

Commercialisation des logements neufs

Résultats au deuxième trimestre 2014

Au deuxième trimestre 2014, les ventes de logements neufs diminuent de 12,1 % par rapport au deuxième trimestre de l'année 2013 : - 10,9 % dans le collectif et - 23,2 % dans l'individuel. Afin de contenir les stocks élevés dans ce contexte de faible niveau des ventes,

le nombre de logements mis en vente est toujours en baisse (- 22,4 %). Ainsi, le niveau de l'encours des logements proposés à la vente en fin de trimestre se stabilise depuis un an autour de 104 000 logements.

Le marché du logement neuf : une activité au ralenti

Afin d'ajuster leur stock au faible nombre de ventes (réservations) observées depuis deux ans, les promoteurs ont considérablement réduit leur niveau de mises en vente.

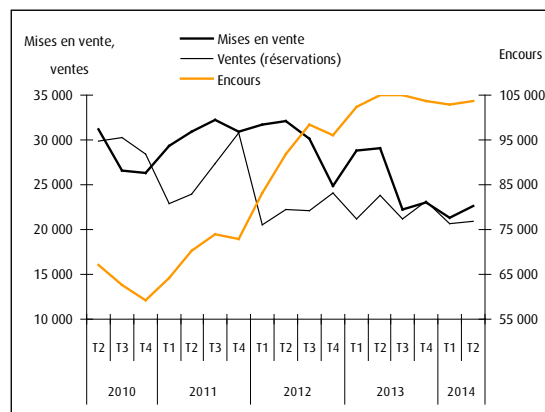
Au deuxième trimestre 2014, le nombre de mises en vente (22 600 unités) s'établit, pour le troisième trimestre consécutif, à un niveau proche de celui des réservations (20 900 logements).

Par ailleurs, les annulations se maintiennent à des niveaux élevés, supérieurs de 15,3 % à ceux observés l'an passé. Près de 2 000 logements ont ainsi été annulés soit l'équivalent de 10 % des réservations.

In fine, l'encours de logements diminue peu (- 1,2 %). Le nombre de logements proposés à la vente se stabilise depuis un an autour de 104 000 unités.

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 T2 / 2013 T2 (p)	
	Niveau	Glissement	Niveau						Glissement
	2013 T3 à 2014 T2 (p)	(p)	2013 T2 (r)	2013 T3 (r)	2013 T4 (r)	2014 T1 (r)	2014 T2 (p)		
Encours proposé à la vente en début de période (1)	104 918	14,1%	102 244	104 918	105 000	103 570	103 013	0,8%	
Mises en vente (2)	89 138	-21,1%	29 143	22 173	23 087	21 268	22 610	-22,4%	
Ventes (réservations à la vente) (3)	85 904	-5,8%	23 841	21 189	23 106	20 660	20 949	-12,1%	
Annulations des réservations à la vente (4)	8 716	31,4%	1 738	2 064	2 415	2 233	2 004	15,3%	
Réactualisation de l'encours proposé à la vente (5)	-13 187	-14,6%	-4 366	-2 966	-3 826	-3 398	-2 997	-31,4%	
Encours proposé à la vente en fin de période (6) = (1) + (2) - (3) + (4) + (5)	103 681	-1,2%	104 918	105 000	103 570	103 013	103 681	-1,2%	

* (2013 T3 à 2014 T2) par rapport à (2012 T3 à 2013 T2).

Source : SOeS, ECLN

Appartements : les ventes des petites surfaces en net repli

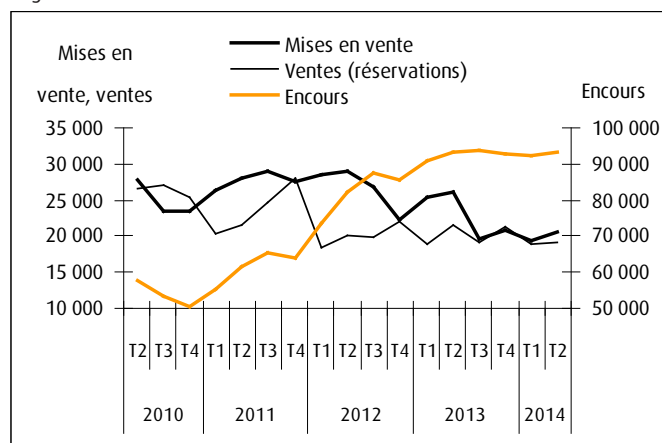
Les réservations d'appartements ont diminué de 10,9 % par rapport au deuxième trimestre 2013 pour atteindre 19 100 logements. Cette baisse des réservations concerne principalement les investissements sur les petites surfaces (- 32,4 % pour les studios et - 13,3 % pour les deux pièces).

Afin de s'adapter à ce faible niveau d'activité, le nombre d'appartements mis en vente a fortement diminué depuis l'année dernière (- 21,1 %). Il se stabilise depuis trois trimestres autour de 20 200 logements.

De ce fait, l'encours se maintient à un niveau élevé depuis un an. Parmi les logements proposés à la vente, la part des logements en cours de construction ou achevés est en légère progression (+ 2,9 pts). Le délai d'écoulement du stock augmente légèrement, un logement mettant en moyenne 4,9 trimestres pour trouver un acquéreur.

Dans le même temps, les prix de vente restent stables : un appartement est vendu en moyenne 3 826 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 T2 / 2013 T2 (p)
	Niveau	Glissement	Niveau					
	2013 T3 à 2014 T2 (p)	*	2013 T2 (r)	2013 T3 (r)	2013 T4 (r)	2014 T1 (r)	2014 T2 (p)	
Mises en vente	80 710	-19,8%	26 079	19 720	20 937	19 482	20 571	-21,1%
1 pièce	6 918	-34,6%	2 481	1 516	1 962	1 502	1 938	-21,9%
2 pièces	29 323	-16,6%	9 346	7 134	7 592	7 245	7 352	-21,3%
3 pièces	31 352	-20,2%	10 309	7 798	8 007	7 535	8 012	-22,3%
4 pièces ou plus	13 117	-16,2%	3 943	3 272	3 376	3 200	3 269	-17,1%
Ventes (réservations à la vente)	78 339	-4,6%	21 488	19 044	21 210	18 944	19 141	-10,9%
1 pièce	8 195	-14,5%	2 658	2 122	2 448	1 828	1 797	-32,4%
2 pièces	29 167	-5,4%	8 150	7 154	8 013	6 937	7 063	-13,3%
3 pièces	29 401	-2,0%	7 631	7 163	7 701	7 197	7 340	-3,8%
4 pièces ou plus	11 576	-1,4%	3 049	2 605	3 048	2 982	2 941	-3,5%
Prix de vente au m ²	3 865	0,5%	3 864	3 922	3 864	3 850	3 826	-1,0%
1 pièce	4 609	-1,6%	4 663	4 555	4 690	4 564	4 611	-1,1%
2 pièces	3 897	1,0%	3 859	3 940	3 896	3 879	3 874	0,4%
3 pièces	3 677	0,4%	3 663	3 748	3 667	3 671	3 622	-1,1%
4 pièces ou plus	4 008	1,3%	4 024	4 084	3 981	3 994	3 984	-1,0%
Encours de logements proposés en fin de trimestre			93 445	93 719	92 577	92 399	93 318	-0,1%
1 pièce			6 946	6 432	6 146	6 129	6 405	-7,8%
2 pièces			29 332	29 299	28 772	28 793	28 909	-1,4%
3 pièces			41 327	41 622	41 127	40 758	40 924	-1,0%
4 pièces ou plus			15 840	16 366	16 532	16 719	17 080	7,8%
Logements en projet			59,9%	60,5%	58,3%	57,6%	57,0%	-2,9 pts
Logements en cours de construction			35,2%	34,3%	35,9%	36,3%	36,4%	+ 1,2 pt
Logements achevés			5,0%	5,2%	5,7%	6,1%	6,7%	+ 1,7 pt
Délai d'écoulement de l'encours (en trimestres)			4,6	4,6	4,6	4,6	4,9	+ 0,3 trim

* (2013 T3 à 2014 T2) par rapport à (2012 T3 à 2013 T2).

Source : SOeS, ECLN

Maison individuelle : un marché toujours aussi morose

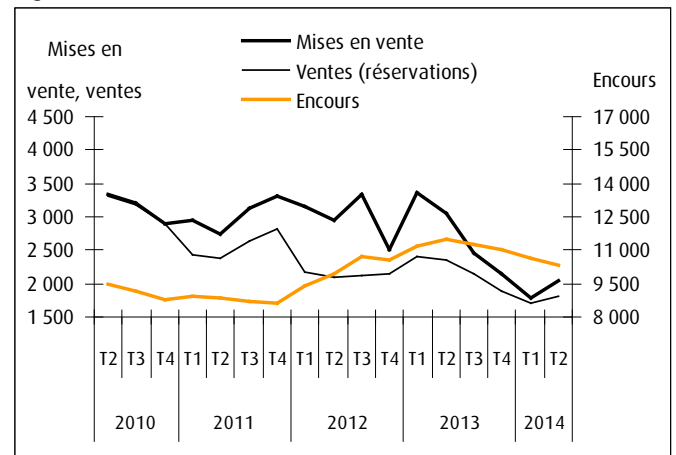
Les réservations à la vente de maisons individuelles ont diminué de 23,2 % par rapport au deuxième trimestre 2013.

L'ajustement à cette conjoncture particulièrement morose se traduit par une chute des mises en vente de 33,5 %, fixant le nombre de nouvelles offres de maisons à 2 000 logements ce trimestre. En conséquence, l'encours diminue de 9,7 % s'établissant ainsi à 10 400 logements. Parmi les logements proposés à la vente, la part des projets en cours de construction ou achevés progressent nettement (+ 5,4 pts).

Le délai d'écoulement des maisons individuelles continue d'augmenter passant de 4,8 trimestres au deuxième trimestre 2013 à 5,9 trimestres au deuxième trimestre 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 2014 T2 / 2013 T2 (p)
	Niveau	Glissement	Niveau					
	2013 T3 à 2014 T2 (p)	*	2013 T2 (r)	2013 T3 (r)	2013 T4 (r)	2014 T1 (r)	2014 T2 (p)	
Mises en vente	8 428	-31,3%	3 064	2 453	2 150	1 786	2 039	-33,5%
Moins de 4 pièces	1 836	-34,7%	821	527	410	426	473	-42,4%
4 pièces	4 948	-28,2%	1 557	1 414	1 325	1 047	1 162	-25,4%
5 pièces ou plus	1 644	-36,0%	686	512	415	313	404	-41,1%
Ventes (réservations à la vente)	7 565	-16,0%	2 353	2 145	1 896	1 716	1 808	-23,2%
Moins de 4 pièces	1 643	-15,5%	570	502	429	350	362	-36,5%
4 pièces	4 287	-15,1%	1 233	1 186	1 065	995	1 041	-15,6%
5 pièces ou plus	1 635	-18,9%	550	457	402	371	405	-26,4%
Prix de vente par lot (en milliers d'euros)	251,0	2,5%	249	248	252	248	256	2,9%
Moins de 4 pièces	204,6	2,0%	213	199	210	200	209	-1,7%
4 pièces	239,5	1,5%	234	236	237	247	239	1,9%
5 pièces ou plus	327,6	5,6%	318	333	337	295	342	7,4%
Encours de logements proposés en fin de trimestre			11 473	11 281	10 993	10 614	10 363	-9,7%
Moins de 4 pièces			2 566	2 520	2 267	2 218	2 194	-14,5%
4 pièces			6 374	6 285	6 304	6 147	5 979	-6,2%
5 pièces ou plus			2 533	2 476	2 422	2 249	2 190	-13,5%
Logements en projet			60,9%	60,8%	59,0%	57,2%	55,5%	- 5,4 pts
Logements en cours de construction			34,7%	35,2%	36,8%	38,3%	39,0%	+ 4,3 pts
Logements achevés			4,4%	4,0%	4,2%	4,5%	5,4%	+ 1,1 pt
Délai d'écoulement de l'encours (en trimestres)			4,8	5,0	5,4	5,9	5,9	+ 1,1 trim

* (2013 T3 à 2014 T2) par rapport à (2012 T3 à 2013 T2).

Source : SOeS, ECLN

Résultats régionaux

Au deuxième trimestre 2014, la moitié des régions de France métropolitaine voient à la fois leurs mises en vente et leurs réservations diminuer par rapport au deuxième trimestre 2013. C'est le cas notamment en Île-de-France, en Bretagne et dans le Languedoc-Roussillon. Cinq régions voient leurs mises en vente progresser mais leurs réservations diminuent comme en Franche-Comté ou encore dans la région Midi-Pyrénées. La région Nord-Pas-de-Calais présente des mises en vente stables pour une baisse du nombre de réservations. Enfin, les réservations augmentent comparativement au deuxième trimestre 2013 dans cinq régions comme en Rhône-Alpes ou en Haute-Normandie. Seules trois régions connaissent à la fois une hausse des

mises en vente et des réservations, il s'agit de la Picardie, la Lorraine et l'Auvergne.

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

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 deuxième 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	126	74	357	230,4	823	619	3 413	3 148
Aquitaine	207	140	701	215,1	1 224	1 295	5 700	3 662
Auvergne	7	15	52	216,5	152	119	643	3 059
Basse-Normandie	23	29	263	177,3	136	238	1 419	3 679
Bourgogne	0	10	125	203,9	313	147	1 318	2 759
Bretagne	53	36	629	219,4	1 189	712	5 728	3 151
Centre	27	56	293	191,9	470	319	2 127	2 946
Champagne-Ardenne	6	8	149	208,7	199	111	495	3 093
Corse	49	8	244	422,7	145	191	1 305	3 310
Franche-Comté	26	24	186	205,2	244	108	1 004	2 966
Haute-Normandie	1	15	169	233,4	150	266	1 820	3 136
Île-de-France	277	325	1 160	349,7	4 477	5 034	18 925	4 551
Languedoc-Roussillon	156	95	666	217,4	770	1 075	4 158	3 670
Limousin	0	0	22	//	29	16	161	2 744
Lorraine	63	51	274	180,6	267	202	1 624	2 704
Midi-Pyrénées	129	115	563	225,4	1 306	1 079	3 795	3 394
Nord-Pas-de-Calais	122	145	988	221,3	1 044	708	4 024	3 156
Pays de la Loire	197	110	699	194,2	1 157	928	5 840	3 374
Picardie	65	33	246	195,1	240	228	996	2 984
Poitou-Charentes	24	48	376	230,4	131	162	1 060	4 028
Provence-Alpes-Côte d'Azur	145	202	754	270,8	2 666	2 456	10 830	4 089
Rhône-Alpes	336	269	1 447	289,4	3 439	3 128	16 933	3 743
France métropolitaine	2 039	1 808	10 363	255,9	20 571	19 141	93 318	3 826

(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 Voltaire
92055 La Défense cedex
Mel : diffusion.so.es.cgdd@developpement-durable.gouv.fr

Directeur de la publication
Sylvain MOREAU

ISSN : 2102-6378

© SOeS 2014