



La commercialisation des logements neufs en région Nord – Pas-de-Calais au 1^{er} trimestre 2011

De nombreuses mises en vente de maisons individuelles

Au premier trimestre 2011, les ventes de logements neufs dans le cadre de programmes de plus de quatre logements baissent, pour l'individuel comme pour le collectif, les mises ventes de logements neufs repartent quant à elles à la hausse : 639 logements vendus pour 990 logements mis en vente. Pour ce qui concerne les stocks de logements, la baisse des précédents trimestres prend fin : 2 989 logements en cours.



Des ventes de logements collectifs neufs en baisse sur l'année

Ce sont 639 logements neufs qui ont été vendus au cours du premier trimestre 2011, soit une baisse de 34,9% par rapport au même trimestre de 2010. C'est le plus bas niveau depuis le troisième trimestre 2008. Au niveau national, les ventes sont en baisse de 17,2% et les mises en vente sont en hausse de 4,2% par rapport au premier trimestre 2010.

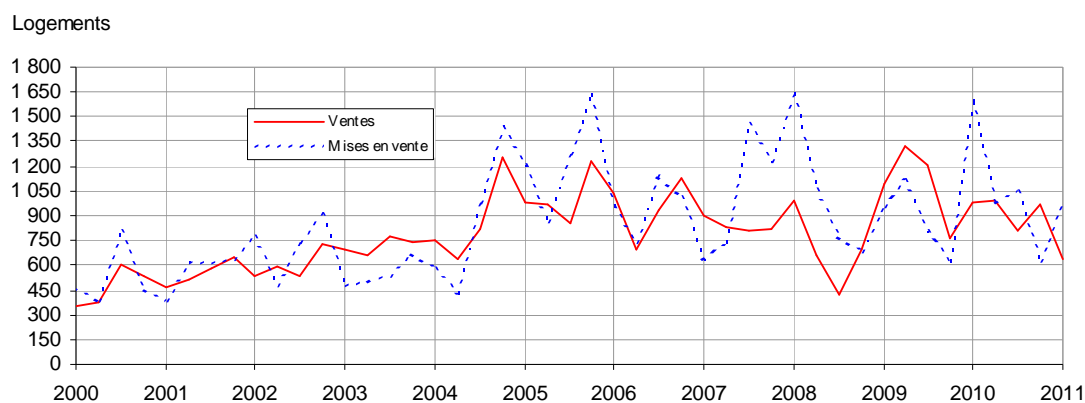
La vente d'appartements neufs est en baisse dans la région ce trimestre par rapport au premier trimestre 2010, -35,5%, tout comme dans l'individuel : -36,6%. Sur une année complète, le collectif connaît une baisse de 22,6% pour une baisse de 14,3% dans l'individuel.

Avec 990 logements neufs mis en vente, on assiste à une hausse importante des mises en vente au premier trimestre 2011 : +58,7% par rapport au premier trimestre 2010.

Des stocks qui cessent de baisser

Les stocks sont en hausse ce trimestre à 2 989 logements neufs, soit 7,8% de plus qu'au premier trimestre 2010. Les stocks diminuent dans le collectif à -14,3%, au contraire de l'individuel à +22,1%. Le délai d'écoulement augmente ce trimestre pour les maisons à 14 mois, alors qu'il se stabilise pour les appartements et atteint désormais 10 mois.

Commercialisation des logements neufs : mises en vente et ventes de 2000 à 2010



Source : DREAL Nord-Pas-de-Calais – ECLN au 1^{er} trimestre 2011

Les prix de vente des logements neufs augmentent dans le collectif

Au cours du premier trimestre 2011, le prix moyen au mètre carré des logements neufs augmente pour les maisons individuelles de 7,9% et pour les appartements de 0,8% par rapport au même trimestre de 2010.

Il se situe à 2 360 €/m² pour un logement individuel et 3 148 €/m² pour un logement collectif.

Commercialisation des maisons individuelles neuves

	T1 2010	T2 2010	T3 2010	T4 2010	T1 2011	Variation (1)	12 derniers mois	Variation (2)
Ventes	336	269	229	222	223	-33,6%	943	-14,3%
Moins de 4 pièces	30	19	31	8	23	-23,3%	81	-24,3%
4 pièces	202	164	144	149	161	-20,3%	618	-10,3%
5 pièces et +	104	86	54	61	39	-62,5%	240	-21,1%
Part de T4 et +	91%	93%	86%	95%	90%	-1,5%	91%	+0,6%
Prix/m²	2 187	2 220	2 296	2 359	2 360	+7,9%	2 304	+5,5%
Mises en vente	390	261	370	172	474	+21,5%	1 277	+7,4%
Stocks disponibles	860	849	951	866	1 050	+22,1%	1 050	
Délai d'écoulement des stocks	10	8	12	12	14			

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 premier trimestre 2011, 223 ventes de maisons neuves ont été enregistrées, en baisse de 33,6% par rapport au premier trimestre 2010. Ce sont les grands logements qui connaissent la plus forte baisse.

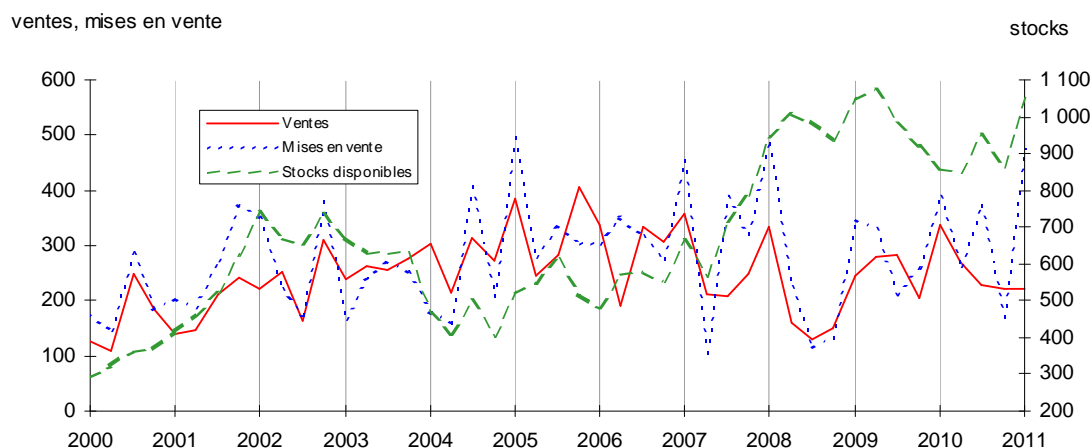
Les mises en vente de maisons individuelles neuves sont en hausse. Avec 474 logements mis en vente, la hausse par rapport au même trimestre de 2010 est de 21,5%.

La hausse des mises en vente ce trimestre combinée à la baisse des ventes permet aux stocks de maisons neuves d'augmenter ce trimestre (+22,1%) par rapport au même trimestre de 2010.

Le délai d'écoulement des stocks, qui est un bon indicateur de la tension du marché, augmente ce trimestre et atteint désormais le niveau de 14 mois.

Au premier trimestre 2011 et par rapport au même trimestre de 2010, le prix moyen au mètre carré des maisons individuelles neuves augmente en moyenne de 7,9%, il est de 2 360 €/m².

Commercialisation des maisons individuelles neuves de 2000 à 2010



Source : DREAL Nord-Pas-de-Calais – ECLN au 1^{er} trimestre 2011

Commercialisation des appartements neufs

	T1 2010	T2 2010	T3 2010	T4 2010	T1 2011	Variation (1)	12 derniers mois	Variation (2)
Ventes	645	722	582	748	416	-35,5%	2 468	-22,5%
1 pièce	106	119	28	31	15	-85,8%	193	-64,8%
2 pièces	225	281	270	313	207	-8,0%	1 071	-5,3%
3 pièces	229	254	216	326	147	-35,8%	943	-19,1%
4 pièces et +	85	68	68	78	47	-44,7%	261	-23,0%
Part de T4 et +	13%	9%	12%	10%	11%	-14,3%	11%	-2,0%
Prix/m²	3 123	3 180	3 155	3 204	3 148	+0,8%	3 176	+2,9%
Mises en vente	1 205	721	682	452	516	-57,2%	2 371	-19,7%
Stocks disponibles	2 262	2 218	2 243	1 907	1 939	-14,3%	1 939	
Délai d'écoulement des stocks	11	10	10	9	10			

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

La vente d'appartements neufs est en baisse au premier trimestre 2011, 416 appartements ont été réservés sur la région, soit 35,5% de moins qu'au même trimestre de 2010. Ce sont les logements de 1 pièce qui connaissent la plus forte baisse.

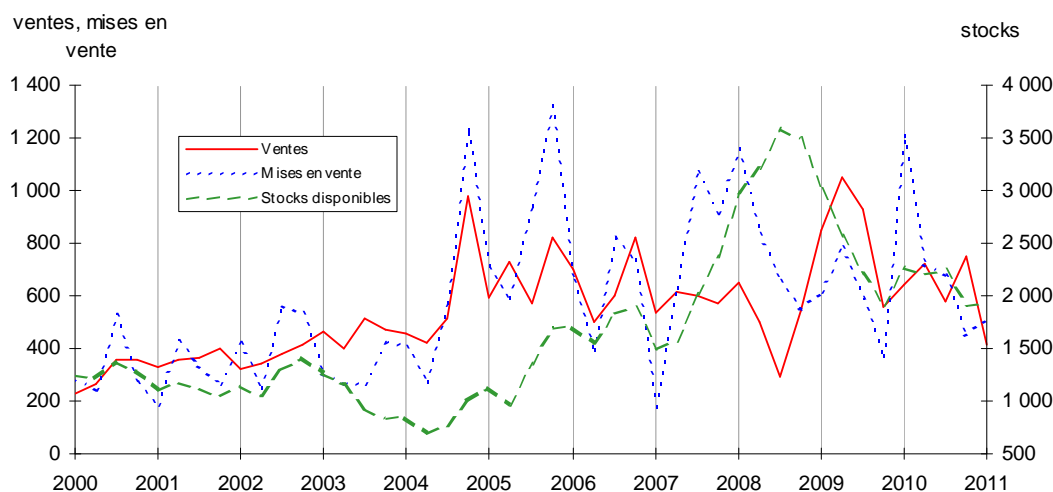
Au premier trimestre 2011, 516 appartements neufs ont été mis en vente, soit une forte baisse de 57,2% par rapport au même trimestre de 2010.

Malgré la baisse des ventes de ce trimestre, les stocks d'appartements neufs diminuent du fait de la baisse des mise en vente par rapport au premier trimestre 2010. Ainsi, 1 939 appartements sont disponibles au premier trimestre 2011, soit 14,3% de moins que l'année précédente.

Le délai d'écoulement des stocks se stabilise ce trimestre pour atteindre le niveau de 10 mois.

Au premier trimestre 2011 et par rapport au même trimestre de 2010, le prix moyen au mètre carré des appartements neufs est en hausse de 0,8%, il est de 3 148 €/m².

Commercialisation des appartements neufs de 2000 à 2010



Source : DREAL Nord-Pas-de-Calais – ECLN au 1^{er} 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	330	387	585	322,1	3 313	3 832	5 474	4 719
21 - Champagne-Ardenne	39	14	181	339,3	488	132	840	3 071
22 - Picardie	191	61	309	216,4	210	236	633	3 179
23 - Haute-Normandie	40	8	202	248,4	367	170	974	3 178
24 - Centre	54	45	520	193,6	427	314	1 557	3 029
25 - Basse-Normandie	64	43	167	169,4	395	245	1 017	3 335
26 - Bourgogne	5	4	48	237,8	243	182	740	2 809
31 - Nord-Pas-de-Calais	474	223	1 050	212,9	516	416	1 939	3 148
41 - Lorraine	158	98	197	211,6	305	284	836	2 473
42 - Alsace	72	49	212	239,4	604	568	1 986	2 940
43 - Franche-Comté	67	61	218	217,3	313	282	1 086	2 724
52 - Pays de la Loire	321	242	823	190,1	1 431	1 113	2 904	3 390
53 - Bretagne	220	103	911	212,6	1 216	919	5 526	2 985
54 - Poitou-Charentes	53	69	225	210,3	284	256	593	3 572
72 - Aquitaine	72	122	511	211,4	1 352	995	2 294	3 469
73 - Midi-Pyrénées	36	94	214	253,9	1 298	907	1 954	3 397
74 - Limousin	0	5	95	ND	18	31	255	2 400
82 - Rhône-Alpes	381	454	1 023	257,4	5 240	4 085	10 717	3 647
83 - Auvergne	28	16	40	ND	208	109	625	2 599
91 - Languedoc-Roussillon	203	105	814	218,5	2 592	1 547	4 081	3 336
93 - Provence-Alpes-Côte d'Azur	234	243	699	275,5	3 050	2 690	6 788	4 227
94 - Corse	44	61	165	326,2	392	377	814	3 322
France métropolitaine	3 086	2 507	9 209	246,7	24 262	19 690	53 633	3 729

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 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) Sitadel.

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 précédant 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 Sitadel (mensuel)

Documentation régionale

📖 « Résultats de la construction neuve » de la DREAL – Sitadel (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
Secrétariat : 03 20 31 07 28 – Télécopie : 03 20 31 28 02
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