



La commercialisation des logements neufs en région Nord – Pas-de-Calais au 1^{er} trimestre 2012

Les Ventes poursuivent leur baisse dans la région

Au premier trimestre 2012, les ventes de logements neufs dans le cadre de programmes de plus de quatre logements maintiennent leur baisse : au total 660 logements vendus.

Les mises en vente, en revanche, repartent à la hausse avec 1 313 logements.

Les stocks de logements par conséquent progressent avec 3 667 logements en cours.



PREFET DE
REGION NORD
PAS DE CALAIS

DREAL Nord – Pas de Calais

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

Baisse maintenue des ventes de logements neufs sur douze mois

Ce sont 660 logements neufs qui ont été vendus au cours du premier trimestre 2012, soit une baisse de 7,4% par rapport au même trimestre de 2011. Au niveau national, les ventes et les mises en vente sont en baisse par rapport au premier trimestre 2011 avec respectivement -14,4% et -2,8%.

La vente de maisons individuelles chute notablement dans la région ce trimestre par rapport au premier trimestre 2011 : -30,9%, alors que le collectif progresse : +21,6%. Sur une année complète, le collectif se maintient à -2,2% pour une baisse de -21,1% dans l'individuel.

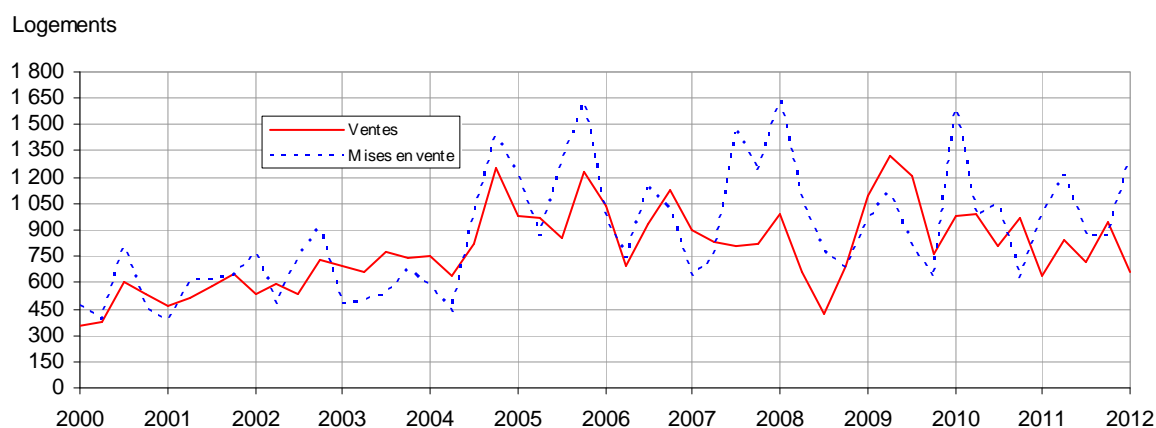
Avec 1 313 logements neufs mis en vente, la hausse des mises en vente au premier trimestre 2012 par rapport au premier trimestre 2011 se maintient nettement : +32,6%.

Des stocks en nette hausse dans le collectif

Les stocks sont en forte hausse ce trimestre à 3 667 logements neufs, soit 22,7% de plus qu'au premier trimestre 2011, mais cette hausse n'est imputable qu'au collectif, puisque les variations sont de -5,8% dans l'individuel contre +38,1% dans le collectif par rapport au premier trimestre 2011.

Le délai d'écoulement est inchangé ce trimestre pour les maisons à 15 mois, et augmente pour les appartements à 13 mois.

Commercialisation des logements neufs : mises en vente et ventes de 2000 à 2012



Source : DREAL Nord-Pas-de-Calais – ECLN au 1^{er} trimestre 2012

Les prix de vente des logements neufs à la baisse

Au cours du premier trimestre 2012, le prix moyen au mètre carré des logements neufs diminue légèrement pour les maisons individuelles à -1,8% et à -2,6% pour les appartements, par rapport au même trimestre de 2011.

Il se situe à 2 319 €/m² pour un logement individuel et 3 066 €/m² pour un logement collectif.

Commercialisation des maisons individuelles neuves

	T1 2011	T2 2011	T3 2011	T4 2011	T1 2012	Variation (1)	12 derniers mois	Variation (2)
Ventes	223	216	142	232	154	-30,9%	744	-21,1%
Moins de 4 pièces	23	14	17	16	1	-95,7%	48	-40,7%
4 pièces	161	156	95	157	109	-32,3%	517	-16,3%
5 pièces et +	39	46	30	59	44	+12,8%	179	-25,4%
Part de T4 et +	90%	94%	88%	93%	99%	+10,8%	94%	+2,8%
Prix/m²	2 360	2 425	2 430	2 534	2 319	-1,8%	2 438	+5,1%
Mises en vente	474	179	211	307	218	-54,0%	915	-28,3%
Stocks disponibles	1 050	920	935	930	989	-5,8%	989	
Délai d'écoulement des stocks	14	13	16	15	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 premier trimestre 2012, 154 ventes de maisons neuves ont été enregistrées, en forte baisse de 30,9% par rapport au premier trimestre 2011. Ce sont les maisons de 4 pièces qui connaissent la plus nette baisse à -32,3%, celle des maisons de moins de 4 pièces n'étant pas significative (1 seule).

Les mises en vente de maisons individuelles neuves sont en baisse par rapport au trimestre précédent avec 218 logements mis en vente, et ont chuté de plus de la moitié par rapport au 1^{er} trimestre 2011, la baisse étant moins importante sur douze mois à -28,3%.

Les stocks ne baissent que peu ce trimestre (-5,8%) malgré la chute importante des mises en vente, car les ventes elles aussi sont en forte baisse par rapport au même trimestre de 2011.

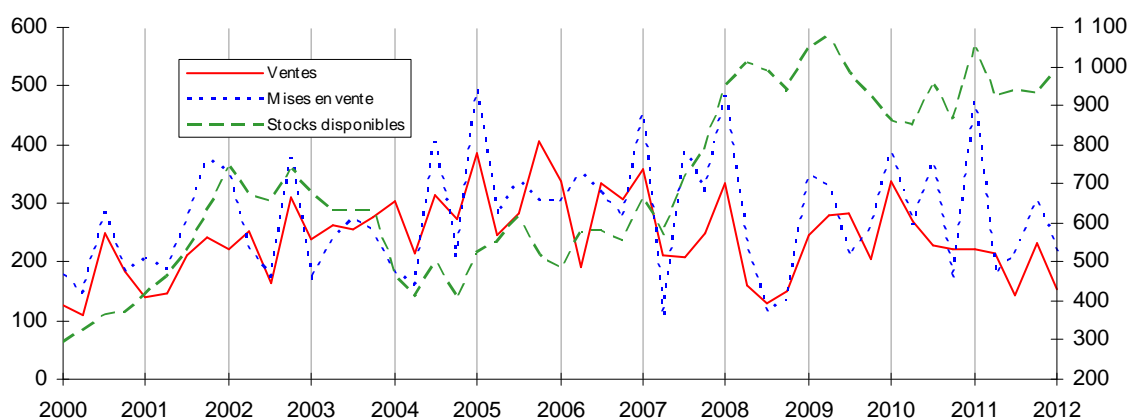
Le délai d'écoulement des stocks quant à lui se maintient à 15 mois.

Au premier trimestre 2012 et par rapport au même trimestre de 2011, le prix moyen au mètre carré des maisons individuelles neuves baisse légèrement de 1,8%, il est de 2 319 €/m².

Commercialisation des maisons individuelles neuves de 2000 à 2012

ventes, mises en vente

stocks



Source : DREAL Nord-Pas-de-Calais – ECLN au 1^{er} trimestre 2012

Commercialisation des appartements neufs

	T1 2011	T2 2011	T3 2011	T4 2011	T1 2012	Variation (1)	12 derniers mois	Variation (2)
Ventes	416	625	571	711	506	+21,6%	2 413	-2,2%
1 pièce	15	16	16	24	38	#	94	-51,3%
2 pièces	207	333	273	385	229	+10,6%	1 220	+13,9%
3 pièces	147	224	237	257	186	+26,5%	904	-4,1%
4 pièces et +	47	52	45	45	53	+12,8%	195	-25,3%
Part de T4 et +	11%	8%	8%	6%	10%	-7,3%	8%	-22,9%
Prix/m²	3 148	3 094	3 312	3 319	3 066	-2,6%	3 206	+0,8%
Mises en vente	516	1 035	657	559	1 095	#	3 346	+41,1%
Stocks disponibles	1 939	2 325	2 376	2 148	2 678	+38,1%	2 678	
Délai d'écoulement des stocks	10	13	12	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 baisse comparée au trimestre précédent, 506 appartements ont été réservés sur la région, mais elle augmente par rapport au même trimestre de 2011 (+21,6%), à noter cependant le niveau relativement bas des ventes à cette époque. Ce sont les petits logements qui connaissent les plus fortes hausses par rapport au même trimestre de 2011.

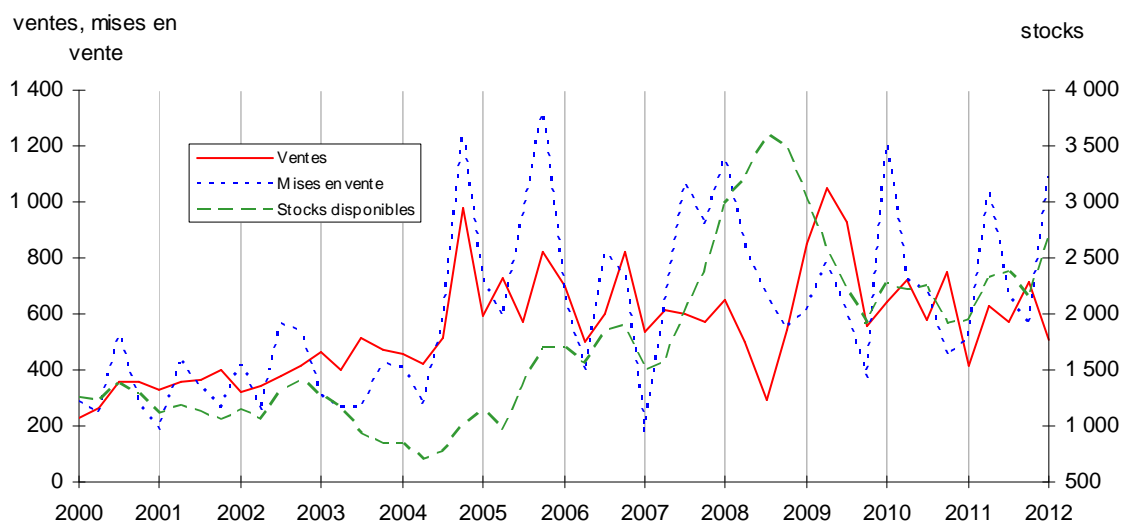
Au premier trimestre 2012, 1 095 appartements neufs ont été mis en vente, soit une hausse impressionnante mais non significative par rapport au même trimestre de 2011 eu égard au faible volume des mises en vente à cette époque. En revanche la hausse de ces mises en vente se poursuit significativement sur douze mois, à +41,1%.

La très forte hausse des mises en vente, malgré une hausse également notable des ventes permet aux stocks d'appartements neufs d'augmenter (+38,1%) par rapport au premier trimestre 2011, avec 2 678 appartements disponibles ce premier trimestre 2012.

Le délai d'écoulement des stocks remonte : 13 mois.

Au premier trimestre 2012 et par rapport au même trimestre de 2011, le prix moyen au mètre carré des appartements neufs est en baisse de 2,6%, il est de 3 066 €/m², se situant ainsi à un niveau inférieur de celui des 1^{er} et 2^{ème} trimestres 2011.

Commercialisation des appartements neufs de 2000 à 2012



Source : DREAL Nord-Pas-de-Calais – ECLN au 1^{er} trimestre 2012

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	160	251	456	355,0	4 439	3 841	9 608	4 913
21 - Champagne-Ardenne	7	5	154	ND	213	130	663	3 132
22 - Picardie	81	61	233	188,1	311	186	898	3 499
23 - Haute-Normandie	31	15	148	211,9	445	151	1 351	3 165
24 - Centre	158	89	417	196,3	459	428	1 912	3 174
25 - Basse-Normandie	48	45	307	230,7	337	183	1 198	3 439
26 - Bourgogne	66	27	150	229,2	261	161	929	2 697
31 - Nord-Pas-de-Calais	218	154	989	218,5	1 095	506	2 678	3 066
41 - Lorraine	54	47	205	201,4	478	382	1 200	2 551
42 - Alsace	37	38	200	268,3	762	698	2 433	3 222
43 - Franche-Comté	29	29	176	209,7	257	142	1 033	2 780
52 - Pays de la Loire	133	92	531	211,0	2 078	1 130	4 468	3 418
53 - Bretagne	245	94	980	221,0	1 508	646	5 659	2 971
54 - Poitou-Charentes	172	81	439	212,6	287	200	913	3 342
72 - Aquitaine	166	116	485	208,6	1 979	752	4 229	3 449
73 - Midi-Pyrénées	251	147	389	226,9	1 267	817	3 395	3 393
74 - Limousin	6	4	67	ND	68	65	230	2 820
82 - Rhône-Alpes	517	396	947	309,7	4 582	3 126	12 429	3 691
83 - Auvergne	21	13	106	185,3	126	75	588	2 873
91 - Languedoc-Roussillon	184	189	858	211,6	1 523	1 226	4 635	3 467
93 - Provence-Alpes-Côte d'Azur	246	194	634	288,2	2 838	2 279	8 535	4 380
94 - Corse	31	24	172	428,7	325	353	1 228	3 237
France métropolitaine	2 861	2 111	9 043	258,1	25 638	17 477	70 212	3 828

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 1er 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/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