



AVIS D'OPPORTUNITÉ

Enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN)

Type d'opportunité : reconduction d'une enquête existante

Périodicité : trimestrielle

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

Au cours de sa réunion du 25 mars 2021, 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 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, 55 jours après chaque trimestre, 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.

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 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, 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 : 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, 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 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 « 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.

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

L'opportunité est accordée pour une période allant de 2022 à 2026 (cinq années).