



## Chiffres et statistiques :

### La commercialisation des logements neufs en Nord – Pas-de-Calais au 4<sup>ème</sup> trimestre 2014

Mars  
2015

#### 4<sup>ème</sup> trimestre 2014 : reprise des ventes et des mises en vente, et baisse modérée du stock des logements neufs

Au quatrième trimestre 2014, les ventes de logements neufs augmentent de plus d'un tiers (+33,9 %) par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre de l'année 2013, la hausse importante des ventes dans le collectif (+41,5 %) se conjuguant à une timide reprise dans l'individuel (+2,2 %).

Simultanément, les mises en vente progressent (+9,3 %), grâce au seul marché des appartements neufs.

Le stock de maisons et d'appartements diminue pour atteindre les 4 607 logements. Les délais d'écoulement ont été réduits, passant à 17,9 mois (-28,6%) pour les maisons individuelles et à 17,6 mois (-4,6 %) pour les appartements

Par rapport au quatrième trimestre de 2013, les prix de vente moyens d'une maison et d'un appartement ont baissé, respectivement de 4,3 % et 1.7 %.

4 <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	97	140	882	666	801	3 725	763	941	4 607
	variation (1)	-22,4%	2,2%	-26,6%	16,2%	41,5%	6,9%	9,3%	33,9%	-1,7%
	variation (2)	-47,0%	-24,2%		-2,3%	12,4%		-12,5%	3,1%	
France métropolitaine	nombre	1 714	1 882	10 261	20 465	21 989	93 042	22 179	23 871	103 303
	variation (1)	-20,3%	-0,7%	-6,7%	-2,3%	3,7%	0,5%	-3,9%	3,3%	-0,3%
	variation (2)	-32,3%	-20,3%		-16,3%	-4,1%		-18,0%	-5,7%	

(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 quatrième trimestre 2014, cinq régions de France métropolitaine voient à la fois leurs mises en vente et leurs réservations à la vente diminuer par rapport au quatrième trimestre 2013. C'est le cas notamment en Aquitaine, en Lorraine et en Corse. Quatre régions voient leurs mises en vente progresser et leurs réservations diminuer, comme les Pays de la Loire ou la Basse-Normandie. Enfin, les réservations augmentent par rapport au quatrième trimestre 2013 dans treize régions dont l'Île-de-France, Poitou-Charentes et Midi-Pyrénées. Six régions connaissent à la fois une hausse des mises en vente et des réservations, dont l'Alsace, le Nord-Pas-de-Calais et le Languedoc-Roussillon.

L'encours de logements neufs proposés à la vente, est supérieur à celui observé un an plus tôt pour neuf régions. C'est en Champagne-Ardenne que la progression de l'encours est la plus sensible (+32%).

Le prix de vente moyen au mètre carré des appartements est supérieur à son niveau de fin 2013 dans huit des régions de France métropolitaine, il stagne pour deux régions. La baisse des prix dans les douze autres régions compense cette hausse, le prix moyen des réservations étant stable dans l'hexagone (-0,8 %).

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

4ème trimestre 2014	Maisons individuelles				Appartements			
	Mises en vente	Ventes	Encours proposés	Prix de vente (1)	Mises en vente	Ventes	Encours proposés	Prix de vente (1)
ALSACE	80	63	325	208,9	863	895	4 088	3 374
AQUITAINE	83	123	655	223,2	1 096	1 541	5 326	3 583
AUVERGNE	5	21	51	176,4	90	114	401	2 784
BASSE-NORMANDIE	51	41	253	230,0	332	230	1 485	3 544
BOURGOGNE	12	12	111	196,6	195	287	1 371	2 973
BRETAGNE	32	61	484	210,3	1 268	904	5 968	3 242
CENTRE	74	41	268	183,7	247	347	1 966	3 211
CHAMPAGNE-ARDENNE	0	5	112	193,9	313	110	686	3 299
CORSE	5	7	192	254,3	227	271	1 347	3 334
FRANCHE-COMTÉ	61	36	205	184,1	190	230	902	2 996
HAUTE-NORMANDIE	6	27	174	200,6	68	256	1 537	3 104
ÎLE-DE-FRANCE	202	334	1 238	308,5	4 840	5 506	20 594	4 719
LANGUEDOC-ROUSSILLON	41	118	603	229,8	1 326	1 457	4 516	3 467
LIMOUSIN	16	0	26	//	81	41	155	2 685
LORRAINE	27	30	270	179,4	113	181	1 443	2 641
MIDI-PYRÉNÉES	249	199	784	223,1	1 212	1 266	3 629	3 300
NORD - PAS-DE-CALAIS	97	140	882	216,3	666	801	3 725	3 191
PAYS DE LA LOIRE	169	123	706	191,4	1 214	1 302	5 682	3 428
PICARDIE	6	28	231	218,3	174	133	966	3 089
POITOU-CHARENTES	50	48	335	210,4	26	170	903	3 456
PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR	171	195	866	292,6	2 161	2 704	10 068	3 965
RHÔNE-ALPES	277	230	1 490	288,7	3 763	3 243	16 284	3 831
<b>FRANCE MÉTROPOLITAINE</b>	<b>1 714</b>	<b>1 882</b>	<b>10 261</b>	<b>246,9</b>	<b>20 465</b>	<b>21 989</b>	<b>93 042</b>	<b>3 837</b>

Source : SOeS, DREAL, ECLN

Unité : Nombre de logements

(//) Non concerné (nd) Non diffusable

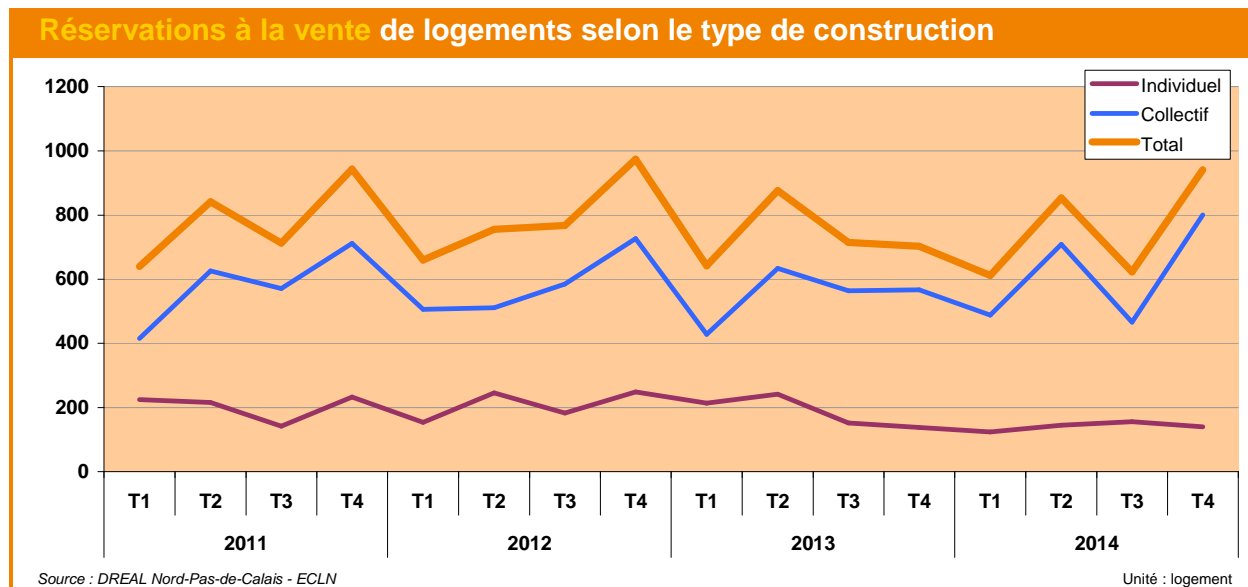
(1) prix « à la réservation » pour l'ensemble de la France, prix de vente moyen d'une maison en milliers d'euros, prix de vente moyen d'un appartement en euros/m<sup>2</sup>.

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

### Réservations : Rebond du collectif

Avec un niveau toujours faible de réservations dans l'**individuel** (140 maisons), l'activité peine à se maintenir (+2,2 %) par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013. Les volumes de réservations à la vente de maisons individuelles enregistrés ce troisième trimestre 2014 se situent au 6<sup>ème</sup> niveau le plus bas observé depuis le début de 2000.

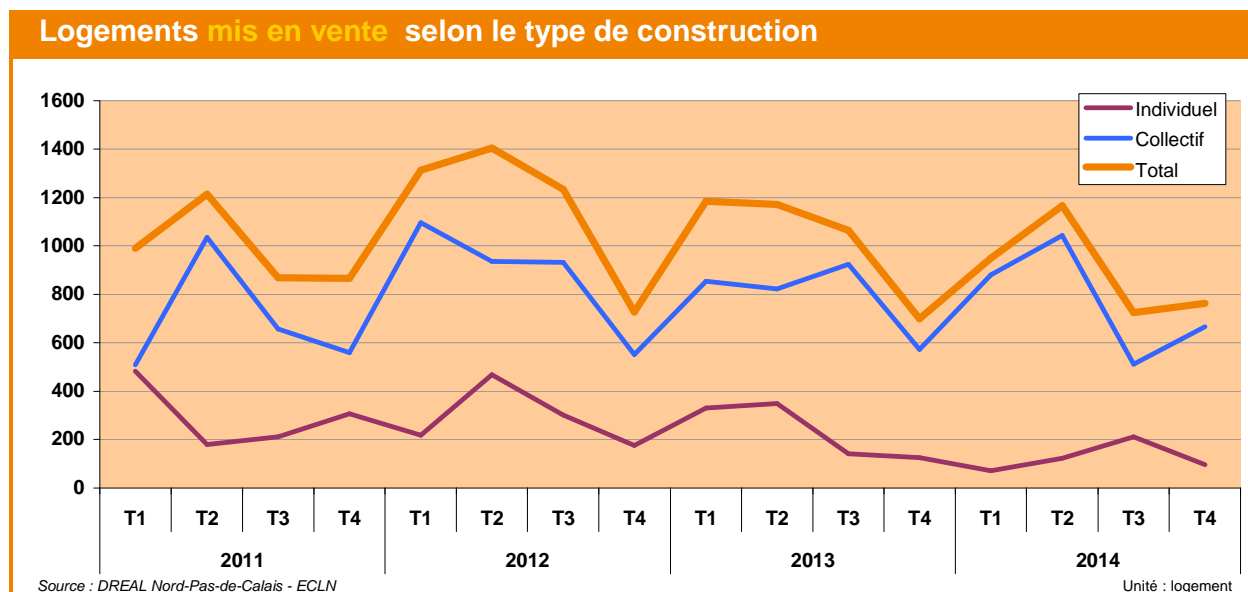
En revanche, avec 801 réservations, les ventes de logements **collectifs** du trimestre augmentent de 41,5 % par rapport au même trimestre de l'année précédente, soutenant ainsi la croissance globale des ventes de logements sur la même période (+33,9 %). En données cumulées sur 12 mois, avec +12,4 %, la reprise est nette comparée aux trimestres précédents.



### Mises en vente : Moins de maisons, et encore plus d'appartements

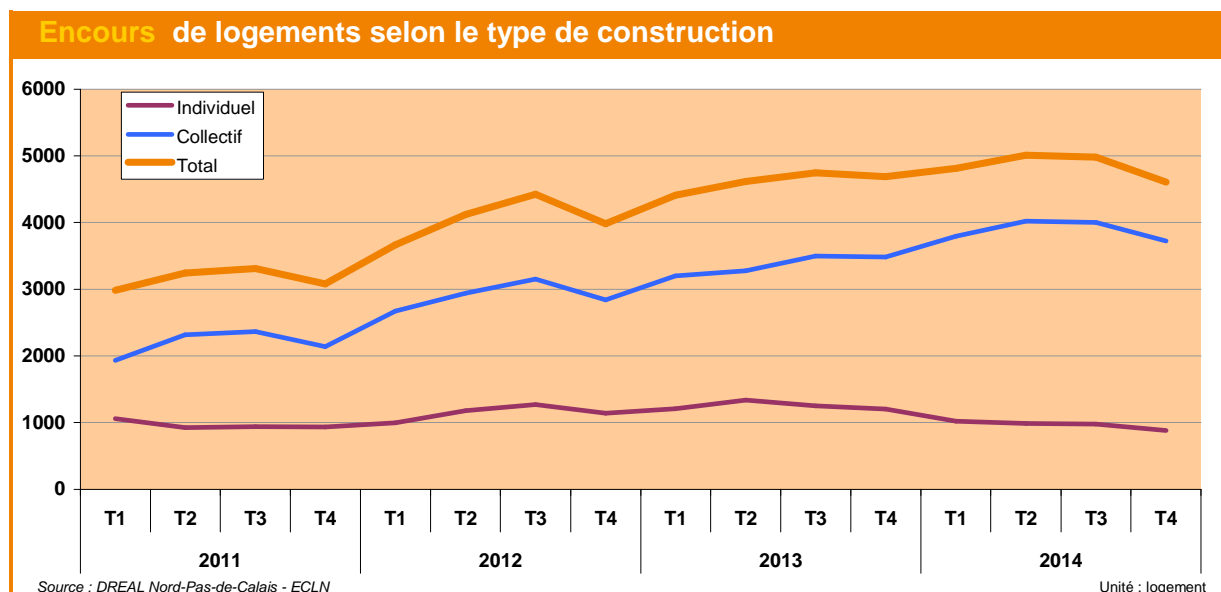
Avec 97 maisons seulement, les mises en vente de **logements individuels** ont chuté ce dernier trimestre. La baisse est de -22,4 % par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013, elle atteint -47 % pour les douze derniers mois comparés aux douze précédents.

À l'inverse, avec 666 unités au 4<sup>ème</sup> trimestre 2014, les mises en vente dans le **collectif** progressent à nouveau de 16,2 % par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013. Cette performance se répercute directement sur la hausse de l'ensemble des mises en ventes de logements neufs, +9,3 % par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013. En données cumulées annuelles, la baisse du volume des mises en vente d'appartements neufs n'est plus que de -2,3 %.



## Encours : baisse du stock et raccourcissement de la durée d'écoulement

À la fin du quatrième trimestre 2014, le stock des logements neufs proposés à la vente en Nord-Pas-de-Calais fléchit légèrement pour atteindre 4 607 logements. Il baisse de 1,7 % en glissement annuel, profitant du niveau de réservations favorable et de la hausse modérée des mises en vente au cours de ce 4<sup>ème</sup> trimestre. Sur la période, l'encours de maisons individuelles a diminué de plus d'un quart (-26,6 %), alors que celui des appartements (80 % de l'ensemble), progresse de 6,9 %.



Le délai d'écoulement des maisons individuelles chute, pour passer de 25 mois au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013 à 17,9 mois au 4<sup>ème</sup> trimestre 2014.

Sur la même période comparée, la durée d'écoulement des appartements est également en baisse, de près d'un mois, pour se situer à 17,6 mois fin décembre 2014.

durée d'écoulement des stocks (en mois)	Maison individuelle						Appartement					
	4ème Trim. 2013	1er Trim. 2014	2ème Trim. 2014	3ème Trim. 2014	4ème Trim. 2014	Var (1)	4ème Trim. 2013	1er Trim. 2014	2ème Trim. 2014	3ème Trim. 2014	4ème Trim. 2014	Var (1)
<b>Nord-Pas-de-Calais</b>	25,0	23,5	22,1	19,6	17,9	<b>-28,6%</b>	18,5	21,6	20,2	20,4	17,6	<b>-4,6%</b>
<b>France métropolitaine</b>	16,3	17,7	17,2	17,7	17,2	<b>5,7%</b>	13,9	13,9	14,8	15,4	14,1	<b>1,5%</b>

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

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

## Les prix de vente : en baisse pour les maisons et les appartements

En France métropolitaine, le prix de vente moyen des maisons fléchit légèrement (-2 %), et plus nettement en Nord – Pas-de-Calais (-4,3 %). Celui au mètre carré des appartements baisse modérément en région (-1,7 %), et très modestement sur l'ensemble de l'hexagone (-0,8 %).

Prix de vente moyen	Maison individuelle (en milliers d'€)						Appartement (en € / m²)					
	4ème Trim. 2013	1er Trim. 2014	2ème Trim. 2014	3ème Trim. 2014	4ème Trim. 2014	Var (1)	4ème Trim. 2013	1er Trim. 2014	2ème Trim. 2014	3ème Trim. 2014	4ème Trim. 2014	Var (1)
<b>Nord-Pas-de-Calais</b>	226,0	229,7	221,3	225,7	216,3	<b>-4,3%</b>	3 247,6	3 181,2	3 156,0	3 038,4	3 191,2	<b>-1,7%</b>
<b>France métropolitaine</b>	251,8	248,2	256,2	259,3	246,9	<b>-2,0%</b>	3 868,8	3 858,5	3 846,5	3 913,4	3 836,7	<b>-0,8%</b>

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

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

## La taille des logements : hausse du marché des petites et moyennes surfaces

À l'inverse de ce qui avait été observé au 3<sup>ème</sup> trimestre, les ventes de **petits et moyens** logements ont fortement augmenté au 4<sup>ème</sup> trimestre, +46 % et +33,9 % par rapport au même trimestre de 2013. Avec 813 réservations à la vente cumulées sur les douze derniers mois (soit 26,9 % de l'ensemble), le volume des ventes de logements de **grande taille** bouge peu, -11,9 % sur quatre trimestres rapportés.

Globalement l'ensemble du marché se redresse sur la période (+3,1 %), avec +9,8 % de réservations supplémentaires des logements de type 1 et 2, et +10,3 % de ceux de type 3.

### Réservations par type de logement

	T4 2013	T1 2014	T2 2014	T3 2014	T4 2014	Variation (1)	12 derniers mois	Variation (2)
Type 1 et 2	287	242	392	237	419	+46,0%	1 290	+9,8%
Type 3	224	196	247	181	300	+33,9%	924	+10,3%
Type 4 et plus	192	173	214	204	222	+15,6%	813	-11,9%
<b>Total</b>	<b>703</b>	<b>611</b>	<b>853</b>	<b>622</b>	<b>941</b>	<b>+33,9%</b>	<b>3 027</b>	<b>+3,1%</b>

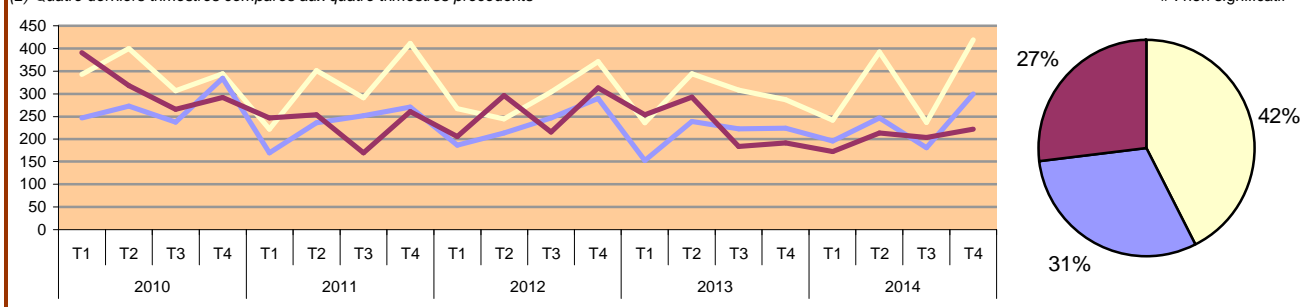
(1) Dernier trimestre comparé au même trimestre de l'année précédente

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

Unités : logement

(2) Quatre derniers trimestres comparés aux quatre trimestres précédents

# : non significatif



La reprise des réservations de tous types de logements a logiquement entraîné la hausse des mises en vente. Les mises sur le marché du trimestre ont concerné 246 logements de type 3 et 210 de type 4, soit une hausse respective de +11,8 % et +10,5 % qu'au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013. Sur la même période, 6,6 % de logements de type 1 et 2 supplémentaires ont également été mis en vente.

Seul les mises en vente du secteur des petits logements progresse encore sur douze mois (+4,7 %), alors que sur le segment des moyennes et grandes surfaces les mises en vente faiblissent. Sur les 12 mois écoulés, avec -12,5%, l'évolution globale des mises en vente gagne plus de 2 points par rapport à fin septembre.

### Mise en Vente par type de logement

	T4 2013	T1 2014	T2 2014	T3 2014	T4 2014	Variation (1)	12 derniers mois	Variation (2)
Type 1 et 2	288	460	486	268	307	+6,6%	1 521	+4,7%
Type 3	220	323	471	204	246	+11,8%	1 244	-4,7%
Type 4 et plus	190	167	209	252	210	+10,5%	838	-38,4%
<b>Total</b>	<b>698</b>	<b>950</b>	<b>1 166</b>	<b>724</b>	<b>763</b>	<b>+9,3%</b>	<b>3 603</b>	<b>-12,5%</b>

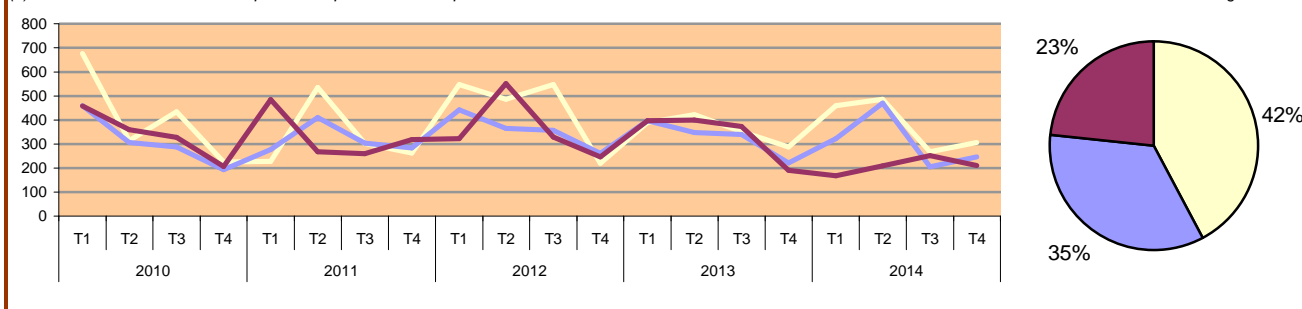
(1) Dernier trimestre comparé au même trimestre de l'année précédente

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

Unités : logement

(2) Quatre derniers trimestres comparés aux quatre trimestres précédents

# : non significatif



Le recul continu du stock de logements de type 4 et plus du quatrième trimestre 2014, entraîne à nouveau la baisse de l'encours global des logements de tout type : -1,7 % par rapport à fin décembre 2013. Sur douze mois cumulés la diminution de l'encours des grandes surfaces s'est accentuée (-9,3 %).

En revanche l'encours de logements de petites (et moyennes) surfaces a poursuivi sa progression sur la période, limitant ainsi la diminution du stock global à 4,6 points pour la situer dorénavant à +5,2 %.

## Encours par type de logement

	T4 2013	T1 2014	T2 2014	T3 2014	T4 2014	Variation (1)	12 derniers mois	Variation (2)
Type 1 et 2	1 341	1 558	1 589	1 630	1 480	+10,4%	6 257	+18,9%
Type 3	1 643	1 707	1 882	1 821	1 708	+4,0%	7 118	+8,8%
Type 4 et plus	1 702	1 548	1 541	1 531	1 419	-16,6%	6 039	-9,3%
<b>Total</b>	<b>4 686</b>	<b>4 813</b>	<b>5 012</b>	<b>4 982</b>	<b>4 607</b>	<b>-1,7%</b>	<b>19 414</b>	<b>+5,2%</b>

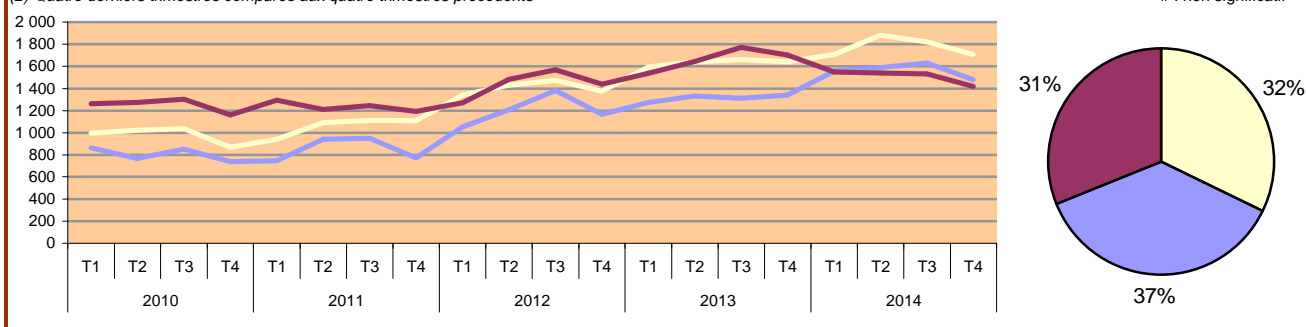
(1) Dernier trimestre comparé au même trimestre de l'année précédente

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

Unités : logement

(2) Quatre derniers trimestres comparés aux quatre trimestres précédents

# : non significatif



## Regain d'activité pour le Nord et repli pour le Pas-de-Calais

Contrairement au trimestre dernier, le Pas-de-Calais voit son activité chuter : un quart de réservations de maisons en moins et -12,7 % d'appartements réservés par rapport au quatrième trimestre 2013.

À l'opposé, le Nord connaît un réel regain d'activité, affichant la quasi-totalité de ses indicateurs au vert, +10,5 % de maisons individuelles réservées et près de 50% d'appartements supplémentaires réservés que fin décembre 2013.

		Nord						Pas de Calais					
		4ème Trim. 2013	1er Trim. 2014	2ème Trim. 2014	3ème Trim. 2014	4ème Trim. 2014	Var (1)	4ème Trim. 2013	1er Trim. 2014	2ème Trim. 2014	3ème Trim. 2014	4ème Trim. 2014	Var (1)
Individuel	Réservés	105	99	106	91	116	10,5%	32	24	39	65	24	-25,0%
	Mises en vente	56	65	88	125	76	35,7%	69	5	34	87	21	-69,6%
	Encours	885	759	731	754	674	-23,8%	317	261	257	227	208	-34,4%
	Prix de vente moyen (2)	238,5	234,8	231,6	259,1	221,4	-7,2%	185,2	208,7	193,2	179,1	192,0	3,6%
	Délai d'écoulement de l'encours (3)	24,7	22,3	21,4	23,0	19,5	-20,9%	26,1	28,0	24,5	13,1	14,0	-46,2%
Collectif	Réservés	495	400	644	408	739	49,3%	71	88	64	58	62	-12,7%
	Mises en vente	340	771	996	432	618	81,8%	233	109	48	80	48	-79,4%
	Encours	2813	3161	3404	3382	3115	10,7%	671	632	620	619	610	-9,1%
	Prix de vente moyen (2)	3 166	3 135	3 098	3 000	3 150	-0,5%	3 830	3 411	3 785	3 357	3 641	-4,9%
	Délai d'écoulement de l'encours (3)	17,5	21,2	19,6	19,3	16,3	-6,7%	24,5	23,8	24,5	30,4	30,5	24,2%
Ensemble	Réservés	600	499	750	499	855	42,5%	103	112	103	123	86	-16,5%
	Mises en vente	396	836	1084	557	694	75,3%	302	114	82	167	69	-77,2%
	Encours	3 698	3 920	4 135	4 136	3 789	2,5%	988	893	877	846	818	-17,2%
	Délai d'écoulement de l'encours (3)	18,8	21,4	19,9	19,9	16,8	-10,6%	25,0	24,9	24,5	22,5	23,5	-6,1%

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/m<sup>2</sup>

(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 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](mailto:dses.sc.dreal-nord-pdc@developpement-durable.gouv.fr)

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