

N°16
Juillet
2017

Commercialisation des logements neufs en Hauts-de-France Résultats au 1er trimestre 2017

Les bulletins de la DREAL Hauts-de-France

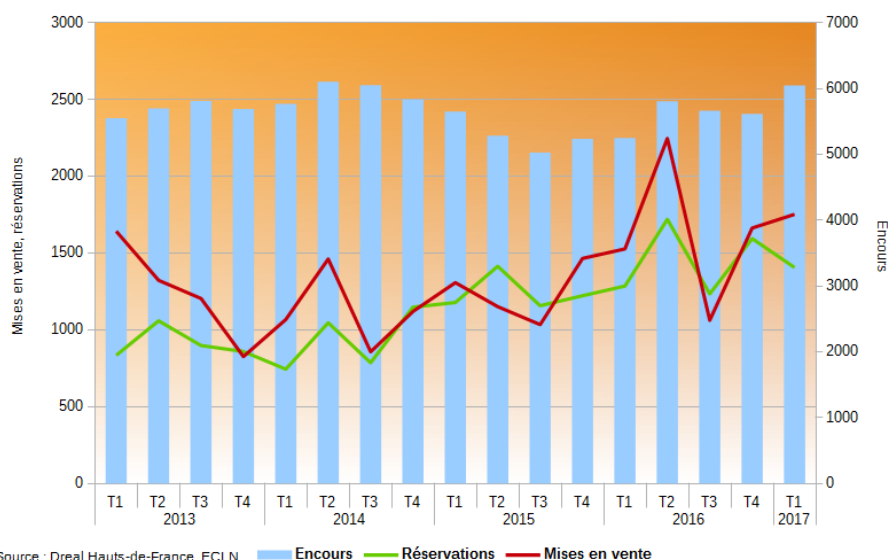
Après une année 2016 dynamique, le nombre de ventes de logements neufs en Hauts-de-France continue de croître. Au premier trimestre 2017, 1 400 logements neufs ont été réservés, soit 9,4 % de plus qu'au premier trimestre 2016. Sur la même période, les mises en vente progressent de 14,7 %. Le stock de logements restant à vendre augmente mécaniquement de 15,2 %.

En collectif, le prix moyen diminue de 1 % par rapport au premier trimestre 2016. Sur la même période, celui des maisons neuves augmente de 5,5 %.

Il faut toujours compter près d'un an en moyenne entre le moment où un logement neuf est mis en vente et celui où il est vendu.

Commercialisation des logements neufs en Hauts-de-France

unité : logement



Source : Dreal Hauts-de-France, ECLN

Encours Réservations Mises en vente



La reprise des ventes de logements neufs ne se dément pas

Au cours du premier trimestre 2017, 1 400 logements neufs destinés aux particuliers ont été **vendus** ou **réservés**, soit 9,4 % de plus qu'au premier trimestre 2016. Cette progression confirme la tendance du marché régional observée en 2016. En une année, près de 6 000 logements ont été vendus ou réservés en Hauts-de-France, soit 17,3 % de plus qu'un an auparavant.

Au premier trimestre 2017, le volume des **mises en vente** progresse de 14,7 % par rapport au premier trimestre 2016. On dénombre ainsi 1 800 logements mis en vente. En cumul sur une année, 6 700 logements ont été mis en vente, en hausse de 29,9 % par rapport à l'année précédente.

La progression du nombre de mises en vente et d'**annulations de réservations** (+ 42,7 % par rapport au premier trimestre 2016) entraîne une augmentation de l'encours de 15,2 % par rapport à la fin mars 2016. Ainsi, le **stock de logements** neufs, en Hauts-de-France, s'établit à un peu plus de 6 000 logements.

Au niveau national, le nombre de logements neufs vendus au premier trimestre 2017 est en hausse de 8,1 % par rapport au premier trimestre 2016. Le nombre de logements **mis en vente** progresse plus modérément (+3,5 %). Porté par le dynamisme des réservations, le **stock** de logements est en repli de 2,4 %.

La commercialisation de l'ensemble des logements neufs en Hauts-de-France
Unités : logements, %

	Cumul sur 4 trimestres		Cumul sur un trimestre					Glissement (en%) 2017 T1 / 2016 T1
	Niveau	Glissement (en%)	Niveau					
	2016 T2 à 2017 T1	par rapport aux 4 trimestres antérieurs (*)	2016 T1	2016 T2	2016 T3	2016 T4	2017 T1	
	(p)	(p)	(r)	(r)	(r)	(r)	(r)	(p)
Encours proposé à la vente en début de période (1)	5 247	-7,1	5 236	5 247	5 806	5 662	5 616	7,3
Mises en vente (2)	6 723	29,9	1 527	2 246	1 062	1 663	1 752	14,7
Ventes (réservations à la vente) (3)	5 954	17,3	1 285	1 720	1 234	1 594	1 406	9,4
Annulations des réservations à la vente (4)	556	44,4	96	130	149	140	137	42,7
Réactualisation de l'encours proposé à la vente (5)	-528	-40,5	-327	-97	-121	-255	-55	-83,2
Encours proposé à la vente en fin de période (6) (6) = (1) + (2) - (3) + (4) + (5)	6 044	15,2	5 247	5 806	5 662	5 616	6 044	15,2

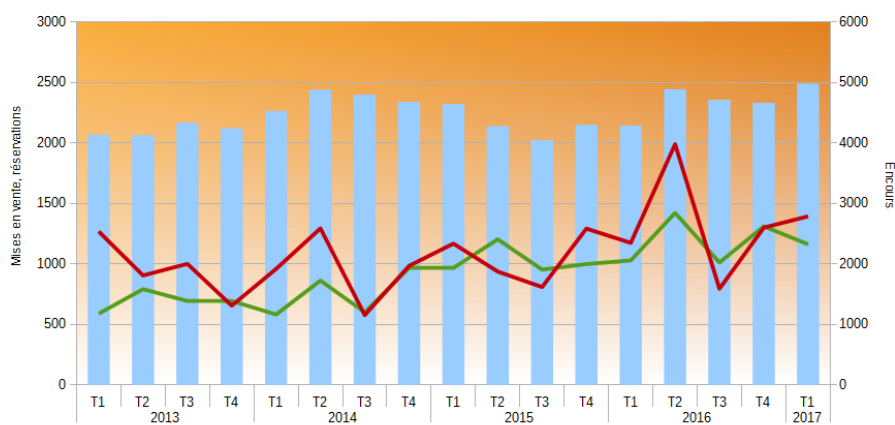
(p) = données provisoires (r) = données révisées
*(2016T2 à 2017T1) par rapport à (2015T2 à 2016T1).
Source : Dreal Hauts-de-France, ECLN

Un marché du collectif neuf toujours aussi dynamique

Au premier trimestre 2017, 1 200 appartements ont été vendus en Hauts-de-France, soit une hausse de 12,9 % par rapport au premier trimestre 2016. Sur les quatre derniers trimestres comparés aux quatre précédents, cette progression atteint 17,3 %. Les 2 ou 3 pièces constituent la majorité des acquisitions d'appartements : près de 8 logements collectifs sur 10 vendus sont des T2 ou T3.

La commercialisation des appartements neufs en Hauts-de-France

unité : logement



Source : Dreal Hauts-de-France, ECLN

Au cours de ce trimestre, 1 400 appartements ont été mis sur le marché régional. En pourcentage, cela se traduit par une augmentation de 18,7 % du nombre de logements mis en vente par rapport au premier trimestre 2016.

L'**encours** de logements collectifs proposés à la vente augmente de 16,2 % par rapport au premier trimestre de l'année précédente : près de 5 000 appartements restent invendus dans la région. Malgré l'augmentation de ce stock, le **délai moyen d'écoulement** d'un appartement reste stable et s'établit à un an, traduisant une bonne fluidité du marché.

Une situation plus contrastée dans le secteur de la maison individuelle

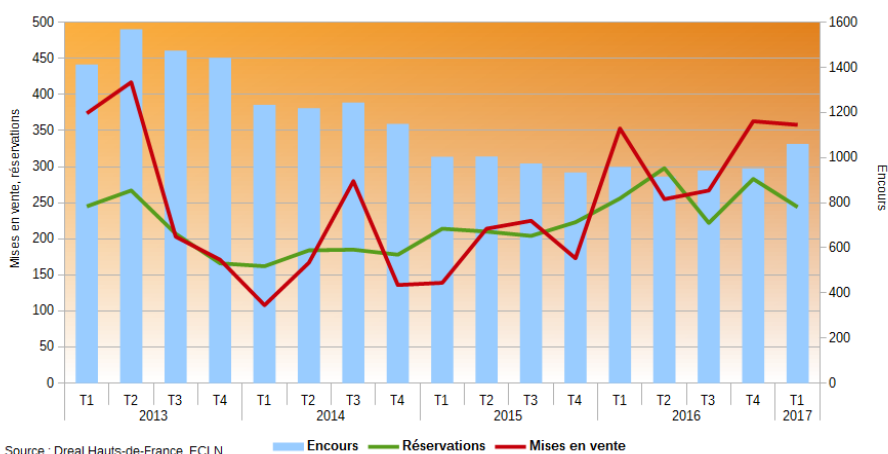
Au premier trimestre 2017, les **ventes** de maisons individuelles en région Hauts-de-France sont inférieures de 4,7 % à celles du premier trimestre 2016. Au cours de ce trimestre, 240 maisons ont été vendues ou réservées à la vente. La baisse des ventes concernent surtout les maisons de 5 pièces ou plus (- 26,6 %).

Sur la même période, les **mises en vente** sur le marché ont progressé de 1,4 %. En volume, ce sont 360 maisons individuelles qui ont été proposées à la commercialisation en ce début d'année.

En conséquence, le **stock** de maisons individuelles disponibles sur le marché s'établit à près de 1 100 logements, soit 10,8 % de plus qu'au premier trimestre 2016. Cette hausse de l'**encours** est particulièrement marquée pour les maisons de 5 pièces et plus (+ 56,6 %). Le **délai d'écoulement** d'une maison est stable et s'établit à 12 mois.

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

unité : logement



Des prix de vente en hausse dans l'individuel

En Hauts-de-France, il faut compter en moyenne 3 245 € le mètre carré à la fin du premier trimestre 2017 pour acquérir un appartement, soit une baisse de 1 % par rapport au premier trimestre 2016. À titre de comparaison sur ce même trimestre, un appartement est vendu en moyenne 3 953 euros le mètre carré en France métropolitaine.

Pour l'achat d'une maison individuelle, les tarifs négociés au premier trimestre 2017 s'établissent en moyenne à 229 000 euros, soit une progression de 5,5 % par rapport au même trimestre 2016. Le **prix de vente** moyen des maisons neuves en France métropolitaine est stable par rapport au premier trimestre 2016 (257 000 euros).

Prix de vente moyen des logements neufs en Hauts-de-France de 2007 à 2017



Unité : logements	Maisons individuelles				Appartements			
	Mises en vente	Ventes	Encours proposés	Prix de vente (1)	Mises en vente	Ventes	Encours proposés	Prix de vente (1)
Hauts-de-France	358	244	1 061	229 047	1 394	1 162	4 983	3 245
France métropolitaine	1 947	2 550	8 166	256 951	26 727	28 359	90 333	3 953

(1) Prix de vente moyen d'une maison en milliers d'euros. Prix de vente moyen d'un appartement en euros/m².

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 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 le 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 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 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/publicationweb/17>

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