

Commercialisation des logements neufs - Vente aux particuliers au troisième trimestre 2022

N° 501 - Novembre 2022

Avertissement : depuis mai 2022, la publication trimestrielle sur la commercialisation des logements neufs aux particuliers est complétée par une publication sur la commercialisation des logements neufs aux institutionnels (ventes en bloc).

Au troisième trimestre 2022, en France métropolitaine, 20 400 logements neufs ont été réservés par des particuliers, soit 16,8 % de moins qu'au troisième trimestre 2021. La baisse de réservations est plus marquée pour les maisons individuelles (- 26,4 %) que pour les appartements collectifs (- 16,2 %).

Les mises en vente de logements neufs destinés à des particuliers, au nombre de 21 400 pour le troisième trimestre 2022, poursuivent également leur recul : 9,8 % de moins qu'au troisième trimestre 2021.

Le niveau de l'offre étant plus important que celui de la demande, l'encours de logements disponible à la fin du trimestre augmente légèrement par rapport à l'année précédente (+ 0,9 %).

Les évolutions de la demande et de l'offre de logements neufs sont contrastées selon les régions. Les zones les plus rurales connaissent une forte progression du nombre de nouveaux logements commercialisés (+ 87,7 % par rapport au troisième trimestre 2021), pour le deuxième trimestre consécutif, et un encours de logements qui augmente fortement (+ 27,3 % par rapport au troisième trimestre 2021).

Mises en vente, réservationsEncoursCommercialisation des logements neufsunité :
logementMises en

vente	Réservations	Encours	T3	2018	T4	2019	T2	T3	T4	T1	2020	T2	T3	T4	T1	2022	T2	T3
020	00040	00060	000040	00080	000120	000												

Source : SDES, ECLN

Cliquer sur la légende pour faire apparaître ou disparaître une courbe

Ensemble des logements neufs : la baisse des réservations et des mises en vente se poursuit
Au troisième trimestre 2022, 20 400 logements ont été réservés par des particuliers, soit une baisse de 16,8 % par rapport au troisième trimestre 2021.

En rythme annuel, le repli des réservations est moins prononcé : - 5,7 % au cours des douze derniers mois (entre le quatrième trimestre 2021 et le troisième trimestre 2022) par rapport aux douze mois précédents (du quatrième trimestre 2020 au troisième trimestre 2021).

Le nombre de logements nouvellement commercialisés auprès des particuliers atteint 21 400 logements et baisse également : - 9,8 % par rapport au troisième trimestre 2021. Cumulées sur un an, les mises en vente connaissent un repli moins marqué : - 4,7 % par rapport à la période précédente (du quatrième trimestre 2020 au troisième trimestre 2021).

Les annulations de réservations (3 600 au troisième trimestre 2022) baissent de 1,5 % par rapport au troisième trimestre 2021. Elles représentent 17,5 % des réservations, cette part augmentant de 2,7 points par rapport au troisième trimestre 2021.

Une fois tenu compte des nouveaux logements proposés à la vente, de l'actualisation de l'encours de logements (par exemple retrait d'un programme à la vente destiné aux particuliers) ainsi que des réservations effectuées au cours du trimestre nettes des annulations de réservation, l'encours

de logements proposés à la vente aux particuliers s'élève 98 700 logements à la fin du troisième trimestre 2022. Il augmente de 3,8 % par rapport au trimestre précédent et est en légère hausse sur un an (+ 0,9 % par rapport à la fin du troisième trimestre 2021). Début 2022, l'encours de logements à la vente avait atteint un niveau parmi les plus bas des dix dernières années.

Mises en vente, réservationsEncoursCommercialisation des logements neufsunité :

logementMises en

venteRéservationsEncoursT32018T4T12019T2T3T4T12020T2T3T4T12021T2T3T4T12022T2T3
020 00040 00060 000040 00080 000120 000

Source : SDES, ECLN

Cliquer sur la légende pour faire apparaître ou disparaître une courbe

Commercialisation de l'ensemble des logements neufs

Logements, %

	Cumul sur quatre trimestres				Cumul sur un trimestre			
	Niveau	Évolution			Niveau			Évolution
	2021 T4 à 2022 T3	par rapport aux 4 trimestres antérieurs *	2021 T3	2021 T4	2022 T1	2022 T2	2022 T3	2022 T3 / 2021 T3
	(p)	(p)	(r)	(p)	(p)	(p)	(p)	(p)
<i>Encours proposé à la vente en début de période (1)</i>	//	// %	96 410	97 798	95 894	91 608	95 053	- 1,4 %
Mises en vente (2)	100 198	- 4,7 %	23 756	25 641	23 657	29 468	21 432	- 9,8 %
Ventes (réservations à la vente) (3)	110 287	- 5,7 %	24 501	30 411	30 602	28 896	20 378	- 16,8 %
Annulations des réservations à la vente (4)	15 647	- 4,4 %	3 617	3 912	4 364	3 809	3 562	- 1,5 %
Réactualisation de l'encours proposé à la vente (5)	-4 679	- 20,1 %	-1 484	-1 046	-1 705	-936	-992	- 33,2 %

Cumul sur quatre trimestres				Cumul sur un trimestre			
Niveau	Évolution	Niveau	Évolution				
2021	par rapport aux 4 trimestres antérieurs *						
T4 à 2022 T3		2021 T3	2021 T4	2022 T1	2022 T2	2022 T3	2022 T3 / 2021 T3
(p)	(p)	(r)	(p)	(p)	(p)	(p)	(p)
Encours proposé à la vente en fin de période (6) <small>(6) = (1) + (2) - (3) + (4) + (5)</small>		97 798	95 894	91 608	95 053	98 677	+ 0,9 %

(p) = données provisoires (r) = données révisées

* (2021 T4 à 2022 T3) par rapport à (2020 T4 à 2021 T3).

Source : SDES, ECLN

Appartements : hausse de la demande et de l'offre uniquement pour les studios

Au troisième trimestre 2022, 19 200 appartements ont été réservés par des particuliers, soit 3 700 de moins qu'au troisième trimestre 2021 (- 16,2 %). Cette baisse des réservations concerne tous les tailles d'appartement à l'exception des studios (+ 6,0 %). Hormis ces appartements, plus la taille du logement est grande, plus la baisse des réservations est forte : ainsi la baisse passe de 16,4 % par rapport au troisième trimestre 2021 pour les appartements de deux pièces à 22,8 % pour ceux quatre pièces ou plus.

Dans le même temps, 20 000 appartements ont été mis en vente à destination des particuliers au troisième trimestre 2022, soit 2 150 de moins qu'au troisième trimestre 2021 (- 9,7 %). Comme pour les réservations, seules les mises en vente de studios augmentent (+ 7,4 %) par rapport au troisième trimestre 2021. Pour les autres logements, la baisse des mises en ventes est plus forte pour les petits appartements que pour les grands : de - 13,9 % pour les appartements de type T2 à - 7,0 % pour les appartements de quatre pièces ou plus.

Cumulées sur un an, les réservations et les mises en vente sont également en repli : respectivement - 5,4 % et - 4,4 % par rapport à la même période un an auparavant (du quatrième trimestre 2020 au troisième trimestre 2021).

L'encours d'appartements proposés à la vente à la fin du troisième trimestre 2022 atteint 91 200 logements. Il augmente de 3,7 % par rapport au trimestre précédent, après une baisse tendancielle depuis plusieurs années. La hausse n'est ainsi que de 0,3 % par rapport à la fin du troisième trimestre 2021.

Le prix moyen au mètre carré des appartements vendus continue d'augmenter (+ 6,4 % par rapport au troisième trimestre 2021). Toutes les tailles de logement voient leur prix moyen au mètre carré

augmenter, de façon plus marquée pour les petits appartements (+ 7,2 % pour les T1). Ainsi, au troisième trimestre 2022, un appartement neuf est vendu en moyenne 4 700 euros le mètre carré.

Mises en vente, réservationsEncoursCommercialisation des appartementsunité : logementMises en

venteRéservationsEncoursT32018T4T12019T2T3T4T12020T2T3T4T12021T2T3T4T12022T2T3
012 00024 00036 0000120 00040 00080 000

Source : SDES, ECLN

Cliquer sur la légende pour faire apparaître ou disparaître une courbe

Commercialisation des appartements

Logements, %

Cumul sur quatre trimestres				Cumul sur un trimestre				
Niveau	Évolution			Niveau			Évolution	
2021 T4 à 2022 T3	par rapport aux 4 trimestres antérieurs	*		2021 T3	2021 T4	2022 T1	2022 T2	2022 T3
(p)	(p)	(r)	(p)	(p)	(p)	(p)	(p)	(p)
Mises en vente	93 046	- 4,4 %	22 103	23 964	21 935	27 193	19 954	- 9,7 %
1 pièce	9 262	+ 7,0 %	2 189	2 358	1 946	2 606	2 352	+ 7,4 %
2 pièces	33 438	- 5,7 %	8 020	8 776	8 040	9 713	6 909	- 13,9 %
3 pièces	34 877	- 3,8 %	8 138	8 789	8 492	10 397	7 199	- 11,5 %
4 pièces ou plus	15 469	- 8,7 %	3 756	4 041	3 457	4 477	3 494	- 7,0 %
Ventes (réservations à la vente)	103 490	- 5,4 %	22 926	28 425	28 717	27 129	19 219	- 16,2 %
1 pièce	10 224	+ 2,5 %	2 010	2 827	2 518	2 748	2 131	+ 6,0 %
2 pièces	38 048	- 6,8 %	8 551	10 624	10 105	10 173	7 146	- 16,4 %
3 pièces	38 380	- 6,7 %	8 658	10 374	10 957	9 967	7 082	- 18,2 %
4 pièces ou plus	16 838	- 3,5 %	3 707	4 600	5 137	4 241	2 860	- 22,8 %

		Cumul sur quatre trimestres		Cumul sur un trimestre				
Niveau	Évolution			Niveau		Évolution		
2021 T4 à 2022 T3	par rapport aux 4 trimestres antérieurs *	2021 T3	2021 T4	2022 T1	2022 T2	2022 T3	2022 T3 / 2021 T3	
(p)	(p)	(r)	(p)	(p)	(p)	(p)	(p)	(p)
Prix de vente moyen au m²	4 576	+ 4,6 %	4 418	4 500	4 526	4 623	4 702	+ 6,4 %
1 pièce	5 624	+ 5,2 %	5 388	5 403	5 539	5 817	5 775	+ 7,2 %
2 pièces	4 675	+ 5,4 %	4 491	4 575	4 606	4 755	4 806	+ 7,0 %
3 pièces	4 299	+ 4,3 %	4 186	4 207	4 265	4 334	4 438	+ 6,0 %
4 pièces ou plus	4 736	+ 3,7 %	4 571	4 727	4 705	4 734	4 813	+ 5,3 %
Encours de logts proposés en fin de trimestre		90 906	89 283	85 096	87 969	91 203		+ 0,3 %
1 pièce		6 282	6 063	5 853	6 187	6 725		+ 7,1 %
2 pièces		26 797	25 946	24 961	25 429	26 173		- 2,3 %
3 pièces		37 430	36 777	35 058	36 416	37 329		- 0,3 %
4 pièces ou plus		20 397	20 497	19 224	19 937	20 976		+ 2,8 %

Cliquer sur les flèches pour plus de détails

(p) = données provisoires (r) = données révisées

* (2021 T4 à 2022 T3) par rapport à (2020 T4 à 2021 T3).

Source : SDES, ECLN

Collectif : encours de logements

	2021 T3	2021 T4	2022 T1	2022 T2	2022 T3	2022 T3 / 2021 T3
	(r)	(p)	(p)	(p)	(p)	(p)
Nombre de trimestres					Écart	
Délai d'écoulement de l'encours	3,4	3,5	3,0	3,2	3,9	+ 0,5

(p) = données provisoires (r) = données révisées

Source : SDES, ECLN

Maisons individuelles : chute des réservations et des mises en vente

Au troisième trimestre 2022, 1 160 maisons ont été réservées par des particuliers et 1 480 ont été mises en vente. Ces niveaux sont en forte baisse par rapport au troisième trimestre 2021 (respectivement de - 26,4 % et - 10,6 %). Le repli étant plus marqué que pour les appartements, la part des maisons réservées dans la commercialisation de logements neufs aux particuliers recule de 0,7 point, passant de 6,4 % au troisième trimestre 2021 à 5,7 % au troisième trimestre 2022.

La baisse des réservations et des mises en vente concerne toutes les tailles de logements individuels. Concernant les réservations, le recul est toutefois plus important pour les grandes maisons (- 39,3 % pour les maisons de 5 pièces ou plus) alors que la baisse des mises en ventes concerne surtout les petites maisons (- 18,2 % pour les maisons de 3 pièces ou moins).

Cumulées sur un an, les réservations et les mises en vente se replient (respectivement - 10,2 % et - 8,0 % sur la période du quatrième trimestre 2021 au troisième trimestre 2022, par rapport à la même période un an auparavant.).

L'encours de logements individuels disponibles à la vente en fin de trimestre augmente de 8,4 % par rapport au troisième trimestre 2021 : il passe de 6 900 maisons à la fin du troisième trimestre 2021 à 7 500 à la fin du troisième trimestre 2022.

Le prix moyen des maisons individuelles neuves vendues au troisième trimestre 2022 augmente (+ 1,7 % par rapport au troisième trimestre 2021) pour atteindre 340 500 €. La hausse des prix concerne surtout les maisons de trois pièces ou moins (+ 15,0 %).

Mises en vente, réservations
logement
vente
Réservations
01 0002 0003 00004 0008 00012 000

Source : SDES, ECLN

Cliquez sur la légende pour faire apparaître ou disparaître une courbe

Commercialisation des maisons individuelles

Logements, %

		Cumul sur quatre trimestres		Cumul sur un trimestre						
		Niveau	Évolution		Niveau	Évolution				
		2021 T4 à 2022 T3	par rapport aux 4 trimestres antérieurs *	2021 T3	2021 T4	2022 T1	2022 T2	2022 T3	2022 T3 / 2021 T3	
		(p)	(p)	(r)	(p)	(p)	(p)	(p)	(p)	
Mises en vente		7 152	- 8,0 %	1 653	1 677	1 722	2 275	1 478	- 10,6 %	
Moins de 4 pièces		1 027	- 23,1 %	296	227	211	347	242	- 18,2 %	
4 pièces		4 329	- 1,7 %	976	1 094	1 002	1 322	911	- 6,7 %	
5 pièces ou plus		1 796	- 11,9 %	381	356	509	606	325	- 14,7 %	
Ventes (réservations à la vente)		6 797	- 10,2 %	1 575	1 986	1 885	1 767	1 159	- 26,4 %	
Moins de 4 pièces		1 150	- 23,4 %	294	363	301	262	224	- 23,8 %	
4 pièces		4 014	- 4,1 %	879	1 144	1 131	1 048	691	- 21,4 %	
5 pièces ou plus		1 633	- 13,0 %	402	479	453	457	244	- 39,3 %	
Prix de vente moyen d'une maison (en euros)		340 203	+ 5,6 %	334 861	336 258	338 834	345 924	340 468	+ 1,7 %	
Moins de 4 pièces		251 513	+ 11,5 %	224 471	236 402	264 752	251 522	258 198	+ 15,0 %	
4 pièces		315 108	+ 5,5 %	314 296	308 697	314 146	319 260	321 001	+ 2,1 %	
5 pièces ou plus		464 346	+ 2,9 %	460 561	477 756	449 697	461 192	471 124	+ 2,3 %	

		Cumul sur quatre trimestres		Cumul sur un trimestre			
Niveau	Évolution			Niveau			Évolution
2021 T4 à 2022 T3	par rapport aux 4 trimestres antérieurs *	2021 T3	2021 T4	2022 T1	2022 T2	2022 T3	2022 T3 / 2021 T3
(p)	(p)	(r)	(p)	(p)	(p)	(p)	(p)
Encours de logts proposés en fin de trimestre		6 892	6 611	6 512	7 084	7 474	+ 8,4 %
Moins de 4 pièces		1 240	1 092	1 023	1 125	1 148	- 7,4 %
4 pièces		3 922	3 893	3 791	4 143	4 369	+ 11,4 %
5 pièces ou plus		1 730	1 626	1 698	1 816	1 957	+ 13,1 %

Cliquer sur les flèches pour plus de détails

(p) = données provisoires (r) = données révisées

*(2021 T4 à 2022 T3) par rapport à (2020 T4 à 2021 T3).

Source : SDES, ECLN

Maisons individuelles : encours de logements

	2021 T3	2021 T4	2022 T1	2022 T2	2022 T3	2022 T3 / 2021 T3
	(r)	(p)	(p)	(p)	(p)	(p)
	Nombre de trimestres				Écart	
Délai d'écoulement de l'encours	3,7	3,7	3,4	3,9	5,1	+ 1,4

(p) = données provisoires (r) = données révisées

Source : SDES, ECLN

Zonage ABC : forte augmentation de l'offre dans la zone C

Le zonage A/B/C est un découpage administratif du territoire permettant de moduler des dispositifs d'aide à la pierre. Il permet également de distinguer les zones plus ou moins tendues sur le marché du logement neuf (méthodologie).

Le marché du logement neuf à destination des particuliers est concentré dans les zones les plus tendues (A, A bis et B1) : respectivement 35,1 % et 40,4 % des mises en vente au troisième trimestre 2022, ainsi que 35,4 % et 44,4 % des réservations. La zone B2 rassemble 14,7 % des mises en vente et 14,6 % des réservations, tandis que la zone C ne concentre que 9,8 % des mises en vente et 5,6 % des réservations.

Dans les zones A et A bis, qui réunissent Paris, une grande partie de l'Île-de-France, la Côte d'Azur et la zone frontalière avec la Suisse, les mises en vente et les réservations subissent une nette contraction par rapport au troisième trimestre 2021 (respectivement - 19,7 % et - 9,0 %). La tendance est également baissière sur douze mois : les réservations et les mises en vente baissent de respectivement - 9,2 % et - 14,1 % sur la période du quatrième trimestre 2021 au troisième trimestre 2022 par rapport aux quatre trimestres précédents.

La zone B1, qui regroupe les autres grandes agglomérations de plus de 250 000 habitants, se caractérise aussi par une forte baisse de la demande et de l'offre au troisième trimestre 2022 (respectivement - 13,9 % et - 18,1 % par rapport au troisième trimestre 2021). La tendance baissière est moins marquée en rythme annuel : les mises en vente baissent de 0,5 % et les réservations de 4,2 % sur la période du quatrième trimestre 2021 au troisième trimestre 2022 par rapport aux quatre trimestres précédents.

Le marché en zone B2, qui couvre les autres communes de plus de 50 000 habitants, se caractérise également par une forte baisse de réservations et de mises en vente (respectivement - 19,6 % et - 17,2 % par rapport au troisième trimestre 2021). La tendance annuelle est toutefois moins marquée : - 4,4 % pour les réservations et - 2,1 % pour les mises en vente.

Enfin, dans la zone C, qui comprend le reste du territoire, les réservations baissent par rapport au troisième trimestre 2021 (- 13,0 %) alors que les mises en vente augmentent très fortement (+ 87,7 %), comme au trimestre précédent. Ainsi, le poids de la zone C dans l'ensemble des mises en vente double par rapport à l'année précédente, passant de 4,7 % au troisième trimestre 2021 à 9,8 % au troisième trimestre 2022. En rythme annuel, l'augmentation de l'offre est moins prononcée : + 16,8 %. Les réservations progressent également : + 5,6 %.

Mises en vente, réservations
Encours Zone A et Abisunité : logement
Mises en vente
Réservations
Encours T3 2018 T4 2019 T2 T3 T4 T1 2020 T2 T3 T4 T1 2021 T2 T3 T4 T1 2022 T2 T3
06 00012 00018 000060 00020 00040 000

Source : SDES, ECLN

Cliquer sur la légende pour faire apparaître ou disparaître une courbe

Mises en vente, réservations
Encours Zone B1 unité : logement
Mises en vente
Réservations
Encours T3 2018 T4 2019 T2 T3 T4 T1 2020 T2 T3 T4 T1 2021 T2 T3 T4 T1 2022 T2 T3
06 00012 00018 000060 00020 00040 000

Source : SDES, ECLN

Cliquer sur la légende pour faire apparaître ou disparaître une courbe

Mises en vente, réservations
Encours Zone B2 unité : logement
Mises en vente
Réservations
Encours T3 2018 T4 2019 T2 T3 T4 T1 2020 T2 T3 T4 T1 2021 T2 T3 T4 T1 2022 T2 T3
06 0002 0004 00006 00012 00018 000

Source : SDES, ECLN

Cliquer sur la légende pour faire apparaître ou disparaître une courbe

Mises en vente, réservationsEncoursZone Cunité : logementMises en venteRéservationsEncoursT32018T4T12019T2T3T4T12020T2T3T4T12021T2T3T4T12022T2T3
02 4008001 60002 5005 0007 500

Source : SDES, ECLN

Cliquer sur la légende pour faire apparaître ou disparaître une courbe

Commercialisation de l'ensemble des logements neufs par zonage ABC au troisième trimestre 2022

2022 T3

Zonage A B C selon le type de construction		Mises en vente	Ventes	Encours proposés	Prix de vente *
Individuel	A + Abis	152	234	1 280	467 307
	B1	648	456	3 101	325 867
	B2 + C	678	469	3 093	291 381
	Total	1 478	1 159	7 474	340 468
Collectif	A	5 713	5 659	26 051	4 947
	Abis	1 656	1 315	8 581	7 377
	B1	8 007	8 587	38 179	4 343
	B2 + C	4 578	3 658	18 392	4 111
Total		19 954	19 219	91 203	4 702

*Prix de vente moyen d'une maison en euros. Prix de vente moyen d'un appartement en euros/m².

Source : SDES, ECLN

Résultats régionaux, une seule région dynamique : le Centre-Val de Loire

Au troisième trimestre 2022, seule la région Centre-Val de Loire présente une conjoncture dynamique à la hausse à la fois sur la demande et l'offre de logements à destination des particuliers : les réservations et les mises en vente pour les particuliers augmentent toutes deux de 17,7 % par rapport au troisième trimestre 2021.

La Normandie présente quant à elle une dynamique favorable des réservations par rapport au troisième trimestre 2021 (+ 25,0 %) mais une forte contraction de mises en vente (- 11,6 %).

A contrario, trois régions enregistrent une forte augmentation des mises en vente par rapport au troisième trimestre 2021 et un repli des réservations par rapport à la même période : la Bourgogne-Franche-Comté (+ 23,0 % pour les mises en vente et - 4,5 % pour les réservations), la Bretagne (+ 11,5 % pour les mises en vente et - 16,9 % pour les réservations) et l'Auvergne-Rhône-Alpes (+ 10,9 % pour les mises en vente et - 8,5 % pour les réservations). Dans une moindre mesure l'Île-de-France voit ses mises en vente augmenter de 2,4 % alors que les réservations baissent de 16,6 %.

La forte progression des mises en vente dans les régions Bourgogne-Franche-Comté et Centre-Val-de-Loire s'explique par la commercialisation de plusieurs programmes immobiliers de plus de 100 logements au troisième trimestre 2022 alors qu'il n'y en avait pas au troisième trimestre 2021.

Commercialisation par région des logements neufs au troisième trimestre 2022

Logements

	Maisons individuelles				Appartements			
	Mises en vente	Ventes	Encours proposés	Prix de vente *	Mises en vente	Ventes	Encours proposés	Prix de vente *
Auvergne-Rhône-Alpes	295	176	1 094	364 225	3 365	3 052	16 693	4 762
Bourgogne-Franche-Comté	10	19	261	218 425	461	359	2 023	3 636
Bretagne	69	34	262	403 575	814	989	4 283	4 380
Centre-Val de Loire	29	36	199	257 849	608	714	2 398	4 138
Corse	15	7	76	430 995	107	260	949	3 676
Grand Est	144	106	462	289 797	1 158	1 079	5 844	3 771
Hauts-de-France	115	113	753	261 112	875	1 127	5 440	4 085
Île-de-France	123	193	1 107	419 013	5 022	4 434	23 495	5 407
Normandie	36	45	298	250 493	915	860	3 054	4 159
Nouvelle-Aquitaine	148	122	710	345 065	1 571	1 163	5 879	4 551
Occitanie	200	105	1 105	291 292	1 780	2 128	7 945	4 350
Pays de la Loire	113	60	486	267 374	843	986	4 562	4 422
Provence-Alpes-Côte d'Azur	181	143	661	414 239	2 435	2 068	8 638	5 228
France métropolitaine	1 478	1 159	7 474	340 468	19 954	19 219	91 203	4 702

*Prix de vente moyen d'une maison en euros. Prix de vente moyen d'un appartement en euros/m².

nd : non diffusable

// : non concerné

Source : SDES, ECLN