



La commercialisation des logements neufs en région Nord – Pas-de-Calais au 4^{ème} trimestre 2012

Sensible reprise des ventes

Dans le cadre des programmes de 5 logements et plus destinés à la vente aux particuliers, 969 logements neufs ont été vendus au cours du quatrième trimestre dans la région, soit 43,3% de plus que le trimestre précédent.

Cette hausse entraîne une stabilisation des stocks, 3 978 logements attendent un acquéreur.

Sur douze mois cependant, les ventes ont baissé de 3,4 % et les mises en vente de logements neufs, n'ont progressé que de +1,1 % au cours du 4^{ème} trimestre.



La chute des ventes ralentit et les mises en vente repartent à la baisse

969 maisons et appartements neufs ont été vendus au cours du quatrième trimestre 2012 dans la région, soit 2,8% de mieux qu'au quatrième trimestre 2011. Parallèlement les mises en vente de logements neufs ont baissé de 16,1%.

Les ventes de maisons individuelles sont de 5,2% supérieures à celles du 4^{ème} trimestre 2011, et celles de logements collectifs supérieures de 2%.

Sur un an, les ventes de logements individuels ont chuté de 2,8%, et celles de logements collectifs de 3,7% en Nord-Pas-de-Calais.

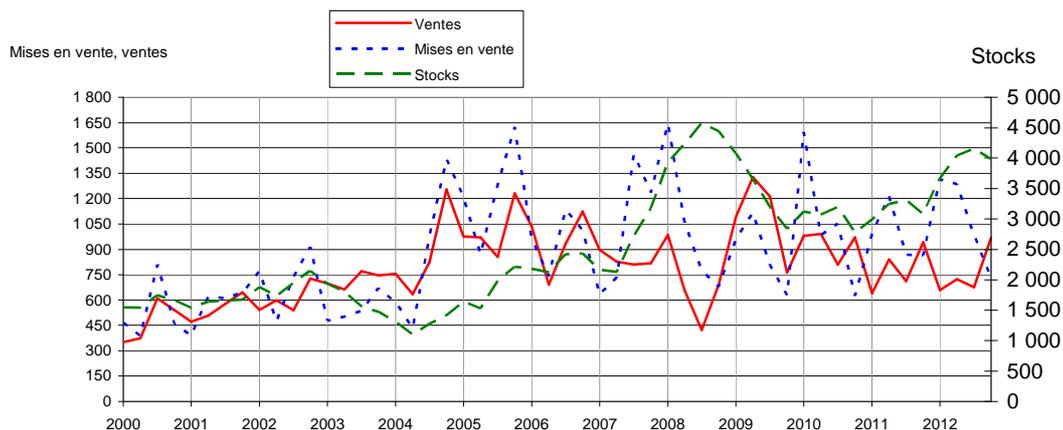
Si la conjoncture régionale ne prête pas à l'euphorie, la situation nationale ne favorise aucunement l'enthousiasme. Au cours du quatrième trimestre 2012, les mises en vente de logements neufs ont baissé de 34,3% et les ventes de 17,9% par rapport au même trimestre de 2011.

Des stocks qui se stabilisent dans le collectif et l'individuel

Si avec 3 978 logements neufs, les stocks régionaux de logements neufs n'ont pas augmenté sur les deux derniers trimestres, leur progression a été très forte par rapport au 4^{ème} trimestre 2011, +29,2%. Cette évolution provient de l'augmentation combinée du stock de maisons individuelles et des appartements qui ont respectivement cru de 18,9% et de 33,7% sur la période.

La relative performance des ventes et le ralentissement des mises en vente du trimestre, permettent fin 2012, de raccourcir les délais d'écoulement des logements. Ils passent à 16 mois pour les maisons individuelles, et à 13 mois pour les appartements.

Commercialisation des logements neufs : mises en vente, ventes et stocks de 2000 à 2012



Source : DREAL Nord-Pas-de-Calais – ECLN au 4^{ème} trimestre 2012

Les prix de vente des logements neufs se maintiennent à la baisse

D'un 4^{ème} trimestre sur l'autre, fin 2012, le prix de vente moyen par m² des maisons individuelles a baissé de 9,6% et celui des logements collectifs, de 6,8%.

Le prix de vente moyen d'un logement individuel est de 2 290€/m², alors que celui d'un logement collectif est de 3 093 €/m².

Commercialisation des maisons individuelles neuves

	T4 2011	T1 2012	T2 2012	T3 2012	T4 2012	Variation (1)	12 derniers mois	Variation (2)
Ventes	232	154	229	163	244	+5,2%	790	-2,8%
Moins de 4 pièces	16	1	8	16	14	-12,5%	39	-44,3%
4 pièces	157	109	170	122	185	+17,8%	586	+3,0%
5 pièces et +	59	44	51	25	45	-23,7%	165	-5,2%
Part de T4 et +	93%	99%	97%	90%	94%	+1,2%	95%	+4,4%
Prix/m ²	2 534	2 319	2 419	2 385	2 290	-9,6%	2 353	-3,4%
Mises en vente	307	218	429	280	146	-52,4%	1 073	-8,4%
Stocks disponibles	930	989	1 157	1 237	1 106	+18,9%	1 106	
Délai d'écoulement des stocks	15	15	18	19	16			

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

Unités : mois, logement, €/m²

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

: non significatif

(2) Quatre derniers trimestres comparés aux quatre trimestres précédents

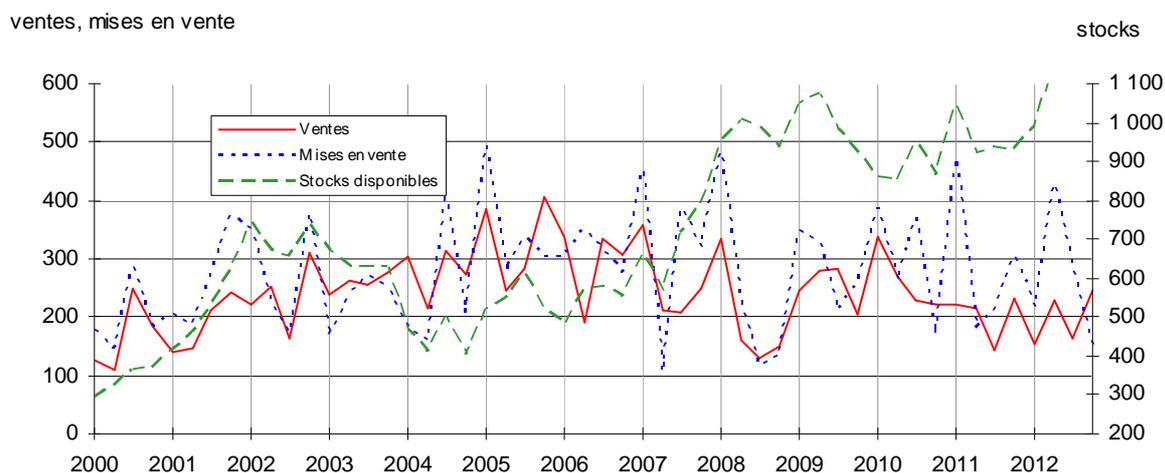
244 maisons neuves ont été réservées à la vente au quatrième trimestre 2012, soit 5,2% de plus qu'au quatrième trimestre 2011. Ces ventes ont essentiellement concerné le marché de maisons de 4 pièces qui a progressé de 17,8% pour représenter plus des trois-quarts des réservations du trimestre. Cependant, la commercialisation des maisons individuelles continue de baisser, atteignant -2,8% sur 12 mois.

Concernant les mises en vente, elles chutent de moitié par rapport au 4^{ème} trimestre 2011, et de 8,4% sur l'année.

La diminution du stock de maisons individuelles, est la conséquence conjuguée du maintien des ventes et de la baisse notable des mises en vente du trimestre.

Pour les mêmes raisons, le délai d'écoulement des stocks raccourcit et passe à 16 mois en moyenne.

Commercialisation des maisons individuelles neuves de 2000 à 2012



Source : DREAL Nord-Pas-de-Calais – ECLN au 4^{ème} trimestre 2012

Commercialisation des appartements neufs

	T4 2011	T1 2012	T2 2012	T3 2012	T4 2012	Variation (1)	12 derniers mois	Variation (2)
Ventes	711	506	494	513	725	+2,0%	2 238	-3,7%
1 pièce	24	38	26	23	54	#	141	+98,6%
2 pièces	385	229	205	228	314	-18,4%	976	-18,5%
3 pièces	257	186	195	209	274	+6,6%	864	-0,1%
4 pièces et +	45	53	68	53	83	#	257	+36,0%
Part de T4 et +	6%	10%	14%	10%	11%	#	11%	+36,0%
Prix/m ²	3 319	3 066	3 061	3 055	3 093	-6,8%	3 071	-4,6%
Mises en vente	559	1 095	856	702	581	+3,9%	3 234	+16,9%
Stocks disponibles	2 148	2 678	2 880	2 913	2 872	+33,7%	2 872	
Délai d'écoulement des stocks	10	13	17	17	13			

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, €/m²

: non significatif

725 appartements neufs ont été réservés sur la région au quatrième trimestre 2012, c'est le meilleur résultat enregistré depuis fin 2010. Si celui-ci représente une hausse de 2% par rapport au quatrième trimestre 2011, il ne doit pas masquer que le niveau des réservations a baissé de 3,7% sur douze mois.

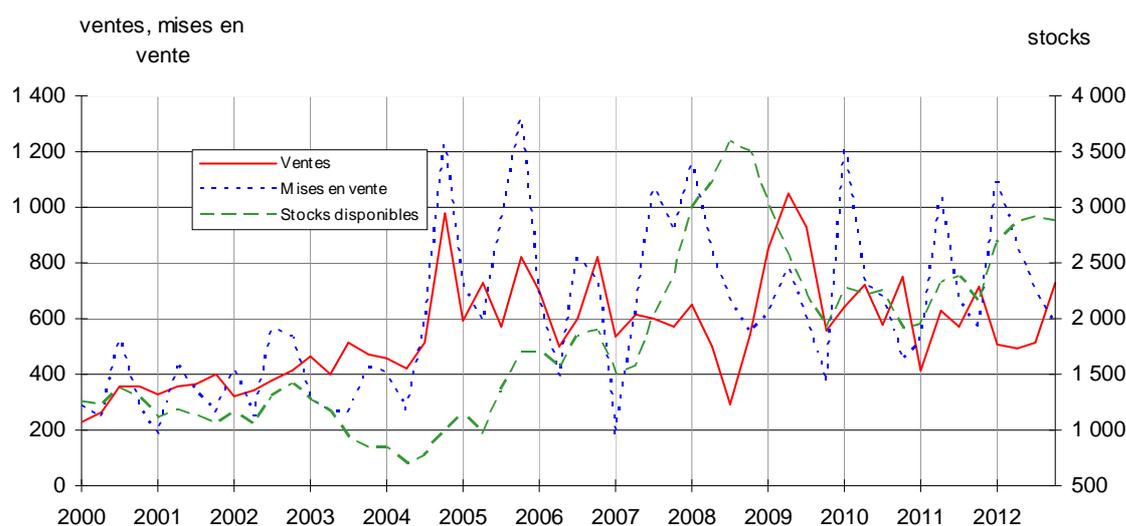
Sur un an, la vente des petits appartements d'une pièce continue de progresser, rejointe ponctuellement par celle des appartements de 4 pièces et plus qui progresse de plus d'un tiers.

Au quatrième trimestre, 581 appartements neufs ont été mis en vente, soit 3,9% de plus qu'au cours des 3 derniers mois de 2011, et 16,9% que sur les douze mois précédents.

Comme pour la commercialisation des maisons individuelles, le bon niveau des ventes d'appartements neufs et la baisse conjuguée des mises en vente, ont provoqué la stabilisation des stocks d'appartements invendus. Fin décembre 2012, 2 872 appartements neufs étaient disponibles à la vente.

Le délai d'écoulement des stocks diminue, il est à présent de 13 mois.

Commercialisation des appartements neufs de 2000 à 2012



Source : DREAL Nord-Pas-de-Calais – ECLN au 4^{ème} trimestre 2012

Commercialisation des logements neufs par région

Régions	Maisons individuelles				Appartements			
	Mises en vente	Ventes	Encours proposés	Prix de vente (1)	Mises en vente	Ventes	Encours proposés	Prix de vente (1)
Alsace	59	34	215	223,0	862	874	2 901	3 125
Aquitaine	149	99	536	212,2	799	1 060	4 459	3 631
Auvergne	34	21	130	230,3	173	139	741	2 895
Basse-Normandie	55	57	313	188,5	385	201	1 451	3 381
Bourgogne	14	16	164	213,7	346	125	1 219	2 779
Bretagne	113	104	787	198,7	727	982	6 197	3 022
Centre	62	82	378	180,9	395	603	2 069	3 185
Champagne-Ardenne	11	1	176	ND	223	127	564	3 126
Corse	68	18	205	258,3	465	352	1 431	3 300
Franche-Comté	61	44	162	ND	105	159	947	2 910
Haute-Normandie	26	26	191	186,8	379	255	1 658	3 087
Île-de-France	136	209	790	335,6	3 355	4 566	13 826	4 852
Languedoc-Roussillon	199	130	829	196,7	860	1 169	4 676	3 375
Limousin	17	0	49	//	32	35	210	2 577
Lorraine	53	57	171	194,9	443	251	1 327	2 655
Midi-Pyrénées	96	181	428	235,1	879	1 228	3 328	3 436
Nord-Pas-de-Calais	146	244	1 106	207,8	581	725	2 872	3 093
Pays de la Loire	222	151	724	208,0	1 333	1 171	5 422	3 270
Picardie	26	35	228	187,9	215	196	938	3 053
Poitou-Charentes	113	93	411	206,2	169	221	826	3 641
Provence-Alpes-Côte d'Azur	139	136	808	279,4	1 822	2 182	9 329	4 165
Rhône-Alpes	415	289	1 295	296,8	3 526	3 530	13 442	3 736
France métropolitaine	2 214	2 027	10 096	237,9	18 074	20 151	79 833	3 782

Source : SOeS, ECLN

Unités : logement

(ND) Non Diffusable

(//) Non concerné

(1) 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/m².

En 2012, 19 régions de France métropolitaine voient à la fois leurs mises en vente et leurs ventes baisser par rapport à 2011. C'est le cas notamment en Île-de-France, Rhône-Alpes et Provence-Alpes Côte d'Azur. Les ventes sont également en baisse dans le Limousin et les Pays de la Loire, mais les mises en vente progressent dans ces deux régions. Seul le Nord-Pas-de-Calais voit ses ventes stagner (+0,4%) et ses mises en vente augmenter (+18,5%) par rapport à 2011.

Malgré une baisse globale du stock en fin d'année, l'encours de logements neufs proposés à la vente, fin décembre 2012, est supérieur à son niveau de fin décembre 2011 dans quasiment toutes les régions (exceptions faites de la Franche-Comté et du Limousin où le nombre de programmes est relativement limité). C'est en Ile-de-France (+40%), Pays de la Loire (+52%), Aquitaine (+45%) et Haute Normandie (+44%) que la progression de l'encours est la plus sensible.

En 2012, le prix moyen au mètre carré des appartements est supérieur à son niveau de 2011 dans onze régions dont la Corse, l'Aquitaine, Poitou-Charente ou encore PACA et le Languedoc-Roussillon. Ces onze régions, la plupart littorales à fort attrait touristique, où le prix augmente représentent 41% des logements vendus en 2012. Une baisse des prix est constatée dans onze régions notamment en Île de France (-1,4%), Pays de la Loire (-1,5%), Nord-Pas-de-Calais (-4,7%), ou encore la Picardie (-5,7%).

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) Sitaldel.

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/m² habitable
- Collectif : prix de vente moyen d'un appartement en euros/m² (garage exclu)

Attention

Le nombre de logements disponibles en début de trimestre peut différer du nombre de logements disponibles au trimestre précédent, 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 Sitaldel (mensuel)

Documentation régionale

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

Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
Nord – Pas-de-Calais
Service Connaissance – Division Stratégie des Études et Statistiques
44 rue de Tournai – CS 40259 – 59019 LILLE CEDEX
Télécopie : 03 20 40 55 16

Mél : dses.sc.dreal-nord-pdc@developpement-durable.gouv.fr

Site Internet : <http://www.nord-pas-de-calais.developpement-durable.gouv.fr/>

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

Présent
pour
l'avenir

DREAL Nord – Pas de Calais

www.nord-pas-de-calais.developpement-durable.gouv.fr