

N°19
Mai
2018

Commercialisation des logements neufs en Hauts-de-France Résultats au 1er trimestre 2018

Les bulletins de la DREAL Hauts-de-France

Fin mars 2018, les mises en vente et les réservations de logements neufs s'inscrivent en retrait pour le troisième trimestre consécutif.

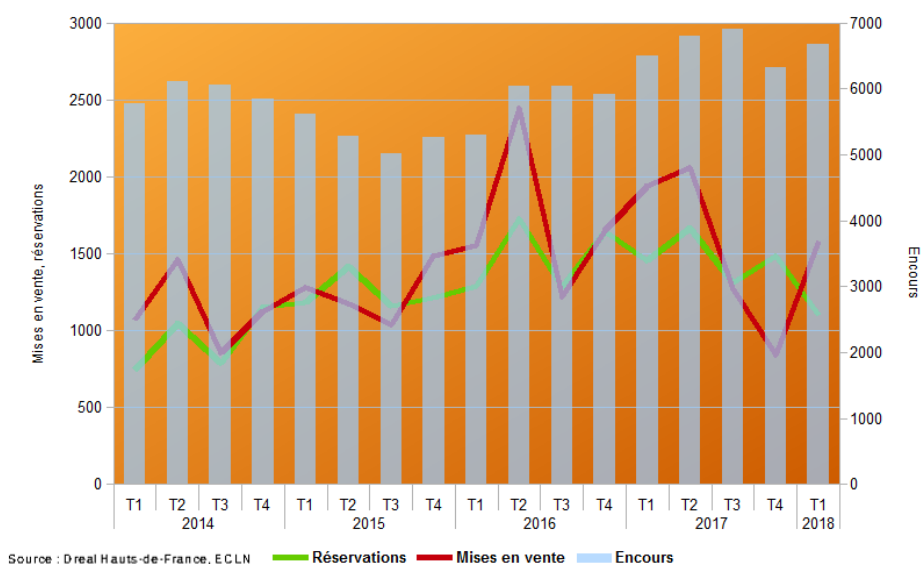
Ainsi, au premier trimestre 2018, les mises en vente s'élèvent à 1 600 logements, soit près de 350 logements de moins qu'un an auparavant. Ce repli est porté à la fois par l'individuel (- 15,5 %) et le collectif (-18,7 %).

Sur la même période, 1 100 logements ont été réservés, ce qui représente une baisse de 24,2 % par rapport au premier trimestre 2017. La baisse des ventes concerne aussi bien l'individuel (- 22,2 %) que le collectif (-24,7 %).

Sur les douze derniers mois, les réservations diminuent de 8,9 % et les mises en vente baissent de 20,5 % par rapport aux douze mois précédents.

Commercialisation des logements neufs en Hauts-de-France

Unité : logement



Source : Dreal Hauts-de-France, ECLN

— Réservations — Mises en vente — Encours



Une baisse à la fois des réservations et des mises en vente par rapport au premier trimestre 2017

Au premier trimestre 2018, un peu plus de 1 100 logements neufs ont été **vendus** ou **réservés** en Hauts-de-France, soit 24,2 % de moins qu'au premier trimestre 2017. En une année, un peu moins de 5 600 logements ont été vendus ou réservés dans la région. Les ventes de logements neufs ressortent ainsi en baisse de 8,9 % si l'on compare les quatre derniers trimestres aux quatre précédents.

Au premier trimestre 2018, on dénombre un peu moins de 1 600 logements mis en vente. Le volume des **mises en vente** diminue (-18,1 %) par rapport au premier trimestre 2017. Sur les douze derniers mois, un peu moins de 5 800 logements neufs ont été mis en vente, soit une baisse de 20,5 %. Ces plus faibles volumes permettent de stabiliser le stock de logements neufs invendus : +2,7 % par rapport à la fin mars 2017. Au final, l'**encours** proposé à la vente s'établit à un peu moins de 6 700 logements.

Au niveau national, seules les régions Île-de-France et Corse enregistrent une augmentation des **mises en vente** et des **réservations** ce trimestre. Dans les autres régions, les **réservations** diminuent et parmi elles, sept régions connaissent aussi un retrait des **mises en vente**.

Commercialisation de l'ensemble des logements neufs
Logements %

	Cumul sur quatre trimestres		Cumul sur un trimestre					Évolution (en%) 2018 T1 / 2017 T1
	Niveau	Évolution (en%)	Niveau					
	2017 T2 à 2018 T1	par rapport aux 4 trimestres antérieurs (*)	2017 T1	2017 T2	2017 T3	2017 T4	2018 T1	
	(p)	(p)	(t)	(t)	(t)	(t)	(t)	(p)
Encours proposé à la vente en début de période (1)	6504	22,8	5926	6504	6808	6908	6320	6,6
Mises en vente (2)	5757	-20,5	1936	2060	1273	838	1586	-18,1
Ventes (réservations à la vente) (3)	5561	-8,9	1453	1667	1311	1482	1101	-24,2
Annulations des réservations à la vente (4)	664	16,7	150	152	183	155	174	16,0
Réactualisation de l'encours proposé à la vente (5)	-685	35,1	-55	-241	-45	-99	-300	445,5
Encours proposé à la vente en fin de période (6) (6) = (1) + (2) - (3) + (4) + (5)	6679	2,7	6504	6808	6908	6320	6679	2,7

(p) = données provisoires (t) = données révisées
* (2017T2 à 2018T1) par rapport à (2016T2 à 2017T1)
Source : SDES, ECLN

Dans le collectif, les petites surfaces résistent

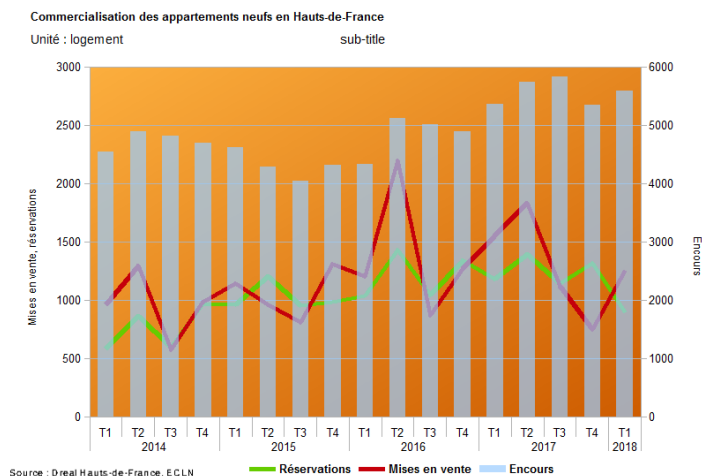
En Hauts-de-France, sur les trois premiers mois de l'année 2018, les ventes de logements collectifs sont en forte baisse. Au premier trimestre 2018, un peu moins de 900 appartements ont été vendus, soit une baisse de 24,7 % par rapport au premier trimestre 2017. La seule progression enregistrée concerne la vente des studios (+15,2 %).

La tendance annuelle est à la baisse, sur les quatre derniers trimestres comparés aux quatre précédents, la diminution des ventes atteint 5 %. Toutes les typologies sont concernées par ce repli, hormis les studios dont les ventes progressent de 23,3 %.

Au cours du premier trimestre 2018, les promoteurs ont mis sur le marché régional un peu moins de 1 300 appartements. Les **mises en vente** se contractent au premier trimestre 2018 (-18,7 %) par rapport au premier trimestre 2017. Cette diminution s'observe pour toutes les surfaces, même les plus courantes : les mises en vente des 2 pièces baissent de 28 % par exemple.

Fin mars 2018, l'**encours** de logements collectifs proposés à la vente augmente de 4 % par rapport au premier trimestre de l'année précédente : un peu plus de 5 600 appartements restent invendus dans la région. Le dynamisme des ventes de studios permet tout de même de réduire de 12 % le stock de ce type de logement.

Le **délai moyen d'écoulement** d'un appartement qui était de près de 17 mois au premier trimestre 2017 est d'environ 20 mois au premier trimestre 2018.



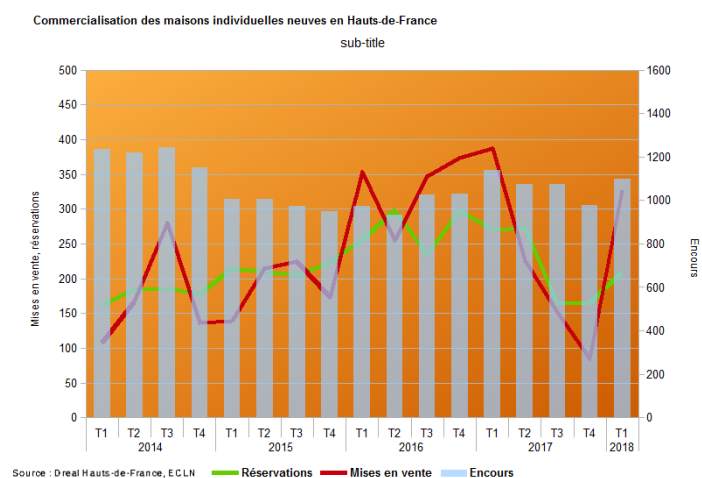
L'encours des maisons individuelles en baisse

Au premier trimestre 2018, les **ventes** de maisons individuelles en région Hauts-de-France sont inférieures de 22,2 % à celles du premier trimestre 2017. Ainsi, au cours de ce trimestre, 210 maisons ont été réservées à la vente.

En volume, sur la même période, ce sont 330 maisons individuelles qui ont été proposées à la commercialisation. Les **mises en vente** sur le marché ont donc diminué de 15,5 % par rapport au premier trimestre 2017. Elles sont particulièrement en recul pour les maisons de 5 pièces ou plus (-46,3 %).

L'**encours** de logements disponibles se réduit dans l'individuel (-3,6 %) où le rythme des **ventes** sur un an dépasse celui des **mises en vente**. Ainsi, près de 1 100 maisons individuelles sont disponibles à la vente en mars 2018. Le **stock** de maisons de 5 pièces ou plus disponibles à la vente diminue fortement (-29,3 %).

Le **délai d'écoulement** d'une maison s'établit à un peu plus de 23 mois au lieu de 16 mois un an plus tôt.



Des prix de vente stables

En Hauts-de-France, un appartement est vendu en moyenne 3 408 € le mètre carré à la fin du premier trimestre 2018. À titre de comparaison sur ce même trimestre, un appartement coûte en moyenne 4 070 euros le mètre carré en France métropolitaine.

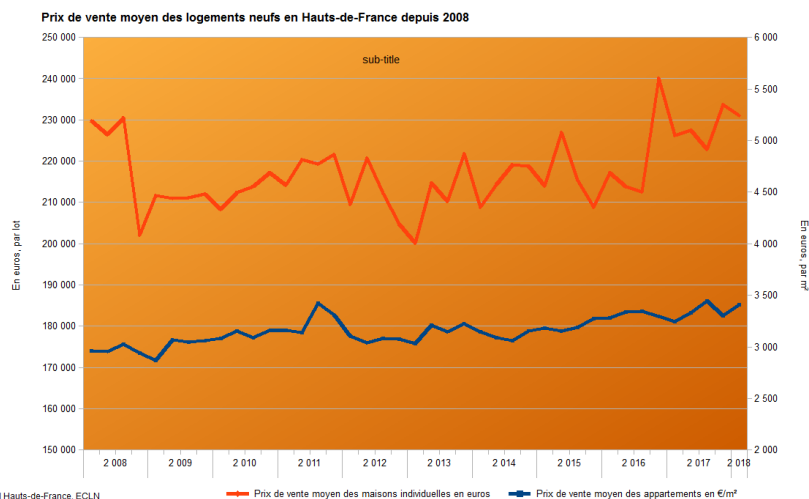
Fin décembre 2018, le prix de vente moyen d'une maison neuve est de 231 081 euros, soit une diminution de 2,7 % par rapport au même trimestre 2017. Le **prix de vente** moyen des maisons neuves en France métropolitaine s'élève en moyenne à 263 945 euros.

Commercialisation des logements neufs au premier trimestre 2018

	Maisons individuelles				Appartements			
	Mises en vente	Ventes	Encours proposés	prix de vente (1)	Mises en vente	Ventes	Encours proposés	prix de vente (1)
Aisne	0	0	0	-	0	3	82	-
Nord	148	157	509	239 632	759	598	3 439	3 280
Oise	76	8	166	189 003	227	42	462	3 859
Pas-de-Calais	102	34	367	215 069	160	122	898	3 968
Somme	0	11	56	189 137	112	126	699	3 241
Hauts-de-France	327	210	1 099	231 081	1 259	891	5 580	3 408
France métropolitaine	2 955	2 367	9 421	263 945	28 925	27 692	99 084	4 070

(1) Prix de vente moyen d'une maison en milliers d'euros. 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



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 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/99>

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