



## AVIS DE CONFORMITÉ

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

**Service producteur** : Service des données et études statistiques (SDES), ministère de la Transition écologique-Commissariat général au développement durable (CGDD)

**Opportunité** : avis favorable émis le 12 avril 2021 par la Commission « Entreprises et stratégies de marché »

**Conformité** : réunion du Comité du label du 16 juin 2021 (commission « Entreprises »)

Commission	Entreprises
Type d'avis	Avis de conformité
Label d'intérêt général et de qualité statistique	Oui
Caractère obligatoire	Oui
Période de validité	2022-2026
Publication JO	Oui

### Descriptif de l'opération

L'enquête mesure l'activité des promoteurs immobiliers 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 de la promotion immobilière, 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 SDES depuis 1985, elle est exhaustive sur son champ, puisqu'elle couvre tous les permis de cinq logements et plus, lorsqu'ils sont destinés à la vente.

L'enquête permet ainsi de disposer, pour chaque programme immobilier, du nombre de mises en vente et de réservations, ainsi que de l'encours de logements neufs proposés à la vente, en distinguant les maisons individuelles et les appartements selon le nombre de pièces. Ces informations permettent de calculer chaque trimestre le délai de vente des logements. L'enquête comporte également un relevé du montant détaillé de chaque réservation (prix, surface, TVA appliquée), dont l'Insee se sert pour alimenter l'indice des prix des logements neufs (IPLN), initié dans le cadre de la réglementation européenne.

Le détail des informations sur les réservations est collecté suite à la refonte dont le dispositif d'enquête a fait l'objet en 2017, afin de mieux répondre aux besoins des utilisateurs. Cette refonte a permis de raccourcir les délais de diffusion, grâce à la saisie directe des réponses par les enquêteurs. Le dispositif de collecte intègre également une collecte par fichiers pour certains groupes du secteur. Enfin, le champ de l'enquête, auparavant restreint à la vente aux particuliers, a été élargi, notamment à la vente en bloc aux institutionnels (bailleurs sociaux ou privés).

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. L'unité enquêtée est le demandeur du permis de construire, 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 le répertoire Sit@del2, qui regroupe tous les permis de construire.

La collecte, trimestrielle via un réseau d'enquêteurs et mensuelle par collecte de fichiers, est assurée par un des 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 : Insee (division logement, département de l'action régionale, etc.), Sdes, 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 un défaut de couverture du marché dans les bases notariales.

Lors de la refonte de 2017, un comité d'utilisateurs a été constitué pour s'assurer qu'elle prenait bien en compte les besoins des utilisateurs. Il était composé de représentants de la maîtrise d'ouvrage de l'enquête et de représentants des utilisateurs : membres de la profession des promoteurs/constructeurs, agence d'urbanisme, fédération des promoteurs immobiliers et la division logement de l'Insee. Par ailleurs, des réunions régulières se sont tenues avec quelques promoteurs sélectionnés pour définir un format de fichier permettant d'assurer la cohérence entre les deux modes de collecte. Un nouveau comité a été réuni en 2021, pour s'assurer que l'enquête répond toujours aux attentes des utilisateurs, et pour recueillir leurs besoins en matière de diffusion (sur les ventes en bloc notamment).

L'enquête permet, sous réserve de respect du secret statistique, de diffuser sur des zonages très fins, mais aussi aux niveaux régional et départemental. Les résultats de l'enquête font l'objet d'une publication nationale (collection « Statinfo ») tous les trimestres. Ils sont transmis chaque trimestre à l'Insee, et annuellement au CASD (Centre d'accès sécurisé à distance) pour les chercheurs.

#### Justification de l'obligation :

*L'enquête est essentielle pour fournir rapidement des informations détaillées sur la conjoncture de la promotion immobilière en France métropolitaine. Elle sera aussi prochainement une source publique de référence sur les ventes en bloc aux bailleurs sociaux, aux acteurs du logement intermédiaire et aux investisseurs.*

*Par ailleurs, les réservations détaillées sont transmises 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, d'accès payant<sup>1</sup>, en raison d'une meilleure couverture du marché du logement neuf.*

~~~

#### **Le Comité du label de la statistique publique assortit son avis des recommandations ou observations suivantes :**

##### **Remarques générales**

- Le Comité du label encourage le service à produire un panorama de l'ensemble des dispositifs permettant l'observation des différentes composantes de la construction de logements neufs : maisons individuelles, logements collectifs, selon le parc privé ou social et la taille des permis.
- Le Comité note avec satisfaction l'extension du champ de l'enquête qui permet de rendre compte de la commercialisation des programmes de logements issues de la reconversion de

---

1 En tout, près de 300 000 euros par millésime pour une couverture en principe nationale

bâtiments, ainsi que des ventes en bloc. Ces extensions conduiront à la diffusion de séries supplémentaires.

- Le Comité du label regrette que la fédération des agences d'urbanisme n'ait pas été associée lors de la concertation. Il demande à ce que cette fédération soit contactée pour les prochaines échéances de concertation.
- Le Comité encourage le service à finaliser sa collaboration avec l'équipe Coltrane afin d'intégrer l'enquête ECLN dans ce dispositif. Il demande à être informé de l'avancée de ces travaux s'ils portent sur la période couverte par l'avis.
- Dans une perspective de réduction de la charge statistique, le Comité encourage le service à réévaluer les possibilités d'élargissement de la collecte d'information directement par fichier auprès des promoteurs.

### **Diffusion**

- Le Comité du label invite le service à consulter le Comité des utilisateurs afin de recueillir leurs besoins avant la diffusion effective d'un spectre plus large de résultats issus de l'enquête: extension du champ, séries brutes départementales, données corrigées des variations saisonnières.
- Il rappelle la nécessité de mettre à disposition les éléments d'interprétation des évolutions et de documentation méthodologique. Les disparités spatiales de qualité (retard de l'information saisie dans Sit@del, non réponse) ainsi que l'impact différencié des limitations du champ (permis de 5 logements ou plus) seront à préciser plus particulièrement. De même, l'identification des processus expliquant l'apparition d'une saisonnalité dans les séries issues de l'enquête semble être nécessaire avant la diffusion de données corrigées des variations saisonnières.
- Le Comité du label invite le service à communiquer clairement autour des méthodes de redressement mises en place, dans tous ses supports de diffusion.
- Le Comité demande à ce que le site du SDES soit mis à jour afin de décrire précisément les variables dites non sensibles qui feront l'objet d'une diffusion non soumise au secret statistique, en accord avec les professionnels. Le service pourrait également chercher à intégrer cette information dans les documents de l'enquête.

### **Lettres avis**

- Les lettres-avis devront mentionner que le correspondant pour un programme sera contacté tous les trimestres tant que la commercialisation du programme de logements n'est pas terminée.

Le Comité du label émet un avis de conformité à l'Enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN) et, par délégation du Président du Cnis, lui attribue le label d'intérêt général et de qualité statistique avec proposition d'octroi de l'obligation. Cet avis est valide pour les collectes de 2022 à 2026.

La présidente du comité du label de la  
statistique publique

Signé : Nicole ROTH