

Note sur la refonte 2017 de l'enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN2)

(Dernière mise à jour : mai 2017)

■ Refonte de l'enquête ECLN à partir du premier trimestre 2017

L'enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN) est réalisée par le service de la donnée et des études statistiques (SDES), le service statistique des ministères en charge de l'environnement, du logement, des transports et de l'énergie.

Réalisée auprès des promoteurs immobiliers depuis 1971, l'enquête permettait le suivi de l'activité du secteur du logement neuf en termes de volume et de prix des réservations. Les résultats étaient publiés trimestriellement 55 jours environ après la fin du trimestre de référence.

L'ECLN a été entièrement refondue en 2017 pour donner l'ECLN2, afin de mieux répondre aux attentes des utilisateurs. Principales innovations de l'ECLN2 :

- Élargissement du champ de l'enquête aux rénovations et aux ventes en bloc

Se limitant à la construction neuve, l'enquête avait une vision trop restrictive du secteur du logement neuf ; l'offre nouvelle issue de la reconversion de bâtiments n'étant pas suivie. L'élargissement du champ de l'enquête aux rénovations représente une augmentation du nombre de programmes immobiliers à enquêter de l'ordre de 12 %.

Le champ des ventes aux particuliers est complété par celui des ventes en bloc aux institutionnels qui sont un levier pour notamment écouler des stocks de logements, en particulier en période de crise. Le suivi des ventes en bloc apportera un meilleur éclairage du secteur.

- Détail de chaque logement réservé

Initialement, la commercialisation était suivie par le biais d'une typologie des logements, caractérisée par leur nombre de pièces : pour un programme commercialisé, la collecte portait sur le nombre de réservations d'une tranche de programme, la surface moyenne de ces réservations et leur prix moyen, par type de logement (1 pièce, 2 pièces, etc.). Désormais, avec l'ECLN2, les informations sont collectées pour chaque logement réservé (prix, surface, tva, investissement locatif...).

- Collecte par fichier auprès de certains promoteurs

La mise en place d'un nouveau mode de collecte par fichier permet aujourd'hui aux promoteurs d'envoyer directement leur réponse à l'enquête via un fichier. Ce mode de collecte a été initié avec trois promoteurs, il a vocation à être élargi à d'autres promoteurs.

■ Reprise des séries

Dans un premier temps, la diffusion de l'ECLN2 s'appuiera sur le champ de l'ECLN (ventes aux particuliers et construction neuve), le temps que les séries complémentaires en particulier la construction sur existant se constituent, c'est à dire que tous les programmes en cours de commercialisation aient été enquêtés depuis leur lancement. Au premier trimestre 2017, seuls les nouveaux programmes de rénovation, dont le permis a été autorisé les trois mois précédents, sont extraits de Sit@del2¹ pour être enquêtés. Il faudra attendre plusieurs trimestres pour que tous les programmes du marché soient enquêtés.

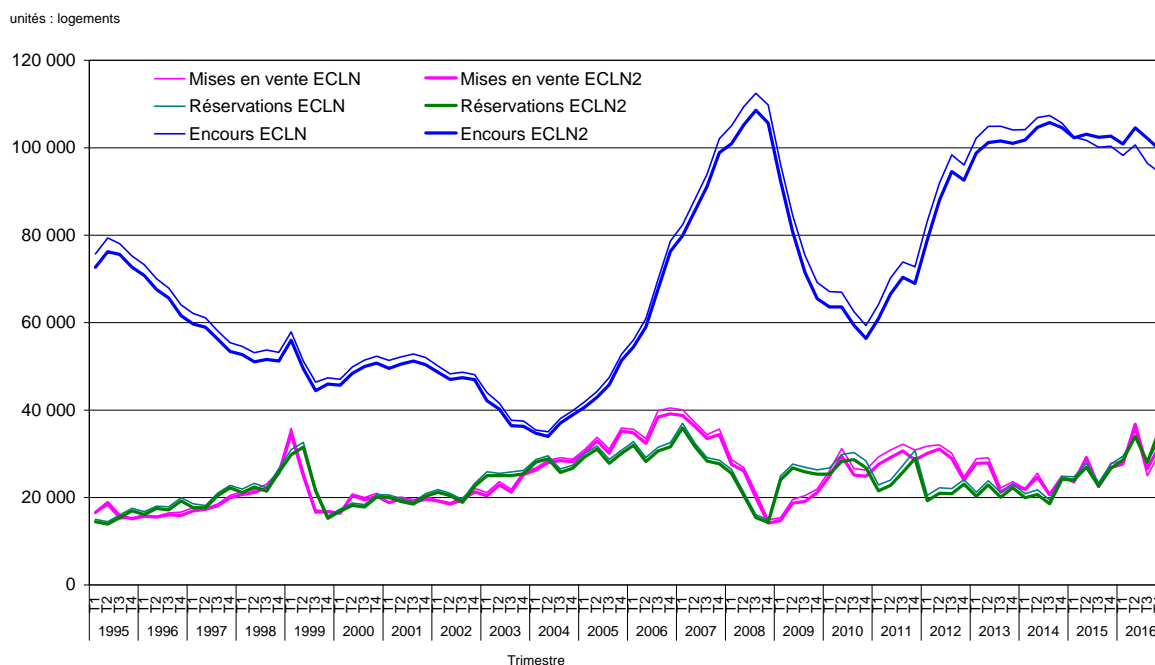
L'objectif de la reprise des données est de constituer des séries longues depuis 1995, cohérentes sur un même champ avec les concepts de l'ECLN2. Elle consiste à appliquer aux anciennes séries les règles de gestion de l'enquête rénovée. Cette reprise a été l'occasion de corriger des incohérences de chiffres (nombre de réservations supérieures au nombre de logements à vendre) et des déséquilibres comptables (stock de début de trimestre T différent du stock de fin de trimestre T-1) détectés sur certains programmes immobiliers depuis 1995. De plus, la confrontation des programmes immobiliers

¹ Sit@del2, base de données de suivi des demandes d'urbanisme

avec le répertoire des permis de construire a révélé des programmes en rénovation sur la période antérieure à 2017, alors que le champ de l'ECLN ne concernait que la construction neuve. Ces programmes en rénovation ont été écartés. Enfin la collecte par fichier a permis de détecter des anomalies avec les données auparavant collectées sur le terrain. Ces anomalies ont été corrigées.

Impact de la reprise de données

Comparaison des indicateurs ECLN / ECLN2



■ Redressement de la non réponse

L'enquête ECLN2 est une enquête exhaustive sur son champ mais, comme toute enquête statistique, elle peut faire face à de la non réponse partielle ou totale.

Concernant les programmes en non réponse un trimestre mais déjà enquêtés comme commercialisés dans le passé : il convient de redresser le nombre de réservations, d'annulations et les caractéristiques des logements réservés (prix et surface).

Pour redresser le nombre de réservations (ou d'annulations), une méthode Logit est utilisée. Ainsi à partir des réponses des répondants, on calcule la probabilité qu'un logement soit réservé (respectivement annulé) lors du trimestre en fonction des caractéristiques et de la localisation du programme auquel il appartient. Cette probabilité est utilisée pour estimer le nombre de réservations (respectivement annulations) des programmes non-répondants.

Afin de redresser les valeurs manquantes des caractéristiques d'un logement réservé (prix hors parking, surface habitable), on utilise la méthode dite « du plus proche voisin ». Elle consiste à imputer les données manquantes d'une réservation en utilisant les données d'une autre réservation aux caractéristiques similaires (type de pièce et localisation).

Concernant les programmes en non réponse un trimestre, et jamais identifiés en commercialisation les trimestres précédents : à partir des réponses des répondants, on calcule la probabilité qu'un programme soit mis en vente en fonction de l'ancienneté du permis de construire. Cette probabilité est utilisée pour estimer la mise en commercialisation d'un programme non commercialisé en non réponse. Un programme estimé être commercialisé sera alors redressé dans un second temps, afin de lui affecter un nombre de réservations et d'annulations, et d'imputer les caractéristiques des logements estimés réservés, selon la méthode vue au point précédent.

Prise en compte des révisions trimestrielles

Compte tenu des délais de remontée de l'information dans Sit@del2, certains programmes immobiliers sont enquêtés pour la première fois postérieurement au démarrage de leur commercialisation et seraient susceptibles de générer des révisions significatives des mises en vente, en particulier entre la première et la deuxième estimation. Les mises en vente sont donc corrigées sur la base des défauts de collecte observés les trimestres précédents, lors de la première estimation.