



Chiffres et statistiques :

La commercialisation des logements neufs en Nord – Pas-de-Calais au 1^{er} trimestre 2015

Juin
2015

1^{er} trimestre 2015 : hausse régionale des réservations et contraction des délais d'écoulement

Au premier trimestre 2015, les réservations de logements neufs augmentent de plus de 55 % par rapport au 1^{er} trimestre de 2014, grâce aux performances simultanées des secteurs de l'individuel et du collectif qui bondissent respectivement de 39,8 % et 59,2 % sur un an.

Avec 16,8% de hausse, soit 7,5 points de plus qu'au dernier trimestre, la progression des mises en vente est aussi significative.

Toutefois, le stock de logements est stable à 4 609 logements alors même que les délais d'écoulement de l'encours sont à la baisse ; ils passent à 14,9 mois (-36,6%) pour les maisons individuelles et à 14,6 mois pour les appartements (-32,5 %).

Le prix de vente moyen des maisons régresse encore par rapport au premier trimestre de 2014 (-5,8 %), tandis que celui des appartements repart légèrement à la hausse. +0.4 %.

1 ^{er} trimestre 2015		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	115	172	776	995	777	3 833	1 110	949	4 609
	variation (1)	64,3%	39,8%	-23,9%	13,1%	59,2%	1,1%	16,8%	55,3%	-4,2%
	variation (2)	-20,3%	-6,1%		0,6%	22,2%		-3,1%	15,9%	
France métropolitaine	nombre	1 795	1 986	9 544	19 081	21 938	90 126	20 876	23 924	99 670
	variation (1)	0,5%	15,7%	-10,1%	-2,1%	15,8%	-2,5%	-1,8%	15,8%	-3,2%
	variation (2)	-20,9%	-10,1%		-10,9%	-0,6%		-11,9%	-1,5%	

(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



Liberté · Égalité · Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

La France et ses régions

Au premier trimestre 2015, trois régions de France métropolitaine voient à la fois leurs mises en vente et leurs réservations diminuer par rapport au premier trimestre 2014. Il s'agit de la Lorraine, de l'Île-de-France et de la Corse. Seule la région Centre – Val de Loire voit ses mises en vente progresser tandis que ses réservations diminuent. Enfin, les réservations augmentent par rapport au premier trimestre 2014 dans dix-huit régions dont l'Alsace, la Haute-Normandie et Rhône-Alpes. Douze régions connaissent à la fois une hausse des mises en vente et des réservations, dont la Bourgogne, la Franche-Comté et Midi-Pyrénées.

L'encours de logements neufs proposés à la vente, est supérieur à celui observé un an plus tôt pour quatre régions. La progression de l'encours atteint +27% en Champagne-Ardenne, région peu active en termes de promotion.

Le prix de vente moyen au mètre carré des appartements est supérieur à son niveau de début 2014 dans treize des régions de France métropolitaine, il stagne pour deux régions. Sept régions connaissent une baisse des prix, notamment la Basse-Normandie. Le prix moyen des réservations reste globalement stable dans l'hexagone.

La commercialisation des logements neufs par région au premier trimestre 2015

1er trimestre 2015	Maisons individuelles				Appartements			
	Mises en vente	Ventes	Encours proposés	Prix de vente (1)	Mises en vente	Ventes	Encours proposés	Prix de vente (1)
ALSACE	55	80	271	236,1	598	812	3 869	3 211
AQUITAINE	198	178	666	213,6	850	1 320	4 894	3 546
AUVERGNE	0	11	40	194,4	101	117	495	2 932
BASSE-NORMANDIE	64	57	196	178,9	309	214	1 532	3 199
BOURGOGNE	60	5	167	212,8	383	315	1 452	3 116
BRETAGNE	68	51	453	238,7	623	871	5 519	3 235
CENTRE	112	50	317	198,1	419	320	1 934	3 086
CHAMPAGNE-ARDENNE	0	13	98	184,4	181	137	682	3 146
CORSE	0	11	147	301,2	365	372	1 343	3 487
FRANCHE-COMTÉ	33	36	189	192,6	209	208	826	2 811
HAUTE-NORMANDIE	52	44	152	214,4	146	246	1 359	3 130
ÎLE-DE-FRANCE	204	284	1 256	324,1	3 456	5 210	19 620	4 730
LANGUEDOC-ROUSSILLON	149	132	575	230,0	1 352	1 305	4 557	3 787
LIMOUSIN	0	0	4	//	30	16	169	nd
LORRAINE	35	37	235	206,0	157	242	1 275	2 845
MIDI-PYRÉNÉES	134	147	722	230,8	1 145	1 245	3 621	3 357
NORD - PAS-DE-CALAIS	115	172	776	216,5	995	777	3 833	3 194
PAYS DE LA LOIRE	62	125	622	193,7	1 267	1 371	5 698	3 453
PICARDIE	0	23	184	196,5	186	209	791	3 071
POITOU-CHARENTES	6	53	252	250,3	217	162	967	3 473
PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR	113	180	868	247,5	2 534	2 795	9 896	4 074
RHÔNE-ALPES	335	297	1 354	279,3	3 558	3 674	15 794	3 771
FRANCE MÉTROPOLITAINE	1 795	1 986	9 544	244,3	19 081	21 938	90 126	3 845

Source : SOeS, DREAL, ECLN

Unité : Nombre de logements

(//) Non concerné (nd) Non diffusable

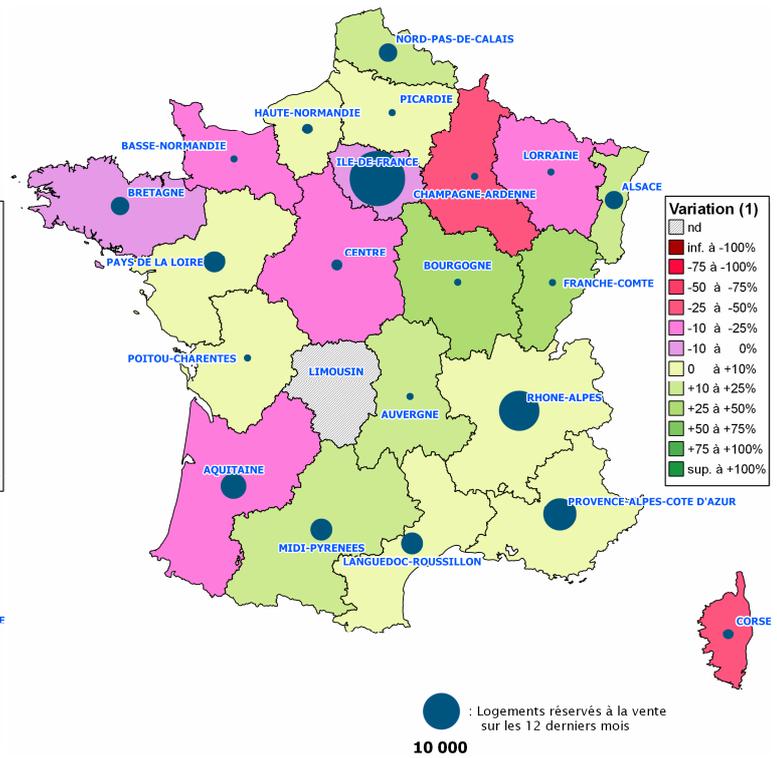
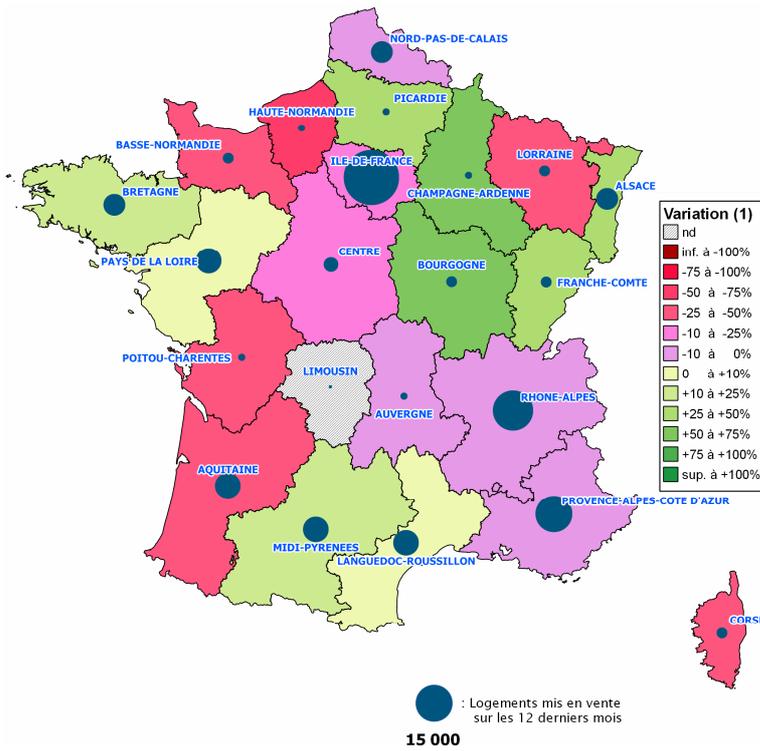
(1) prix « à la réservation » pour l'ensemble de la France, prix de vente moyen d'une maison en milliers d'euros, prix de vente moyen d'un appartement en euros/m².

Variations sur l'année glissante (1)

(Fin Mars 2015)

Mises en vente

Réservations à la vente



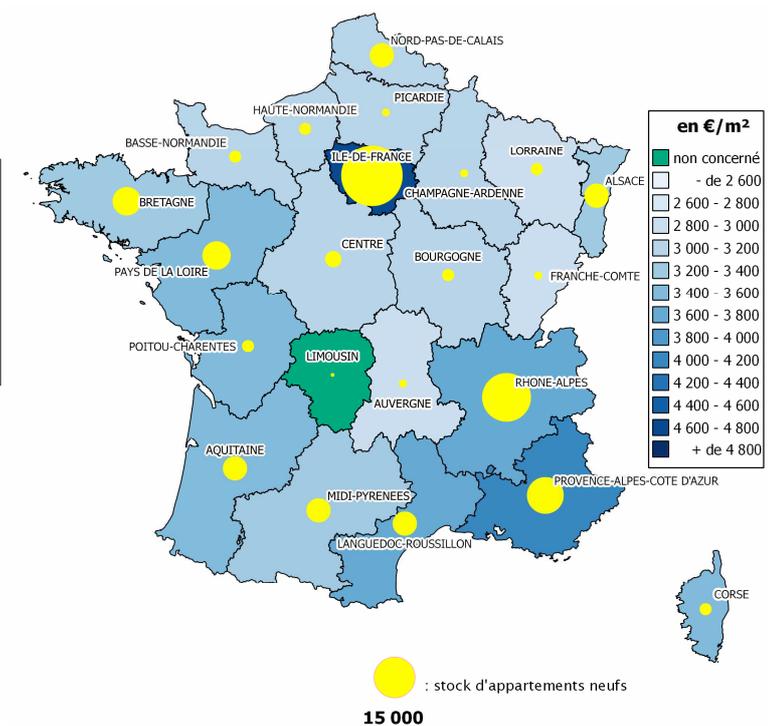
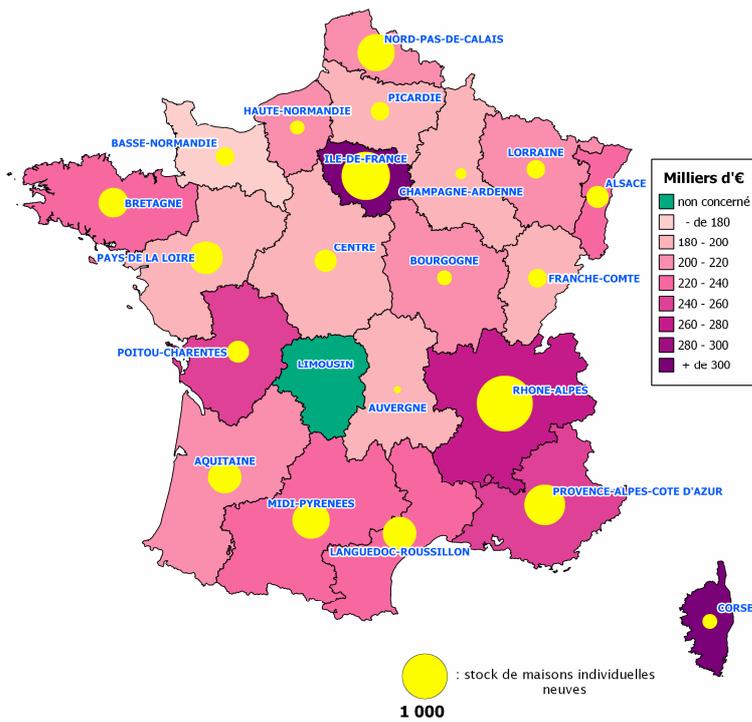
(1) 4 derniers trimestres comparés aux 4 précédents

Prix de Vente Moyens

(Fin Mars 2015)

Maisons Neuves (Individuel)

Appartements Neufs (Collectif)



Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Nord – Pas-de-Calais

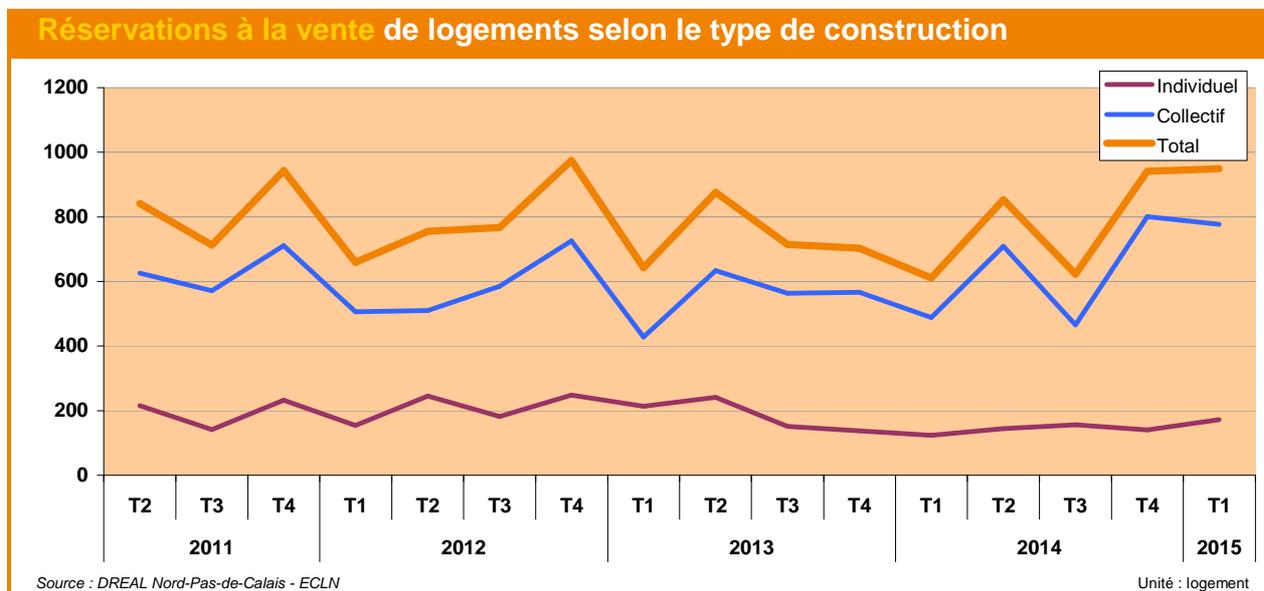
www.nord-pas-de-calais.developpement-durable.gouv.fr

Les tendances en Nord-Pas-de-Calais

Réservations : stabilisation du marché

Avec une sensible hausse des réservations dans l'**individuel** (172 maisons), l'activité se maintient (+39,8 %) par rapport au 1^{er} trimestre 2014, mais continue de baisser (-6,1 %) sur les quatre derniers trimestres comparés aux quatre précédents.

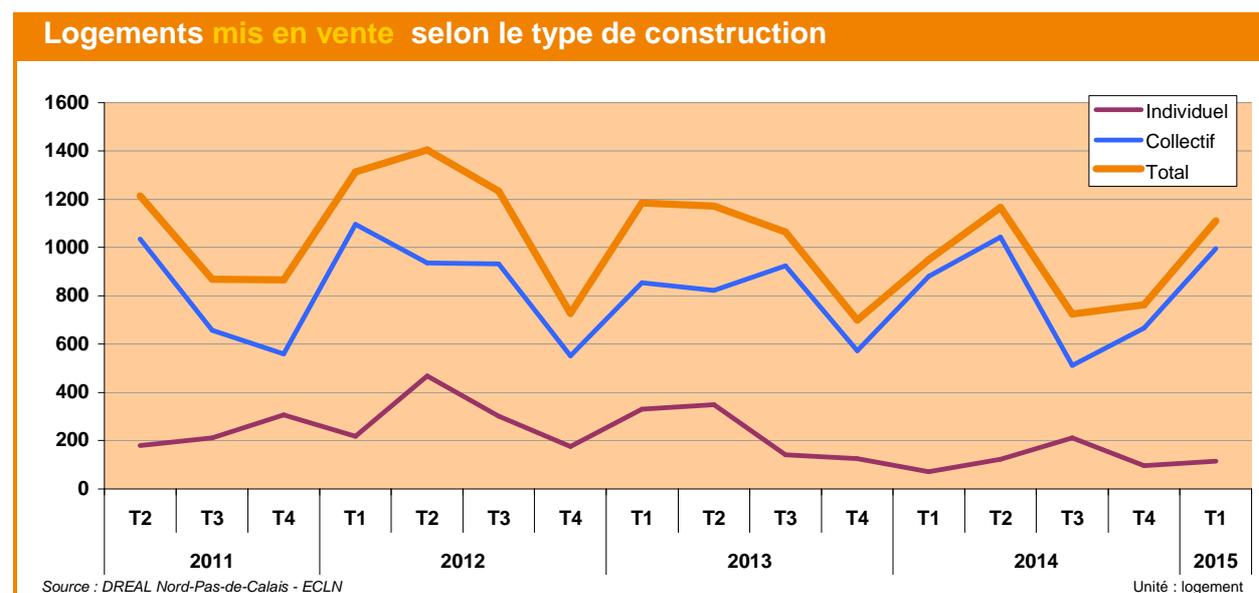
En revanche, avec 777 réservations, les ventes de logements **collectifs** du trimestre augmentent de 59,2 % par rapport au même trimestre de l'année 2014, maintenant la croissance globale des ventes de logements sur la même période (+55,3 %). Avec +22,2 % en données cumulées sur 12 mois, la reprise semble se confirmer.



Mises en vente : toujours plus d'appartements

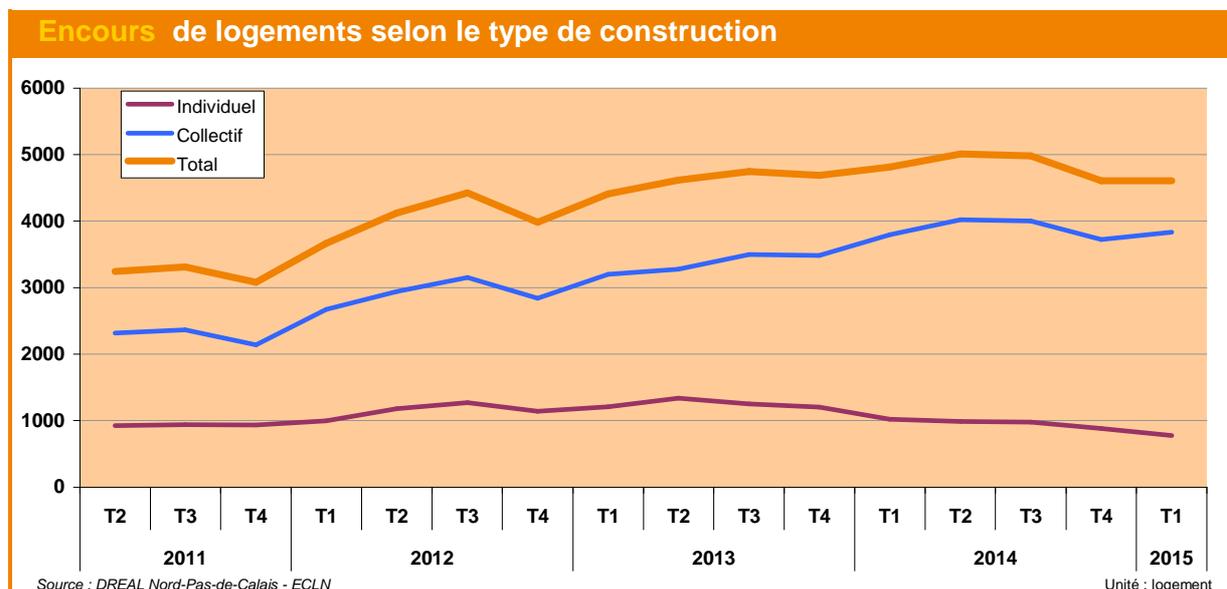
Avec 115 maisons mises en vente ce trimestre, les mises sur le marché de **logements individuels** augmentent de 64,3 % par rapport au 1^{er} trimestre 2014, mais continuent de baisser (-20,3 %) sur douze mois glissants.

Les mises en vente dans le **collectif** s'établissent à 995 unités au 1^{er} trimestre 2015, un niveau supérieur de 13,1 % au 1^{er} trimestre 2014. Cette hausse permet une nouvelle progression de l'ensemble des mises en ventes de logements neufs, +16,8 % par rapport au 1^{er} trimestre 2014. En données cumulées annuelles, les mises en vente d'appartements neufs retrouvent une variation positive : +0,6 %.



Encours : diminution des délais d'écoulement de l'encours

Fin mars 2015, le stock des logements neufs proposés à la vente en Nord-Pas-de-Calais ne varie quasiment pas depuis fin décembre, à hauteur de 4 609 logements. Il baisse en revanche de 4,2 % en glissement annuel, profitant depuis deux trimestres d'un bon niveau de réservations et d'une moindre mise à disposition de logements neufs sur le marché. Sur la période, l'encours de maisons individuelles a baissé d'un quart (-23,9 %), alors que celui des appartements (83 % de l'ensemble), se stabilise à +1,1 %.



Le délai d'écoulement des maisons individuelles baisse encore, il s'élève à 14,9 mois au 1^{er} trimestre 2015 alors qu'il était de 23,5 mois un an plus tôt.

En diminuant de 7 mois sur la même période, le délai d'écoulement des appartements se contracte aussi, pour se situer à 14,6 mois fin mars 2015.

durée d'écoulement des stocks (en mois)	Maison individuelle						Appartement					
	1er Trim. 2014	2ème Trim. 2014	3ème Trim. 2014	4ème Trim. 2014	1er Trim. 2015	Var (1)	1er Trim. 2014	2ème Trim. 2014	3ème Trim. 2014	4ème Trim. 2014	1er Trim. 2015	Var (1)
Nord-Pas-de-Calais	23,5	22,1	19,6	17,9	14,9	-36,6%	21,6	20,2	20,4	17,6	14,6	-32,5%
France métropolitaine	17,7	17,2	17,7	17,0	14,5	-17,7%	13,9	14,8	15,4	14,0	12,2	-12,5%

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

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

Les prix de vente : à nouveau en baisse pour les maisons

Si en France métropolitaine, le prix de vente moyen des maisons continue de décroître (-1,6 %), la réduction est plus sensible en Nord-Pas-de-Calais (-5,8 %). Quant au prix de vente moyen du mètre carré des appartements, avec -0,3 %, il est plutôt stable sur l'ensemble de l'hexagone, comme en région, +0,4 %.

Prix de vente moyen	Maison individuelle (en milliers d'€)						Appartement (en € / m ²)					
	1er Trim. 2014	2ème Trim. 2014	3ème Trim. 2014	4ème Trim. 2014	1er Trim. 2015	Var (1)	1er Trim. 2014	2ème Trim. 2014	3ème Trim. 2014	4ème Trim. 2014	1er Trim. 2015	Var (1)
Nord-Pas-de-Calais	229,7	221,3	225,7	216,3	216,5	-5,8%	3 181,2	3 156,0	3 038,4	3 191,2	3 193,6	0,4%
France métropolitaine	248,2	252,9	259,7	250,1	244,3	-1,6%	3 858,5	3 851,0	3 912,7	3 848,6	3 845,5	-0,3%

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

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

La taille des logements : les petites surfaces toujours privilégiées

Fin mars 2015, les réservations de tous types de logements sont en hausse par rapport au même mois de 2014. Avec 1 469 réservations à la vente cumulées sur les douze derniers mois (soit 43,7 % de l'ensemble), le choix porté par les acquéreurs sur les petites surfaces prédomine toujours, quand bien même leur attirance pour les logements de **grande taille** s'est à nouveau renforcée, +5,9 % sur quatre trimestres rapportés.

Avec 15,8 % de croissance globale sur la période, le marché confirme sa reprise grâce notamment à l'enregistrement de près d'un quart de réservations supplémentaires des logements de type 1 et 2.

Réservations par type de logement

	T1 2014	T2 2014	T3 2014	T4 2014	T1 2015	Variation (1)	12 derniers mois	Variation (2)
Type 1 et 2	242	392	237	419	421	+74,0%	1 469	+24,4%
Type 3	196	247	181	300	276	+40,8%	1 004	+13,8%
Type 4 et plus	173	214	204	222	252	+45,7%	892	+5,9%
Total	611	853	622	941	949	+55,3%	3 365	+15,8%

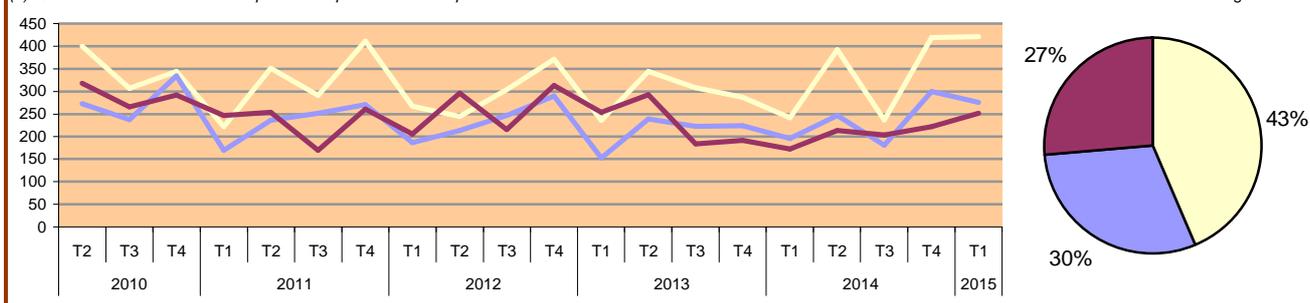
(1) Dernier trimestre comparé au même trimestre de l'année précédente

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

Unités : logement

(2) Quatre derniers trimestres comparés aux quatre trimestres précédents

: non significatif



Le maintien des réservations de tous types de logements à un niveau élevé a permis aux promoteurs d'augmenter les mises en vente de 16,8 % au 1^{er} trimestre 2015 par rapport au même trimestre 2014. Pour atteindre ce niveau de croissance, ils ont accru de 45,5 % leur offre de grands logements et de 18,3 % celle de logements de type 1 et 2, tout en renonçant à faire évoluer celle de type 3.

Sur douze mois, c'est cependant toujours le secteur des petits logements qui progresse le plus (+5,4 %), alors que celui des grandes surfaces continue de se rétracter, même si cette contraction est de moitié inférieure à celle enregistrée au trimestre dernier. Sur les 12 mois écoulés, avec -3,1 %, l'évolution globale des mises en vente gagne plus de 9 points par rapport à fin décembre.

Mise en Vente par type de logement

	T1 2014	T2 2014	T3 2014	T4 2014	T1 2015	Variation (1)	12 derniers mois	Variation (2)
Type 1 et 2	460	486	268	307	544	+18,3%	1 605	+5,4%
Type 3	323	471	204	246	323	+0,0%	1 244	+1,1%
Type 4 et plus	167	209	252	210	243	+45,5%	914	-19,1%
Total	950	1 166	724	763	1 110	+16,8%	3 763	-3,1%

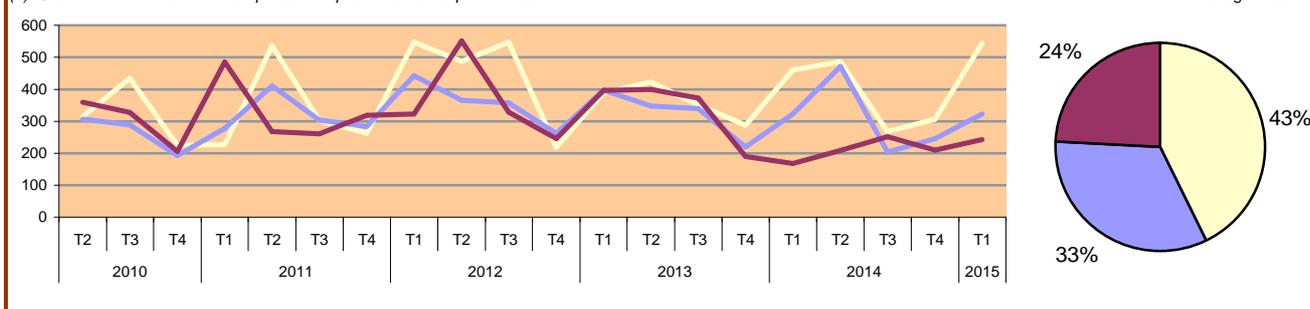
(1) Dernier trimestre comparé au même trimestre de l'année précédente

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

Unités : logement

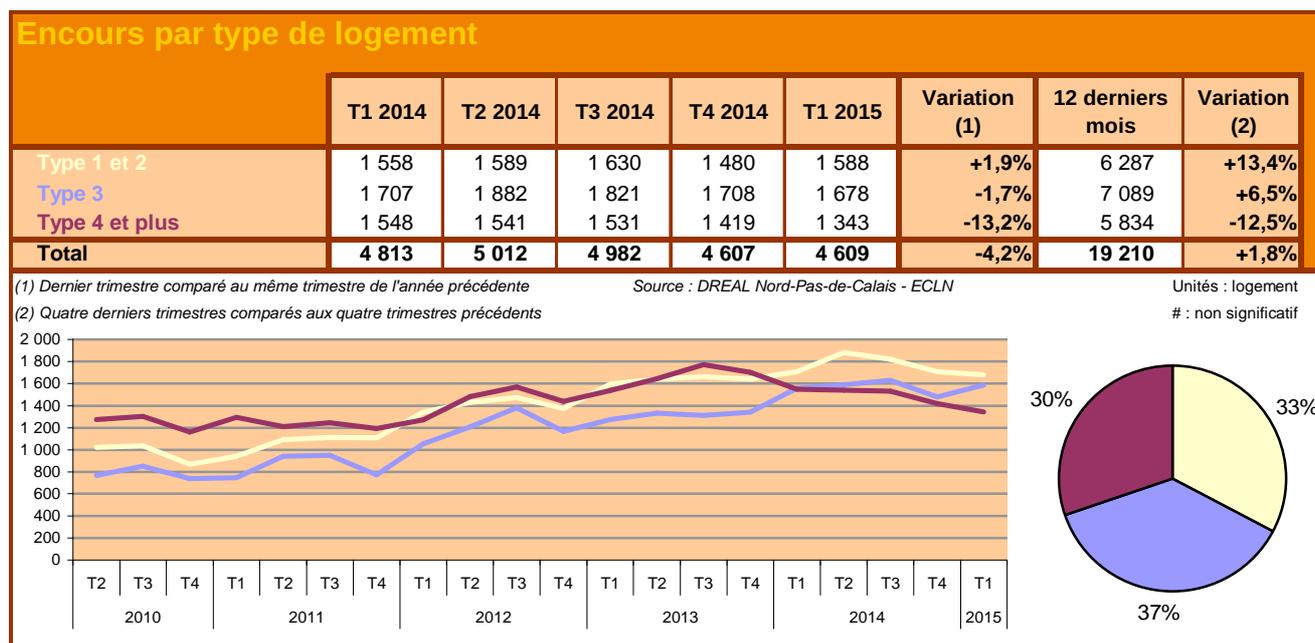
(2) Quatre derniers trimestres comparés aux quatre trimestres précédents

: non significatif



Au premier trimestre 2015, l'encours global de logements a baissé de 4,2 % par rapport à fin mars 2014, malgré l'augmentation modérée du stock de logements de type 1 et 2.

Sur un an, seul l'encours des grands logements continue de diminuer (-12,5 %), alors même que ceux des logements de petites et moyennes surfaces ont continué de croître, limitant ainsi la diminution du stock global à 3,4 points pour la situer dorénavant à +1,8 %.



Sursaut du Pas-de-Calais, amélioration continue dans le Nord

Comme au 3^{ème} trimestre 2014, au premier trimestre 2015, le Pas-de-Calais connaît un regain d'activité : près de 4/5^{ème} de réservations de maisons supplémentaires, moitié plus d'appartements réservés par rapport au 1^{er} trimestre 2014 et un niveau exceptionnellement élevé des mises en vente ce trimestre (+142,1 %). Le Nord affiche également de bons résultats.

À noter qu'avec 55 % de hausse, la progression des réservations d'ensemble des deux départements, est similaire.

		Nord					Pas de Calais						
		1er Trim. 2014	2ème Trim. 2014	3ème Trim. 2014	4ème Trim. 2014	1er Trim. 2015	Var (1)	1er Trim. 2014	2ème Trim. 2014	3ème Trim. 2014	4ème Trim. 2014	1er Trim. 2015	Var (1)
Individuel	Réservés	99	106	91	116	129	30,3%	24	39	65	24	43	79,2%
	Mises en vente	65	88	125	76	77	18,5%	5	34	87	21	38	660,0%
	Encours	759	731	754	674	584	-23,1%	261	257	227	208	192	-26,4%
	Prix de vente moyen (2)	234,8	231,6	259,1	221,4	227,8	-3,0%	208,7	193,2	179,1	192,0	182,5	-12,5%
	Délai d'écoulement de l'encours (3)	22,3	21,4	23,0	19,5	14,3	-35,9%	28,0	24,5	13,1	14,0	17,2	-38,5%
Collectif	Réservés	400	644	408	739	646	61,5%	88	64	58	62	131	48,9%
	Mises en vente	771	996	432	618	757	-1,8%	109	48	80	48	238	118,3%
	Encours	3161	3404	3382	3115	3131	-0,9%	632	620	619	610	702	11,1%
	Prix de vente moyen (2)	3 135	3 098	3 000	3 150	3 179	1,4%	3 411	3 785	3 357	3 641	3 266	-4,2%
	Délai d'écoulement de l'encours (3)	21,2	19,6	19,3	16,3	13,6	-36,0%	23,8	24,5	30,4	30,5	21,8	-8,5%
Ensemble	Réservés	499	750	499	855	775	55,3%	112	103	123	86	174	55,4%
	Mises en vente	836	1084	557	694	834	-0,2%	114	82	167	69	276	142,1%
	Encours	3 920	4 135	4 136	3 789	3 715	-5,2%	893	877	846	818	894	0,1%
	Délai d'écoulement de l'encours (3)	21,4	19,9	19,9	16,8	13,7	-36,1%	24,9	24,5	22,5	23,5	20,6	-17,2%

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](#). 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 Développement Durable et Statistiques
Cellule Statistiques
44, rue de Tournai - CS 40259 – 59019 LILLE CEDEX
contact : 03 20 40 53 60

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

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