

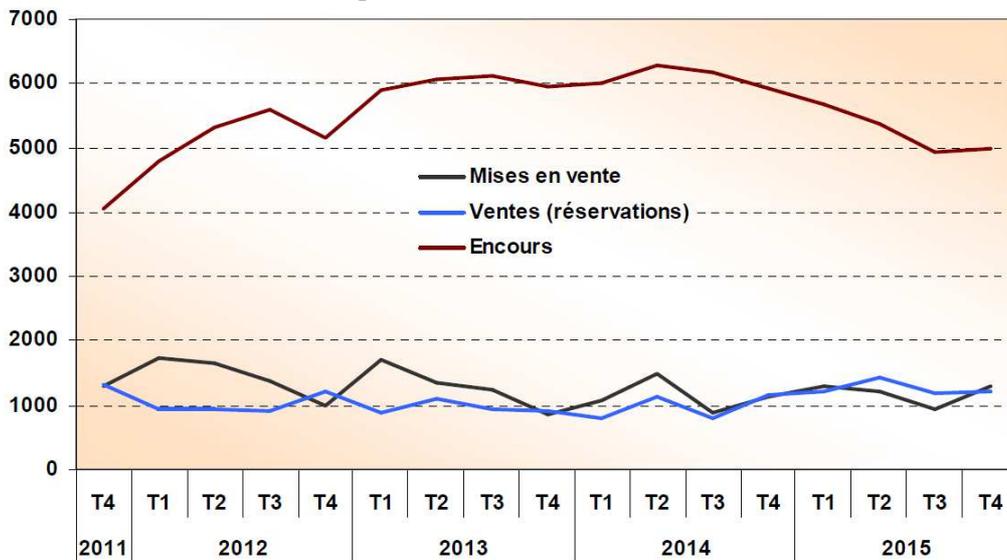
n° 4
mars
2016

Commercialisation des logements neufs en Nord - Pas-de-Calais Picardie Résultats au quatrième trimestre 2015

Les bulletins de la direction régionale de
l'environnement, de l'aménagement et
du logement Nord - Pas-de-Calais Picardie

Le marché du logement neuf repart à la hausse en 2015, dans la région comme en France. Par rapport à 2014, les ventes ont progressé de 33 % dans le collectif, de 14 % dans l'individuel. Les mises sur le marché ont été plus faibles que les ventes, les stocks ont donc baissé dans les deux secteurs. Le délai écoulé entre la mise sur le marché et la vente des maisons comme des appartements neufs s'est bien réduit.

La commercialisation des logements neufs en Nord – Pas-de-Calais Picardie



Source : Dreal Nord – Pas-de-Calais Picardie,
Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs (ECLN)

L'embellie se confirme sur le marché du logement neuf

Au cours du quatrième trimestre 2015, 1 290 logements neufs ont été mis en vente dans la région Nord – Pas-de-Calais Picardie, soit 15 % de plus qu'au quatrième trimestre 2014. Les ventes se chiffrent à 1 200 logements, en progression également (+3 %).

Cette embellie se confirme sur plus longue période : entre 2014 et 2015, les mises sur le marché ont augmenté de 4 %, les ventes de 30 %. Durant les douze derniers mois, 4 700 logements ont été mis en vente et 5 000 ont été vendus. Au niveau national, les mises en vente (+7 %) et les ventes (+18 %) sont aussi en hausse.

La forte progression des ventes entraîne une réduction significative des stocks : fin 2015, 5 000 logements neufs restent invendus sur le marché régional, contre 5 900 fin 2014.

La commercialisation de l'ensemble des logements neufs en Nord - Pas-de-Calais Picardie

Unité : logements

	Cumul sur 4 trimestres		Cumul sur un trimestre					Glissement 2015 T4 / 2014 T4 (p)
	Niveau	Glissement	Niveau					
	2015 T1 à 2015 T4 (p)	2015 T1 à 2015 T4 / 2014 T4 à 2014 T4 (p)	2014 T4	2015 T1	2015 T2	2015 T3	2015 T4 (p)	
Encours proposés à la vente en début de période (1)	5 915	-0,8%	6 165	5 915	5 689	5 366	4 939	-19,9%
Mises en vente (2)	4 727	4,2%	1 122	1 306	1 205	928	1 288	14,8%
Ventes (réservations à la vente) (3)	5 029	29,5%	1 166	1 204	1 426	1 198	1 201	3,0%
Annulations des réservations à la vente (4)	384	9,4%	86	89	89	90	116	34,9%
Réactualisation de l'encours proposé à la vente (5)	-997	-5,2%	-292	-417	-191	-247	-142	-51,4%
Encours proposés à la vente en fin de période (6) = (1)								
+ (2) - (3) + (4) + (5)	5 000	-15,5%	5 915	5 689	5 366	4 939	5 000	-15,5%

Source : Dreal Nord - Pas-de-Calais Picardie, ECLN

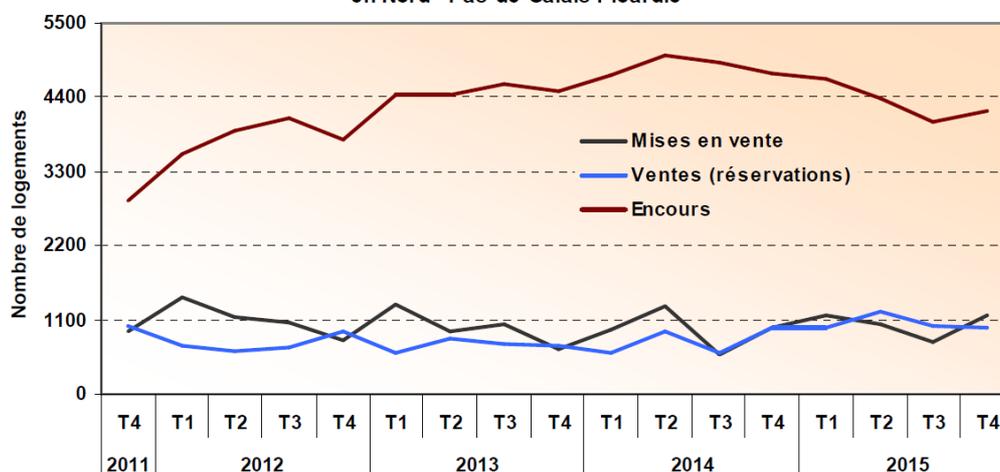
Les appartements se vendent plus rapidement

Durant le quatrième trimestre 2015, les promoteurs ont mis plus d'appartements neufs sur le marché qu'ils n'en ont vendu. Les mises en vente ont ainsi progressé de 19 % par rapport au quatrième trimestre 2014 tandis que les ventes ont stagné. Sur toute l'année 2015, la reprise du marché, observée sur l'ensemble du territoire français, se confirme dans la région. Après quatre années de baisse régulière, les ventes remontent en 2015 par rapport à 2014 (+ 33 %). Les mises en vente de logements collectifs progressent aussi (+ 8 %). La forte augmentation des ventes permet à l'encours de baisser de 12 % : 4 200 appartements restent à vendre fin 2015, 660 en Picardie et 3 540 en Nord – Pas-de-Calais.

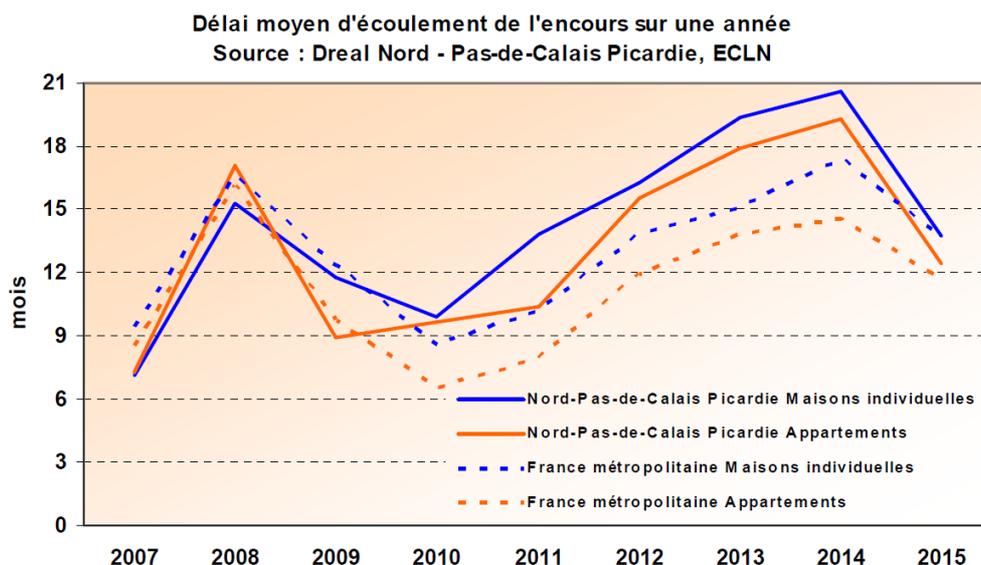
Les ventes ont progressé dans toutes les régions de France métropolitaine. Les mises en vente augmentent à l'échelle nationale (+6 %) mais reculent dans trois régions : Alsace Champagne – Ardenne Lorraine, Auvergne Rhône – Alpes et Bretagne.

En 2015, le délai d'écoulement des logements collectifs vendus est de 12 mois, en région Nord – Pas-de-Calais Picardie comme en moyenne nationale. Pour la première fois depuis 2008, ce délai diminue. Il a ainsi raccourci de 7 mois par rapport à 2014. Le temps écoulé entre la mise en vente et la vente d'un appartement est plus long dans l'Aisne et le Pas-de-Calais que dans les trois autres départements.

La commercialisation des appartements neufs en Nord - Pas-de-Calais Picardie



Source : Dreal Nord - Pas-de-Calais Picardie, ECLN



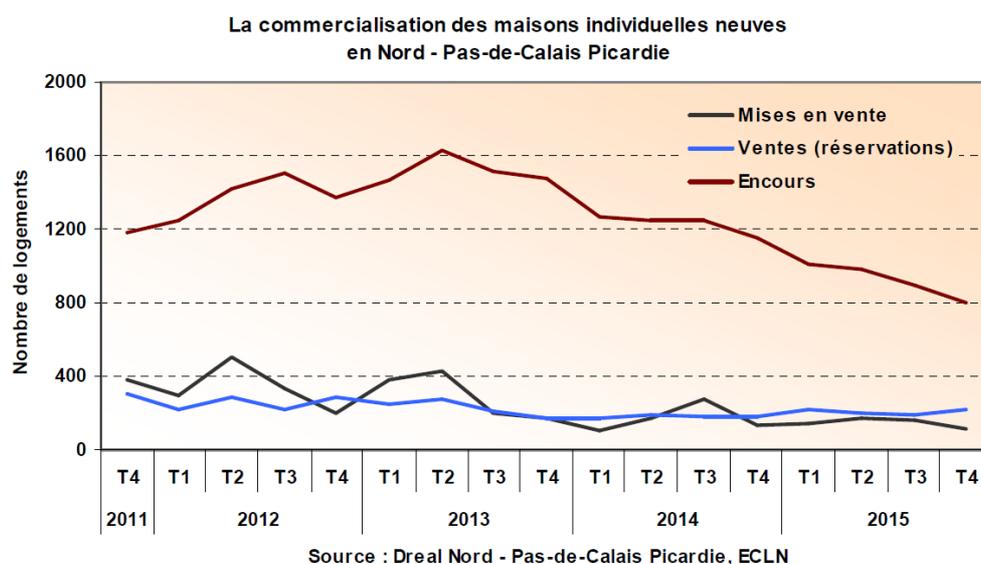
Maisons individuelles neuves : des ventes en hausse

En région Nord – Pas-de-Calais Picardie, la vente de maisons neuves a progressé de 22 % entre le quatrième trimestre 2014 et le quatrième trimestre 2015. Les mises en vente ont en revanche reculé de 18 % entre ces périodes.

Les tendances sont les mêmes sur l'ensemble de l'année. Un peu plus de 800 maisons neuves ont été vendues en 2015, 14 % de plus qu'en 2014. Les mises en vente ont reculé de 16 %. La hausse des ventes, associée au recul des mises sur le marché, a fait descendre les stocks. Fin 2015, 800 maisons neuves restent à vendre (170 en Picardie et 630 en Nord – Pas-de-Calais), 350 de moins que fin 2014.

Sur un an, les ventes progressent dans toutes les régions sauf en Centre-Val de Loire. En moyenne nationale, la hausse est de 11 %. Les mises en vente reculent légèrement en France métropolitaine (-1 %) et plus fortement dans les quatre régions suivantes : Nord – Pas-de-Calais Picardie, Aquitaine Limousin Poitou-Charentes, Languedoc-Roussillon Midi-Pyrénées et les Pays de la Loire.

Le délai d'écoulement des maisons individuelles vendues se réduit fortement. Il est descendu à 14 mois en 2015 en Nord – Pas-de-Calais Picardie comme en moyenne nationale.



Près de la moitié des appartements neufs vendus dans la région le sont dans la Métropole Européenne de Lille

Entre 2014 et 2015, les mises en ventes de logements individuels sont en retrait dans les cinq départements. Les ventes augmentent dans le Nord et l'Oise, et reculent dans les trois autres départements.

Le département du Nord concentre les deux tiers des maisons neuves vendues ou mises sur le marché dans la région en 2015, et la seule Métropole Européenne de Lille, un peu moins de la moitié. Le marché de la construction de maisons neuves est également présent dans le Nord dans les collectivités qui jouxtent la Métropole Européenne de Lille et dans la Communauté d'agglomération de Valenciennes Métropole. Près du quart des maisons vendues ou mises sur le marché en 2015 dans la région l'ont été dans le département du Pas-de-Calais, dans les communautés d'agglomération d'Hénin-Carvin, de Lens-Liévin et de Béthune Bruay Noeux et Environs et dans des communes du littoral. Enfin, dans les trois départements picards, l'activité des promoteurs est restée modeste en 2015 dans l'individuel. Elle se cantonne à quelques communes du littoral, à l'unité urbaine d'Amiens et à certaines communes de l'Oise.

Les ventes d'appartements neufs progressent dans les cinq départements

Les ventes de logements collectifs ont progressé entre 2014 et 2015 dans les cinq départements. Les mises en vente sont en retrait dans l'Aisne et le Nord mais ont augmenté dans les trois autres départements.

Dans ce secteur, le département du Nord porte également les deux tiers de l'activité régionale des promoteurs et la Métropole Européenne de Lille plus de la moitié. Le reste de l'activité de ce département concerne les communes de Valenciennes, Douai, Dunkerque et leurs alentours. Dans le Pas-de-Calais, la construction de logements collectifs se situe dans les communes d'Arras et du littoral. Dans la Somme, elle concerne essentiellement l'unité urbaine d'Amiens et la commune d'Abbeville. Dans l'Oise, les appartements mis en vente se répartissent sur Beauvais et sur des communes situées dans l'unité urbaine de Compiègne ou à l'extrême sud de l'Oise. Enfin, dans l'Aisne, ils se localisent tous dans les unités urbaines de Château-Thierry, Saint-Quentin et Soissons.

La commercialisation de logements neufs en 2014 et 2015

Unité : logements

	Maisons individuelles				Appartements			
	Mises en vente	Ventes	Encours proposés à la vente	Prix de vente (en milliers d'euros)	Mises en vente	Ventes	Encours proposés à la vente	Prix de vente (en euros/m ²)
2015p								
Aisne	14	0	12	-	56	94	80	3 016
Nord	372	561	492	231,2	2 764	2 831	2 918	3 226
Oise	35	71	82	210,2	329	374	267	3 050
Pas-de-Calais	117	145	135	176,4	633	435	619	3 236
Somme	43	46	77	169,6	355	472	309	3 187
ex-région Picardie	92	117	171	194,2	740	940	656	3 113
ex-région Nord - Pas-de-Calais	489	706	627	219,9	3 397	3 266	3 537	3 227
Nord - Pas-de-Calais Picardie	581	823	798	216,3	4 137	4 206	4 193	3 203
France métropolitaine	8 124	8 237	8 807	249,3	90 433	94 301	88 831	3 895
France de Province	6 747	6 839	7 406	234,4	68 035	70 745	66 865	3 607
2014								
Aisne	0	5	11	-	75	54	240	2 155
Nord	409	441	716	234,0	2 941	2 223	3 191	3 112
Oise	68	64	140	210,2	247	243	331	2 887
Pas-de-Calais	147	152	208	189,4	285	272	610	3 545
Somme	69	61	79	159,3	297	368	389	3 207
ex-région Picardie	137	130	230	183,1	619	665	960	2 991
ex-région Nord - Pas-de-Calais	556	593	924	222,6	3 226	2 495	3 801	3 157
Nord - Pas-de-Calais Picardie	1 386	723	1 154	215,5	3 845	3 160	4 761	3 123
France métropolitaine	8 392	7 419	10 491	253,2	85 113	79 531	95 192	3 867
France de Province	7 214	6 155	9 157	239,0	63 273	58 224	73 440	3 553

Source : Dreal Nord - Pas-de-Calais Picardie, ECLN

Les prix de vente des appartements neufs bien en deçà des prix nationaux

En 2015, le prix de vente moyen d'un appartement neuf s'élève en Nord - Pas-de-Calais Picardie à 3 200 €/m², à un niveau légèrement supérieur aux trois années précédentes. Au niveau national, le prix moyen d'un appartement neuf stagne depuis 2012 à 3 900 €/m². Entre 2014 et 2015, les prix progressent dans l'Aisne, le Nord et l'Oise, alors qu'ils se stabilisent dans la Somme et baissent fortement dans le Pas-de-Calais.

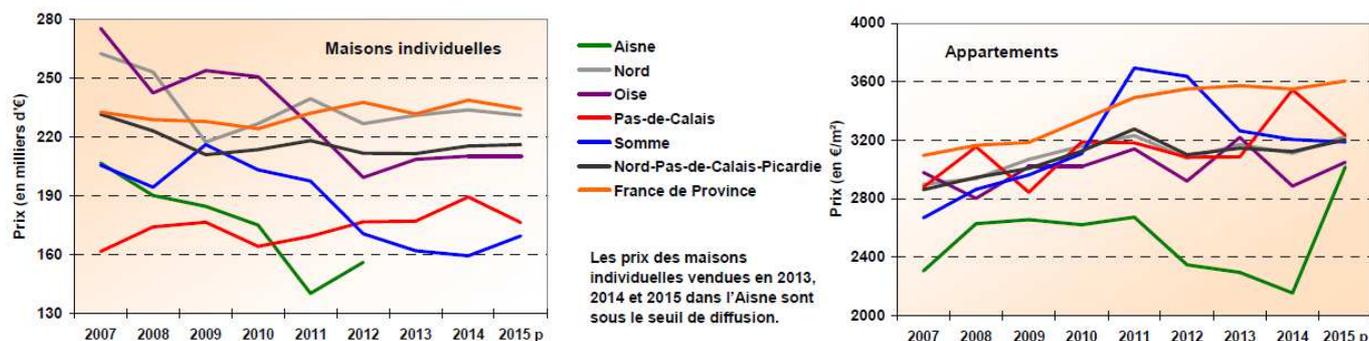
Les prix pratiqués dans les cinq départements qui composent la région sont nettement inférieurs aux prix moyens nationaux, même si l'on y soustrait la région Île-de-France (prix moyen en France de Province : 3 600 €/m²). Ce sont les départements situés en Île-de-France, en bordure de l'Atlantique et de la Méditerranée, ainsi que les Hautes Alpes, les Alpes de Hautes Provence et le Rhône qui présentent les prix moyens d'un appartement neuf les plus élevés de France.

D'ordinaire, le prix moyen pratiqué dans l'Aisne est nettement plus bas que dans les quatre autres départements. En 2015, il s'est rehaussé au niveau du département de l'Oise, à un peu plus de 3 000 €/m², contre 2 150 €/m² en 2014. Cette forte hausse s'explique par des ventes relativement importantes d'appartements en résidence senior de standing. Dans le Nord, le Pas-de-Calais et la Somme, le prix moyen avoisine les 3 200 €/m².

Entre 2014 et 2015, le prix moyen d'une maison neuve a peu varié dans la région, si ce n'est une petite baisse dans le Pas-de-Calais et une petite hausse dans la Somme, également perceptible à l'échelle nationale.

Les prix pratiqués en la matière dans la région sont très contrastés : plus bas dans la Somme et le Pas-de-Calais (respectivement 170 k€ et 176 k€ en 2015) que dans l'Oise (210 k€) et surtout dans le Nord où ils atteignent en moyenne 230 k€, un niveau très proche à la moyenne nationale hors Île-de-France. Dans l'Aisne, le nombre de maisons individuelles vendues en 2015 dans le champ de l'enquête ne permet pas de diffuser de chiffre.

Prix de vente moyen des logements neufs de 2007 à 2015

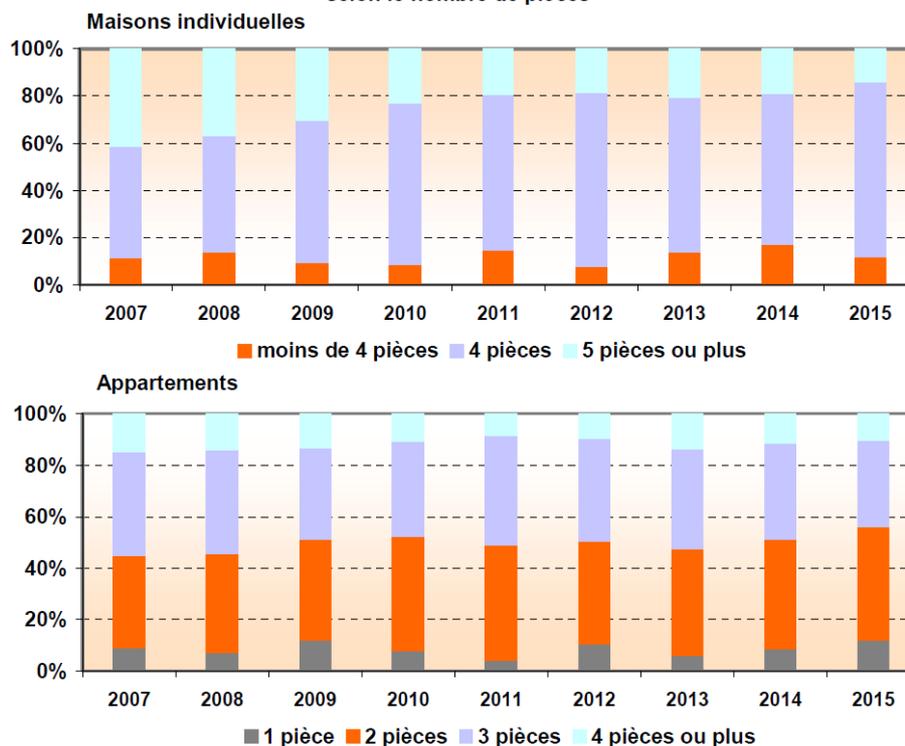


Source : Dreal Nord – Pas-de-Calais Picardie, ECLN

Des logements plus petits

En adéquation avec la diminution de la taille des ménages, les promoteurs mettent sur le marché des logements plus petits qu'auparavant : 14 % des maisons mises sur le marché en 2015 en Nord – Pas-de-Calais Picardie comportent 5 pièces ou plus, trois fois moins proportionnellement qu'en 2007 et 44 % des appartements mis sur le marché en 2015 ont au moins 3 pièces, contre 55 % en 2007.

Logements neufs mis en vente en Nord - Pas-de-Calais Picardie selon le nombre de pièces



Source : Dreal Nord - Pas-de-Calais Picardie, ECLN

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 : programmes immobiliers et permis de construire de cinq logements et plus destinés à la vente aux particuliers quel que soit le mode de financement ou l'utilisation finale (résidence principale, secondaire, achat en vue d'une location). Ce champ exclut les ventes en globalité, les ventes en multipropriété et les logements construits pour être loués directement par le promoteur ou le donneur d'ordre comme les logements sociaux (destinés à la location ou à la location-accession) ou les logements de fonction.

Compte tenu des délais de remontée de l'information dans Sit@del2, certains programmes immobiliers sont enquêtés postérieurement au démarrage de leur commercialisation. Ceci génère des révisions significatives pour les mises en vente, en particulier entre la première et la deuxième estimation. À compter de la publication du troisième trimestre 2015, ces indicateurs sont partiellement corrigés de ce biais de collecte à partir des révisions observées entre les deux premières estimations du même trimestre un an plus tôt.

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.

Prix : prix à la réservation hors frais de notaire et frais divers. Ce sont ici des prix moyens.

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 diffusables).

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

Conception – réalisation :

DREAL
Nord - Pas-de-Calais Picardie
Service IDDÉE
Atelier des données
Anne Évrard

Contacts :

Anne Évrard
tél. : 03 22 82 25 42
anne.evrard@developpement-durable.gouv.fr
Didier Paluch
tél. : 03 20 40 53 60
didier.paluch@developpement-durable.gouv.fr

**Les bulletins de la DREAL
Nord - Pas-de-Calais Picardie**

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

**Directeur de la Publication :
Vincent MOTYKA**

**courriel de la DREAL :
[Dreal-nord-pdc-picardie
@developpement-
durable.gouv.fr](mailto:Dreal-nord-pdc-picardie@developpement-durable.gouv.fr)**

**ISSN papier : XXXX-XXXX
ISSN en ligne : XXXX-XXXX**

Dépôt légal : 1^{er} trim 2016

impression DREAL