



## **La commercialisation des logements neufs en région Nord – Pas-de-Calais au 2<sup>ème</sup> trimestre 2011**

### **Mises en vente d'appartements en hausse**

Au deuxième trimestre 2011, les mises en vente d'appartements connaissent une forte hausse, +43,6% par rapport au même trimestre de 2010, elles doublent par rapport au trimestre précédent. Les ventes, quant à elles, baissent aussi bien dans le collectif que l'individuel, au total 841 logements vendus pour 1 214 logements mis en vente. Pour ce qui concerne les stocks de logements, la progression continue : 3 245 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](http://www.nord-pas-de-calais.developpement-durable.gouv.fr)

## Des ventes de logements neufs toujours en baisse

Ce sont 841 logements neufs qui ont été vendus au cours du deuxième trimestre 2011, soit une baisse de 15,1% par rapport au même trimestre de 2010. Au niveau national, les ventes sont en baisse de 22,6% et les mises en vente également, de 8,6% par rapport au deuxième trimestre 2010.

Les ventes de maisons individuelles et d'appartements sont encore en baisse ce trimestre, respectivement de 19,7% et 13,4% par rapport au deuxième trimestre 2010. Sur une année complète, les baisses sont de 18,4% pour l'individuel et de 17% pour le collectif.

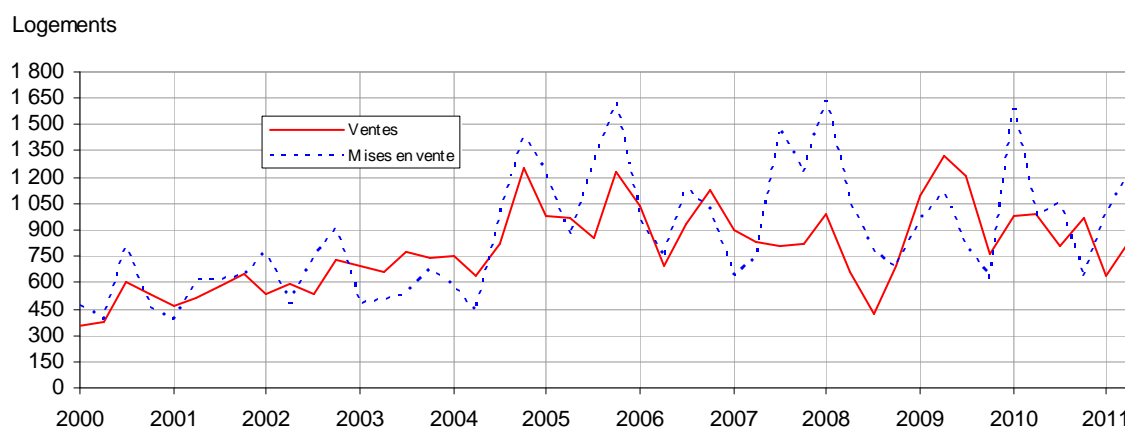
Les mises en vente de logements neufs connaissent une hausse de 23,6% ce trimestre par rapport au même trimestre de 2010, avec 1 214 logements neufs mis en vente, cela est dû aux appartements puisque les mises en vente de maisons individuelles baissent de 31,4%.

## Des stocks en légère hausse

Les stocks sont en hausse ce trimestre à 3 245 logements neufs, soit 5,8% de plus qu'au deuxième trimestre 2010. Ces stocks progressent de +8,4% dans l'individuel et de +4,8% dans le collectif.

Le délai d'écoulement est en hausse ce trimestre par rapport au précédent pour les appartements, à 13 mois, alors qu'il diminue légèrement pour les maisons individuelles, à 13 mois également.

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



Source : DREAL Nord-Pas-de-Calais – ECLN au 2<sup>ème</sup> trimestre 2011

## Légère baisse des prix de vente des appartements

Au cours du deuxième trimestre 2011, par rapport au même trimestre de 2010, le prix moyen au mètre carré des maisons individuelles augmente de 9,2%, mais on assiste à une légère baisse pour les appartements, de l'ordre de 2,7%.

Il se situe à 2 425 €/m<sup>2</sup> pour un logement individuel et 3 094 €/m<sup>2</sup> pour un logement collectif.

## Commercialisation des maisons individuelles neuves

	T2 2010	T3 2010	T4 2010	T1 2011	T2 2011	Variation (1)	12 derniers mois	Variation (2)
<b>Ventes</b>	<b>269</b>	<b>229</b>	<b>222</b>	<b>223</b>	<b>216</b>	<b>-19,7%</b>	<b>890</b>	<b>-18,4%</b>
Moins de 4 pièces	19	31	8	23	14	-26,3%	76	-17,4%
4 pièces	164	144	149	161	156	-4,9%	610	-9,0%
5 pièces et +	86	54	61	39	46	-46,5%	200	-39,2%
Part de T4 et +	93%	86%	95%	90%	94%	+0,6%	91%	-0,7%
Prix/m²	2 220	2 296	2 359	2 360	2 425	+9,2%	2 359	+8,9%
<b>Mises en vente</b>	<b>261</b>	<b>370</b>	<b>172</b>	<b>474</b>	<b>179</b>	<b>-31,4%</b>	<b>1 195</b>	<b>+6,6%</b>
<b>Stocks disponibles</b>	<b>849</b>	<b>951</b>	<b>866</b>	<b>1 050</b>	<b>920</b>	<b>+8,4%</b>	<b>920</b>	
Délai d'écoulement des stocks	8	12	12	14	13			

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 deuxième trimestre 2011, 216 ventes de maisons neuves ont été enregistrées, en baisse de 19,7% par rapport au deuxième trimestre 2010.

Les mises en vente de maisons individuelles neuves sont en chute par rapport au trimestre précédent avec 179 logements mis en vente, de même que par rapport au même trimestre de 2010 à hauteur de -31,4%.

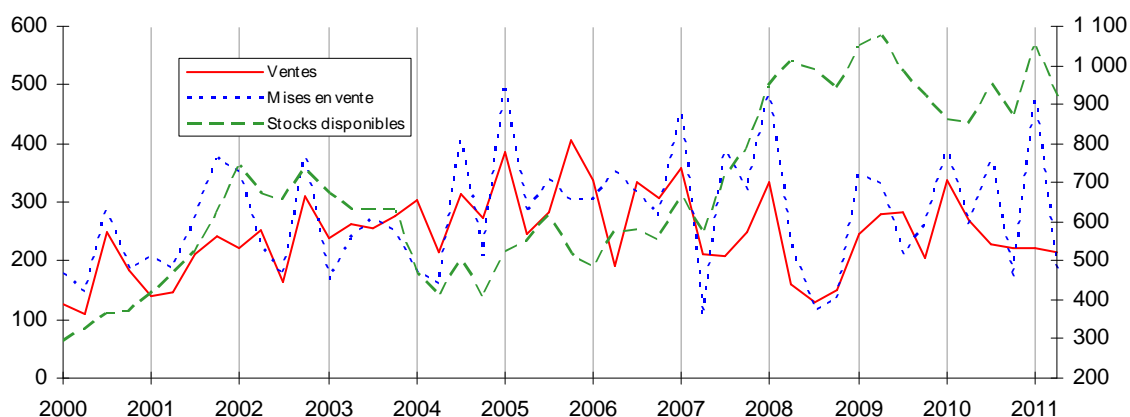
La chute des ventes ce trimestre, malgré également une baisse des mises en vente, permet aux stocks de maisons neuves de progresser légèrement (+8,4%) par rapport au même trimestre de 2010. Le délai d'écoulement des stocks se maintient ce trimestre à hauteur de 13 mois.

Au deuxième trimestre 2011 et par rapport au même trimestre de 2010, le prix moyen au mètre carré des maisons individuelles neuves augmente en moyenne de 9,2%, il est de 2 425 €/m².

## Commercialisation des maisons individuelles neuves de 2000 à 2011

ventes, mises en vente

stocks



Source : DREAL Nord-Pas-de-Calais – ECLN au 2<sup>ème</sup> trimestre 2011

## Commercialisation des appartements neufs

	T2 2010	T3 2010	T4 2010	T1 2011	T2 2011	Variation (1)	12 derniers mois	Variation (2)
<b>Ventes</b>	<b>722</b>	<b>582</b>	<b>748</b>	<b>416</b>	<b>625</b>	<b>-13,4%</b>	<b>2 371</b>	<b>-17,0%</b>
1 pièce	119	28	31	15	16	-86,6%	90	-80,9%
2 pièces	281	270	313	207	333	+18,5%	1 123	+9,5%
3 pièces	254	216	326	147	224	-11,8%	913	-12,6%
4 pièces et +	68	68	78	47	52	-23,5%	245	-22,2%
Part de T4 et +	9%	12%	10%	11%	8%	-11,7%	10%	-5,9%
Prix/m²	3 180	3 155	3 204	3 148	3 094	-2,7%	3 153	+1,6%
<b>Mises en vente</b>	<b>721</b>	<b>682</b>	<b>452</b>	<b>516</b>	<b>1 035</b>	<b>+43,6%</b>	<b>2 685</b>	<b>-7,1%</b>
<b>Stocks disponibles</b>	<b>2 218</b>	<b>2 243</b>	<b>1 907</b>	<b>1 939</b>	<b>2 325</b>	<b>+4,8%</b>	<b>2 325</b>	
Délai d'écoulement des stocks	10	10	9	10	13			

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, 625 appartements ont été réservés sur la région, mais elle diminue par rapport au même trimestre de 2010 (-13,4%). Ce sont les logements d'une pièce qui connaissent la plus forte baisse.

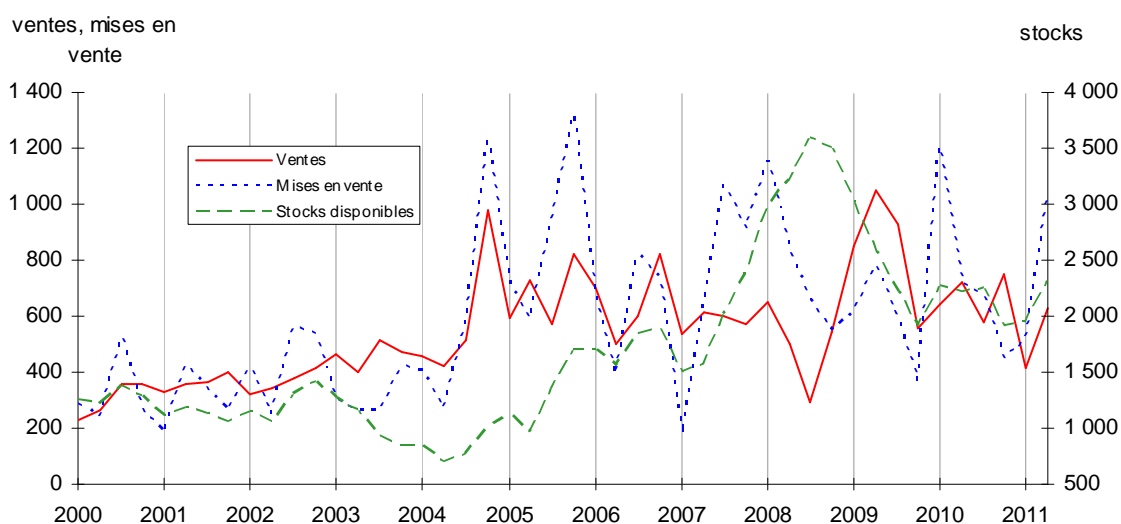
Au deuxième trimestre 2011, 1 035 appartements neufs ont été mis en vente, soit une forte hausse de 43,6% par rapport au même trimestre de 2010.

La hausse importante des mises en vente de ce trimestre ne permet pas une augmentation significative des stocks en raison du volume des ventes par rapport au trimestre précédent. Les stocks ne progressent donc que de 4,8% par rapport au deuxième trimestre 2010, avec 2 325 appartements disponibles ce deuxième trimestre 2011.

Le délai d'écoulement des stocks augmente sensiblement : 13 mois.

Au deuxième trimestre 2011 et par rapport au même trimestre de 2010, le prix moyen au mètre carré des appartements neufs est en légère baisse de 2,7%, il est de 3 094 €/m².

## Commercialisation des appartements neufs de 2000 à 2011



Source : DREAL Nord-Pas-de-Calais – ECLN au 2<sup>ème</sup> 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	339	359	541	364,9	5 352	4 560	6 998	5 031
21 - Champagne-Ardenne	6	4	153	ND	37	115	800	3 088
22 - Picardie	43	51	288	242,2	409	218	836	3 307
23 - Haute-Normandie	76	39	222	175,6	538	246	1 114	3 023
24 - Centre	42	69	472	248,7	755	655	1 755	3 043
25 - Basse-Normandie	80	52	185	203,2	427	311	1 144	3 472
26 - Bourgogne	5	12	41	223,9	111	132	719	2 653
31 - Nord-Pas-de-Calais	179	216	920	215,0	1 035	625	2 325	3 094
41 - Lorraine	38	33	196	196,7	456	405	902	2 809
42 - Alsace	52	29	228	280,1	856	734	2 109	3 019
43 - Franche-Comté	31	38	209	188,7	122	148	992	2 730
52 - Pays de la Loire	207	257	701	197,8	1 204	994	3 043	3 456
53 - Bretagne	289	177	984	205,1	1 434	1 030	5 682	3 178
54 - Poitou-Charentes	53	54	238	206,8	101	113	589	3 574
72 - Aquitaine	132	101	472	211,5	1 500	1 120	2 640	3 441
73 - Midi-Pyrénées	130	83	222	185,0	903	898	1 959	3 389
74 - Limousin	0	1	82	ND	0	16	242	2 666
82 - Rhône-Alpes	487	378	1 073	267,8	4 893	3 850	11 622	3 728
83 - Auvergne	5	15	30	209,9	162	121	672	3 071
91 - Languedoc-Roussillon	195	136	861	193,5	1 615	1 503	4 171	3 280
93 - Provence-Alpes-Côte d'Azur	261	257	672	288,1	3 342	2 486	7 853	4 176
94 - Corse	59	24	203	216,8	635	518	987	3 269
<b>France métropolitaine</b>	<b>2 709</b>	<b>2 385</b>	<b>8 993</b>	<b>249,4</b>	<b>25 887</b>	<b>20 798</b>	<b>59 154</b>	<b>3 820</b>

Source : SOeS : ECLN

Unités : logement, millier d'euros, euros/m<sup>2</sup>

(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/m<sup>2</sup>.

(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 du trimestre 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/m<sup>2</sup> habitable
- Collectif : prix de vente moyen d'un appartement en euros/m<sup>2</sup> (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](mailto:dses.sc.dreal-nord-pdc@developpement-durable.fr)  
Site Internet : [www.nord-pas-de-calais.developpement-durable.gouv.fr](http://www.nord-pas-de-calais.developpement-durable.gouv.fr)

DREAL Nord – Pas de Calais

[www.nord-pas-de-calais.developpement-durable.gouv.fr](http://www.nord-pas-de-calais.developpement-durable.gouv.fr)