



AVIS DE CONFORMITÉ

Enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN)

Service producteur : SOeS - Service de l'Observation et des Statistiques, du Commissariat général au développement durable du Ministère de l'Environnement, de l'énergie et de la mer (MEEM) et du Ministère du Logement et de l'habitat durable (MLHD)

Opportunité : avis favorable émis le 18 novembre 2015 par la Commission « Entreprises et stratégies de marché »

Réunion du Comité du label du 15 juin 2016 (Commission Entreprises).

Descriptif de l'opération

L'enquête ECLN mesure l'activité des promoteurs et porte sur la commercialisation de logements neufs (maisons individuelles et appartements) destinés à la vente quel que soit l'acquéreur (particulier, bailleur social ou institutionnel). Il s'agit d'une enquête visant à produire, 45 jours après la fin du trimestre de référence, l'information sur la conjoncture vécue par les promoteurs immobiliers, en suivant les volumes de mise en vente jusqu'à la vente effective – en passant par les surfaces vendues et les prix de vente –, au niveau national et à des niveaux infranationaux. L'évolution du stock de logements est également suivie. Menée par le SOeS depuis 1985, elle est exhaustive sur son champ, puisqu'elle couvre tous les permis de cinq logements ou plus destinés à la vente.

L'enquête permet ainsi de disposer du nombre de réservations pour chaque programme immobilier et le montant de ces réservations. Elle fournit également des informations sur le nombre de mises en vente, l'encours de logements neufs proposés à la vente en distinguant les maisons individuelles et les appartements selon le nombre de pièces. Elle permet ainsi de calculer chaque trimestre le délai de vente des logements.

Le dispositif d'enquête a fait l'objet d'une refonte, afin de mieux répondre aux besoins des utilisateurs. Le dispositif de collecte intègre désormais la collecte par fichier. Les délais de diffusion sont raccourcis grâce à la saisie directe des réponses récoltées par les enquêteurs. Le champ de l'enquête – auparavant restreint à la vente aux particuliers – est élargi, notamment à la vente en bloc aux institutionnels (bailleurs sociaux...) pour couvrir l'ensemble de l'activité des promoteurs immobiliers. Enfin, l'information sur les logements réservés est plus détaillée : au prix moyen par type d'appartement vendu se substituent désormais des informations détaillées (prix, surface, TVA appliquée) sur chaque logement réservé. Cela permettra à terme d'alimenter plus précisément l'indice des prix des logements neufs élaboré par l'Insee dans le cadre de la réglementation européenne.

L'enquête est réalisée en France métropolitaine, auprès des promoteurs immobiliers qui ont déposé une demande de permis de construire pour 5 logements ou plus destinés à la vente. Les outils issus de la refonte sont mis à disposition des équipes des Directions régionales d'Outre-Mer pour leur permettre le cas échéant la mise en place d'une enquête locale ; le SOeS apportera son soutien à ces initiatives et examinera la possibilité d'une extension du champ à l'ensemble du territoire national à l'occasion de la prochaine demande d'opportunité.

L'unité enquêtée est le demandeur du permis de construire de 5 logements ou plus, apparenté ou non à un promoteur immobilier. L'unité statistique est le programme immobilier. En moyenne, 12 000 programmes sont enquêtés chaque trimestre. L'enquête utilise comme base de sondage la base Sit@del2 qui regroupe tous les permis de construire.

La collecte – trimestrielle *via* un réseau d'enquêteurs, mensuelle par collecte de fichiers – est assurée par trois pôles interrégionaux de production des statistiques du logement et de la construction.

Le temps moyen de remplissage d'un questionnaire varie de 5 à 15 minutes (pour la collecte *via* un enquêteur) selon qu'il s'agit d'un programme nouveau, non encore commercialisé ou d'un programme en cours de commercialisation.

Les utilisateurs des résultats sont très divers : professionnels, analystes du marché de l'immobilier, responsables des politiques locales de l'habitat, services de l'État, collectivités locales, agences d'urbanisme, observatoires statistiques, chercheurs. Les résultats issus de l'enquête sont considérés comme une référence sur le plan national, mais aussi régional.

Un Comité de pilotage a été mis en place en vue de la refonte de l'enquête. Il est composé de représentants de la maîtrise d'ouvrage de l'enquête, de représentants du service informatique, de services ministériels et des statisticiens régionaux.

Un Comité d'utilisateurs a été constitué pour s'assurer que la refonte prend bien en compte les besoins des utilisateurs. Il regroupe, outre des représentants de la maîtrise d'ouvrage de l'enquête, différents types d'utilisateurs : promoteurs / constructeurs, agence d'urbanisme, fédération des promoteurs immobiliers et la division logement de l'Insee. Par ailleurs, des réunions régulières ont lieu avec quelques promoteurs sélectionnés pour définir un format de fichier efficace et accepté par tous ; ces échanges permettent d'assurer la cohérence entre les deux modes de collecte.

L'enquête permet de diffuser sur des zonages très fins, mais aussi au niveau régional et départemental, en fonction des volumes de commercialisation. Les résultats nationaux trimestriels de l'enquête font l'objet d'une publication de la collection « *Chiffres et Statistiques* ». Ils sont transmis chaque trimestre à l'Insee, et mis à disposition des chercheurs sur demande. La première diffusion en nouvelle formule aura lieu en mai 2017 sur les résultats du premier trimestre 2017 pour les variables et sur le champ commun avec l'ancien dispositif.

Justification de l'obligation : les résultats de l'enquête sont transmis chaque trimestre à l'Insee pour le calcul de l'indice de prix des logements neufs dans le cadre du règlement européen n° 93/2013 fixant les modalités pour l'établissement des indices des prix des logements occupés par leur propriétaire : l'enquête a été préférée aux bases notariales en raison d'une meilleure couverture du marché du logement neuf.

~~~~~

### Rappel du contexte

Le label d'intérêt général et de qualité statistique précédent a été prolongé pour l'année 2016 en raison de la refonte importante du dispositif de l'enquête mise en œuvre pendant cette période.

### **Le Comité du label de la statistique publique émet les observations suivantes :**

- Le Comité demande au service de rédiger un paragraphe pour justifier la demande du caractère obligatoire de l'enquête, faisant référence notamment aux contraintes européennes, ce qui permettra de répondre aux obligations imposées par le Secrétariat Général du Gouvernement au titre de la simplification ;
- Le Comité prend note de tous les efforts entrepris pour alléger, simplifier et raccourcir in fine les délais de production ; il note également que le service a bien prévu toute l'ingénierie des traitements statistiques aval ;

- Le Comité encourage le service à poursuivre la réflexion sur la possibilité d'assouplissement du secret statistique, compte tenu des besoins des utilisateurs, en prenant attache auprès du président du Comité du secret ;
- Le Comité suggère au service de prendre attache auprès de la Division méthodes et référentiels géographiques de l'Insee, en complément des contacts avec le CGET, afin de définir un zonage pertinent et homogène, assurant une cohérence nationale et décliné de manière régionale pour les différents besoins ;
- Le Comité prend note du fait que le nouveau dispositif permettra d'opérer un raccord entre les anciennes et les nouvelles séries ; a priori, même s'il ne semble pas y avoir de saisonnalité, le Comité rappelle d'avoir ce sujet en mémoire si la question devait se poser ;
- Le Comité prend note du fait que des extensions expérimentales pourront être réalisées dans les Dom mais qu'elles ne sont pas couvertes par le présent label. Elles pourraient faire l'objet d'une présentation spécifique au Cnis et au Comité du label à l'avenir ;
- Le Comité demande à être destinataire des lettres-avis finalisées. Le Comité rappelle que le cartouche est réglementaire et il conseille au service de modifier la phrase sur la référence au Cnis et au label dans le corps de la lettre pour éviter la redondance avec celui-ci.

**Le Comité du label de la statistique publique attribue le label d'intérêt général et de qualité statistique à l'enquête sur la commercialisation des logements neufs et propose de lui conférer le caractère obligatoire.**

**Ce label est valide pour les années 2017 à 2021**

Le Président du Comité du label  
de la statistique publique

  
Benjamin Camus