

Commercialisation
des logements neufs

Résultats au quatrième trimestre 2014

Au cours du quatrième trimestre 2014, 23 900 logements neufs ont été réservés, soit 3,4 % de plus qu'au quatrième trimestre 2013. Cette reprise des ventes qui contraste avec les faibles niveaux observés depuis le début de l'année, est portée exclusivement par le collectif. Sur l'ensemble de l'année 2014, les réservations sont toutefois en baisse par rapport à l'an

passé (- 3,9 %). Parallèlement, les mises en vente ont diminué entre 2013 et 2014 de 13,3 %. Le volume de nouveaux logements commercialisés a été ajusté depuis plusieurs trimestres sur le faible niveau des réservations. Cela permet ainsi aux promoteurs de stabiliser l'encours des logements proposés à la vente : celui-ci s'établit à 103 300 logements fin 2014.

Rebond de l'activité dans le collectif au quatrième trimestre

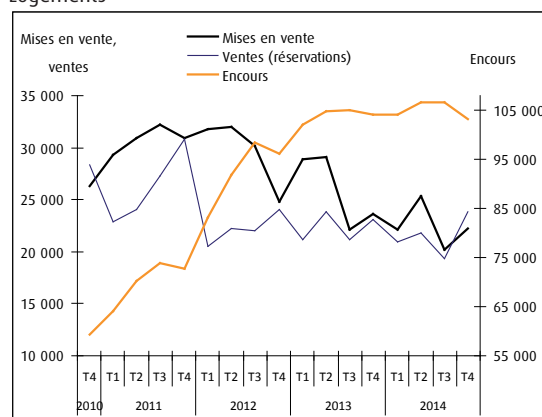
Au quatrième trimestre 2014, le nombre de réservations à la vente atteint 23 900 unités, en hausse de 3,4 % par rapport au quatrième trimestre 2013. Ce rebond de l'activité est largement porté par les logements collectifs (+ 3,8 %) alors que la demande reste atone pour les maisons individuelles (- 0,8 %). Par ailleurs, les annulations de réservations se maintiennent autour de 2 400 unités, niveau équivalent à celui de fin 2013, soit 10 % des réservations.

Toutefois, les mises en vente sont en baisse par rapport au quatrième trimestre 2013 (- 6,1 %, soit 22 200 logements). Le recul est encore plus marqué sur l'année 2014 : - 13,3 % par rapport à 2013. Il reflète l'ajustement des mises en vente aux niveaux des ventes des trois premiers trimestres.

Au final, l'encours de logements s'est maintenu en 2014 à un niveau élevé. Il représente 103 300 logements restant à vendre fin 2014.

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					
	Niveau	Glissement	Niveau					Glissement
	2014 T1 à 2014 T4 (p)	*	2013 T4 (p)	2014 T1 (r)	2014 T2 (r)	2014 T3 (r)	2014 T4 (r)	2014 T4 / 2013 T4 (p)
Encours proposé à la vente en début de période (1)	104 102	8,4%	104 952	104 102	104 174	106 728	106 661	1,6%
Mises en vente (2)	89 928	-13,3%	23 613	22 177	25 348	20 224	22 179	-6,1%
Ventes (réservations à la vente) (3)	85 821	-3,9%	23 079	20 914	21 750	19 286	23 871	3,4%
Annulations des réservations à la vente (4)	8 719	10,0%	2 419	2 222	1 998	2 071	2 428	0,4%
Réactualisation de l'encours proposé à la vente (5)	-13 625	-5,0%	-3 803	-3 413	-3 042	-3 076	-4 094	7,7%
Encours proposé à la vente en fin de période (6) = (1) + (2) - (3) + (4) + (5)	103 303	-0,8%	104 102	104 174	106 728	106 661	103 303	-0,8%

* (2014 T1 à 2014 T4) par rapport à (2013 T1 à 2013 T4).

Source : SOeS, ECLN

Appartements : sursaut des réservations

Au quatrième trimestre 2014, environ 22 000 appartements ont été réservés, soit une augmentation de 3,8 % par rapport au quatrième trimestre 2013. Cette augmentation des réservations contraste avec les résultats des trimestres précédents. Ce regain d'activité concerne principalement les deux et trois pièces (+ 5,5 % pour les deux pièces et + 5,0 % pour les trois pièces). Les réservations de studios retrouvent des niveaux plus élevés ce trimestre (2 250 logements) comparativement au reste de l'année. Toutefois, le rebond de fin d'année ne compense pas la baisse d'activité des trois premiers trimestres : les réservations en 2014 ont diminué de 2,4 % par rapport à 2013. Ce repli annuel s'explique principalement par le recul des ventes des studios sur les trois premiers trimestres.

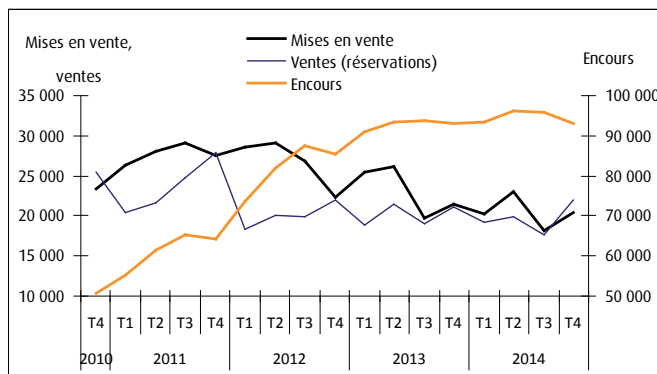
Paradoxalement, les mises en vente de studio sont en augmentation (+ 13,9 %). Au total, les mises en vente diminuent de 4,7 % par rapport au quatrième trimestre 2013. Sur l'année 2014, les mises en vente ont baissé de 11,7 % par rapport à 2013, les studios étant les moins impactés (- 2,0 %).

Conséquence du repli des mises en vente, l'encours des appartements proposés à la vente est stable depuis un an, aux alentours de 93 000 logements. La part des logements en cours de construction ou

achevés dans le stock de logements proposés à la vente a augmenté de 2 points par rapport au quatrième trimestre 2013.

Dans le même temps, les prix de vente sont stables : 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 T1 à 2014 T4 (p)	* (p)	2013 T4 (p)	2014 T1 (r)	2014 T2 (r)	2014 T3 (r)	2014 T4 (r)	2014 T4 / 2013 T4 (p)
Mises en vente	81 886	-11,7%	21 471	20 265	23 059	18 097	20 465	-4,7%
1 pièce	8 214	-2,0%	1 887	1 589	2 144	2 332	2 149	13,9%
2 pièces	29 908	-10,1%	7 801	7 565	8 224	6 672	7 447	-4,5%
3 pièces	30 681	-15,4%	8 295	7 814	9 008	6 266	7 593	-8,5%
4 pièces ou plus	13 083	-12,0%	3 488	3 297	3 683	2 827	3 276	-6,1%
Ventes (réservations à la vente)	78 558	-2,4%	21 182	19 173	19 812	17 584	21 989	3,8%
1 pièce	7 827	-15,2%	2 346	1 850	1 890	1 843	2 244	-4,3%
2 pièces	29 319	-2,8%	8 042	7 039	7 336	6 457	8 487	5,5%
3 pièces	29 590	0,6%	7 733	7 285	7 577	6 608	8 120	5,0%
4 pièces ou plus	11 822	1,0%	3 061	2 999	3 009	2 676	3 138	2,5%
Prix de vente au m ²	3 862	-0,4%	3 869	3 858	3 846	3 913	3 837	-0,8%
1 pièce	4 657	0,2%	4 697	4 581	4 644	4 745	4 657	-0,9%
2 pièces	3 895	0,2%	3 899	3 885	3 884	3 928	3 886	-0,3%
3 pièces	3 670	-0,7%	3 675	3 678	3 642	3 706	3 658	-0,4%
4 pièces ou plus	4 006	0,0%	3 989	4 007	4 015	4 090	3 924	-1,6%
Encours de logements proposés en fin de trimestre			93 119	93 466	96 156	95 913	93 042	-0,1%
1 pièce			6 174	6 210	6 592	7 195	7 041	14,0%
2 pièces			28 943	29 170	29 880	29 679	28 486	-1,6%
3 pièces			41 397	41 213	42 128	41 378	40 053	-3,2%
4 pièces ou plus			16 605	16 873	17 556	17 661	17 462	5,2%
Logements en projet			58,3%	57,7%	57,7%	57,9%	56,1%	-2,1
Logements en cours de construction			36,1%	36,3%	35,8%	35,5%	37,1%	1,0
Logements achevés			5,7%	6,0%	6,5%	6,6%	6,8%	1,1
Délai d'écoulement de l'encours (en trimestres)			4,6	4,6	4,9	5,1	4,7	0,1

* (2014 T1 à 2014 T4) par rapport à (2013 T1 à 2013 T4).

Source : SOeS, ECLN

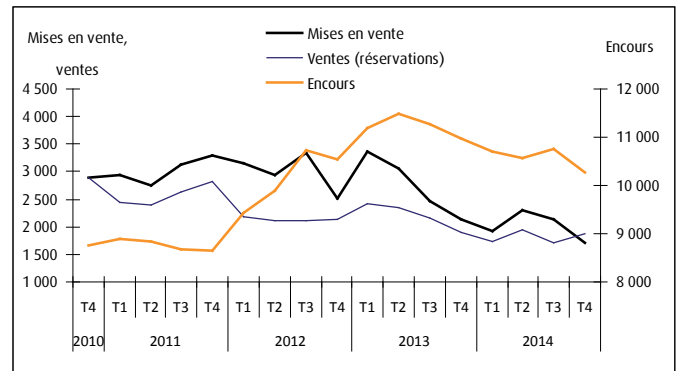
Maison individuelle : repli confirmé du marché

Les réservations à la vente de maisons individuelles sont restées stables par rapport au quatrième trimestre 2013, à un niveau très faible de 1 900 unités. Sur l'ensemble de l'année, les réservations ont baissé de 17,6 % entre 2013 et 2014, plaçant 2014 comme une année historiquement basse dans le prolongement du recul engagé depuis 2012.

L'ajustement à cette conjoncture se traduit par un nouveau recul des mises en vente (- 20 % par rapport au quatrième trimestre 2013, et - 27 % entre 2013 et 2014) qui s'élèvent à 1 700 logements ce trimestre. Conséquence de ce fort ralentissement des mises en vente, l'encours diminue de 6,6 %, s'établissant à 10 300 logements en fin d'année. La part des logements en cours de construction ou achevés parmi les logements proposés à la vente progresse néanmoins de 4,1 points.

Le prix de vente moyen des maisons neuves diminue au quatrième trimestre 2014 de 2 % par rapport à fin 2013.

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					
	Niveau	Glissement	Niveau					Glissement
	2014 T1 à 2014 T4 (p)	* (p)	2013 T4 (r)	2014 T1 (r)	2014 T2 (r)	2014 T3 (r)	2014 T4 (p)	2014 T4 / 2013 T4 (p)
Mises en vente	8 042	-27,1%	2 142	1 912	2 289	2 127	1 714	-20,0%
Moins de 4 pièces	1 693	-27,0%	401	403	513	371	406	1,2%
4 pièces	4 857	-23,2%	1 326	1 155	1 311	1 386	1 005	-24,2%
5 pièces ou plus	1 492	-37,4%	415	354	465	370	303	-27,0%
Ventes (réservations à la vente)	7 263	-17,6%	1 897	1 741	1 938	1 702	1 882	-0,8%
Moins de 4 pièces	1 482	-24,2%	428	355	382	352	393	-8,2%
4 pièces	4 316	-11,5%	1 066	1 009	1 136	1 000	1 171	9,8%
5 pièces ou plus	1 465	-26,2%	403	377	420	350	318	-21,1%
Prix de vente par lot (en milliers d'euros)	252,6	2,0%	252	248	256	259	247	-2,0%
Moins de 4 pièces	208,3	1,4%	210	200	209	216	208	-1,3%
4 pièces	244,7	3,7%	236	247	240	247	246	4,1%
5 pièces ou plus	320,8	0,7%	337	296	344	339	299	-11,3%
Encours de logements proposés en fin de trimestre			10 983	10 708	10 572	10 748	10 261	-6,6%
Moins de 4 pièces			2 232	2 160	2 159	2 170	2 152	-3,6%
4 pièces			6 327	6 262	6 140	6 335	5 940	-6,1%
5 pièces ou plus			2 424	2 286	2 273	2 243	2 169	-10,5%
Logements en projet			59,0%	57,5%	56,3%	56,2%	54,9%	-4,1
Logements en cours de construction			36,7%	38,0%	38,4%	37,9%	38,8%	2,1
Logements achevés			4,2%	4,5%	5,3%	5,9%	6,2%	2,0
Délai d'écoulement de l'encours (en trimestres)			5,4	5,9	5,7	5,9	5,7	0,3

* (2014 T1 à 2014 T4) par rapport à (2013 T1 à 2013 T4).

Source : SOeS, ECLN

Résultats régionaux

Au quatrième trimestre 2014, cinq régions de France métropolitaine voient à la fois leurs mises en vente et leurs réservations diminuer par rapport au quatrième trimestre 2013. C'est le cas notamment en Aquitaine, en Lorraine et en Corse. Quatre régions voient leurs mises en vente progresser, mais leurs réservations diminuent, comme Pays de la Loire ou la Basse-Normandie. Enfin, les réservations augmentent par rapport au quatrième trimestre 2013 dans treize régions dont l'Île-de-France, Poitou-Charentes et Midi-Pyrénées. Six régions connaissent à la fois une hausse des mises en vente et des réservations, dont l'Alsace, le Nord-Pas-de-Calais et le Languedoc-Roussillon.

L'encours de logements neufs proposés à la vente, est supérieur à celui observé un an plus tôt pour neuf régions. C'est en Champagne-Ardenne que la progression de l'encours est la plus sensible (+ 32 %).

Le prix de vente moyen au mètre carré des appartements est supérieur à son niveau de fin 2013 dans huit des régions de France métropolitaine, il stagne pour deux régions. La baisse des prix dans les douze autres régions compense cette hausse, le prix moyen des réservations étant stable dans l'hexagone (- 0,8 %).

Tableau 4 : la commercialisation par région des logements neufs au quatrième 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	80	63	325	208,9	863	895	4 088	3 374
Aquitaine	83	123	655	223,2	1 096	1 541	5 326	3 583
Auvergne	5	21	51	176,4	90	114	401	2 784
Basse-Normandie	51	41	253	230,0	332	230	1 485	3 544
Bourgogne	12	12	111	196,6	195	287	1 371	2 973
Bretagne	32	61	484	210,3	1 268	904	5 968	3 242
Centre	74	41	268	183,7	247	347	1 966	3 211
Champagne-Ardenne	0	5	112	193,9	313	110	686	3 299
Corse	5	7	192	254,3	227	271	1 347	3 334
Franche-Comté	61	36	205	184,1	190	230	902	2 996
Haute-Normandie	6	27	174	200,6	68	256	1 537	3 104
Île-de-France	202	334	1 238	308,5	4 840	5 506	20 594	4 719
Languedoc-Roussillon	41	118	603	229,8	1 326	1 457	4 516	3 467
Limousin	16	0	26	//	81	41	155	2 685
Lorraine	27	30	270	179,4	113	181	1 443	2 641
Midi-Pyrénées	249	199	784	223,1	1 212	1 266	3 629	3 300
Nord-Pas-de-Calais	97	140	882	216,3	666	801	3 725	3 191
Pays de la Loire	169	123	706	191,4	1 214	1 302	5 682	3 428
Picardie	6	28	231	218,3	174	133	966	3 089
Poitou-Charentes	50	48	335	210,4	26	170	903	3 456
Provence-Alpes-Côte d'Azur	171	195	866	292,6	2 161	2 704	10 068	3 965
Rhône-Alpes	277	230	1 490	288,7	3 763	3 243	16 284	3 831
France métropolitaine	1 714	1 882	10 261	246,9	20 465	21 989	93 042	3 837

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

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/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 »).



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 2015