

N° 31
Septembre
2019

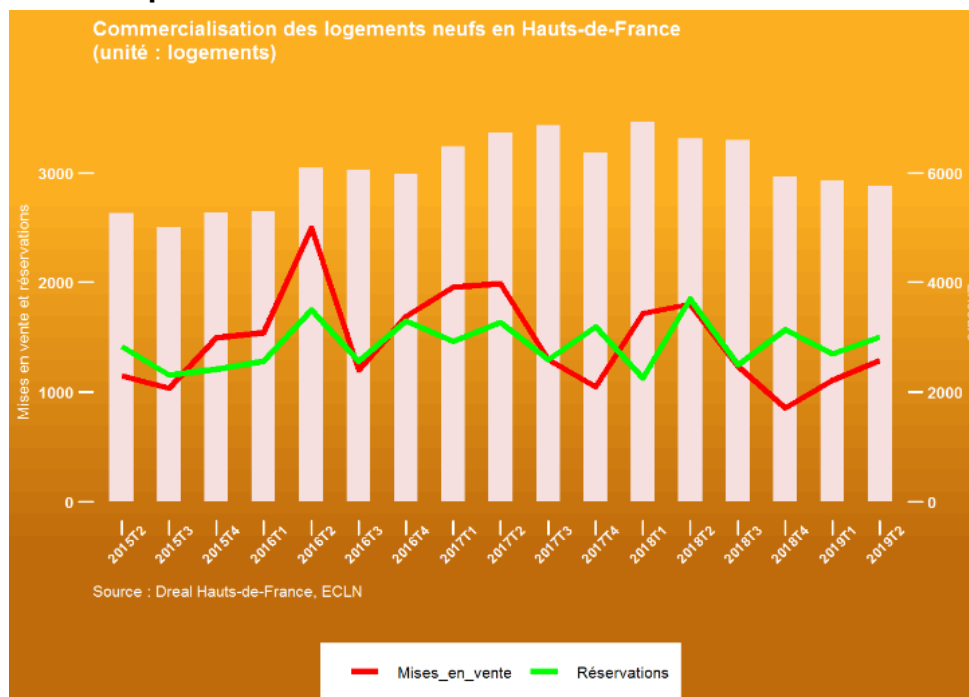
Commercialisation des logements neufs en Hauts-de-France Résultats au 2ème trimestre 2019

Les bulletins de la DREAL Hauts-de-France

Au cours du deuxième trimestre 2019, 1 500 logements neufs ont été vendus dans la région, soit 18,8 % de moins qu'au deuxième trimestre 2018. Sur une année glissante, les ventes sont désormais en baisse de 3,5 %.

Les mises en vente de logements neufs s'inscrivent en retrait pour le septième trimestre consécutif. Un peu moins de 1 300 logements neufs ont été mis en vente, soit une diminution de 28,6 % par rapport au deuxième trimestre 2018. Cette baisse s'observe aussi bien pour les logements collectifs (-19,8 %), qu'individuels (-64,9 %). Sur une année, les mises en vente diminuent de 23,5 %.

La diminution de l'offre provoque la baisse de l'encours de logements qui s'établit à un peu moins de 5 800 logements. Le stock de logements invendus atteint un niveau proche de celui observé pendant l'année 2016.



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

Les Hauts-de-France suivent la tendance nationale : baisse des réservations et des mises en vente

Au deuxième trimestre 2019, un peu plus de 1 500 logements neufs ont été **vendus** ou **réservés** en Hauts-de-France, soit 18,8 % de moins qu'au deuxième trimestre 2018. Sur l'ensemble de l'année, 5 700 logements ont été vendus ou réservés dans la région. Les ventes de logements neufs ressortent ainsi en baisse de 3,5 % si l'on compare les quatre derniers trimestres aux quatre précédents.

Au deuxième trimestre 2019, on dénombre un peu moins de 1 300 logements mis en vente. Le volume des **mises en vente** diminue fortement (-28,6 %) par rapport au deuxième trimestre 2018. Sur les douze derniers mois, 4 500 logements neufs ont été mis en vente, soit une baisse de 23,5 % par rapport aux douze mois précédents. Cette contraction des volumes provoque une diminution du stock de logements neufs invendus pour le cinquième trimestre consécutif, -13,2 % par rapport à la fin juin 2018. Au final, l'**encours** proposé à la vente s'établit à un peu moins de 5 800 logements.

Au niveau national, les ventes sont en léger repli par rapport au deuxième trimestre 2018 (-3,3 %). Sur la même période, les mises en vente sont inférieures aux mises en vente du deuxième trimestre 2018 (-14,8 %). Seules les régions Auvergne-Rhône-Alpes et Grand Est présentent une conjoncture orientée à la hausse tant au niveau de l'offre que de la demande par rapport au deuxième trimestre 2018.

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 ^a	Evolution [*]	2018T2	2018T3	2018T4	2019T1	2019T2	Variation [*]
Encours proposé à la vente en début de période ¹	6 628	-1,6	6 925	6 628	6 591	5 933	5 859	-15,4
Mises en vente ²	4 489	-23,5	1 805	1 237	856	1 108	1 288	-28,6
Ventes ³	5 673	-3,5	1 853	1 249	1 567	1 352	1 505	-18,8
Annulations des réservations à la vente ⁴	770	19,4	134	204	192	214	160	19,4
Réactualisation de l'encours ⁵	-461	-37,6	-383	-229	-139	-44	-49	-87,2
Encours proposé à la vente en fin de période ⁶	5 753	-13,2	6 628	6 591	5 933	5 859	5 753	-13,2

Note:
 Source : Dreal Hauts-de-France, ECLN
 (p) = données provisoires (r) données révisées
 (6) = (1)+(2)-(3)+(4)+(5)
^a Rapport entre les 4 derniers trimestres et les 4 trimestres précédents
^{*} en %

Les ventes d'appartements neufs en défiscalisation progressent

En Hauts-de-France, un peu plus de 1 300 appartements ont été vendus au cours du deuxième trimestre 2019. Malgré ce niveau assez élevé, le nombre de réservations est en deçà des niveaux atteints au deuxième trimestre 2018 (-16,1 %). Toutes les typologies sont concernées par cette diminution, mis à part les plus grands appartements (T4 et plus) dont les ventes se maintiennent (+4,7 %).

La tendance annuelle est désormais à la baisse sur les quatre derniers trimestres comparés aux quatre précédents, la diminution des ventes atteint 3,3 %. Toutes les typologies sont concernées par cette baisse, hormis les T4 et plus dont les ventes progressent de 8 %.

Sur l'ensemble de l'année, les ventes d'appartements neufs en défiscalisation progressent de 1 %. La part de l'investissement locatif dans la commercialisation des appartements neufs gagne deux points sur un an (62 %). Combinées à un niveau historiquement bas des taux d'intérêts, les incitations fiscales permettent de soutenir le marché immobilier à un niveau relativement élevé dans les communes situées en zones A et B1 de la région. L'aire urbaine de Lille concentre près des deux tiers des ventes d'appartements neufs en défiscalisation de la région.

Réservations de logements en investissement locatif

	2018T2 à 2017T3	2019T2 à 2018T3
Nombre de logements (cumul sur 12 mois)	3 011	3 031
Evolution (en %)	-2	1
Part (en %)*	59	62

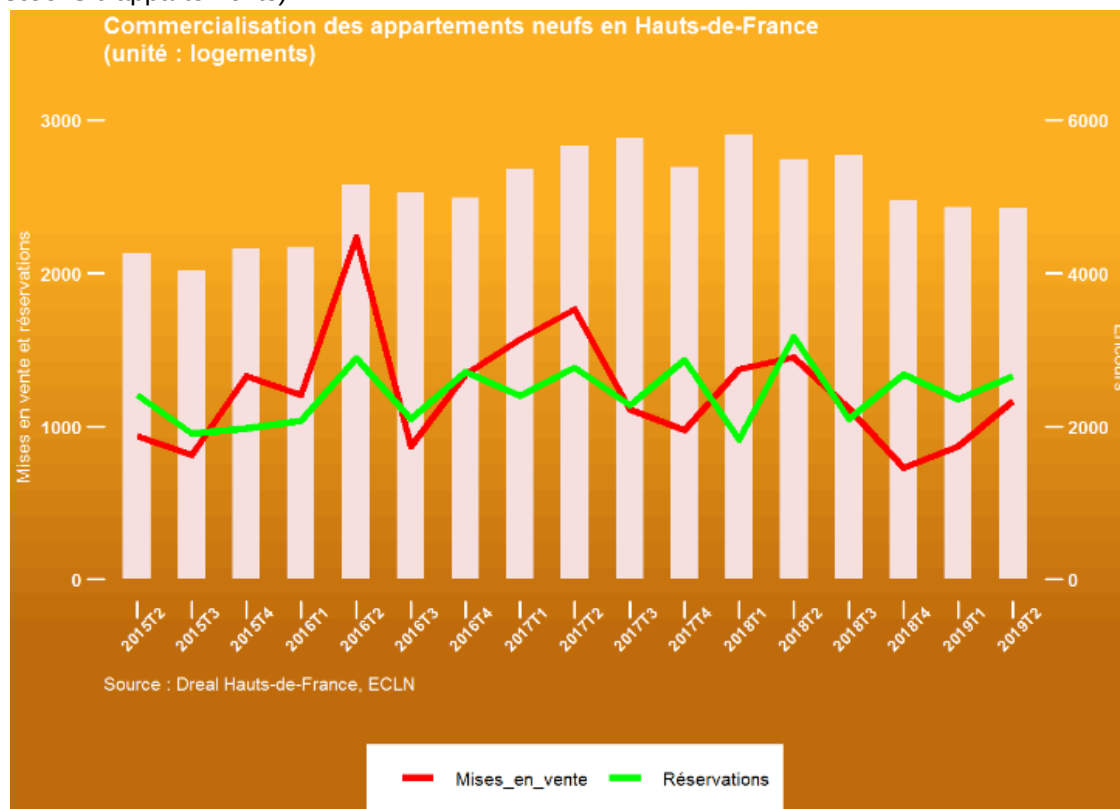
Source : SDES, Dreal Hauts-de-France, ECLN
 (*) % du total des logements réservés

Au cours du deuxième trimestre 2019, les promoteurs ont mis sur le marché régional un peu moins de 1 200 appartements. Les **mises en vente** se rétractent au deuxième trimestre 2019 (-19,8 %) par rapport au deuxième trimestre 2018. Toutes les typologies sont concernées par cette baisse.

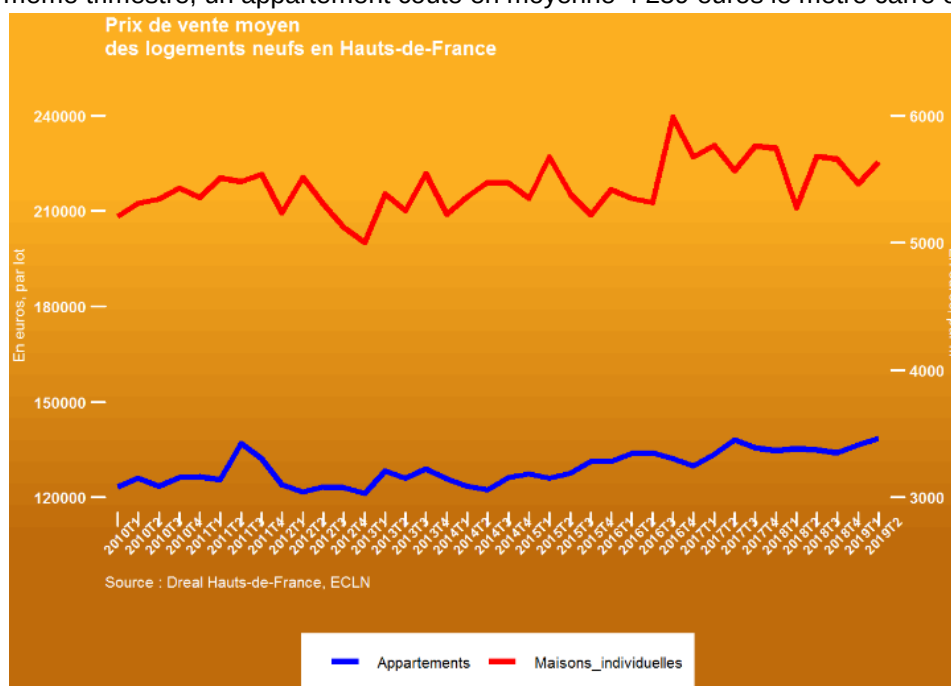
En cumul sur un an, un peu moins de 3 900 appartements ont été mis en vente, soit une baisse de 21,1 % par rapport aux douze mois précédents.

Fin juin 2019, l'**encours** de logements collectifs proposés à la vente diminue de plus de 600 logements par rapport au deuxième trimestre 2018 : un peu moins de 4 900 appartements restent invendus dans la région.

Si les ventes d'appartements se poursuivent au même rythme que celui des deux trimestres précédents, il faudra environ un peu moins de 12 mois pour que les appartements disponibles soient vendus (**délai d'écoulement des stocks** d'appartements).



En Hauts-de-France, un appartement est vendu en moyenne 3 466 euros le mètre carré à la fin du deuxième trimestre 2019 (3 384 euros le mètre carré à la fin du deuxième trimestre 2018). À titre de comparaison sur ce même trimestre, un appartement coûte en moyenne 4 259 euros le mètre carré en France métropolitaine.



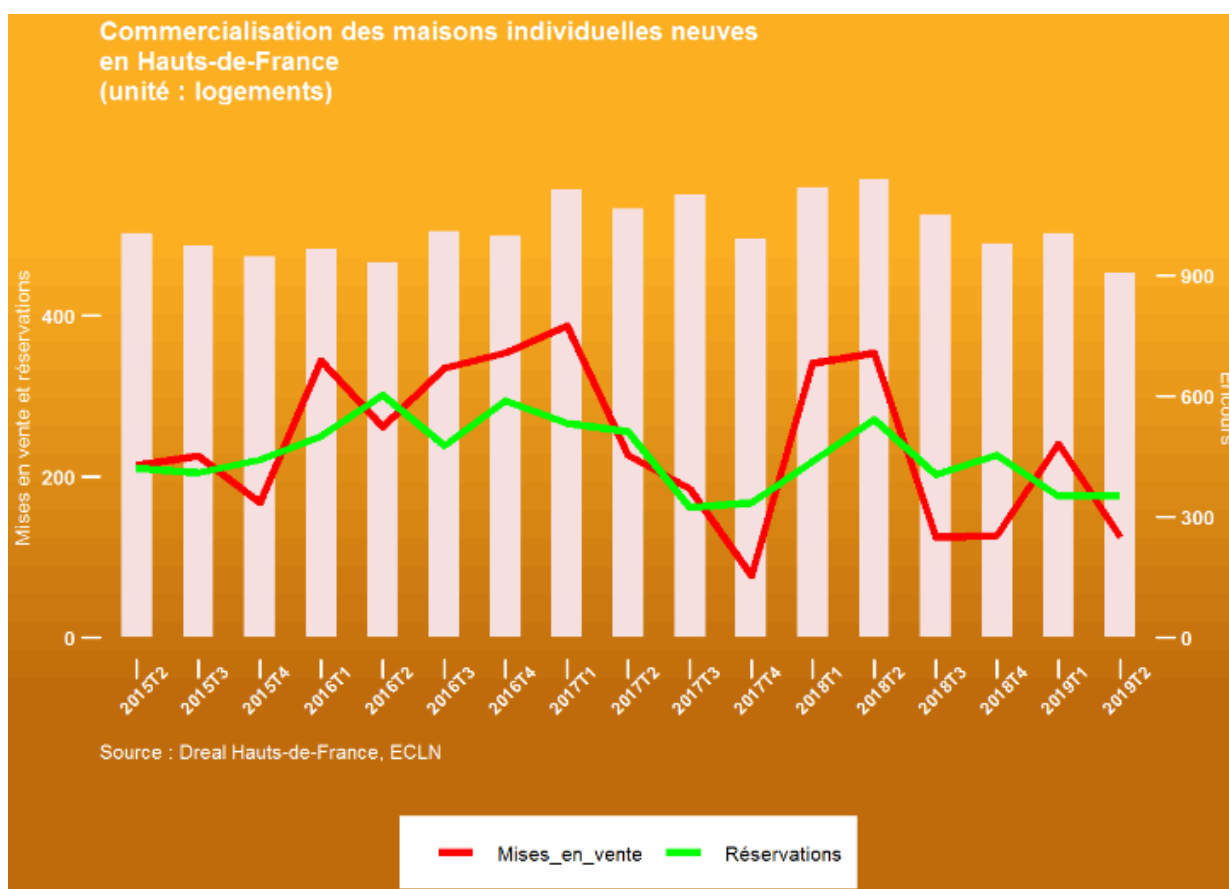
Un fort ralentissement dans l'individuel

Au deuxième trimestre 2019, les **ventes** de maisons individuelles en région Hauts-de-France sont en baisse par rapport à celles du deuxième trimestre 2018 (-34,7 %). Ainsi, au cours de ce trimestre, un peu plus de 170 maisons ont été réservées à la vente. Au final, comme il y a un an, près de 800 maisons individuelles neuves ont été acquises sur les douze derniers mois.

En volume, au deuxième trimestre 2019, une centaine de maisons individuelles ont été proposées à la commercialisation. Les **mises en vente** sur le marché ont donc diminué de 64,9 % par rapport au deuxième trimestre 2018. Il convient cependant de relativiser ces variations au regard du faible nombre de transactions enregistrées dans la région.

Le marché de la promotion immobilière dans l'individuel enregistre plus de demande que d'offre, ce qui entraîne une baisse du stock de maisons neuves. Ainsi, l'**encours** de logements disponibles diminue de 20,5 % : un peu plus de 900 maisons individuelles sont disponibles à la vente en juin 2019 (contre un peu plus de 1 100 un an auparavant). Le **stock** de maisons de 4 pièces ou plus disponibles à la vente diminue fortement (-23,5 %).

Si les ventes de maisons se poursuivent au même rythme que celui des deux trimestres précédents, il faudra environ un peu plus de 15 mois pour que les maisons disponibles soient vendues (**délai d'écoulement des stocks** de maisons).



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 juin 2019, le prix de vente moyen d'une maison neuve est de 225 471 euros (211 073 euros à la fin du deuxième trimestre 2018). Le **prix de vente** moyen des maisons neuves en France métropolitaine s'élève en moyenne à 277 557 euros.

Commercialisation des appartements neufs par département

	Aisne	Nord	Oise	Pas-de-Calais	Somme
Mises en vente	0	786	0	63	316
Ventes	1	857	52	125	293
Stock	26	2973	459	691	699
Prix de vente moyen *	nd	3416	3797	3614	3488

Note:

Source : Dreal Hauts-de-France, ECLN

* Prix de vente moyen d'un appartement en euros/m²

(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	78	0	46	0
Ventes	0	119	3	39	16
Stock	0	467	109	260	70
Prix de vente moyen *	_	240138	nd	190614	205161

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 deuxième 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 deuxièmes trimestres. Pour l'encours, le niveau correspond à la valeur du deuxième 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 deuxièmes 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 deuxièmes trimestres.

zonage A/B/C

Le zonage A/B/C 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.

Zone A bis : comprend Paris et 76 communes des Yvelines, des Hauts-de-Seine, de Seine-Saint-Denis, du Val-de-Marne et du Val-d'Oise.

Zone A : agglomération de Paris (hors zone A bis), la Côte d'Azur, la partie française de l'agglomération genevoise, certaines agglomérations ou communes où les loyers et les prix des logements sont très élevés.

Zone B1 : comprend certaines grandes agglomérations dont les loyers et le prix des logements sont élevés, une partie de la grande couronne parisienne non située en zone A bis ou A, quelques villes chères, les départements d'outre-mer.

Zone B2 : villes-centre de certaines grandes agglomérations, grande couronne autour de Paris non située en zone A bis, A et B1, certaines communes où les loyers et les prix des logements sont assez élevés, communes de Corse non situées en zones A ou B1.

Zone C : reste du territoire.

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 deuxième 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

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 :

<https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/publicationweb/211>

**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 :
Laurent TAPADINHAS**

**courriel de la DREAL :
dreal-hauts-de-france@
developpement-durable.gouv.fr**

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