

Commercialisation des logements neufs

Résultats au premier trimestre 2009

Au premier trimestre 2009, plus de 25 000 logements ont été vendus, soit près de 10 000 de plus qu'au trimestre précédent. Les mises en vente, en revanche, sont stables autour de 15 000. Le niveau des ventes étant supérieur à celui des mises en vente, l'encours de logement proposés à la vente se réduit sensiblement par rapport au quatrième trimestre 2008 : il passe de 111 000 à 97 000. Du quatrième trimestre 2008 au premier trimestre 2009, le prix moyen par m² des appartements passe de 3 313 euros à 3 266 euros et le prix moyen des maisons de 226 100 euros à 225 500 euros.

Le niveau des ventes du premier trimestre

2009, ainsi que celui des mises en vente, restent toutefois inférieurs à ceux qui avaient été constatés au premier trimestre 2008 : sur un an, la baisse est de 46 % pour les mises en vente et de 5 % pour les ventes. Fin mars 2009, l'encours de logements neufs proposés à la vente est inférieur de 7,9 % à celui constaté fin mars 2008.

Au cours des quatre derniers trimestres, c'est-à-dire du deuxième trimestre 2008 au premier trimestre 2009, 78 000 logements ont été vendus et 79 900 logements ont été mis en vente soit respectivement 33,1 % et 41,5 % de moins qu'au cours des quatre trimestres précédents.

Les appartements

Au premier trimestre 2009, les ventes d'appartements sont inférieures de 5,2 % à celles du premier trimestre 2008. L'évolution des ventes est de + 2,4 % pour les studios, + 0,9 % pour les trois pièces, - 10,0 % pour les deux pièces et - 12,8 % pour les quatre pièces ou plus. Du deuxième trimestre 2008 au premier trimestre 2009, 67 300 logements en immeubles collectifs ont été vendus contre 101 200 au cours des quatre trimestres précédents (- 33,5 %).

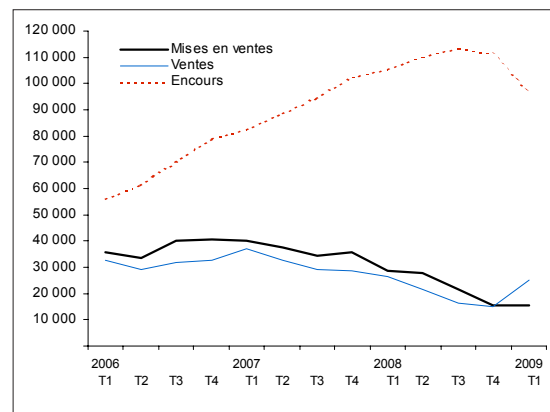
Au premier trimestre 2009, les mises en vente sont inférieures de 49,2 % à celles du premier trimestre 2008. L'évolution est plus forte pour les trois ou quatre pièces ou plus (respectivement - 51,2 % et - 50,2 %) que pour les petits logements (- 47,5 % pour les deux pièces et - 45,9 % pour les studios). Du deuxième trimestre 2008 au premier trimestre 2009, 66 500 logements en immeubles collectifs ont été mis en vente contre 117 600 au cours des quatre trimestres précédents (- 43,4 %).

Fin mars 2009, l'encours de logements collectifs proposés à la vente (82 700) est inférieur de 8,8 % à celui observé fin mars 2008 et ce, pour tous les types d'appartements hormis les studios (+ 5,6 %). La part de l'encours de logements achevés passe de 7,2 % fin mars 2008 à 2,9 % fin mars 2009 (52,0 % fin mars 2008 à 47,0 % fin mars 2009 pour la part

des encours de logement en projet). Le délai d'écoulement de l'encours qui était de 11,3 mois au premier trimestre 2008 est de 14,3 mois au premier trimestre 2009.

Le prix moyen au mètre-carré des appartements neufs au premier trimestre 2009 (3 266 euros) est à un niveau voisin de celui du premier trimestre 2008 (+ 0,2 %).

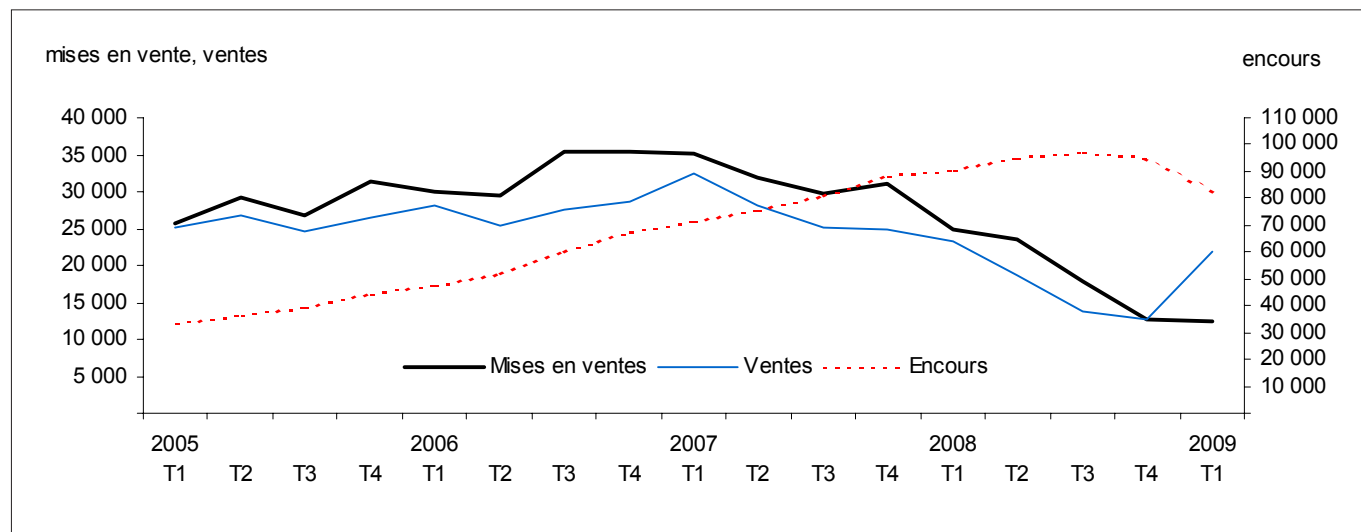
La commercialisation des logements neufs



Source : SOeS, ECLN

Unité : logements

La commercialisation des appartements



Source : SOeS, ECLN

Unité : logements

Les maisons individuelles

Au premier trimestre 2009, les ventes de maisons individuelles sont inférieures de 2,5 % à leur niveau du premier trimestre 2008. Le recul concerne les maisons de cinq pièces et de six pièces ou plus (respectivement - 10,8 % et - 47,2 %) alors que les ventes de maisons de moins de quatre pièces ou de quatre pièces se situent à un niveau plus élevé qu'il y a un an (respectivement + 8,9 % et + 1,1 %). Du deuxième trimestre 2008 au premier trimestre 2009, les ventes de maisons sont inférieures de 30,7 % aux quatre trimestres précédents (10 800 contre 15 600).

Les mises en vente au premier trimestre 2009 sont inférieures de 26,0 % à celles du premier trimestre 2008. Elles sont en recul pour tous les types de maisons hormis pour les maisons de moins de quatre pièces (+ 3,4 %). La baisse la plus forte est observée pour celles de six pièces ou plus

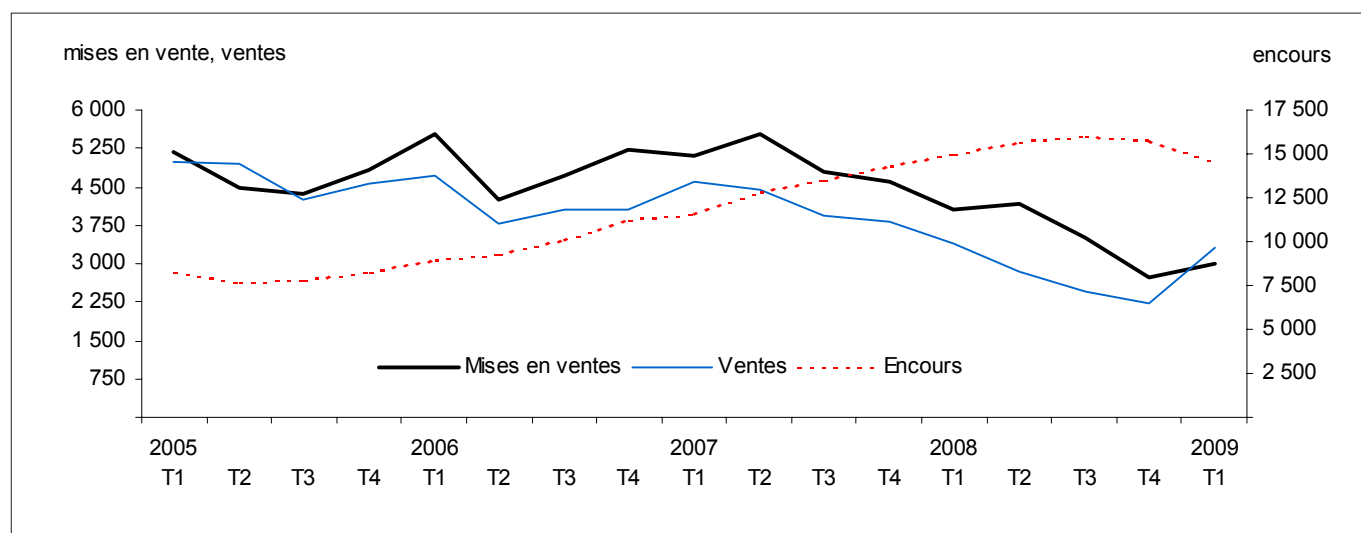
(- 75,9 %). Elle est moins marquée pour les maisons de quatre ou cinq pièces (respectivement - 22,0 % et - 49,0 %). Du deuxième trimestre 2008 au premier trimestre 2009, les mises en vente de logements individuels sont inférieures de 29,3 % aux quatre trimestres précédents (13 400 contre 19 000).

Fin mars 2009, l'encours de maisons disponibles à la vente est inférieur de 2,7 % à celui de fin mars 2008 (14 600 logements contre 15 000).

Le délai d'écoulement, qui était de 12,4 mois il y a un an, est à 15,8 mois au premier trimestre 2009.

Le prix de vente moyen d'une maison neuve (225 500 euros) est inférieur de 9,2 % à celui observé au premier trimestre 2008. Cette baisse affecte toutes les tailles de maisons hormis les plus grandes (six pièces ou plus) dont le prix est à un niveau voisin de celui du premier trimestre 2008 (- 0,7 %).

La commercialisation des maisons individuelles



Source : SOeS, ECLN

Unité : logements

Chiffres régionaux

Au premier trimestre 2009, les ventes de logements neufs sont inférieures à leur niveau du premier trimestre 2008 dans quatorze régions de France Métropolitaine. La baisse dépasse 30 % en Picardie, Basse-Normandie, Alsace, Bretagne et Corse. Parmi les huit régions où les ventes augmentent, la hausse est supérieure à 30 % en Champagne-Ardenne et en Bourgogne.

Au premier trimestre 2009, les mises en vente sont inférieures à leur niveau du premier trimestre 2008 dans toutes les régions sauf en Bourgogne et en Corse. La baisse est supérieure à 60 % dans six régions (Bretagne, Champagne-Ardenne, Haute-Normandie, Limousin, Picardie et Poitou-Charentes). Dans treize des quatorze régions où les ventes sont en baisse, les mises en vente sont aussi en recul. Seule la Corse connaît une baisse des ventes et une hausse des mises en vente.

Fin mars 2009, l'encours de logements neufs proposés à la vente est inférieur à son niveau de fin mars 2008 dans toutes les régions sauf en Basse-Normandie, Corse, Franche-Comté, Nord-Pas-de-Calais, Picardie et Poitou-Charentes. Pour onze régions, la baisse est supérieure à la moyenne nationale (- 7,9 %), notamment en Midi-Pyrénées, Limousin et Lorraine.

Au premier trimestre 2009, le prix moyen au mètre-carré des appartements est inférieur à son niveau du premier trimestre 2008 dans neuf régions notamment en Champagne-Ardenne et Haute-Normandie. Il est quasiment stable en Lorraine, Poitou-Charentes et Midi-Pyrénées. Parmi les dix régions où le prix est plus élevé qu'au premier trimestre 2008, la hausse est plus marquée en Provence-Alpes-Côte d'Azur, Aquitaine et Franche-Comté.

La commercialisation par région des logements neufs au premier 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	227	378	1 614	340,4	2 086	3 815	10 697	4 001
21 - Champagne-Ardenne	12	19	163	250	92	275	757	2 630
22 - Picardie	32	73	281	241,8	245	205	851	2 956
23 - Haute-Normandie	25	47	183	192,6	54	332	1 260	2 689
24 - Centre	172	87	768	202,0	406	599	2 578	2 804
25 - Basse-Normandie	104	103	471	210,5	334	287	1 480	3 069
26 - Bourgogne	161	141	246	177,5	124	244	984	2 646
31 - Nord-Pas-de-Calais	348	244	1 047	202,5	612	848	3 024	2 855
41 - Lorraine	70	96	264	196,0	281	346	1 254	2 365
42 - Alsace	39	36	303	206,7	433	662	3 321	2 713
43 - Franche-Comté	79	44	249	170,9	193	160	1 494	2 587
52 - Pays de la Loire	149	217	1 209	197,6	762	1 442	4 324	3 032
53 - Bretagne	53	92	1 182	200,9	442	1 011	7 847	2 612
54 - Poitou-Charentes	20	78	463	184,5	66	225	1 186	2 893
72 - Aquitaine	131	170	1 070	211,7	774	1 254	4 144	3 084
73 - Midi-Pyrénées	103	147	616	205,3	342	1 498	2 681	3 055
74 - Limousin	3	19	114	193,8	0	55	666	2 423
82 - Rhône-Alpes	317	302	1 766	255,8	2 224	3 543	16 861	3 288
83 - Auvergne	0	24	77	176,2	166	156	1 168	2 321
91 - Languedoc-Roussillon	377	438	1 008	161,1	932	1 970	5 139	3 194
93 - Provence-Alpes-Côte d'Azur	476	488	1 298	261,5	1 779	2 905	9 956	3 731
94 - Corse	114	77	170	205,2	220	162	1 018	2 809
France métropolitaine	3 012	3 320	14 562	225,5	12 567	21 994	82 690	3 266

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.

(ND) Non diffusable.

(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 trimestre sont provisoires.

(r) Chiffres rectifiés.

La commercialisation de l'ensemble des logements neufs

	Année 2007 (r)	Année 2008 (r)	2008.1 (r)	2008.2 (r)	2008.3 (r)	2008.4 (r)	2009.1 (p)	Evolution entre 2009.1 et 2008.1
Mises en vente	147 837	93 149	28 816	27 620	21 432	15 281	15 579	-45,9%
Ventes (1)	127 253	79 421	26 610	21 480	16 315	15 016	25 314	-4,9%
Encours proposés	102 493	110 960	105 642	110 419	113 473	110 960	97 252	-7,9%

Source : SOeS, ECLN

Unité : logements

La commercialisation des appartements

	Année 2007 (r)	Année 2008 (r)	2008.1 (r)	2008.2 (r)	2008.3 (r)	2008.4 (r)	2009.1 (p)	Evolution entre 2009.1 et 2008.1
Mises en vente	127 847	78 672	24 746	23 436	17 920	12 570	12 567	-49,2%
1 pièce	10 425	7 058	2 360	1 927	1 677	1 094	1 276	-45,9%
2 pièces	45 221	27 865	8 724	8 694	6 309	4 138	4 580	-47,5%
3 pièces	50 832	30 465	9 510	9 018	6 899	5 038	4 643	-51,2%
4 pièces ou plus	21 369	13 284	4 152	3 797	3 035	2 300	2 068	-50,2%
Ventes (1)	110 439	68 515	23 205	18 635	13 877	12 798	21 994	-5,2%
1 pièce	9 772	6 138	2 020	1 703	1 188	1 227	2 069	2,4%
2 pièces	40 645	24 549	8 482	6 876	4 893	4 298	7 633	-10,0%
3 pièces	42 286	26 338	8 872	7 102	5 373	4 991	8 950	0,9%
4 pièces ou plus	17 736	11 490	3 831	2 954	2 423	2 282	3 342	-12,8%
Prix de vente au m² (2)	3 281	3 352	3 258	3 436	3 433	3 313	3 266	0,2%
1 pièce	3 813	3 866	3 839	3 981	3 772	3 845	3 858	0,5%
2 pièces	3 268	3 333	3 147	3 421	3 496	3 394	3 358	6,7%
3 pièces	3 161	3 260	3 181	3 321	3 343	3 224	3 159	-0,7%
4 pièces ou plus	3 410	3 439	3 422	3 558	3 462	3 288	3 254	-4,9%
Encours de logts proposés	88 186	95 211	90 677	94 781	97 464	95 211	82 690	-8,8%
1 pièce	4 833	6 221	5 298	5 603	6 177	6 221	5 594	5,6%
2 pièces	25 050	28 357	25 825	27 751	28 889	28 357	24 385	-5,6%
3 pièces	39 542	41 085	40 387	41 697	42 387	41 085	35 225	-12,8%
4 pièces ou plus	18 761	19 548	19 167	19 730	20 011	19 548	17 486	-8,8%
Logts achevés	2 396	5 191	2 654	3 250	3 902	5 191	5 995	125,9%
Logts en cours de construction	40 034	44 236	40 905	42 776	45 147	44 236	37 859	-7,4%
Logts en projet	45 756	45 784	47 118	48 755	48 415	45 784	38 836	-17,6%
Logts achevés en % de l'encours total	2,7	5,5	2,9	3,4	4,0	5,5	7,2	147,7%
Délai d'écoulement de l'encours (3)	8,6	16,1	11,3	13,6	18,0	21,4	14,3	

Source : SOeS, ECLN

Unités : logements, euros/m², mois

La commercialisation des maisons individuelles

	Année 2007 (r)	Année 2008 (r)	2008.1 (r)	2008.2 (r)	2008.3 (r)	2008.4 (r)	2009.1 (p)	Evolution entre 2009.1 et 2008.1
Mises en vente	19 990	14 477	4 070	4 184	3 512	2 711	3 012	-26,0%
Moins de 4 pièces	5 202	3 723	928	1 011	939	845	960	3,4%
4 pièces	8 788	6 920	1 862	1 944	1 751	1 363	1 453	-22,0%
5 pièces	5 006	3 294	1 081	1 029	699	485	551	-49,0%
6 pièces ou plus	994	540	199	200	123	18	48	-75,9%
Ventes (1)	16 814	10 906	3 405	2 845	2 438	2 218	3 320	-2,5%
Moins de 4 pièces	4 248	2 704	877	644	607	576	955	8,9%
4 pièces	7 371	5 106	1 514	1 346	1 149	1 097	1 531	1,1%
5 pièces	4 150	2 587	821	718	585	463	732	-10,8%
6 pièces ou plus	1 045	509	193	137	97	82	102	-47,2%
Prix de vente par lot	246,1	247,4	248,4	260,8	249,9	226,1	225,5	-9,2%
Moins de 4 pièces	172,7	177,1	177,8	179,3	185,0	165,3	167,1	-6,1%
4 pièces	233,2	233,1	231,8	240,3	237,6	221,5	223,2	-3,7%
5 pièces	302,4	313,3	320,2	329,7	309,4	280,5	283,5	-11,5%
6 pièces ou plus	411,5	429,9	393,7	484,6	442,9	408,3	391,1	-0,7%
Encours de logts proposés	14 307	15 749	14 965	15 638	16 009	15 749	14 562	-2,7%
Moins de 4 pièces	2 761	3 423	2 922	3 055	3 315	3 423	3 196	9,4%
4 pièces	6 486	7 381	6 801	7 215	7 457	7 381	6 957	2,3%
5 pièces	4 225	4 216	4 419	4 542	4 421	4 216	3 771	-14,7%
6 pièces ou plus	835	729	823	826	816	729	638	-22,5%
Délai d'écoulement de l'encours (3)	9,3	16,5	12,4	15,0	18,2	20,3	15,8	

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 directions régionales de l'équipement auprès des promoteurs sur les programmes de logements neufs destinés à la vente aux particuliers d'au moins cinq logements.



Pour en savoir plus :
Éve ROUMIGUIÈRES
01 40 81 29 34

Ressources, territoires et habitats
Énergie et climat
Prévention des risques
Développement durable
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
Téléphone :
(33/0) 1 40 81 13 15
Télécopie :
(33/0) 1 40 81 13 30

Directeur
de la publication
Bruno TRÉGOUËT

ISSN : en cours

© SOeS 2009