis mi-2012, les promoteurs ont procédé à un net ralentissement de leurs mises en vente, afin d'ajuster leur stock au faible nombre de réservations observées depuis le début de l'année 2012.

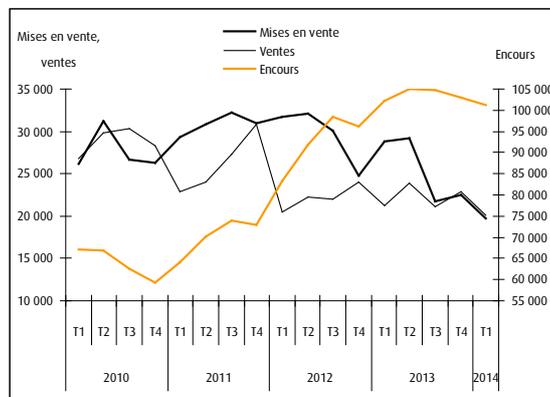
Au premier trimestre 2014, le nombre de mises en vente (19 800 unités) s'établit, pour le deuxième trimestre de suite, à un niveau légèrement inférieur à celui des ventes (20 100 logements).

Cependant, les annulations restent à des niveaux très élevés, supérieurs de 30,4 % par rapport à l'année dernière, concernant près de 2 200 logements soit l'équivalent de 11 % des réservations.

*In fine*, l'encours de logements diminue de 0,9 %, confirmant le léger repli amorcé depuis le deuxième semestre 2013. Le niveau des stocks reste toutefois très élevé, s'établissant à 101 300 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					2013 T1 / 2014 T1 (p)
	Niveau	Glissement	Niveau					
	2013 T2 à 2014 T1 (p)	*	2013 T1 (r)	2013 T2 (r)	2013 T3 (r)	2013 T4 (r)	2014 T1 (p)	
Encours proposé à la vente en début de période (1)	102 249	22,9%	96 111	102 249	104 923	104 665	102 899	7,1%
Mises en vente (2)	93 123	-19,6%	28 848	29 143	21 690	22 530	19 760	-31,5%
Ventes (réservations à la vente) (3)	87 888	-1,9%	21 205	23 841	21 067	22 832	20 148	-5,0%
Annulations des réservations à la vente (4)	8 422	33,7%	1 708	1 738	2 062	2 394	2 228	30,4%
Réactualisation de l'encours proposé à la vente (5)	-14 584	7,8%	-3 213	-4 366	-2 943	-3 858	-3 417	6,3%
<b>Encours proposé à la vente en fin de période (6) = (1) + (2) - (3) + (4) + (5)</b>	<b>101 322</b>	<b>-0,9%</b>	<b>102 249</b>	<b>104 923</b>	<b>104 665</b>	<b>102 899</b>	<b>101 322</b>	<b>-0,9%</b>

\* (2013 T2 à 2014 T1) par rapport à (2012 T2 à 2013 T1).

Source : SOeS, ECLN

## Appartements : un niveau d'activité toujours faible

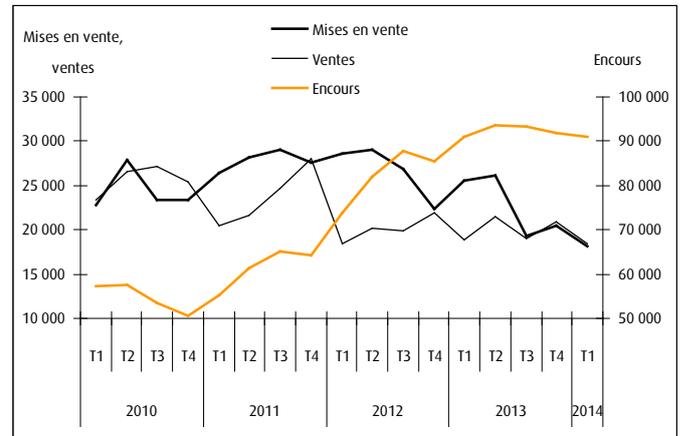
Les réservations d'appartement ont diminué de 1,7 % par rapport au premier trimestre 2013 pour atteindre 18 500 logements, plus faible niveau depuis début 2012. Cette baisse des réservations concerne principalement les studios (- 15,8 %) alors que les ventes d'appartements de 3 pièces progressent de 2,2 %.

Afin de s'adapter à ce faible niveau d'activité, le nombre d'appartements mis en vente a fortement diminué (- 28,8 %). Ce recul est également plus marqué pour les studios (- 45,6 %).

De ce fait, l'encours s'est stabilisé par rapport à l'an dernier, mais le repli des mises en vente a modifié sa composition : la part de logements en projet a baissé de 2 points au profit des logements en cours de construction ou achevés. Le délai d'écoulement du stock est quant à lui resté stable à 4,6 trimestres.

Dans le même temps, les prix restent stables, s'établissant en moyenne à 3 852 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					2013 T1 / 2014 T1 (p)	
	Niveau	Glissement	Niveau						2013 T1 / 2014 T1 (p)
	2013 T2 à 2014 T1 (p)	*	2013 T1	2013 T2	2013 T3	2013 T4	2014 T1		
	(p)	(p)	(r)	(r)	(r)	(r)	(p)	(p)	
Mises en vente	83 974	-19,0%	25 484	26 089	19 303	20 429	18 153	-28,8%	
1 pièce	7 249	-32,6%	2 500	2 481	1 501	1 906	1 361	-45,6%	
2 pièces	30 376	-16,6%	8 956	9 346	6 943	7 415	6 672	-25,5%	
3 pièces	32 792	-18,8%	9 840	10 309	7 628	7 762	7 093	-27,9%	
4 pièces ou plus	13 557	-16,3%	4 188	3 953	3 231	3 346	3 027	-27,7%	
Ventes (réservations à la vente)	79 881	-1,1%	18 796	21 496	18 940	20 965	18 480	-1,7%	
1 pièce	8 966	-2,8%	2 107	2 658	2 111	2 422	1 775	-15,8%	
2 pièces	29 845	-0,6%	6 807	8 150	7 096	7 881	6 718	-1,3%	
3 pièces	29 429	-1,4%	6 888	7 631	7 131	7 627	7 040	2,2%	
4 pièces ou plus	11 641	-0,6%	2 994	3 057	2 602	3 035	2 947	-1,6%	
Prix de vente au m <sup>2</sup>	3 884	0,4%	3 854	3 864	3 922	3 899	3 852	0,0%	
1 pièce	4 630	-1,7%	4 664	4 663	4 560	4 693	4 580	-1,8%	
2 pièces	3 893	0,4%	3 852	3 859	3 939	3 894	3 884	0,8%	
3 pièces	3 711	0,9%	3 698	3 663	3 750	3 757	3 676	-0,6%	
4 pièces ou plus	4 014	0,4%	3 945	4 021	4 083	3 975	3 986	1,0%	
Encours de logts proposés en fin de trimestre			91 094	93 480	93 446	91 989	90 955	-0,2%	
1 pièce			7 297	6 946	6 428	6 100	5 994	-17,9%	
2 pièces			28 737	29 332	29 184	28 580	28 246	-1,7%	
3 pièces			39 602	41 327	41 486	40 813	40 163	1,4%	
4 pièces ou plus			15 458	15 875	16 348	16 496	16 552	7,1%	
Logements en projet			59,0%	59,9%	60,6%	58,3%	57,1%	-1,9 pt	
Logements en cours de construction			36,0%	35,2%	34,2%	36,0%	36,8%	+0,8 pt	
Logements achevés			5,0%	5,0%	5,2%	5,8%	6,1%	+1,1 pt	
Délai d'écoulement de l'encours (en trimestres)			4,5	4,6	4,6	4,6	4,6	+0,1 trim	

\* (2013 T2 à 2014 T1) par rapport à (2012 T2 à 2013 T1).

Source : SOeS, ECLN

## Maison individuelle : un marché en net repli

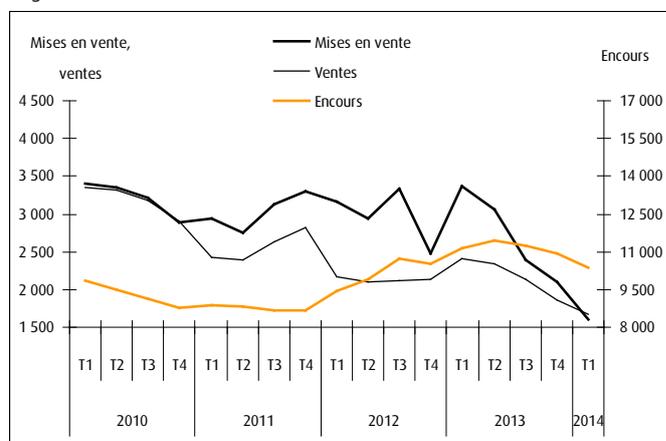
Les réservations à la vente de maisons individuelles ont diminué de manière continue au cours des quatre derniers trimestres pour atteindre un niveau historiquement faible de 1 700 réservations, soit 30,8 % de moins qu'au premier trimestre 2013.

L'ajustement à cette conjoncture particulièrement basse se traduit par la chute des mises en vente (- 52,2 %), à 1 600 nouvelles offres ce trimestre. En conséquence, l'encours diminue de 7,1 % et s'établit à 10 400 logements.

Le délai d'écoulement des maisons individuelles continue d'augmenter passant de 4,9 trimestres au premier trimestre 2013 à 5,9 trimestres au premier trimestre 2014. Ainsi, la part des logements achevés ou en cours de construction dans le stock de logements proposés à la vente progresse de 3,8 points.

### 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 2013 T1 / 2014 T1 (p)
	Niveau	Glissement	Niveau					
	2013 T2 à 2014 T1 (p)	*	2013 T1 (r)	2013 T2 (r)	2013 T3 (r)	2013 T4 (r)	2014 T1 (p)	
Mises en vente	9 149	-24,6%	3 364	3 054	2 387	2 101	1 607	-52,2%
Moins de 4 pièces	2 108	-15,5%	589	821	483	446	358	-39,2%
4 pièces	5 182	-26,4%	2 010	1 551	1 398	1 268	965	-52,0%
5 pièces ou plus	1 859	-28,4%	765	682	506	387	284	-62,9%
Ventes (réservations à la vente)	8 007	-8,6%	2 409	2 345	2 127	1 867	1 668	-30,8%
Moins de 4 pièces	1 812	-0,4%	447	570	486	422	334	-25,3%
4 pièces	4 428	-10,6%	1 388	1 228	1 183	1 049	968	-30,3%
5 pièces ou plus	1 767	-11,1%	574	547	458	396	366	-36,2%
Prix de vente par lot (en milliers d'euros)	250	1,4%	243	249	249	252	249	2,3%
Moins de 4 pièces	208	5,7%	198	213	201	212	201	1,8%
4 pièces	238	-0,5%	236	234	236	236	247	4,7%
5 pièces ou plus	322	4,1%	295	319	333	338	296	0,3%
Encours de logts proposés en fin de trimestre			11 155	11 443	11 219	10 910	10 367	-7,1%
Moins de 4 pièces			2 398	2 566	2 492	2 282	2 155	-10,1%
4 pièces			6 278	6 345	6 259	6 236	6 017	-4,2%
5 pièces ou plus			2 479	2 532	2 468	2 392	2 195	-11,5%
Logements en projet			60,1%	60,8%	60,7%	58,8%	56,3%	-3,8 pts
Logements en cours de construction			34,6%	34,8%	35,2%	36,9%	39,1%	+4,5 pts
Logements achevés			5,3%	4,4%	4,1%	4,3%	4,6%	-0,7 pt
Délai d'écoulement de l'encours (en trimestres)			4,9	4,8	5,0	5,5	5,9	+1,0 trim

\* (2013 T2 à 2014 T1) par rapport à (2012 T2 à 2013 T1).

Source : SOeS, ECLN

## Résultats régionaux

Au premier trimestre 2014, seize régions de France métropolitaine voient à la fois leurs mises en vente et leurs réservations baisser par rapport au premier trimestre 2013. C'est le cas notamment en Île-de-France, en Bretagne et en Rhône-Alpes. Deux régions voient leurs mises en vente progresser mais leurs réservations sont en baisse : il s'agit de la Basse-Normandie et de l'Auvergne. Enfin, quatre régions voient leurs réservations augmenter comparativement au premier trimestre 2013 comme en Lorraine ou en Provence-Alpes-Côte d'Azur, parfois sous l'effet d'opérations ponctuelles ; seules deux régions connaissent à la fois une hausse des mises en vente et des réservations, il s'agit de la Corse et de l'Aquitaine.

L'encours de logements neufs proposés à la vente est supérieur à celui observé un an plus tôt pour neuf régions. C'est en Rhône-Alpes (+ 15 %) et en Aquitaine (+ 12 %) que la progression de l'encours est la plus sensible.

Le prix moyen au mètre carré des appartements est supérieur à son niveau de 2013 dans onze régions dont la Bourgogne (+ 7,9 %), Nord-Pas-de-Calais (+ 6,4 %) ou encore Pays de la Loire (+ 6,2 %). Une baisse des prix est constatée dans dix régions notamment en Corse (- 9,6 %), Champagne-Ardenne (- 8,3 %), Auvergne (- 8,1 %), ou encore Centre (- 6,6 %). Les prix restent stables en Poitou-Charentes.

**Tableau 4 : la commercialisation par région des logements neufs au premier trimestre 2014**

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	53	63	298	204,7	590	594	3 192	3 167
Aquitaine	167	112	563	206,3	1 118	1 278	5 570	3 592
Auvergne	6	10	64	193,9	214	114	674	2 823
Basse-Normandie	48	28	262	182,6	543	215	1 543	4 032
Bourgogne	0	10	130	181,4	97	147	1 273	2 966
Bretagne	34	62	606	200,8	448	642	5 287	3 096
Centre	89	81	362	196,4	345	289	1 982	3 089
Champagne-Ardenne	10	20	149	229,6	69	75	425	3 163
Corse	44	24	200	377,7	428	441	1 326	3 402
Franche-Comté	11	22	230	187,4	74	111	897	2 906
Haute-Normandie	37	13	223	172,2	280	213	1 953	3 251
Île-de-France	130	290	1 110	328,7	4 348	5 214	18 270	4 676
Languedoc-Roussillon	104	63	735	234,8	944	1 002	4 607	3 615
Limousin	0	0	22	//	21	14	137	2 450
Lorraine	106	61	252	195,5	265	272	1 562	2 625
Midi-Pyrénées	151	111	610	234,9	789	790	3 581	3 464
Nord-Pas-de-Calais	56	116	962	229,9	783	463	3 738	3 168
Pays de la Loire	100	74	638	192,7	1 051	943	5 734	3 377
Picardie	1	40	193	154,9	52	123	945	2 980
Poitou-Charentes	14	35	400	223,2	160	151	1 091	3 738
Provence-Alpes-Côte d'Azur	106	155	868	248,7	1 925	2 444	10 543	3 898
Rhône-Alpes	340	278	1 490	288,0	3 609	2 945	16 625	3 691
<b>France métropolitaine</b>	<b>1 607</b>	<b>1 668</b>	<b>10 367</b>	<b>248,8</b>	<b>18 153</b>	<b>18 480</b>	<b>90 955</b>	<b>3 852</b>

(ND) 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 de 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 « ND » 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 Voltaire  
92055 La Défense cedex  
Mel : diffusion.soes.cgdd@developpement-durable.gouv.fr

Directeur de la publication  
Sylvain MOREAU

ISSN : 2102-6378

© SOeS 2014