

N° 42  
Décembre  
2018

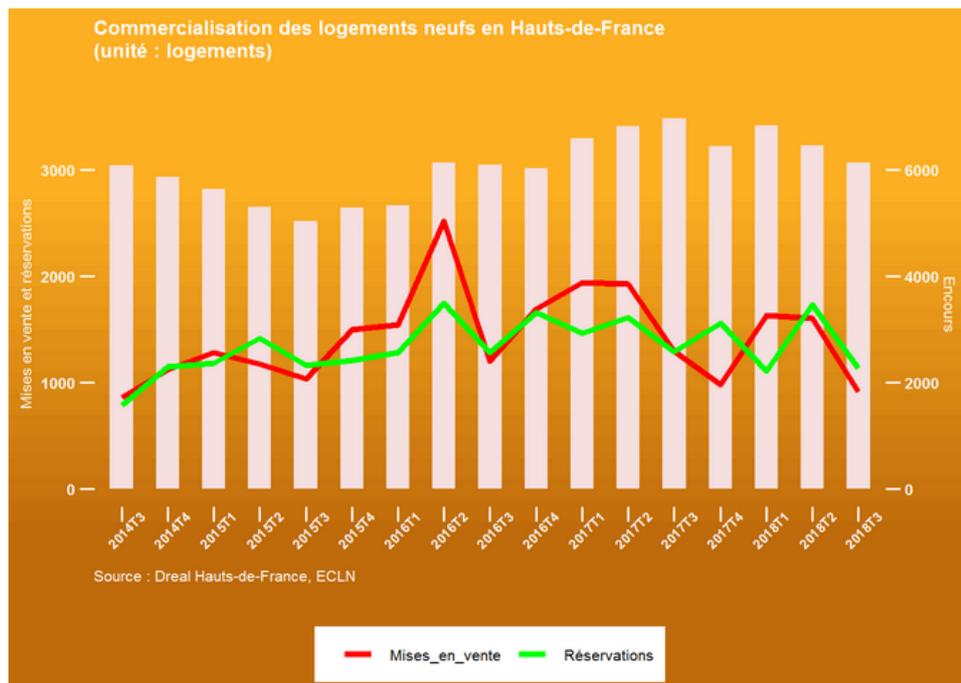
# Commercialisation des logements neufs en Hauts-de-France Résultats au 3ème trimestre 2018

## Les bulletins de la DREAL Hauts-de-France

Au cours du troisième trimestre 2018, 1 100 logements neufs ont été vendus dans la région, soit 11,7 % de moins qu'au troisième trimestre 2017. Sur une année glissante, les ventes sont en baisse de 8 %.

Les mises en vente de logements neufs s'inscrivent en retrait pour le quatrième trimestre consécutif. Un peu plus de 900 logements neufs ont été mis en vente, soit une diminution de 29,4 % par rapport au troisième trimestre 2017. Sur une année, les mises en vente diminuent de 25,1 %.

Au final, en raison de la forte diminution des mises en vente, l'encours de logements neufs a baissé (-11,9 %) au troisième trimestre 2018, atteignant son plus bas niveau depuis fin 2016.



## Une conjoncture orientée à la baisse au niveau de l'offre et de la demande

Au troisième trimestre 2018, un peu plus de 1 100 logements neufs ont été **vendus** ou **réservés** en Hauts-de-France, soit 11,7 % de moins qu'au troisième trimestre 2017.

Sur l'ensemble de l'année, 5 500 logements ont été vendus ou réservés dans la région. Si elles restent encore soutenues, les ventes de logements neufs ressortent en baisse de 8 % si l'on compare les quatre derniers trimestres aux quatre précédents. La baisse du nombre de réservations au dernier trimestre 2017 et au premier trimestre 2018 a un impact mécanique sur le volume des ventes annuelles.

Au troisième trimestre 2018, on dénombre un peu plus de 900 logements mis en vente. Le volume des **mises en vente** diminue fortement (-29,4 %) par rapport au troisième trimestre 2017. Sur les douze derniers mois, 5 100 logements neufs ont été mis en vente, soit une baisse de 25,1 % par rapport aux douze mois précédents.

Ces volumes permettent de diminuer le stock de logements neufs invendus pour le deuxième trimestre consécutif: -11,9 % par rapport à la fin septembre 2017. Au final, l'**encours** proposé à la vente est à son niveau le plus bas depuis fin 2016, il s'établit à 6 100 logements.

Au niveau national, les ventes diminuent de 8,9 % par rapport au troisième trimestre 2017. Sur la même période, les mises en vente se contractent de 14,2 %. Les régions Nouvelle-Aquitaine, Pays de la Loire et Provence-Alpes-Côte d'Azur enregistrent une augmentation des **mises en vente**. Seule la région Grand Est enregistre une augmentation des réservations.

### Commercialisation des logements neufs en Hauts-de-France

	Cumul sur quatre trimestres		Cumul sur un trimestre					
	(p)	(p)	(r)	(r)	(r)	(r)	(r)	(p)
	Niveau <sup>a</sup>	Evolution <sup>*</sup>	2017T3	2017T4	2018T1	2018T2	2018T3	Variation <sup>*</sup>
Encours proposé à la vente en début de période <sup>1</sup>	6956	14.1	6815	6956	6436	6832	6448	-5.4
Mises en vente <sup>2</sup>	5129	-25.1	1294	981	1630	1605	913	-29.4
Ventes <sup>3</sup>	5534	-8.0	1288	1556	1109	1732	1137	-11.7
Annulations des réservations à la vente <sup>4</sup>	657	5.3	180	155	175	126	201	11.7
Réactualisation de l'encours <sup>5</sup>	-1077	80.4	-45	-100	-300	-383	-294	553.3
Encours proposé à la vente en fin de période <sup>6</sup>	6131	-11.9	6956	6436	6832	6448	6131	-11.9

Note:

Source : Dreal Hauts-de-France, ECLN

(p) = données provisoires (r) données révisées

(6) = (1)+(2)-(3)+(4)+(5)

<sup>a</sup> Rapport entre les 4 derniers trimestres et les 4 trimestres précédents

<sup>\*</sup> en %

## Des ventes de logements collectifs et des stocks en baisse

En Hauts-de-France, un peu moins de 1 000 appartements ont été vendus au cours du troisième trimestre 2018, soit une baisse de 15,2 % par rapport au troisième trimestre 2017. La seule augmentation enregistrée concerne la vente des T4 et plus (+7,1 %).

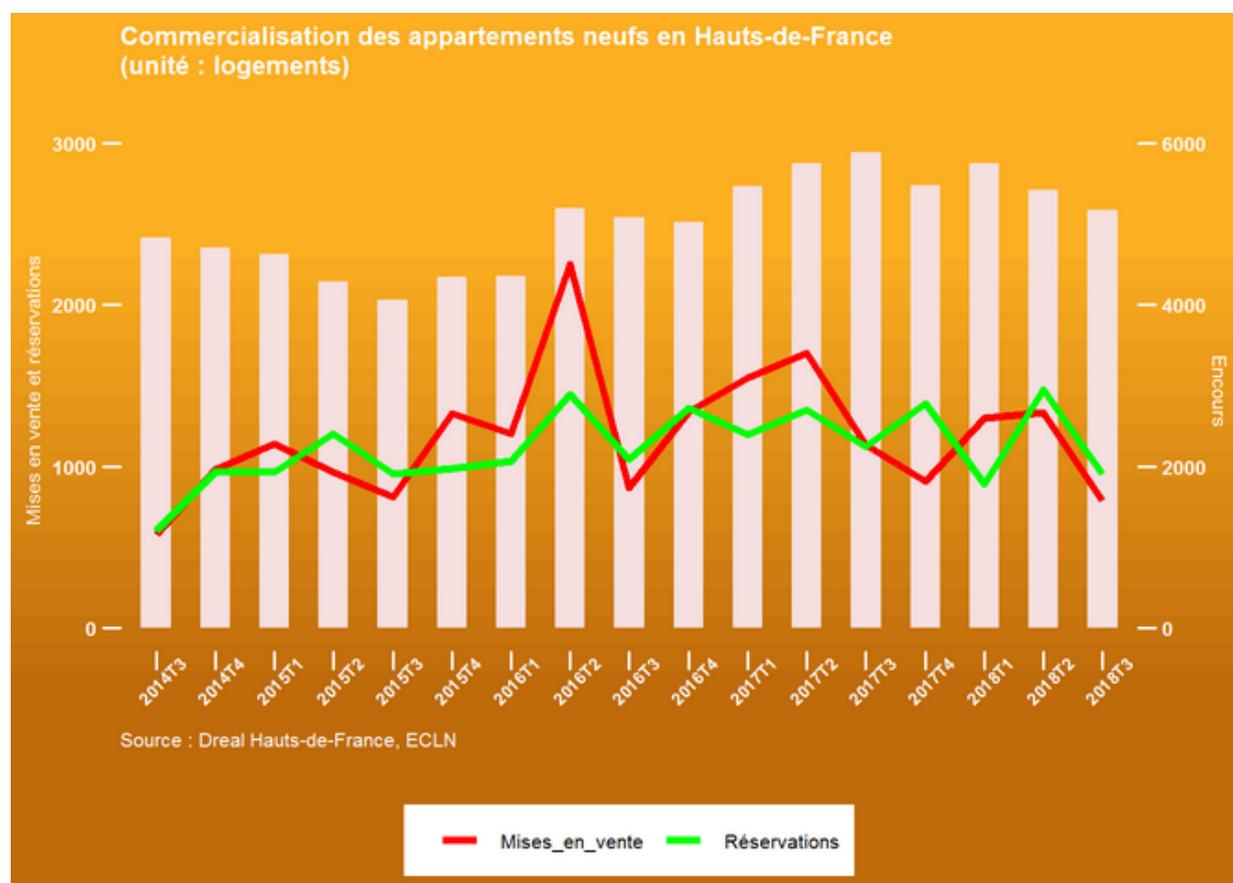
Grevée par la forte diminution des ventes d'appartements du premier trimestre 2018 (-25,5 % par rapport au premier trimestre 2017), la tendance annuelle est à la baisse. Sur les quatre derniers trimestres comparés aux quatre précédents, la diminution des ventes atteint 6,4 %. Toutes les typologies sont concernées par ce repli, hormis les studios dont les ventes progressent de 12,7 %.

Au cours du troisième trimestre 2018, les promoteurs ont mis sur le marché régional un peu moins de 800 appartements. Les **mises en vente** se contractent donc sensiblement au troisième trimestre 2018 (-30,3 %) par rapport au troisième trimestre 2017. Cette baisse est particulièrement marquée pour les studios (-81,9 %).

En cumul sur un an, 4 300 appartements ont été mis en vente, soit une baisse de 24,3 % par rapport aux douze mois précédents.

Fin septembre 2018, l'**encours** de logements collectifs proposés à la vente diminue de 12 % par rapport au troisième trimestre de l'année précédente : un peu moins de 5 200 appartements restent invendus dans la région. La forte contraction des mises en vente de studios permet de réduire de près de 52 % le stock de ce type de logement.

Si les ventes d'appartements se poursuivent au même rythme que celui des deux trimestres précédents, il faudra environ 13 mois pour que les appartements disponibles soient vendus (**délai d'écoulement des stocks** d'appartements).



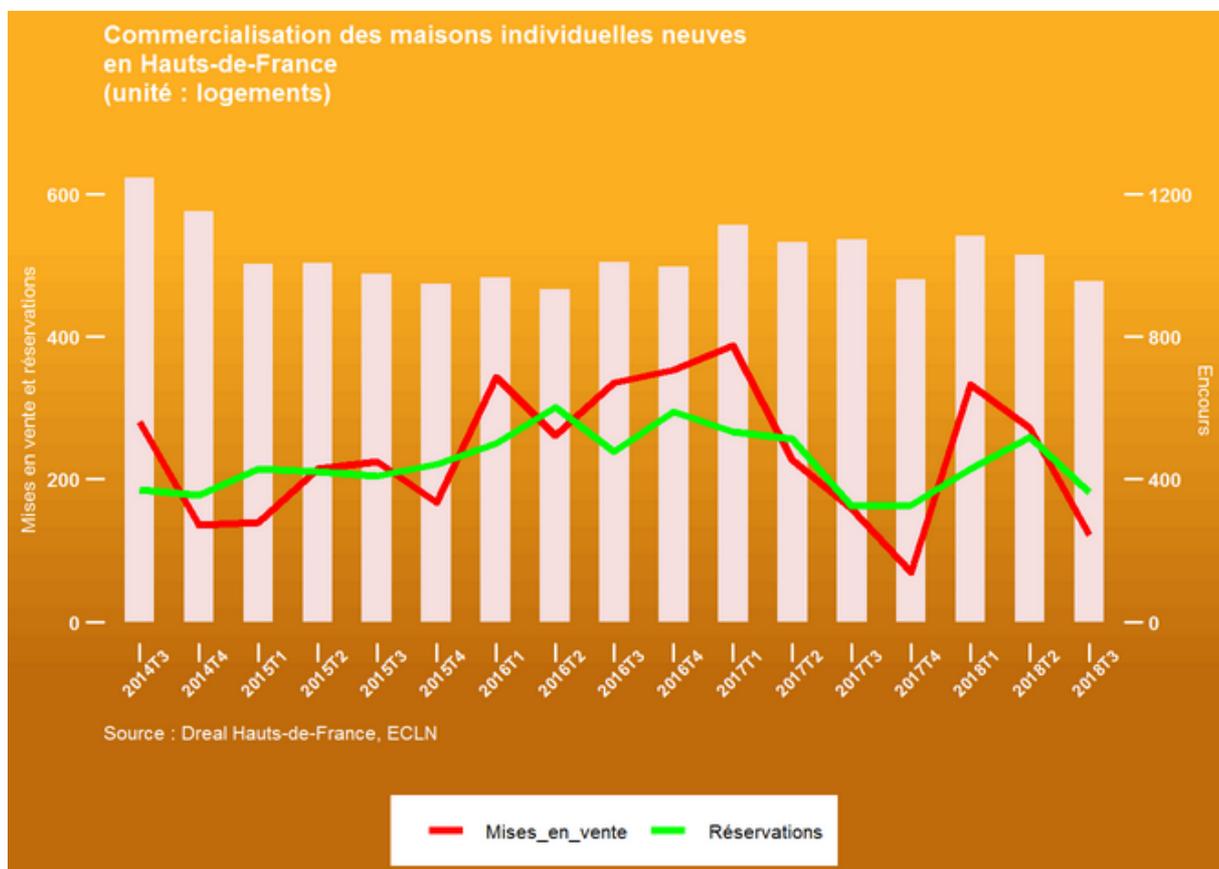
## Les ventes de maisons individuelles en hausse au 3ème trimestre

Au troisième trimestre 2018, les **ventes** de maisons individuelles en région Hauts-de-France sont en hausse par rapport à celles du troisième trimestre 2017. Ainsi, au cours de ce trimestre, 180 maisons ont été réservées à la vente. La tendance annuelle est toutefois à la baisse : -16,2 % de maisons réservées au cours des douze derniers mois par rapport aux douze mois précédents.

En volume, au troisième trimestre 2018, ce sont 120 maisons individuelles qui ont été proposées à la commercialisation. Les **mises en vente** sur le marché ont donc baissé de 23,3 % par rapport au troisième trimestre 2017. Il convient cependant de relativiser ces variations au regard du faible nombre de transactions enregistrées dans la région.

L'**encours** de logements disponibles diminue dans l'individuel (-10,8 %). Ainsi, un peu moins de 1 000 maisons individuelles sont disponibles à la vente en septembre 2018. Le **stock** de maisons de 5 pièces ou plus disponibles à la vente diminue fortement (-17,4 %).

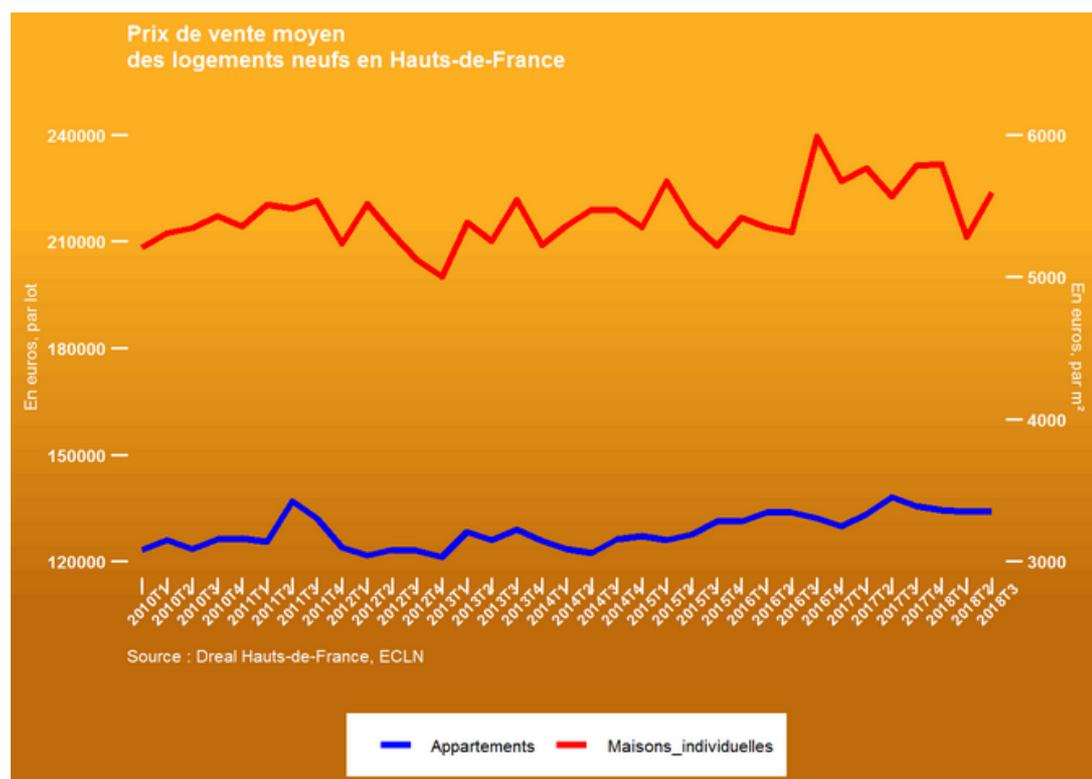
Si les ventes de maisons se poursuivent au même rythme que celui des deux trimestres précédents, il faudra environ 13 mois pour que les maisons disponibles soient vendues (**délai d'écoulement des stocks** de maisons).



## Des prix de vente stables

En Hauts-de-France, un appartement est vendu en moyenne 3 350 € le mètre carré à la fin du troisième trimestre 2018 (3 455 € le mètre carré à la fin du troisième trimestre 2017). À titre de comparaison sur ce même trimestre, un appartement coûte en moyenne 4 076 euros le mètre carré en France métropolitaine.

Compte tenu du faible nombre de transactions, le prix de vente moyen des maisons neuves dans la région peut fluctuer fortement d'un trimestre à l'autre. Fin septembre 2018, le prix de vente moyen d'une maison neuve est de 223 764 euros (222 586 euros à la fin du troisième trimestre 2017). Le **prix de vente** moyen des maisons neuves en France métropolitaine s'élève en moyenne à 259 174 euros.



## Commercialisation des appartements neufs par département

	Aisne	Nord	Oise	Pas-de-Calais	Somme
Mises en vente	0	496	43	202	51
Ventes	13	626	42	125	149
Stock	45	3047	471	806	805
Prix de vente moyen*	3474	3288	3190	3823	3269

Note:

Source : Dreal Hauts-de-France, ECLN

\* Prix de vente moyen d'un appartement en euros/m<sup>2</sup>

(A cause des arrondis, la somme des composantes d'un total n'est pas toujours exactement égale à la valeur de celui-ci)

## Commercialisation des maisons neuves par département

	Aisne	Nord	Oise	Pas-de-Calais	Somme
Mises en vente	0	116	0	0	6
Ventes	0	119	6	44	13
Stock	0	457	128	312	59
Prix de vente moyen*	–	227782	nd	209577	nd

Note:

Source : Dreal Hauts-de-France, ECLN

\* Prix de vente moyen d'une maison en milliers d'euros

(A cause des arrondis, la somme des composantes d'un total n'est pas toujours exactement égale à la valeur de celui-ci)

#### Note explicative

#### Source

L'enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN) est réalisée chaque trimestre à partir des informations sur les permis de construire issues de la base Sit@del2. Ces informations sont complétées par des projets immobiliers connus au travers de la presse, d'internet ou d'autres éléments publicitaires. Les promoteurs immobiliers sont interrogés sur les caractéristiques et la commercialisation éventuelle de leur projet.

#### Champ

L'enquête est exhaustive sur son champ des logements neufs ou réhabilités : programmes immobiliers et permis de construire de cinq logements et 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). 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.

#### Redressement

Les programmes immobiliers en non réponse sont redressés en fonction de leurs caractéristiques, de leur localisation et de leur ancienneté. La méthode du plus proche voisin est la plus souvent utilisée afin d'imputer les valeurs manquantes. Compte tenu des délais de remontée de l'information dans Sit@del2, certains programmes immobiliers sont enquêtés pour la première fois postérieurement au démarrage de leur commercialisation et seraient susceptibles de générer des révisions significatives des mises en vente, en particulier entre la première et la première estimation. Les mises en vente sont donc corrigées sur la base des défauts de collecte observés les trimestres précédents, lors de la première estimation.

#### Définitions

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

**Ventes** : réservations avec dépôts d'arrhes.

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

**Encours de logements 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.

**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 hors frais de notaire et frais divers. Ce sont ici des prix moyens.

**Données annualisées** : pour les séries de flux comme les mises en vente et les réservations à la vente, le niveau est égal à la somme des quatre derniers trimestres. Pour l'encours, le niveau correspond à la valeur du dernier trimestre étudié. Pour les prix de vente des logements collectifs, le niveau correspond au rapport entre le prix des réservations à la vente des quatre derniers trimestres et la surface de ces logements, pour les logements individuels, le niveau est le prix moyen de vente des réservations à la vente des quatre derniers trimestres.

#### Diffusion

L'enquête sur la commercialisation des logements neufs est obligatoire et bénéficie du label d'intérêt général et obligatoire. Toutes les parutions sont soumises au respect du secret statistique (les chiffres ne respectant pas le secret sont notés « nd » pour non diffusibles).

Les chiffres du dernier trimestre sont provisoires (notés « p ») et les chiffres des trimestres précédents sont susceptibles d'avoir été révisés (notés « r »).

Conception – réalisation :

**DREAL**

**Hauts-de-France**

Service IDDÉE

Atelier des données

**Franck Lequesne**

**Nicolas Lescastreyres**

Contacts :

**Franck Lequesne**

tél. : 03 20 40 53 98

[franck.lequesne@developpement-durable.gouv.fr](mailto:franck.lequesne@developpement-durable.gouv.fr)

**Didier Paluch**

tél. : 03 20 40 53 60

[didier.paluch@developpement-durable.gouv.fr](mailto:didier.paluch@developpement-durable.gouv.fr)

Pour en savoir plus :

<http://www.hauts-de-france.developpement-durable.gouv.fr/>

Publication nationale :

<http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/publicationweb/142>

**Les bulletins de la DREAL  
Hauts-de-France**

44 rue de Tournai CS 40259  
59019 LILLE Cedex  
56 rue Jules Barni  
80040 AMIENS Cedex 1

**Directeur de la Publication :**  
Vincent MOTYKA

**courriel de la DREAL :**  
[dreal-hauts-de-france@developpement-durable.gouv.fr](mailto:dreal-hauts-de-france@developpement-durable.gouv.fr)

ISBN papier : XXXX-XXXX  
ISSN en ligne : 2555-4395