



La commercialisation des logements neufs en région Nord – Pas-de-Calais au 3^{ème} trimestre 2012

Les ventes ne cessent de baisser

Dans le cadre des programmes de 5 logements et plus destinés aux particuliers, seuls 676 logements neufs ont été vendus au cours du troisième trimestre dans la région, soit une baisse des ventes de 5,1% sur douze mois.

Parallèlement, les mises en vente de logements neufs sur le marché (982) ont progressé de 12,9% sur douze mois.

Conséquence de la combinaison de ces tendances, le stock de logements neufs atteint un niveau inégalé depuis fin 2008, puisque 4 150 logements attendent un acquéreur.



PRÉFET DE LA RÉGION
NORD - PAS-DE-CALAIS

DREAL Nord – Pas de Calais

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

Les mises en vente continuent de progresser, et la baisse des ventes persiste

En comparaison avec le même trimestre 2011, 676 maisons et appartements neufs ont été vendus au cours du troisième trimestre 2012 dans la région, 5,2% de baisse, alors que les mises en vente de logements neufs ont progressé de 13,1%.

Les ventes de maisons individuelles sont de 14,8% supérieures à celles du 3^{ème} trimestre 2011, alors que celles de logements collectifs sont inférieures de 10,2%.

Sur un an, les ventes de logements individuels ont chuté de 3,1%, celles de logements collectifs de 5,8% en Nord-Pas-de-Calais.

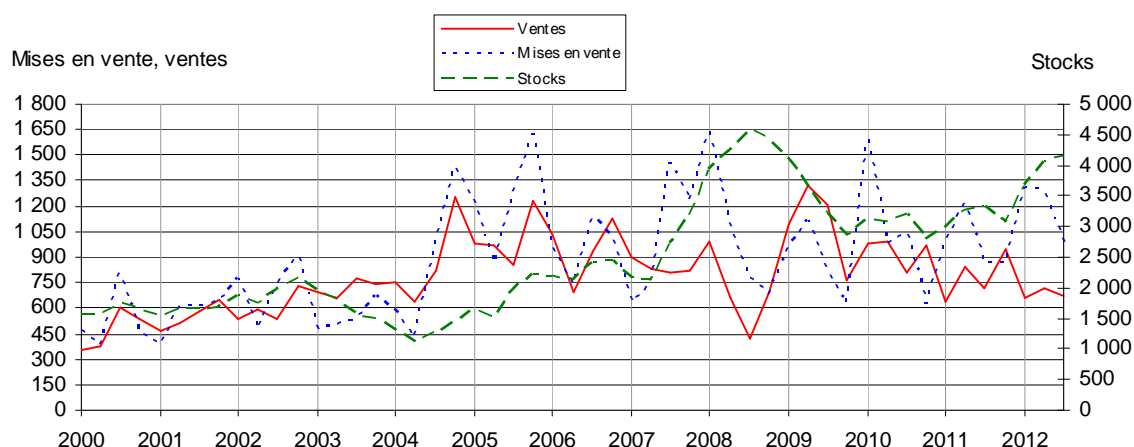
Si la situation régionale n'est pas idyllique, la situation nationale est plutôt critique. Au cours du troisième trimestre 2012, 24 800 logements ont été mis en vente, soit 22,9% de moins qu'au troisième trimestre 2011 et les ventes ont chuté de 24,9% avec 20 500 logements vendus.

Des stocks en continuelle augmentation dans le collectif et l'individuel

Les stocks augmentent encore ce trimestre en atteignant 4 150 logements neufs, un volume inégalé depuis près de quatre ans. Par rapport au 3^{ème} trimestre 2011, le stock de maisons individuelles a progressé de 32,3%, celui des appartements de 22,6%.

Conséquence de la baisse combinée des ventes et de l'augmentation des stocks, les délais d'écoulement des logements sont plutôt longs. S'ils restent de 17 mois pour les appartements, ils passent à 19 mois pour les maisons individuelles.

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



Source : DREAL Nord-Pas-de-Calais – ECLN au 3^{ème} trimestre 2012

Les prix de vente des logements neufs baissent sensiblement

Autre conséquence probable des difficultés d'écoulement des stocks de logements, au cours du 3^{ème} trimestre 2012, les prix de vente ont baissé de 7,7% pour les appartements et de 1,8% pour les maisons individuelles.

Ils se situent à 2 385 €/m² pour un logement individuel et à 3 055 €/m² pour un logement collectif.

Commercialisation des maisons individuelles neuves

	T3 2011	T4 2011	T1 2012	T2 2012	T3 2012	Variation (1)	12 derniers mois	Variation (2)
Ventes	142	232	154	229	163	+14,8%	778	-3,1%
Moins de 4 pièces	17	16	1	8	16	-5,9%	41	-33,9%
4 pièces	95	157	109	170	122	+28,4%	558	-0,5%
5 pièces et +	30	59	44	51	25	-16,7%	179	+1,7%
Part de T4 et +	88%	93%	99%	97%	90%	+2,4%	95%	+3,6%
Prix/m²	2 430	2 534	2 319	2 419	2 385	-1,8%	2 427	+0,9%
Mises en vente	211	307	218	429	280	+32,7%	1 234	+19,1%
Stocks disponibles	935	930	989	1 157	1 237	+32,3%	1 237	
Délai d'écoulement des stocks	16	15	15	18	19			

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

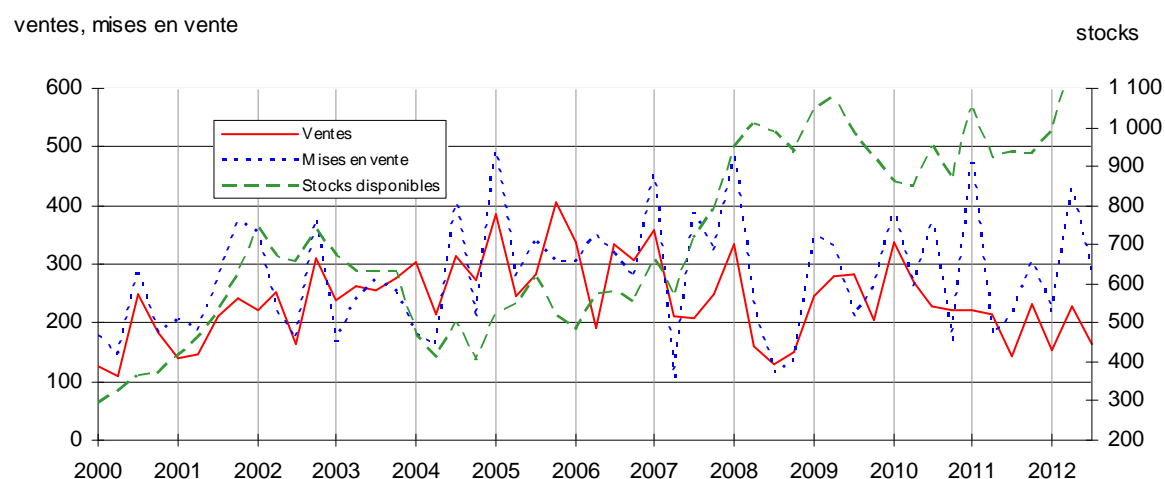
163 maisons neuves ont été réservées à la vente au troisième trimestre 2012, soit 14,8% de plus qu'au troisième trimestre 2011. Ces ventes ont essentiellement concerné le marché de maisons de 4 pièces qui a progressé de 28,4%, pour représenter trois quarts des réservations du trimestre. Cependant, cette belle progression trimestrielle, n'a pas empêché la commercialisation des maisons individuelles de baisser de 3,1% sur 12 mois.

S'agissant des mises en vente, elles ont progressé de près d'un tiers par rapport au 3^{ème} trimestre 2011, et de 19,1% sur l'année.

Quant au stock de maisons individuelles, il a encore augmenté, eu égard à l'influence conjuguée du niveau modéré des ventes et celui accru des mises en vente de nouvelles maisons. Avec 1 237 logements invendus, il a même atteint un niveau record, jamais connu depuis le début de l'enquête en 1995.

Conséquence logique de ces phénomènes connexes, le délai d'écoulement des stocks augmente encore et passe à 19 mois en moyenne.

Commercialisation des maisons individuelles neuves de 2000 à 2012



Source : DREAL Nord-Pas-de-Calais – ECLN au 3^{ème} trimestre 2012

Commercialisation des appartements neufs

	T3 2011	T4 2011	T1 2012	T2 2012	T3 2012	Variation (1)	12 derniers mois	Variation (2)
Ventes	571	711	506	494	513	-10,2%	2 224	-5,8%
1 pièce	16	24	38	26	23	+43,8%	111	+42,3%
2 pièces	273	385	229	205	228	-16,5%	1 047	-7,0%
3 pièces	237	257	186	195	209	-11,8%	847	-9,3%
4 pièces et +	45	45	53	68	53	+17,8%	219	-1,4%
Part de T4 et +	8%	6%	10%	14%	10%	+31,1%	10%	+7,8%
Prix/m²	3 312	3 319	3 066	3 061	3 055	-7,7%	3 143	-2,0%
Mises en vente	657	559	1 095	856	702	+6,8%	3 212	+20,8%
Stocks disponibles	2 376	2 148	2 678	2 880	2 913	+22,6%	2 913	
Délai d'écoulement des stocks	12	10	13	17	17			

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

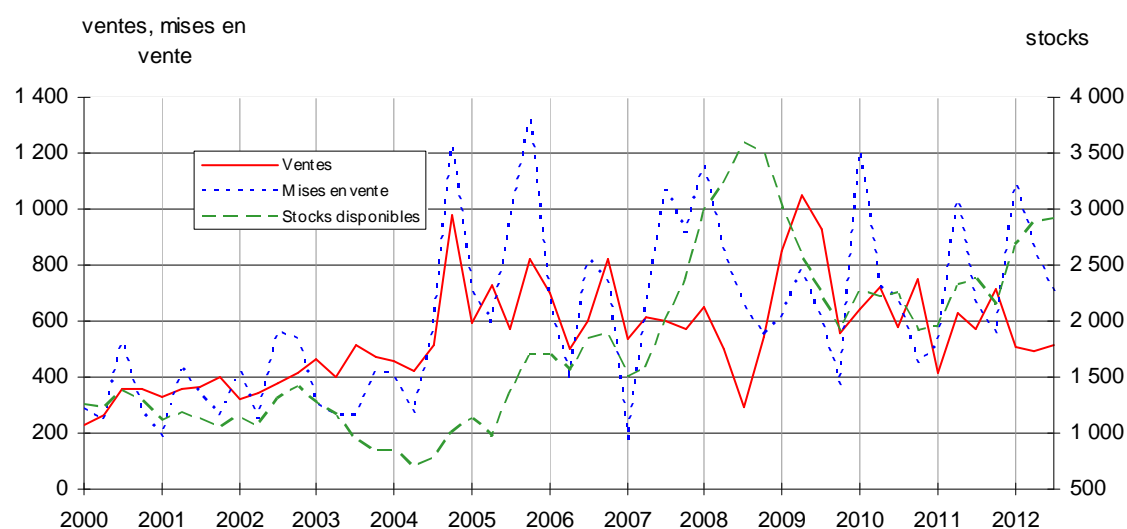
513 appartements neufs ont été réservés sur la région au troisième trimestre, soit une baisse de 10,2% par rapport au troisième trimestre 2011, et de 5,8% sur douze mois. Sur un an, seule la vente des petits appartements d'une pièce a progressé. Cependant, du fait de sa faible représentation dans le total des ventes d'appartements neufs, elle ne peut seule, prétendre à dynamiser la commercialisation.

Au troisième trimestre 2012, 702 appartements neufs ont été mis en vente, soit une baisse de 6,8% par rapport au même trimestre de 2011. En revanche la variation sur douze mois est toujours à la hausse, +20,8%.

Tout comme pour la commercialisation des maisons individuelles, l'augmentation des mises en vente d'appartements neufs ce trimestre et la baisse conjuguée et continue de leurs ventes, ont pour conséquence logique le gonflement des stocks d'inventures, +22,6%. Fin septembre 2012, 2 913 appartements neufs étaient disponibles à la vente, atteignant ainsi le niveau le plus élevé depuis le 1^{er} trimestre 2009.

Le délai d'écoulement des stocks reste inchangé, il est de 17 mois.

Commercialisation des appartements neufs de 2000 à 2012



Source : DREAL Nord-Pas-de-Calais – ECLN au 3^{ème} trimestre 2012

Commercialisation des logements neufs par région

Régions	Maisons individuelles				Appartements			
	Mises en vente	Ventes	Encours proposés	Prix de vente (1)	Mises en vente	Ventes	Encours proposés	Prix de vente (1)
Alsace	96	63	200	212,9	1 000	710	2 970	3 115
Aquitaine	185	126	514	198,7	978	928	4 655	3 589
Auvergne	13	13	117	223,8	39	93	704	2 939
Basse-Normandie	57	61	305	186,5	259	159	1 405	4 038
Bourgogne	38	16	161	196,7	239	124	1 020	2 954
Bretagne	93	102	921	242,4	1 342	916	6 699	3 178
Centre	101	69	459	194,8	693	562	2 427	3 172
Champagne-Ardenne	6	13	172	166,9	79	115	454	3 218
Corse	61	35	195	464,0	355	287	1 302	3 366
Franche-Comté	77	53	167	ND	189	134	1 015	2 811
Haute-Normandie	87	48	190	181,0	480	303	1 528	3 051
Île-de-France	222	224	768	340,8	4 003	4 086	13 596	4 687
Languedoc-Roussillon	116	120	808	240,6	1 708	1 133	5 066	3 637
Limousin	0	2	32	ND	78	35	224	2 616
Lorraine	25	24	188	174,6	251	283	1 054	2 455
Midi-Pyrénées	231	147	420	217,8	1 666	1 315	3 620	3 356
Nord-Pas-de-Calais	280	163	1 237	210,8	702	513	2 913	3 055
Pays de la Loire	190	150	682	206,4	1 266	907	5 401	3 368
Picardie	20	28	226	205,6	126	116	934	2 987
Poitou-Charentes	80	77	457	225,4	203	204	922	3 637
Provence-Alpes-Côte d'Azur	284	163	685	335,0	2 399	2 432	9 756	4 429
Rhône-Alpes	478	250	1 119	272,0	4 017	3 228	13 657	3 729
France métropolitaine	2 740	1 947	10 023	248,3	22 072	18 583	81 322	3 821

Source : SOeS, ECLN

Unités : logement

(ND) Non Diffusable

(1) 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.

Au troisième trimestre 2012, 16 régions de France métropolitaine voient à la fois leurs mises en vente et leurs ventes baisser par rapport au troisième trimestre 2011. C'est le cas notamment en Île-de-France, Rhône-Alpes et Provence-Alpes Côte d'Azur. Les ventes sont également en baisse en Midi-Pyrénées, Nord – Pas-de-Calais, Bourgogne et Haute Normandie, mais les mises en vente progressent dans ces quatre régions.

Fin septembre 2012, l'encours de logements neufs proposés à la vente est supérieur à son niveau de fin septembre 2011 dans quasiment toutes les régions exceptions faites de la Champagne-Ardenne, de la Franche-Comté et du Limousin où le nombre de programmes est relativement limité. C'est en Ile-de-France, Midi-Pyrénées, Aquitaine et Poitou-Charentes que la progression de l'encours est la plus sensible.

Au troisième trimestre 2012, le prix moyen au mètre carré des appartements est supérieur à son niveau du troisième trimestre 2011 dans quinze régions métropolitaines dont Provence-Alpes-Côte d'Azur, Basse Normandie et Languedoc-Roussillon. Une baisse des prix est constatée dans huit régions notamment en Île de France, Nord Pas de Calais et Lorraine. Le prix est stable en Rhône-Alpes.

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 Études et Statistiques
44 rue de Tournai – CS 40259 – 59019 LILLE CEDEX
Télécopie : 03 20 40 55 16

Mél : dses.sc.dreal-nord-pdc@developpement-durable.gouv.fr

Site Internet : <http://www.nord-pas-de-calais.developpement-durable.gouv.fr/>

Ressources, territoires et habitats
Énergie et climat
Prévention des risques
Développement durable
Infrastructures, transports et mer

**Présent
pour
l'avenir**

DREAL Nord – Pas de Calais

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