COMMISSARIAT GÉNÉRAL AU DÉVELOPPEMENT DURABLE

Chiffres & statistiques

n° 730
Février 2016

OBSERVATION ET STATISTIQUES
LOGEMENT - CONSTRUCTION

Commercialisation des logements neufs

Résultats au quatrième trimestre 2015

Au quatrième trimestre 2015, 26 800 logements neufs ont été réservés, soit 8,1 % de plus qu'au quatrième trimestre 2014. Dans le même temps, les mises en vente sont en hausse de 8,2 % et confirment ainsi une reprise de l'offre nouvelle en 2015. L'encours des logements proposés à la vente se réduit à 99 300 logements en fin de trimestre (- 6,1 % par rapport au quatrième trimestre 2014).

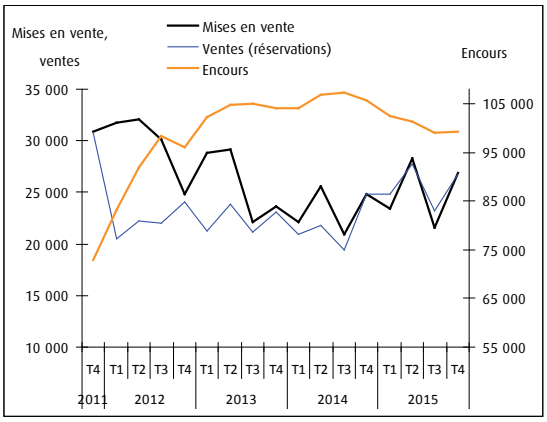
Reprise confirmée du marché en 2015

Au quatrième trimestre 2015, le nombre de réservations à la vente atteint 26 800 unités, soit une hausse de 8,1 % par rapport au quatrième trimestre 2014. Cette progression confirme la reprise du marché depuis un an. Sur l'année 2015, 102 500 logements ont été vendus soit 17,9 % de plus qu'en 2014. Les annulations de réservations représentent 2 700 unités en augmentation de 12,5 % par rapport à l'année dernière.

En parallèle, le nombre de logements mis en vente est en hausse par rapport au quatrième trimestre 2014 (+ 8,2 %). On dénombre ainsi 26 900 unités mises en vente. Une reprise pérenne en 2015 avec plus de 100 000 logements mis en vente soit 7,2 % de plus qu'en 2014. La baisse de l'encours de logements proposés à la vente se poursuit, repassant sous la barre symbolique des 100 000 logements restant à vendre. Les changements de destination sont en net retrait (- 36,2 %) entre fin 2015 et fin 2014 ; notamment le nombre d'abandon de programme s'est réduit de 45 % par rapport à fin 2014.

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					
	Niveau	Glissement	Niveau					Glissement
	2015 T1 à 2015 T4 (p)	* (p)	2014 T4 (p)	2015 T1 (r)	2015 T2 (r)	2015 T3 (r)	2015 T4 (r)	2015 T4 / 2014 T4 (p)
Encours proposé à la vente en début de période (1)	*105 683*	*1,5%*	*107 358*	*105 683*	*102 467*	*101 238*	*99 124*	*-7,7%*
Mises en vente (2)	100 206	7,2%	24 870	23 407	28 296	21 604	26 898	8,2%
Ventes (réservations à la vente) (3)	102 538	17,9%	24 812	24 795	27 727	23 196	26 820	8,1%
Annulations des réservations à la vente (4)	9 564	9,5%	2 444	2 234	2 132	2 449	2 749	12,5%
Réactualisation de l'encours proposé à la vente (5)	-13 628	-0,6%	-4 177	-4 062	-3 930	-2 971	-2 665	-36,2%
Encours proposé à la vente en fin de période (6) = (1) + (2) – (3) + (4) + (5)	**99 287**	**-6,1%**	**105 683**	**102 467**	**101 238**	**99 124**	**99 286**	**-6,1%**

** (2015 T1 à 2015 T4) par rapport à (2014 T1 à 2014 T4).*

Source : SOeS, ECLN

NB : compte tenu des révisions observées lors des trimestres précédents, les mises en vente du quatrième trimestre 2015 ont été réévaluées afin de les rendre comparables avec celles du trimestre précédent (méthodologie).

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Ministère de l'Environnement, de l'Énergie et de la Mer

Service de l'observation et des statistiques
www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr

Appartements : les réservations repartent en 2015

Au quatrième trimestre 2015, les réservations d'appartements s'élèvent à 24 710 unités. Elles augmentent de 8,2 % par rapport au quatrième trimestre 2014. Les réservations en 2015 augmentent de 18,6 % par rapport à 2014.

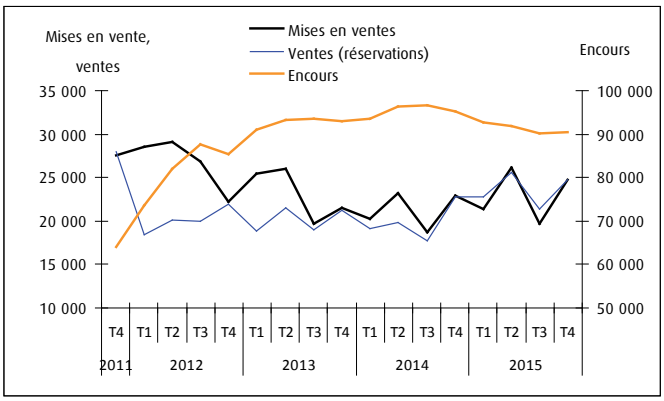
Les mises en vente augmentent de 7,6 % par rapport au quatrième trimestre 2014 et représentent 24 700 logements. La reprise de l'offre nouvelle est largement portée par les petites surfaces.

Au final, l'encours des appartements proposés à la vente diminue de 5,1 % et s'établit à 90 300 logements.

Dans le même temps, les prix de vente sont stables par rapport à l'année dernière (+ 1,0 %) : ce trimestre, un appartement est vendu en moyenne 3 890 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					
	Niveau	Glissement	Niveau					Glissement
	2015 T1 à 2015 T4 (p)	* (p)	2014 T4 (r)	2015 T1 (r)	2015 T2 (r)	2015 T3 (r)	2015 T4 (p)	2015 T4 / 2014 T4 (p)
Mises en vente	91 929	8,0%	22 959	21 405	26 090	19 731	24 702	7,6%
1 pièce	10 061	13,9%	2 607	2 444	2 662	2 226	2 729	4,7%
2 pièces	34 860	11,8%	8 364	8 283	9 522	7 454	9 601	14,8%
3 pièces	33 489	5,7%	8 389	7 619	9 968	7 226	8 676	3,4%
4 pièces ou plus	13 518	0,9%	3 599	3 059	3 938	2 825	3 696	2,7%
Ventes (réservations à la vente)	94 301	18,6%	22 838	22 712	25 570	21 309	24 710	8,2%
1 pièce	10 104	26,0%	2 418	2 305	2 859	2 320	2 620	8,4%
2 pièces	35 538	19,5%	8 817	8 528	9 454	8 153	9 403	6,6%
3 pièces	35 332	18,1%	8 405	8 584	9 684	7 939	9 125	8,6%
4 pièces ou plus	13 327	12,3%	3 198	3 295	3 573	2 897	3 562	11,4%
Prix de vente au m²	3 895	0,7%	3 852	3 869	3 914	3 904	3 892	1,0%
1 pièce	4 814	3,1%	4 696	4 626	4 968	4 786	4 836	3,0%
2 pièces	3 937	0,9%	3 905	3 924	3 969	3 910	3 939	0,9%
3 pièces	3 694	0,6%	3 669	3 654	3 711	3 719	3 692	0,6%
4 pièces ou plus	4 011	-0,1%	3 934	4 039	3 981	4 043	3 989	1,4%
Encours de logements proposés en fin de trimestre			95 192	92 650	91 745	90 189	90 326	-5,1%
1 pièce			7 476	7 556	7 448	7 555	7 963	6,5%
2 pièces			29 333	28 806	28 408	27 971	28 132	-4,1%
3 pièces			40 689	39 042	38 600	37 487	37 002	-9,1%
4 pièces ou plus			17 694	17 246	17 289	17 176	17 229	-2,6%
Logements en projet			56,3%	57,0%	58,8%	59,6%	58,6%	2,3
Logements en cours de construction			37,0%	36,1%	34,3%	34,0%	35,0%	-2,0
Logements achevés			6,8%	6,9%	7,0%	6,4%	6,4%	-0,3
Délai d'écoulement de l'encours (en trimestres)			4,7	4,1	3,8	3,8	3,9	-0,8

** (2015 T1 à 2015 T4) par rapport à (2014 T1 à 2014 T4).*

Source : SOeS, ECLN

Maisons individuelles[1] : repli substantiel de l'encours en 2015

Les réservations de maisons individuelles sont en hausse de 6,9 % par rapport au quatrième trimestre 2014, pour atteindre 2 100 unités. Sur l'année 2015, elles ont progressé de 11 % par rapport à 2014.

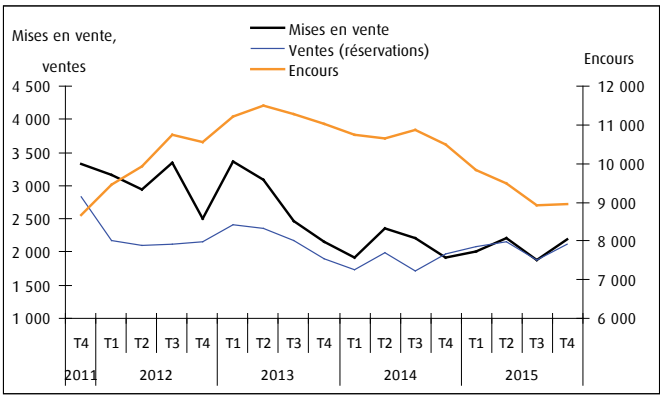
Les mises en vente rebondissent avec une hausse de 15 % par rapport au quatrième trimestre 2014. Elles s'élèvent à 2 200 logements ce trimestre.

Au total, l'encours continue de se rétracter (- 14,6 %), malgré la reprise des mises en vente, suivant la tendance amorcée en 2013. Le stock de logements restant à vendre s'est ainsi fortement réduit cette année passant de 10 500 logements en début d'année à un peu moins de 9 000 en fin d'année.

Le prix de vente moyen des maisons neuves est légèrement en hausse par rapport au quatrième trimestre 2014 de 1,4 %.

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					
	Niveau	Glissement	Niveau					Glissement
	2015 T1 à 2015 T4 (p)	* (p)	2014 T4 (r)	2015 T1 (r)	2015 T2 (r)	2015 T3 (r)	2015 T4 (r)	2015 T4 / 2014 T4 (p)
Mises en vente	8 278	-1,4%	1 911	2 002	2 206	1 873	2 196	15,0%
Moins de 4 pièces	1 837	6,8%	401	374	529	378	556	38,6%
4 pièces	4 827	-4,0%	1 101	1 270	1 248	1 160	1 149	4,4%
5 pièces ou plus	1 613	-1,7%	409	358	429	335	491	20,1%
Ventes (réservations à la vente)	8 237	11,0%	1 974	2 083	2 157	1 887	2 110	6,9%
Moins de 4 pièces	1 636	7,0%	412	398	403	384	451	9,5%
4 pièces	4 979	13,4%	1 216	1 233	1 323	1 173	1 250	2,8%
5 pièces ou plus	1 622	8,1%	346	452	431	330	409	18,2%
Prix de vente par lot (en milliers d'euros)	249,3	-1,5%	250	246	252	245	254	1,4%
Moins de 4 pièces	214,6	0,7%	215	205	216	219	218	1,4%
4 pièces	239,3	-2,5%	247	237	239	235	246	-0,5%
5 pièces ou plus	315,2	-0,6%	302	307	325	313	315	4,6%
Encours de logements proposés en fin de trimestre			10 491	9 817	9 493	8 935	8 960	-14,6%
Moins de 4 pièces			2 148	1 963	2 035	1 902	2 017	-6,1%
4 pièces			6 072	5 806	5 501	5 213	5 041	-17,0%
5 pièces ou plus			2 271	2 048	1 957	1 820	1 902	-16,2%
Logements en projet			56,3%	57,0%	58,7%	57,2%	55,2%	-1,1
Logements en cours de construction			37,6%	36,8%	34,4%	36,0%	37,9%	0,3
Logements achevés			6,1%	6,2%	6,9%	6,8%	6,9%	0,7
Délai d'écoulement de l'encours (en trimestres)			5,7	4,8	4,5	4,4	4,5	-1,2

** (2015 T1 à 2015 T4) par rapport à (2014 T1 à 2014 T4).*

Source : SOeS, ECLN

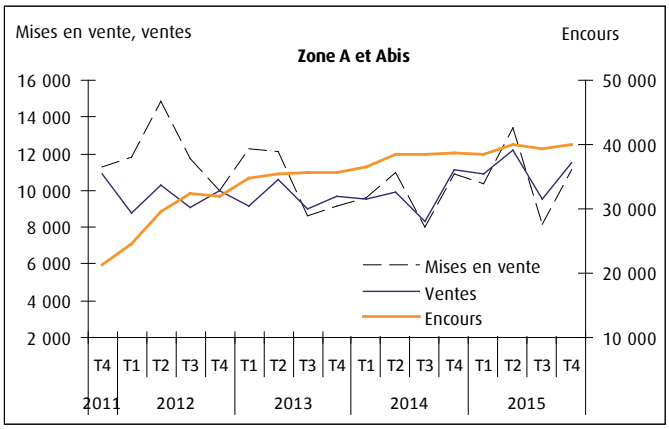
[1] *Le champ de l'enquête se limite aux maisons individuelles commercialisées par des promoteurs immobiliers ; il n'intègre pas les contrats de construction de maison individuelle signés par les particuliers auprès de constructeurs de maisons individuelles.*

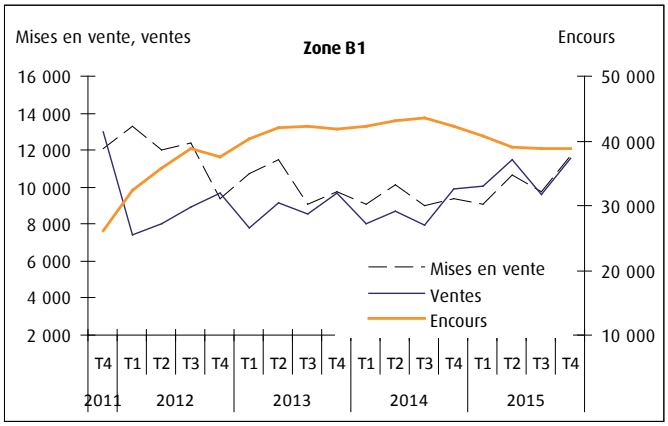
Résultats par zonage A/B/C

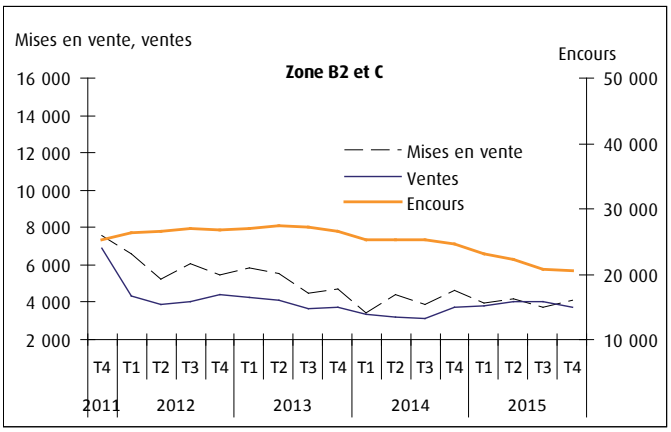
Le zonage A/B/C est un découpage administratif du territoire permettant de moduler des dispositifs d'aide à la pierre. Il permet également de distinguer les zones plus ou moins tendues sur le marché du logement neuf (*méthodologie*). Les zones A et Abis qui réunissent Paris, une grande partie de l'Île-de-France, de la Côte d'Azur et de la zone frontalière suisse se distinguent des autres zones par la conjonction d'une offre dynamique et des réservations en hausse en 2015 par rapport à 2014. La zone B1 qui regroupe les autres grandes agglomérations de plus de 250 000 habitants voit son marché se redresser du fait d'une hausse des réservations et résorbe ainsi le stock de logements commercialisés. Enfin la zone B2 et C qui comprend le reste du territoire ne suit pas la tendance nationale avec une baisse continue de l'offre. La demande est quant à elle en légère hausse depuis la fin de l'année 2014.

Graphique 4 : commercialisation de l'ensemble des logements neufs par zonage A/B/C

Logements







Source : SOeS, ECLN

Tableau 4 : commercialisation par zonage A/B/C des logements neufs au quatrième trimestre 2015

Zonage A B C selon le type de contruction		2015 T4			
		Mises en vente	Ventes	Encours proposés	Prix de vente*
Individuel	A + Abis	469	493	1 779	309 151
	B1	931	909	3 128	246 773
	B2 + C	796	708	4 053	223 581
	Total	***2 196***	***2 110***	***8 960***	***253 565***
Collectif	A	8 815	8 838	31 739	3 956
	Abis	1 835	2 198	6 410	6 467
	B1	10 768	10 634	35 621	3 483
	B2 + C	3 284	3 040	16 556	3 251
	Total	***24 702***	***24 710***	***90 326***	***3 892***

** Prix moyen au lot pour l'individuel et prix moyen au m² pour le collectif.*

Source : SOeS, ECLN

Résultats régionaux

Au quatrième trimestre 2015, la majorité des régions suivent la tendance nationale à savoir une hausse à la fois des réservations et des mises en vente. Seules les régions d'Auvergne-Rhônes-Alpes, Bretagne et Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées voient leurs mises en vente diminuer ce trimestre.

Les réservations en Bourgogne-Franche-Comté sont en baisse ce trimestre et celles du Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées stagnent.

L'encours de logements neufs proposés à la vente diminue sensiblement dans toutes les régions sauf en Provence-Alpes-Côte d'Azur, en Centre-Val de Loire et en Île-de-France.

Tableau 5 : commercialisation par région des logements neufs au quatrième trimestre 2015

Logements

Régions	Maisons individuelles				Appartements			
	Mises en vente	Ventes (1)	Encours proposés	Prix de vente (2)	Mises en vente	Ventes (1)	Encours proposés	Prix de vente (2)
Alsace-Champagne-Ardenne-Lorraine	227	165	611	210 617	1 881	1 412	5 690	3 203
Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes	231	233	740	220 388	2 322	2 094	6 009	3 596
Auvergne-Rhône-Alpes	352	282	1 428	309 873	3 582	3 534	15 269	3 892
Bourgogne-Franche-Comté	56	29	238	196 931	531	349	2 114	2 895
Bretagne	36	64	454	210 714	866	1 092	4 784	3 199
Centre-Val de Loire	14	60	279	212 870	515	516	2 033	2 997
Île-de-France	423	438	1 484	316 117	6 226	6 408	22 768	4 725
Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées	267	241	952	225 818	2 533	2 813	7 627	3 502
Nord-Pas-de-Calais-Picardie	113	220	799	212 458	1 175	981	4 201	3 274
Normandie	81	40	283	207 976	770	739	2 895	3 258
Pays de la Loire	133	119	615	194 075	1 524	1 556	5 113	3 523
Provence-Alpes-Côte d'Azur	169	188	918	270 629	2 499	2 931	10 492	4 079
Corse	94	31	159	246 881	279	285	1 331	3 687
France métropolitaine	**2 196**	**2 110**	**8 960**	**253 565**	**24 703**	**24 710**	**90 326**	**3 892**

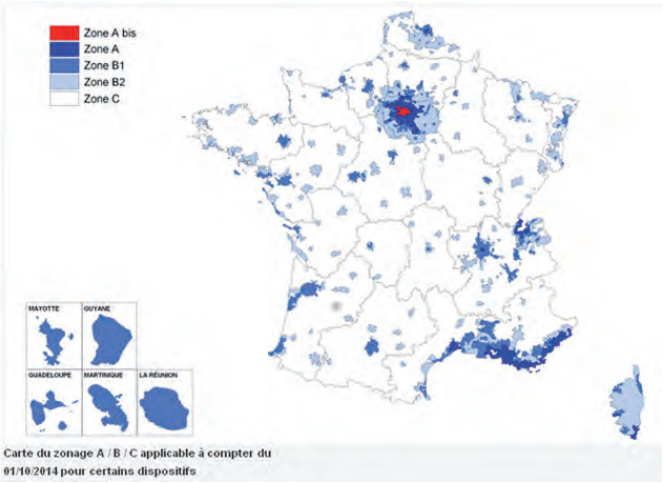
n.d. : non diffusable.
// : non concerné.
(1) Prix "à la réservation" pour l'ensemble de la France.
Prix de vente moyen d'une maison en milliers d'euros.
Prix de vente moyen d'un appartement en euros/m².

Source : SOeS, ECLN

Méthodologie

Le zonage A/B/ C a été créé en 2003 dans le cadre du dispositif d'investissement locatif dit « Robien ». Il a été révisé depuis en 2006, 2009, 2012 puis 2014. Le critère de classement dans une des zones est la tension du marché immobilier local.

Carte : zonage A/B/C applicable à compter du 1er octobre 2014



Source : http://www.territoires.gouv.fr/les-zonages-des-politiques-du-logement?id_courant=2094

- Zone A bis : comprend Paris et 76 communes Yvelines, des Hauts de-Seine, de Seine-Saint-Denis, du Val-de-Marne et du Val-d'Oise ;
- Zone A : agglomération de Paris (dont zone Abis), la Côte d'Azur, la partie française de l'agglomération genevoise, certaines agglomérations ou communes où les loyers et les prix des logements sont très élevés ;
- Zone B1 : comprend certaines grandes agglomérations ou dont les loyers et le prix des logements sont élevés, une partie de la grande couronne parisienne non située en zone Abis ou A, quelques villes chères, les départements d'outre-mer ;
- Zone B2 : villes-centre de certaines grandes agglomérations, grande couronne autour de Paris non située en zone Abis, A et B1, certaines communes où les loyers et les prix des logements sont assez élevés, communes de Corse non situées en zones A ou B1 ;
- Zone C : reste du territoire.

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.
Compte tenu des délais de remontée de l'information dans Sitadel, certains programmes immobiliers sont enquêtés postérieurement au démarrage de leur commercialisation. Ceci génère des révisons significatives pour les mises en vente et sur les encours de logement, en particulier entre la première et la deuxième estimation. À compter de la publication du troisième trimestre 2015, ces indicateurs sont partiellement corrigés de ce biais de collecte à partir des révisions moyennes observées sur les mêmes trimestres des deux années précédentes.

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 encore non 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^2 pour un appartement. Tous les prix sont ici des prix moyens. La comparaison des prix peut s'avérer délicate compte tenu des effets de structure dans la composition des biens d'un trimestre à l'autre.
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 »).

Claire de KERMADEC

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 2016