

Commercialisation des logements neufs

Résultats au quatrième trimestre 2009

Au quatrième trimestre 2009, près de 26 200 logements ont été vendus, soit 74,4 % de plus qu'au quatrième trimestre 2008, trimestre où le niveau des ventes avait été le plus bas depuis 1993. Les ventes de logements en immeubles collectifs ont augmenté de 76,5 % et celles de maisons de 62,0 % par rapport au quatrième trimestre 2008. En 2009, le nombre de ventes s'élève à près de 106 300 soit 33,9 % de plus qu'en 2008.

Au cours du quatrième trimestre 2009, 21 700 logements ont été mis en vente, soit 42,0 % de plus qu'au quatrième trimestre 2008. Les mises en vente de logements en immeubles collectifs ont progressé de 47,6 % et celles de maisons de 15,7 % par rapport au quatrième trimestre 2008. En 2009, ce sont 76 700 logements neufs qui ont été mis sur le marché, soit 17,6 % de moins qu'en 2008.

Les appartements

Au quatrième trimestre 2009, les ventes d'appartements sont supérieures de 76,5 % à celles du quatrième trimestre 2008 (22 600 contre 12 800). Les ventes de tous les types d'appartements sont en hausse. La progression est de 83,8 % pour les studios, 79,9 % pour les deux pièces, 78,5 % pour les trois pièces et de 61,9 % pour les quatre pièces ou plus. En 2009, 93 100 logements en immeubles collectifs ont été vendus contre 68 500 en 2008 (+ 35,8 %).

Au dernier trimestre 2009, les mises en vente sont supérieures de 47,6 % à celles du dernier trimestre 2008 (18 600 contre 12 600). Cette hausse concerne tous les types d'appartements (respectivement + 56,9 %, + 37,4 % et + 26,3 % pour les appartements de deux pièces, trois pièces et quatre pièces ou plus). Elle est particulièrement marquée pour les studios (+ 103,5 %). En 2009, 65 400 logements en immeubles collectifs ont été mis en vente contre 78 900 en 2008 (- 17,0 %).

Fin décembre 2009, l'encours de logements collectifs proposés à la vente (58 400) est inférieur de 38,8 % à celui observé fin décembre 2008 et ce, pour tous les types d'appartements. Le recul est moindre pour les studios (- 29,8 %) et les appartements de quatre pièces et plus (- 33,7 %). La part de l'encours de logements achevés passe de 5,4 % fin décembre 2008 à 9,4 % fin décembre 2009 alors que la part de l'encours de logements en cours de construction diminue (46,5 % contre

L'encours de logements neufs proposés à la vente continue de baisser, les mises en vente et les annulations de réservation étant inférieures aux ventes et aux abandons de logements commercialisés. Au 31 décembre 2009, l'encours de logements neufs proposés à la vente est de 69 000 logements.

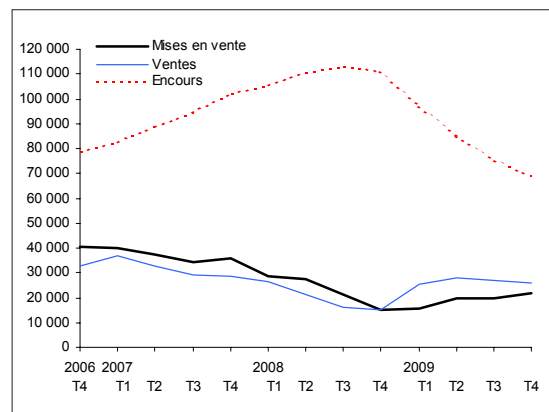
En un an, le délai moyen d'écoulement passe de plus de 21 mois et demi à 7 mois et demi pour le collectif et de 20 mois et demi à 9 mois pour l'individuel. Au dernier trimestre 2008, le délai d'écoulement avait atteint son maximum, dans le collectif comme dans l'individuel.

Au quatrième trimestre 2009, le prix moyen au mètre carré des logements en immeubles collectifs a augmenté de 4,2 % par rapport au quatrième trimestre 2008. Dans l'individuel, le prix moyen du lot a progressé de 7,0 %.

35,2 %). Le délai d'écoulement de l'encours qui était de 21,4 mois au quatrième trimestre 2008 (maximum jamais atteint) est de 7,6 mois au quatrième trimestre 2009.

Le prix moyen au mètre carré des appartements neufs au dernier trimestre 2009 (3 451 euros) est supérieur de 4,2 % à celui du dernier trimestre 2008 (3 313 euros). Cette hausse concerne tous les types d'appartements. Elle est particulièrement marquée pour les quatre pièces ou plus (+ 8,6 %) et les studios (+ 6,2 %).

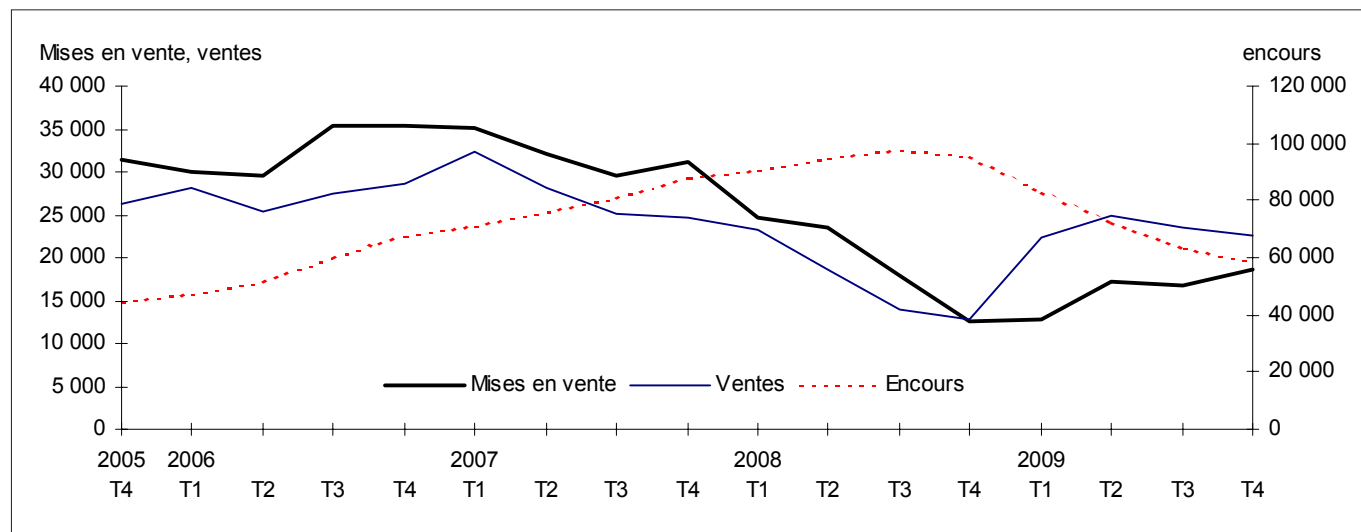
La commercialisation des logements neufs



Source : SOeS, ECLN

Unité : logements

La commercialisation des appartements



Source : SOeS, ECLN

Unité : logements

Les maisons individuelles

Au quatrième trimestre 2009, les ventes de maisons individuelles par les promoteurs (habitat individuel groupé) sont supérieures de 62,0 % à leur niveau du quatrième trimestre 2008 (3 500 contre 2 200). La hausse concerne tous les types de maisons (respectivement + 48,1 %, + 53,0 % et + 64,6 % pour les maisons de quatre, cinq et six pièces ou plus) et plus particulièrement les maisons de moins de quatre pièces (+ 98,0 %). En 2009, les ventes de maisons sont supérieures de 21,5 % à 2008 (13 200 contre 10 900).

Les mises en vente au dernier trimestre 2009 sont supérieures de 15,7 % à celles du dernier trimestre 2008. Elles sont en hausse pour tous les types de maisons. La progression est plus forte pour celles de moins de quatre pièces (+ 22,2 %) que pour celles de quatre pièces ou de cinq pièces (respectivement + 4,7 % et + 16,7 %). L'évolution pour les maisons de six pièces ou plus est d'autant plus

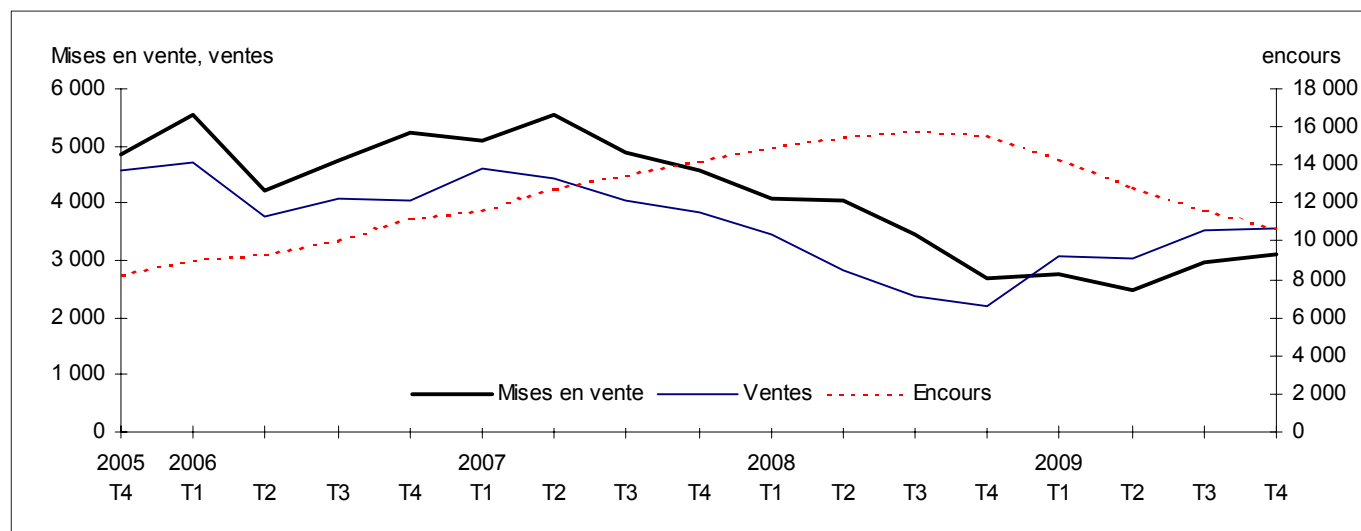
marquée que le niveau des mises en vente de ce type de maisons au dernier trimestre 2008 n'a jamais été aussi bas. En 2009, les mises en vente de logements individuels sont inférieures de 20,6 % à 2008 (11 300 contre 14 200).

Fin décembre 2009, l'encours de maisons disponibles à la vente est inférieur de 31,8 % à celui de fin décembre 2008 (10 600 logements contre 15 600).

Le délai d'écoulement, qui était de 20,5 mois il y a un an (maximum jamais atteint), est de 9,0 mois au quatrième trimestre 2009.

Le prix de vente moyen d'une maison neuve (244 100 euros) est supérieur de 7,0 % à celui observé au quatrième trimestre 2008. Cette hausse affecte toutes les tailles de maisons hormis les plus grandes (six pièces ou plus) dont le prix est quasiment stable par rapport au quatrième trimestre 2008 (- 0,3 %).

La commercialisation des maisons individuelles



Source : SOeS, ECLN

Unité : logements

Chiffres régionaux

Au quatrième trimestre 2009, les ventes de logements neufs sont supérieures à leur niveau du quatrième trimestre 2008 dans toutes les régions de France métropolitaine hormis en Midi-Pyrénées. La hausse dépasse 70 % dans douze régions. Les hausses les plus fortes sont constatées en Franche-Comté, Aquitaine, Pays de la Loire et Bretagne.

Au dernier trimestre 2009, les mises en vente de logements neufs sont inférieures à leur niveau du dernier trimestre 2008 dans sept régions et plus particulièrement en Franche-Comté, Basse-Normandie et Corse. Elles sont stables en Picardie et en Limousin. Dans quatre des treize régions où les mises en vente ont augmenté par rapport au quatrième trimestre 2008, la hausse est supérieure à 75 % (Île-de-France, Pays

de la Loire, Centre et Aquitaine).

Fin décembre 2009, l'encours de logements neufs proposés à la vente est inférieur à son niveau de fin décembre 2008 dans toutes les régions sauf en Corse. Pour dix régions, la baisse est supérieure à la moyenne nationale (- 37,8 %), notamment en Midi-Pyrénées.

Au dernier trimestre 2009, le prix moyen au mètre carré des appartements est supérieur à son niveau du dernier trimestre 2008 dans toutes les régions sauf quatre (Pays de la Loire, Corse, Bourgogne et Provence-Alpes-Côte d'Azur). Les hausses les plus prononcées sont observées en Basse-Normandie, Aquitaine et Champagne-Ardenne.

La commercialisation par région des logements neufs au quatrième trimestre 2009

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)
11 - Île-de-France	740	695	1 258	301,7	4 022	4 479	7 534	4 374
21 - Champagne-Ardenne	32	41	175	177,3	184	130	573	2 859
22 - Picardie	110	98	255	237,1	138	241	489	2 973
23 - Haute-Normandie	70	52	150	227,3	404	269	952	2 972
24 - Centre	194	210	592	181,1	674	497	1 998	2 855
25 - Basse-Normandie	47	77	240	211,3	90	241	750	3 228
26 - Bourgogne	79	51	171	184,3	226	212	857	2 597
31 - Nord-Pas-de-Calais	258	204	920	199,7	369	560	1 917	3 076
41 - Lorraine	47	43	196	192,6	302	359	1 047	2 436
42 - Alsace	59	46	191	237,1	596	797	2 229	2 788
43 - Franche-Comté	55	57	194	173,1	108	249	1 347	2 513
52 - Pays de la Loire	243	317	831	196,7	963	1 277	2 779	2 992
53 - Bretagne	117	121	886	198,5	1 604	1 607	6 491	2 873
54 - Poitou-Charentes	83	67	404	189,4	204	258	779	3 031
72 - Aquitaine	260	280	610	206,0	1 109	1 423	3 177	3 256
73 - Midi-Pyrénées	97	122	194	218,1	415	750	1 111	3 100
74 - Limousin	2	4	100	ND	0	50	544	2 580
82 - Rhône-Alpes	238	316	1 359	252,4	3 429	4 175	12 067	3 391
83 - Auvergne	6	10	43	ND	71	214	636	2 469
91 - Languedoc-Roussillon	155	363	834	273,1	1 151	1 387	3 631	3 235
93 - Provence-Alpes-Côte d'Azur	176	297	749	301,1	2 265	3 020	6 627	3 871
94 - Corse	30	76	271	339,2	284	447	832	3 062
France métropolitaine	3 098	3 547	10 623	244,1	18 608	22 642	58 367	3 451

Source : SOeS, ECLN

Unités : logement, millier d'euros, euros/m²

(1) Ventes : réservations avec dépôts d'arrhes.

(2) 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.

(3) Délai d'écoulement de l'encours (en mois de vente)

(= (encours/moyenne des ventes des 2 derniers trimestres) x 3).

(p) Les chiffres du premier trimestre sont provisoires.

(r) Chiffres rectifiés.

(ND) Non diffusable.

La commercialisation de l'ensemble des logements neufs

	Année 2008 (r)	Année 2009 (p)	2008.4 (r)	2009.1 (r)	2009.2 (r)	2009.3 (r)	2009.4 (p)	Evolution entre 2009.4 et 2008.4
Mises en vente	93 105	76 739	15 281	15 585	19 668	19 780	21 706	42,0%
Ventes (1)	79 400	106 282	15 014	25 313	27 870	26 910	26 189	74,4%
Encours proposés	110 923	68 990	110 923	97 206	85 117	75 225	68 990	-37,8%

Source : SOeS, ECLN

Unité : logements

La commercialisation des appartements

	Année 2008 (r)	Année 2009 (p)	2008.4 (r)	2009.1 (r)	2009.2 (r)	2009.3 (r)	2009.4 (p)	Evolution entre 2009.4 et 2008.4
Mises en vente	78 888	65 448	12 604	12 843	17 189	16 808	18 608	47,6%
1 pièce	7 077	7 652	1 101	1 453	1 962	1 997	2 240	103,5%
2 pièces	28 010	23 713	4 176	4 677	6 340	6 144	6 552	56,9%
3 pièces	30 579	24 179	5 058	4 686	6 359	6 184	6 950	37,4%
4 pièces ou plus	13 222	9 904	2 269	2 027	2 528	2 483	2 866	26,3%
Ventes (1)	68 538	93 083	12 825	22 236	24 821	23 384	22 642	76,5%
1 pièce	6 145	9 659	1 232	2 239	2 534	2 621	2 265	83,8%
2 pièces	24 644	32 602	4 322	7 703	8 849	8 274	7 776	79,9%
3 pièces	26 287	36 601	4 998	8 964	9 836	8 880	8 921	78,5%
4 pièces ou plus	11 462	14 221	2 273	3 330	3 602	3 609	3 680	61,9%
Prix de vente au m² (2)	3 344	3 369	3 313	3 268	3 371	3 382	3 451	4,2%
1 pièce	3 860	4 020	3 839	3 893	4 071	4 032	4 076	6,2%
2 pièces	3 332	3 424	3 392	3 354	3 429	3 442	3 467	2,2%
3 pièces	3 253	3 241	3 220	3 158	3 241	3 264	3 302	2,5%
4 pièces ou plus	3 424	3 408	3 293	3 255	3 407	3 377	3 578	8,6%
Encours de logements proposés	95 343	58 367	95 343	82 865	72 296	63 596	58 367	-38,8%
1 pièce	6 234	4 374	6 234	5 619	4 925	4 352	4 374	-29,8%
2 pièces	28 431	17 007	28 431	24 492	21 328	18 721	17 007	-40,2%
3 pièces	41 182	24 059	41 182	35 349	30 353	26 497	24 059	-41,6%
4 pièces ou plus	19 496	12 927	19 496	17 405	15 690	14 026	12 927	-33,7%
Logts achevés	5 196	5 511	5 196	5 996	5 967	5 405	5 511	6,1%
Logts en cours de construction	44 296	20 552	44 296	37 959	29 017	24 698	20 552	-53,6%
Logts en projet	45 851	32 304	45 851	38 910	37 312	33 493	32 304	-29,5%
Logts achevés en % de l'encours total	5,4	9,4	5,4	7,2	8,3	8,5	9,4	0,7
Délai d'écoulement de l'encours (3)	16,1	9,7	21,4	14,2	9,2	7,9	7,6	

Source : SOeS, ECLN

Unités : logements, euros/m², mois

La commercialisation des maisons individuelles

	Année 2008 (r)	Année 2009 (p)	2008.4 (r)	2009.1 (r)	2009.2 (r)	2009.3 (r)	2009.4 (p)	Evolution entre 2009.4 et 2008.4
Mises en vente	14 217	11 291	2 677	2 742	2 479	2 972	3 098	15,7%
Moins de 4 pièces	3 410	3 138	775	649	561	981	947	22,2%
4 pièces	6 965	5 571	1 386	1 486	1 284	1 350	1 451	4,7%
5 pièces	3 296	2 260	498	558	554	567	581	16,7%
6 pièces ou plus	546	322	18	49	80	74	119	561,1%
Ventes (1)	10 862	13 199	2 189	3 077	3 049	3 526	3 547	62,0%
Moins de 4 pièces	2 640	3 315	538	701	618	931	1 065	98,0%
4 pièces	5 118	6 480	1 103	1 543	1 635	1 668	1 634	48,1%
5 pièces	2 592	2 958	466	730	698	817	713	53,0%
6 pièces ou plus	512	446	82	103	98	110	135	64,6%
Prix de vente par lot	250,0	242,4	228,2	234,8	247,1	243,4	244,1	7,0%
Moins de 4 pièces	183,2	194,5	168,9	187,0	190,7	198,9	197,9	17,2%
4 pièces	234,0	231,9	221,3	222,8	237,1	230,2	236,9	7,1%
5 pièces	313,9	292,9	281,3	283,5	291,7	297,5	298,5	6,1%
6 pièces ou plus	431,6	417,1	408,3	393,5	453,7	419,1	406,9	-0,3%
Encours de logements proposés	15 580	10 623	15 580	14 341	12 821	11 629	10 623	-31,8%
Moins de 4 pièces	3 203	2 269	3 203	2 895	2 667	2 531	2 269	-29,2%
4 pièces	7 419	4 967	7 419	7 016	6 104	5 449	4 967	-33,1%
5 pièces	4 221	2 817	4 221	3 784	3 439	3 055	2 817	-33,3%
6 pièces ou plus	737	570	737	646	611	594	570	-22,7%
Délai d'écoulement de l'encours (3)	16,4	12,1	20,5	16,3	12,6	10,6	9,0	

Source : SOeS, ECLN

Unités : logement, milliers d'euros, mois

Ces résultats sont issus de l'enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN) réalisée chaque trimestre par les cellules statistiques des services déconcentrés en régions auprès des promoteurs sur les programmes de logements neufs destinés à la vente aux particuliers d'au moins cinq logements.

Pour en savoir plus :
Ève ROUMIGUIÈRES
 Eve.Roumiguières@developpement-durable.gouv.fr

Ressources, territoires, habitats et logement
 Énergie et climat Développement durable
 Prévention des risques Infrastructures, transports et mer

Présent
pour
l'avenir

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
Bruno TRÉGOUËT
ISSN : 2102-6378

© SOeS 2010