



La commercialisation des logements neufs en région Nord – Pas-de-Calais au 4^{ème} trimestre 2011

Mises en vente et Ventes toujours en baisse dans la région

Au quatrième trimestre 2011, les ventes et les mises en vente de logements neufs dans le cadre de programmes de plus de quatre logements poursuivent leur baisse : au total 943 logements vendus pour 866 logements mis en vente. Les stocks de logements se maintiennent avec 3 078 logements en cours.



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE
REGION NORD
PAS DE CALAIS

DREAL Nord – Pas de Calais

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

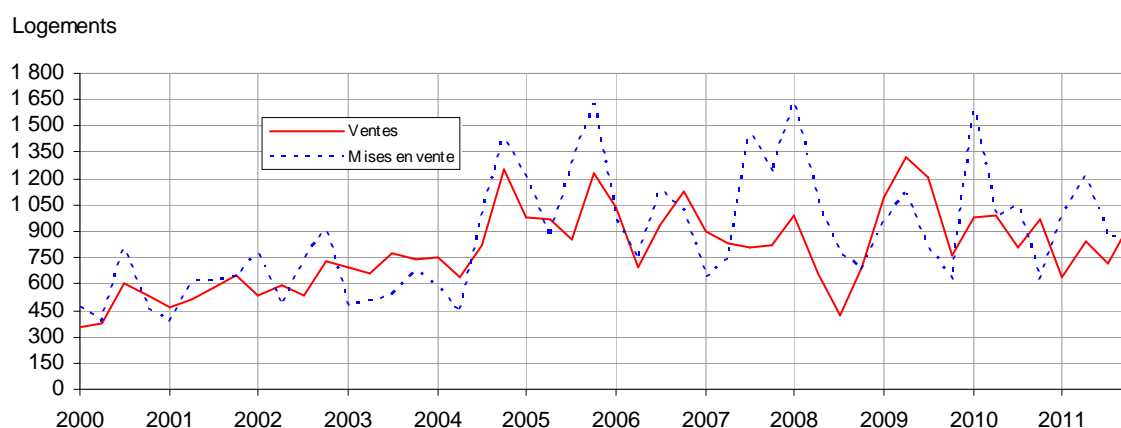
Des ventes de logements neufs toujours en baisse sur douze mois

Ce sont 943 logements neufs qui ont été vendus au cours du quatrième trimestre 2011, soit une baisse de 2,8% par rapport au même trimestre de 2010. Au niveau national, les ventes et les mises en vente sont en hausse par rapport au quatrième trimestre 2010 avec respectivement +4,1% et +5,6%. La vente de maisons individuelles progresse dans la région ce trimestre par rapport au quatrième trimestre 2010 : +4,5%, alors que le collectif maintient sa baisse: -4,9%. Sur une année complète, le collectif connaît une baisse de 13,9% pour une baisse de 23% dans l'individuel. Avec 866 logements neufs mis en vente, on assiste à une hausse des mises en vente au quatrième trimestre 2011 par rapport au quatrième trimestre 2010 : +38,8%, à noter le niveau bas des mises en vente ce quatrième trimestre 2010.

Des stocks qui maintiennent leur niveau

Les stocks sont en hausse ce trimestre à 3 078 logements neufs, soit 11% de plus qu'au quatrième trimestre 2010. Les stocks sont en hausse autant dans l'individuel que dans le collectif, respectivement +7,4% et +12,6% par rapport au quatrième trimestre 2010. Le délai d'écoulement commence à baisser ce trimestre pour les maisons à 15 mois, et également pour les appartements à 10 mois.

Commercialisation des logements neufs : mises en vente et ventes de 2000 à 2011



Source : DREAL Nord-Pas-de-Calais – ECLN au 4^{ème} trimestre 2011

Les prix de vente des logements neufs toujours en hausse

Au cours du quatrième trimestre 2011, le prix moyen au mètre carré des logements neufs augmente pour les maisons individuelles de 7,4% et pour les appartements de 3,6% par rapport au même trimestre de 2010. Il se situe à 2 534 €/m² pour un logement individuel et 3 319 €/m² pour un logement collectif.

Commercialisation des maisons individuelles neuves

	T4 2010	T1 2011	T2 2011	T3 2011	T4 2011	Variation (1)	12 derniers mois	Variation (2)
Ventes	222	223	216	142	232	+4,5%	813	-23,0%
Moins de 4 pièces	8	23	14	17	16	#	70	-20,5%
4 pièces	149	161	156	95	157	+5,4%	569	-13,7%
5 pièces et +	61	39	46	30	59	-3,3%	174	-43,0%
Part de T4 et +	95%	90%	94%	88%	93%	-1,6%	91%	-0,2%
Prix/m²	2 359	2 360	2 425	2 430	2 534	+7,4%	2 439	+7,6%
Mises en vente	172	474	179	211	307	+78,5%	1 171	-1,8%
Stocks disponibles	866	1 050	920	935	930	+7,4%	930	
Délai d'écoulement des stocks	12	14	13	16	15			

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

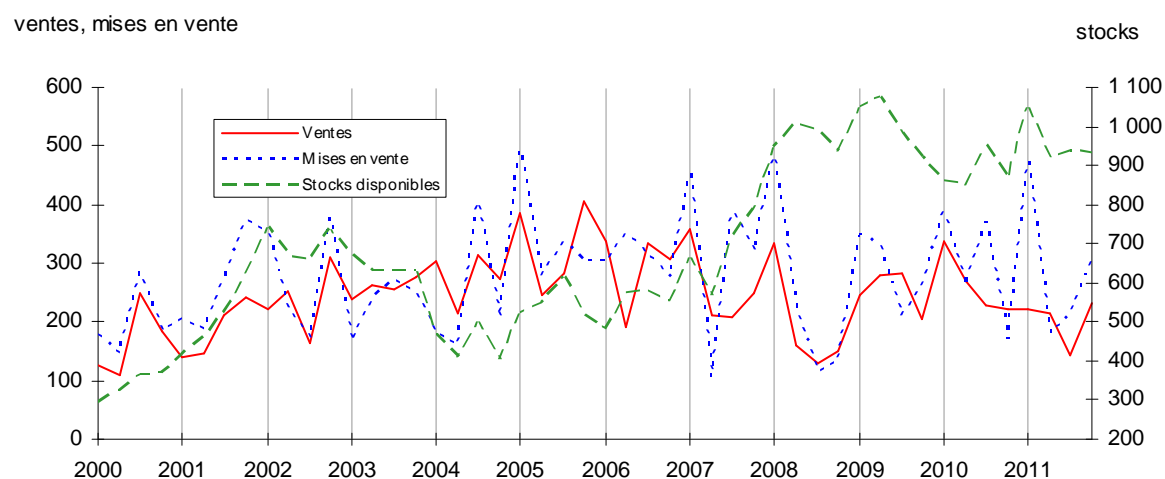
Au quatrième trimestre 2011, 232 ventes de maisons neuves ont été enregistrées, en hausse de 4,5% par rapport au quatrième trimestre 2010. Ce sont les maisons de 4 pièces qui connaissent la plus forte hausse, ainsi que celles de moins de 4 pièces, mais non significative étant donné le volume peu important.

Les mises en vente de maisons individuelles neuves sont en hausse par rapport au trimestre précédent avec 307 logements mis en vente, et ont pratiquement doublé par rapport au 4^{ème} trimestre 2010, à relativiser toutefois au regard du niveau bas des mises en vente à cette époque.

La hausse des ventes conjuguée au doublement des mises en vente ce trimestre permettent aux stocks de maisons neuves d'augmenter (+7,4%) par rapport au même trimestre de 2010. Le délai d'écoulement des stocks commence à baisser très légèrement ce trimestre, il est de 15 mois.

Au quatrième trimestre 2011 et par rapport au même trimestre de 2010, le prix moyen au mètre carré des maisons individuelles neuves augmente en moyenne de 7,4%, il est de 2 534 €/m².

Commercialisation des maisons individuelles neuves de 2000 à 2011



Commercialisation des appartements neufs

	T4 2010	T1 2011	T2 2011	T3 2011	T4 2011	Variation (1)	12 derniers mois	Variation (2)
Ventes	748	416	625	571	711	-4,9%	2 323	-13,9%
1 pièce	31	15	16	16	24	-22,6%	71	-75,0%
2 pièces	313	207	333	273	385	+23,0%	1 198	+10,0%
3 pièces	326	147	224	237	257	-21,2%	865	-15,6%
4 pièces et +	78	47	52	45	45	-42,3%	189	-36,8%
Part de T4 et +	10%	11%	8%	8%	6%	-39,3%	8%	-24,3%
Prix/m²	3 204	3 148	3 094	3 312	3 319	+3,6%	3 226	+1,7%
Mises en vente	452	516	1 035	657	559	+23,7%	2 767	-9,6%
Stocks disponibles	1 907	1 939	2 325	2 376	2 148	+12,6%	2 148	
Délai d'écoulement des stocks	9	10	13	12	10			

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

La vente d'appartements neufs est en hausse comparée au trimestre précédent, 711 appartements ont été réservés sur la région, mais elle baisse par rapport au même trimestre de 2010 (-4,9%). Ce sont encore les petits et les grands logements qui connaissent les plus fortes baisses.

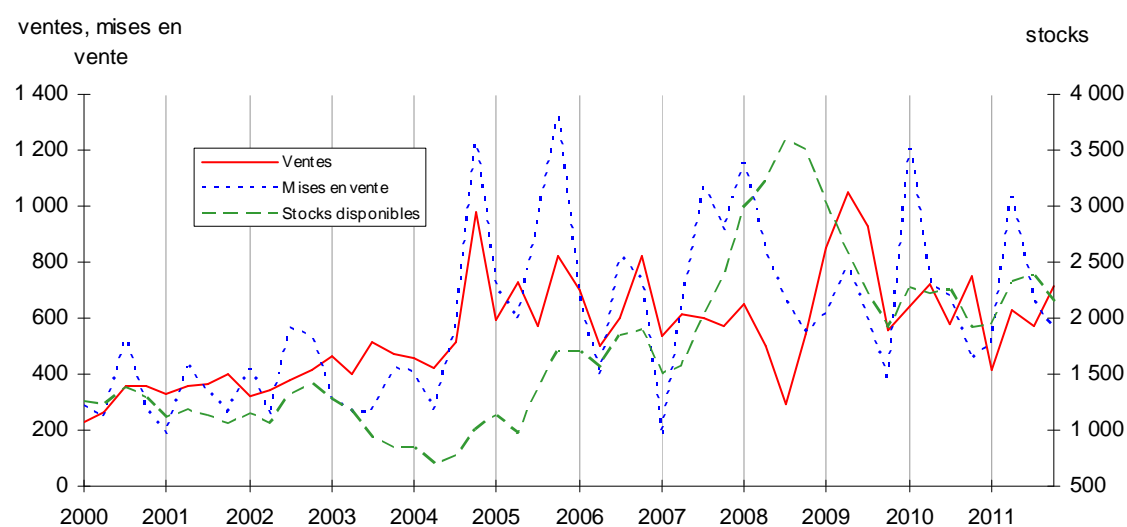
Au quatrième trimestre 2011, 559 appartements neufs ont été mis en vente, soit une hausse importante de 23,7% par rapport au même trimestre de 2010.

La hausse des mises en vente conjuguée à la baisse des ventes permettent aux stocks d'appartements neufs d'augmenter (+12,6%) par rapport au quatrième trimestre 2010, avec 2 148 appartements disponibles ce quatrième trimestre 2011.

Le délai d'écoulement des stocks baisse ostensiblement : 10 mois.

Au quatrième trimestre 2011 et par rapport au même trimestre de 2010, le prix moyen au mètre carré des appartements neufs est en hausse de 3,6%, il est de 3 319 €/m², soit un niveau quasiment égal au trimestre précédent.

Commercialisation des appartements neufs de 2000 à 2011



Source : DREAL Nord-Pas-de-Calais – ECLN au 4^{ème} trimestre 2011

Commercialisation des logements neufs par région

Régions	Maisons individuelles				Appartements			
	Mises en vente	Ventes (1)	Encours proposés	Prix de vente (2)	Mises en vente	Ventes (1)	Encours proposés	Prix de vente (2)
11 - Île-de-France	340	312	517	311,3	4 109	4 163	8 016	5 022
21 - Champagne-Ardenne	16	12	152	ND	183	325	564	3 194
22 - Picardie	16	42	245	230,5	289	296	669	3 243
23 - Haute-Normandie	22	18	130	218,2	323	393	1 102	3 189
24 - Centre	89	121	365	221,7	509	593	1 855	3 129
25 - Basse-Normandie	115	57	304	200,7	256	365	990	3 366
26 - Bourgogne	59	30	111	190,7	524	457	831	2 860
31 - Nord-Pas-de-Calais	307	232	930	228,5	559	711	2 148	3 319
41 - Lorraine	34	32	200	197,7	567	413	1 071	2 722
42 - Alsace	91	87	209	256,3	1 415	1 315	2 441	3 155
43 - Franche-Comté	31	40	178	215,5	266	330	923	2 721
52 - Pays de la Loire	206	172	548	212,8	1 346	1 680	3 494	3 502
53 - Bretagne	218	211	870	211,3	1 104	1 790	5 108	3 109
54 - Poitou-Charentes	252	143	331	202,1	458	354	810	3 187
72 - Aquitaine	201	178	461	218,4	1 350	1 485	2 979	3 461
73 - Midi-Pyrénées	150	138	215	213,9	1 784	1 582	2 769	3 389
74 - Limousin	0	1	79	ND	77	81	218	2 633
82 - Rhône-Alpes	415	392	866	268,4	4 198	4 761	11 299	3 831
83 - Auvergne	105	30	98	ND	204	214	566	3 105
91 - Languedoc-Roussillon	256	226	882	218,1	1 916	1 733	4 248	3 409
93 - Provence-Alpes-Côte d'Azur	190	188	579	275,5	2 724	3 326	7 977	4 080
94 - Corse	6	29	165	295,6	519	488	1 234	2 863
France métropolitaine	3 119	2 691	8 435	240,7	24 680	26 855	61 312	3 731

Source : SOeS : ECLN

Unités : logement, millier d'euros, euros/m²

(1) Ventes : réservations avec dépôts d'arrhes

(2) 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.

(ND) Non Diffusable

(3) Délai d'écoulement de l'encours (en mois de vente)

= ((Encours / moyenne des ventes des 2 derniers trimestres) x 3)

(p) Les chiffres sont provisoires

(r) Chiffres rectifiés

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 Etudes et Statistiques
44 rue de Tournai – BP 259 – 59019 LILLE CEDEX
Télécopie : 03 20 40 55 16
Mél : dses.sc.dreal-nord-pdc@developpement-durable.fr
Site Internet : www.nord-pas-de-calais.developpement-durable.gouv.fr

DREAL Nord – Pas de Calais

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