

N° 7  
Mars  
2019

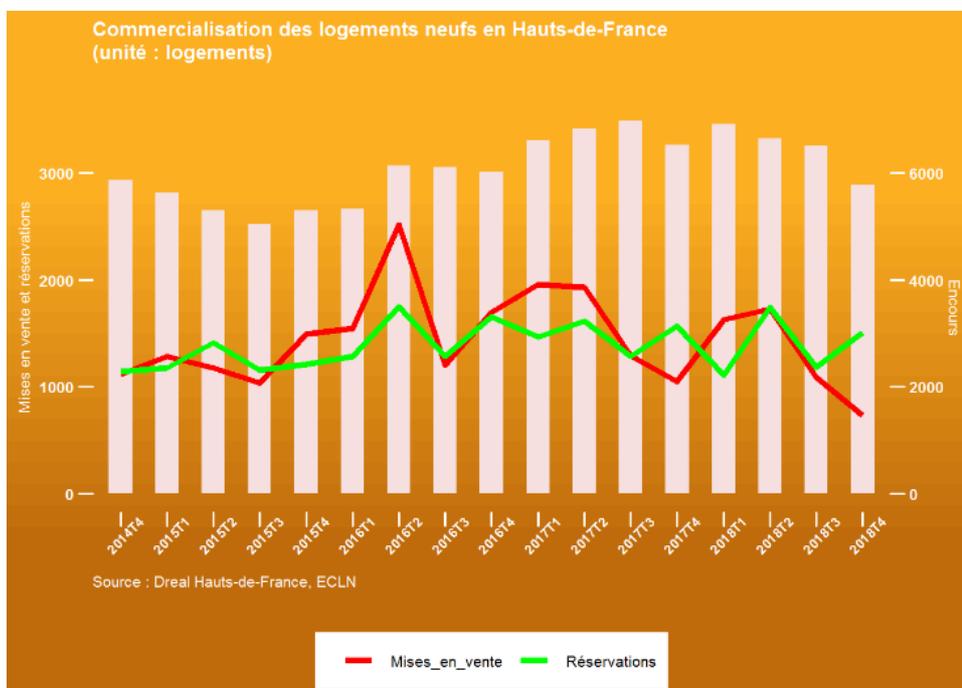
# Commercialisation des logements neufs en Hauts-de-France Résultats au 4ème trimestre 2018

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

Au cours du quatrième trimestre 2018, 1 500 logements neufs ont été vendus dans la région, soit 4 % de moins qu'au dernier trimestre 2017. Sur une année glissante, les ventes sont en baisse de 6,6 %. Malgré cette baisse annuelle, le volume de logements vendus en 2018 dans la région reste supérieur à celui observé en 2014 ou 2015.

Les mises en vente de logements neufs s'inscrivent en retrait pour le cinquième trimestre consécutif. Un peu plus de 700 logements neufs ont été mis en vente, soit une diminution de 30,5 % par rapport au dernier trimestre 2017. Sur une année, les mises en vente diminuent de 16,8 %.

Au final, en raison de la forte diminution des mises en vente, l'encours de logements neufs a baissé (-11,6 %) au quatrième trimestre 2018, atteignant son plus bas niveau depuis près de 3 ans.



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

Au dernier trimestre 2018, un peu plus de 1 500 logements neufs ont été **vendus** ou **réservés** en Hauts-de-France, soit 4 % de moins qu'au quatrième trimestre 2017.

Sur l'ensemble de l'année, 5 500 logements ont été vendus ou réservés dans la région. Si elles restent encore soutenues (le volume des ventes de logements neufs reste supérieur à celui observé en 2014 ou 2015), les ventes de logements neufs ressortent tout de même en baisse de 6,6 % par rapport à 2017.

Au quatrième trimestre 2018, on dénombre un peu plus de 700 logements mis en vente. Le volume des **mises en vente** diminue fortement (-30,5 %) par rapport au quatrième trimestre 2017. Sur les douze derniers mois, 5 200 logements neufs ont été mis en vente, soit une baisse de 16,8 % par rapport aux douze mois précédents.

Ces volumes permettent de diminuer le stock de logements neufs invendus pour le troisième trimestre consécutif: -11,6 % par rapport à la fin décembre 2017. Au final, l'**encours** proposé à la vente est à son niveau le plus bas depuis début 2016, il s'établit à 5 800 logements.

Au niveau national, les ventes sont en repli de 3,1 % par rapport au quatrième trimestre 2017. Sur la même période, les mises en vente se contractent de 16,7 %. Seules les régions Normandie et Bourgogne-Franche-Comté présentent une conjoncture orientée à la hausse tant au niveau de l'offre que de la demande.

### 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>	2017T4	2018T1	2018T2	2018T3	2018T4	Variation <sup>*</sup>
Encours proposé à la vente en début de période <sup>1</sup>	6513	8.2	6972	6513	6908	6641	6504	-6.7
Mises en vente <sup>2</sup>	5182	-16.8	1052	1630	1731	1090	731	-30.5
Ventes <sup>3</sup>	5544	-6.6	1566	1110	1743	1187	1504	-4.0
Annulations des réservations à la vente <sup>4</sup>	690	8.2	155	175	128	201	186	20.0
Réactualisation de l'encours <sup>5</sup>	-1081	145.1	-100	-300	-383	-241	-157	57.0
Encours proposé à la vente en fin de période <sup>6</sup>	5760	-11.6	6513	6908	6641	6504	5760	-11.6

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 en baisse par rapport à 2017

En Hauts-de-France, un peu plus de 1 300 appartements ont été vendus au cours du quatrième trimestre 2018, soit une baisse de 7,2 % par rapport au quatrième trimestre 2017. La progression des ventes de T4 (+9,4 %) ne compense pas la baisse des ventes de studios (-10,4 %), de T2 (-7,2 %) ou de T3 (-10,3 %).

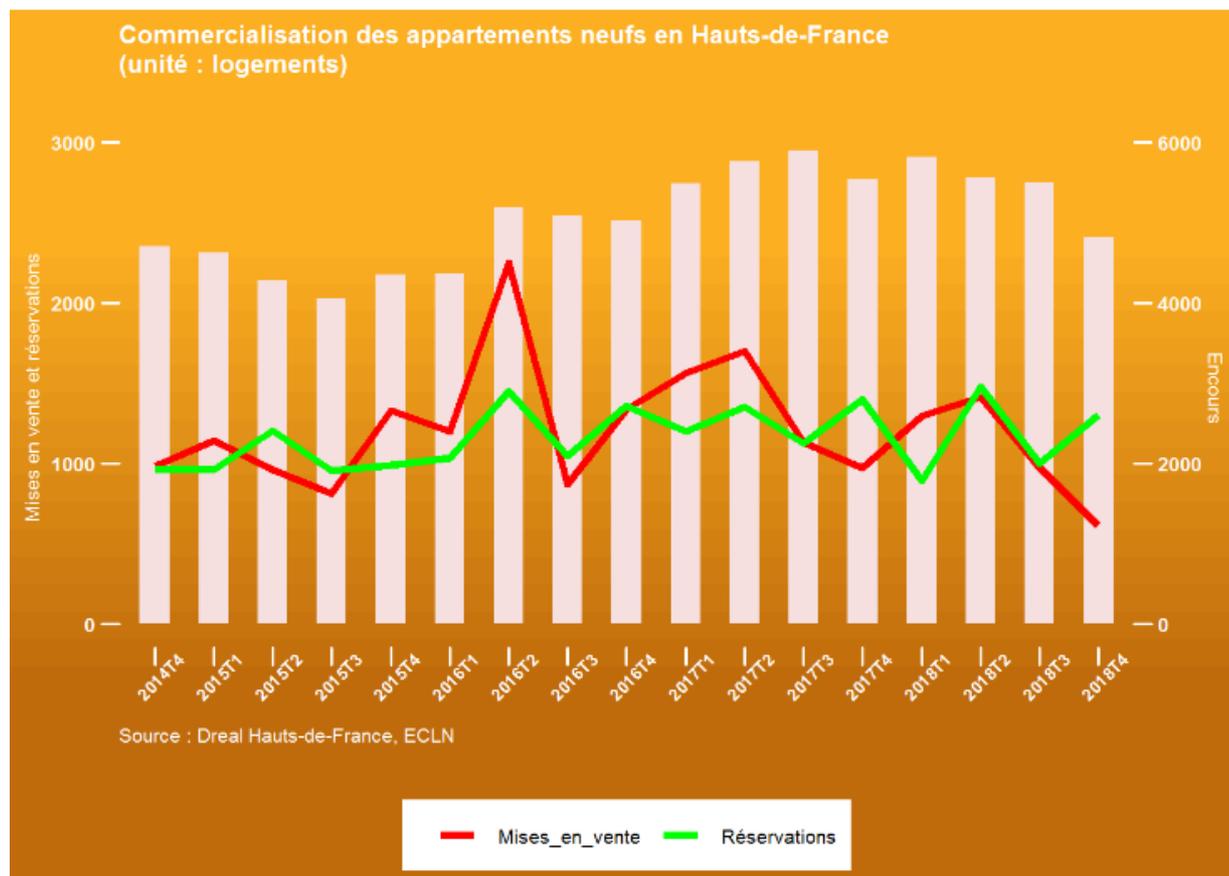
Grevée également par la forte diminution des ventes d'appartements du premier trimestre 2018 (-25,5 % par rapport au premier trimestre 2017) et du troisième trimestre 2018 (-11 % par rapport au troisième trimestre 2017), la tendance annuelle est finalement à la baisse. Sur les quatre derniers trimestres comparés aux quatre précédents, la diminution des ventes atteint 8 %. Toutes les typologies sont concernées par ce repli, mais cette baisse est essentiellement portée par la diminution des ventes des T2 ou T3 (-8,8 %).

Au cours du quatrième trimestre 2018, les promoteurs ont mis sur le marché régional un peu plus de 600 appartements. Les **mises en vente** se contractent sensiblement au quatrième trimestre 2018 (-37 %) par rapport au quatrième trimestre 2017. Cette baisse est particulièrement marquée pour les T2 et T3 (-52,5 %).

En cumul sur un an, 4 300 appartements ont été mis en vente, soit une baisse de 20 % par rapport aux douze mois précédents.

Fin décembre 2018, l'**encours** de logements collectifs proposés à la vente diminue de plus de 700 logements par rapport au dernier trimestre 2017 : un peu plus de 4 800 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 13 mois pour que les appartements disponibles soient vendus (**délai d'écoulement des stocks** d'appartements).



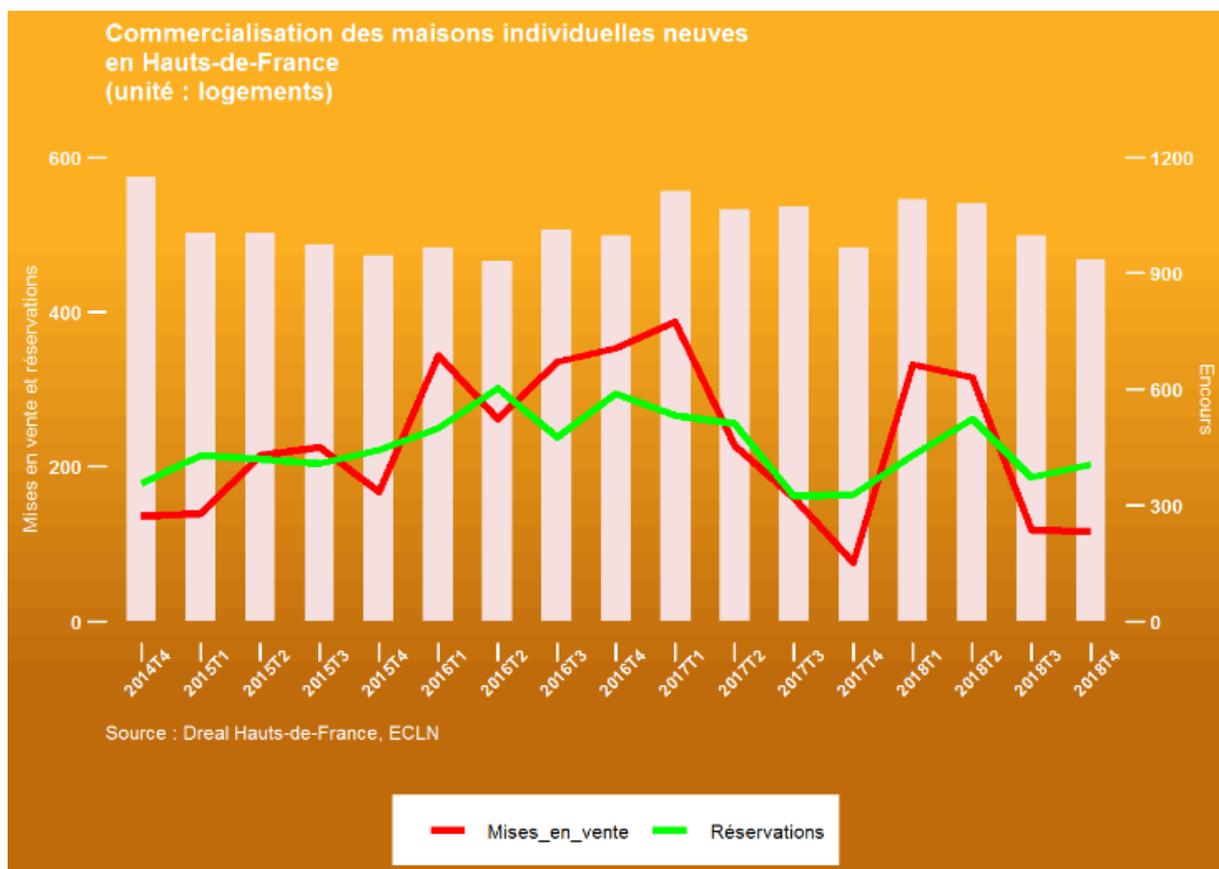
## Les ventes de maisons individuelles en hausse au dernier trimestre 2018

Au quatrième trimestre 2018, les **ventes** de maisons individuelles en région Hauts-de-France sont en hausse par rapport à celles du quatrième trimestre 2017 (+23,8 %). Ainsi, au cours de ce trimestre, un peu plus de 200 maisons ont été réservées à la vente. Au final, comme en 2017, près de 900 maisons individuelles neuves ont été acquises en 2018.

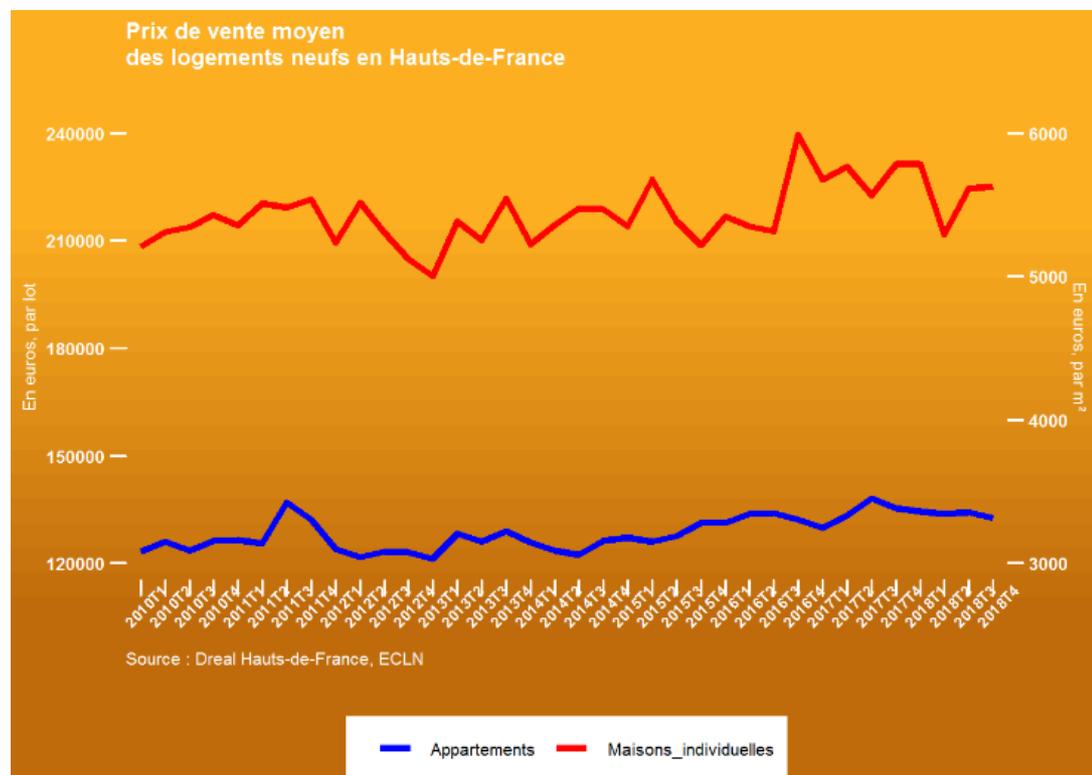
En volume, au quatrième trimestre 2018, ce sont un peu plus de 100 maisons individuelles qui ont été proposées à la commercialisation. Les **mises en vente** sur le marché ont donc progressé de 52,6 % par rapport au quatrième trimestre 2017. Il convient cependant de relativiser ces variations au regard du faible nombre de transactions enregistrées dans la région.

L'**encours** de logements disponibles diminue dans l'individuel (-3,2 %). Ainsi, un peu plus de 900 maisons individuelles sont disponibles à la vente en décembre 2018. Le **stock** de maisons de 5 pièces ou plus disponibles à la vente diminue fortement (-12,1 %).

Si les ventes de maisons se poursuivent au même rythme que celui des deux trimestres précédents, il faudra environ un peu plus de 14 mois pour que les maisons disponibles soient vendues (**délai d'écoulement des stocks** de maisons).



## Des prix de vente légèrement en baisse



En Hauts-de-France, un appartement est vendu en moyenne 3 315 euros le mètre carré à la fin du quatrième trimestre 2018 (3 384 euros le mètre carré à la fin du quatrième trimestre 2017). À titre de comparaison sur ce même trimestre, un appartement coûte en moyenne 4 125 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 décembre 2018, le prix de vente moyen d'une maison neuve est de 225 169 euros (231 348 euros à la fin du quatrième trimestre 2017). Le **prix de vente** moyen des maisons neuves en France métropolitaine s'élève en moyenne à 273 000 euros.

## Commercialisation des appartements neufs par département

	Aisne	Nord	Oise	Pas-de-Calais	Somme
Mises en vente	0	471	93	51	0
Ventes	15	811	130	151	194
Stock	31	2817	519	763	695
Prix de vente moyen*	3773	3281	3383	3539	3186

*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	91	0	25	0
Ventes	0	138	11	50	4
Stock	0	459	123	300	54
Prix de vente moyen*	–	226781	nd	213870	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 :

<https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/publicationweb/165>

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

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