

N°21
Septembre
2017

Commercialisation des logements neufs en Hauts-de-France Résultats au 2ème trimestre 2017

Les bulletins de la DREAL Hauts-de-France

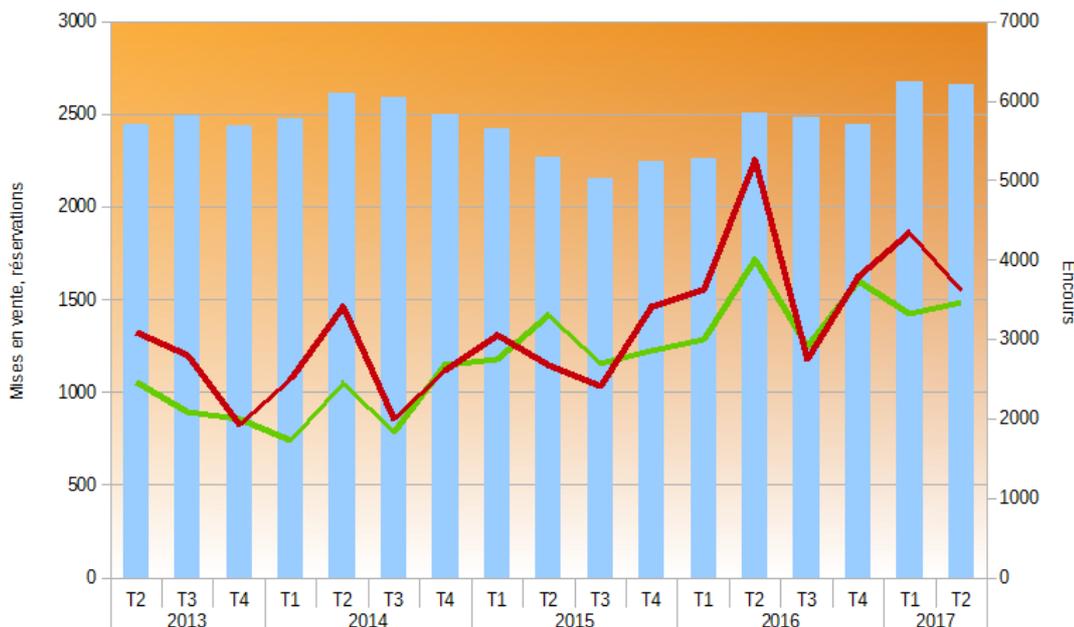
Les ventes de logements neufs du second trimestre 2017 s'inscrivent en retrait de 13,4 % par rapport à un second trimestre 2016 qui avait été particulièrement dynamique dans la région. Sur les douze derniers mois, le marché reste tout de même bien orienté, avec une progression de 7,1 % du nombre de ventes par rapport aux douze mois précédents.

Les mises en vente de logements ont diminué de 31 % ce trimestre, ce qui permet de limiter la progression des stocks de logements neufs invendus.

Il faut toujours compter une année 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



Le marché immobilier du neuf en suspens au second trimestre 2017

Près de 1 500 logements neufs destinés aux particuliers ont été **vendus** ou **réservés** en Hauts-de-France, soit 13,4 % de moins qu'au second trimestre 2016. En une année, près de 5 800 logements ont tout de même été vendus ou réservés dans la région. Les ventes de logements neufs ressortent ainsi en progression de 7,1 % si l'on compare les quatre derniers trimestres aux quatre précédents.

Au second trimestre 2017, on dénombre 1 550 logements mis en vente. Le volume des **mises en vente** diminue donc de 31,3 % par rapport au second trimestre 2016. En cumul sur une année, 6 200 logements neufs ont été mis en vente, en baisse de 1,4 % par rapport à l'année précédente. Cette baisse permet de limiter la progression du stock de logements neufs invendus : + 6,2 % par rapport à la fin juin 2016. Au final, l'**encours** proposé à la vente s'établit à un peu plus de 6 200 logements.

Au niveau national, sur les douze derniers mois, le nombre de logements neufs vendus est en hausse de 13 % par rapport aux douze mois précédents. Par contre, au second trimestre 2017, le nombre de **réservations** à la vente atteint à peine 31 000 unités, soit une baisse de 9,4 % par rapport au second trimestre 2016. Sur cette même période, le nombre de logements mis en vente diminue de 17,1 %. Parallèlement, les **annulations** progressent (+65 %), sans doute en lien avec le nombre important de réservations enregistré les trimestres antérieurs. Au final, le stock de logements diminue de 1,6 % par rapport au second trimestre 2016.

Commercialisation de l'ensemble des logements neufs
Logements %

| | Cumul sur quatre trimestres | | Cumul sur un trimestre | | | | | Évolution (en%) 2017 T2 / 2016 T2 |
|---|-----------------------------|---|------------------------|---------|---------|---------|---------|--------------------------------------|
| | Niveau | Évolution (en%) | Niveau | | | | | |
| | 2016 T3 à 2017 T2 | par rapport aux 4 trimestres antérieurs (*) | 2016 T2 | 2016 T3 | 2016 T4 | 2017 T1 | 2017 T2 | |
| | (p) | (p) | (r) | (r) | (r) | (r) | (r) | (p) |
| Encours proposé à la vente en début de période (1) | 5842 | 10,5 | 5274 | 5842 | 5798 | 5707 | 6235 | 18,2 |
| Mises en vente (2) | 6217 | -1,4 | 2254 | 1176 | 1627 | 1865 | 1549 | -31,3 |
| Ventes (réservations à la vente) (3) | 5765 | 7,1 | 1719 | 1248 | 1604 | 1425 | 1488 | -13,4 |
| Annulations des réservations à la vente (4) | 580 | 35,2 | 130 | 149 | 141 | 143 | 147 | 13,1 |
| Réactualisation de l'encours proposé à la vente (5) | -672 | -15,6 | -97 | -121 | -255 | -55 | -241 | 148,5 |
| Encours proposé à la vente en fin de période (6) (6) = (1) + (2) - (3) + (4) + (5) | 6202 | 6,2 | 5842 | 5798 | 5707 | 6235 | 6202 | 6,2 |

(p) = données provisoires (r) = données révisées
* (2016 T3 à 2017 T2) par rapport à (2015 T3 à 2016 T2)
Source : SDES, ECLN

Un marché du collectif neuf en repli au second trimestre 2017 mais la tendance annuelle reste favorable

Au second trimestre 2017, 1 250 appartements ont été vendus en Hauts-de-France, soit une baisse de 12 % par rapport au second trimestre 2016. La tendance annuelle est toutefois à la hausse, sur les quatre derniers trimestres comparés aux quatre précédents, la progression atteint 7,6 %.

Commercialisation des appartements neufs en Hauts-de-France

unité : logement



Source : Dreal Hauts-de-France, ECLN

Encours Réservations Mises en vente

Au cours du second trimestre 2017, pour écouler les appartements invendus, les promoteurs ont limité le nombre de mises en vente : 1 400 appartements ont été mis sur le marché régional. En pourcentage, cela se traduit par une baisse de 30,5 % par rapport au second trimestre 2016.

Cette décélération ne se traduit pas encore par une baisse de l'offre commerciale, l'**encours** de logements collectifs proposés à la vente augmente de 6 % par rapport au second trimestre de l'année précédente : un peu plus de 5 200 appartements restent invendus dans la région. Cette légère progression de l'encours s'observe principalement pour les petites surfaces (+ 19,8 % pour les 2 pièces par exemple).

Le **délaï moyen d'écoulement** d'un appartement reste stable et s'établit à 4,3 trimestres.

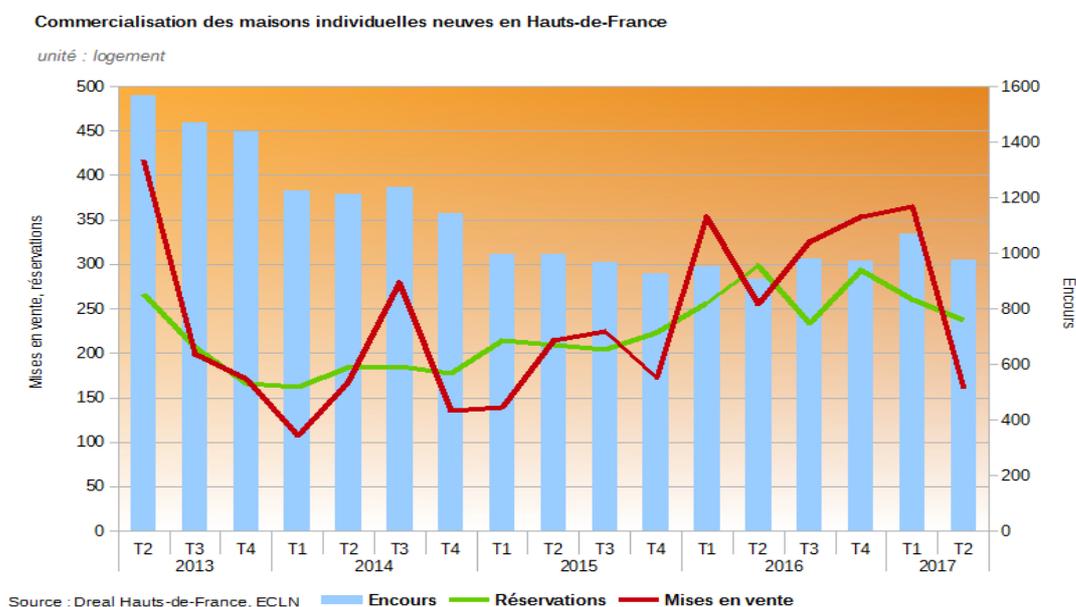
Forte contraction des mises en vente de maisons individuelles

Au second trimestre 2017, les **ventes** de maisons individuelles en région Hauts-de-France sont inférieures de 20,1 % à celles du second trimestre 2016. Au cours de ce trimestre, 240 maisons ont été vendues ou réservées à la vente.

Sur la même période, les **mises en vente** sur le marché ont diminué de 37,3 %. En volume, ce sont 160 maisons individuelles qui ont été proposées à la commercialisation au cours du trimestre.

Malgré la forte diminution du nombre de mises en vente, le **stock** de maisons individuelles disponibles sur le marché s'établit à près de 1 000 logements, soit 7,3 % de plus qu'au second trimestre 2016. Cette hausse de l'**encours** est plus marquée pour les maisons de 5 pièces et plus (+ 37,7 %).

Le **délaï d'écoulement** d'une maison est stable et s'établit à 3,9 trimestres.



Des prix de vente en légère baisse dans le collectif et en hausse dans l'individuel

En Hauts-de-France, un appartement est vendu en moyenne 3 297 € le mètre carré à la fin du second trimestre 2017, soit une baisse de 1,1 % par rapport au second trimestre 2016. À titre de comparaison sur ce même trimestre, un appartement coûte en moyenne 3 959 euros le mètre carré en France métropolitaine.

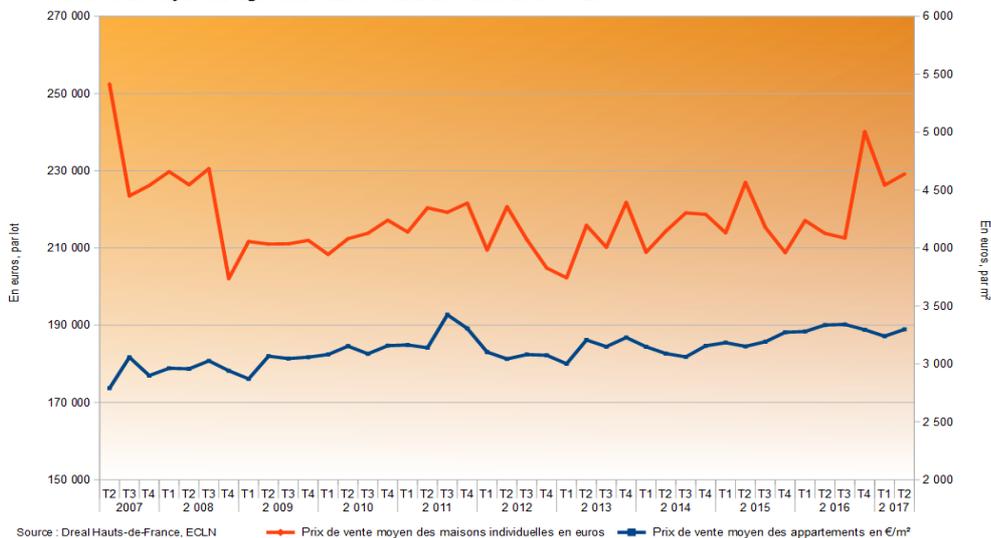
Pour l'achat d'une maison individuelle, les tarifs négociés au second trimestre 2017 s'établissent en moyenne à 229 151 euros, soit une progression de 7,2 % par rapport au même trimestre 2016. Le **prix de vente** moyen des maisons neuves en France métropolitaine est stable par rapport au second trimestre 2016 (250 792 euros).

Commercialisation des logements neufs au deuxième trimestre 2017

| | 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 | 160 | 238 | 974 | 229 151 | 1 389 | 1 250 | 5 228 | 3 297 |
| France métropolitaine | 2 336 | 2 619 | 8 516 | 250 792 | 28 935 | 28 185 | 95 608 | 3 959 |

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

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



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 seconde 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/36>

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