

Commercialisation des logements neufs en Hauts-de-France Résultats au 4ème trimestre 2017

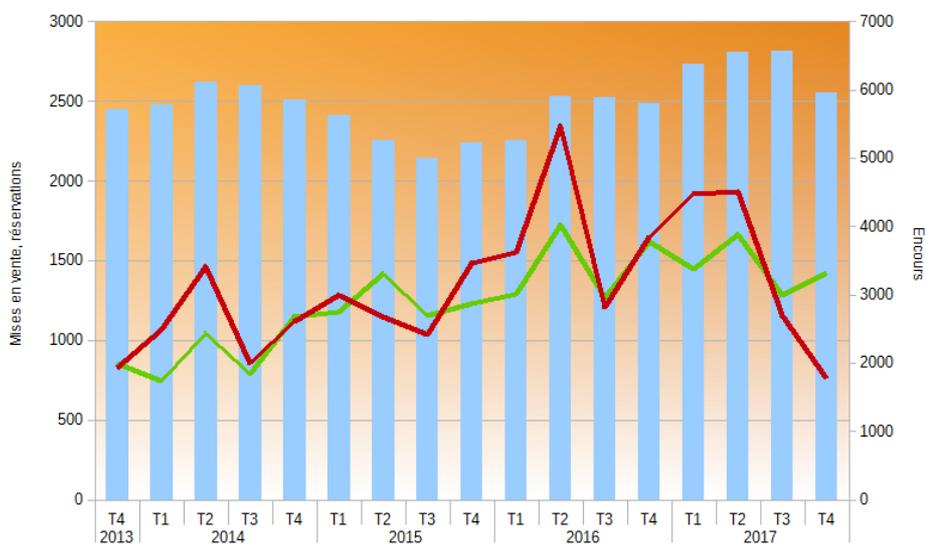
Les bulletins de la DREAL Hauts-de-France

Les réservations de logements neufs du quatrième trimestre 2017 s'inscrivent en retrait de 12,3 % par rapport au quatrième trimestre 2016. Cette baisse est imputable pour l'essentiel à la diminution des transactions dans le marché individuel. Dans le même temps, les mises en vente de logements ont diminué de 54,1 %. Ce repli est porté à la fois par le collectif (-46,1 %) et l'individuel (-81,5 %).

Ainsi, sur les douze derniers mois, les réservations diminuent de 1,6 % par rapport aux douze mois précédents. Les mises en vente baissent de 14,6 %, ce qui permet de limiter la progression des stocks de logements neufs invendus.

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 quatrième trimestre 2016

Au dernier trimestre 2017, un peu plus de 1 400 logements neufs ont été **vendus** ou **réservés** en Hauts-de-France, soit 12,3 % de moins qu'au quatrième trimestre 2016. En une année, 5 800 logements ont été vendus ou réservés dans la région. Les ventes de logements neufs ressortent ainsi en légère baisse de 1,6 % si l'on compare les quatre derniers trimestres aux quatre précédents.

Au quatrième trimestre 2017, on dénombre un peu moins de 800 logements mis en vente. Le volume des **mises en vente** diminue donc fortement (-54,1 %) par rapport au quatrième trimestre 2016. Sur l'année 2017, un peu moins de 5 800 logements neufs ont été mis en vente, soit une baisse de 14,6 %. Ces plus faibles volumes permettent de stabiliser le stock de logements neufs invendus : +2,6 % par rapport à la fin décembre 2016. Au final, l'**encours** proposé à la vente s'établit à un peu moins de 6 000 logements.

Au niveau national, seule la région Grand Est voit ses mises en vente et ses réservations augmenter ce trimestre. La plupart des autres régions enregistrent à la fois une baisse des réservations et des mises en vente par rapport au quatrième trimestre 2016. Cependant, la tendance sur les douze derniers mois reste orientée à la hausse pour les réservations : le nombre de logements neufs vendus progresse de 2,1 %. Parallèlement, les mises en vente annuelles diminuent de 4,3 % ce qui permet de stabiliser l'encours de logements proposés à la vente.

Commercialisation de l'ensemble des logements neufs
Logements %

	Cumul sur quatre trimestres		Cumul sur un trimestre					Évolution (en%) 2017 T4 / 2016 T4
	Niveau	Évolution (en%)	Niveau					
	2017 T1 à 2017 T4	par rapport aux 4 trimestres antérieurs (*)	2016 T4	2017 T1	2017 T2	2017 T3	2017 T4	
	(p)	(p)	(r)	(r)	(r)	(r)	(r)	(p)
Encours proposé à la vente en début de période (1)	5803	11,1	5891	5803	6370	6552	6563	11,4
Mises en vente (2)	5766	-14,6	1647	1919	1936	1155	756	-54,1
Ventes (réservations à la vente) (3)	5813	-1,6	1621	1447	1663	1281	1422	-12,3
Annulations des réservations à la vente (4)	633	22,9	141	150	150	180	153	8,5
Réactualisation de l'encours proposé à la vente (5)	-438	-43,8	-255	-55	-241	-43	-99	-61,2
Encours proposé à la vente en fin de période (6) (6) = (1) + (2) - (3) + (4) + (5)	5951	2,6	5803	6370	6552	6563	5951	2,6

(p) = données provisoires (r) = données révisées
* 2017 T1 à 2017 T4 par rapport à (2016 T1 à 2016 T4)
Source : SDES, ECLN

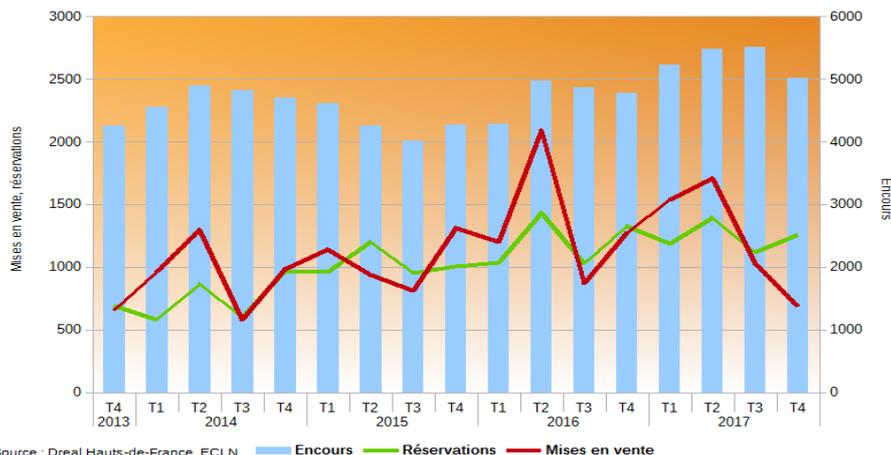
Les ventes et les mises en vente d'appartements reculent au quatrième trimestre 2017

En Hauts-de-France, les ventes de logements collectifs, qui représentent près de neuf transactions sur dix, sont en baisse. Au quatrième trimestre 2017, près de 1 300 appartements ont été vendus en Hauts-de-France, soit une baisse de 5,2 % par rapport au quatrième trimestre 2016. Un peu plus des trois quarts des logements collectifs vendus sont des 2 ou 3 pièces. La seule progression enregistrée concerne la vente des studios (+39,7 % par rapport au quatrième trimestre 2016).

La tendance annuelle reste cependant à la hausse, sur les quatre derniers trimestres comparés aux quatre précédents, la progression atteint 2,6 %.

Commercialisation des appartements neufs en Hauts-de-France

unité : logement



Source : Dreal Hauts-de-France, ECLN

Au cours du quatrième trimestre 2017, les promoteurs ont mis sur le marché régional un peu moins de 700 appartements. Les mises en vente se contractent au quatrième trimestre 2017 (-46,1 %) par rapport au quatrième trimestre 2016. Cette diminution s'observe pour toutes les surfaces, même les plus courantes : les mises en vente des 2 pièces baissent de 45,4 % par exemple.

Fin décembre 2017, l'**encours** de logements collectifs proposés à la vente augmente de 5,1 % par rapport au quatrième trimestre de l'année précédente : un peu plus de 5 000 appartements restent invendus dans la région. Le stock de studios diminue de 8,1 %.

Le **délai moyen d'écoulement** d'un appartement qui était de 16 mois au quatrième trimestre 2016 est d'environ 17 mois au quatrième trimestre 2017.

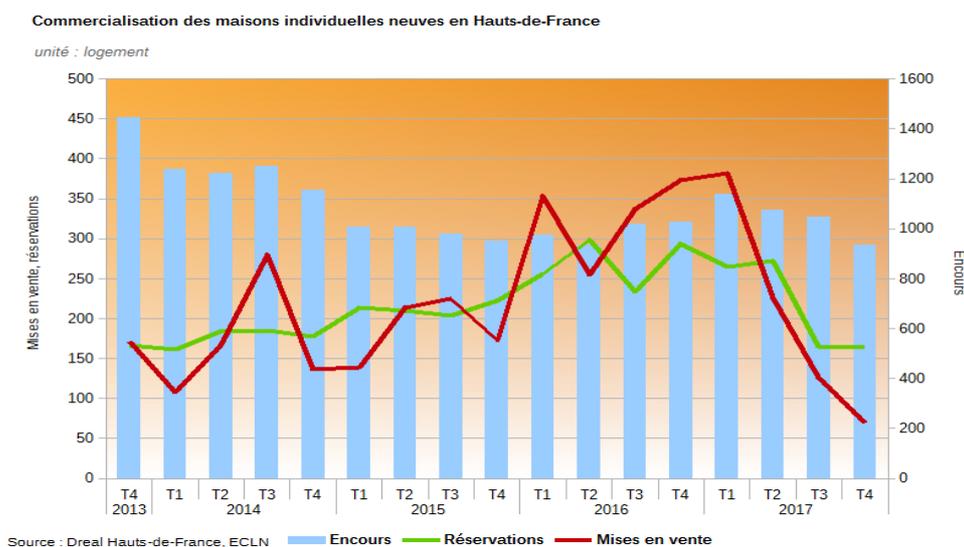
Forte contraction des ventes et des mises en vente de maisons individuelles

Au quatrième trimestre 2017, les **ventes** de maisons individuelles en région Hauts-de-France sont inférieures de 44,2 % à celles du quatrième 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 à peine 70 maisons individuelles qui ont été proposées à la commercialisation. Les **mises en vente** sur le marché ont donc diminué de 81,5 % par rapport au quatrième trimestre 2016. Elles sont particulièrement en recul pour les maisons de 4 pièces ou plus (-87,9 %).

La très forte diminution du nombre de mises en vente permet de diminuer le **stock** de maisons individuelles dans la région. Ainsi, l'**encours** s'établit à un peu plus de 900 logements, soit 9,1 % de moins qu'au quatrième trimestre 2016. Le **stock** de maisons de 5 pièces ou plus disponibles à la vente diminue fortement (-18,7 %).

Le **délai d'écoulement** d'une maison s'établit à 22,8 mois au lieu de 15,6 mois un an plus tôt.



Des prix de vente stables

En Hauts-de-France, comme au dernier trimestre 2016, un appartement est vendu en moyenne 3 300 € le mètre carré à la fin du quatrième trimestre 2017. À titre de comparaison sur ce même trimestre, un appartement coûte en moyenne 4 000 euros le mètre carré en France métropolitaine.

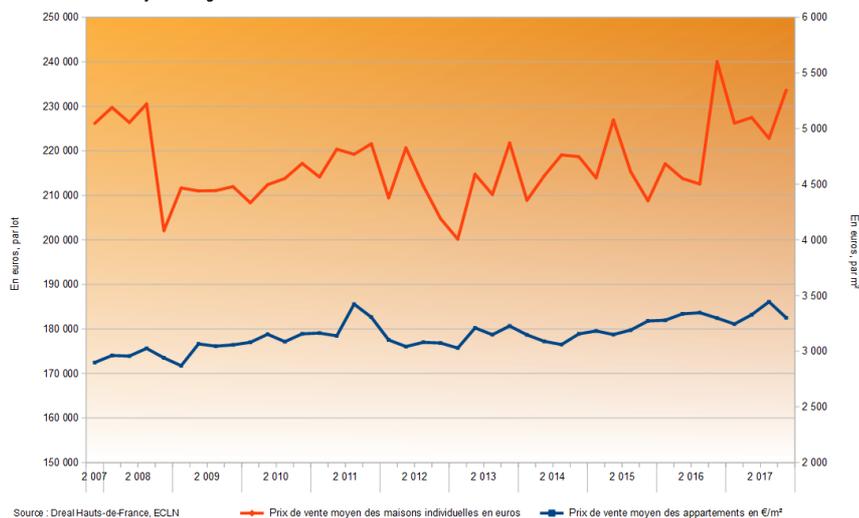
Fin décembre 2017, le prix de vente moyen d'une maison neuve est de 233 648 euros, soit une diminution de 2,7 % par rapport au même trimestre 2016. Le **prix de vente** moyen des maisons neuves en France métropolitaine s'élève en moyenne à 269 000 euros.

Commercialisation des logements neufs au quatrième 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)
Aisne	3	0	3	-	0	9	81	-
Nord	40	100	504	258 161	385	931	3215	3 305
Oise	0	7	93	-	97	50	241	3 566
Pas-de-Calais	26	51	274	192 083	61	138	809	3 162
Somme	0	6	60	223 000	143	130	671	3 276
Hauts-de-France	69	164	934	233 648	687	1 258	5 017	3 300
France métropolitaine	2 600	2 700	8 800	269 000	26 500	32 000	95 100	4 000

(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 fin 2007 à fin 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 quatrième 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/78>

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