



## **La commercialisation des logements neufs en région Nord – Pas-de-Calais au 2<sup>ème</sup> trimestre 2012**

### **La baisse des ventes se poursuit**

Dans le cadre des programmes de 5 logements et plus destinés aux particuliers, seuls 723 logements neufs ont été vendus au cours du second trimestre dans la région.

Dans le même temps, la progression des mises en vente de logements neufs s'est poursuivie (1 285 mises sur le marché).

Ainsi, le stock de nouveaux logements à acheter a augmenté, mais en fin de période, 4 037 logements n'avaient pas trouvé d'acquéreur.



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)

## Hausse continue des mises en vente de logements neufs et baisse des ventes

723 maisons et appartements neufs ont été vendus au cours du deuxième trimestre 2012 dans la région, soit une baisse de 14% par rapport au même trimestre de 2011.

Au niveau national, les ventes ont chuté de 13,9% et les mises en vente de logements neufs ont baissé de 15,4%.

Si après une chute au trimestre dernier, la vente de maisons individuelles en région est timidement repartie à la hausse, + 6,0% par rapport au deuxième trimestre 2011, la vente de logements collectifs a chuté de 21,0%. Ainsi, en un an, les ventes de logements individuels ont baissé de 14,9%, celles de logements collectifs de 3,8%.

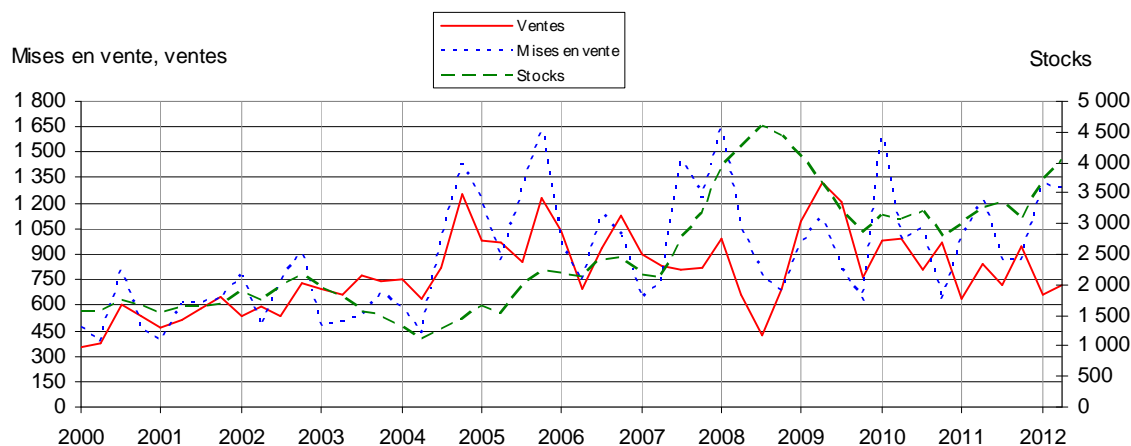
En référence au second trimestre 2011, le volume de logements neufs mis en vente progresse de +5,8%.

## Encore plus de stocks dans le collectif et l'individuel

Les stocks connaissent à nouveau une hausse importante ce trimestre, en passant à 4 037 logements neufs, soit presque un quart de plus qu'au deuxième trimestre 2011. Cette progression est tout aussi sensible dans le collectif que dans l'individuel, qui affichent des hausses respectives de +23,9% et +25,8%.

La baisse des ventes combinée à la progression des mises en vente et des stocks conduit à l'allongement des délais d'écoulement des stocks ce trimestre ; 18 mois pour les maisons et 17 mois pour les appartements. Ces délais n'avaient plus été observés depuis 2008.

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



Source : DREAL Nord-Pas-de-Calais – ECLN au 2<sup>ème</sup> trimestre 2012

## Prix de vente des logements neufs stables

Au cours du deuxième trimestre 2012, le prix moyen au mètre carré des logements neufs ne varie quasiment pas : -0,2% pour les maisons individuelles et -1,1% pour les appartements.

Il se situe à 2 419 €/m<sup>2</sup> pour un logement individuel et 3 061 €/m<sup>2</sup> pour un logement collectif.

## Commercialisation des maisons individuelles neuves

	T2 2011	T3 2011	T4 2011	T1 2012	T2 2012	Variation (1)	12 derniers mois	Variation (2)
<b>Ventes</b>	<b>216</b>	<b>142</b>	<b>232</b>	<b>154</b>	<b>229</b>	<b>+6,0%</b>	<b>757</b>	<b>-14,9%</b>
Moins de 4 pièces	14	17	16	1	8	-42,9%	42	-44,7%
4 pièces	156	95	157	109	170	+9,0%	531	-13,0%
5 pièces et +	46	30	59	44	51	+10,9%	184	-8,0%
Part de T4 et +	94%	88%	93%	99%	97%	+3,2%	94%	+3,5%
Prix/m²	2 425	2 430	2 534	2 319	2 419	-0,2%	2 436	+2,8%
<b>Mises en vente</b>	<b>179</b>	<b>211</b>	<b>307</b>	<b>218</b>	<b>429</b>	<b>#</b>	<b>1 165</b>	<b>-2,5%</b>
<b>Stocks disponibles</b>	<b>920</b>	<b>935</b>	<b>930</b>	<b>989</b>	<b>1 157</b>	<b>+25,8%</b>	<b>1 157</b>	
Délai d'écoulement des stocks	13	16	15	15	18			

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 2012, 229 ventes de maisons neuves ont été enregistrées, soit une progression de 6,0% par rapport au deuxième trimestre 2011, mais une baisse de 14,9% sur douze mois. Ce sont les maisons de moins de 4 pièces qui connaissent la baisse la plus importante à -42,9%.

Avec près de deux fois plus de mises en vente de maisons individuelles neuves qu'au trimestre précédent, et 250 mises supplémentaires sur le marché qu'en 2011, l'offre régionale a explosé.

Ce trimestre seul permet de rattraper la chute enregistrée sur les douze mois précédents, passant de -28,3% à -2,5%.

La conjugaison ce trimestre de la progression sensible des mises en vente et de la faiblesse des ventes provoque la hausse de plus d'un quart du stock des maisons individuelles. Avec 1 157 maisons neuves disponibles à la vente, le stock enregistre un niveau jamais atteint jusqu'alors.

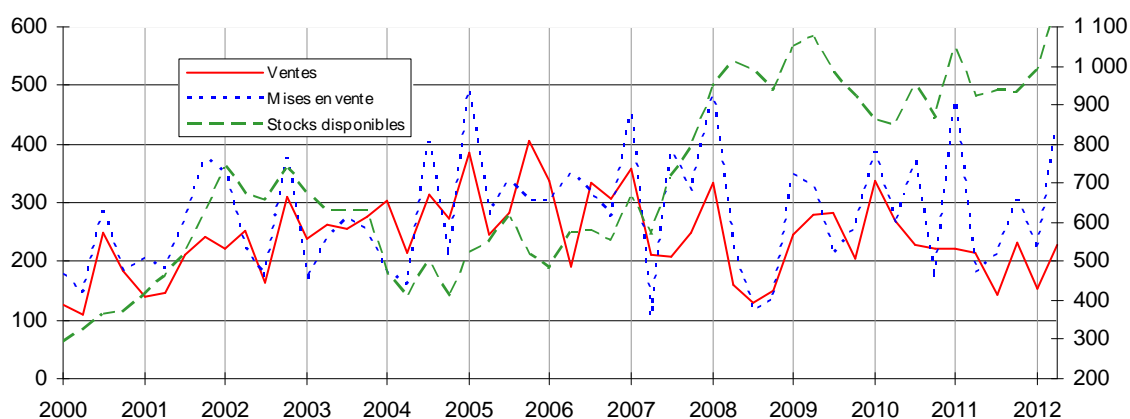
Associé à la faiblesse continue du volume des ventes, l'accroissement du stock accentue le délai d'écoulement des invendus, qui repasse à 18 mois.

Au deuxième trimestre 2012 et par rapport au même trimestre de 2011, le prix moyen au mètre carré des maisons individuelles neuves reste sensiblement au même niveau, il est de 2 419 €/m².

## Commercialisation des maisons individuelles neuves de 2000 à 2012

ventes, mises en vente

stocks



Source : DREAL Nord-Pas-de-Calais - ECLN au 2<sup>ème</sup> trimestre 2012

DREAL Nord – Pas de Calais

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

## Commercialisation des appartements neufs

	T2 2011	T3 2011	T4 2011	T1 2012	T2 2012	Variation (1)	12 derniers mois	Variation (2)
<b>Ventes</b>	<b>625</b>	<b>571</b>	<b>711</b>	<b>506</b>	<b>494</b>	<b>-21,0%</b>	<b>2 282</b>	<b>-3,8%</b>
1 pièce	16	16	24	38	26	#	104	+15,6%
2 pièces	333	273	385	229	205	-38,4%	1 092	-2,8%
3 pièces	224	237	257	186	195	-12,9%	875	-4,2%
4 pièces et +	52	45	45	53	68	+30,8%	211	-13,9%
Part de T4 et +	8%	8%	6%	10%	14%	#	9%	-7,9%
Prix/m²	3 094	3 312	3 319	3 066	3 061	-1,1%	3 205	+1,2%
<b>Mises en vente</b>	<b>1 035</b>	<b>657</b>	<b>559</b>	<b>1 095</b>	<b>856</b>	<b>-17,3%</b>	<b>3 167</b>	<b>+18,0%</b>
<b>Stocks disponibles</b>	<b>2 325</b>	<b>2 376</b>	<b>2 148</b>	<b>2 678</b>	<b>2 880</b>	<b>+23,9%</b>	<b>2 880</b>	
Délai d'écoulement des stocks	13	12	10	13	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

494 appartements neufs ont été réservés sur la région ce deuxième trimestre 2012, soit une baisse de 21,0% par rapport au deuxième trimestre 2011 et une baisse de 3,8% sur douze mois. Par rapport au deuxième trimestre 2011 ce sont les petits appartements qui se sont moins bien vendus au profit des appartements de 4 pièces et plus, qui ne représentent cependant que 14% des ventes.

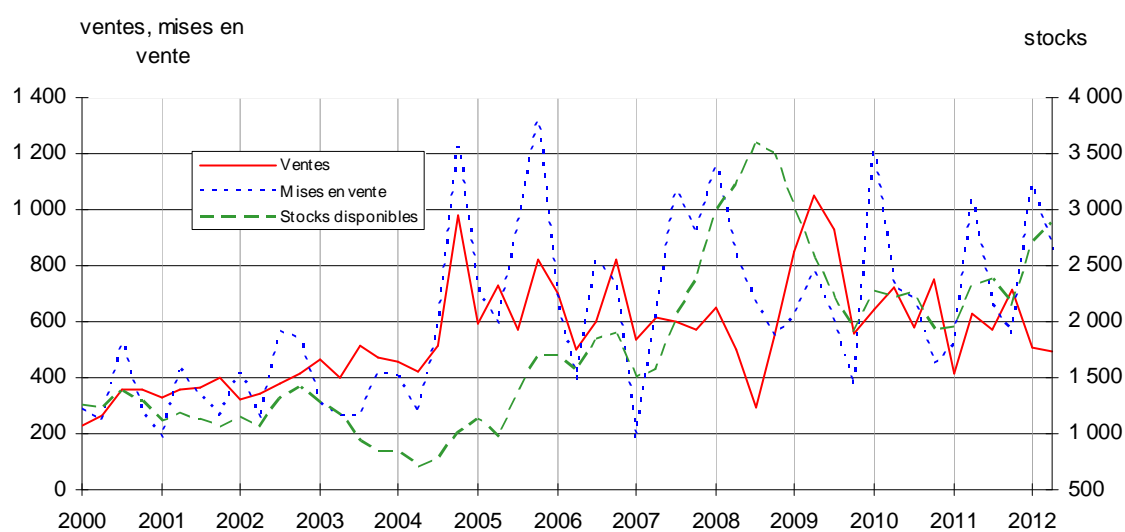
Au deuxième trimestre 2012, 856 appartements neufs ont été mis en vente, soit une baisse de 17,3% par rapport au même trimestre de 2011. Par contre la tendance sur douze mois est toujours à la hausse, à hauteur de +18,0%.

Malgré cette baisse des mises en vente ce trimestre par rapport au deuxième trimestre 2011, la baisse également des ventes entraîne une augmentation des stocks (+23,9%), avec 2 880 appartements neufs disponibles ce deuxième trimestre 2012.

Le délai d'écoulement des stocks augmente encore : 17 mois.

Le prix moyen au mètre carré des appartements neufs est relativement stable, il est de 3 061 €/m².

### Commercialisation des appartements neufs de 2000 à 2012



Source : DREAL Nord-Pas-de-Calais – ECLN au 2<sup>ème</sup> trimestre 2012

## Commercialisation des logements neufs par région

Régions	Mises en vente	Maisons individuelles Ventes	Encours proposés	Prix de vente	Mises en vente	Appartements Ventes	Encours proposés	Prix de vente
Alsace	76	76	187	236,7	937	572	2 791	3 048
Aquitaine	103	97	475	209,3	1 347	1 065	4 452	3 517
Auvergne	42	32	116	239,6	295	119	762	2 914
Basse-Normandie	60	44	342	197,0	159	198	1 195	3 582
Bourgogne	11	15	136	209,5	95	117	962	2 779
Bretagne	92	123	942	202,1	1 754	930	6 407	3 168
Centre	185	100	438	194,1	764	418	2 392	3 178
Champagne-Ardenne	23	3	183	ND	148	176	610	3 011
Corse	26	32	171	319,4	324	423	1 156	3 531
Franche-Comté	30	39	142	196,4	169	134	977	2 901
Haute-Normandie	37	30	172	178,0	186	183	1 260	3 441
Île-de-France	362	246	622	329,5	5 265	4 511	11 231	4 948
Languedoc-Roussillon	39	54	832	226,6	1 024	1 077	4 579	3 540
Limousin	5	14	39	ND	22	39	206	2 335
Lorraine	56	31	202	197,0	339	318	1 175	2 813
Midi-Pyrénées	130	114	386	230,1	572	824	3 412	3 560
Nord-Pas-de-Calais	429	229	1 157	224,0	856	494	2 880	3 061
Pays de la Loire	218	89	637	203,2	1 630	930	5 132	3 445
Picardie	38	34	227	203,0	198	136	939	3 051
Poitou-Charentes	134	80	466	219,3	314	150	1 078	3 450
Provence-Alpes-Côte d'Azur	147	150	602	312,7	3 418	2 796	9 488	4 277
Rhône-Alpes	358	331	963	294,3	3 710	3 105	12 844	3 693
<b>France métropolitaine</b>	<b>2 601</b>	<b>1 963</b>	<b>9 437</b>	<b>251,1</b>	<b>23 526</b>	<b>18 715</b>	<b>75 928</b>	<b>3 910</b>

Source : SOeS, ECLN

Unités : logement, millier d'euros, euros/m²

Si douze régions métropolitaines, dont l'Île-de-France, Rhône-Alpes et la Bretagne voient à la fois leurs mises en vente et leurs ventes baisser par rapport au deuxième trimestre 2011, cinq autres, dont le Nord – Pas-de-Calais, l'Alsace et les Pays de la Loire, connaissent une baisse de leurs ventes et une progression de leurs mises en vente.

Seules quatre régions profitent d'une hausse simultanée des mises en vente et des ventes de logements neufs. Il s'agit de la Champagne-Ardenne, du Poitou-Charentes, du Limousin et de l'Auvergne, dont l'influence sur l'évolution nationale est cependant limitée.

Fin juin 2012, l'encours de logements neufs proposés à la vente est supérieur à son niveau de fin juin 2011 dans quasiment toutes les régions, exceptions faites de Champagne-Ardenne, Franche-Comté et Limousin, où il diminue légèrement. C'est en Île-de-France, Midi-Pyrénées, Pays de la Loire, Aquitaine et Poitou-Charentes que cet encours progresse le plus.

À un an d'intervalle, le prix moyen au mètre carré des appartements du deuxième trimestre 2012 est supérieur dans onze régions dont Provence-Alpes-Côte d'Azur, Aquitaine et Languedoc-Roussillon. Pour neuf autres régions, dont l'Île-de-France, Rhône-Alpes et la Bretagne, le prix est à la baisse. Il est stable en Lorraine et en Pays de la Loire.

## 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/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 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](mailto: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  
Développement durable  
Prévention des risques  
Infrastructures, transports et mer

Présent  
pour  
l'avenir

DREAL Nord – Pas de Calais

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