

Commercialisation des logements neufs

Résultats au troisième trimestre 2014

Au troisième trimestre 2014, les ventes de logements neufs diminuent de 11,5 % par rapport au troisième trimestre de l'année 2013 : - 10,0 % dans le collectif et - 24,8 % dans l'individuel. Afin de contenir le niveau élevé de stocks dans ce contexte de faible niveau des

ventes, le nombre de logements mis en vente est en baisse de 16 % par rapport au troisième trimestre 2013. Ainsi, le niveau de l'encours des logements proposés à la vente en fin de trimestre se stabilise autour de 105 000 logements.

Repli de l'activité

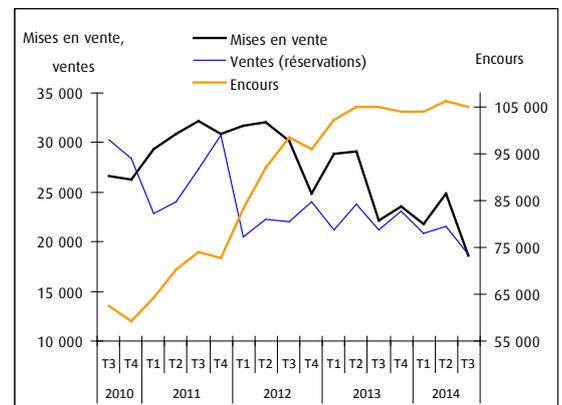
Au troisième trimestre 2014, le nombre de réservations à la vente s'établit à 18 800 unités, en baisse de 11,5 % par rapport au troisième trimestre 2013, passant ainsi pour la première fois depuis fin 2008 sous la barre des 20 000 réservations trimestrielles. Par ailleurs, les annulations de réservations se maintiennent autour de 2 100 unités.

Face à ce faible niveau de ventes, seuls 18 600 nouveaux logements ont été mis en vente (- 16 % par rapport au troisième trimestre 2013). En outre, les retraits de logements de l'offre commerciale se maintiennent à un niveau élevé : 3 100 unités.

Au total, l'encours de logements reste à des niveaux record depuis 2008 avec 105 100 logements restant à vendre à la fin de ce troisième trimestre.

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					2014 T3 / 2013 T3 (p)
	Niveau	Glissement	Niveau					
	2013 T4 à 2014 T3 (p)	(p)	2013 T3 (p)	2013 T4 (r)	2014 T1 (r)	2014 T2 (r)	2014 T3 (r)	
Encours proposé à la vente en début de période (1)	105 000	6,7%	104 918	105 000	104 124	103 895	106 194	1,2%
Mises en vente (2)	88 926	-15,3%	22 173	23 613	21 780	24 904	18 629	-16,0%
Ventes (réservations à la vente) (3)	84 220	-6,7%	21 189	23 080	20 818	21 572	18 750	-11,5%
Annulations des réservations à la vente (4)	8 703	23,2%	2 064	2 419	2 222	1 999	2 063	0,0%
Réactualisation de l'encours proposé à la vente (5)	-13 348	-11,9%	-2 966	-3 828	-3 413	-3 032	-3 075	3,7%
Encours proposé à la vente en fin de période	105 061	0,1%	105 000	104 124	103 895	106 194	105 061	0,1%
(6) = (1) + (2) - (3) + (4) + (5)								

* (2013 T4 à 2014 T3) par rapport à (2012 T4 à 2013 T3).

Source : SOeS, ECLN

Appartements : recul des ventes

Au troisième trimestre 2014, environ 17 100 appartements ont été réservés, soit une baisse de 10 % par rapport au troisième trimestre 2013. Cette baisse des réservations concerne principalement les petites surfaces (- 18,2 % pour les studios et - 12,2 % pour les deux pièces), en général privilégiées par les investisseurs.

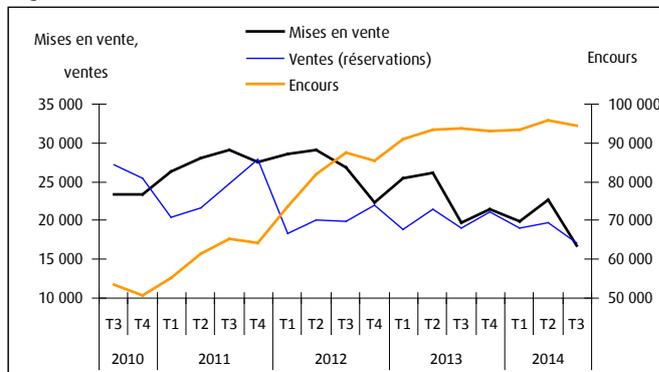
Afin de s'adapter à ce faible niveau d'activité, le nombre d'appartements mis en vente a fortement diminué (- 15,5 %), atteignant 16 700 logements, soit un niveau équivalent au nombre de réservations effectuées. Seules les mises en vente de studios progressent (+ 33,6 % par rapport au troisième trimestre 2013), portées par le lancement de quelques gros projets. Inversement, les mises en vente de logements plus grands sont en forte baisse (- 25,7 % pour les trois pièces et - 20,8 % pour les quatre pièces ou plus).

L'encours des appartements proposés à la vente est stable depuis un an, aux alentours de 94 500 logements. Toutefois, le délai d'écoulement du stock s'est allongé : 5,1 trimestres contre 4,6 trimestres un an plus tôt. Ainsi, la part des logements en cours de construction ou achevés dans le stock de logements proposés à la vente a augmenté de 3 points.

Au troisième trimestre 2014, le délai d'écoulement varie de moins de 4 trimestres pour les studios à plus de 6 trimestres pour les quatre pièces ou plus.

Dans le même temps, les prix de vente sont stables : un appartement est vendu en moyenne 3 900 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					Glissement 2014 T3 / 2013 T3 (p)
	Niveau	Glissement	Niveau					
	2013 T4 à 2014 T3 (p)	*	2013 T3 (p)	2013 T4 (r)	2014 T1 (r)	2014 T2 (r)	2014 T3 (r)	
Mises en vente	80 821	-13,7%	19 749	21 471	19 956	22 699	16 695	-15,5%
1 pièce	7 559	-13,5%	1 517	1 887	1 530	2 116	2 026	33,6%
2 pièces	29 547	-10,8%	7 147	7 801	7 395	8 074	6 277	-12,2%
3 pièces	30 673	-16,1%	7 811	8 295	7 712	8 866	5 800	-25,7%
4 pièces ou plus	13 042	-14,1%	3 274	3 488	3 319	3 643	2 592	-20,8%
Ventes (réservations à la vente)	77 131	-5,1%	19 044	21 186	19 095	19 714	17 136	-10,0%
1 pièce	7 781	-18,2%	2 122	2 346	1 828	1 871	1 736	-18,2%
2 pièces	28 601	-5,9%	7 154	8 043	7 004	7 272	6 282	-12,2%
3 pièces	29 046	-2,2%	7 163	7 733	7 261	7 553	6 499	-9,3%
4 pièces ou plus	11 703	0,3%	2 605	3 064	3 002	3 018	2 619	0,5%
Prix de vente au m ²	3 862	0,0%	3 922	3 869	3 856	3 841	3 886	-0,9%
1 pièce	4 637	-0,6%	4 555	4 697	4 576	4 642	4 615	1,3%
2 pièces	3 895	0,7%	3 940	3 899	3 883	3 881	3 921	-0,5%
3 pièces	3 669	-0,3%	3 748	3 675	3 677	3 637	3 690	-1,6%
4 pièces ou plus	4 009	0,6%	4 084	3 990	4 005	4 002	4 045	-0,9%
Encours de logements proposés en fin de trimestre			93 744	93 162	93 280	95 721	94 531	0,8%
1 pièce			6 433	6 174	6 173	6 547	6 951	8,1%
2 pièces			29 312	28 964	29 056	29 680	29 259	-0,2%
3 pièces			41 635	41 398	41 138	41 937	40 832	-1,9%
4 pièces ou plus			16 364	16 626	16 913	17 557	17 489	6,9%
Logements en projet			60,5%	58,3%	57,7%	57,5%	57,4%	-3,1
Logements en cours de construction			34,3%	36,0%	36,3%	36,0%	35,9%	1,6
Logements achevés			5,2%	5,7%	6,0%	6,5%	6,7%	1,5
Délai d'écoulement de l'encours (en trimestres)			4,6	4,6	4,6	4,9	5,1	0,5

* (2013 T4 à 2014 T3) par rapport à (2012 T4 à 2013 T3).

Source : SOeS, ECLN

Maison individuelle : des volumes très faibles

Les réservations à la vente de maisons individuelles ont diminué de 24,8 % par rapport au troisième trimestre 2013, s'inscrivant dans une tendance à la baisse entamée mi-2013, pour atteindre 1 600 unités.

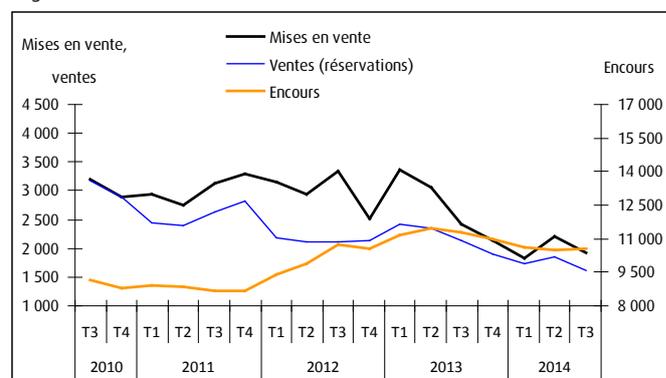
L'ajustement à cette conjoncture se traduit une nouvelle fois par un recul des mises en vente (- 20,2 % par rapport au troisième trimestre 2013) qui s'élèvent à 1 900 logements ce trimestre. En conséquence, l'encours diminue de 6,4 % à 10 500 logements. La part des logements en cours de construction ou achevés parmi les logements proposés à la vente progresse de 4,2 points.

Le délai d'écoulement des maisons individuelles continue d'augmenter passant de 5 trimestres au troisième trimestre 2013 à 6,1 trimestres au troisième trimestre 2014.

Néanmoins, en moyenne les prix progressent.

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 2014 T3 / 2013 T3 (p)
	Niveau	Glissement	Niveau					
	2013 T4 à 2014 T3 (p)	*	2013 T3 (r)	2013 T4 (r)	2014 T1 (r)	2014 T2 (r)	2014 T3 (p)	
Mises en vente	8 105	-28,7%	2 424	2 142	1 824	2 205	1 934	-20,2%
Moins de 4 pièces	1 655	-34,2%	500	401	405	499	350	-30,0%
4 pièces	4 901	-23,3%	1 412	1 326	1 078	1 245	1 252	-11,3%
5 pièces ou plus	1 549	-36,9%	512	415	341	461	332	-35,2%
Ventes (réservations à la vente)	7 089	-21,7%	2 145	1 894	1 723	1 858	1 614	-24,8%
Moins de 4 pièces	1 461	-27,0%	502	428	350	363	320	-36,3%
4 pièces	4 098	-17,7%	1 186	1 064	1 000	1 081	953	-19,6%
5 pièces ou plus	1 530	-26,0%	457	402	373	414	341	-25,4%
Prix de vente par lot (en milliers d'euros)	253,9	3,8%	248	252	248	257	260	4,6%
Moins de 4 pièces	209,0	4,3%	199	210	200	209	218	9,2%
4 pièces	241,7	3,7%	236	236	247	239	245	3,7%
5 pièces ou plus	329,7	4,6%	333	337	296	344	340	2,1%
Encours de logements proposés en fin de trimestre			11 256	10 962	10 615	10 473	10 530	-6,4%
Moins de 4 pièces			2 493	2 232	2 165	2 167	2 183	-12,4%
4 pièces			6 287	6 308	6 175	6 042	6 141	-2,3%
5 pièces ou plus			2 476	2 422	2 275	2 264	2 206	-10,9%
Logements en projet			60,7%	58,9%	57,2%	56,0%	56,4%	-4,2
Logements en cours de construction			35,3%	36,8%	38,4%	38,6%	37,5%	2,2
Logements achevés			4,1%	4,3%	4,5%	5,4%	6,0%	2,0
Délai d'écoulement de l'encours (en trimestres)			5,0	5,4	5,9	5,8	6,1	1,1

* (2013 T4 à 2014 T3) par rapport à (2012 T4 à 2013 T3).

Source : SOeS, ECLN

Résultats régionaux

Au troisième trimestre 2014, douze régions de France métropolitaine voient à la fois leurs mises en vente et leurs réservations diminuer par rapport au troisième trimestre 2013. C'est le cas notamment en Île-de-France, en Aquitaine et en Lorraine. La Bretagne et la Corse voient leurs mises en vente progresser mais leurs réservations diminuent. Le Limousin ne présente pas de mises en vente au troisième trimestre 2014 et ses réservations sont en baisse. La Franche-Comté voit ses mises en vente augmenter pour des réservations stables, contrairement au Poitou-Charentes dont les mises en vente baissent. Enfin, les réservations augmentent par rapport au troisième trimestre 2013 dans cinq régions dont l'Auvergne. Quatre régions connaissent à la fois une

hausse des mises en vente et des réservations, il s'agit de la Bourgogne, l'Alsace, Midi-Pyrénées et le Pays de la Loire.

L'encours de logements neufs proposés à la vente, est supérieur à celui observé un an plus tôt pour dix régions. C'est en Alsace que la progression de l'encours est la plus sensible (+ 29 %).

Le prix de vente moyen au mètre carré des appartements est supérieur à son niveau de 2013 dans plus de la moitié des régions de France métropolitaine. La baisse des prix dans les dix autres régions compense cette hausse, les prix restant globalement stables dans l'hexagone (- 1 %).

Tableau 4 : la commercialisation par région des logements neufs au troisième 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	99	78	357	211,4	1 435	737	4 195	3 377
Aquitaine	87	91	709	224,5	1 013	1 115	5 784	3 609
Auvergne	26	11	67	213,9	0	118	502	2 961
Basse-Normandie	21	39	250	215,5	80	153	1 412	3 779
Bourgogne	0	6	117	216,5	291	153	1 466	3 062
Bretagne	47	50	608	236,0	970	573	6 035	3 338
Centre	23	66	240	198,3	359	286	2 160	3 000
Champagne-Ardenne	0	14	156	197,4	64	57	507	3 043
Corse	20	22	220	400,1	364	291	1 381	3 666
Franche-Comté	29	16	190	183,1	153	126	963	2 907
Haute-Normandie	15	9	175	174,4	61	163	1 691	3 065
Île-de-France	167	244	1 208	325,3	3 180	4 113	19 711	4 810
Languedoc-Roussillon	163	76	672	216,6	1 276	1 083	4 511	3 583
Limousin	0	0	22	//	0	18	128	nd
Lorraine	28	29	278	184,9	248	223	1 602	2 748
Midi-Pyrénées	256	124	671	225,0	724	1 058	3 696	3 343
Nord-Pas-de-Calais	212	156	981	225,7	512	467	3 999	3 038
Pays de la Loire	148	113	664	232,7	1 158	1 004	5 927	3 532
Picardie	52	22	252	182,0	98	165	931	3 066
Poitou-Charentes	40	58	380	286,8	116	203	1 031	3 703
Provence-Alpes-Côte d'Azur	238	159	875	294,2	2 002	2 316	10 499	4 092
Rhône-Alpes	263	231	1 438	308,1	2 591	2 714	16 400	3 764
France métropolitaine	1 934	1 614	10 530	259,7	16 695	17 136	94 531	3 886

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/m².

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/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 « 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 Séquoia
92055 La Défense cedex
Mel : diffusion.soes.cgdd@developpement-durable.gouv.fr

Directeur de la publication
Sylvain MOREAU

ISSN : 2102-6378

© SOeS 2014