

Commercialisation des logements neufs

Résultats au deuxième trimestre 2009

Au deuxième trimestre 2009, près de 28 000 logements ont été vendus, soit presque 2 500 de plus qu'au trimestre précédent. Les mises en vente sont proches de 20 000, soit une augmentation de 4 000 logements par rapport au premier trimestre 2009. Le niveau des ventes étant supérieur à celui des mises en vente, l'encours de logements proposés à la vente diminue sensiblement par rapport au premier trimestre 2009 : il se réduit de 97 000 à 85 000. Du premier trimestre 2009 au deuxième trimestre 2009, le prix moyen par mètre carré des appartements passe de 3 268 euros à 3 369 euros et le prix moyen des maisons de

234 800 euros à 247 400 euros.

Le niveau des ventes du deuxième trimestre 2009 est supérieur de 29,6 % à celui qui avait été constaté au deuxième trimestre 2008 alors que le niveau des mises en vente est en baisse de 28,9 %. Fin juin 2009, l'encours de logements neufs proposés à la vente est inférieur de 22,9 % à celui constaté fin juin 2008.

Au cours des quatre derniers trimestres, c'est-à-dire du troisième trimestre 2008 au deuxième trimestre 2009, 84 500 logements ont été vendus et 71 900 logements ont été mis en vente soit respectivement 20,2 % et 43,2 % de moins qu'au cours des quatre trimestres précédents.

Les appartements

Au deuxième trimestre 2009, les ventes d'appartements sont supérieures de 33,0 % à celles du deuxième trimestre 2008 (24 800 contre 18 700). Les ventes de tous les types d'appartements sont en hausse. La progression est de 48,8 % pour les studios, 38,4 % pour les trois pièces, 28,1 % pour les deux pièces et de 22,5 % pour les quatre pièces ou plus. Du troisième trimestre 2008 au deuxième trimestre 2009, 73 900 logements en immeubles collectifs ont été vendus contre 91 800 au cours des quatre trimestres précédents (- 19,6 %).

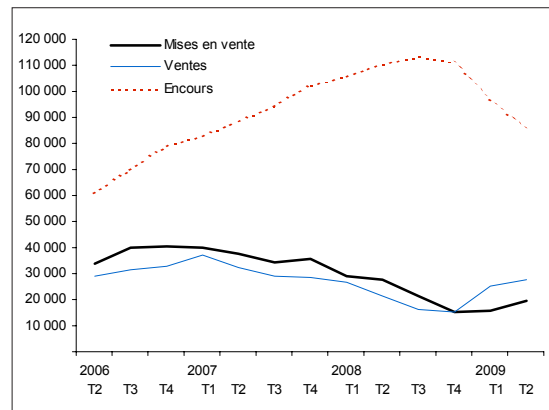
Au deuxième trimestre 2009, les mises en vente sont inférieures de 27,6 % à celles du deuxième trimestre 2008 (17 100 contre 23 600). Cette baisse concerne tous les types d'appartements (respectivement - 34,7 %, - 30,4 % et - 28,0 % pour les appartements de quatre pièces ou plus, trois et deux pièces) hormis les studios dont le niveau des mises en vente augmente de 1,4 %. Du troisième trimestre 2008 au deuxième trimestre 2009, 60 500 logements en immeubles collectifs ont été mis en vente contre 109 200 au cours des quatre trimestres précédents (- 44,6 %).

Fin juin 2009, l'encours de logements collectifs proposés à la vente (72 300) est inférieur de 23,9 % à celui observé fin juin 2008 et ce, pour tous les types d'appartements. Le recul est moindre pour les studios (- 12,2 %). La part de l'encours de logements achevés passe de 3,4 % fin juin 2008 à 8,3 % fin juin 2009 alors que la part des encours de

logements en projet reste stable (51,5 %). Le délai d'écoulement de l'encours qui était de 13,6 mois au deuxième trimestre 2008 est de 9,2 mois au deuxième trimestre 2009.

Le prix moyen au mètre carré des appartements neufs au deuxième trimestre 2009 (3 369 euros) est inférieur de 1,9 % à celui du deuxième trimestre 2008 (3 436 euros). La baisse concerne les appartements les plus grands (- 2,4 % pour les trois pièces et - 4,4 % pour les quatre pièces ou plus) alors que le prix des deux pièces se stabilise et que celui des studios augmente (+ 2,3 %).

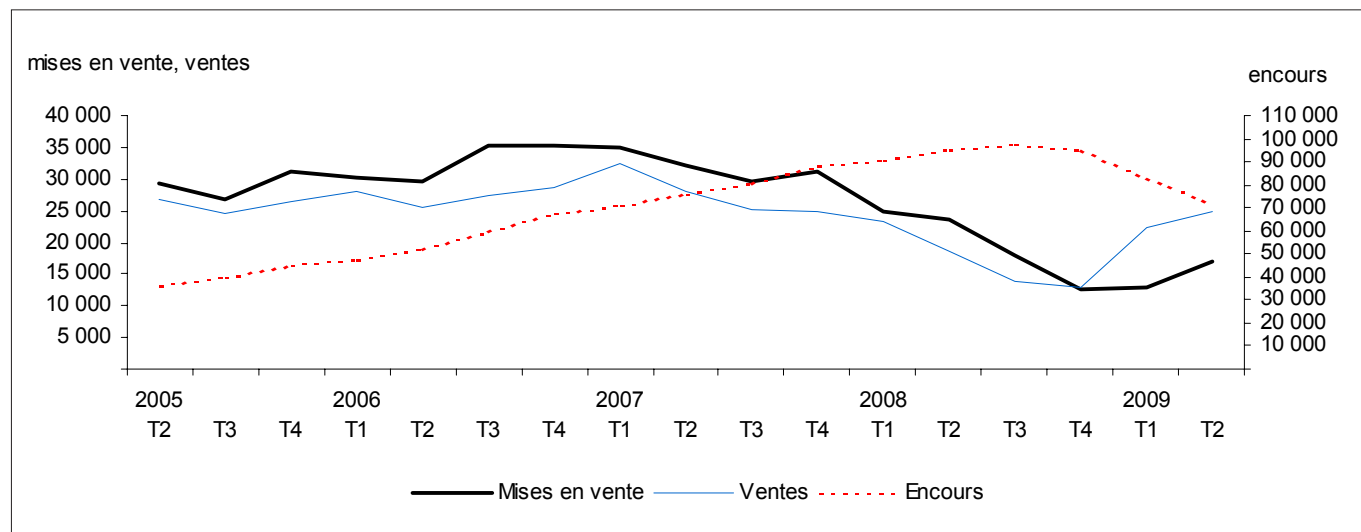
La commercialisation des logements neufs



Source : SOeS, ECLN

Unité : logements

La commercialisation des appartements



Source : SOeS, ECLN

Unité : logements

Les maisons individuelles

Au deuxième trimestre 2009, les ventes de maisons individuelles sont supérieures de 7,0 % à leur niveau du deuxième trimestre 2008 (3 000 contre 2 800). La hausse ne concerne que les maisons de quatre pièces (+ 20,8 %) alors que le niveau des ventes des autres types de maisons est en recul (respectivement - 2,6 %, - 3,6 % et - 28,5 % pour les maisons de moins de quatre pièces, de cinq pièces et de six pièces et plus). Du troisième trimestre 2008 au deuxième trimestre 2009, les ventes de maisons sont inférieures de 24,1 % aux quatre trimestres précédents (10 600 contre 14 000).

Les mises en vente au deuxième trimestre 2009 sont inférieures de 36,7 % à celles du deuxième trimestre 2008. Elles sont en recul pour tous les types de maisons. Les baisses les plus fortes sont observées pour les maisons les plus grandes (- 45,9 % pour les maisons de cinq pièces et - 60,0 %

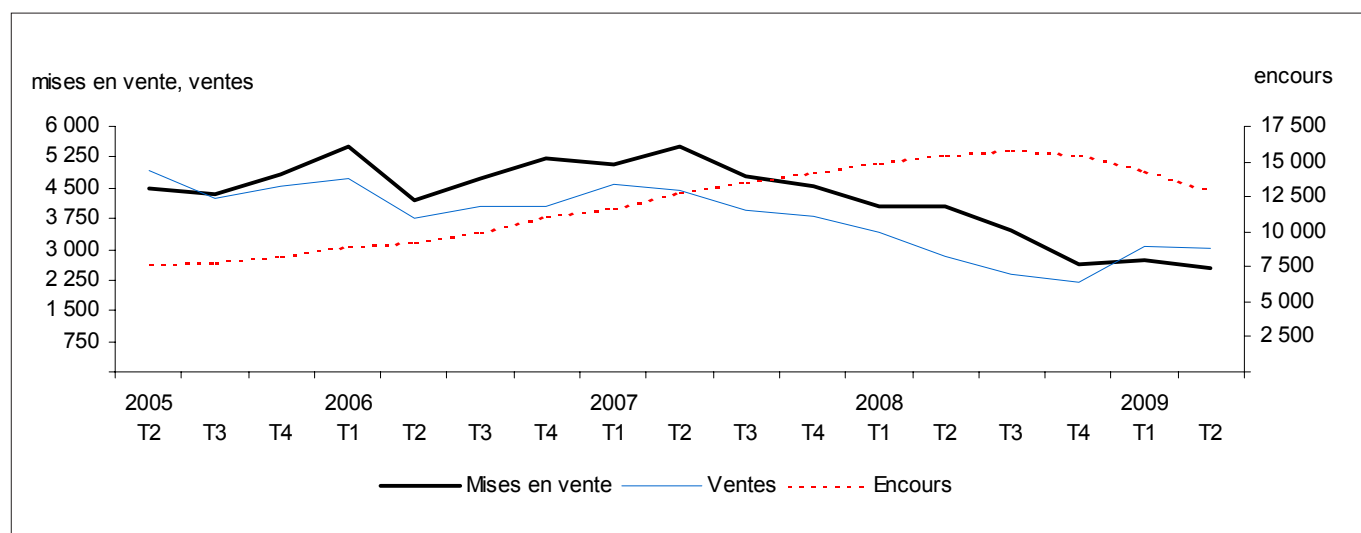
pour celles de six pièces et plus). Le recul est moins fort pour les maisons de moins de quatre pièces ou de quatre pièces (respectivement - 31,6 % et - 31,8 %). Du troisième trimestre 2008 au deuxième trimestre 2009, les mises en vente de logements individuels sont inférieures de 34,8 % aux quatre trimestres précédents (11 400 contre 17 400).

Fin juin 2009, l'encours de maisons disponibles à la vente est inférieur de 16,4 % à celui de fin juin 2008 (12 900 logements contre 15 500).

Le délai d'écoulement, qui était de 14,9 mois il y a un an, est de 12,8 mois au deuxième trimestre 2009.

Le prix de vente moyen d'une maison neuve (247 400 euros) est inférieur de 5,5 % à celui observé au deuxième trimestre 2008. Cette baisse affecte toutes les tailles de maisons hormis celles de moins de quatre pièces dont le prix est supérieur à celui du deuxième trimestre 2008 (+ 5,6 %).

La commercialisation des maisons individuelles



Source : SOeS, ECLN

Unité : logements

Chiffres régionaux

Au deuxième trimestre 2009, les ventes de logements neufs sont supérieures à leur niveau du deuxième trimestre 2008 dans 17 régions de France métropolitaine. La hausse dépasse 50 % en Champagne-Ardenne, Centre, Bourgogne, Nord-Pas-de-Calais, Franche-Comté et Corse. Les ventes sont stables en Haute-Normandie et en baisse en Picardie, Bretagne, Poitou-Charentes et Auvergne.

Au deuxième trimestre 2009, les mises en vente de logements neufs sont inférieures à leur niveau du deuxième trimestre 2008 dans toutes les régions sauf en Bourgogne, Nord-Pas-de-Calais, Franche-Comté, Lorraine et Corse. La baisse est supérieure à 50 % dans quatre régions (Basse-Normandie, Poitou-Charentes, Auvergne et Languedoc-Roussillon). Dans les quatre régions où les ventes sont en baisse, les mises en vente sont aussi en recul. Seules cinq régions connaissent une hausse des ventes et une hausse

des mises en vente (Bourgogne, Nord-Pas-de-Calais, Lorraine, Franche-Comté et Corse).

Fin juin 2009, l'encours de logements neufs proposés à la vente est inférieur à son niveau de fin juin 2008 dans toutes les régions sauf en Corse et en Franche-Comté. Pour huit régions, la baisse est supérieure à la moyenne nationale (- 22,9 %), notamment en Midi-Pyrénées, et dans les Pays de la Loire.

Au deuxième trimestre 2009, le prix moyen au mètre carré des appartements est inférieur à son niveau du deuxième trimestre 2008 dans neuf régions notamment en Champagne-Ardenne, Basse-Normandie et Provence-Alpes-Côte d'Azur. Il est quasiment stable en Alsace et en Languedoc-Roussillon. Parmi les onze régions où le prix est plus élevé qu'au deuxième trimestre 2008, la hausse est plus marquée en Picardie et en Franche-Comté.

La commercialisation par région des logements neufs au deuxième 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	278	430	1 419	337,3	3 429	4 256	9 595	4 228
21 - Champagne-Ardenne	61	29	140	225	101	234	610	2 704
22 - Picardie	133	76	261	226,5	194	302	744	2 900
23 - Haute-Normandie	28	58	159	232,3	231	367	1 045	2 940
24 - Centre	96	89	758	187,7	301	630	2 235	2 825
25 - Basse-Normandie	6	77	351	184,2	246	366	1 107	3 236
26 - Bourgogne	9	44	224	185,3	254	284	872	2 596
31 - Nord-Pas-de-Calais	329	278	1 073	205,4	786	1 049	2 575	3 111
41 - Lorraine	100	77	264	185,2	345	360	1 188	2 424
42 - Alsace	47	49	223	231,5	533	697	3 067	2 710
43 - Franche-Comté	30	34	186	177,8	193	340	1 379	2 540
52 - Pays de la Loire	77	198	1 041	192,3	837	1 378	3 532	2 971
53 - Bretagne	111	136	1 055	186,6	1 202	1 273	7 588	2 728
54 - Poitou-Charentes	76	54	471	286,4	144	225	1 114	3 137
72 - Aquitaine	131	152	858	197,7	746	1 124	3 667	3 036
73 - Midi-Pyrénées	118	153	412	196,3	531	1 304	1 868	3 006
74 - Limousin		6	108	223,0	77	66	682	2 517
82 - Rhône-Alpes	374	319	1 664	270,8	2 505	4 478	14 103	3 409
83 - Auvergne	9	18	54	163,8	144	234	985	2 591
91 - Languedoc-Roussillon	178	233	865	223,4	788	1 703	4 335	3 203
93 - Provence-Alpes-Côte d'Azur	264	473	1 099	305,1	2 984	3 665	8 983	3 816
94 - Corse	105	33	238	302,5	500	488	984	3 046
France métropolitaine	2 560	3 016	12 923	247,4	17 071	24 823	72 258	3 369

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	Année 2008 (r)	2008.2	2008.3 (r)	2008.4 (r)	2009.1 (r)	2009.2 (p)	Evolution entre 2009.2 et 2008.2
Mises en vente	147 837	93 105	27 620	21 388	15 281	15 585	19 631	-28,9%
Ventes (1)	127 253	79 400	21 480	16 296	15 014	25 313	27 839	29,6%
Encours proposés	102 493	110 937	110 419	113 448	110 937	97 234	85 181	-22,9%

Source : SOeS, ECLN

Unité : logements

La commercialisation des appartements

	Année 2007 (r)	Année 2008 (r)	2008.2 (r)	2008.3 (r)	2008.4 (r)	2009.1 (r)	2009.2 (p)	Evolution entre 2009.2 et 2008.2
Mises en vente	127 881	78 925	23 574	17 937	12 657	12 854	17 071	-27,6%
1 pièce	10 425	7 077	1 933	1 681	1 101	1 453	1 961	1,4%
2 pièces	45 232	28 008	8 732	6 357	4 177	4 657	6 287	-28,0%
3 pièces	50 850	30 584	9 081	6 905	5 081	4 674	6 322	-30,4%
4 pièces ou plus	21 374	13 256	3 828	2 994	2 298	2 070	2 501	-34,7%
Ventes (1)	110 466	68 642	18 662	13 925	12 840	22 263	24 823	33,0%
1 pièce	9 772	6 144	1 703	1 188	1 232	2 239	2 534	48,8%
2 pièces	40 658	24 631	6 892	4 925	4 323	7 708	8 828	28,1%
3 pièces	42 297	26 380	7 111	5 390	5 007	8 971	9 840	38,4%
4 pièces ou plus	17 739	11 487	2 956	2 422	2 278	3 345	3 621	22,5%
Prix de vente au m² (2)	3 281	3 350	3 436	3 425	3 314	3 268	3 369	-1,9%
1 pièce	3 813	3 865	3 981	3 772	3 839	3 893	4 071	2,3%
2 pièces	3 268	3 332	3 420	3 492	3 392	3 355	3 431	0,3%
3 pièces	3 161	3 258	3 320	3 337	3 222	3 158	3 240	-2,4%
4 pièces ou plus	3 410	3 437	3 558	3 447	3 294	3 252	3 401	-4,4%
Encours de logts proposés	88 241	95 405	94 958	97 613	95 405	82 911	72 258	-23,9%
1 pièce	4 833	6 234	5 610	6 188	6 234	5 619	4 924	-12,2%
2 pièces	25 074	28 452	27 815	28 969	28 452	24 488	21 304	-23,4%
3 pièces	39 571	41 193	41 787	42 468	41 193	35 341	30 325	-27,4%
4 pièces ou plus	18 763	19 526	19 746	19 988	19 526	17 463	15 705	-20,5%
Logts achevés	2 396	5 196	3 250	3 915	5 196	5 999	6 023	85,3%
Logts en cours de construction	40 094	44 337	42 836	45 200	44 337	37 973	28 999	-32,3%
Logts en projet	45 751	45 872	48 872	48 498	45 872	38 939	37 236	-23,8%
Logts achevés en % de l'encours total	2,7	5,4	3,4	4,0	5,4	7,2	8,3	143,5%
Délai d'écoulement de l'encours (3)	8,6	16,1	13,6	18,0	21,4	14,2	9,2	

Source : SOeS, ECLN

Unités : logements, euros/m², mois

La commercialisation des maisons individuelles

	Année 2007 (r)	Année 2008 (r)	2008.2 (r)	2008.3 (r)	2008.4 (r)	2009.1 (r)	2009.2 (p)	Evolution entre 2009.2 et 2008.2
Mises en vente	19 956	14 180	4 046	3 451	2 624	2 731	2 560	-36,7%
Moins de 4 pièces	5 173	3 412	904	851	756	681	618	-31,6%
4 pièces	8 781	6 945	1 925	1 780	1 365	1 453	1 312	-31,8%
5 pièces	5 008	3 283	1 017	697	485	549	550	-45,9%
6 pièces ou plus	994	540	200	123	18	48	80	-60,0%
Ventes (1)	16 787	10 758	2 818	2 371	2 174	3 050	3 016	7,0%
Moins de 4 pièces	4 224	2 561	619	547	528	689	603	-2,6%
4 pièces	7 370	5 101	1 344	1 142	1 101	1 529	1 623	20,8%
5 pièces	4 148	2 587	718	585	463	730	692	-3,6%
6 pièces ou plus	1 045	509	137	97	82	102	98	-28,5%
Prix de vente par lot	246,2	248,7	261,9	252,4	227,7	234,8	247,4	-5,5%
Moins de 4 pièces	172,6	178,5	180,5	188,1	166,9	185,5	190,6	5,6%
4 pièces	233,2	233,1	240,4	237,7	221,2	223,2	237,0	-1,4%
5 pièces	302,4	313,3	329,7	309,4	280,5	283,5	291,8	-11,5%
6 pièces ou plus	411,5	429,9	484,6	442,9	408,3	391,1	453,7	-6,4%
Encours de logts proposés	14 252	15 532	15 461	15 835	15 532	14 323	12 923	-16,4%
Moins de 4 pièces	2 708	3 190	2 894	3 124	3 190	2 939	2 781	-3,9%
4 pièces	6 480	7 403	7 204	7 481	7 403	6 981	6 117	-15,1%
5 pièces	4 229	4 210	4 537	4 414	4 210	3 765	3 422	-24,6%
6 pièces ou plus	835	729	826	816	729	638	603	-27,0%
Délai d'écoulement de l'encours (3)	9,3	16,5	14,9	18,3	20,5	16,5	12,8	

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

Eve.Roumiguieres@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.so.es.cgdd@developpement-durable.gouv.fr
Télécopie :
(33/0) 1 40 81 13 30

Directeur de la publication
Bruno TRÉGOUËT
ISSN : 2102-6378

© SOeS 2009