



## Chiffres et statistiques :

### La commercialisation des logements neufs en Nord – Pas-de-Calais au 3ème trimestre 2014

#### 3<sup>ème</sup> trimestre 2014 : nouveau recul des ventes et des mises en vente, et hausse limitée du stock des logements neufs

Au troisième trimestre 2014, les ventes de logements neufs diminuent de 12,9 % par rapport au troisième trimestre de l'année 2013, la hausse limitée des ventes dans l'individuel (+3,3 %) ne suffisant pas à compenser le recul important enregistré dans le collectif (-17,2 %).

Dans ce contexte, le nombre de logements mis en vente a chuté de près d'un tiers (-32 %).

Sur un an, le stock de maisons et d'appartements proposés à la vente se maintient encore sous la barre des 5 000 logements. Le délai d'écoulement des maisons individuelles progresse pour atteindre 19,6 mois (+2,5 %) et celui des appartements passe à 20,4 mois (+16,6 %).

Par rapport au troisième trimestre de 2013, le prix de vente moyen d'une maison a augmenté de 2,6 %, mais celui d'un appartement a baissé de 3,9 %.

3 <sup>ème</sup> 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	212	156	981	512	467	3 999	724	623	4 980
	variation (1)	50,4%	3,3%	-21,5%	-44,6%	-17,2%	14,4%	-32,0%	-12,9%	4,9%
	variation (2)	-46,8%	-34,4%		-4,6%	-5,2%		-14,7%	-13,0%	
France métropolitaine	nombre	1 934	1 614	10 530	16 695	17 136	94 531	18 629	18 750	105 061
	variation (1)	-21,2%	-24,8%	-6,7%	-15,3%	-10,0%	0,9%	-16,0%	-11,5%	0,1%
	variation (2)	-30,5%	-22,3%		-17,0%	-5,9%		-18,5%	-7,6%	

(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



## La France et ses régions

Au troisième trimestre 2014, douze régions de France métropolitaine voient à la fois leurs mises en vente et leurs réservations diminuer par rapport au troisième trimestre 2013. C'est le cas notamment en Île-de-France, en Aquitaine et en Lorraine. La Bretagne et la Corse voient leurs mises en vente progresser mais leurs réservations diminuent. Le Limousin ne présente pas de mises en vente au troisième trimestre 2014 et ses réservations sont en baisse. La Franche-Comté voit ses mises en vente augmenter pour des réservations stables, contrairement au Poitou-Charentes dont les mises en vente baissent. Enfin, les réservations augmentent par rapport au troisième trimestre 2013 dans cinq régions dont l'Auvergne. Quatre régions connaissent à la fois une hausse des mises en vente et des réservations, il s'agit de la Bourgogne, l'Alsace, Midi-Pyrénées et le Pays de la Loire.

L'encours de logements neufs proposés à la vente, est supérieur à celui observé un an plus tôt pour dix régions. C'est en Alsace que la progression de l'encours est la plus sensible (+29 %).

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 les dix autres régions compense cette hausse, les prix restant globalement stables dans l'hexagone (-1 %).

### La commercialisation des logements neufs par région au troisième trimestre 2014

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	99	78	357	211,4	1 435	737	4 195	3 377
AQUITAINE	87	91	709	224,5	1 013	1 115	5 784	3 609
AUVERGNE	26	11	67	213,9	0	118	502	2 961
BASSE-NORMANDIE	21	39	250	215,5	80	153	1 412	3 779
BOURGOGNE	0	6	117	216,5	291	153	1 466	3 062
BRETAGNE	47	50	608	236,0	970	573	6 035	3 338
CENTRE	23	66	240	198,3	359	286	2 160	3 000
CHAMPAGNE-ARDENNE	0	14	156	197,4	64	57	507	3 043
CORSE	20	22	220	400,1	364	291	1 381	3 666
FRANCHE-COMTÉ	29	16	190	183,1	153	126	963	2 907
HAUTE-NORMANDIE	15	9	175	174,4	61	163	1 691	3 065
ÎLE-DE-FRANCE	167	244	1 208	325,3	3 180	4 113	19 711	4 810
LANGUEDOC-ROUSSILLON	163	76	672	216,6	1 276	1 083	4 511	3 583
LIMOUSIN	0	0	22	//	0	18	128	nd
LORRAINE	28	29	278	184,9	248	223	1 602	2 748
MIDI-PYRÉNÉES	256	124	671	225,0	724	1 058	3 696	3 343
NORD - PAS-DE-CALAIS	212	156	981	225,7	512	467	3 999	3 038
PAYS DE LA LOIRE	148	113	664	232,7	1 158	1 004	5 927	3 532
PICARDIE	52	22	252	182,0	98	165	931	3 066
POITOU-CHARENTES	40	58	380	286,8	116	203	1 031	3 703
PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR	238	159	875	294,2	2 002	2 316	10 499	4 092
RHÔNE-ALPES	263	231	1 438	308,1	2 591	2 714	16 400	3 764
<b>FRANCE MÉTROPOLITAINE</b>	<b>1 934</b>	<b>1 614</b>	<b>10 530</b>	<b>259,7</b>	<b>16 695</b>	<b>17 136</b>	<b>94 531</b>	<b>3 886</b>

Source : SOeS, DREAL, ECLN

(//) Non concerné (nd) Non diffusable

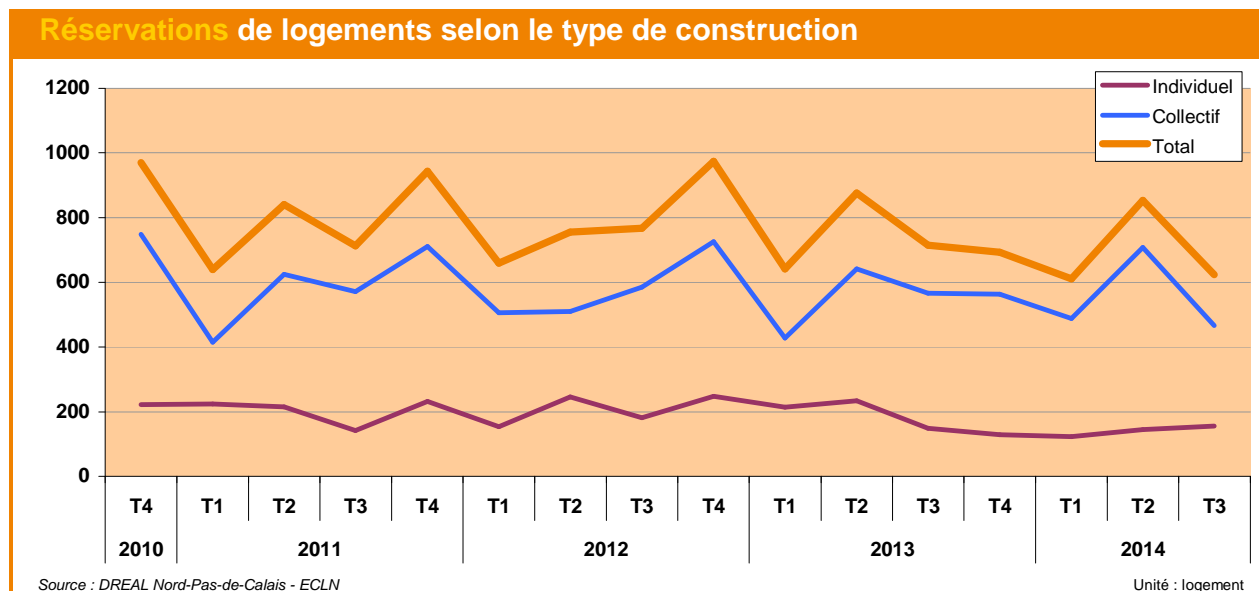
(1) prix « à la réservation » pour l'ensemble de la France, prix de vente moyen d'une maison en milliers d'euros, prix de vente moyen d'un appartement en euros/m².

## Les tendances en Nord-Pas-de-Calais

### Réservations : le collectif chute et ne maintient plus l'activité

Avec un niveau toujours faible de réservations dans l'individuel (156 maisons), l'activité peine à se maintenir (+3,3 %) par rapport au 3<sup>ème</sup> trimestre 2013. Les volumes de réservations à la vente de maisons individuelles enregistrés ce troisième trimestre 2014 se situent au 12<sup>ème</sup> niveau le plus bas observé depuis le début des années 2000.

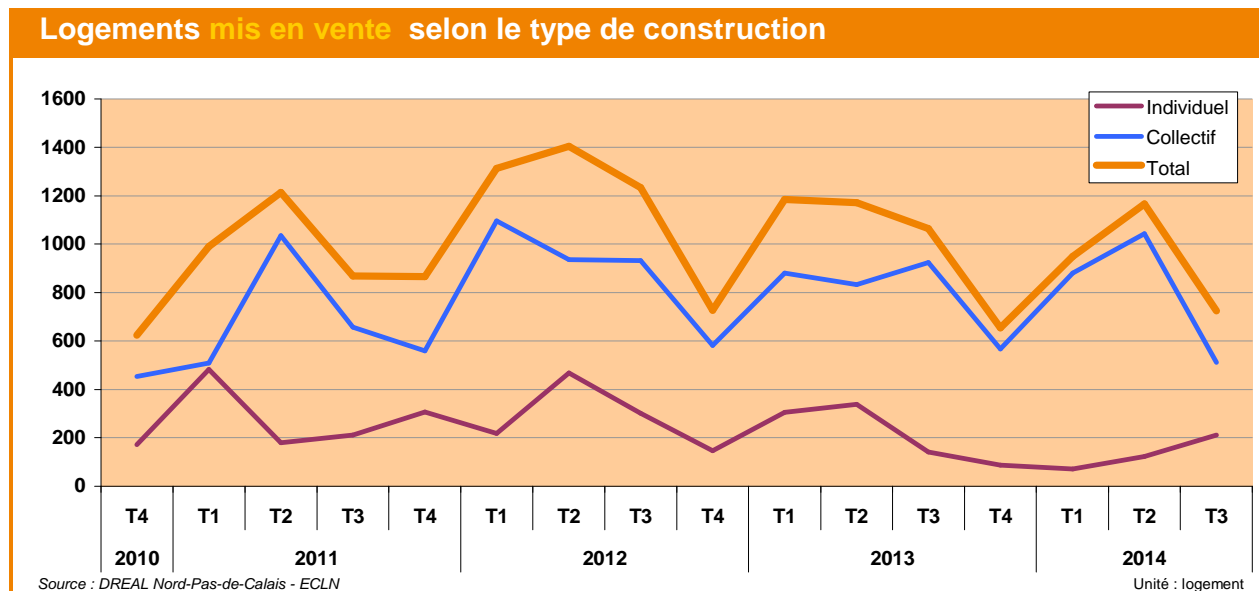
Affichant seulement 467 réservations ce trimestre, les ventes de logements dans le collectif chutent de 17,2 % par rapport au même trimestre de l'année précédente, ne parvenant plus à contenir la baisse de vente globale de logements sur la même période (-12,9 %). En données cumulées sur 12 mois, avec -5,2 %, la baisse est notable comparée aux mêmes mois cumulés un an auparavant.



### Mises en vente : maintien d'un niveau faible de l'individuel et baisse du collectif

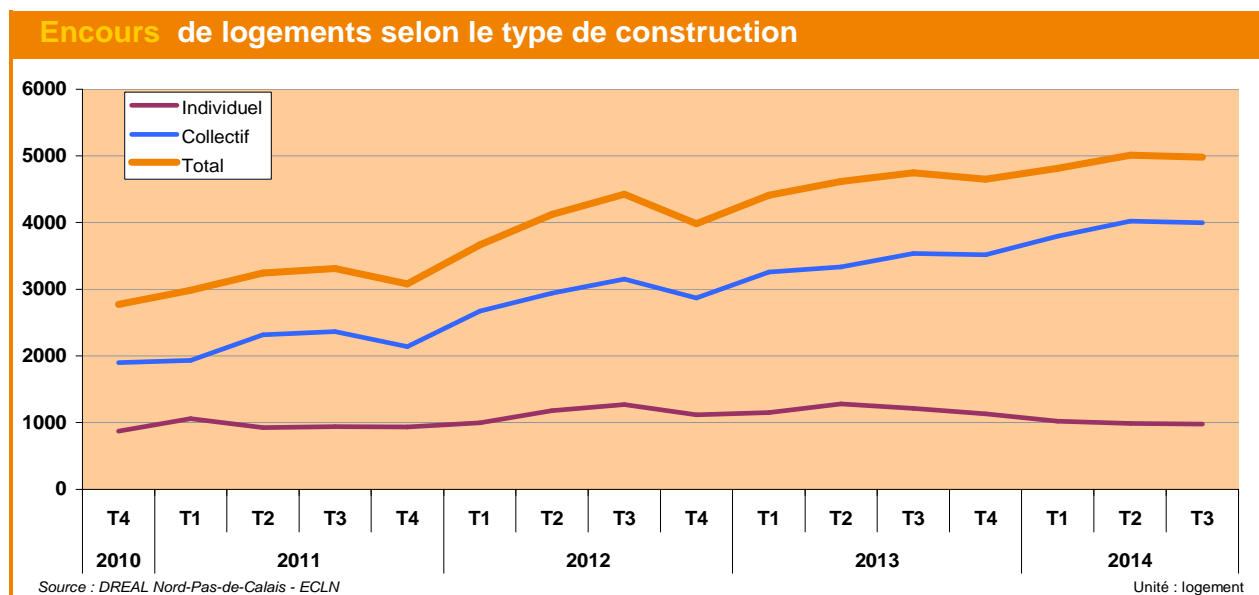
Malgré la frilosité de la demande, les mises en vente de logements individuels ont progressé le dernier trimestre. Avec 212 maisons, le nombre de logements individuels mis sur le marché a sensiblement augmenté par rapport au troisième trimestre 2013 (+50,4 %). En revanche, sur les quatre derniers trimestres comparés aux quatre trimestres identiques précédents, la tendance est inverse, avec une baisse de 46,8 %.

S'établissant à 512 unités au 3<sup>ème</sup> trimestre 2014, les mises en vente dans le collectif s'effondrent de -44,6 % par rapport au 3<sup>ème</sup> trimestre 2013, diminuant même de moitié par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014. Ce recul important entraîne la chute de l'ensemble des mises en ventes de logements neufs, près d'un tiers de moins par rapport au troisième trimestre 2013. En données cumulées annuelles, avec -4,6 % par rapport aux quatre trimestres précédents, le volume des mises en vente d'appartements neufs régresse à nouveau.



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

À la fin du troisième trimestre 2014, le stock des logements neufs proposés à la vente en Nord-Pas-de-Calais se stabilise, à 4 980 logements. Il progresse néanmoins de 4,9 % en glissement annuel, malgré les baisses conjuguées des mises en vente et des ventes au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre. Sur la période, l'encours de maisons individuelles a diminué de plus d'un cinquième (-21,5 %), alors que celui des appartements (qui pèse 80 % de l'ensemble), ne progresse plus que de 14,4 %.



Le délai d'écoulement des maisons individuelles augmente peu, pour passer de 19,1 mois au 3<sup>ème</sup> trimestre 2013 à 19,6 mois au 3<sup>ème</sup> trimestre 2014.

En revanche, sur la même période comparée, l'allongement de la durée d'écoulement des appartements est sensible, en hausse de près de 3 mois, pour se situer à 20,4 mois fin septembre 2014.

durée d'écoulement des stocks (en mois)	Maison individuelle						Appartement					
	3ème Trim. 2013	4ème Trim. 2013	1er Trim. 2014	2ème Trim. 2014	3ème Trim. 2014	Var (1)	3ème Trim. 2013	4ème Trim. 2013	1er Trim. 2014	2ème Trim. 2014	3ème Trim. 2014	Var (1)
<b>Nord-Pas-de-Calais</b>	19,1	25,0	23,5	22,1	19,6	2,5%	17,5	18,5	21,6	20,2	20,4	16,6%
<b>France métropolitaine</b>	15,0	16,3	17,6	17,5	18,2	21,2%	13,9	13,9	13,9	14,8	15,4	10,9%

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

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

## Les prix de vente : hausse continue pour les maisons, baisse relative des appartements

En France métropolitaine, le prix de vente moyen des maisons continue d'augmenter (+4,6 %), de même qu'en Nord – Pas-de-Calais mais dans une moindre mesure (+2,6%). Celui au mètre carré des appartements chute sensiblement en région (-3,9 %), moins nettement que sur l'ensemble de l'hexagone (-0,9 %).

Prix de vente moyen	Maison individuelle ( en milliers d'€ )						Appartement ( en € / m² )					
	3ème Trim. 2013	4ème Trim. 2013	1er Trim. 2014	2ème Trim. 2014	3ème Trim. 2014	Var (1)	3ème Trim. 2013	4ème Trim. 2013	1er Trim. 2014	2ème Trim. 2014	3ème Trim. 2014	Var (1)
<b>Nord-Pas-de-Calais</b>	220,1	226,0	229,7	221,3	225,7	2,6%	3 160,9	3 247,6	3 181,2	3 156,0	3 038,1	-3,9%
<b>France métropolitaine</b>	248,3	251,7	248,0	256,6	259,7	4,6%	3 921,6	3 868,9	3 856,2	3 840,7	3 885,7	-0,9%

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

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

## La taille des logements : baisse du marché des petites surfaces

Contrairement à ce qui avait été observé au deuxième trimestre, les ventes de petits et moyens logements ont baissé ce trimestre, comparativement au même trimestre de 2013. Avec 783 réservations cumulées sur les douze derniers mois (soit 28 % de l'ensemble), le repli des ventes de logements de grande taille se confirme également, -25 % sur quatre trimestres rapportés.

Globalement c'est l'ensemble du marché qui décline sur cette période, -7,9 % de type 1 et 2 réservés, -6,3 % de type 3.

### Réservations par type de logement

	T3 2013	T4 2013	T1 2014	T2 2014	T3 2014	Variation (1)	12 derniers mois	Variation (2)
Type 1 et 2	308	287	242	392	239	-22,4%	1 160	-7,9%
Type 3	223	224	196	247	180	-19,3%	847	-6,3%
Type 4 et plus	184	192	173	214	204	+10,9%	783	-25,0%
<b>Total</b>	<b>715</b>	<b>703</b>	<b>611</b>	<b>853</b>	<b>623</b>	<b>-12,9%</b>	<b>2 790</b>	<b>-13,0%</b>

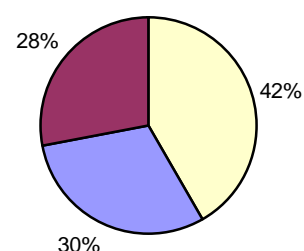
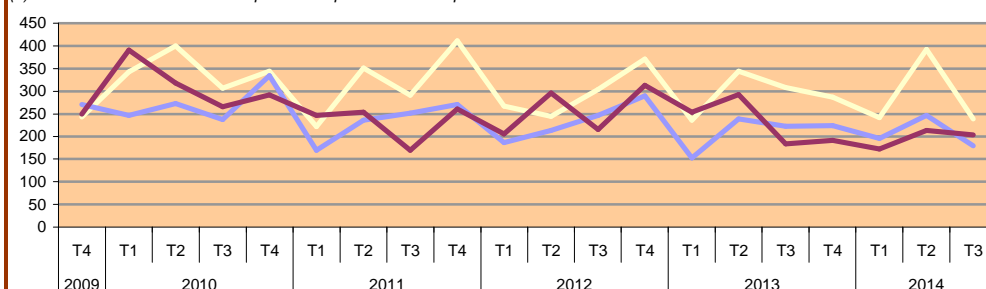
(1) Dernier trimestre comparé au même trimestre de l'année précédente

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

Unités : logement

(2) Quatre derniers trimestres comparés aux quatre trimestres précédents

# : non significatif



Conséquence logique de la faiblesse de l'activité, le nombre de logements de type 3 et 4+ mis en vente a fortement diminué au cours du dernier trimestre. Les mises sur le marché ont concerné 204 logements de type 3 et 252 de type 4, soit respectivement -40 % et -32,4 % de moins qu'au 3<sup>ème</sup> trimestre 2013. Sur la même période, 23,9 % logements de type 1 et 2 de moins ont aussi été mis en vente.

Seul le secteur des petits logements maintient encore une variation positive (+8,5 %) sur douze mois, alors que celui des grandes surfaces voit sa baisse amplifier (-42,2 %).

### Mise en Vente par type de logement

	T3 2013	T4 2013	T1 2014	T2 2014	T3 2014	Variation (1)	12 derniers mois	Variation (2)
Type 1 et 2	352	288	460	486	268	-23,9%	1 502	+8,5%
Type 3	340	220	323	471	204	-40,0%	1 218	-9,6%
Type 4 et plus	373	190	167	209	252	-32,4%	818	-42,2%
<b>Total</b>	<b>1 065</b>	<b>698</b>	<b>950</b>	<b>1 166</b>	<b>724</b>	<b>-32,0%</b>	<b>3 538</b>	<b>-14,7%</b>

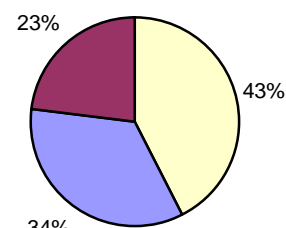
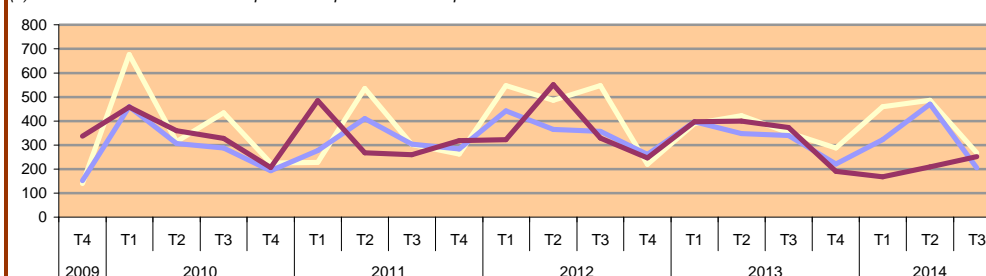
(1) Dernier trimestre comparé au même trimestre de l'année précédente

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

Unités : logement

(2) Quatre derniers trimestres comparés aux quatre trimestres précédents

# : non significatif



La diminution persistante du nombre de logements de type 4 et plus mis en vente au cours du troisième trimestre 2014, contribue à la baisse de l'encours des logements de ce type, -13,6 % par rapport au troisième trimestre 2013. Sur douze mois cumulés l'encours de ces grandes surfaces commence à baisser (-1,1 %). En revanche l'encours de logements de petites surfaces continue à progresser, provoquant la hausse régulière du stock global.

## Encours par type de logement

	T3 2013	T4 2013	T1 2014	T2 2014	T3 2014	Variation (1)	12 derniers mois	Variation (2)
Type 1 et 2	1 313	1 341	1 558	1 589	1 628	+24,0%	6 116	+20,2%
Type 3	1 662	1 643	1 707	1 882	1 822	+9,6%	7 054	+12,4%
Type 4 et plus	1 771	1 702	1 548	1 541	1 530	-13,6%	6 321	-1,1%
<b>Total</b>	<b>4 746</b>	<b>4 686</b>	<b>4 813</b>	<b>5 012</b>	<b>4 980</b>	<b>+4,9%</b>	<b>19 491</b>	<b>+9,8%</b>

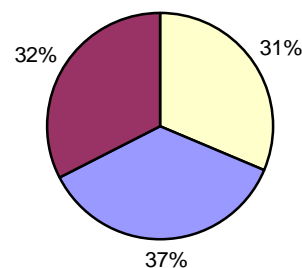
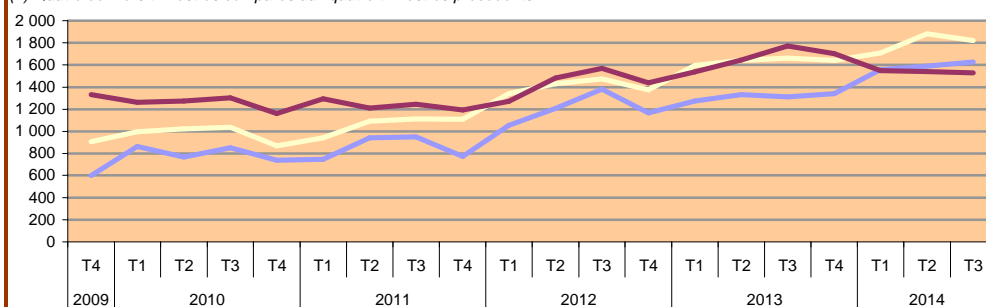
(1) Dernier trimestre comparé au même trimestre de l'année précédente

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

Unités : logement

(2) Quatre derniers trimestres comparés aux quatre trimestres précédents

# : non significatif



## Le Nord sombre, le Pas-de-Calais résiste ponctuellement

Dans ce contexte de crise, le département du Pas-de-Calais se distingue par un niveau de mises en vente et de réservations dans l'individuel plutôt bon. Cette satisfaction locale ne peut cependant pas faire oublier qu'au cours du troisième trimestre 2014, les deux départements ont vu leurs taux de réservation de logements neufs chuter par rapport au deuxième trimestre 2013, -13,9 % pour le Nord et -8,2 % pour le Pas-de-Calais. La dégradation des ventes de collectifs dans le Nord (-13,2 %), et leur chute dans le Pas-de-Calais (-37,6 %) ont directement impacté les performances d'ensemble.

Les chutes importantes des mises en vente, d'appartements surtout, dans les deux départements (autour de -45 %) ne présagent d'aucune amélioration à court terme. Elles permettent simplement de stabiliser les stocks.

		Nord						Pas de Calais					
		3ème Trim. 2013	4ème Trim. 2013	1er Trim. 2014	2ème Trim. 2014	3ème Trim. 2014	Var (1)	3ème Trim. 2013	4ème Trim. 2013	1er Trim. 2014	2ème Trim. 2014	3ème Trim. 2014	Var (1)
Individuel	Réservés	110	105	99	106	91	-17,3%	41	32	24	39	65	58,5%
	Mises en vente	131	56	65	88	125	-4,6%	10	69	5	34	87	770,0%
	Encours	963	885	759	731	754	-21,7%	287	317	261	257	227	-20,9%
	Prix de vente moyen (2)	232,6	238,5	234,8	231,6	259,1	11,4%	186,6	185,2	208,7	193,2	179,1	-4,0%
	Délai d'écoulement de l'encours (3)	19,4	24,7	22,3	21,4	23,0	18,4%	18,1	26,1	28,0	24,5	13,1	-27,8%
Collectif	Réservés	471	495	400	644	409	-13,2%	93	71	88	64	58	-37,6%
	Mises en vente	778	340	771	996	432	-44,5%	146	233	109	48	80	-45,2%
	Encours	2968	2813	3161	3404	3380	13,9%	528	671	632	620	619	17,2%
	Prix de vente moyen (2)	3 178	3 166	3 135	3 098	3 000	-5,6%	3 068	3 830	3 411	3 785	3 357	9,4%
	Délai d'écoulement de l'encours (3)	17,4	17,5	21,2	19,6	19,3	10,4%	17,9	24,5	23,8	24,5	30,4	70,1%
Ensemble	Réservés	581	600	499	750	500	-13,9%	134	103	112	103	123	-8,2%
	Mises en vente	909	396	836	1084	557	-38,7%	156	302	114	82	167	7,1%
	Encours	3 931	3 698	3 920	4 135	4 134	5,2%	815	988	893	877	846	3,8%
	Délai d'écoulement de l'encours (3)	17,9	18,8	21,4	19,9	19,8	11,0%	18,0	25,0	24,9	24,5	22,5	24,9%

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 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](mailto: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/m<sup>2</sup> 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](mailto:dses.sc.dreal-nord-pdc@developpement-durable.gouv.fr)  
Site Internet : <http://www.nord-pas-de-calais.developpement-durable.gouv.fr/>