

N°31
Décembre
2017

Commercialisation des logements neufs en Hauts-de-France Résultats au 3ème trimestre 2017

Les bulletins de la DREAL Hauts-de-France

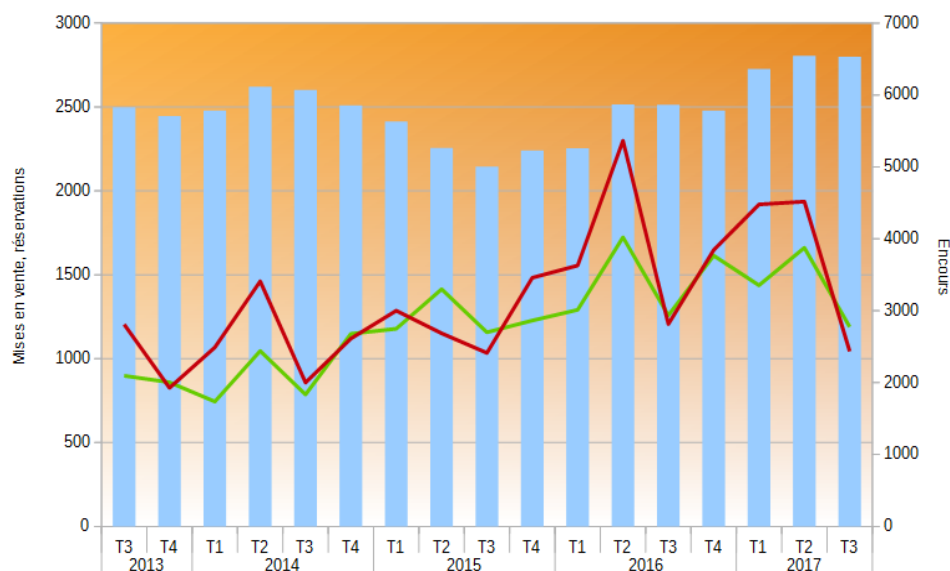
Les réservations de logements neufs du troisième trimestre 2017 s'inscrivent en retrait de 5,5 % par rapport au troisième trimestre 2016. Dans le même temps, les mises en vente de logements ont diminué de 13,5 %. Ces baisses sont imputables pour l'essentiel à la diminution des transactions dans le marché individuel.

Sur les douze derniers mois, les réservations progressent tout de même de 7,3 % par rapport aux douze mois précédents. Les mises en vente restent stables et permettent une nouvelle fois de limiter la progression des stocks de logements neufs invendus.

Il faut compter 14 mois 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



Une baisse à la fois des réservations et des mises en vente par rapport au troisième trimestre 2016

Près de 1 200 logements neufs ont été **vendus** ou **réservés** en Hauts-de-France, soit 5,5 % de moins qu'au troisième trimestre 2016. En une année, 5 900 logements ont tout de même été vendus ou réservés dans la région. Les ventes de logements neufs ressortent ainsi en progression de 7,3 % si l'on compare les quatre derniers trimestres aux quatre précédents.

Au troisième trimestre 2017, on dénombre un peu plus de 1 000 logements mis en vente. Le volume des **mises en vente** diminue donc de 13,5 % par rapport au troisième trimestre 2016. En cumul sur une année, les mises en vente sont quasi stables : un peu plus de 6 500 logements neufs ont été mis en vente. Ces plus faibles volumes permettent de limiter la progression du stock de logements neufs invendus : +11,4 % par rapport à la fin septembre 2016. Au final, l'**encours** proposé à la vente s'établit à un peu plus de 6 500 logements.

Au niveau national, au troisième trimestre 2017, la moitié des régions enregistre une baisse des réservations et des mises en vente par rapport au troisième trimestre 2016. La tendance sur les douze derniers mois reste cependant orientée à la hausse. Le nombre de logements neufs vendus est en hausse de 9,5 % et le nombre de **réservations** à la vente augmente de 2,8 % par rapport aux douze mois précédents. L'encours de logements augmente de 0,7 % par rapport au troisième trimestre 2016.

Commercialisation de l'ensemble des logements neufs
Logements %

| | Cumul sur quatre trimestres | | Cumul sur un trimestre | | | | | Évolution (en%) 2017 T3 / 2016 T3 |
|---|-----------------------------|---|------------------------|---------|---------|---------|---------|--------------------------------------|
| | Niveau | Évolution (en%) | Niveau | | | | | |
| | 2016 T4 à 2017 T3 | par rapport aux 4 trimestres antérieurs (*) | 2016 T3 | 2016 T4 | 2017 T1 | 2017 T2 | 2017 T3 | |
| | (p) | (p) | (r) | (r) | (r) | (r) | (r) | (p) |
| Encours proposé à la vente en début de période (1) | 5865 | 17,2 | 5868 | 5865 | 5784 | 6361 | 6544 | 11,5 |
| Mises en vente (2) | 6545 | 0,0 | 1206 | 1647 | 1919 | 1936 | 1043 | -13,5 |
| Ventes (réservations à la vente) (3) | 5901 | 7,3 | 1256 | 1614 | 1437 | 1661 | 1189 | -5,5 |
| Annulations des réservations à la vente (4) | 620 | 27,0 | 149 | 141 | 150 | 149 | 180 | 20,8 |
| Réactualisation de l'encours proposé à la vente (5) | -595 | -11,1 | -100 | -255 | -55 | -241 | -44 | -56,0 |
| Encours proposé à la vente en fin de période (6) (6) = (1) + (2) - (3) + (4) + (5) | 6534 | 11,4 | 5865 | 5784 | 6361 | 6544 | 6534 | 11,4 |

(p) = données provisoires (r) = données révisées
*2016 T4 à 2017 T3 par rapport à (2015 T4 à 2016 T3)
Source : SDES, ECLN

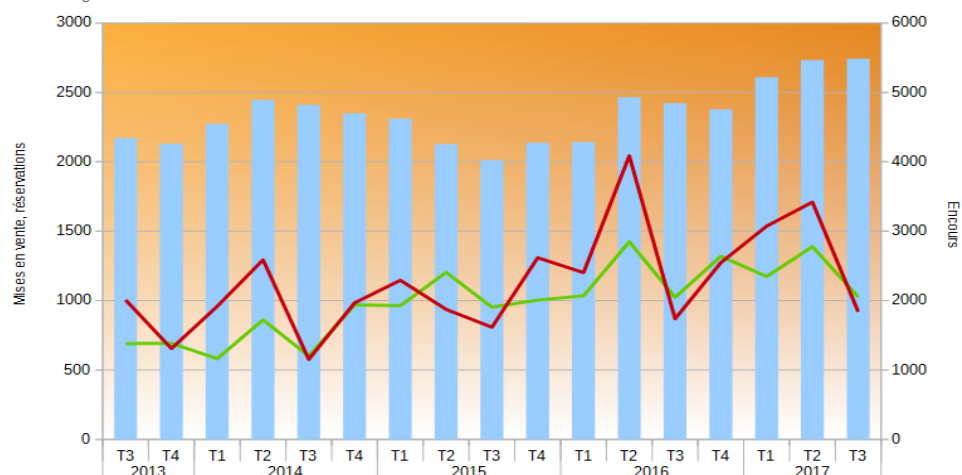
Un marché du collectif neuf quasi stable au troisième trimestre 2017

En Hauts-de-France, les ventes de logements collectifs, qui représentent près de neuf transactions sur dix, sont quasi stables. Au troisième trimestre 2017, un millier d'appartements ont été vendus en Hauts-de-France, soit une hausse de 0,3 % par rapport au troisième trimestre 2016. Près des trois quarts des logements collectifs vendus sont des 2 ou 3 pièces. La progression la plus importante concerne les studios (+32,2 %).

La tendance annuelle reste donc à la hausse, sur les quatre derniers trimestres comparés aux quatre précédents, la progression atteint 9,4 %.

Commercialisation des appartements neufs en Hauts-de-France

unité : logement



Source : Dreal Hauts-de-France, ECLN

Au cours du troisième trimestre 2017, les promoteurs ont mis sur le marché régional un peu plus de 900 appartements. La hausse des mises en vente se poursuit au troisième trimestre 2017 (+5,9 %) par rapport au troisième trimestre 2016. Cette progression est due à la forte augmentation du nombre de studios proposés à la vente (+183 %).

Fin septembre 2017, l'**encours** de logements collectifs proposés à la vente augmente de 13,2 % par rapport au troisième trimestre de l'année précédente : près de 5 500 appartements restent invendus dans la région. La progression du stock s'observe principalement pour les petites surfaces (+25,3 % pour les studios ou les 2 pièces par exemple).

Le **délai moyen d'écoulement** d'un appartement qui était de 12 mois au troisième trimestre 2016 est de près de 14 mois au troisième trimestre 2017.

Forte contraction des ventes et des mises en vente de maisons individuelles

Au troisième trimestre 2017, les **ventes** de maisons individuelles en région Hauts-de-France sont inférieures de 30,8 % à celles du troisième trimestre 2016. Au cours de ce trimestre, 160 maisons ont été vendues ou réservées à la vente.

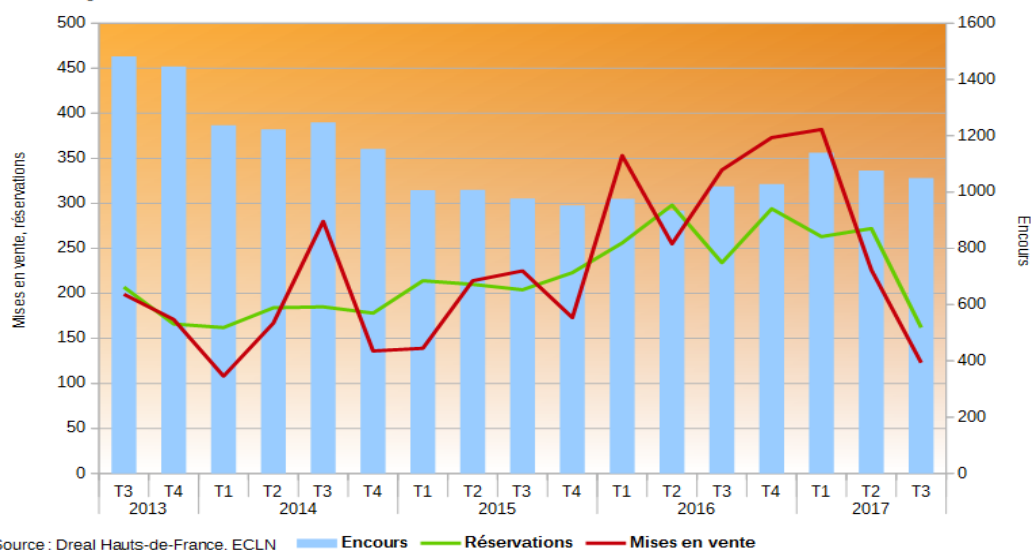
En volume, sur la même période, ce sont 120 maisons individuelles qui ont été proposées à la commercialisation. Les **mises en vente** sur le marché ont donc diminué de 63,5 % par rapport au troisième trimestre 2016. Elles sont en recul pour tous les types de maisons et plus particulièrement pour les maisons de 3 pièces ou moins (-75,3%).

La très forte diminution du nombre de mises en vente permet de limiter la progression du **stock** de maisons individuelles dans la région. Ainsi, l'**encours** s'établit à 1 050 logements, soit 2,9 % de plus qu'au troisième trimestre 2016. Le **stock** de maisons de 3 pièces ou moins disponibles à la vente diminue fortement (-37,5 %).

Le **délai d'écoulement** d'une maison s'établit à 14,5 mois au lieu de 11,5 mois un an plus tôt.

Commercialisation des maisons individuelles neuves en Hauts-de-France

unité : logement



Source : Dreal Hauts-de-France, ECLN

Des prix de vente en hausse

En Hauts-de-France, un appartement est vendu en moyenne 3 452 € le mètre carré à la fin du troisième trimestre 2017, soit une hausse de 3,2 % par rapport au troisième trimestre 2016. À titre de comparaison sur ce même trimestre, un appartement coûte en moyenne 3 988 euros le mètre carré en France métropolitaine.

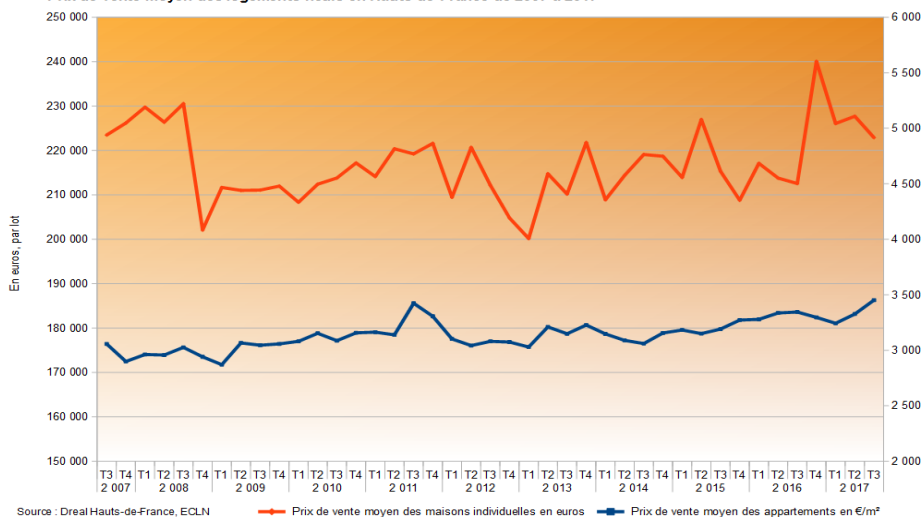
Fin septembre 2017, le prix de vente moyen d'une maison neuve est de 222 896 euros, soit une progression de 4,9 % par rapport au même trimestre 2016. Le **prix de vente** moyen des maisons neuves en France métropolitaine est stable par rapport au troisième trimestre 2016 (259 880 euros).

Commercialisation des logements neufs au troisième 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 | 123 | 162 | 1 050 | 222 896 | 920 | 1 027 | 5 484 | 3 452 |
| France métropolitaine | 1 992 | 2 329 | 8 769 | 259 880 | 22 260 | 25 901 | 96 198 | 3 988 |

(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



Source : Dreal Hauts-de-France, ECLN

— Prix de vente moyen des maisons individuelles en euros — Prix de vente moyen des appartements en €/m²

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 troisième 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 Lescastryres

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/57>

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