

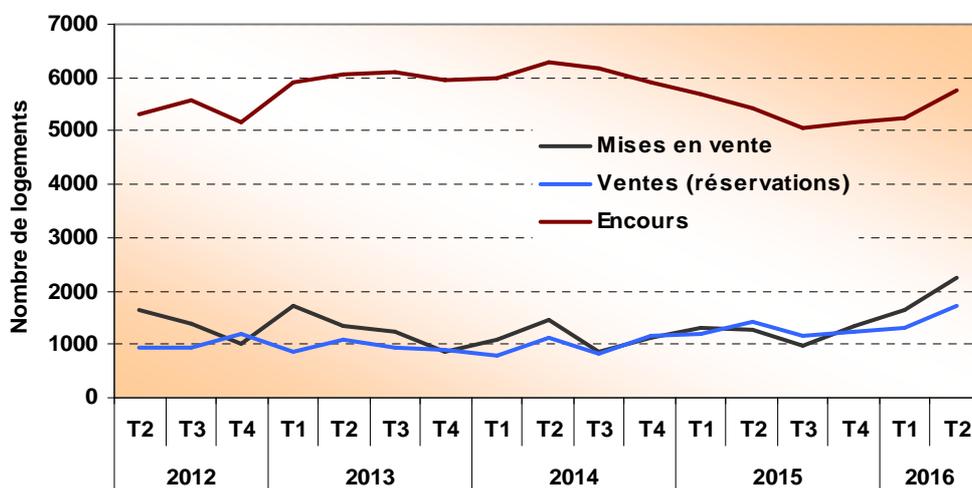
N° 12
septembre
2016

Commercialisation des logements neufs en Nord - Pas-de-Calais Picardie Résultats au 2^{ème} trimestre 2016

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

Après un premier trimestre 2016 prometteur, la reprise du marché se confirme. Au cours du deuxième trimestre 2016, 1 740 logements neufs ont été vendus, en hausse de 20,9 % par rapport au même trimestre 2015. Les nouvelles mises en vente sont nettement supérieures à celles enregistrées au cours du second trimestre 2015. En conséquence, le stock de logements proposés à la vente augmente de 6,5 %. L'activité est principalement portée par le département du Nord, à lui seul, il représente 7 transactions sur 10. Il faut compter un peu moins d'un an en moyenne entre le moment où un logement collectif est mis en vente dans la région et celui où il est vendu.

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)



Une reprise qui se poursuit

Au deuxième trimestre 2016, 1 740 logements neufs destinés aux particuliers ont été vendus ou réservés à la vente, soit une progression de 20,9 % par rapport au deuxième trimestre 2015. Le faible niveau des taux d'intérêt immobilier permet une augmentation des transactions. Sur la même période, le volume des mises en vente s'apprécie de 78 % et s'établit à 2 246 logements.

Cette dynamique conforte le regain d'activité observé ces derniers trimestres. En cumul sur un an, les ventes de logements neufs ont progressé de 18 % par rapport aux 12 derniers mois précédents tandis que les mises en vente ont augmenté de 36,1 %.

Au niveau national, le nombre de logements neufs vendus suit la même tendance avec une hausse de 18,7 % par rapport au deuxième trimestre 2015, confirmant ainsi une reprise du marché amorcée depuis fin 2014. En parallèle, le nombre de logements mis en vente a progressé de 24,2 %. La majorité des régions continuent de suivre la tendance nationale, seules les régions de Normandie et de Provence-Alpes-Côte d'Azur ont des mises en vente en baisse au deuxième trimestre.

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

Unités : logements, %

	Cumul sur 4 trimestres		Cumul sur un trimestre					Glissement 2016 T2 / 2015 T2
	Niveau	Glissement	Niveau					
	2015 T3 à 2016 T2	2015 T3 / 2014 T3 à 2015 T2	2015 T2	2015 T3	2015 T4	2016 T1	2016 T2	
Encours proposés à la vente en début de période (1)	5 410	-13,7%	5 689	5 410	5 048	5 151	5 259	-7,6%
Mises en vente (2)	6 212	36,1%	1 262	970	1 352	1 644	2 246	78,0%
Ventes (réservations à la vente) (3)	5 451	18,0%	1 439	1 174	1 224	1 313	1 740	20,9%
Annulations des réservations à la vente (4)	432	21,0%	89	89	118	97	128	43,8%
Réactualisation de l'encours proposé à la vente (5)	-839	-28,0%	-191	-247	-143	-320	-129	-32,5%
Encours proposés à la vente en fin de période (6) = (1) + (2) - (3) + (4) + (5)	5 747	6,5%	5 410	5 048	5 151	5 259	5 764	6,5%

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

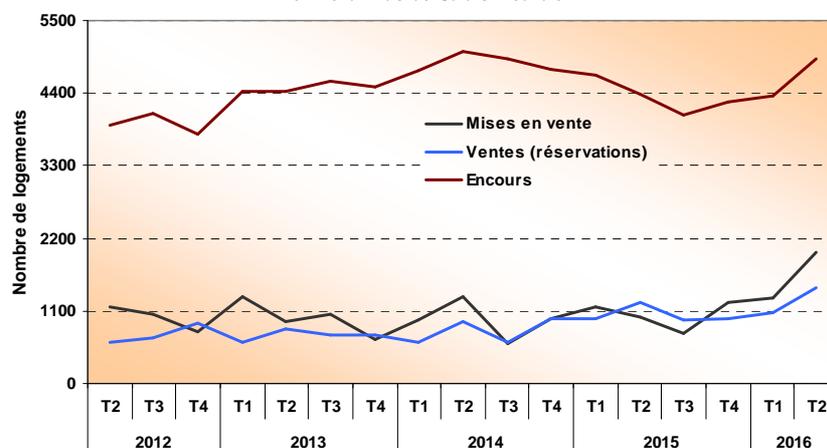
Un marché du collectif neuf dynamique, surtout dans le département du Nord

Au deuxième trimestre 2016, 1 453 appartements neufs ont été vendus. Ces acquisitions ont progressé de 18,6 % par rapport au deuxième trimestre 2015. Sur les quatre derniers trimestres, le département du Nord concentre 70 % des ventes d'appartements neufs, principalement sur la métropole lilloise.

Les mises en vente, qui concernent 1 984 logements, ont quasiment doublé entre les deuxièmes trimestres 2015 et 2016. Dans le département du Nord, avec 1 450 mises en vente, l'offre d'appartements a été multipliée par 2,5 par rapport au deuxième trimestre 2015. Les ventes et les mises en vente de logements collectifs sont également en hausse à l'échelle nationale.

A la fin du deuxième trimestre 2016, 4 910 appartements restent à vendre, contre 4 374 un an plus tôt, soit une augmentation de l'encours de 12,3 %. Malgré la hausse des ventes, le délai moyen d'écoulement d'un appartement dans la région, par rapport à l'an passé, reste quasiment identique (légèrement inférieur à 12 mois). Ce délai a augmenté dans les départements de la Somme et l'Aisne mais a diminué dans les trois autres départements.

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

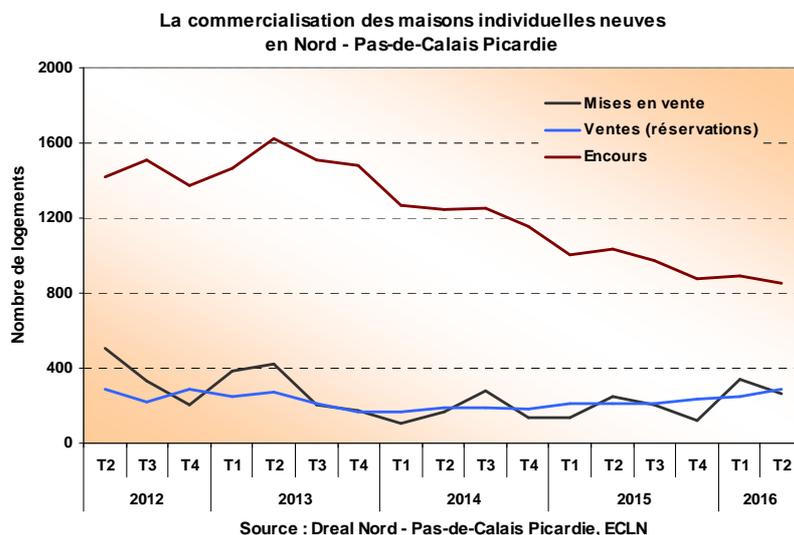


Source : Dreal Nord - Pas-de-Calais Picardie, ECLN

Une progression des ventes de maisons individuelles qui entraîne une baisse des stocks

Au cours du deuxième trimestre 2016, 287 maisons individuelles neuves ont été vendues, soit 34,1 % de plus qu'au deuxième trimestre 2015. Les ventes de maisons individuelles sont en hausse dans tous les départements de la région, sauf dans l'Aisne où l'activité a été de nouveau inexistante ce trimestre. Les mises en vente progressent de 6,5 % par rapport au deuxième trimestre 2015 et s'élèvent à 262 maisons.

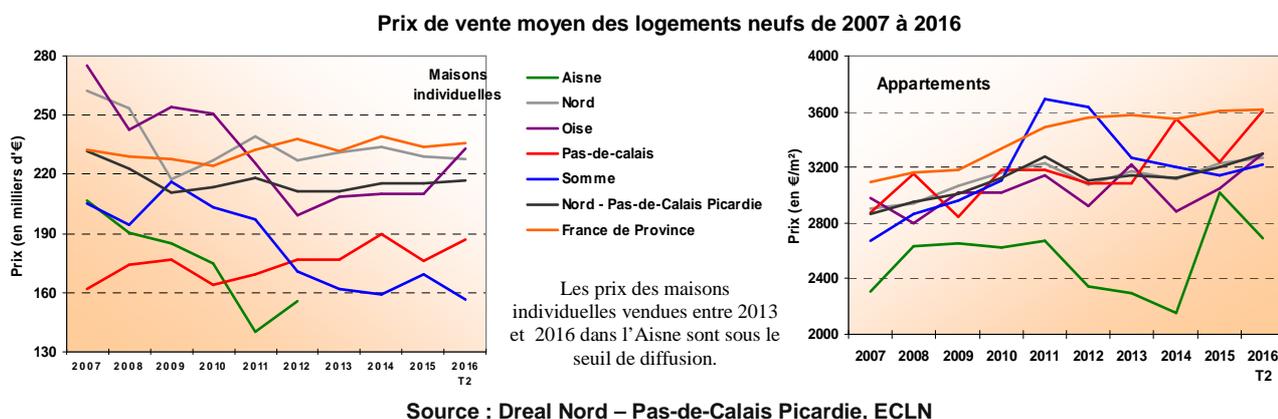
Au final, le stock de maisons individuelles disponibles sur le marché diminue dans la région : 854 sont encore à vendre fin juin 2016, contre 1 036 un an plus tôt. Le délai d'écoulement des maisons diminue de 4 mois, il est inférieur à 10 mois à la fin du deuxième trimestre 2016.



Les prix de vente les plus élevés correspondent au département de l'Oise

Dans la région, le prix de vente moyen au m² d'un appartement neuf s'élève au deuxième trimestre 2016 à 3 317 €, soit une hausse de près de 5 % par rapport au deuxième trimestre 2015. Ce prix moyen se situe sous la moyenne nationale hors Île-de-France (3 619 €/m²). Le département de l'Oise est celui qui affiche le prix au m² commercialisé le plus élevé (3 404 €/m²). Au deuxième trimestre 2016, un appartement dans l'Aisne se vend en moyenne 2 816 €/m².

Le prix moyen d'une maison individuelle neuve en Nord-Pas-de-Calais atteint 215,8 k€. Cette moyenne masque des différences territoriales importantes. Les prix pratiqués dans l'Oise et le Nord sont proches de la moyenne nationale hors Île-de-France (234,3 k€). Le prix moyen des maisons commercialisées dans la Somme et le Pas-de-Calais est inférieur à cette moyenne nationale (respectivement 151,4 k€ et 188,4k€). Dans l'Aisne, le nombre de maisons individuelles vendues en 2016 dans le champ de l'enquête ne permet pas de diffuser de chiffre.



La commercialisation de logements neufs au 2ème 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/m²)
Aisne	0	0	8	-	129	15	175	2 816
Nord	135	185	460	227,8	1 450	1 027	3 397	3 306
Oise	32	24	103	232,4	130	136	266	3 404
Pas-de-Calais	95	65	216	188,4	116	164	642	3 385
Somme	0	13	67	151,4	159	111	430	3 301
Nord - Pas-de-Calais Picardie	262	287	854	215,8	1 984	1 453	4 910	3 317
France métropolitaine	2 787	2 767	8 600	253,0	33 113	30 338	92 555	3 930
France de Province	2 304	2 182	7 158	234,3	24 218	22 534	69 055	3 619

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 diffusibles).

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

Conception – réalisation :

DREAL

Nord - Pas-de-Calais Picardie

Service IDDÉE

Atelier des données

Franck Lequesne

Nicolas Lescastreyres

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

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

**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-nord-pdc-picardie@developpement-durable.gouv.fr**

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