



**Conseil national
de l'information statistique**

**Commission
« Entreprises et stratégies de marché »**

Réunion du 25 mars 2021

**Fiche descriptive pour
une demande d'avis d'opportunité**

**Enquête sur la commercialisation des logements
neufs (ECLN)**

1. Titre

Intitulé de l'enquête	Enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN)
-----------------------	---

2. Statut de l'enquête

Initiative	Enquête d'initiative nationale ou régionale
Contenu du questionnaire	Servant à répondre à un règlement européen

3. Champs de l'enquête

Unité statistique enquêtée	Entreprise
Champ statistique couvert	Les unités enquêtées sont les demandeurs de permis de construire de cinq logements ou plus, qu'ils soient apparentés ou non à un promoteur immobilier. L'unité statistique est le programme immobilier. En moyenne, 12 000 programmes sont enquêtés chaque trimestre. Ces programmes doivent, au moins en partie, être destinés à la commercialisation. Celle-ci peut prendre la forme de ventes au détail à des particuliers, ou de ventes par lots à des bailleurs, sociaux ou privés (ventes en bloc). L'enquête utilise comme base de sondage le répertoire Sit@del2 qui regroupe tous les permis de construire.
Champ géographique	France métropolitaine

4. Présentation de l'enquête

Titre du(es) questionnaire(s)	Le questionnaire de base décrit le programme de construction. Chaque ensemble de logements d'un programme, de même type (individuel ou collectif), de même nature (ordinaire, logement étudiant, résidence pour personnes âgées ou de tourisme) et mis en vente au cours du même trimestre à destination des particuliers forme une tranche de commercialisation. La « fiche Tranche » assure le suivi de la commercialisation d'une même tranche, trimestre après trimestre, et permet de relever le détail des réservations (date de réservation, prix, surface, nombre de pièce, TVA, nombre et prix du ou des parkings, etc.).
URL de consultation du questionnaire	https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/enquete-sur-la-commercialisation-des-logements-neufs-ecln
Objectifs	L'enquête ECLN mesure l'activité du secteur de la promotion

	<p>immobilière 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 mises en vente jusqu'à leur 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 SDES (le service statistique du ministère de la Transition écologique) 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.</p>
Thèmes du (ou des) questionnaires	<p>Le questionnaire de base porte sur la description du programme de construction, la « fiche Tranche » porte sur le suivi d'une tranche de commercialisation auprès des particuliers du programme.</p> <p>Les principales variables collectées sur le programme de construction sont le nombre de logements destinés à la vente aux particuliers et à la vente en blocs. Outre la date de réservation et le nombre de logements des ventes en bloc, l'enquête s'intéresse à la surface et au montant de la transaction, ainsi qu'à la nature de l'acquéreur (bailleur social ou privé).</p> <p>Les tranches de commercialisation auprès des particuliers sont définies par le type des logements (individuel ou collectif), leur nature (ordinaire, résidence de tourisme, étudiante ou pour personnes âgées) et leur date de mise en vente. Une tranche en cours de commercialisation est enquêtée chaque trimestre, pour relever le nombre de logements réservés et le nombre de réservations annulées, pour chaque taille de logement (du studio aux T6 et plus), jusqu'à la commercialisation complète de la tranche.</p> <p>Enfin, les réservations au détail sont caractérisées notamment par la date de réservation, le nombre de pièces, le prix TTC et le taux de TVA appliquée, la surface du logement, le nombre et le prix des parkings éventuellement inclus dans la réservation.</p>
Historique	<p>La première enquête sur la commercialisation des logements neufs</p>

	<p>(ECLN), couvrant l'ensemble du territoire métropolitain, a eu lieu en 1985 et s'est poursuivie depuis sur le même modèle. La rénovation de l'enquête en 2006 a entraîné la mise en place d'un nouveau questionnaire ainsi que la refonte de l'application informatique, mise en production en 2008. La gestion des collectes a d'abord été confiée aux cellules statistiques des directions régionales du ministère de l'écologie. De 2012 à 2019, elle a été assurée par trois pôles de production du SDES, puis par un seul de ces pôles à partir de 2019.</p>
Faits marquants précédentes éditions	
Concertation	<p>En vue de la refonte de l'enquête de 2017, un Comité de pilotage a été mis en place. Il était composé de représentants de la maîtrise d'ouvrage de l'enquête, de représentants du service informatique, de services ministériels et des statisticiens régionaux.</p> <p>En parallèle, un Comité d'utilisateurs a été constitué pour s'assurer que la refonte prenait bien en compte leurs besoins. Il regroupait, 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 eu lieu avec quelques promoteurs sélectionnés pour définir un format de fichier efficace et accepté par tous. Ces promoteurs transmettent désormais leurs données au SDES par envois mensuels de fichier. Ces échanges préparatoires, suivis des contacts réguliers avec ces promoteurs, permettent d'assurer la cohérence entre les deux modes de collecte.</p> <p>Un nouveau comité d'utilisateurs sera réuni en 2021 pour discuter des évolutions futures de l'enquête.</p>
Origine de la demande	<p>L'enquête sur la commercialisation des logements neufs a été initiée par l'ex ministère de l'Équipement en 1985.</p>
Place dans un dispositif statistique	<p>Les informations détaillées collectées sur les réservations de logements vendus à des particuliers sont utilisées par l'Insee pour produire l'Indice des prix des logements neufs (IPLN). L'enquête constitue néanmoins un système d'information en soi.</p>
Extensions géographiques	

Utilisateurs	Les résultats de l'enquête peuvent intéresser les pouvoirs publics (analyse de la conjoncture du secteur de la promotion immobilière), les chercheurs, les promoteurs immobiliers (études de marché) et les particuliers.
--------------	---

5. Caractéristiques techniques

Périodicité de l'enquête	Trimestrielle
Période de collecte	La collecte des données par les enquêteurs est trimestrielle et s'effectue sur trois semaines (janvier, avril, juillet et octobre). La collecte par fichier est mensuelle.
Mode de collecte	La collecte - trimestrielle via un réseau d'enquêteurs, mensuelle par collecte de fichiers - est assurée par le pôle de production des statistiques du logement et de la construction de Rennes, qui fait partie du SDES.
Comitologie	
Contraintes pour l'enquête	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.
Coût de l'enquête	L'enquête mobilise deux agents pour la conception et le pilotage de l'enquête, la collecte par fichiers, le redressement et la diffusion des résultats. La préparation et le suivi de la collecte est assurée par neuf gestionnaires d'un pôle de production du SDES, qui travaillent également sur d'autres opérations. En 2021, le temps qu'ils consacrent à l'ECLN représente l'équivalent de 4,2 équivalents temps Plein. Enfin, la collecte est assurée par un réseau d'environ 55 enquêteurs vacataires, dont la masse salariale annuelle s'élève à près de 400 000 euros en 2021 (rémunération + remboursement des frais avancés).
Organisme collecteur	Service des données et études statistiques (SDeS)
Plan de sondage	L'enquête ECLN utilise comme base de sondage le répertoire

	Sit@del, qui regroupe tous les permis de construire. Tous les permis ayant reçu une autorisation de construire pour cinq logements neufs ou plus sont extraits. Tous les programmes dont au moins une partie est destinée à la vente aux particuliers ou à la vente en bloc sont enquêtés. Elle concerne environ 12 000 programmes par trimestre, soit près de 450 000 logements.
Taille de l'échantillon	12000

6. Service(s) producteur(s)

Service producteur principal	Service des données et études statistiques (SDeS)
Autres services producteurs	
Partenariat	
Date prévisionnelle de la première publication	Les résultats nationaux trimestriels de l'enquête font l'objet d'une publication de la collection « Statinfo ». Ils sont transmis chaque trimestre à l'Insee, et mis à disposition des chercheurs sur demande. La première diffusion en nouvelle formule a eu lieu en mai 2017, sur les résultats du premier trimestre 2017 pour les variables et sur le champ commun avec l'ancien dispositif. La diffusion de l'enquête sur l'ensemble de son nouveau champ (ventes aux particuliers et ventes en bloc, construction neuve et sur existant) est prévue en 2021.