

Commercialisation des logements neufs : résultats au troisième trimestre 2009

Au troisième trimestre 2009, un peu plus de 26 900 logements ont été vendus, soit 65,2 % de plus qu'au troisième trimestre 2008. Les ventes de logements en immeubles collectifs ont augmenté de 68,0 % et celles de maisons de 48,9 % par rapport au troisième trimestre 2008. Du quatrième trimestre 2008 au troisième trimestre 2009, le nombre de ventes s'élève à plus de 95 100 soit 2,3% de plus par rapport aux quatre trimestres précédents.

Au cours du troisième trimestre 2009, 19 300 logements ont été mis en vente, soit 9,6 % de moins qu'au troisième trimestre 2008. Les mises en vente de logements en immeubles collectifs ont reculé de 7,7 % et celles de maisons de 19,4 % par rapport au troisième trimestre 2008. Du quatrième trimestre 2008 au troisième trimestre 2009, ce sont 69 800 logements neufs qui ont été mis sur le marché, soit 38,5 % de moins que du quatrième trimestre 2007 au troisième trimestre 2008.

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 30 septembre 2009, l'encours de logements neufs proposés à la vente est de 74 800 logements.

En un an, le délai moyen d'écoulement passe de 18 mois à 8 mois pour le collectif et de 18 mois à plus de 10 mois pour l'individuel.

Au troisième trimestre 2009, le prix moyen au mètre carré des logements en immeuble collectifs a baissé de 1,2 % par rapport au troisième trimestre 2008. Dans l'individuel, le prix moyen du lot a diminué de 4,4 %.

Les appartements

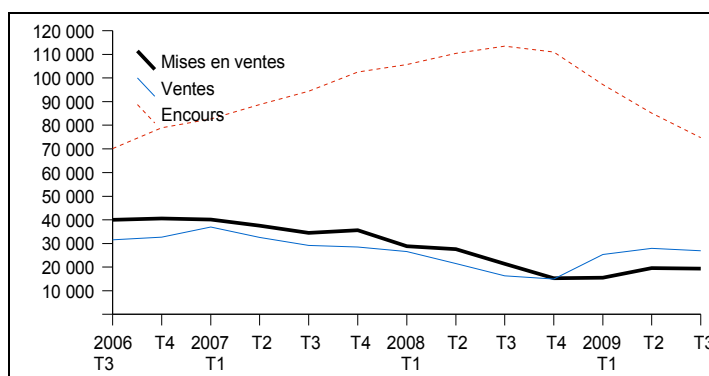
Au troisième trimestre 2009, les ventes d'appartements sont supérieures de 68,0 % à celles du troisième trimestre 2008 (23 400 contre 13 900). Les ventes de tous les types d'appartement sont en hausse. La progression est de 120,8 % pour les studios, 67,2 % pour les deux pièces, 64,9 % pour les trois pièces et de 49,5 % pour les quatre pièces ou plus. Du quatrième trimestre 2008 au troisième trimestre 2009 inclus, 83 300 logements en immeubles collectifs ont été vendus contre 80 400 au cours des quatre trimestres précédents (+ 3,6 %).

Au troisième trimestre 2009, les mises en vente sont inférieures de 7,7 % à celles du troisième trimestre 2008 (16 100 contre 17 900). Cette baisse concerne tous les types d'appartements (respectivement -17,0 %, -12,2% et -4,9 % pour les appartements de quatre pièces ou plus, trois et deux pièces) hormis les studios dont le niveau des mises en vente augmente de 16,8 %. Du quatrième trimestre 2008 au troisième trimestre 2009, 59 200 logements en immeubles collectifs ont été mis en vente contre 97 400 au cours des quatre trimestres précédents (- 39,2 %).

Fin septembre 2009, l'encours de logements collectifs proposés à la vente (63 400) est inférieur de 35,1 % à celui observé fin septembre 2008 et ce, pour tous les types d'appartements. Le recul est moindre pour les studios (- 30,2 %) et les appartements des quatre pièces et plus (- 29,7 %). La part de l'encours de logements achevés passe de 4,0 % fin novembre 2008 à 8,5 % fin novembre 2009 alors que la part des encours de logements en cours de construction diminue (38,9 % contre 46,3 %). Le délai d'écoulement de l'encours qui était de 18,0 mois au troisième trimestre 2008 est de 7,9 mois au troisième trimestre 2009.

Le prix moyen au mètre-carré des appartements neufs au troisième trimestre 2009 (3 382 euros) est inférieur de 1,2 % à celui du troisième trimestre 2008 (3 423 euros). La baisse concerne les appartements de plusieurs pièces (- 2,0 % pour les trois pièces et les quatre pièces ou plus et - 1,4 % pour les deux pièces) alors que le prix des studios augmente (+ 6,9 %).

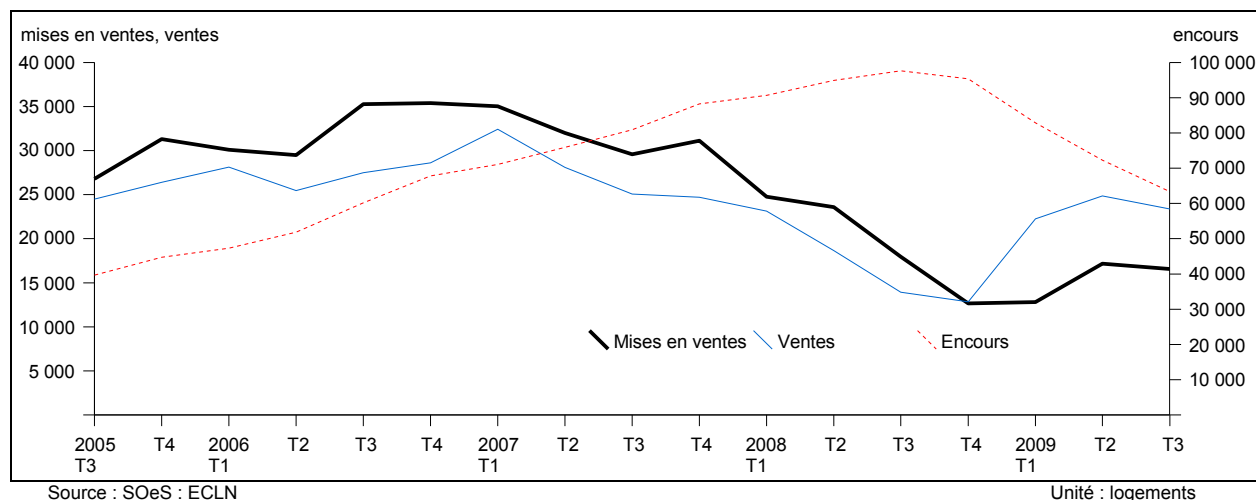
LA COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS NEUFS



Source : SOeS - FCT.N

Unité : logements

LA COMMERCIALISATION DES APPARTEMENTS



Les maisons individuelles

Au troisième trimestre 2009, les ventes de maisons individuelles sont supérieures de 48,9 % à leur niveau du troisième trimestre 2008 (3 500 contre 2 400). La hausse concerne tous les types de maisons (respectivement + 45,0 %, + 39,7 % et + 13,4 % pour les maisons de quatre, cinq et six pièces et plus) et plus particulièrement les maisons de moins de quatre pièces (+ 73,1 %). Du quatrième trimestre 2008 au troisième trimestre 2009 inclus, les ventes de maisons sont inférieures de 5,6 % aux quatre trimestres précédents (11 800 contre 12 500).

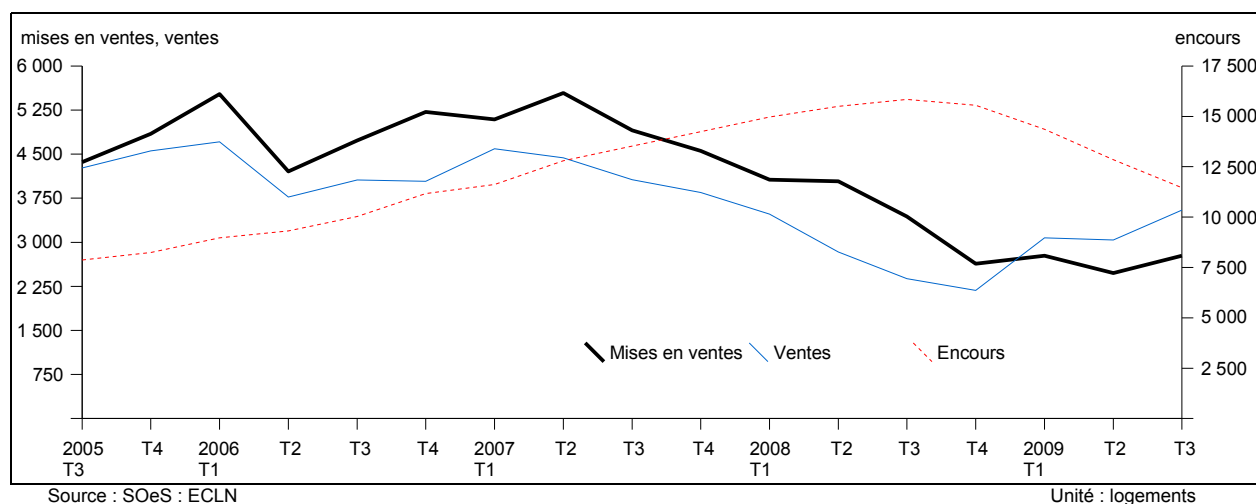
Les mises en vente au troisième trimestre 2009 sont inférieures de 19,4 % à celles du troisième trimestre 2008. Elles sont en recul pour tous les types de maisons hormis celles de moins de quatre pièces (+ 10,7 %). Les baisses les plus fortes sont observées pour les maisons les plus grandes (- 42,3 % pour les maisons de six pièces et plus). Le recul est moins fort pour les maisons de quatre pièces ou de cinq pièces (respectivement - 32,1 % et - 19,4 %). Du quatrième trimestre 2008 au troisième trimestre 2009, les mises en vente de logements individuels sont inférieures de 33,8 % aux quatre trimestres précédents (10 700 contre 16 100).

Fin septembre 2009, l'encours de maisons disponibles à la vente est inférieur de 27,7 % à celui de fin septembre 2008 (11 500 logements contre 15 800).

Le délai d'écoulement, qui était de 18,2 mois il y a un an, est de 10,4 mois au troisième trimestre 2009.

Le prix de vente moyen d'une maison neuve (241 900 euros) est inférieur de 4,4 % à celui observé au troisième 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 troisième trimestre 2008 (+ 2,4 %).

LA COMMERCIALISATION DES MAISONS INDIVIDUELLES



Chiffres régionaux

Au troisième trimestre 2009, les ventes de logements neufs sont supérieures à leur niveau du troisième trimestre 2008 dans toutes les régions de France Métropolitaine hormis en Limousin et en Midi-Pyrénées. La hausse dépasse 70 % dans dix régions. Les hausses les plus fortes sont constatées en Picardie, Basse-Normandie, Nord-Pas-de-Calais, Franche-Comté et Corse.

Au troisième trimestre 2009, les mises en vente de logements neufs sont supérieures à leur niveau du troisième trimestre 2008 dans dix régions et plus particulièrement en Corse, Auvergne et Franche-Comté.

Elles sont stables dans les Pays de la Loire et en Alsace. La baisse est supérieure à 50 % dans quatre régions (Basse-Normandie, Poitou-Charentes, Champagne-Ardenne et Midi-Pyrénées). Dans les deux régions où les ventes sont en baisse, les mises en vente sont aussi en recul. Dix régions connaissent une hausse des ventes et une hausse des mises en vente.

Fin septembre 2009, l'encours de logements neufs proposés à la vente est inférieur à son niveau de fin septembre 2008 dans toutes les régions sauf en Corse et en Franche-Comté. Pour huit régions, la baisse

est supérieure à la moyenne nationale (- 34,1 %), notamment en Midi-Pyrénées.

Au troisième trimestre 2009, le prix moyen au mètre-carré des appartements est inférieur à son niveau du troisième trimestre 2008 dans onze régions. Les baisses les plus prononcées sont observées en Limousin, Basse-Normandie et Provence-Alpes-Côte d'Azur. Il est quasiment stable dans le Centre. Parmi les dix régions où le prix est plus élevé qu'au troisième trimestre 2008, la hausse est plus marquée en Haute-Normandie, Auvergne et en Franche-Comté.

LA COMMERCIALISATION PAR RÉGION DES LOGEMENTS NEUFS AU TROISIEME 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	318	554	1 155	326,3	2 822	4 120	8 158	4 073
21 - Champagne-Ardenne	62	30	172	198	109	150	562	2 829
22 - Picardie	82	86	251	253,5	210	342	593	3 088
23 - Haute-Normandie	26	41	145	200,2	270	345	831	2 923
24 - Centre	58	136	637	177,9	334	602	1 822	2 802
25 - Basse-Normandie	46	104	291	190,8	111	286	867	3 253
26 - Bourgogne	17	33	160	198,5	209	185	872	2 561
31 - Nord-Pas-de-Calais	212	282	983	197,8	594	930	2 213	3 021
41 - Lorraine	37	72	207	182,0	355	427	1 103	2 413
42 - Alsace	76	60	242	199,0	496	980	2 459	2 714
43 - Franche-Comté	152	71	253	173,7	313	243	1 407	2 609
52 - Pays de la Loire	219	241	958	205,1	978	1 306	3 140	2 971
53 - Bretagne	80	110	948	195,6	652	1 303	6 510	2 818
54 - Poitou-Charentes	70	86	446	212,4	85	242	963	3 049
72 - Aquitaine	228	283	731	200,5	1 067	1 156	3 536	3 135
73 - Midi-Pyrénées	117	172	268	210,7	369	783	1 470	3 022
74 - Limousin	10	11	102	201,3	111	70	596	2 535
82 - Rhône-Alpes	377	377	1 490	253,9	3 153	4 008	13 032	3 387
83 - Auvergne	6	13	47	176,0	54	175	806	2 648
91 - Languedoc-Roussillon	123	257	761	219,8	1 376	1 660	3 849	3 275
93 - Provence-Alpes-Côte d'Azur	265	394	918	299,4	2 417	3 600	7 545	3 978
94 - Corse	190	133	297	305,2	478	458	1 020	3 003
France métropolitaine	2 771	3 546	11 462	241,9	16 563	23 371	63 354	3 382

Source : SOeS : ECLN

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

(1) Ventes : réservations avec dépôts d'arrhes

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

(2) Prix "à la réservation" pour l'ensemble de la France.

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

Prix de vente moyen d'une maison en milliers d'euros.

(p) Les chiffres du 1er trimestre sont provisoires

Prix de vente moyen d'un appartement en euros/m².

(r) Chiffres rectifiés

(ND) Non Diffusable

La commercialisation de l'ensemble des logements neufs

	Année 2007	Année 2008 (r)	2008.3	2008.4 (r)	2009.1	2009.2 (r)	2009.3 (p)	Evolution entre 2009.3 et 2008.3
Mises en vente	147 837	93 105	21 388	15 281	15 585	19 640	19 334	-9,6%
Ventes (1)	127 253	79 400	16 296	15 014	25 313	27 880	26 917	65,2%
Encours proposés	102 493	110 937	113 448	110 937	97 234	85 121	74 816	-34,1%

Source : SOeS : ECLN

Unité : logements

La commercialisation des appartements

	Année 2007 (r)	Année 2008 (r)	2008.3 (r)	2008.4 (r)	2009.1 (r)	2009.2 (r)	2009.3 (p)	Evolution entre 2009.3 et 2008.3
Mises en vente	127 745	78 930	17 949	12 646	12 815	17 163	16 563	-7,7%
1 pièce	10 425	7 077	1 681	1 101	1 453	1 961	1 964	16,8%
2 pièces	45 215	28 010	6 357	4 176	4 657	6 310	6 045	-4,9%
3 pièces	50 758	30 598	6 917	5 077	4 672	6 352	6 070	-12,2%
4 pièces ou plus	21 347	13 245	2 994	2 292	2 033	2 540	2 484	-17,0%
Ventes (1)	110 313	68 525	13 915	12 835	22 237	24 842	23 371	68,0%
1 pièce	9 772	6 144	1 188	1 232	2 239	2 534	2 623	120,8%
2 pièces	40 644	24 630	4 925	4 323	7 701	8 843	8 258	67,7%
3 pièces	42 186	26 289	5 383	5 004	8 965	9 848	8 874	64,9%
4 pièces ou plus	17 711	11 462	2 419	2 276	3 332	3 617	3 616	49,5%
Prix de vente au m² (2)	3 278	3 347	3 423	3 313	3 268	3 369	3 382	-1,2%
1 pièce	3 813	3 865	3 772	3 839	3 893	4 071	4 031	6,9%
2 pièces	3 268	3 332	3 492	3 392	3 354	3 430	3 442	-1,4%
3 pièces	3 156	3 253	3 334	3 221	3 157	3 240	3 267	-2,0%
4 pièces ou plus	3 407	3 434	3 444	3 293	3 255	3 402	3 375	-2,0%
Encours de logts proposés	88 250	95 387	97 601	95 387	82 880	72 265	63 354	-35,1%
1 pièce	4 833	6 234	6 188	6 234	5 619	4 924	4 319	-30,2%
2 pièces	25 069	28 438	28 956	28 438	24 481	21 293	18 609	-35,7%
3 pièces	39 584	41 201	42 477	41 201	35 353	30 339	26 388	-37,9%
4 pièces ou plus	18 764	19 514	19 980	19 514	17 427	15 709	14 038	-29,7%
Logts achevés	2 393	5 196	3 915	5 196	5 996	5 979	5 408	38,1%
Logts en cours de construction	40 106	44 315	45 184	44 315	37 978	29 024	24 640	-45,5%
Logts en projet	45 751	45 876	48 502	45 876	38 906	37 262	33 306	-31,3%
Logts achevés en % de l'encours total	2,7	5,4	4,0	5,4	7,2	8,3	8,5	112,8%
Délai d'écoulement de l'encours (3)	8,6	16,1	18,0	21,4	14,2	9,2	7,9	

Source : SOeS : ECLN

Unités : logements, euros/m², mois

La commercialisation des maisons individuelles

	Année 2007 (r)	Année 2008 (r)	2008.3 (r)	2008.4 (r)	2009.1 (r)	2009.2 (r)	2009.3 (p)	Evolution entre 2009.3 et 2008.3
Mises en vente	20 092	14 175	3 439	2 635	2 770	2 477	2 771	-19,4%
Moins de 4 pièces	5 282	3 391	839	756	683	574	929	10,7%
4 pièces	8 800	6 949	1 780	1 370	1 485	1 273	1 209	-32,1%
5 pièces	5 012	3 289	697	491	554	550	562	-19,4%
6 pièces ou plus	998	546	123	18	48	80	71	-42,3%
Ventes (1)	16 940	10 875	2 381	2 179	3 076	3 038	3 546	48,9%
Moins de 4 pièces	4 349	2 653	554	531	702	611	959	73,1%
4 pièces	7 389	5 119	1 145	1 102	1 541	1 635	1 660	45,0%
5 pièces	4 153	2 591	585	464	730	694	817	39,7%
6 pièces ou plus	1 049	512	97	82	103	98	110	13,4%
Prix de vente par lot	247,0	249,8	253,0	228,0	234,7	247,1	241,9	-4,4%
Moins de 4 pièces	176,3	182,6	190,2	167,7	186,9	190,4	194,7	2,4%
4 pièces	233,7	234,0	238,5	221,2	222,8	236,9	230,1	-3,5%
5 pièces	302,8	313,9	309,4	281,2	283,5	291,7	297,5	-3,8%
6 pièces ou plus	412,7	431,6	442,9	408,3	393,5	453,7	419,1	-5,4%
Encours de logts proposés	14 243	15 550	15 847	15 550	14 354	12 856	11 462	-27,7%
Moins de 4 pièces	2 700	3 191	3 128	3 191	2 929	2 725	2 521	-19,4%
4 pièces	6 480	7 405	7 479	7 405	7 003	6 089	5 308	-29,0%
5 pièces	4 228	4 217	4 416	4 217	3 777	3 432	3 043	-31,1%
6 pièces ou plus	835	737	824	737	645	610	590	-28,4%
Délai d'écoulement de l'encours (3)	9,2	16,4	18,2	20,5	16,4	12,6	10,4	

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.