

Commercialisation des logements neufs

Résultats au deuxième trimestre 2015

Au deuxième trimestre 2015, 26 500 logements neufs ont été réservés, soit 21,8 % de plus qu'au deuxième trimestre 2014. Cette augmentation est davantage marquée dans le collectif (+ 23,4 %) que dans l'individuel (+ 6,0 %). Dans le même temps, les mises

en vente ont été restreintes à 24 600 unités (- 3,9 %). Ainsi, l'encours des logements proposés à la vente en fin de trimestre a été réduit à 97 500 logements, en baisse de 8,8 % par rapport au deuxième trimestre 2014.

La reprise des ventes se poursuit

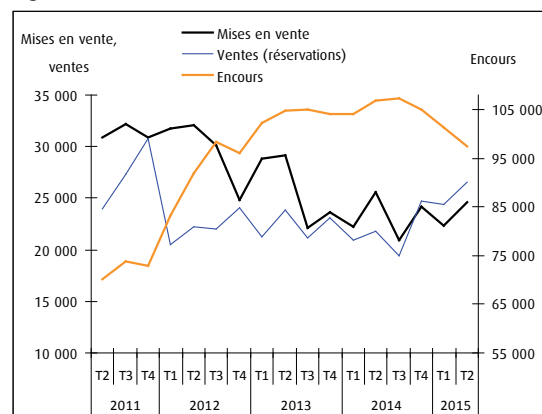
Au deuxième trimestre 2015, le nombre de réservations à la vente atteint 26 500 unités, en hausse de 21,8 % par rapport au deuxième trimestre 2014. Les annulations de réservations se maintiennent autour de 2 000 unités, représentant 7,5 % des réservations.

Le nombre de logements mis en vente est en légère baisse par rapport au deuxième trimestre 2014 (- 3,9 %). Mais avec 24 600 unités, il s'inscrit dans une tendance de légère reprise par rapport aux trois trimestres précédents.

Au final, l'encours de logements proposés à la vente continue de se résorber (- 8,8 %). Il représente 97 500 logements.

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					2015 T2 / 2014 T2 (p)
	Niveau	Glissement	Niveau				2015 T2	
	2014 T3 à 2015 T2 (p)	*	2014 T2 (p)	2014 T3 (r)	2014 T4 (r)	2015 T1 (r)		
Encours proposé à la vente en début de période (1)	106 897	1,9%	104 174	106 897	107 358	105 101	101 236	-2,8%
Mises en vente (2)	92 007	-1,6%	25 551	20 915	24 149	22 386	24 557	-3,9%
Ventes (réservations à la vente) (3)	95 071	9,3%	21 784	19 442	24 673	24 423	26 533	21,8%
Annulations des réservations à la vente (4)	8 745	0,5%	1 998	2 071	2 444	2 234	1 996	-0,1%
Réactualisation de l'encours proposé à la vente (5)	-15 092	14,1%	-3 042	-3 083	-4 177	-4 062	-3 770	23,9%
Encours proposé à la vente en fin de période	97 486	-8,8%	106 897	107 358	105 101	101 236	97 486	-8,8%
(6) = (1) + (2) - (3) + (4) + (5)								

* (2014 T3 à 2015 T2) par rapport à (2013 T3 à 2014 T2).

Source : SOeS, ECLN

Appartements : forte hausse des réservations

Au deuxième trimestre 2015, les réservations d'appartements s'élevaient à 24 500 unités, plus haut niveau observé depuis fin 2011. Elles augmentent de 23,4 % par rapport au deuxième trimestre 2014. Cette forte hausse des réservations est particulièrement marquée pour les studios (+ 36,8 %), cible privilégiée des investisseurs.

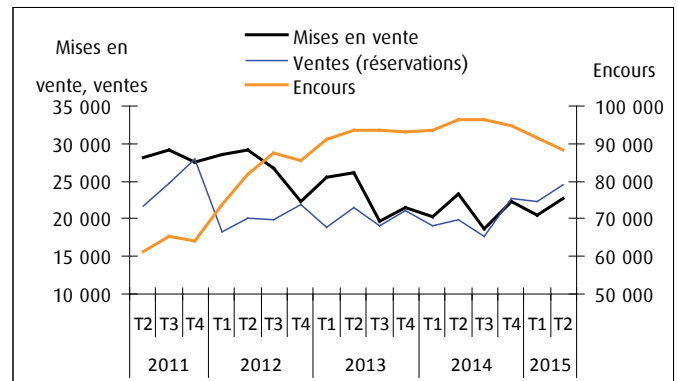
Parallèlement, les mises en vente diminuent de 2,7 % par rapport au deuxième trimestre 2014 et représentent 22 629 logements. Ce recul des mises en vente s'observe principalement pour les grandes surfaces (- 4,5 % pour les trois pièces, - 5,4 % pour les quatre pièces ou plus).

Au final, l'encours des appartements proposés à la vente diminue de 8,3 % et s'établit à 88 300 logements.

Dans le même temps, les prix de vente sont en légère augmentation (+ 1,1 %) : ce trimestre, un appartement est vendu en moyenne 3 900 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					Glissement 2015 T2 / 2014 T2 (p)
	Niveau	Glissement	Niveau					
	2014 T3 à 2015 T2 (p)	* (p)	2014 T2 (p)	2014 T3 (r)	2014 T4 (r)	2015 T1 (r)	2015 T2 (r)	
Mises en vente	84 092	-0,7%	23 258	18 731	22 238	20 494	22 629	-2,7%
1 pièce	9 214	29,1%	2 146	2 494	2 322	2 237	2 161	0,7%
2 pièces	31 312	1,6%	8 313	6 945	8 177	7 914	8 276	-0,4%
3 pièces	30 713	-6,9%	9 102	6 422	8 241	7 357	8 693	-4,5%
4 pièces ou plus	12 853	-6,4%	3 697	2 870	3 498	2 986	3 499	-5,4%
Ventes (réservations à la vente)	87 296	10,2%	19 839	17 735	22 704	22 385	24 472	23,4%
1 pièce	9 000	9,6%	1 891	1 860	2 364	2 190	2 586	36,8%
2 pièces	32 785	10,8%	7 346	6 526	8 777	8 412	9 070	23,5%
3 pièces	32 919	10,6%	7 593	6 658	8 377	8 512	9 372	23,4%
4 pièces ou plus	12 592	7,9%	3 009	2 691	3 186	3 271	3 444	14,5%
Prix de vente au m ²	3 878	0,1%	3 851	3 912	3 850	3 861	3 895	1,1%
1 pièce	4 732	2,4%	4 644	4 746	4 676	4 566	4 917	5,9%
2 pièces	3 924	0,6%	3 884	3 929	3 902	3 915	3 949	1,7%
3 pièces	3 681	-0,1%	3 642	3 705	3 669	3 652	3 701	1,6%
4 pièces ou plus	4 003	-0,6%	4 034	4 084	3 936	4 036	3 969	-1,6%
Encours de logements proposés en fin de trimestre			96 309	96 544	94 657	91 532	88 293	-8,3%
1 pièce			6 593	7 341	7 245	7 233	6 901	4,7%
2 pièces			29 958	29 961	29 186	28 407	27 177	-9,3%
3 pièces			42 187	41 546	40 573	38 740	37 349	-11,5%
4 pièces ou plus			17 571	17 696	17 653	17 152	16 866	-4,0%
Logements en projet			57,7%	57,9%	56,4%	56,9%	58,2%	0,5
Logements en cours de construction			35,8%	35,6%	36,9%	36,3%	34,9%	-0,9
Logements achevés			6,5%	6,5%	6,7%	6,9%	6,9%	0,4
Délai d'écoulement de l'encours (en trimestres)			4,9	5,1	4,7	4,1	3,8	-1,2

* (2014 T3 à 2015 T2) par rapport à (2013 T3 à 2014 T2).

Source : SOeS, ECLN

Maisons individuelles : repli de l'encours

Les réservations de maisons individuelles sont en hausse de 6,0 % par rapport au deuxième trimestre 2014, pour atteindre 2 000 unités. Cependant, le rebond des réservations observé dans l'individuel reste bien moindre que celui dans le collectif : le niveau des ventes de maisons individuelles reste inférieur à ceux observés en 2012 ou 2013.

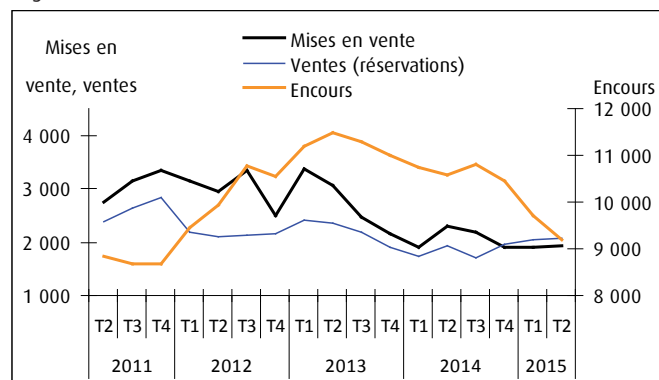
Les mises en vente poursuivent quant à elles leur recul (- 15,9 % par rapport au deuxième trimestre 2014). Elles s'élèvent à 1 900 logements ce trimestre. Les grandes maisons (plus de quatre pièces) sont les plus touchées.

Au final, l'encours baisse de 13,2 % par rapport au deuxième trimestre 2014 et continue ainsi de se résorber. Il s'établit à 9 200 logements en fin de trimestre.

Le prix de vente moyen des maisons neuves reste stable par rapport au deuxième trimestre 2014.

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					Glissement 2015 T2 / 2014 T2 (p)
	Niveau	Glissement	Niveau					
	2014 T3 à 2015 T2 (p)	*	2014 T2 (r)	2014 T3 (r)	2014 T4 (r)	2015 T1 (r)	2015 T2 (p)	
Mises en vente	7 915	-10,4%	2 293	2 184	1 911	1 892	1 928	-15,9%
Moins de 4 pièces	1 652	-10,6%	505	376	401	358	517	2,4%
4 pièces	4 766	-9,0%	1 318	1 420	1 101	1 197	1 048	-20,5%
5 pièces ou plus	1 497	-14,1%	470	388	409	337	363	-22,8%
Ventes (réservations à la vente)	7 775	0,3%	1 945	1 707	1 969	2 038	2 061	6,0%
Moins de 4 pièces	1 528	-9,4%	383	353	412	385	378	-1,3%
4 pièces	4 684	6,1%	1 145	1 004	1 211	1 204	1 265	10,5%
5 pièces ou plus	1 563	-5,4%	417	350	346	449	418	0,2%
Prix de vente par lot (en milliers d'euros)	252,0	0,8%	253	260	250	247	252	-0,3%
Moins de 4 pièces	213,7	4,2%	209	216	215	206	218	4,5%
4 pièces	242,8	1,2%	240	248	248	237	239	-0,4%
5 pièces ou plus	317,0	-1,9%	328	339	302	308	321	-1,9%
Encours de logements proposés en fin de trimestre			10 588	10 814	10 444	9 704	9 193	-13,2%
Moins de 4 pièces			2 170	2 177	2 144	1 951	2 039	-6,0%
4 pièces			6 151	6 382	6 041	5 733	5 279	-14,2%
5 pièces ou plus			2 267	2 255	2 259	2 020	1 875	-17,3%
Logements en projet			56,2%	56,4%	55,9%	56,8%	57,8%	1,7
Logements en cours de construction			38,5%	37,7%	37,9%	36,9%	35,0%	-3,4
Logements achevés			5,4%	5,9%	6,2%	6,3%	7,1%	1,8
Délai d'écoulement de l'encours (en trimestres)			5,7	5,9	5,7	4,8	4,5	-1,3

* (2014 T3 à 2015 T2) par rapport à (2013 T3 à 2014 T2).

Source : SOeS, ECLN

Résultats régionaux

Au deuxième trimestre 2015, seule la région Champagne-Ardenne voit à la fois ses mises en vente et ses réservations diminuer par rapport au deuxième trimestre 2014. Les réservations augmentent pour toutes les autres régions métropolitaines, notamment en Bourgogne, Franche-Comté et Pays-de-la-Loire. Parmi elles, dix régions connaissent à la fois une hausse des mises en vente et des réservations, dont les régions Centre-Val de Loire, Midi-Pyrénées et Provence-Alpes-Côte d'Azur.

L'encours de logements neufs proposés à la vente, est supérieur

à celui observé un an plus tôt pour trois régions. La progression de l'encours la plus forte est située en Champagne-Ardenne (+ 11 %).

Le prix de vente moyen au mètre carré des appartements augmente par rapport à son niveau du deuxième trimestre 2014 dans treize des régions de France métropolitaine. Il stagne pour six régions. Trois régions connaissent une baisse des prix, notamment Poitou-Charentes. Au total, le prix moyen des réservations est en légère hausse dans l'hexagone (+ 1,1 %).

Tableau 4 : commercialisation par région des logements neufs au deuxième 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	63	82	228	220,9	705	947	3 466	3 188
Aquitaine	112	173	595	215,3	1 183	1 384	4 060	3 652
Auvergne	25	8	57	204,8	222	149	570	3 022
Basse-Normandie	38	48	195	227,1	334	245	1 649	3 586
Bourgogne	15	6	174	n.d.	263	276	1 402	3 005
Bretagne	146	49	531	216,2	729	969	5 013	3 212
Centre-Val de Loire	31	70	281	209,1	588	486	1 949	3 045
Champagne-Ardenne	12	2	109	n.d.	84	124	627	3 288
Corse	0	24	107	361,1	273	304	1 319	3 425
Franche-Comté	26	42	159	187,8	64	176	767	2 974
Haute-Normandie	11	26	91	180,8	644	378	1 527	3 280
Île-de-France	285	325	1 265	332,4	5 015	5 783	20 026	4 811
Languedoc-Roussillon	86	161	449	251,6	1 027	1 299	4 330	3 622
Limousin	0	0	4	//	16	25	161	n.d.
Lorraine	75	33	278	206,2	332	287	1 311	2 745
Midi-Pyrénées	102	180	640	221,5	1 541	1 529	3 801	3 389
Nord-Pas-de-Calais	58	149	694	231,7	714	952	3 493	3 183
Pays de la Loire	191	87	726	207,1	1 076	1 539	5 121	3 505
Picardie	14	28	181	183,5	342	260	880	3 006
Poitou-Charentes	0	45	210	233,1	231	271	917	3 583
Provence-Alpes-Côte d'Azur	205	212	918	253,9	3 968	3 301	10 773	4 231
Rhône-Alpes	433	311	1 301	277,7	3 278	3 788	15 131	3 849
France métropolitaine	1 928	2 061	9 193	252,2	22 629	24 472	88 293	3 895

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.soes.cgdd@developpement-durable.gouv.fr

Directeur de la publication
Sylvain MOREAU

ISSN : 2102-6378

© SOeS 2015