MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
Liberté
Égalité
Fraternité

Service des données et études statistiques

Enquête sur la commercialisation des logements neufs

Notice méthodologique

(dernière mise à jour : août 2026)

Champ - Source

L'enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN) interroge les promoteurs immobiliers sur les caractéristiques de leur projet et sur le détail des réservations effectuées. L'enquête est exhaustive sur le champ des logements neufs ou réhabilités des programmes immobiliers et permis de construire de cinq logements ou plus destinés à la vente, quel que soit le mode de financement ou leur utilisation finale (résidence principale, secondaire, achat en vue d'une location). Les données collectées concernent les ventes auprès de particuliers, ainsi que les ventes en bloc qui sont l'acquisition de tout ou partie du programme immobilier par un seul acquéreur. Ce champ exclut les réservations en multipropriété et les logements construits pour être loués directement par le promoteur ou le donneur d'ordre comme des logements sociaux (destinés à la location ou à la location-accession) et les logements de fonction.

Les informations collectées sont plus détaillées pour les ventes aux particuliers, puisqu'elles portent à la fois sur les mises en vente et sur les réservations alors qu'elles ne concernent que les réservations pour les ventes en bloc, ce type d'achat groupé intervenant souvent en amont de la mise en vente. Pour plus de précision sur les informations collectées, voir le questionnaire disponible ici : https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/enquete-sur-la-commercialisation-des-logements-neufs-ecln).

L'enquête est réalisée trimestriellement à partir de la base sur les permis de construire Sit@del3. Chaque trimestre, les nouveaux permis autorisés de 5 logements ou plus, ainsi que les permis en cours d'instruction de plus de 150 logements sont ajoutés à la base de sondage. Un programme immobilier sort de la base de sondage lorsque tous les logements ont été réservés ou lorsqu'il est hors champ ou le devient (permis ayant été abandonnés suite à un recours par exemple).

Diffusion

Les données de l'ECLN sont diffusées trimestriellement environ 45 jours après la fin du trimestre considéré. Les données diffusées incluent les logements neufs issues de nouvelles constructions et ceux issus de construction sur existant (logements réhabilités ou rénovés).

Les données diffusées sont constituées de deux publications nationales trimestrielles (Statinfo) sur les ventes aux particuliers et sur les ventes aux institutionnels, ainsi que de fichiers de données plus

détaillés disponibles sur l'outil de diffusion de données (Dido) du Sdes : https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/catalogue.

Les séries diffusées dans les Statinfo sont corrigées des variations saisonnières (CVS) et des effets de calendrier (CJO). L'estimation de ces effets est effectuée avec la méthode X13-Arima sous JDemetra+ (disponible sur le site d'Eurostat) au niveau des agrégats les plus fins de diffusion. Les séries CVS-CJO des agrégats supérieurs sont obtenues par agrégation des séries CVS-CJO des agrégats plus fins. La désaisonnalisation des séries permet de rendre plus facilement interprétables les variations infra-annuelles des données. Toutefois, pour une analyse annuelle, les variations des données non corrigées des coefficients saisonniers sont privilégiées.

Les séries brutes et CVS-CJO sont disponibles sur Dido.

L'enquête sur la commercialisation des logements neufs est obligatoire et bénéficie du label d'intérêt général. Toutes les parutions sont soumises au respect du secret statistique (les chiffres ne respectant pas le secret sont notés « nd » pour non diffusables). Les chiffres des derniers trimestres sont provisoires (notés « p ») et les chiffres des trimestres précédents sont susceptibles d'avoir été révisés (notés « r »).

Redressement

Les programmes immobiliers en non réponse peuvent être destinés à de la vente en bloc ou à de la vente aux particuliers. Lorsqu'aucune information n'est disponible sur ces programmes, une méthode d'imputation statistique est utilisée. Elle consiste à déterminer la probabilité de mise en vente du programme, ainsi que le nombre de réservations et d'annulations, en fonction des caractéristiques des permis, de leur localisation et de leur ancienneté. Les données utilisées pour cette modélisation portent exclusivement sur les ventes aux particuliers. Lorsque les informations reçues sont partielles, la méthode du plus proche voisin est la plus souvent utilisée pour imputer les valeurs manquantes des ventes aux particuliers, tandis que l'imputation par la moyenne est privilégiée pour les ventes en bloc.

Révisions

La commercialisation de certains programmes immobiliers n'est connue qu'avec retard. En effet, la base de sondage ne prend en compte qu'une partie des permis de construire autorisés les plus récents : d'une part, certaines autorisations de permis de construire remontent avec plusieurs mois de retard dans la base Sit@del3 ; d'autre part, l'extraction des permis de construire dans la base Sit@del3 s'effectue environ un mois avant le début de collecte de l'enquête, ce qui ne permet pas de prendre en compte les permis autorisés au cours des deux mois avant le début de l'enquête ; enfin, les réponses des promoteurs à l'enquête arrivent parfois avec retard et ne sont pas toujours disponibles au moment de la publication des résultats du trimestre concerné. Ainsi, afin d'anticiper les réponses tardives, l'estimation des mises en vente de logements aux particuliers pour le dernier trimestre intègre une estimation des révisions à venir. Pour les réservations de logements en bloc, l'estimation des révisions à venir est intégrée pour les deux derniers trimestres.

Définitions

Mises en vente : nouveaux logements proposés à la commercialisation au cours du trimestre.

Réservations : réservations à la vente avec dépôt d'arrhes.

Annulations des réservations à la vente : annulations des réservations à la vente réalisées sur des trimestres antérieurs (désistements).

Encours de logement proposés à la vente : logements proposés à la vente non encore réservés.

Réactualisation de l'encours de logements proposés à la vente : logements retirés ou ajoutés à l'offre commerciale en cours de commercialisation (encours de logements proposés à la vente) au cours de la période étudiée pour des raisons extérieures au processus de vente comme un abandon du projet immobilier, une transformation du projet, une vente en globalité, etc. Cette réactualisation se calcule de la façon suivante :

Réactualisation = encours en fin de période – encours en début de période + mises en vente – réservations à la vente + annulations des réservations à la vente.

Délai d'écoulement de l'encours (en trimestre de vente) = (encours/moyenne des réservations des deux derniers trimestres). Ce calcul permet de mesurer le rythme d'écoulement de l'encours.

Prix : prix à la réservation TTC du logement, hors frais de notaire et frais divers. Les prix de vente sont exprimés en milliers d'euros pour une maison et en euros au m2 pour un appartement. Si le lot contient un parking, il n'est pas pris en compte dans le prix. Tous les prix sont des prix moyens.

Ventes en bloc : Contrats de réservation entre un promoteur et un acquéreur d'un bloc de plusieurs logements (par exemple un immeuble ou quelques appartements d'un immeuble qui ne trouvent pas acheteurs auprès de particuliers). L'acquéreur peut être un bailleur social, un bailleur spécialisé dans le logement intermédiaire ou libre, des investisseurs privés tels que banque ou assurance. Dans de rare cas, cela peut aussi être un particulier. L'acquéreur pourra ensuite louer ses biens ou les revendre à la découpe.

Nombre de logements réservés en bloc : nombre de logements réservés dans le contrat de la vente en bloc.

Zonage ABC

Le zonage A / B / C a été créé en 2003 dans le cadre du dispositif d'investissement locatif dit « Robien ». Il s'appuie sur des critères statistiques liés aux dynamiques territoriales (évolution démographie, etc.), à la tension des marchés locaux et aux niveaux de loyers et de prix. Plus d'informations sur la page dédiée : https://www.ecologie.gouv.fr/zonage-b-c