



Chiffres et statistiques :

La commercialisation des logements neufs en Nord – Pas-de-Calais au 2ème trimestre 2014

septembre
2014

2^{ème} trimestre 2014 : morosité persistante et gonflement du stock de logements neufs

Au deuxième trimestre 2014, les ventes de logements neufs diminuent de 2,6 % par rapport au deuxième trimestre de l'année 2013, du fait de l'effondrement des réservations dans l'individuel (-40,1%).

Afin de privilégier l'écoulement de l'encours dans ce contexte difficile, le nombre de logements mis en vente a été limité (-0,4 %).

Sur un an, le stock de logements proposés à la vente a cependant continué de progresser, pour atteindre 5 000 logements. Le délai d'écoulement des maisons individuelles est passé à 22,1 mois (+25,6 %) et celui des appartements à 20,2 mois (+9,2 %).

Les prix de vente moyens d'une maison et d'un appartement au mètre carré ont été contenus sur l'année.

2ème trimestre 2014		Maisons individuelles			Appartements			Ensemble des logements		
		Mise en Vente	Vente	Encours	Mise en Vente	Vente	Encours	Mise en Vente	Vente	Encours
Nord-Pas-de-Calais	nombre	122	145	988	1 044	708	4 024	1 166	853	5 012
	variation (1)	-65,0%	-40,1%	-26,3%	27,0%	11,7%	22,8%	-0,4%	-2,6%	8,5%
	variation (2)	-60,4%	-37,2%		8,2%	-2,0%		-10,1%	-11,6%	
France métropolitaine	nombre	2 039	1 808	10 363	20 571	19 141	93 318	22 610	20 949	103 681
	variation (1)	-33,5%	-23,2%	-9,7%	-21,1%	-10,9%	-0,1%	-22,4%	-12,1%	-1,2%
	variation (2)	-31,3%	-16,0%		-19,8%	-4,6%		-21,1%	-5,8%	

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

(2) quatre derniers trimestres comparés aux quatre mêmes trimestres précédents

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



PRÉFET DE LA RÉGION
NORD - PAS-DE-CALAIS

La France et ses régions

Au deuxième trimestre 2014, la moitié des régions de France métropolitaine voient à la fois leurs mises en vente et leurs réservations diminuer par rapport au deuxième trimestre 2013. C'est le cas notamment en Île-de-France, en Bretagne et dans le Languedoc-Roussillon. Cinq régions voient leurs mises en vente progresser mais leurs réservations diminuent comme en Franche-Comté ou encore dans la région Midi-Pyrénées. La région Nord-Pas-de-Calais présente des mises en vente stables pour une baisse du nombre de réservations. Enfin, les réservations augmentent comparativement au deuxième trimestre 2013 dans cinq régions comme en Rhône-Alpes ou en Haute-Normandie. Seules trois régions connaissent à la fois une hausse des

mises en vente et des réservations, il s'agit de la Picardie, la Lorraine et l'Auvergne.

L'encours de logements neufs proposés à la vente, est supérieur à celui observé un an plus tôt pour neuf régions. C'est en Lorraine, en Franche-Comté et en Rhône-Alpes que la progression de l'encours est la plus sensible (autour de 12 %).

Le prix de vente moyen au mètre carré des appartements est supérieur à son niveau de 2013 dans plus de la moitié des régions de France métropolitaine. La baisse des prix dans dix autres régions compense cette hausse, les prix restant globalement stables dans l'hexagone (-1 %).

La commercialisation par région des logements neufs au premier trimestre 2014

Unité : logement

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	126	74	357	230,4	823	619	3413	3148
Aquitaine	207	140	701	215,1	1224	1295	5700	3662
Auvergne	7	15	52	216,5	152	119	643	3059
Basse-Normandie	23	29	263	177,3	136	238	1419	3679
Bourgogne	0	10	125	203,9	313	147	1318	2759
Bretagne	53	36	629	219,4	1189	712	5728	3151
Centre	27	56	293	191,9	470	319	2127	2946
Champagne-Ardenne	6	8	149	208,7	199	111	495	3093
Corse	49	8	244	422,7	145	191	1305	3310
Franche-Comté	26	24	186	205,2	244	108	1004	2966
Haute-Normandie	1	15	169	233,4	150	266	1820	3136
Île-de-France	277	325	1160	349,7	4477	5034	18925	4551
Languedoc-Roussillon	156	95	666	217,4	770	1075	4158	3670
Limousin	0	0	22	//	29	16	161	2744
Lorraine	63	51	274	180,6	267	202	1624	2704
Midi-Pyrénées	129	115	563	225,4	1306	1079	3795	3394
Nord-Pas-de-Calais	122	145	988	221,3	1044	708	4024	3156
Pays de la Loire	197	110	699	194,2	1157	928	5840	3374
Picardie	65	33	246	195,1	240	228	996	2984
Poitou-Charentes	24	48	376	230,4	131	162	1060	4028
Provence-Alpes-Côte d'Azur	145	202	754	270,8	2666	2456	10830	4089
Rhône-Alpes	336	269	1447	289,4	3439	3128	16933	3743
France métropolitaine	2039	1808	10363	255,9	20571	19141	93318	3826

Source : SOeS, DREAL, ECLN

(//) Non concerné

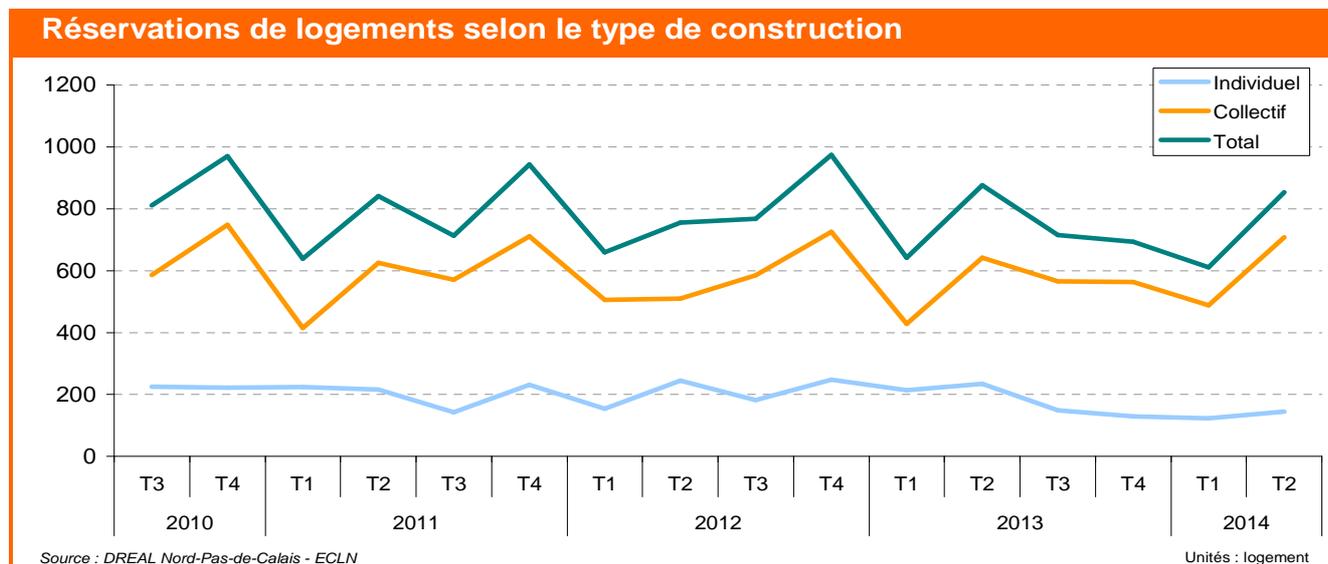
(1) prix « à la réservation » pour l'ensemble de la France, prix de vente moyen d'une maison en milliers d'euros, prix de vente moyen d'un appartement en euros/m².

Les tendances en Nord-Pas-de-Calais

Réservations : le collectif contribue au maintien de l'activité

Avec seulement 145 réservations de logements dans l'individuel, l'activité est en repli de 40 % par rapport au 2^{ème} trimestre 2013. Les volumes de réservations à la vente de maisons individuelles enregistrés depuis le 3^{ème} trimestre 2013, comptent parmi les dix niveaux les plus faibles des 14 dernières années, les ventes du deuxième trimestre 2014 se situent au 8^{ème} niveau le plus bas observé depuis le début des années 2000.

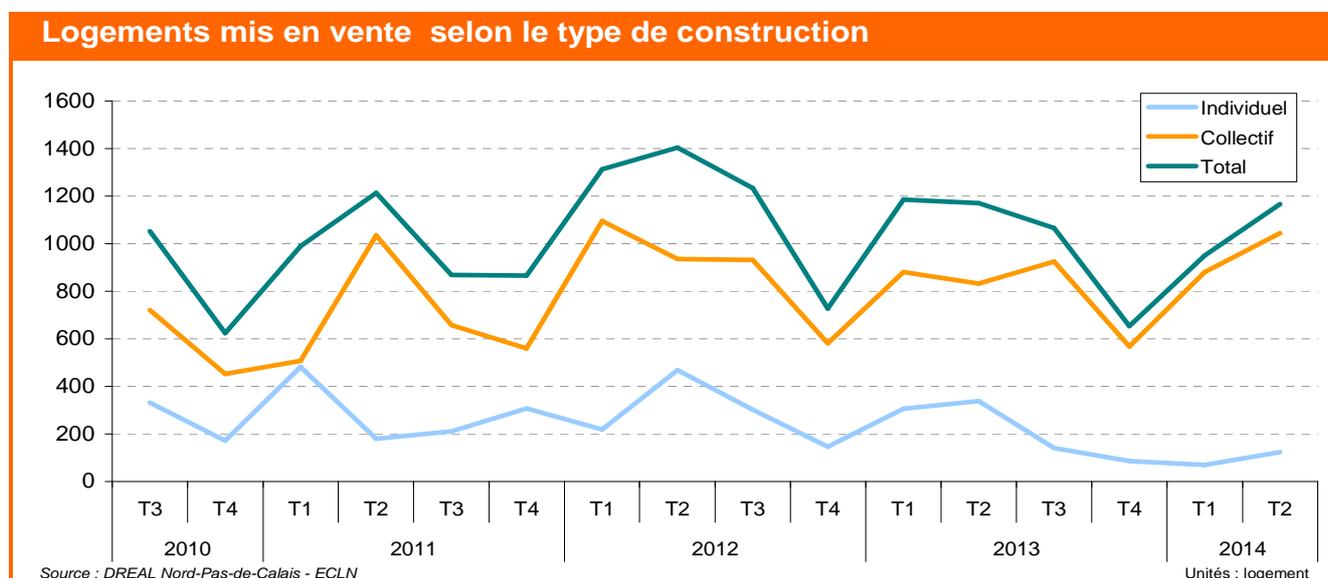
Avec 708 réservations ce trimestre, les ventes de logements dans le collectif progressent de 11,7 % par rapport au même trimestre de l'année précédente, limitant ainsi la baisse de vente globale de logements sur la même période (-2,6 %). En données cumulées sur 12 mois, avec -2,0 %, la baisse est faible comparée aux mêmes mois cumulés un an auparavant.



Mises en vente : contraction de l'individuel et hausse du collectif

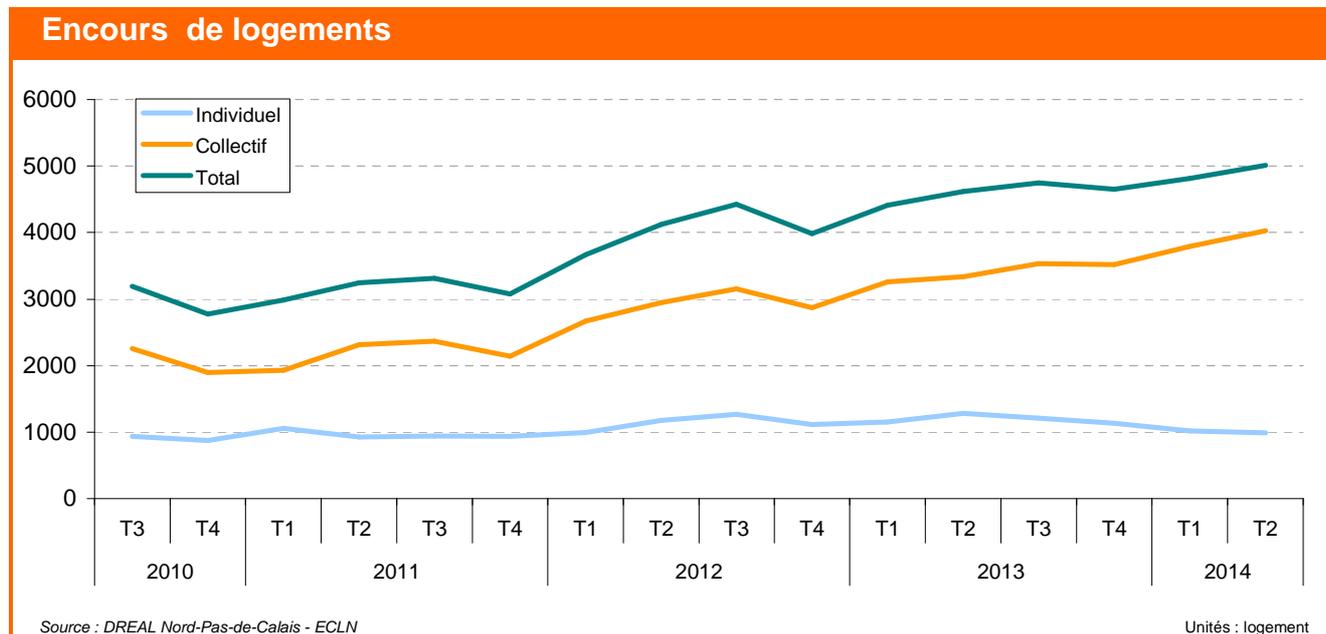
Face à une demande déficitaire, les mises en vente de logements individuels ont été contenues le dernier trimestre. Avec 122 maisons, le nombre de logements mis en vente s'est considérablement contracté par rapport au deuxième trimestre 2013 (-65,0 %). Il en a été de même durant les quatre derniers trimestres comparés aux quatre mêmes trimestres précédents, puisque les mises en vente de maisons individuelles se sont effondrées de trois cinquièmes. L'activité du second trimestre 2014 place la période, au 4^{ème} niveau le plus bas observé depuis début 2000.

Les mises en vente dans le collectif s'établissent à 1 044 unités au 2^{ème} trimestre 2014, un très bon niveau en hausse de 27,0 % par rapport au 2^{ème} trimestre 2013. L'offre importante d'appartements ce trimestre, compense largement la mise simultanée limitée de maisons individuelles sur le marché. Elle permet à l'ensemble des mises en ventes de logements neufs, de maintenir son niveau atteint 12 mois plus tôt (-0,4 %). En données cumulées annuelles, le volume des mises en vente d'appartements neufs a progressé de 8,2% par rapport aux quatre trimestres précédents.



Encours : gonflement du stock et allongement de la durée d'écoulement

À la fin du 1^{er} semestre 2014, le stock des logements neufs proposés à la vente en Nord-Pas-de-Calais dépasse les 5 000 logements. Il progresse de 8,5 % en glissement annuel, ce, malgré le plafonnement des mises en vente et des ventes au cours du 2^{ème} trimestre. Sur la période, l'encours de maisons individuelles a diminué de plus du quart (-26,3 %), alors que celui des appartements qui pèse 80 % de l'ensemble, a gonflé de plus d'un cinquième (22,8 %).



Le délai d'écoulement des maisons individuelles continue d'augmenter, passant de 17,6 mois au deuxième trimestre 2013 à plus de 22 mois au deuxième trimestre 2014.

Sur la période, la durée d'écoulement des appartements a moins progressé, à peine deux mois de plus, pour atteindre 20,2 mois fin juin 2014.

durée d'écoulement des stocks (en mois)	Maisons individuelles						Appartements					
	2ème trim 2013	3ème trim 2013	4ème trim 2013	1er trim 2014	2ème trim 2014	Var(1)	2ème trim 2013	3ème trim 2013	4ème trim 2013	1er trim 2014	2ème trim 2014	Var(1)
Nord-Pas-de-Calais	17,6	19,1	25,0	23,5	22,1	25,6%	18,5	17,5	18,5	21,6	20,2	9,2%
France métropolitaine	14,5	15,0	16,3	17,6	17,6	21,4%	13,4	13,9	13,9	13,8	14,7	9,7%

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

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

Les prix de vente : maîtrise des prix en région

Si en France métropolitaine, le prix de vente moyen des maisons et celui au mètre carré des appartements ont sensiblement augmenté (+2,9 %), sur un an, ils ont été maîtrisés en Nord-Pas-de-Calais (+0,8%).

prix de vente moyen (2)	Maisons individuelles						Appartements					
	2ème trim 2013	3ème trim 2013	4ème trim 2013	1er trim 2014	2ème trim 2014	Var(1)	2ème trim 2013	3ème trim 2013	4ème trim 2013	1er trim 2014	2ème trim 2014	Var(1)
Nord-Pas-de-Calais	219,6	220,1	226,0	229,7	221,3	0,8%	219,6	220,1	226,0	229,7	221,3	0,8%
France métropolitaine	248,7	248,3	252,0	248,0	255,9	2,9%	248,7	248,3	252,0	248,0	255,9	2,9%

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

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

(2) Prix de vente moyen d'une maison en milliers d'euros, prix de vente d'un appartement en euros/m²

La taille des logements : recul du marché des grandes surfaces

Alors que les réservations de logements neufs ont diminué de 2,6 % par rapport au deuxième trimestre 2013, la baisse des ventes a particulièrement affecté les réservations de logements de grandes surfaces, de type 4 et plus, -27,0 %. Avec 763 réservations cumulées sur les douze derniers mois, soit 26,0 % de l'ensemble, le repli des ventes des logements de grandes tailles est encore plus net en glissement sur les 12 mois identiques précédents comparés, -29,1 %.

L'achat de petites surfaces (type 1 à 3), semble avoir récemment trouvé grâce auprès des investisseurs. Sur la durée cependant, cette préférence décline aussi, -2,1 % de type 1 et 2 réservés et -4,1 % de type 3.

Réservations par type de logement

	T2 2013	T3 2013	T4 2013	T1 2014	T2 2014	Variation (1)	12 derniers mois	Variation (2)
Type 1 et 2	344	308	287	242	392	+14,0%	1 229	-2,1%
Type 3	239	223	224	196	247	+3,3%	890	-4,1%
Type 4 et plus	293	184	192	173	214	-27,0%	763	-29,1%
Total	876	715	703	611	853	-2,6%	2 882	-11,6%

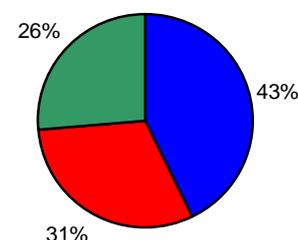
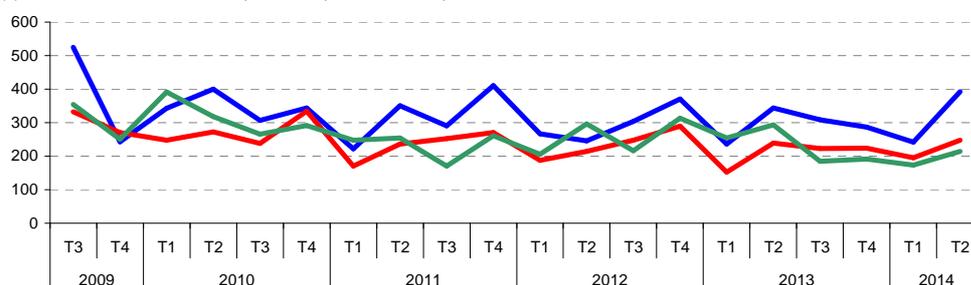
(1) Dernier trimestre comparé au même trimestre de l'année précédente

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

Unités : logement

(2) Quatre derniers trimestres comparés aux quatre trimestres précédents

: non significatif



Afin de s'adapter à ce faible niveau d'activité, le nombre de logements de type 4 et plus mis en vente a fortement diminué au cours du dernier trimestre. 209 logements de grandes surfaces ont été mis sur le marché, soit près de moitié moins que les 400 venus l'abonder le deuxième trimestre 2013. Sur les mêmes périodes comparées, 35,3 % de type 3 supplémentaires ont été mis en vente.

La disparité de ces tendances a permis de stabiliser l'offre de logements de type 3 sur douze mois (-0,9 %), et juste permis d'atténuer le repli important des mises en vente de logements de grandes tailles (-31,6 %).

Mise en Vente par type de logement

	T2 2013	T3 2013	T4 2013	T1 2014	T2 2014	Variation (1)	12 derniers mois	Variation (2)
Type 1 et 2	423	352	288	460	486	+14,9%	1 586	+0,4%
Type 3	348	340	220	323	471	+35,3%	1 354	-0,9%
Type 4 et plus	400	373	190	167	209	-47,8%	939	-31,6%
Total	1 171	1 065	698	950	1 166	-0,4%	3 879	-10,1%

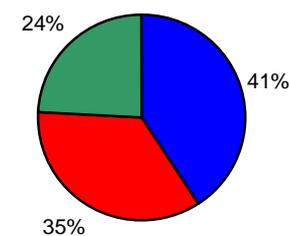
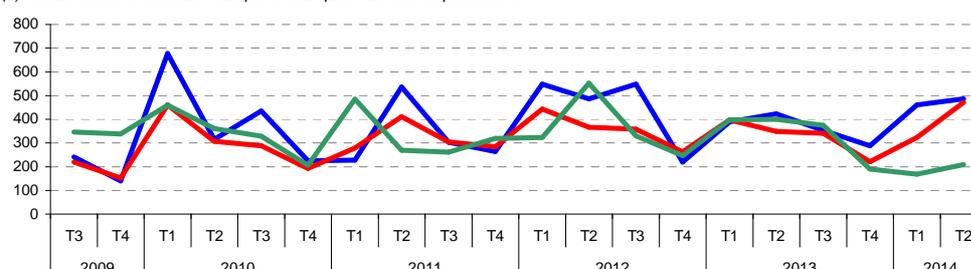
(1) Dernier trimestre comparé au même trimestre de l'année précédente

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

Unités : logement

(2) Quatre derniers trimestres comparés aux quatre trimestres précédents

: non significatif



La limitation importante du nombre de logements de type 4 et plus mis en vente au cours du deuxième trimestre 2014, a permis de diminuer le volume de l'encours des logements de ce type, -6,3 % par rapport au second trimestre 2013, mais pas en comparaison sur douze mois cumulés (+6,0 %). Représentant les 2/3 de l'ensemble, l'encours de logements de petites surfaces qui gonfle progressivement, ne favorise pas la diminution du stock global de logements.

Encours par type de logement

	T2 2013	T3 2013	T4 2013	T1 2014	T2 2014	Variation (1)	12 derniers mois	Variation (2)
Type 1 et 2	1 331	1 313	1 341	1 558	1 589	+19,4%	5 801	+12,5%
Type 3	1 643	1 662	1 643	1 707	1 882	+14,5%	6 894	+13,2%
Type 4 et plus	1 644	1 771	1 702	1 548	1 541	-6,3%	6 562	+6,0%
Total	4 618	4 746	4 686	4 813	5 012	+8,5%	19 257	+10,4%

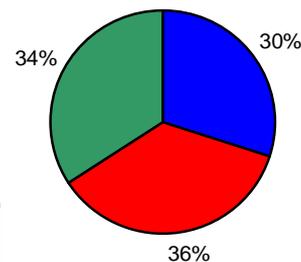
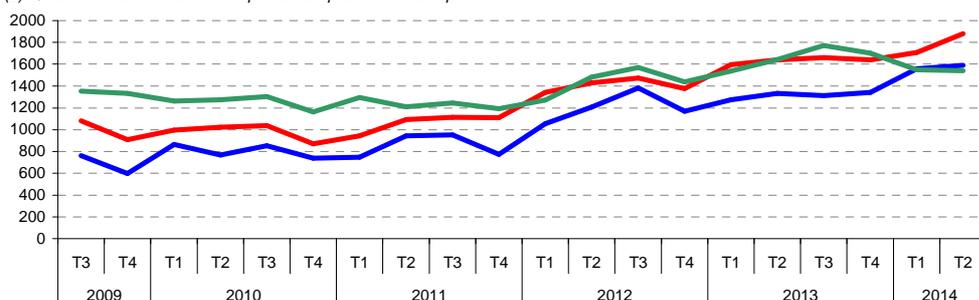
(1) Dernier trimestre comparé au même trimestre de l'année précédente

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

Unités : logement

(2) Quatre derniers trimestres comparés aux quatre trimestres précédents

: non significatif



Déprime pour le Pas-de-calais, morosité pour le Nord

Dans ce marché morose, le département du Nord semble mieux résister que le Pas-de-Calais. Au cours du deuxième trimestre 2014, le Nord enregistre 1,6 % de réservations supplémentaires par rapport au deuxième trimestre 2013, grâce à l'augmentation de 14,6 % des réservations d'appartements. Les réservations chutent de 34,0 % dans le Pas-de-Calais et de près d'autant pour les maisons individuelles et les appartements.

Avec 6,5 % de hausse, le délai d'écoulement de l'encours a modérément progressé dans le Nord, pour atteindre près de 20 mois. Dans le Pas-de-Calais, le délai d'écoulement du stock (près de 25 mois), a augmenté d'1/3. Pour les deux départements, c'est le secteur de l'individuel qui est le plus affecté par la crise, malgré la diminution importante de leur encours respectif.

	Nord						Pas de Calais						
	2ème trim 2013	3ème trim 2013	4ème trim 2013	1er trim 2014	2ème trim 2014	Var(1)	2ème trim 2013	3ème trim 2013	4ème trim 2013	1er trim 2014	2ème trim 2014	Var(1)	
Individuel	Réservés	188	110	105	99	106	-77,4%	54	41	32	24	39	-38,5%
	Mises en vente	302	131	56	65	88	-243,2%	47	10	69	5	34	-38,2%
	Encours	1010	963	885	759	731	-38,2%	330	287	317	261	257	-28,4%
	Prix de vente moyen (2)	233,9	232,6	238,5	234,8	231,6	-1,0%	169,9	186,6	185,2	208,7	193,2	12,1%
	Délai d'écoulement de l'encours (3)	18,9	19,4	24,7	22,3	21,4	11,5%	14,6	18,1	26,1	28,0	24,5	40,5%
Collectif	Réservés	550	471	495	400	644	14,6%	84	93	71	88	64	-31,3%
	Mises en vente	739	778	340	771	996	25,8%	83	146	233	109	48	-72,9%
	Encours	2785	2968	2813	3161	3404	18,2%	493	528	671	632	620	20,5%
	Prix de vente moyen (2)	3227	3178	3166	3135	3098	-4,1%	2989	3068	3830	3411	3785	21,0%
	Délai d'écoulement de l'encours (3)	18,5	17,4	17,5	21,2	19,6	5,2%	18,4	17,9	24,5	23,8	24,5	24,9%
Ensemble	Réservés	738	581	600	499	750	1,6%	138	134	103	112	103	-34,0%
	Mises en vente	1041	909	396	836	1084	4,0%	130	156	302	114	82	-58,5%
	Encours	3795	3931	3698	3920	4135	8,2%	823	815	988	893	877	6,2%
	Prix de vente moyen (2)	233,9	232,6	238,5	234,8	231,6	-1,0%	169,9	186,6	185,2	208,7	193,2	12,1%
	Délai d'écoulement de l'encours (3)	18,6	17,9	18,8	21,4	19,9	6,5%	16,6	18,0	25,0	24,9	24,5	32,2%

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

unité : logement

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

(2) Prix de vente moyen d'une maison en milliers d'euros, (3) Prix de vente moyen d'un appartement en euros/m²

(3) Voir définitions

Méthodologie

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 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 leur utilisation finale (résidence principale, secondaire, achat en vue de location). Ce champ exclut les réservations en globalité (à des bailleurs sociaux ou autres), 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 la location-accession) mais aussi des logements de fonction.

Définitions

Mises en vente : nouveaux logements proposés à la commercialisation au cours du trimestre.

Réservations : réservations à la vente avec dépôts d'arrhes.

Encours de logements proposés à la vente : logements proposés à la vente non réservés.

Délai d'écoulement de l'encours (en trimestre de vente) = (encours / moyenne des réservations des 2 derniers trimestres).

Prix : prix à la réservation hors frais de notaire et frais divers. Les prix de vente sont en milliers d'euros pour une maison et en euros/m² pour un appartement. Tous les prix 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 diffusables).

Pour en savoir plus

Consulter <http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/accueil.html>

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



Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
Nord – Pas-de-Calais
Service Connaissance – Division Stratégie des Etudes et Statistiques
44, rue de Tournai - CS 40259 – 59019 LILLE CEDEX
contact : 03 20 40 53 75 – 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/>