

Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs – ECLN

Objet	Contribuer à la connaissance objective des marchés immobiliers du logement neuf : suivre la commercialisation des programmes de construction d'au moins 5 logements neufs destinés à la vente aux particuliers				
Source	Enquête auprès des promoteurs réalisant la commercialisation d'un projet sélectionné dans la base Sit@del2				
Échelon géographique	Infra-communal	Communal	SCoT/Intercommunal	Départemental/Régional	
Couverture	Totale		Partielle	Variable	
Accès	Public	Institutionnels	État	Restreint	
Qualité	+++	++	+	-	--

Description de la base

L'enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN) est une enquête trimestrielle assurant le suivi de la commercialisation des logements neufs destinés à la vente aux particuliers.

ECLN recueille des informations relatives aux flux de mises en vente de logements neufs, aux réservations (ou ventes), aux prix de vente et caractéristiques des logements vendus ou aux stocks de logements non encore vendus (ou encours).

Cette enquête a reçu le label d'intérêt général et de qualité statistique délivré par le conseil national de l'information statistique (CNIS). ECLN est donc une enquête obligatoire ; en contre-partie, les renseignements recueillis sont confidentiels et les enquêteurs comme les diffuseurs sont soumis aux obligations résultant du secret statistique.

ECLN fait également l'objet d'une déclaration à la commission nationale informatique et libertés (CNIL).

Cette enquête existe depuis 1971. Sa rénovation en 2006 entraîne notamment la mise en place d'un questionnaire enrichi.¹

Caractéristiques de la collecte

L'enquête est effectuée auprès des promoteurs immobiliers, professionnels ou occasionnels, publics ou privés. Son champ couvre toutes les opérations de cinq logements et plus destinés à la vente aux particuliers, à l'exclusion :

- du secteur locatif (permis de construire destinés à la location)
- des constructions individuelles réalisées par des particuliers en vue de leur occupation personnelle (permis de construire d'un logement)
- des logements construits par l'État, les collectivités locales et les sociétés nationalisées
- de l'ensemble des logements de fonction
- des programmes de réhabilitation.

Les programmes à enquêter sont issus de la base des permis de construire Sit@del2². L'échantillon est complété chaque trimestre par l'introduction des nouveaux programmes autorisés et la suppression des opérations dont la commercialisation est achevée.

Service producteur, responsable de l'opération :

Le Service de l'observation et des statistiques (SOeS) du Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie (MEDDE) est responsable de cette enquête.

Le bureau de la statistique déconcentrée de la construction assure la maîtrise d'ouvrage, c'est-à-dire le pilotage, la conception et le processus.

L'enquête, réalisée par les cellules statistiques des directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) jusqu'en 2011 ou 2012 selon les régions, est désormais prise en charge par les pôles interrégionaux de production des statistiques de la construction et du logement (Bretagne, Rhône-Alpes, Languedoc-Roussillon). Les DREAL continuent à assurer la diffusion des résultats régionaux.

Contenu

Le questionnaire de l'enquête est à deux niveaux :

- Un questionnaire de base qui décrit le programme de construction. Il est rempli la première fois pour tout nouveau programme suivi par l'enquête et permet :
 - d'identifier le programme et de connaître ses caractéristiques : numéro de permis de construire, nom et adresse...
 - de recueillir des éléments portant sur sa qualité : catégorie, éléments de confort ;
 - d'identifier les interlocuteurs : pétitionnaire, promoteur, correspondant.

¹ Questionnaire complet en fin de fiche

² Sit@del2 : Système d'information et de traitement automatisée des données élémentaires sur les logements et les locaux

- Un questionnaire appelé « fine tranche » qui permet le suivi de l'évolution de la commercialisation. La fine tranche est ouverte dès qu'une partie ou la totalité du programme est offerte à la vente et que sa commercialisation est en cours lors du trimestre enquêté. Elle décrit :
 - les mises en vente, soit les logements nouvellement offerts à la vente au cours du trimestre d'enquête ;
 - le nombre de logements vendus : ce sont plus exactement les logements réservés, c'est-à-dire ayant fait l'objet d'une réservation avec dépôt d'arrhes, ou vendus sans réservation préalable au cours du trimestre d'enquête ;
 - le nombre de logements disponibles à la vente à la fin du trimestre ou encours³ de logements proposés à la vente. Ils sont obtenus par différence entre les logements mis en vente et les logements vendus, auxquels on rajoute les stocks à la fin du trimestre précédent.

Pour les logements vendus, sont demandés selon la taille du logement :

- la surface moyenne des terrains, ou balcons et terrasses (en m²) ;
- le nombre de logements destinés à l'investissement locatif : ce système consiste à acheter un ou plusieurs logements pour le (ou les) louer et se constituer ainsi un patrimoine et percevoir des revenus complémentaires ;
- la surface habitable moyenne ;
- le prix moyen : il s'agit pour le collectif du prix du logement, garage ou parking exclu, et pour les maisons individuelles groupées du prix global de la maison, de ses dépendances et du terrain.

Les principales variables publiées sont :

- les mises en vente et les réservations,
- les prix de vente (en euros/m² pour le collectif, en euros par lot pour l'individuel),
- les stocks disponibles à la vente,
- les délais d'écoulement des stocks (nombre de mois nécessaires pour que les logements disponibles soient vendus si les ventes se poursuivaient au même rythme que celui des deux trimestres précédents).

Couverture et disponibilité des données

ECLN est réalisée sur l'ensemble du territoire métropolitain.

L'enquête est exhaustive sur son champ.

L'unité statistique est le programme de construction et les tranches de commercialisation qui lui sont rattachées.

L'unité enquêtée est le promoteur ou l'entreprise effectuant la commercialisation d'un projet ayant fait l'objet d'un permis de construire.

Les résultats sont publiés tous les trimestres selon un calendrier précis diffusé à l'avance avec les autres indicateurs de suivi conjoncturel et sont disponibles sur le site internet du SOeS. Les DREAL diffusent et publient également des résultats, à l'échelle régionale ou infrarégionale.

³ Logements proposés à la vente mais non encore réservés

Limites et précautions d'usage

- ✗ Les informations contenues dans la source ECLN sont couvertes par le secret statistique. Pour la diffusion des résultats, il est nécessaire de connaître le nombre de promoteurs concernés (égal au nombre de « SIRET » différents). Pour diffuser toute donnée, il convient de vérifier :
 - que le nombre de promoteurs concernés est supérieur ou égal à 3 ;
 - qu'aucun des promoteurs n'a une activité (de mise en vente ou de réservation à la vente ou d'encours) supérieure ou égale à 85 % pour l'ensemble des logements (tout type et toute taille) pour une même entité géographique et le même laps de temps.
- ✗ Compte tenu de son champ (permis de cinq logements et plus destinés à la vente), ECLN ne représente pas la totalité du marché des logements neufs, et a fortiori du marché des logements dans son ensemble.
- ✗ Attention à ne pas cumuler les stocks, trimestriels par exemple : les stocks à prendre en compte sont toujours les stocks en fin de période.
- ✗ Les données peuvent être révisées sur les deux trimestres précédant le trimestre d'enquête.

Exemples d'exploitation

- Publication : Marchés locaux de l'habitat, analyse statistique par zone d'emploi – décembre 2012 / DREAL de Basse-Normandie

La concurrence avec l'accession dans le neuf (extrait Calvados)

Commercialisation des appartements neufs - Prix de vente	Basse-Normandie	Calvados	Vire	Bayeux	Caen	Honfleur	Lisieux
2005							
Prix de vente moy. (€/m ²)	2 424	2 533	ns	2 721	2 510	2 648	2 099
dont littoral ⁽¹⁾	2 572	2 681	-	2 981	2 706	2 592	-
Surface moy. en m ²	57	56	ns	64	56	51	62
dont littoral ⁽¹⁾	58	56	-	54	59	53	-
2009							
Prix de vente moy. (€/m ²)	3 117	3 205	ns	ns	3 090	3 806	3 396
dont littoral ⁽¹⁾	3 528	3 991	-	ns	3 521	4 415	-
Surface moy. en m ²	57	56	ns	ns	58	51	43
dont littoral ⁽¹⁾	55	54	-	ns	55	53	-
Evolution prix de vente 2005-2009	28,6 %	26,5 %	ns	ns	23,1 %	43,8 %	61,8 %

Source : ECLN, logements ordinaires collectifs

⁽¹⁾ communes littorales selon la classification du Guide des zonages bas-normands cad riveraines au sens de la loi Littoral des mers et océans, des estuaires et des deltas.

Le prix des appartements neufs n'a cessé de croître, malgré la crise immobilière, même si on constate une stabilisation en 2009. Ainsi, entre 2005 et 2009, le prix moyen au m² des appartements neufs a augmenté de 27 % dans le Calvados, soit un peu moins que la moyenne régionale (29 %), mais les prix, en dépassant 3 200 €/m² en 2009, restent encore supérieurs dans ce département. Les évolutions ont été particulièrement fortes sur les zones de Honfleur (+ 44 %) et de Lisieux (+ 62 %), cette dernière affichant des prix très inférieurs à la moyenne en 2005 et devant son niveau de prix élevé de 2009 à des ventes moins nombreuses et liées à des petits logements (voir ci-dessous).

En 2009, le prix moyen des appartements neufs dans le Calvados est légèrement supérieur à celui de la région (3 % de plus), en raison de prix particulièrement élevés sur la zone de Honfleur (3 800 €).

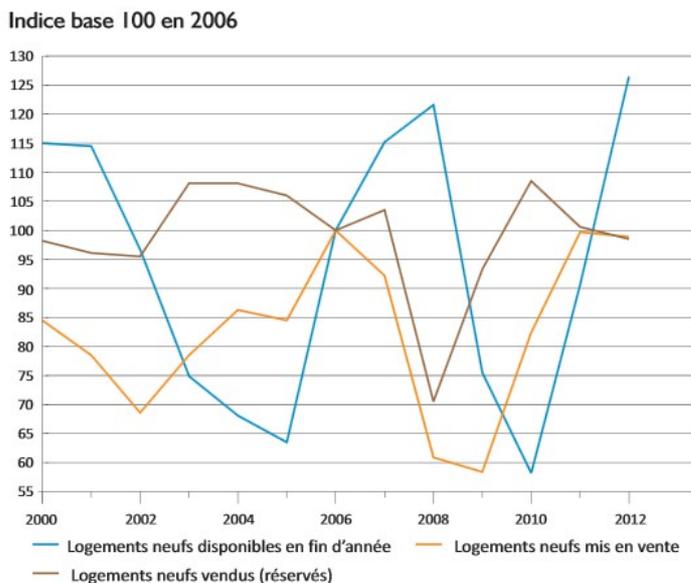
La surface moyenne des logements neufs commercialisés n'a pas varié entre 2005 et 2009 (56 m² pour le Calvados et 57 m² pour la région) ; elle a fortement baissé sur la zone de Lisieux passant de 62 m² à 43 m² (ce qui explique une partie de la hausse constatée sur cette zone, le prix au m² étant inversement proportionnel à la taille des logements) et légèrement augmenté sur celle de Caen, passant de 56 m² à 58 m².

Par rapport aux critères de ressources de la clientèle HLM potentielle fixés dans l'encadré « Méthode », l'analyse des chiffres bruts, notamment des prix au m², permet de voir qu'il ne peut y avoir concurrence de l'accession dans le neuf sur le parc locatif social. En effet, sur les trois zones d'emploi où les données sont disponibles pour 2009, le prix moyen d'un appartement de 75 m² nécessaire à notre famille témoin se situe dans une fourchette allant de 231 700 € pour Caen à 292 200 € pour Honfleur hors partie littorale où les coûts sont encore supérieurs de 15 %.

En hausse partout, les prix ont atteint **3 200 €/m²** dans le Calvados en 2009. Sur la zone de Caen, l'essentiel du marché, les prix s'établissent à 3 100 €/m², et la zone de Honfleur renchérit les prix du département.

- Publication de l'INSEE : « Regards sur... » l'année économique 2012 – construction

Évolution de la commercialisation de logements neufs dans la région Île-de-France



Note : données brutes.
Champ : permis de 5 logements et plus destinés à la vente aux particuliers ; France métropolitaine.

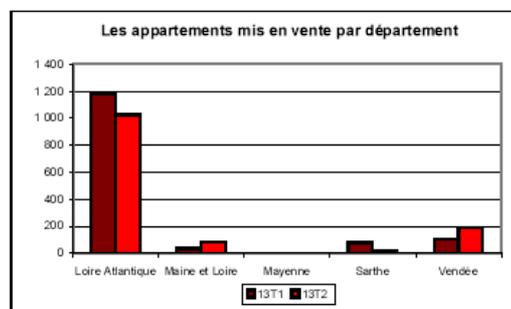
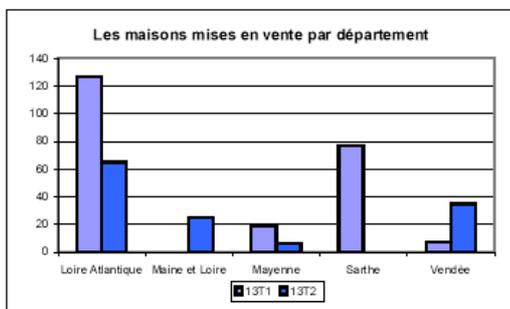
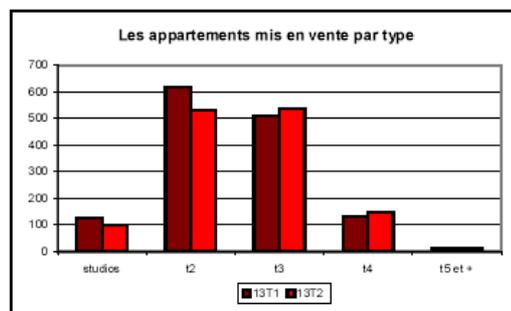
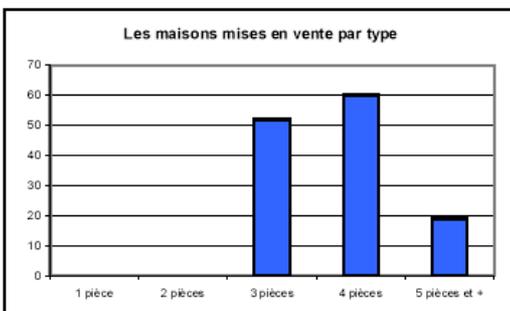
- Publication : la situation de l'habitat et du logement en Pays-de-Loire / DREAL Pays de Loire

La commercialisation de logements neufs au 2^{ème} trimestre 2013

les logements mis en vente

individuels

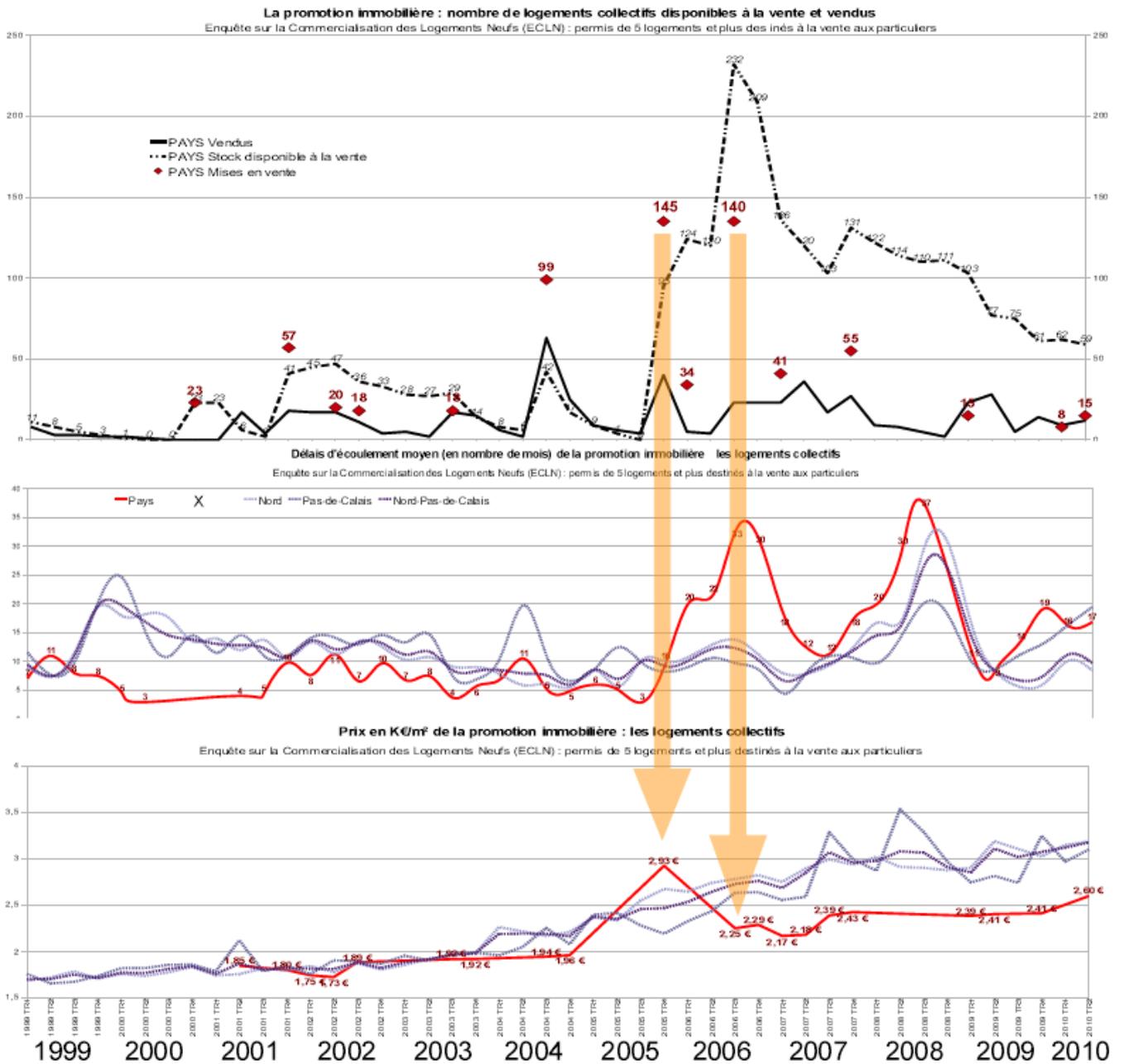
collectifs



individuels					collectifs					
12T2	12T3	12T4	13T1	13T2		12T2	12T3	12T4	13T1	13T2
0,29	0,23	0,27	0,24	0,14	taux de renouvellement	0,27	0,21	0,22	0,20	0,18
749	864	903	974	911	offre totale au cours du trimestre	6052	6371	6 730	6 899	7 234

• 10^{ème} séminaire de l'observation urbaine – Présentation CETE Nord-Picardie « Éventail des bases de données logement »

Les logements collectifs, par trimestre, entre 1999 et 2011 :
Nombre – Délais moyen d'écoulement – Prix au m² des logements



IDENTIFICATION DU PROGRAMME

Département	Commune	Année de dépôt	N° du permis

PERSONNE CHARGEE DE LA COLLECTE DE L'INFORMATION

Nom :	N° : []-[]-[]-[]
Région où a lieu l'enquête :	(Région + n° enquêteur)
Tél : []-[]-[]-[]-[]-[]-[]-[]-[]-[]-[]-[]	Fax :
Mèl :	

QUALITE DU PROGRAMME

CATEGORIE DU PROGRAMME

En dehors de toute considération et argument promotionnel de vente, et en sachant que votre réponse est strictement confidentielle, quelle est votre opinion sur le niveau de standing de cette opération de construction ?

courant ou ordinaire confortable très confortable luxe

L'opération est-elle certifiée QUALITEL ? oui non

ELEMENTS DE CONFORT DU PROGRAMME

> Présence d'un dispositif de sécurité (gardien, vidéo-surveillance) oui non

> Présence d'une piscine dans la résidence oui non

> Accès à moins de 10 minutes à pieds d'un transport collectif par voie ferrée (train, tramway, métro, RER) oui non

> Climatisation oui non

CARACTERISTIQUES DU PROGRAMME

SI LE PROGRAMME EST DEFINITIVEMENT ABANDONNE, ne pas continuer à remplir le questionnaire.

SINON, parmi les logements autorisés, combien sont destinés :

1. à la VENTE	: []-[]-[] (*)	5. à la MULTIPROPRIETE	: []-[]
2. à la VENTE en globalité (investisseur ou autre)	: []-[]	6. Autres cas (précisez)	: []-[]
3. à la LOCATION	: []-[]	7. à la LOCATION SOCIALE	: []-[]
4. à la LOCATION ACCESSION	: []-[]	8. à la LOCATION ACCESSION SOCIALE	: []-[]

(*) Pour la première mise en vente :

Si la première mise en vente a eu lieu, pouvez-vous en indiquer l'année et le trimestre []-[]-[] / []

Sinon, à quelle date prévoyez-vous de la réaliser ? indiquez, si possible, l'année et le trimestre []-[]-[] / []

SI LA MISE EN VENTE A DEBUTE, REMPLIR AU MOINS UNE FICHE TRANCHE

Code enquête []

Pour en savoir plus

.... liens vers les sites intranet

et documents bibliographiques

Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie

Observations et statistiques

<http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/repondre-enquetes/enquete-commercialisation-logements-neufs-ecln.html>

[Résultats et publications](#)

Géokit3

[Documentation sur l'univers "commercialisation des logements neufs](#)

Exemples d'exploitation

DREAL Basse-Normandie - Habitat, logement

> Observatoire de l'habitat du logement / publications trimestrielles

- [Fiche territoriale sur la commercialisation de logements neufs en Basse-Normandie](#)
- [Point conjecture du bâtiment](#)

> Études et publications

- Les marchés locaux de l'habitat
Analyse statistiques par zone d'emploi - Calvados
[Page 32 - la concurrence avec l'accèsion dans le neuf](#)

INSEE

[Evolution de la commercialisation de logements neufs dans la région Île-de-France](#) / « Regards sur... l'année économique 2012 »

DREAL Pays-de-Loire

[La situation de l'habitat et du logement en Pays-de-Loire](#) / 2ème trimestre 2013

CETE Nord-Picardie

[Les logements collectifs par trimestre entre 1999 et 2011](#)
10ème séminaire de l'observation urbaine / nov. 2012
« éventail des base de données logement »

© 2014 Cerema

La reproduction totale ou partielle
du document doit être soumise
à l'accord préalable du Cerema.

