



La commercialisation des logements neufs en région Nord – Pas-de-Calais au 3^{ème} trimestre 2013

Les ventes de maisons individuelles continuent de baisser

Dans le cadre des programmes de 5 logements et plus destinés à la vente aux particuliers, 694 logements neufs ont été vendus au cours du troisième trimestre 2013 dans la région, soit presque 21% de moins que le trimestre précédent. Les appartements représentent 80% de ces ventes.

Le stock de logements invendus progresse encore ; 4 726 biens immobiliers attendent un acquéreur, soit 3% de plus qu'à la fin du trimestre précédent.

Cependant, si l'on considère une période plus longue, les ventes ont augmenté de 6% et les mises en vente de logements neufs ont baissé de 4,6%, sur douze mois.



Les ventes et les mises en vente baissent dans la région

Au 3^{ème} trimestre 2013, les ventes de logements neufs ont baissé de 20,9% par rapport au trimestre précédent, 694 maisons et appartements neufs ont été achetés. La vente de maisons individuelles a chuté de 38,2% et celle d'appartements a augmenté de 15,1% dans le Nord - Pas-de-Calais.

Fin septembre 2013, 1 055 logements neufs ont été mis en vente, soit 6% de moins que fin juin précédent.

Sur un an, le constat est moins négatif. Avec 6% de hausse sur les quatre derniers trimestres comparés aux quatre précédents, le volume des ventes de logements neufs a progressé. Les ventes de maisons individuelles ont augmenté de 4,1%, et celles de logements collectifs de 6,7%.

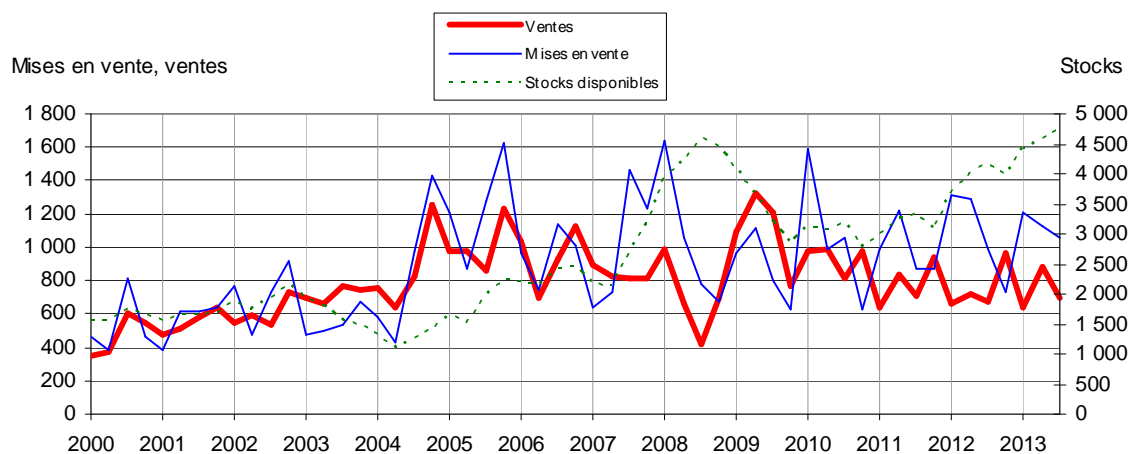
En glissement sur l'année, le volume des mises en vente de logements neufs sur le marché a baissé de 4,6%.

Les stocks progressent sensiblement au même rythme que fin juin

Avec 4 726 logements neufs invendus fin septembre 2013, les stocks régionaux continuent de croître, +13,9% par rapport au 3^{ème} trimestre 2012. L'accroissement des stocks s'explique par la conjugaison notable de deux tendances, la progression réduite du volume de ventes de logements collectifs (+8,8% fin septembre 2013 par rapport à fin septembre 2012), et la chute des réservations (achats) dans l'individuel (-16,6% sur un an). Les stocks en Nord – Pas-de-Calais augmentent plus vite qu'à l'échelle nationale.

Quant au délai d'écoulement des stocks de logements régionaux, il s'allonge encore dans l'individuel pour passer à 20 mois, mais il recule pour le collectif, pour atteindre 18 mois.

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



Source : DREAL Nord-Pas-de-Calais – ECLN au 3^{ème} trimestre 2013

Les prix de vente de logements neufs varient encore dans l'individuel et le collectif

Au 3^{ème} trimestre 2013 par rapport au 3^{ème} trimestre 2012, le prix de vente moyen par m² des maisons individuelles a de nouveau légèrement baissé, -0,6%, alors qu'il augmentait encore pour le collectif de +3,6%.

Le prix de vente moyen d'un logement individuel est de 2 370€/m², et celui d'un logement collectif est de 3 165 €/m².

Commercialisation des maisons individuelles neuves

	T3 2012	T4 2012	T1 2013	T2 2013	T3 2013	Variation (1)	12 derniers mois	Variation (2)
Ventes	163	244	210	220	136	-16,6%	810	+4,1%
Moins de 4 pièces	16	14	15	8	14	-12,5%	51	+24,4%
4 pièces	122	185	151	158	96	-21,3%	590	+5,7%
5 pièces et +	25	45	44	54	26	+4,0%	169	-5,6%
Part de T4 et +	90%	94%	93%	96%	90%	-0,5%	94%	-1,6%
Prix/m²	2 385	2 290	2 264	2 324	2 370	-0,6%	2 306	-4,2%
Mises en vente	280	146	304	274	131	-53,2%	855	-30,7%
Stocks disponibles	1 237	1 106	1 146	1 231	1 192	-3,6%	1 192	
Délai d'écoulement des stocks	19	16	15	17	20			

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

Fin septembre 2013, avec 53,2% de mises en ventes en moins par rapport au 3^{ème} trimestre 2012, et 30,7% de réduction sur l'année, la décroissance des mises en vente de maisons individuelles neuves se poursuit.

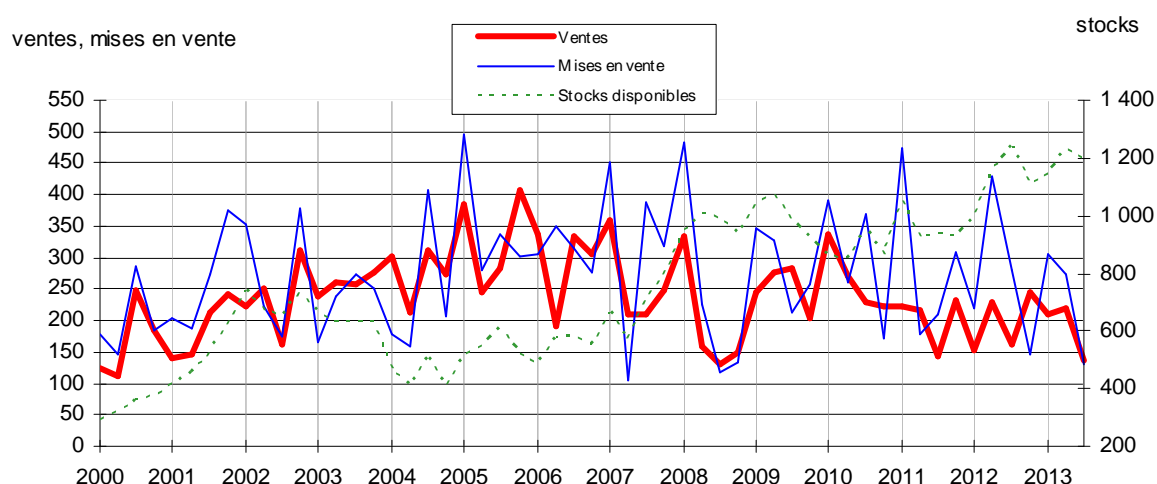
136 maisons individuelles neuves ont été réservées à la vente ou vendues au 3^{ème} trimestre 2013, soit 16,6% de moins qu'au 3^{ème} trimestre 2012. En glissement sur un an, la vente des maisons individuelles neuves a cependant progressé de 4,1%.

Sur les douze derniers mois, le marché des maisons de 4 pièces représente à nouveau près des trois-quarts des ventes.

Fin septembre, le stock de maisons individuelles neuves en attente d'acquéreur atteint 1 192 logements. Il baisse de 3,6% par rapport à celui de la fin du 3^{ème} trimestre 2012, ce qui n'était plus arrivé depuis fin mars 2012.

À pareille époque, le délai d'écoulement des stocks est passé à 20 mois contre 17, trois mois plus tôt.

Commercialisation des maisons individuelles neuves de 2000 à 2013



Source : DREAL Nord-Pas-de-Calais – ECLN au 3^{ème} trimestre 2013

Commercialisation des appartements neufs

	T3 2012	T4 2012	T1 2013	T2 2013	T3 2013	Variation (1)	12 derniers mois	Variation (2)
Ventes	513	725	432	657	558	+8,8%	2 372	+6,7%
1 pièce	23	54	53	76	27	+17,4%	210	+89,2%
2 pièces	228	314	183	285	274	+20,2%	1 056	+0,9%
3 pièces	209	274	137	229	208	-0,5%	848	+0,1%
4 pièces et +	53	83	59	67	49	-7,5%	258	+17,8%
Part de T4 et +	10%	11%	14%	10%	9%	-15,0%	11%	+7,8%
Prix/m²	3 055	3 093	2 974	3 200	3 165	+3,6%	3 118	-0,6%
Mises en vente	702	581	900	849	924	+31,6%	3 254	+1,3%
Stocks disponibles	2 913	2 872	3 283	3 357	3 534	+21,3%	3 534	
Délai d'écoulement des stocks	17	13	17	19	18			

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

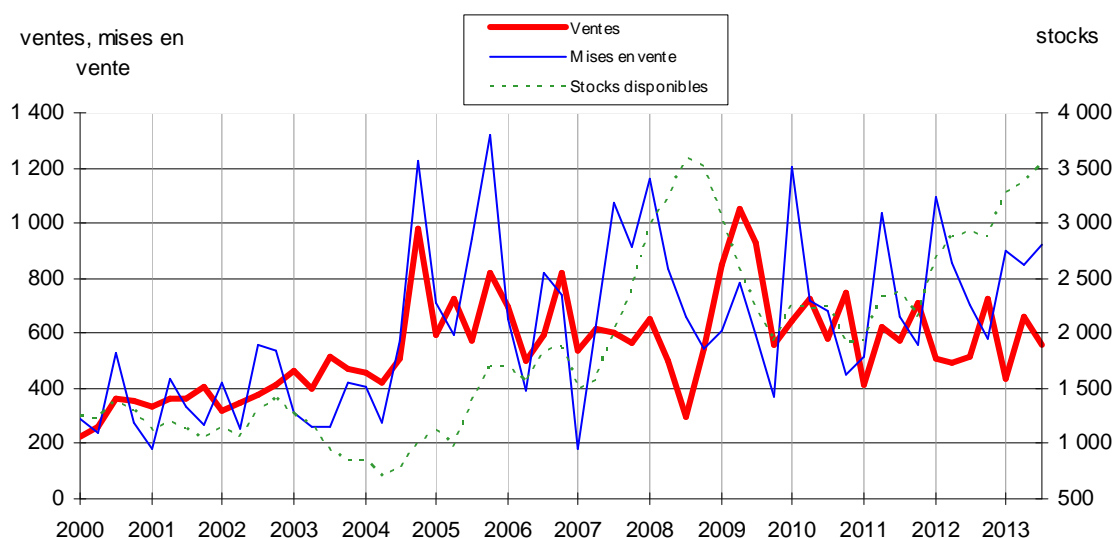
Au 3^{ème} trimestre 2013, 924 appartements neufs ont été mis en vente, soit quasiment un tiers de mieux qu'au 3^{ème} trimestre 2012. Sur l'année écoulée, les mises en vente d'appartements neufs ont progressé de 1,3%.

Les réservations à la vente et les ventes d'appartements neufs progressent encore. Avec 558 ventes réalisées au cours du 3^{ème} trimestre 2013, la vente d'appartements est en hausse de 8,8% par rapport au 3^{ème} trimestre 2012. Sur un an, c'est la vente de petits appartements d'une pièce qui progresse le plus, avec +89,2%.

L'augmentation des mises en vente a entraîné une hausse des stocks, ce, malgré le niveau correct des réservations. Fin septembre, 3 534 appartements neufs attendaient d'être cédés, soit 21,3% de plus qu'à la fin du 3^{ème} trimestre 2012.

Le délai d'écoulement des stocks varie peu, il passe de 19 à 18 mois sur un trimestre.

Commercialisation des appartements neufs de 2000 à 2013



Source : DREAL Nord-Pas-de-Calais - ECLN au 3^{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	88	43	288	216,2	797	648	3 279	3 098
Aquitaine	238	168	627	237,9	1 449	1 573	5 742	3 733
Auvergne	17	12	90	192,4	98	93	567	2 847
Basse-Normandie	59	32	291	183,8	326	373	1 508	3 886
Bourgogne	32	13	137	201,5	121	105	1 245	2 813
Bretagne	118	79	669	221,3	625	735	6 013	3 184
Centre	102	85	394	189,1	563	354	2 256	3 153
Champagne-Ardenne	0	15	187	ND	52	130	549	3 156
Corse	18	28	181	270,3	261	382	1 282	3 522
Franche-Comté	27	17	212	192,1	144	125	868	2 787
Haute-Normandie	19	18	164	211,3	417	229	2 035	3 179
Île-de-France	191	316	1 071	327,6	2 681	4 433	17 919	4 735
Languedoc-Roussillon	235	155	888	200,8	1 138	998	4 931	3 615
Limousin	0	9	26	ND	0	15	157	2 477
Lorraine	120	85	231	168,9	393	323	1 589	2 726
Midi-Pyrénées	140	175	569	232,7	530	848	3 346	3 403
Nord-Pas-de-Calais	131	136	1 192	214,8	924	558	3 534	3 165
Pays de la Loire	98	127	695	195,8	1 011	954	6 116	3 477
Picardie	47	43	226	199,2	123	170	1 118	3 051
Poitou-Charentes	66	45	410	244,4	139	149	1 032	3 740
Provence-Alpes-Côte d'Azur	194	201	794	271,7	2 635	2 487	10 988	4 529
Rhône-Alpes	346	247	1 456	296,4	3 485	2 671	15 852	3 733
France métropolitaine	2 286	2 049	10 798	246,1	17 912	18 353	91 926	3 914

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 troisième trimestre 2013, quatorze régions de France métropolitaine voient à la fois leurs mises en vente et leurs ventes baisser par rapport au troisième trimestre 2012. C'est le cas notamment en Île-de-France, en Rhône-Alpes, en Bretagne et en Provence-Alpes-Côte-d'Azur. En Auvergne, les mises en vente progressent mais les ventes sont en baisse. Enfin, sept régions voient leurs ventes augmenter comparativement au troisième trimestre 2012, c'est le cas de la Corse, des Pays de la Loire ou de l'Aquitaine. Seules la Basse Normandie, la Picardie et la Lorraine 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 Lorraine (+42%), Haute-Normandie (+25%) et Rhône-Alpes (+16%) 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 onze régions dont la Corse (+4,3%), la Picardie (+1,2%), le Nord-Pas-de-Calais (+2,7%) ou encore les Pays de la Loire (+3,5%) et le Poitou-Charentes (+2,3%). Une baisse des prix est constatée dans cinq régions notamment en Basse Normandie (-4%), en Bourgogne (-4,9%), en Limousin (-5,3%) et en Auvergne (-4,6%). Les prix stagnent dans six régions dont la Bretagne, Rhône-Alpes et Languedoc-Roussillon.

Méthodologie

Source

L'enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN) est réalisée chaque trimestre à partir des informations sur les permis de construire issues de la base Sit@del2. Ces informations sont complétées par des projets immobiliers connus au travers de la presse, d'Internet ou d'autres éléments publicitaires. Les promoteurs immobiliers sont interrogés sur les caractéristiques et la commercialisation éventuelle de leur projet.

Champ

L'enquête est exhaustive sur son champ : programmes immobiliers et permis de construire de cinq logements et plus destinés à la vente aux particuliers quel que soit le mode de financement ou leur utilisation finale (résidence principale, secondaire, achat en vue d'une location). Ce champ exclut les réservations en globalité (à des bailleurs sociaux ou autres), les réservations en multipropriété et les logements construits pour être loués directement par le promoteur ou le donneur d'ordre comme des logements sociaux (destinés à la location ou à la location-accession) mais aussi de logements de fonction.

Lexique

Logements mis en vente : nouveaux logements proposés à la commercialisation au cours du trimestre.

Logements vendus (ou réservés à la vente) : réservation à la vente avec dépôt d'arrhes.

Stocks de logements (ou encours de logements proposés à la vente) : logements proposés à la vente non encore réservés.

Délai d'écoulement des stocks (ou délai d'écoulement de l'encours) (en trimestre de vente) : $\text{encours} / \text{moyenne des réservations des 2 derniers trimestres}$. Ce calcul permet de mesurer le rythme d'écoulement de l'encours.

Prix : prix à la réservation hors frais de notaire et frais divers. Les prix de vente sont en milliers d'euros pour une maison et en €/m² pour un appartement. Tous les prix sont ici des prix moyens.

Pour en savoir plus

Documentation nationale

📖 « Chiffres et statistiques » du SOeS – ECLN (trimestriel) et Sitadel (mensuel)

<http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/logement-construction/752.html>

Documentation régionale

📖 « Résultats de la construction neuve » de la DREAL – Sitadel (mensuel)

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

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**