



## La commercialisation des logements neufs en région Nord – Pas-de-Calais au 1<sup>er</sup> trimestre 2010

### De nombreuses mises en vente de logements collectifs

Au premier trimestre 2010, les ventes de logements neufs dans le cadre de programmes de plus de quatre logements marquent un pas, voire baissent pour les collectifs, les mises ventes de logements neufs repartent quant à elles à la hausse : 981 logements vendus pour 1 595 logements mis en vente. Pour ce qui concerne les stocks de logements, la baisse des précédents trimestres se confirme : 3 122 logements en cours.

Ressources, territoires et habitats  
Énergie et climat  
Prévention des risques  
Développement durable  
Infrastructures, transports et mer

**Présent  
pour  
l'avenir**



## Des ventes de logements collectifs neufs toujours en hausse

Ce sont 981 logements neufs qui ont été vendus au cours du premier trimestre 2010, soit une baisse de 10,2% par rapport au même trimestre de 2009. Au niveau national, les ventes sont en hausse de 5,3% et les mises en vente sont en hausse de 67,5% par rapport au premier trimestre 2009 où le niveau des mises en vente avait été l'un des deux plus bas depuis 1996.

La vente d'appartements neufs est en baisse dans la région ce trimestre par rapport au premier trimestre 2009, -23,9%, alors qu'elle augmente dans l'individuel : +37,7%. Sur une année complète, le collectif parvient tout de même à connaître une hausse de 45,9%, +61,1% dans l'individuel.

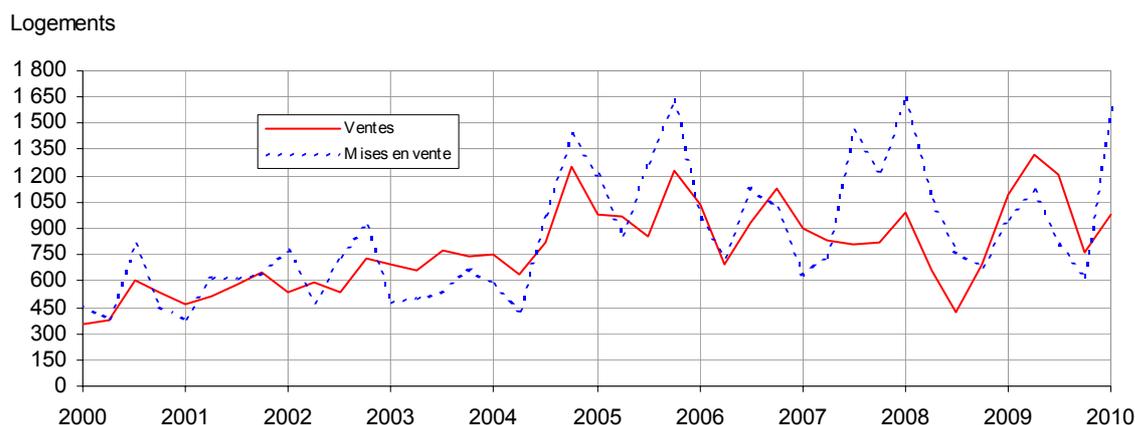
Avec 1 595 logements neufs mis en vente, on assiste à une forte hausse des mises en vente au premier trimestre 2010 : +66,1% par rapport au premier trimestre 2009.

## Des stocks qui baissent encore

Les stocks sont à nouveau en baisse ce trimestre à 3 122 logements neufs, soit 23,3% de moins qu'au premier trimestre 2009. Les stocks diminuent dans le collectif à -25,2%, tout comme dans l'individuel à -17,9%.

Le délai d'écoulement se stabilise ce trimestre pour les maisons à 10 mois, alors qu'il augmente pour les appartements et atteint désormais 11 mois.

## Commercialisation des logements neufs : mises en vente et ventes de 2000 à 2010



Source : DREAL Nord-Pas-de-Calais – ECLN au 1<sup>er</sup> trimestre 2010

## Les prix de vente des logements neufs augmente dans le collectif

Au cours du premier trimestre 2010, le prix moyen au mètre carré des logements neufs baisse légèrement pour les maisons individuelles de 3,2% et augmente pour les appartements de 9,4% par rapport au même trimestre de 2009.

Il se situe à 2 187 €/m<sup>2</sup> pour un logement individuel et 3 123 €/m<sup>2</sup> pour un logement collectif.

## Commercialisation des maisons individuelles neuves

	T1 2009	T2 2009	T3 2009	T4 2009	T1 2010	Variation (1)	12 derniers mois	Variation (2)
<b>Ventes</b>	<b>244</b>	<b>278</b>	<b>282</b>	<b>204</b>	<b>336</b>	<b>+37,7%</b>	<b>1 100</b>	<b>+61,1%</b>
Moins de 4 pièces	24	34	28	15	30	+25,0%	107	+142,9%
4 pièces	156	183	173	131	202	+29,5%	689	+68,0%
5 pièces et +	64	61	81	58	104	#	304	+31,6%
Part de T4 et +	90%	88%	90%	93%	91%	+1,0%	90%	-4,4%
Prix/m <sup>2</sup>	2 260	2 304	2 105	2 160	2 187	-3,2%	2 191	-1,9%
<b>Mises en vente</b>	<b>348</b>	<b>329</b>	<b>212</b>	<b>258</b>	<b>390</b>	<b>+12,1%</b>	<b>1 189</b>	<b>+44,5%</b>
<b>Stocks disponibles</b>	<b>1 047</b>	<b>1 073</b>	<b>983</b>	<b>920</b>	<b>860</b>	<b>-17,9%</b>	<b>860</b>	
Délai d'écoulement des stocks	15	12	11	11	10			

Source : DREAL Nord-Pas-de-Calais - ECLN

Unités : mois, logement, €/m<sup>2</sup>

(1) Dernier trimestre comparé au même trimestre de l'année précédente

# : non significatif

(2) Quatre derniers trimestres comparés aux quatre trimestres précédents

Au premier trimestre 2010, 336 ventes de maisons neuves ont été enregistrées, en hausse de 37,7% par rapport au premier trimestre 2009. Ce sont les grands logements qui connaissent la plus forte hausse.

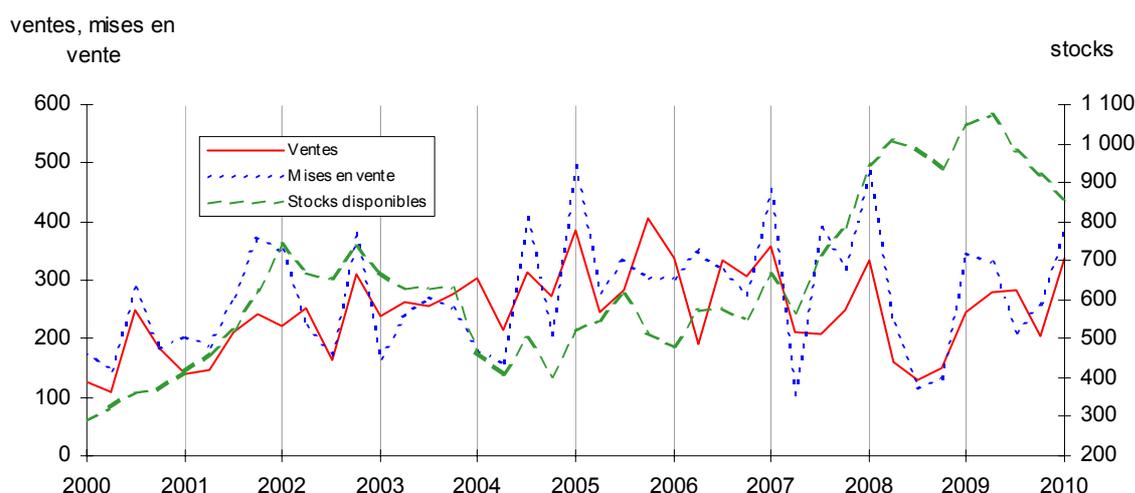
Les mises en vente de maisons individuelles neuves sont elles aussi en forte hausse. Avec 390 logements mis en vente, la hausse par rapport au même trimestre de 2009 est de 12,1%.

Malgré l'augmentation des mises en vente ce trimestre, la forte hausse des ventes permet aux stocks de maisons neuves de se baisser encore ce trimestre (-17,9%) par rapport au même trimestre de 2009.

Le délai d'écoulement des stocks, qui est un bon indicateur de la tension du marché, baisse encore légèrement ce trimestre et atteint désormais au niveau très raisonnable de 10 mois.

Au premier trimestre 2010 et par rapport au même trimestre de 2009, le prix moyen au mètre carré des maisons individuelles neuves diminue en moyenne de 3,2%, il est de 2 187 €/m<sup>2</sup>.

## Commercialisation des maisons individuelles neuves de 2000 à 2010



Source : DREAL Nord-Pas-de-Calais - ECLN au 1<sup>er</sup> trimestre 2010

## Commercialisation des appartements neufs

	T1 2009	T2 2009	T3 2009	T4 2009	T1 2010	Variation (1)	12 derniers mois	Variation (2)
<b>Ventes</b>	<b>848</b>	<b>1 049</b>	<b>930</b>	<b>560</b>	<b>645</b>	<b>-23,9%</b>	<b>3 184</b>	<b>+45,9%</b>
1 pièce	48	197	210	36	106	#	549	+306,7%
2 pièces	376	386	313	207	225	-40,2%	1 131	+36,3%
3 pièces	323	374	306	256	229	-29,1%	1 165	+32,4%
4 pièces et +	101	92	101	61	85	-15,8%	339	+0,3%
Part de T4 et +	12%	9%	11%	11%	13%	+10,6%	11%	-32,0%
Prix/m <sup>2</sup>	2 855	3 111	3 021	3 076	3 123	+9,4%	3 081	+3,5%
<b>Mises en vente</b>	<b>612</b>	<b>786</b>	<b>594</b>	<b>369</b>	<b>1 205</b>	<b>#</b>	<b>2 954</b>	<b>+11,4%</b>
<b>Stocks disponibles</b>	<b>3 024</b>	<b>2 575</b>	<b>2 213</b>	<b>1 917</b>	<b>2 262</b>	<b>-25,2%</b>	<b>2 262</b>	
Délai d'écoulement des stocks	13	8	7	8	11			

Source : DREAL Nord-Pas-de-Calais - ECLN

(1) Dernier trimestre comparé au même trimestre de l'année précédente

(2) Quatre derniers trimestres comparés aux quatre trimestres précédents

Unités : mois, logement, €/m<sup>2</sup>

# : non significatif

La vente d'appartements neufs est en baisse au premier trimestre 2010, 645 appartements ont été réservés sur la région, soit 23,9% de moins qu'au même trimestre de 2009. Ce sont les logements de 2 et 3 pièces qui connaissent les plus fortes baisses.

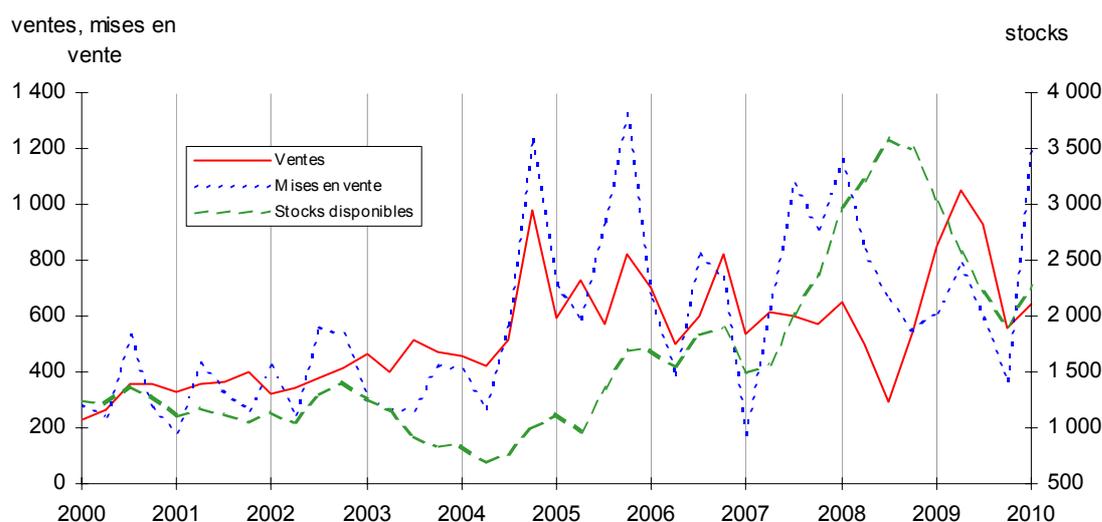
Au premier trimestre 2010, 1 205 appartements neufs ont été mis en vente, soit une hausse importante de 96,9% par rapport au même trimestre de 2009.

Malgré la forte hausse des mises en vente de ce trimestre et la baisse des ventes, les stocks d'appartements neufs sont tout de même en baisse par rapport au premier trimestre 2009, où les stocks atteignaient alors un niveau record. Ainsi, 2 262 appartements sont disponibles au premier trimestre 2010, soit 25,2% de moins que l'année précédente.

Le délai d'écoulement des stocks augmente ce trimestre pour atteindre le niveau de 11 mois.

Au premier trimestre 2010 et par rapport au même trimestre de 2009, le prix moyen au mètre carré des appartements neufs est en hausse de 9,4%, il est de 3 123 €/m<sup>2</sup>.

### Commercialisation des appartements neufs de 2000 à 2010



Source : DREAL Nord-Pas-de-Calais - ECLN au 1<sup>er</sup> trimestre 2010

## Commercialisation des logements neufs par région

Régions	Maisons individuelles				Appartements			
	Mises en vente	Ventes (1)	Encours proposés	Prix de vente (2)	Mises en vente	Ventes (1)	Encours proposés	Prix de vente (2)
11 - Île-de-France	531	765	1 060	301,4	2 967	4 581	5 800	4 612
21 - Champagne-Ardenne	67	15	233	190,9	85	148	480	3 058
22 - Picardie	115	91	264	239,1	505	222	780	3 008
23 - Haute-Normandie	35	63	123	226,5	161	267	911	2 877
24 - Centre	187	159	581	200,6	619	600	1 925	2 884
25 - Basse-Normandie	37	64	242	229,5	291	206	812	3 307
26 - Bourgogne	19	22	86	169,8	220	302	766	2 830
31 - Nord-Pas-de-Calais	390	336	860	201,2	1 205	645	2 262	3 123
41 - Lorraine	43	89	153	196,7	261	314	990	2 522
42 - Alsace	102	86	182	225,8	1 039	1 094	2 163	2 732
43 - Franche-Comté	13	24	159	187,2	87	208	1 160	2 536
52 - Pays de la Loire	183	179	778	197,3	1 098	1 246	2 624	3 001
53 - Bretagne	442	231	1 109	173,3	1 490	1 536	6 544	2 791
54 - Poitou-Charentes	108	76	423	171,8	156	95	739	3 180
72 - Aquitaine	197	163	605	196,5	1 045	1 083	3 003	3 135
73 - Midi-Pyrénées	99	126	137	193,9	1 054	899	1 290	3 273
74 - Limousin	0	6	95	216,0	33	64	517	2 440
82 - Rhône-Alpes	501	554	1 225	254,0	4 182	4 251	12 099	3 378
83 - Auvergne	36	14	65	191,0	220	257	601	2 583
91 - Languedoc-Roussillon	229	197	800	222,8	1 612	1 572	3 598	3 169
93 - Provence-Alpes-Côte d'Azur	318	258	793	295,3	3 733	3 230	7 235	3 810
94 - Corse	27	53	254	274,1	360	275	949	3 373
<b>France métropolitaine</b>	<b>3 679</b>	<b>3 571</b>	<b>10 227</b>	<b>238,9</b>	<b>22 423</b>	<b>23 095</b>	<b>57 248</b>	<b>3 492</b>

Source : SOeS : ECLN

Unités : logement, millier d'euros, euros/m<sup>2</sup>

(1) Ventes : réservations avec dépôts d'arrhes

(2) Prix ""à la réservation"" pour l'ensemble de la France.

Prix de vente moyen d'une maison en milliers d'euros.

Prix de vente moyen d'un appartement en euros/m<sup>2</sup>.

(ND) Non Diffusable

(3) Délai d'écoulement de l'encours (en mois de vente)

(= (Encours / moyenne des ventes des 2 derniers trimestres) x 3)

(p) Les chiffres du 1er trimestre sont provisoires

(r) Chiffres rectifiés

## Déroulement de l'enquête

Cette enquête est réalisée chaque trimestre par la direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Nord - Pas-de-Calais auprès des promoteurs pour suivre l'évolution du marché des logements neufs destinés à la vente aux particuliers.

## Champ de l'enquête

Seuls les programmes de **plus de quatre logements destinés à la vente aux particuliers** sont retenus dans le champ de l'enquête. Les programmes enquêtés sont issus du fichier des permis de construire (autorisés) Sitadel.

## Lexique

Logements mis en vente : logements appartenant à des programmes de plus de 4 logements mis sur le marché pour la première fois au cours du trimestre enquêté.

Logements vendus (ou réservés) : logements réservés au cours du trimestre enquêté avec dépôt d'arrhes.

Logements disponibles en fin de trimestre (ou stocks) : logements offerts à la vente au début du trimestre n'ayant pas trouvé d'acquéreur au cours du trimestre étudié.

Délai d'écoulement des stocks (en mois de vente) : (stocks/moyenne des ventes des 2 derniers trimestres)\*3

Prix :

- Individuel : prix de vente moyen d'un lot (maison + terrain) en euros/m<sup>2</sup> habitable
- Collectif : prix de vente moyen d'un appartement en euros/m<sup>2</sup> (garage exclu)

## Attention

Le nombre de logements disponibles en début de trimestre peut différer du nombre de logements disponibles au trimestre précédant car des annulations de réservation, retraits de vente, transformations de logements peuvent intervenir.

## Pour en savoir plus

### Documentation nationale

📖 « Chiffres et statistiques » du SOeS – ECLN (trimestriel) et Sitadel (mensuel)

### Documentation régionale

📖 « Résultats de la construction neuve » de la DREAL – Sitadel (mensuel)



Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement  
Nord – Pas-de-Calais  
Service Connaissance et Évaluation – Division Applications statistiques  
44 rue de Tournai – BP 259 – 59019 LILLE CEDEX  
Secrétariat : 03 20 31 07 28 – Télécopie : 03 20 31 28 02  
Mél : [das.sce.dreal-nord-pdc@developpement-durable.fr](mailto:das.sce.dreal-nord-pdc@developpement-durable.fr)  
Site Internet : [www.nord-pas-de-calais.developpement-durable.gouv.fr](http://www.nord-pas-de-calais.developpement-durable.gouv.fr)

DREAL Nord – Pas de Calais

[www.nord-pas-de-calais.developpement-durable.gouv.fr](http://www.nord-pas-de-calais.developpement-durable.gouv.fr)