



La commercialisation des logements neufs en région Nord – Pas-de-Calais au 3^{ème} trimestre 2011

Mises en vente de maisons individuelles en nette baisse

Au troisième trimestre 2011, les ventes et les mises en vente de logements neufs dans le cadre de programmes de plus de quatre logements repartent à la baisse : au total 713 logements vendus pour 868 logements mis en vente. Pour ce qui concerne les stocks de logements, la progression se maintient : 3 311 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 en baisse sur l'année

Ce sont 713 logements neufs qui ont été vendus au cours du troisième trimestre 2011, soit une baisse de 12,1% par rapport au même trimestre de 2010. Au niveau national, les ventes sont en baisse de 12,9% et les mises en vente sont en hausse de 11,9% par rapport au troisième trimestre 2010.

La vente de maisons individuelles chute dans la région ce trimestre par rapport au troisième trimestre 2010, -38%, tout comme dans le collectif mais dans une moindre mesure : -1,9%. Sur une année complète, le collectif connaît une baisse de 5,9% pour une baisse de 22,6% dans l'individuel.

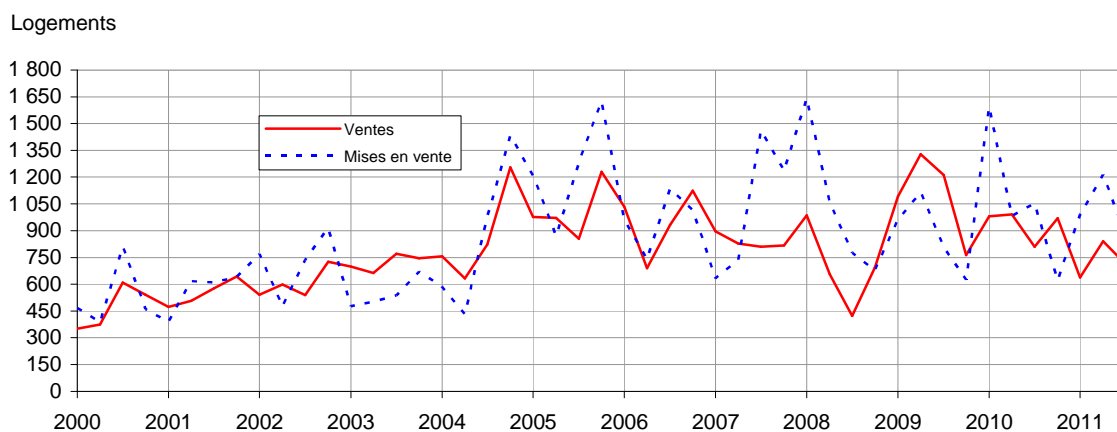
Avec 868 logements neufs mis en vente, on assiste à une baisse relativement importante des mises en vente au troisième trimestre 2011 : -17,5% par rapport au troisième trimestre 2010.

Des stocks toujours en hausse

Les stocks sont en hausse ce trimestre à 3 311 logements neufs, soit 3,7% de plus qu'au troisième trimestre 2010. Les stocks sont sensiblement au même niveau dans l'individuel (-1,7%), alors qu'ils progressent légèrement dans le collectif : +5,9%.

Le délai d'écoulement augmente encore ce trimestre pour les maisons à 16 mois, alors qu'il reste à peu près au même niveau pour les appartements à 12 mois.

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



Source : DREAL Nord-Pas-de-Calais – ECLN au 3^{ème} trimestre 2011

Les prix de vente des logements neufs augmentent toujours

Au cours du troisième trimestre 2011, le prix moyen au mètre carré des logements neufs augmente pour les maisons individuelles de 5,8% et pour les appartements de 5% par rapport au même trimestre de 2010.

Il se situe à 2 430 €/m² pour un logement individuel et 3 312 €/m² pour un logement collectif.

Commercialisation des maisons individuelles neuves

	T3 2010	T4 2010	T1 2011	T2 2011	T3 2011	Variation (1)	12 derniers mois	Variation (2)
Ventes	229	222	223	216	142	-38,0%	803	-22,6%
Moins de 4 pièces	31	8	23	14	17	-45,2%	62	-34,7%
4 pièces	144	149	161	156	95	-34,0%	561	-12,5%
5 pièces et +	54	61	39	46	30	-44,4%	176	-41,7%
Part de T4 et +	86%	95%	90%	94%	88%	+1,8%	92%	+0,7%
Prix/m²	2 296	2 359	2 360	2 425	2 430	+5,8%	2 390	+8,0%
Mises en vente	370	172	474	179	211	-43,0%	1 036	-19,0%
Stocks disponibles	951	866	1 050	920	935	-1,7%	935	
Délai d'écoulement des stocks	12	12	14	13	16			

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 troisième trimestre 2011, 142 ventes de maisons neuves ont été enregistrées, en baisse de 38% par rapport au troisième trimestre 2010. Ce sont encore les grands logements qui connaissent la plus forte baisse, ainsi que les maisons de moins de 4 pièces, mais peu nombreuses.

Les mises en vente de maisons individuelles neuves sont en légère hausse par rapport au trimestre précédent avec 211 logements mis en vente, mais en baisse par rapport au même trimestre de 2010 à hauteur de -43%.

La forte chute des ventes ce trimestre, malgré une baisse non moins importante des mises en vente, permettent aux stocks de maisons neuves de se maintenir (-1,7%) par rapport au même trimestre de 2010.

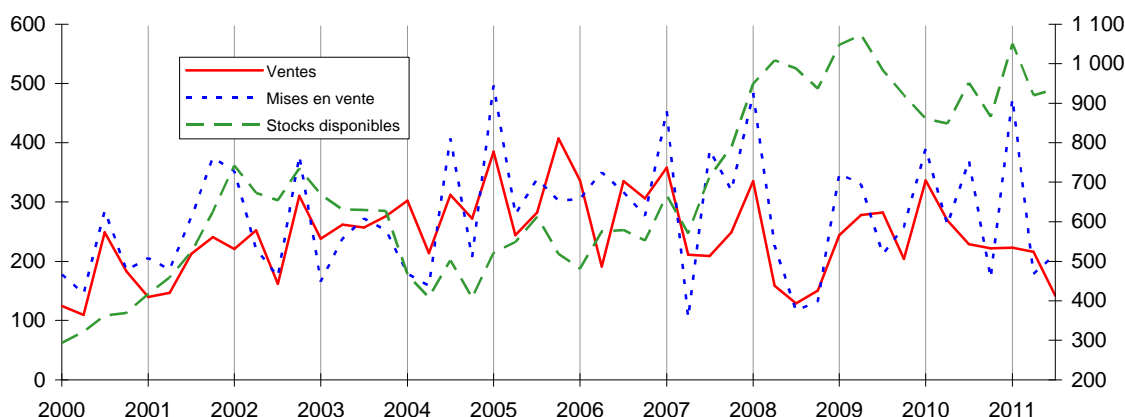
Le délai d'écoulement des stocks, qui est un bon indicateur de la tension du marché, augmente ce trimestre et atteint désormais le niveau de 16 mois.

Au troisième trimestre 2011 et par rapport au même trimestre de 2010, le prix moyen au mètre carré des maisons individuelles neuves augmente en moyenne de 5,8%, il est de 2 430 €/m².

Commercialisation des maisons individuelles neuves de 2000 à 2011

ventes, mises en vente

stocks



Source : DREAL Nord-Pas-de-Calais – ECLN au 3^{ème} trimestre 2011

Commercialisation des appartements neufs

	T3 2010	T4 2010	T1 2011	T2 2011	T3 2011	Variation (1)	12 derniers mois	Variation (2)
Ventes	582	748	416	625	571	-1,9%	2 360	-5,9%
1 pièce	28	31	15	16	16	-42,9%	78	-73,0%
2 pièces	270	313	207	333	273	+1,1%	1 126	+14,5%
3 pièces	216	326	147	224	237	+9,7%	934	-2,2%
4 pièces et +	68	78	47	52	45	-33,8%	222	-21,3%
Part de T4 et +	12%	10%	11%	8%	8%	-32,5%	9%	-16,0%
Prix/m²	3 155	3 204	3 148	3 094	3 312	+5,0%	3 191	+1,8%
Mises en vente	682	452	516	1 035	657	-3,7%	2 660	-10,6%
Stocks disponibles	2 243	1 907	1 939	2 325	2 376	+5,9%	2 376	
Délai d'écoulement des stocks	10	9	10	13	12			

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 baisse comparée au trimestre précédent, 571 appartements ont été réservés sur la région, mais elle se maintient par rapport au même trimestre de 2010 (-1,9%). Ce sont les petits et les grands logements qui connaissent les plus fortes baisses.

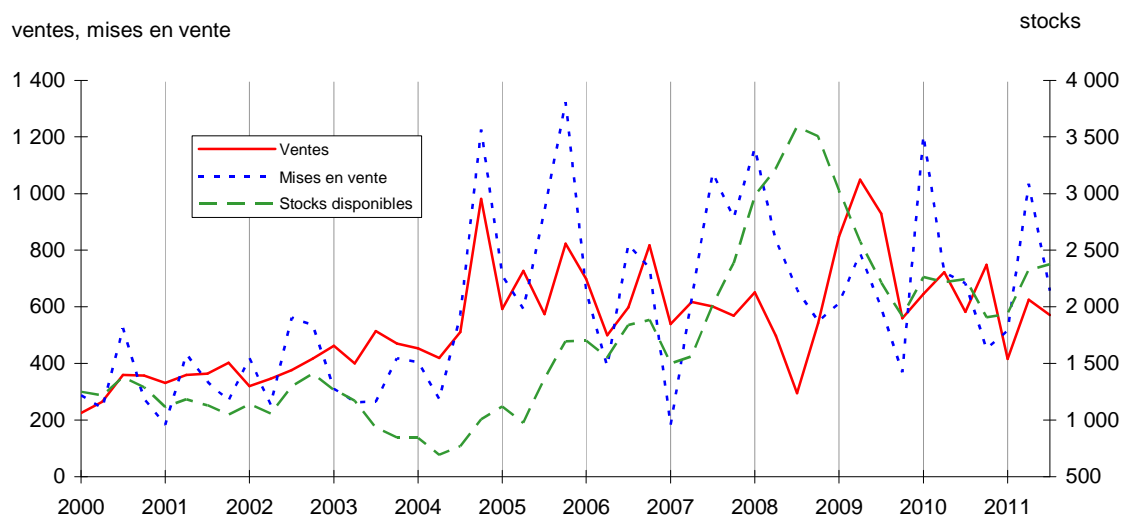
Au troisième trimestre 2011, 657 appartements neufs ont été mis en vente, soit une légère baisse de 3,7% par rapport au même trimestre de 2010.

Les baisses des ventes et des mises en vente de ce trimestre s'équilibrent, permettant aux stocks d'appartements neufs d'augmenter sensiblement (+5,9%) par rapport au troisième trimestre 2010, avec 2 376 appartements disponibles ce troisième trimestre 2011.

Le délai d'écoulement des stocks maintient sa stabilité ce trimestre : 12 mois.

Au troisième trimestre 2011 et par rapport au même trimestre de 2010, le prix moyen au mètre carré des appartements neufs est en hausse de 5%, il est de 3 312 €/m².

Commercialisation des appartements neufs de 2000 à 2011



Source : DREAL Nord-Pas-de-Calais - ECLN au 3^{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	208	274	444	319,0	3 867	4 174	7 252	4 954
21 - Champagne-Ardenne	17	9	166	222,4	210	176	760	3 267
22 - Picardie	43	80	266	211,6	150	325	696	3 635
23 - Haute-Normandie	74	80	153	175,8	393	473	1 149	3 136
24 - Centre	97	79	424	179,2	695	461	1 878	3 071
25 - Basse-Normandie	107	45	253	225,3	399	408	1 034	3 615
26 - Bourgogne	39	11	56	290,3	250	151	834	2 759
31 - Nord-Pas-de-Calais	211	142	935	222,0	657	571	2 376	3 312
41 - Lorraine	75	45	184	181,0	426	422	902	2 677
42 - Alsace	76	61	216	271,7	1 238	895	2 418	3 092
43 - Franche-Comté	35	35	196	198,9	317	304	1 010	2 741
52 - Pays de la Loire	213	171	608	219,4	2 216	1 409	3 879	3 321
53 - Bretagne	196	199	1 027	197,0	1 297	1 230	6 031	3 174
54 - Poitou-Charentes	208	94	354	211,1	244	148	603	3 614
72 - Aquitaine	166	158	457	214,5	2 122	1 528	3 194	3 500
73 - Midi-Pyrénées	177	165	240	215,9	1 649	1 285	2 449	3 284
74 - Limousin	5	8	80	149,5	95	82	260	2 777
82 - Rhône-Alpes	461	369	926	293,5	4 746	4 147	12 124	3 717
83 - Auvergne	0	7	23	216,9	92	93	633	2 913
91 - Languedoc-Roussillon	355	249	876	206,0	1 594	1 874	4 038	3 421
93 - Provence-Alpes-Côte d'Azur	286	222	567	330,5	3 487	3 231	8 374	4 245
94 - Corse	33	39	188	354,0	568	484	1 107	3 405
France métropolitaine	3 082	2 542	8 639	246,5	26 712	23 871	63 001	3 774

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 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 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
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