

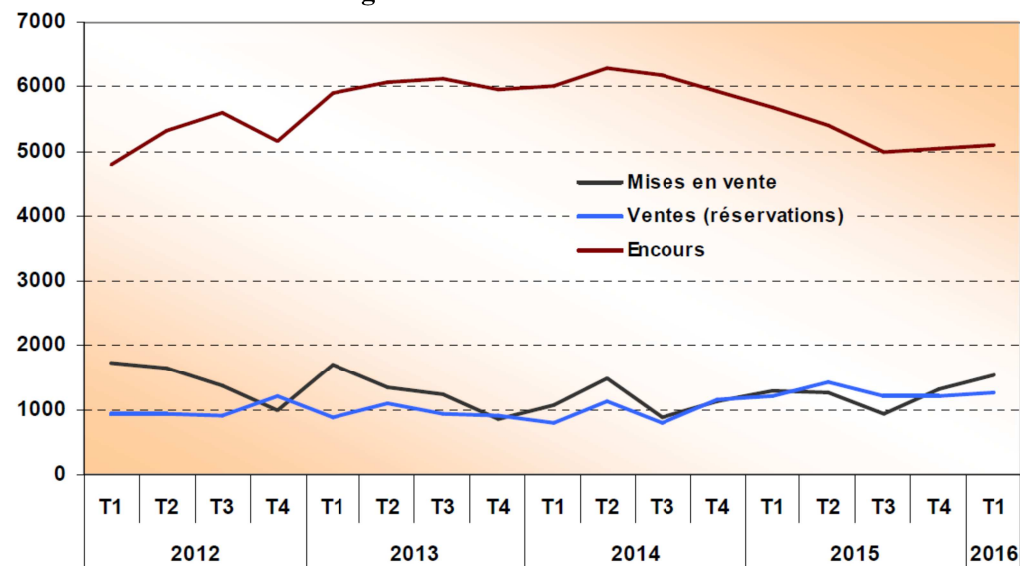
n° 10
juin
2016

Commercialisation des logements neufs en Nord - Pas-de-Calais Picardie Résultats au 1^{er} trimestre 2016

Les bulletins de la DREAL Nord - Pas-de-Calais Picardie

L'année commence bien pour la promotion immobilière dans la région : sur la lancée de 2015, les ventes et les mises en vente augmentent, pour les maisons neuves comme pour les appartements. Les stocks s'amenuisent. Les délais d'écoulement se réduisent. Toutefois, la hausse des ventes est largement stimulée par le département du Nord. Dans l'Aisne, le marché reste plat. Dans la Somme, les ventes d'appartements se replient. La situation reste mitigée dans l'Oise et le Pas-de-Calais.

La commercialisation des logements neufs en Nord – Pas-de-Calais Picardie



Source : Dreal Nord – Pas-de-Calais Picardie,
Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs (ECLN)



Un premier trimestre 2016 prometteur

La reprise de la commercialisation de logements neufs, amorcée en 2015, se confirme en ce début d'année. Au cours du premier trimestre 2016, près de 1 300 logements neufs ont été vendus dans la région Nord – Pas-de-Calais Picardie, 6 % de plus qu'au premier trimestre 2015. Les mises en vente se chiffrent à 1 550 logements, et progressent de +19 %.

Sur plus longue période, les ventes se relèvent encore davantage : entre le deuxième trimestre 2015 et le premier trimestre 2016, elles ont progressé de 20 % par rapport aux douze mois précédents, tandis que les mises sur le marché augmentaient de 6 %. Durant les douze derniers mois, 5 140 logements ont été vendus et 5 000 mis en vente. Au niveau national, les ventes (+18 %) et les mises en vente (+12 %) sont également en hausse.

La commercialisation de l'ensemble des logements neufs en Nord - Pas-de-Calais Picardie

Unité : logements

	Cumul sur 4 trimestres		Cumul sur un trimestre					
	Niveau	Glissement	Niveau				Glissement	
	2015 T2 à 2016 T1	2015 T2 à 2016 T1 / 2014 T2 à 2015 T1	2015 T1	2015 T2	2015 T3	2015 T4	2016 T1	2016 T1 / 2015 T1
Encours proposés à la vente en début de période (1)	5 689	-5,2%	5 915	5 689	5 410	4 976	5 042	-14,8%
Mises en vente (2)	5 057	5,9%	1 306	1 262	928	1 313	1 554	19,0%
Ventes (réservations à la vente) (3)	5 141	19,7%	1 204	1 439	1 205	1 222	1 275	5,9%
Annulations des réservations à la vente (4)	394	7,7%	89	89	90	118	97	9,0%
Réactualisation de l'encours proposé à la vente (5)	-901	-22,1%	-417	-191	-247	-143	-320	-23,3%
Encours proposés à la vente en fin de période (6) = (1) + (2) - (3) + (4) + (5)	5 098	-10,4%	5 689	5 410	4 976	5 042	5 098	-10,4%

Source : Dreal Nord - Pas-de-Calais Picardie, ECLN

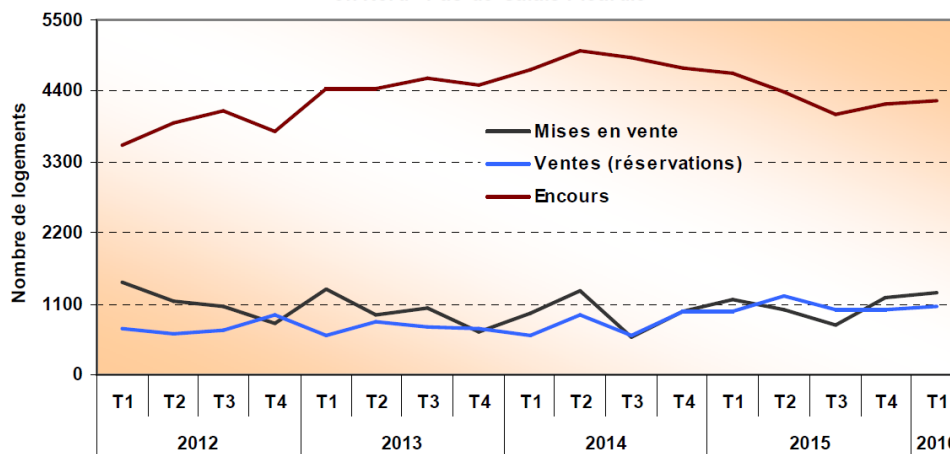
Les appartements neufs se vendent mieux et plus vite

Ce regain de l'activité s'observe dans le collectif comme dans l'individuel. Les ventes d'appartements neufs ont ainsi progressé de 6 % par rapport au premier trimestre 2015 et les mises en vente de 9 %. Les ventes sont en hausse dans toutes les régions de France métropolitaine. Les mises en vente augmentent à l'échelle nationale (+19 %) mais reculent dans les régions Centre-Val de Loire et Provence-Alpes-Côte d'Azur. En Nord – Pas-de-Calais Picardie, les ventes ne progressent que grâce aux départements du Nord et du Pas-de-Calais (tableau page 4).

Dans la région, les ventes et les mises en vente de logements collectifs remontent également sur un an, respectivement de + 21 % et de + 5 %. Cependant, les évolutions sont assez contrastées d'un département à l'autre. Les ventes d'appartements neufs ont progressé dans tous les départements, excepté celui de la Somme où elles subissent un net repli en ce début d'année par rapport aux trois années antérieures. Les mises en vente sont en retrait dans l'Aisne et le Nord mais ont augmenté dans les trois autres départements.

À la fin du premier trimestre 2016, 4 260 appartements restent à vendre, contre 4 700 un an plus tôt, soit une baisse de l'encours de 9 %. Le délai d'écoulement des logements collectifs vendus s'est réduit à 12 mois en région Nord – Pas-de-Calais Picardie, à 11 mois à l'échelle nationale. Le temps écoulé entre la mise en vente et la vente d'un appartement est nettement plus long dans l'Aisne et le Pas-de-Calais (18 mois) que dans les trois autres départements (entre 10 et 12 mois).

La commercialisation des appartements neufs en Nord - Pas-de-Calais Picardie



Source : Dreal Nord - Pas-de-Calais Picardie, ECLN

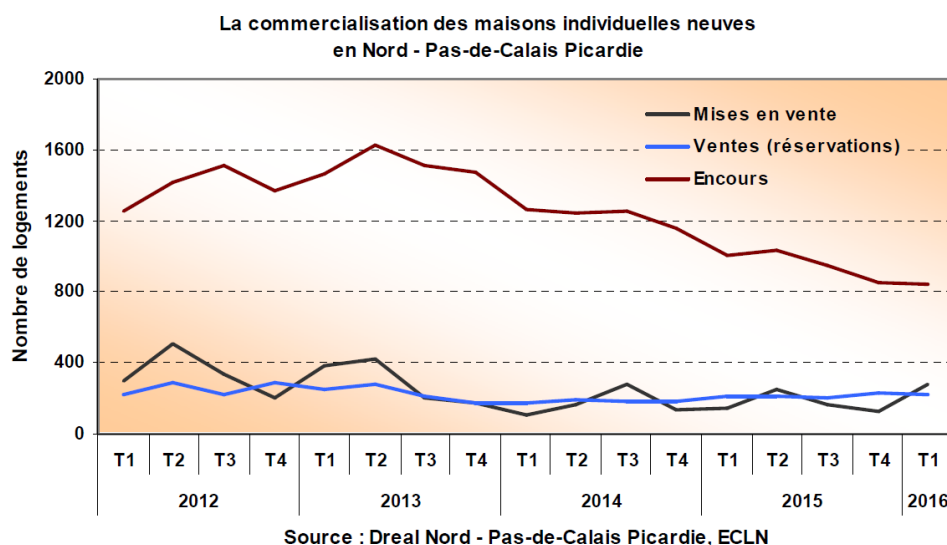
Maisons individuelles neuves : le département du Nord stimule les ventes

Entre le premier trimestre 2015 et le premier trimestre 2016, les ventes de maisons neuves ont progressé de 3 % en région Nord – Pas-de-Calais Picardie. Les mises en vente ont doublé. Elles sont en hausse dans tous les départements de la région sauf dans l'Aisne où l'activité a été inexistante ce trimestre. (tableau page 4).

Les tendances sont les mêmes sur l'ensemble de l'année. En un an, 860 maisons neuves ont été vendues, 12 % de plus qu'au cours des douze mois précédents. Les mises en vente s'élèvent à 800, soit 11 % de plus. Ces progressions sont essentiellement dues au département du Nord qui compte 35 % de mises en vente et 24 % de ventes de plus que durant les douze mois précédents. Il concentre à lui seul les deux tiers des maisons neuves vendues ou mises sur le marché.

En moyenne nationale, les ventes ont progressé de 10 % en un an. Elles reculent néanmoins en Aquitaine Limousin Poitou-Charentes, en Languedoc- Roussillon Midi-Pyrénées et en Pays de la Loire.

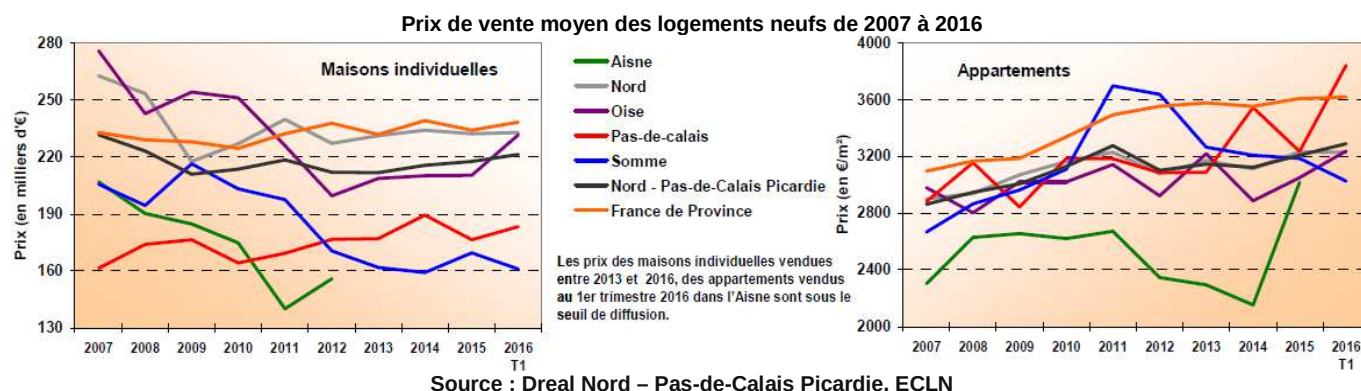
Les stocks de maisons neuves se réduisent dans la région : 840 restent à vendre fin mars 2016, contre un millier un an plus tôt. Le délai d'écoulement des maisons diminue fortement. Il est descendu à 13 mois fin mars 2016 en Nord – Pas-de-Calais Picardie comme en moyenne nationale.



Petite remontée des prix de vente des logements neufs

Dans la région, le prix de vente moyen d'un appartement neuf s'élève au premier trimestre 2016 à 3 288 €/m². Il remonte à son niveau de 2011. Il se situe toujours nettement sous la moyenne nationale hors Île-de-France (3 615 €/m²) malgré le prix moyen élevé atteint dans le Pas-de-Calais (3 841 €/m²). Ce prix moyen avoisine les 3 200 €/m² dans l'Oise et le Nord, et dépasse à peine 3 000 €/m² dans la Somme. Dans l'Aisne, le nombre d'appartements vendus en 2016 dans le champ de l'enquête ne permet pas de diffuser de chiffre.

Le prix moyen d'une maison neuve en Nord – Pas-de-Calais Picardie continue de grimper légèrement ce trimestre pour atteindre 221 k€. Les prix pratiqués en la matière dans la région sont très contrastés. Ils sont plus bas dans la Somme et le Pas-de-Calais (respectivement 161 k€ et 183 k€) que dans l'Oise et le Nord où ils atteignent 230 k€, un niveau très proche de la moyenne nationale hors Île-de-France (238 k€). Dans l'Aisne, le nombre de maisons individuelles vendues en 2016 dans le champ de l'enquête ne permet pas non plus de diffuser de chiffre.



La commercialisation de logements neufs au 1^{er} 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	0	0	8	-	0	5	79	-
Nord	188	162	504	232,7	793	803	2 872	3 229
Oise	21	14	87	231,6	34	54	247	3 238
Pas-de-Calais	58	33	163	183,4	324	134	738	3 841
Somme	10	13	77	161,0	126	57	323	3 027
Nord - Pas-de-Calais Picardie	277	222	839	221,1	1 277	1 053	4 259	3 288
France métropolitaine	2 533	2 313	8 855	257,1	25 281	26 249	88 961	3 925
France de Province	1 891	1 827	7 315	238,2	19 008	19 068	66 865	3 615

Source : Dreal Nord - Pas-de-Calais Picardie, 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

Nord - Pas-de-Calais Picardie

Service IDDÉE

Atelier des données

Anne Évrard

Contacts :

Anne Évrard

tél. : 03 22 82 25 42

anne.evrard@developpement-durable.gouv.fr

Didier Paluch

tél. : 03 20 40 53 60

didier.paluch@developpement-durable.gouv.fr

Les bulletins de la DREAL
Nord - Pas-de-Calais Picardie

56 rue Jules Barni
80040 AMIENS Cedex 1
44 rue de Tournai CS 40259
59019 LILLE Cedex

Directeur de la Publication :
Vincent MOTYKA

courriel de la DREAL :
Dreal-nord-pdc-picardie@developpement-durable.gouv.fr

ISSN papier : XXXX-XXXX
ISSN en ligne : XXXX-XXXX

Dépôt légal : 2ème trim 2016

impression DREAL