



AVIS D'OPPORTUNITÉ

Enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN)

Type d'opportunité : renouvellement, avec refonte du dispositif

Périodicité : trimestrielle

Demandeur : Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie - Commissariat général au développement durable (CGDD) - Service de l'observation et des statistiques (SOeS)

Au cours de sa réunion du 18 novembre 2015, la Commission *Entreprises et stratégies de marché* a examiné le projet d'enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN).

L'enquête mesure l'activité des promoteurs et porte sur la commercialisation de logements neufs (maisons individuelles et appartements) destinés à la vente au détail quel que soit l'acquéreur (particulier, bailleur social ou institutionnel). Il s'agit d'une enquête visant à produire, 55 jours après chaque trimestre, l'information sur la conjoncture vécue par les promoteurs immobiliers, en suivant les volumes de la 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 et plus.

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 fait l'objet d'une refonte, afin de mieux répondre aux besoins des utilisateurs. Le dispositif de collecte intègre désormais la collecte par fichiers. Les délais de diffusion sont raccourcis grâce à la saisie directe des réponses 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 appartement réservé. Cela permettra à terme d'alimenter plus précisément l'indice des prix des logements neufs initié par l'Insee dans le cadre de la réglementation européenne.

L'enquête est effectuée 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 DRDM 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 et 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. L'Insee utilise la base ECLN pour le calcul d'un indice de prix de transaction des logements neufs après avoir constaté une moindre couverture du marché dans les bases notariales.

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 de l'enquête font l'objet d'une publication nationale (collection « Chiffres et Statistiques ») tous les trimestres. Ils sont transmis chaque trimestre à l'Insee, et mis à disposition des chercheurs sur demande.

Le Président, après avoir entendu la Commission, émet un **avis d'opportunité favorable à cette enquête.**

L'opportunité est accordée pour **six années** à compter de l'année 2016.