

Commercialisation des logements neufs en Hauts-de-France Résultats au 3^{ème} trimestre 2016

Les bulletins de la DREAL Hauts-de-France

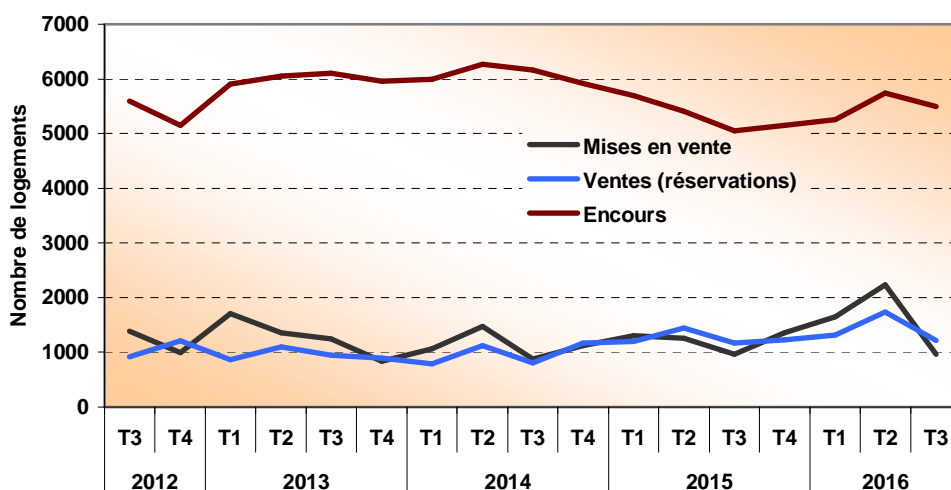
Au troisième trimestre 2016, les ventes de logements neufs, soit un peu plus de 1 220 logements, sont en progression par rapport au troisième trimestre 2015. La reprise des transactions ne concerne pas tous les départements. La hausse des ventes est essentiellement imputable aux acquisitions d'appartements dans le département du Nord.

Dans le même temps, le nombre de mise en vente est légèrement inférieur à celui enregistré lors du troisième trimestre 2015. L'encours s'élève à 5 500 logements, en hausse de 9 %.

En collectif, les prix moyens augmentent de 4,4 % par rapport au troisième trimestre 2015. Le prix de vente moyen des maisons neuves reste stable.

Il faut compter moins d'un an en moyenne entre le moment où un logement neuf est mis en vente dans la région et celui où il est vendu.

La commercialisation des logements neufs en Hauts-de-France



Source : Dreal Hauts-de-France
Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs (ECLN)

Un troisième trimestre 2016 en demi-teinte pour les Hauts-de-France

Au cours du troisième trimestre 2016, 1 220 logements neufs ont été vendus ou réservés, soit 4,2 % de plus qu'au troisième trimestre 2015. La dynamique engagée ces derniers mois se prolonge : en une année, 5 500 logements ont été vendus ou réservés dans les Hauts-de-France, soit 10,4 % de plus qu'un an auparavant.

Les mises en vente concernent 960 logements, soit 0,9 % de moins qu'au troisième trimestre 2015. Elles restent tout de même en progression, de 33 %, si l'on compare les quatre derniers trimestres aux quatre précédents.

Du côté de la demande, les annulations des réservations à la vente sont en augmentation par rapport à l'année dernière. Conséquence de cette montée des désistements et de l'augmentation des mises en vente de ces douze derniers mois, l'encours de logements augmente de 9 % par rapport au troisième trimestre 2015. Le stock de logements atteint 5 500 unités à la fin du troisième trimestre 2016.

Au niveau national, les ventes et les mises en vente sont en hausse de près de 19 %. L'encours des logements proposés à la vente à la fin du troisième trimestre est en baisse de 2,5 % par rapport à l'an passé.

La commercialisation de l'ensemble des logements neufs en Hauts-de-France

Unités : logements, %

	Cumul sur 4 trimestres		Cumul sur un trimestre					Glissement 2016 T3 / 2015 T3
	Niveau	Glissement	Niveau					
	2015 T4 à 2016 T3	2015 T4 à 2016 T3 / 2014 T4 à 2015 T3	2015 T3	2015 T4	2016 T1	2016 T2	2016 T3	
Encours proposés à la vente en début de période (1)	5 048	-18,1%	5 410	5 048	5 151	5 259	5 747	6,2%
Mises en vente (2)	6 186	32,7%	970	1 352	1 644	2 229	961	-0,9%
Ventes (réservations à la vente) (3)	5 500	10,4%	1 174	1 224	1 313	1 740	1 223	4,2%
Annulations des réservations à la vente (4)	493	39,7%	89	118	97	128	150	68,5%
Réactualisation de l'encours proposé à la vente (5)	-727	-36,6%	-247	-143	-320	-129	-135	-45,3%
Encours proposés à la vente en fin de période (6) = (1) + (2) - (3) + (4) + (5)	5 489	9,0%	5 048	5 151	5 259	5 747	5 500	9,0%

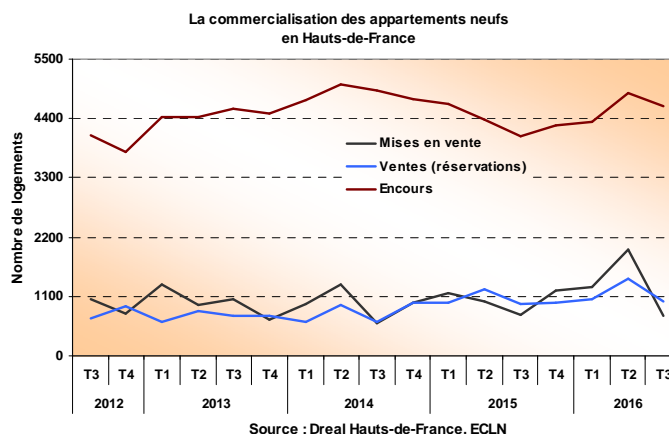
Source : Dreal Hauts-de-France, ECLN

Le marché des appartements neufs se maintient

Au troisième trimestre 2016, 1 000 appartements neufs ont trouvé un acquéreur dans la région, soit 3,9 % de plus qu'un an auparavant. Près de 7 ventes sur 10 ont été réalisées dans le département du Nord.

Dans la région, les mises en vente de nouveaux logements collectifs ont atteint 740 unités ce troisième trimestre 2016, soit 4,3 % de moins par rapport à la même période de l'année 2015. Seuls les départements du Pas-de-Calais et de la Somme ont vu leurs mises en vente progresser sur cette période. Toutefois, sur les quatre derniers trimestres, 5 200 logements ont été mis en vente, soit 31,8 % de plus qu'au cours des quatre trimestres précédents. Le département du Nord, à lui seul, compte 3 600 mises en vente d'appartements sur une année. L'Oise est le seul département à enregistrer une baisse de ses mises en vente d'appartements, une diminution de 22 %, sur l'année glissante.

À la fin du troisième trimestre 2016, 4 630 appartements restent à vendre, soit une hausse de l'encours de 13,7 %. Le délai d'écoulement de ces logements collectifs vendus est d'un peu plus de 11 mois en région Hauts-de-France (9 mois à l'échelle nationale). Le temps écoulé entre la mise en vente et la vente d'un appartement est toujours plus long dans l'Aisne et le Pas-de-Calais (15 mois et plus) par rapport aux trois autres départements (5 à 11 mois).



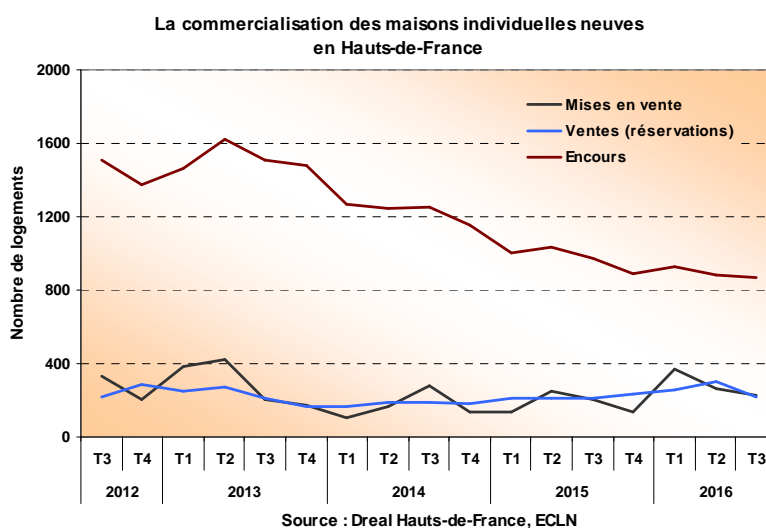
Source : Dreal Hauts-de-France, ECLN

Progression des ventes de maisons neuves et diminution des stocks

Au troisième trimestre 2016, 220 maisons neuves ont été vendues, soit une progression régionale de 5,2 % par rapport au même trimestre 2015. La reprise de ces transactions concerne surtout les départements du Nord, du Pas-de-Calais et de l'Aisne. Sur l'année écoulée, la progression des ventes est de 24,2 %. L'Oise est le seul département à enregistrer un recul de ces ventes sur un an : les acquisitions de maisons y diminuent de 13 %.

Concernant les mises en vente du troisième trimestre 2016, les tendances sont encore plus marquées pour l'ensemble des Hauts-de-France. Avec 220 mises en vente, l'offre de maisons individuelles progresse de 11,4 % par rapport au troisième trimestre 2015. Sur l'année glissante, l'augmentation s'élève à 37,8 %.

Les stocks (ou encours) de maisons neuves s'amenuisent encore dans la région : 870 restent sur le marché fin septembre 2016, contre 975 un an plus tôt, soit presque 11% de moins. Cependant, dans le département du Pas-de-Calais, le stock de maisons neuves augmente sensiblement (+77,4 %). Le délai d'écoulement des maisons est relativement stable à 10 mois dans les Hauts-de-France, comme en moyenne nationale. La Somme voit ce délai d'écoulement s'allonger de plus de trois mois.

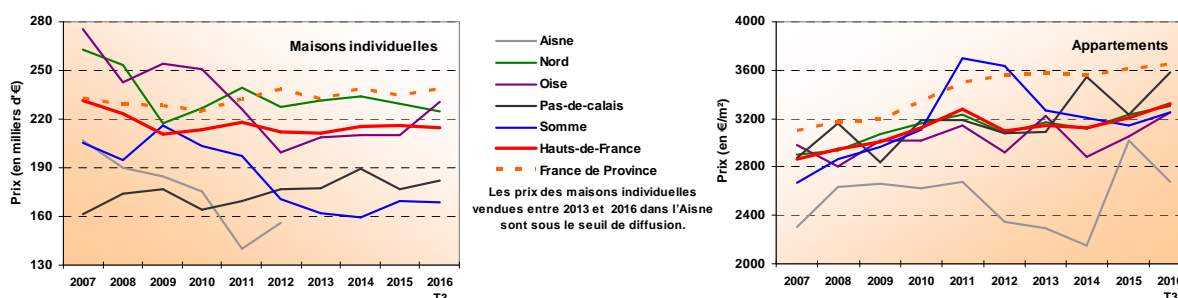


Les prix des appartements neufs toujours en hausse

En Hauts-de-France, le prix de vente moyen d'un appartement neuf au troisième trimestre 2016, s'élève à 3 338 €/m². C'est son plus haut niveau depuis le troisième trimestre 2011. Cela représente une augmentation de 4,4 % par rapport à celui du troisième trimestre 2015. Ce chiffre est cependant toujours nettement sous la moyenne nationale hors Île-de-France (3 712 €/m²). Le prix moyen reste relativement peu élevé dans l'Aisne (2 657 €/m²), il baisse dans l'Oise, 3 095 €/m² contre 3 057 €/m² au troisième trimestre 2015 et avoisine la moyenne régionale dans le Nord et la Somme. Cette hausse des prix dans le collectif est principalement imputable au département du Pas-de-Calais : ce trimestre, le prix d'un appartement dépasse 3 530 €/m², soit une augmentation de près de 11 % par rapport au troisième trimestre 2015.

Le prix moyen d'une maison neuve en Hauts-de-France se stabilise ce trimestre à 214,6 k€, avec toujours une grande disparité selon les départements : il baisse dans le Pas-de-Calais à 170 k€, égale quasiment la moyenne régionale dans la Somme, mais dépasse les 220 k€ dans le Nord et l'Oise. Dans l'Aisne, le nombre de maisons individuelles vendues ne permet toujours pas de diffuser de chiffre. Une maison neuve se vend en moyenne nationale à 262 k€, et à hauteur de 243 k€ hors Île-de-France.

Prix de vente moyen des logements neufs de 2007 à 2016
Source : Dreal Hauts-de-France, ECLN



La commercialisation de logements neufs au 3ème trimestre 2016

unité : logements

	Maisons individuelles				Appartements			
	Mises en vente	Ventes	Encours proposés à la vente	Prix de vente (en milliers d'euros)	Mises en vente	Ventes	Encours proposés à la vente	Prix de vente (en euros/m²)
Aisne	8	4	4	-	0	5	133	2 657
Nord	154	157	488	226,2	441	699	3 182	3 337
Oise	5	16	76	222,7	0	58	175	3 095
Pas-de-Calais	40	37	220	170,0	215	125	742	3 532
Somme	18	7	82	213,6	80	115	398	3 297
Hauts-de-France	225	221	870	214,6	736	1 002	4 630	3 338
France métropolitaine	2 289	2 225	8 290	262,1	24 265	25 528	89 332	3 988
France de Province	1 901	1 788	6 855	242,9	18 010	19 297	66 958	3 712

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 : programmes immobiliers et permis de construire de cinq logements et plus destinés à la vente aux particuliers quel que soit le mode de financement ou l'utilisation finale (résidence principale, secondaire, achat en vue d'une location). Ce champ exclut les ventes en globalité, les ventes en multipropriété et les logements construits pour être loués directement par le promoteur ou le donneur d'ordre comme les logements sociaux (destinés à la location ou à la location-accession) ou les logements de fonction.

Compte tenu des délais de remontée de l'information dans Sit@del2, certains programmes immobiliers sont enquêtés postérieurement au démarrage de leur commercialisation. Ceci génère des révisions significatives pour les mises en vente, en particulier entre la première et la deuxième estimation. À compter de la publication du troisième trimestre 2015, ces indicateurs sont partiellement corrigés de ce biais de collecte à partir des révisions observées entre les deux premières estimations du même trimestre un an plus tôt.

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.

Prix : prix à la réservation hors frais de notaire et frais divers. Ce sont ici des prix moyens.

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 et les chiffres des deux trimestres précédents susceptibles d'être révisés.

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/publications/p/2570/1438/commercialisation-logements-neufs-resultats-troisieme-6.html>

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

ISSN papier : XXXX-XXXX

ISSN en ligne : 2555-4395