

## Commercialisation des logements neufs

### Résultats au premier trimestre 2013

Le premier trimestre 2013, les ventes diminuent de 2,6 % par rapport au premier trimestre 2012. Le niveau des stocks est au plus haut depuis la crise de 2008, atteignant 98 300 logements invendus, soit une progression de 18,1 % par rapport au premier trimestre 2012. La résistance des mises en vente associée à un niveau des ventes particulièrement bas, a contribué à

augmenter les stocks. Dans le collectif, la diminution des réservations (- 3,6 %), au plus bas depuis 2008, s'accompagne d'une légère diminution des prix au mètre carré (- 1,3 %). Le prix moyen des logements individuels (groupés), diminue plus significativement (- 7,3 %) dans un marché où les ventes restent à un niveau faible bien qu'en augmentation (+ 5,2 %).

### Niveau de stock record au premier trimestre

Au premier trimestre 2013, le nombre de réservations trimestrielles approche des 20 000 logements, plus bas niveau depuis 2008. Les réservations reculent de 2,6 % par rapport au premier trimestre 2012. Par rapport au trimestre précédent, la baisse est plus importante : - 14,4 %.

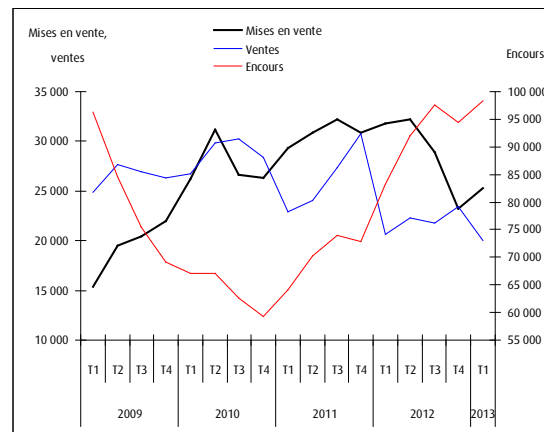
Le nombre de logements neufs mis en vente (25 300 unités) est en nette diminution par rapport au premier trimestre 2012 (- 20,6 %). Toutefois, cette tendance s'est inversée par rapport au trimestre précédent avec près de 9 % de mises en vente supplémentaires.

Les annulations sont en hausse de 2,4 % par rapport à l'année dernière. Les abandons ou redéfinitions de projets entraînent une réactualisation négative de l'encours de logements proposés à la vente à hauteur de 3 000 logements (en hausse de + 20,1 % par rapport au premier trimestre 2012).

Ces différentes évolutions aboutissent à un stock de 98 300 logements sur le marché. Ce niveau d'encours n'avait pas été aussi élevé depuis 2008 où le stock avait atteint un niveau record de 112 500 logements.

### Graphique 1 - La commercialisation des logements neufs

Unité : logements



Source : SOeS, ECLN

### Tableau 1 - La commercialisation de l'ensemble des logements neufs

Unités : logements, %

	Cumul sur quatre trimestres		Cumul sur un trimestre					2012 T1 / 2013 T1 (p)	
	Niveau	Glissement	Niveau						Glissement
	2012 T2 à 2013 T1 (p)	(p)	2012 T1 (r)	2012 T2 (r)	2012 T3 (r)	2012 T4 (r)	2013 T1 (p)		
Encours proposé à la vente en début de période (1)	83 224	29,7%	72 862	83 224	92 095	97 556	94 380	29,5%	
Mises en vente (2)	109 561	-12,9%	31 812	32 174	28 916	23 202	25 269	-20,6%	
Ventes (réservations à la vente) (3)	87 557	-14,8%	20 596	22 261	21 805	23 437	20 054	-2,6%	
Annulations des réservations à la vente (4)	6 279	20,1%	1 646	1 402	1 637	1 555	1 685	2,4%	
Réactualisation de l'encours proposé à la vente (5)	-13 229	42,8%	-2 500	-2 444	-3 287	-4 496	-3 002	20,1%	
Encours proposé à la vente en fin de période (6) = (1) + (2) - (3) + (4) + (5)	98 278	18,1%	83 224	92 095	97 556	94 380	98 278	18,1%	

\* (2012 T2 à 2013 T1) par rapport à (2011 T2 à 2012 T1).

Source : SOeS, ECLN

## Appartements : réservations en repli, au plus bas depuis 2008

Les réservations d'appartements ont diminué de 3,6 % par rapport au premier trimestre 2012 pour atteindre 17 800 réservations, le plus faible niveau enregistré depuis 2008.

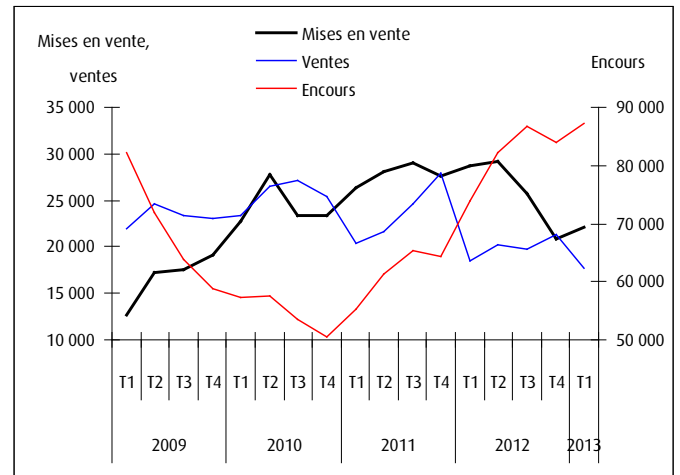
En mars 2013, le nombre de logements collectifs mis en vente a diminué de 22,7 % par rapport au premier trimestre 2012.

Le prix des logements collectifs a atteint 3 832 euros le mètre carré soit 1,3 % de moins qu'au premier trimestre 2012.

Avec un délai d'écoulement en nette augmentation (+ 1,3 trimestre) depuis un an, la répartition du stock d'appartements disponibles selon l'avancement des travaux fait apparaître une plus forte proportion de logements invendus en cours de construction ou achevés. En moyenne, un logement met désormais 4,5 trimestres pour se vendre contre 3,2 trimestres un an auparavant.

### Graphique 2 - La commercialisation des appartements

Unité : logements



Source : SOeS, ECLN

### Tableau 2 - La commercialisation des appartements

Unités : logements, %

	Cumul sur quatre trimestres		Cumul sur un trimestre					Glissement 2012 T1 / 2013 T1 (p)
	Niveau	Glissement	Niveau					
	2012 T2 à 2013 T1 (p)	*	2012 T1 (r)	2012 T2 (r)	2012 T3 (r)	2012 T4 (r)	2013 T1 (p)	
Mises en vente	97 789	-13,8%	28 669	29 173	25 675	20 787	22 154	-22,7%
1 pièce	10 117	-11,0%	2 560	2 658	3 193	2 034	2 232	-12,8%
2 pièces	34 429	-19,5%	10 927	10 608	8 804	7 230	7 787	-28,7%
3 pièces	38 180	-13,6%	11 310	11 438	10 114	8 052	8 576	-24,2%
4 pièces ou plus	15 063	-0,8%	3 872	4 469	3 564	3 471	3 559	-8,1%
Ventes (réservations à la vente)	78 971	-14,8%	18 416	20 156	19 724	21 331	17 760	-3,6%
1 pièce	8 889	-14,3%	1 802	2 300	2 142	2 484	1 963	8,9%
2 pièces	29 328	-17,0%	6 692	7 337	7 503	8 074	6 414	-4,2%
3 pièces	29 296	-14,6%	7 006	7 493	7 416	7 831	6 556	-6,4%
4 pièces ou plus	11 458	-10,0%	2 916	3 026	2 663	2 942	2 827	-3,1%
Prix de vente au m <sup>2</sup>	3 860	1,4%	3 882	3 955	3 843	3 810	3 832	-1,3%
1 pièce	4 712	0,5%	4 734	4 753	4 639	4 784	4 654	-1,7%
2 pièces	3 871	1,0%	3 888	3 940	3 890	3 829	3 823	-1,7%
3 pièces	3 674	1,0%	3 723	3 736	3 660	3 624	3 679	-1,2%
4 pièces ou plus	3 991	3,0%	3 984	4 176	3 949	3 898	3 929	-1,4%
Encours de logements proposés en fin de trimestre			73 819	82 155	86 854	83 926	87 308	18,3%
1 pièce			5 831	6 114	7 311	6 777	7 025	20,5%
2 pièces			24 542	27 596	28 298	26 417	27 534	12,2%
3 pièces			31 616	35 266	37 376	36 623	38 095	20,5%
4 pièces ou plus			11 830	13 179	13 869	14 109	14 654	23,9%
Logements en projet			61,9%	63,7%	62,8%	57,5%	58,0%	-3,9 pts
Logements en cours de construction			33,8%	32,0%	33,1%	37,4%	36,8%	+3,0 pts
Logements achevés			4,3%	4,3%	4,1%	5,1%	5,2%	+0,9 pts
Délai d'écoulement de l'encours (en trimestres)			3,2	4,3	4,4	4,1	4,5	+1,3 trim

\* (2012 T2 à 2013 T1) par rapport à (2011 T2 à 2012 T1).

Source : SOeS, ECLN

## Maisons individuelles : plus de réservations, moins chères

Bien qu'en légère progression sur un an (+ 5,2 %), les ventes restent sur des niveaux faibles depuis le premier trimestre 2012 (en moyenne 2 200 réservations). Le prix de vente moyen d'une maison neuve (241 k€) a diminué de 7,3 %.

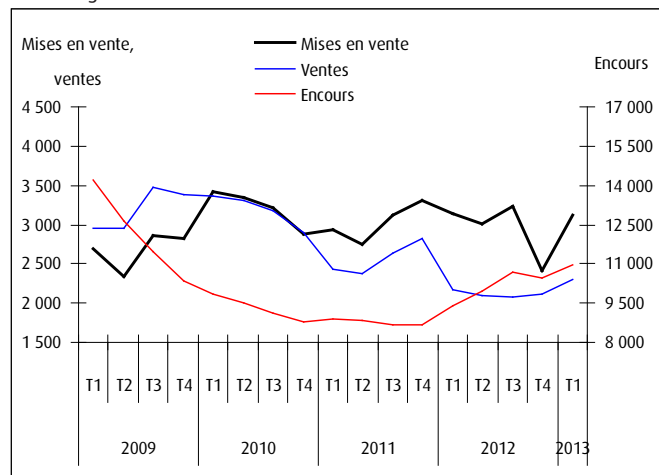
Après un fort recul en fin d'année 2012, les mises en vente sur le premier trimestre 2013 sont équivalentes à celles de 2012.

Fin mars 2013, l'encours de maisons disponibles reste toujours élevé avec 10 970 maisons invendues. Le chiffre est supérieur de 16,6 % à celui observé fin mars 2012.

Le délai d'écoulement reste élevé à 5 trimestres fin mars 2013, contre 3,8 trimestres fin mars 2012.

### Graphique 3 - La commercialisation des maisons individuelles

Unité : logements



Source : SOeS, ECLN

### Tableau 3 - La commercialisation des maisons individuelles

Unités : logements, %, milliers d'euros

	Cumul sur quatre trimestres		Cumul sur un trimestre					Glissement 2012 T1 / 2013 T1 (p)
	Niveau	Glissement	Niveau					
	2012 T2 à 2013 T1 (p)	*	2012 T1 (r)	2012 T2 (r)	2012 T3 (r)	2012 T4 (r)	2013 T1 (p)	
Mises en vente	11 772	-4,4%	3 143	3 001	3 241	2 415	3 115	-0,9%
Moins de 4 pièces	2 506	-9,2%	686	525	768	616	597	-13,0%
4 pièces	6 830	-1,3%	1 802	1 754	1 877	1 338	1 861	3,3%
5 pièces ou plus	2 436	-7,3%	655	722	596	461	657	0,3%
Ventes (réservations à la vente)	8 586	-14,3%	2 180	2 105	2 081	2 106	2 294	5,2%
Moins de 4 pièces	1 776	-19,7%	444	444	434	472	426	-4,1%
4 pièces	4 856	-12,0%	1 177	1 138	1 246	1 152	1 320	12,1%
5 pièces ou plus	1 954	-14,6%	559	523	401	482	548	-2,0%
Prix de vente par lot (en milliers d'euros)	245,6	-1,0%	260	255	250	238	241	-7,3%
Moins de 4 pièces	195,7	-2,0%	210	199	201	190	194	-7,5%
4 pièces	239,0	0,3%	243	249	248	224	235	-3,1%
5 pièces ou plus	307,4	-3,4%	334	315	309	318	289	-13,4%
Encours de logements proposés en fin de trimestre			9 405	9 940	10 702	10 454	10 970	16,6%
Moins de 4 pièces			2 046	2 046	2 323	2 366	2 427	18,6%
4 pièces			5 143	5 567	5 939	5 818	6 178	20,1%
5 pièces ou plus			2 216	2 327	2 440	2 270	2 365	6,7%
Logements en projet			57,5%	60,0%	62,3%	58,2%	60,5%	+3,0 pts
Logements en cours de construction			36,1%	34,0%	32,3%	35,9%	34,2%	-1,8 pts
Logements achevés			6,5%	6,0%	5,3%	5,9%	5,3%	-1,2 pts
Délai d'écoulement de l'encours (en trimestres)			3,8	4,6	5,1	5,0	5,0	+1,2 trim

\* (2012 T2 à 2013 T1) par rapport à (2011 T2 à 2012 T1).

Source : SOeS, ECLN

## Résultats régionaux : des résultats contrastés

Au premier trimestre 2013, dix régions de France métropolitaine voient à la fois leurs mises en vente et leurs réservations baisser par rapport à l'année dernière. C'est le cas notamment dans le Languedoc-Roussillon, en Corse et en Provence-Alpes-Côte d'Azur. Les mises en vente progressent également en Picardie mais les réservations sont en baisse. Enfin, onze régions voient leurs réservations augmenter comparativement au premier trimestre 2012 ; seules quatre d'entre elles connaissent également une hausse des mises en vente.

L'encours de logements neufs proposés à la vente, fin mars 2013, est supérieur à son niveau de fin mars 2012 dans quasiment toutes les régions (exceptions faites de la Franche-Comté et du Limousin où

le nombre de programmes est relativement limité). C'est en Île-de-France (+ 44 %), Haute-Normandie (+ 48 %), Pays de la Loire (+ 36 %) et Rhône-Alpes (+ 16 %) que la progression de l'encours est la plus sensible.

En 2013, le prix moyen au mètre carré des appartements est supérieur à son niveau de 2012 dans douze régions dont la Corse, l'Aquitaine, Poitou-Charentes ou encore la Basse-Normandie et le Languedoc-Roussillon. Une baisse des prix est constatée dans dix régions notamment en Île-de-France (- 5,4 %), Pays de la Loire (- 6,8 %), Nord-Pas-de-Calais (- 3 %), ou encore Provence-Alpes-Côte d'Azur (- 8,4 %).

**Tableau 4 - La commercialisation par région des logements neufs au premier trimestre 2013**

Unité : logement

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	120	99	254	238,2	1 069	717	3 129	3 138
Aquitaine	215	114	641	220,6	920	847	4 789	3 537
Auvergne	0	7	115	ND	41	116	647	3 073
Basse-Normandie	69	43	328	196,4	299	330	1 443	3 842
Bourgogne	5	25	138	184,9	189	172	1 230	2 713
Bretagne	91	84	755	209,4	915	706	6 189	3 143
Centre	124	101	405	179,1	398	315	2 102	3 307
Champagne-Ardenne	44	15	230	243,9	431	181	794	3 439
Corse	28	21	188	285,3	278	322	1 368	3 776
Franche-Comté	76	39	203	191,2	128	161	877	2 829
Haute-Normandie	55	50	206	170,8	701	241	2 133	3 108
Île-de-France	405	300	1 026	306,5	4 832	4 756	16 644	4 678
Languedoc-Roussillon	146	87	875	204,4	1 465	1 042	5 022	3 505
Limousin	0	1	48	ND	42	26	189	2 492
Lorraine	82	61	184	204,9	592	266	1 629	2 609
Midi-Pyrénées	198	153	471	212,6	1 101	1 039	3 693	3 589
Nord-Pas-de-Calais	304	210	1 146	202,0	900	432	3 283	2 974
Pays de la Loire	230	180	794	205,3	1 393	860	6 032	3 178
Picardie	49	32	258	200,1	401	176	1 201	3 016
Poitou-Charentes	109	58	462	206,7	299	168	1 008	3 599
Provence-Alpes-Côte d'Azur	217	202	832	294,0	1 859	1 985	9 610	4 031
Rhône-Alpes	548	412	1 411	279,0	3 901	2 902	14 296	3 752
<b>France métropolitaine</b>	<b>3 115</b>	<b>2 294</b>	<b>10 970</b>	<b>240,6</b>	<b>22 154</b>	<b>17 760</b>	<b>87 308</b>	<b>3 832</b>

(ND) Non Diffusible

(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/m<sup>2</sup>.

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 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 (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<sup>2</sup> 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, le niveau correspond au rapport entre le prix moyen de vente des réservations à la vente des quatre derniers trimestres et la surface moyenne des logements réservés à la vente au cours de la même période pour les logements collectifs ; 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.soes.cgdd@developpement-durable.gouv.fr  
Télécopie : (33/0) 1 40 81 13 30

### Directeur de la publication

Sylvain MOREAU

ISSN : 2102-6378

© SOeS 2013