



La commercialisation des logements neufs en région Nord – Pas-de-Calais au 2^{ème} trimestre 2013

Les ventes d'appartements neufs seules progressent

Dans le cadre des programmes de 5 logements et plus destinés à la vente aux particuliers, 877 logements neufs ont été vendus au cours du second trimestre 2013 dans la région, soit 36,6% de plus que le trimestre précédent. Les trois-quarts de ces ventes concernent des appartements.

Les stocks continuent cependant de progresser ; 4 588 logements attendent un acquéreur, soit 3,6% de plus qu'à la fin du trimestre précédent.

Sur douze mois, les ventes ont augmenté de 4,1%, et les mises en vente de logements neufs ont baissé de 9,2%.



Les ventes s'accroissent, les mises en vente peinent à se maintenir

Après la baisse constatée au 1^{er} trimestre de l'année, les ventes de logements neufs reprennent. 877 maisons et appartements neufs ont trouvé preneur au cours du 2nd trimestre 2013 dans la région, soit 21,3% de plus qu'au 2nd trimestre 2012 et 36,6% de mieux qu'à la fin du mois de mars dernier. Parallèlement, les mises en vente repartent sensiblement à la baisse, 1 123 logements neufs ont été mis sur le marché, soit 12,6% de moins qu'à l'issue du 2nd trimestre 2012.

Fin juin 2013, les ventes de maisons individuelles sont inférieures de 3,9% à celles de juin 2012, et celles de logements collectifs, supérieures d'un tiers. C'est la tendance inverse du 1^{er} trimestre 2013.

Au final, sur un an, les ventes de maisons individuelles ont progressé de 10,6%, et celles de logements collectifs de 2%, dans le Nord - Pas-de-Calais.

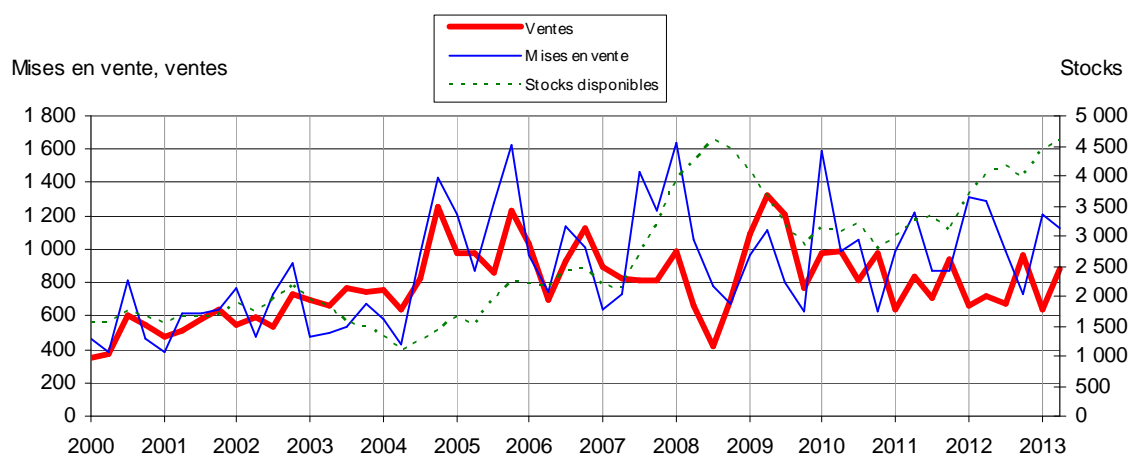
À l'échelle nationale, le nombre de réservations à la vente s'élève à 22 700 logements. Elles augmentent de 2,2 % par rapport au second trimestre 2012. Simultanément, le nombre de logements neufs mis en vente (25 100 unités) est en nette diminution par rapport au deuxième trimestre 2012 (-21,8%). Après la forte hausse du premier trimestre, les mises en ventes, et contrairement à la région Nord – Pas-de-Calais, retrouvent ainsi la tendance à la baisse amorcée mi-2012. Le contraste de ces différentes évolutions provoque le gonflement du stock de logements, fin juin, près de 101 100 logements attendaient un acquéreur.

Les stocks continuent de progresser, mais à un rythme moins soutenu

Avec 4 588 logements neufs invendus, les stocks régionaux continuent de croître, +21,3% par rapport au 2^{ème} trimestre 2012, mais seulement +3,6% comparé au dernier trimestre. Le bon niveau des ventes dans le collectif du 2^{ème} trimestre 2013 (un tiers de plus qu'au même trimestre 2012), conjugué à la faiblesse des mises en vente (-36% dans l'individuel notamment par rapport au 2^{ème} trimestre 2012), explique cette régulation des stocks.

Mais le délai d'écoulement de ces stocks, quant à lui s'allonge encore. Il passe de 15 à 17 mois pour les maisons individuelles, et de 17 à 19 mois pour les appartements, traduisant la morosité du marché.

Commercialisation des logements neufs : mises en vente, ventes et stocks de 2000 à 2013



Source : DREAL Nord-Pas-de-Calais – ECLN au 2^{ème} trimestre 2013

Des prix de vente de logements neufs contrastés dans l'individuel et le collectif

Au 2^{ème} trimestre 2013, le prix de vente moyen par m² des maisons individuelles a encore baissé de 4% par rapport au 2^{ème} trimestre 2012, mais a augmenté de 4,5% pour celui des logements collectifs. Le prix de vente moyen d'un logement individuel est de 2 324€/m², et celui d'un logement collectif est de 3 200 €/m².

Commercialisation des maisons individuelles neuves

	T2 2012	T3 2012	T4 2012	T1 2013	T2 2013	Variation (1)	12 derniers mois	Variation (2)
Ventes	229	163	244	210	220	-3,9%	837	+10,6%
Moins de 4 pièces	8	16	14	15	8	+0,0%	53	+26,2%
4 pièces	170	122	185	151	158	-7,1%	616	+16,0%
5 pièces et +	51	25	45	44	54	+5,9%	168	-8,7%
Part de T4 et +	97%	90%	94%	93%	96%	-0,1%	94%	-0,9%
Prix/m²	2 419	2 385	2 290	2 264	2 324	-4,0%	2 311	-4,5%
Mises en vente	429	280	146	304	274	-36,1%	1 004	-13,8%
Stocks disponibles	1 157	1 237	1 106	1 146	1 231	+6,4%	1 231	
Délai d'écoulement des stocks	18	19	16	15	17			

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

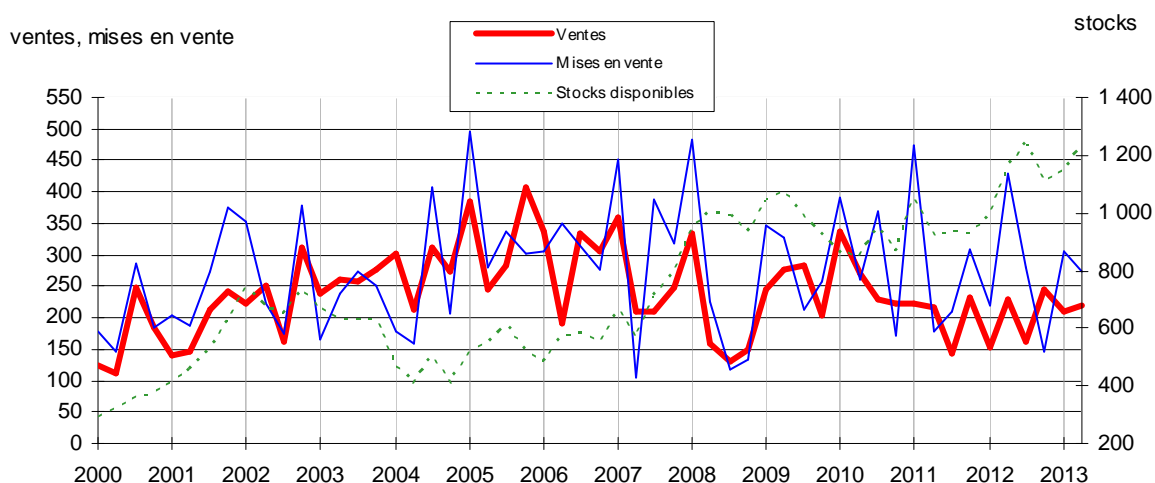
220 maisons individuelles neuves ont été réservées à la vente au 2^{ème} trimestre 2013, soit 3,9% de moins qu'au 2^{ème} trimestre 2012. Ponctuellement, c'est le marché des maisons de 5 pièces et plus qui a progressé par rapport à cette période (+5,9%). Mais sur les douze derniers mois, c'est toujours le marché des maisons de 4 pièces qui représente près des trois-quarts des ventes. Sur cette période, l'ensemble des réservations de maisons neuves se maintient, à +10,6%.

Les mises en vente, en revanche, repartent à la baisse : -36,1% par rapport au 2^{ème} trimestre 2012, et -13,8% sur l'année écoulée.

Les baisses conjuguées des ventes et des mises en vente affectent toutefois peu le niveau du stock de maisons individuelles, qui continue de progresser à +6,4% par rapport au 2^{ème} trimestre 2012, et de 7% par rapport au dernier trimestre. 1 231 maisons attendent un acquéreur.

La stagnation des ventes et la progression des stocks, sur les six derniers mois, provoquent l'allongement du délai d'écoulement des stocks. Fin juin, il atteint 17 mois.

Commercialisation des maisons individuelles neuves de 2000 à 2013



Source : DREAL Nord-Pas-de-Calais – ECLN au 2^{ème} trimestre 2013

Commercialisation des appartements neufs

	T2 2012	T3 2012	T4 2012	T1 2013	T2 2013	Variation (1)	12 derniers mois	Variation (2)
Ventes	494	513	725	432	657	+33,0%	2 327	+2,0%
1 pièce	26	23	54	53	76	#	206	+98,1%
2 pièces	205	228	314	183	285	+39,0%	1 010	-7,5%
3 pièces	195	209	274	137	229	+17,4%	849	-3,0%
4 pièces et +	68	53	83	59	67	-1,5%	262	+24,2%
Part de T4 et +	14%	10%	11%	14%	10%	-25,9%	11%	+18,7%
Prix/m²	3 061	3 055	3 093	2 974	3 200	+4,5%	3 093	-3,4%
Mises en vente	856	702	581	900	849	-0,8%	3 032	-4,3%
Stocks disponibles	2 880	2 913	2 872	3 283	3 357	+16,6%	3 357	
Délai d'écoulement des stocks	17	17	13	17	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

Après la chute du trimestre précédent, les réservations d'appartements neufs repartent à nouveau à la hausse. Avec 657 ventes au cours du 2^{ème} trimestre 2013, la commercialisation des appartements enregistre une progression d'un tiers par rapport au 2^{ème} trimestre 2012, de plus de la moitié sur le dernier trimestre, mais de +2% seulement sur les douze derniers mois.

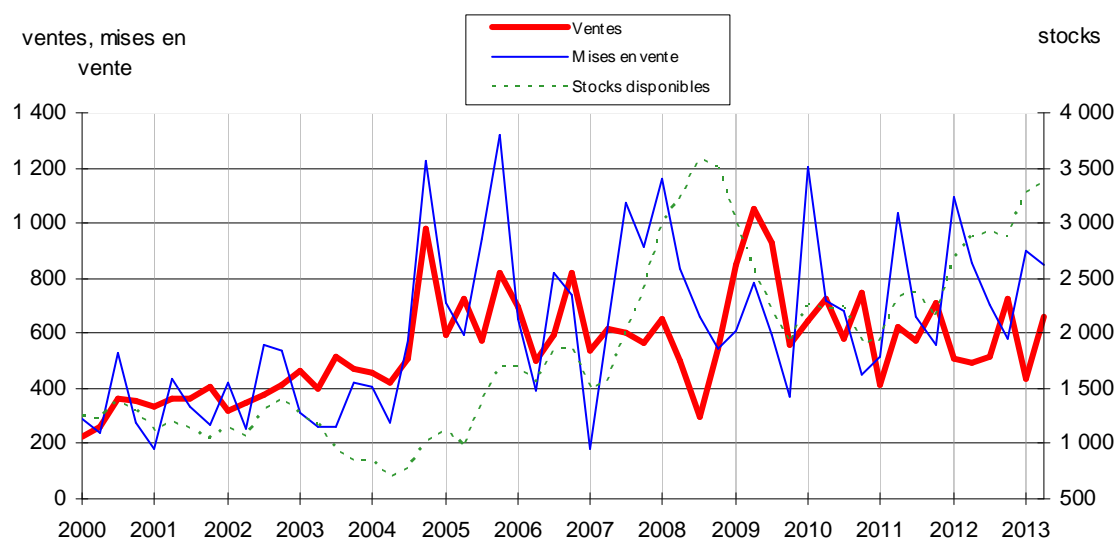
Depuis un an, la vente de petits appartements d'une pièce a quasiment doublé, et celle de 4 pièces et plus a progressé de 24,2%.

Au 2^{ème} trimestre 2013, 849 appartements neufs ont été mis en vente, atteignant ainsi quasiment le même niveau qu'à pareille époque en 2012. Sur l'année, les mises en vente d'appartements neufs ont baissé de 4,3%.

Le bon niveau des ventes du trimestre, et la stagnation des mises en vente, n'ont cependant pas empêché la progression continue des stocks. Fin juin, 3 357 appartements neufs attendaient d'être cédés, soit 16,6% de plus qu'à la fin du 2^{ème} trimestre 2012.

Consécutivement, le délai d'écoulement des stocks s'allonge, il passe à 19 mois.

Commercialisation des appartements neufs de 2000 à 2013



Source : DREAL Nord-Pas-de-Calais – ECLN au 2^{ème} trimestre 2013

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	103	82	279	226,9	853	631	3 351	3 109
Aquitaine	163	150	577	208,6	2 010	1 501	5 473	3 516
Auvergne	0	19	99	ND	38	99	579	2 855
Basse-Normandie	25	38	282	197,5	264	226	1 575	3 527
Bourgogne	11	10	118	183,8	223	196	1 246	2 840
Bretagne	182	168	688	202,0	1 148	768	6 316	3 119
Centre	124	56	402	195,7	449	436	2 067	3 255
Champagne-Ardenne	29	29	216	175,7	124	274	641	3 266
Corse	48	35	190	252,2	433	375	1 361	3 566
Franche-Comté	57	31	212	183,0	126	144	841	2 760
Haute-Normandie	8	24	173	184,6	177	218	2 027	3 321
Île-de-France	365	340	1 147	335,3	5 398	5 587	17 998	4 696
Languedoc-Roussillon	143	146	855	233,4	930	1 170	4 674	3 513
Limousin	0	2	35	ND	6	27	172	2 510
Lorraine	67	41	205	204,1	154	182	1 497	2 654
Midi-Pyrénées	170	134	576	228,3	976	1 244	3 510	3 446
Nord-Pas-de-Calais	274	220	1 231	215,4	849	657	3 357	3 200
Pays de la Loire	131	149	762	207,9	1 325	1 007	6 227	3 536
Picardie	23	31	234	189,3	131	191	1 170	3 225
Poitou-Charentes	77	54	395	219,3	197	169	945	3 911
Provence-Alpes-Côte d'Azur	216	161	814	289,2	3 126	2 503	10 171	4 085
Rhône-Alpes	339	303	1 400	283,3	3 607	2 921	14 976	3 666
France métropolitaine	2 555	2 223	10 890	246,5	22 544	20 526	90 174	3 851

Source : SOeS, ECLN

Unités : logement

(ND) Non Diffusable

(//) Non concerné

(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 deuxième trimestre 2013, huit régions de France métropolitaine voient à la fois leurs mises en vente et leurs réservations baisser par rapport à l'année dernière. C'est le cas notamment en Rhône-Alpes, en Bretagne et en Provence-Alpes-Côte-d'Azur. En Corse, les mises en vente progressent mais les réservations sont en baisse. Enfin, treize régions voient leurs réservations augmenter comparativement au deuxième trimestre 2012 comme en Alsace, Nord – Pas-de-Calais et Midi-Pyrénées ; seules quatre régions connaissent également une hausse des mises en vente.

L'encours de logements neufs proposés à la vente, fin juin 2013, est supérieur à son niveau de fin juin 2012 pour quatorze régions. C'est en Haute Normandie (+39%), Pays de la Loire (+21%), Île-de-France (+19%) et Rhône Alpes (+17%) que la progression de l'encours est la plus sensible.

En 2013, le prix moyen au mètre carré des appartements est supérieur à son niveau de 2012 dans dix régions dont la Corse, la Picardie, Nord – Pas-de-Calais ou encore Pays de la Loire et Poitou Charente. Une baisse des prix est constatée dans neuf régions notamment en Île-de-France (-5%), Lorraine (-5,6%), Franche-Comté (-4,9%), ou encore PACA (-5,2%). Les prix stagnent en Languedoc Roussillon, Rhône-Alpes et Aquitaine.

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