

N°7
Mars
2017

Commercialisation des logements neufs en Hauts-de-France

Résultats au 4^{ème} trimestre 2016

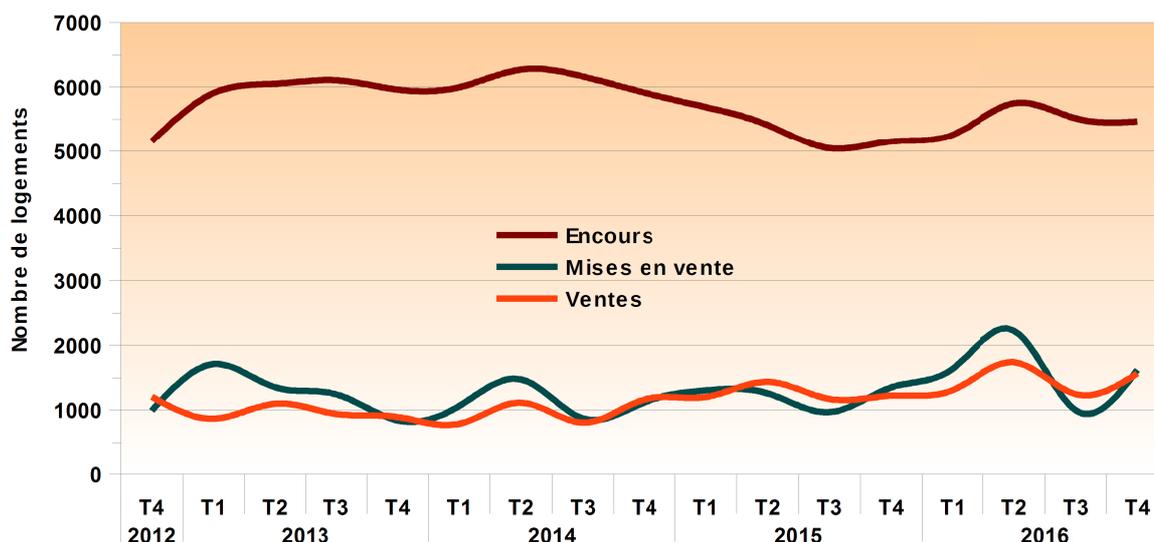
Les bulletins de la DREAL Hauts-de-France

L'année 2016 a été dynamique tant au niveau de l'offre (+ 32,9 % de mise en vente par rapport à 2015) qu'au niveau de la demande (+ 16,5 % de réservations par rapport à 2015). Le quatrième trimestre conforte cette tendance avec + 20,3 % de logements mis en vente et + 28,3 % de logements réservés par rapport à la fin de l'année 2015.

La métropole lilloise polarise les transactions immobilières avec plus de la moitié des mises en vente et des ventes des Hauts-de-France.

Avec environ 5 500 logements, l'encours de logements disponibles demeure élevé.

La commercialisation des logements neufs en Hauts-de-France



Source : ECLN, DREAL Hauts-de-France

Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs (ECLN)



www.hauts-de-france.developpement-durable.gouv.fr/

La reprise de la promotion immobilière se poursuit au dernier trimestre 2016

En 2016, les **ventes** de logements neufs ont progressé de 16,5 % par rapport aux 12 derniers mois précédents tandis que les **mises en vente** ont augmenté de 32,9 % sur la même période.

L'offre et la demande de logements neufs du quatrième trimestre 2016 ont conforté ce bilan annuel. Au dernier trimestre 2016, 1 570 logements neufs destinés aux particuliers ont été vendus ou réservés à la vente, soit une progression de 28,3 % par rapport au dernier trimestre 2015. Sur la même période, le volume des **mises en vente** progresse de 20,3 % et s'établit à 1 630 logements. Des taux de crédit immobilier qui demeurent à des niveaux bas, la refonte du prêt à taux zéro ou encore le dispositif Pinel qui encourage l'investissement locatif expliquent en partie la reprise de l'activité de la promotion immobilière.

Cette activité est principalement portée par le département du Nord. Ce dernier concentre, au quatrième trimestre 2016, 72,2 % des **ventes** et 63,8 % des **mises en vente** dans les Hauts-de-France.

Au quatrième trimestre 2016, la progression des **mises en vente** et des **annulations de réservations** entraînent une augmentation de l'**encours** de 6,1 % par rapport à la fin du dernier trimestre 2015 et représente 5 460 logements.

Au niveau national, le nombre de logements neufs vendus au quatrième trimestre 2016 est en hausse de 21,2 % par rapport au quatrième trimestre 2015. Le nombre de logements mis en vente progresse de 8,8 %. La majorité des régions suivent la tendance nationale, seule la région de Centre-Val de Loire se distingue par une baisse à la fois de ses **mises en vente** et de ses réservations. L'**encours** de logements neufs proposés à la vente diminue sensiblement dans toutes les régions sauf dans les Hauts-de-France et en Corse.

La commercialisation de l'ensemble des logements neufs en Hauts-de-France

Unités : logements, %

| | Cumul sur 4 trimestres | | Cumul sur un trimestre | | | | | |
|--|-------------------------|--|------------------------|------------|------------|------------|------------|----------------------|
| | Niveau | Glissement | Niveau | | | | | Glissement |
| | 2016 T1 à 2016 T4 | 2016 T1 à 2016 T4 / 2015 T1 à 2015 T4 | 2015 T4 | 2016 T1 | 2016 T2 | 2016 T3 | 2016 T4 | 2016 T4 / 2015 T4 |
| Encours proposés à la vente en début de période (1) | 5 151 | -12,9% | 5 048 | 5 151 | 5 259 | 5 747 | 5 514 | 9,2% |
| Mises en vente (2) | 6 498 | 32,9% | 1 352 | 1 644 | 2 229 | 999 | 1 626 | 20,3% |
| Ventes (réservations à la vente) (3) | 5 872 | 16,5% | 1 224 | 1 313 | 1 740 | 1 249 | 1 570 | 28,3% |
| Annulations des réservations à la vente (4) | 513 | 33,2% | 118 | 97 | 128 | 152 | 136 | 15,3% |
| Réactualisation de l'encours proposé à la vente (5) | -826 | -17,2% | -143 | -320 | -129 | -135 | -242 | 69,2% |
| Encours proposés à la vente en fin de période (6) = (1) + (2) - (3) + (4) + (5) | 5 454 | 6,1% | 5 151 | 5 259 | 5 747 | 5 514 | 5 464 | 6,1% |

Source : Dreal Hauts-de-France, ECLN

Le marché du collectif neuf est concentré sur la métropole lilloise

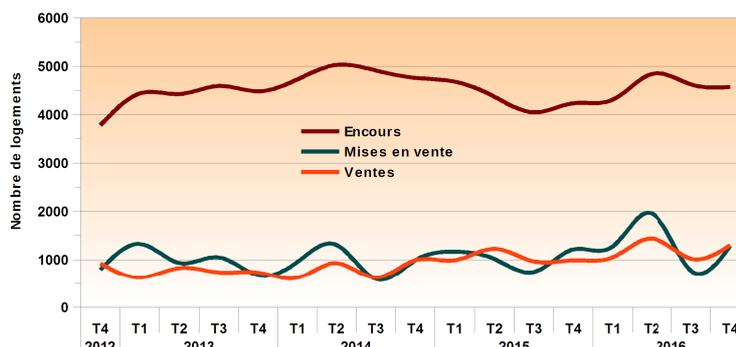
Au quatrième trimestre 2016, 1 300 appartements ont été vendus en Hauts-de-France, soit une hausse de 31,9 % par rapport au dernier trimestre 2015. Sur les quatre derniers trimestres comparés aux quatre précédents, cette progression atteint 15,6 %. En phase avec la diminution de la taille des ménages, les promoteurs proposent surtout des appartements de deux ou trois pièces, près de 7 appartements sur 10 vendus sont des T2 ou T3.

Au cours de ce trimestre, 1 290 appartements ont été mis sur le marché régional. En pourcentage, cela se traduit par une augmentation de 6,2 % du nombre de logements mis en vente par rapport au dernier trimestre 2015. A noter toutefois les baisses dans les départements du Nord (-13,5%) et surtout de l'Oise (-76,4 %).

La métropole lilloise représente une part importante du marché immobilier régional. En effet, plus de 65 % des appartements vendus et plus de la moitié des **mises en vente** en 2016 le sont sur le territoire de la MEL (*).

L'**encours** de logements collectifs proposés à la vente augmente de 8 % par rapport au quatrième trimestre de l'année précédente : 4 580 appartements restent invendus dans la région. Le délai moyen d'écoulement d'un appartement diminue d'un mois et s'établit à moins d'un an.

La commercialisation des appartements neufs en Hauts-de-France



(*) Métropole Européenne de Lille

Source : ECLN, DREAL Hauts-de-France

L'offre et la demande de maisons individuelles progressent

Au quatrième trimestre 2016, les **ventes** de maisons individuelles en région Hauts-de-France sont supérieures de 13,2 % à celles du dernier trimestre 2015. Au cours de ce trimestre, 270 maisons ont été vendues ou réservées à la vente.

Sur la même période, les **mises en vente** sur le marché ont quasiment été multipliées par 2,5. En volume, ce sont 340 maisons individuelles qui ont été proposées à la commercialisation ce trimestre.

Au final, le stock de maisons individuelles disponibles sur le marché se réduit à 890 logements, soit 2,8 % de moins qu'au dernier trimestre 2015. Cette baisse est plus marquée dans le Nord (- 22,2 %) et l'Oise (- 12,2%).

Le délai d'écoulement des maisons diminue de 6 semaines, il est inférieur à 11 mois à la fin du quatrième trimestre 2016.

La commercialisation des maisons individuelles neuves en Hauts-de-France

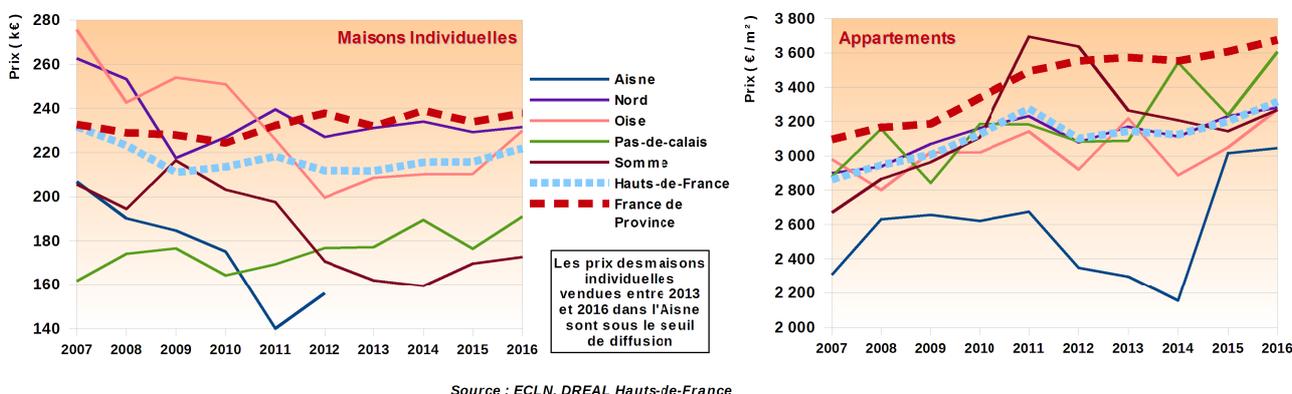


Les écarts de prix de vente avec les autres régions se réduisent peu à peu

En Hauts-de-France, il faut compter en moyenne 3 306 € le mètre carré à la fin du dernier trimestre 2016 pour l'achat d'un appartement, soit une hausse de 0,7 % par rapport au quatrième trimestre 2015. A titre de comparaison sur ce même trimestre, un appartement est vendu en moyenne 3 749 euros le mètre carré en France de Province. Sur l'ensemble de l'année 2016, le prix des appartements dans la région a progressé de 3,6 % en moyenne. Les écarts de prix se réduisent entre la région et les autres régions (hors Île-de-France) puisqu'en France de Province, le prix de vente moyen est en hausse de 1,9 % en 2016.

Pour l'acquisition d'une maison individuelle, les tarifs négociés en 2016 s'établissent en moyenne à 221,9 k€, soit une progression de 2,9 % par rapport à l'année 2015. En France de Province, le prix moyen de vente en 2016 s'établit à 237,8 k€, soit une augmentation de 1,7 %. L'écart des prix de vente des maisons individuelles entre les Hauts-de-France et la France de Province se réduit.

Prix de vente moyen des logements neufs de 2007 à 2016



La commercialisation de logements neufs au 4ème trimestre 2016

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) |
| Aisne | 0 | 0 | 4 | - | 24 | 28 | 129 | 3 451 |
| Nord | 207 | 205 | 475 | 252,0 | 831 | 929 | 3 009 | 3 237 |
| Oise | 0 | 8 | 72 | 226,3 | 16 | 34 | 157 | 3 384 |
| Pas-de-Calais | 127 | 49 | 256 | 215,4 | 288 | 180 | 841 | 3 650 |
| Somme | 4 | 4 | 82 | 207,6 | 129 | 133 | 439 | 3 297 |
| Hauts-de-France | 338 | 266 | 889 | 243,9 | 1 288 | 1 304 | 4 575 | 3 306 |
| France métropolitaine | 2 840 | 2 737 | 7 998 | 255,3 | 27 502 | 30 760 | 86 328 | 4 083 |
| France de Province | 2 288 | 2 219 | 6 634 | 235,6 | 19 177 | 21 956 | 64 394 | 3 749 |

Source : Dreal Hauts-de-France, 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 diffusibles).

Les chiffres du dernier trimestre sont provisoires et les chiffres des deux trimestres précédents susceptibles d'être révisés.

Conception – réalisation :

DREAL

Hauts-de-France

Service IDDÉE

Atelier des données

Franck Lequesne

Nicolas Lescastreys

Contacts :

Franck Lequesne

tél. : 03 20 40 53 98

franck.lequesne@developpement-durable.gouv.fr

Didier Paluch

tél. : 03 20 40 53 60

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/fileadmin/documents/Produits_editoriaux/Publications/Datalab_essentiel/2017/datalab-essentiel-92-ecln-2016-t4-fevrier2017.pdf

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

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