



## **La commercialisation des logements neufs en région Nord – Pas-de-Calais au 1<sup>er</sup> trimestre 2013**

### **Nouveau tassement des ventes**

Dans le cadre des programmes de 5 logements et plus destinés à la vente aux particuliers, seuls 642 logements neufs ont été vendus au cours du premier trimestre 2013 dans la région, soit un tiers de moins que le trimestre précédent.

Cette chute des ventes provoque un nouveau pic des stocks, ainsi 4 429 logements attendent un acquéreur.

Sur douze mois, les ventes ont baissé de -4,7%, et les mises en vente de logements neufs de -3,1%.



PRÉFET DE LA RÉGION  
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)

## Les ventes stagnent et les mises en vente croissent à nouveau

À l'inverse du dernier trimestre 2012 (par rapport au trimestre précédent), les ventes de logements neufs repartent à la baisse. C'est ainsi que 642 maisons et appartements neufs ont trouvé un acquéreur au cours du premier trimestre 2013 dans la région, soit 2,7% de moins qu'au premier trimestre 2012. Simultanément, si les mises en vente de logements neufs ont augmenté par rapport au dernier trimestre, 1 204 mises en vente contre 727 fin décembre, elles ont baissé de 8,3% sur un an.

À l'issue du 1<sup>er</sup> trimestre de l'année courante, les ventes de maisons individuelles sont supérieures de 36,4% à celles du même trimestre dernier et celles de logements collectifs, inférieures de 14,6%. Sur les trimestres comparés, il convient cependant de relativiser la performance de l'individuel puisque seuls 154 logements avaient été vendus en 2012.

Ainsi, sur un an, les ventes de logements individuels ont progressé de 13,7%, soit 102 logements supplémentaires, alors que celles de logements collectifs ont baissé de 10,3% dans le Nord - Pas-de-Calais, soit une baisse de 249 logements.

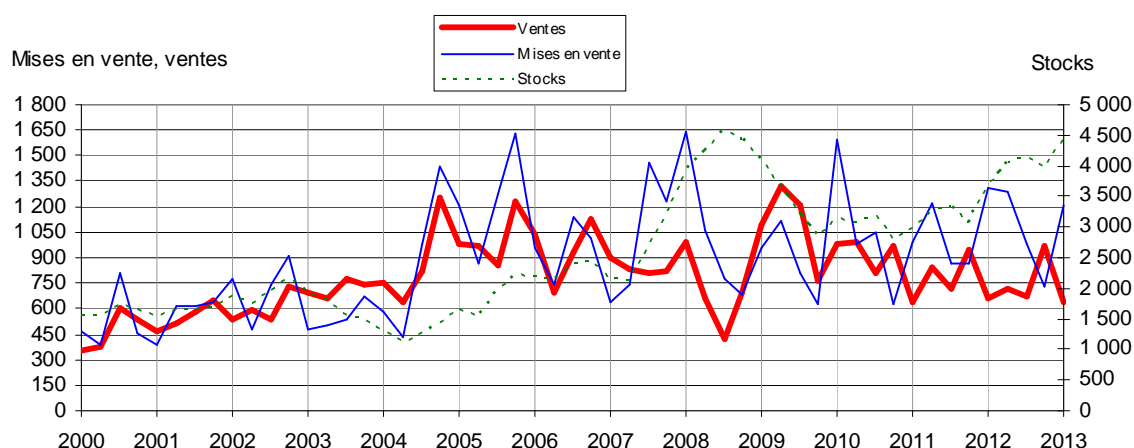
À l'échelle nationale, le nombre de réservations du premier trimestre approche les 20 000 logements, plus bas niveau depuis 2008. Les réservations reculent de 2,6% par rapport au premier trimestre 2012 et simultanément, le nombre de logements neufs mis en vente est en nette diminution (-20,6%). Ces différentes évolutions aboutissent à un stock de 98 300 logements sur le marché, niveau d'encours qui n'avait pas été aussi élevé depuis 2008.

## Des stocks qui se maintiennent dans l'individuel et croissent dans le collectif

Avec 4 429 logements neufs invendus, les stocks régionaux repartent à la hausse, +20,8% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2012, soit un niveau qui n'avait plus été atteint depuis le 4<sup>ème</sup> trimestre 2008. L'origine du gonflement des stocks est multiple. Il a été provoqué par l'accroissement important des mises en vente de maisons individuelles et de logements collectifs, respectivement plus du double (+ 55%) par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2012 et des ventes de collectifs dont le niveau n'avait pas été aussi bas depuis 2 ans.

Autre indicateur qui n'échappe pas aux variations conjoncturelles de la commercialisation des logements neufs, le délai d'écoulement des stocks. Au dernier trimestre, il est repassé à 17 mois au lieu de 13 trois mois plus tôt pour les appartements, et à 15 au lieu de 16 pour les maisons individuelles.

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



Source : DREAL Nord-Pas-de-Calais – ECLN au 1<sup>er</sup> trimestre 2013

## Baisse continue du prix de vente des logements neufs

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2013, le prix de vente moyen par m<sup>2</sup> des maisons individuelles a baissé de 2,4% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2012, et de 3% pour celui des logements collectifs.

Le prix de vente moyen d'un logement individuel est de 2 264€/m<sup>2</sup>, et celui d'un logement collectif est de 2 974 €/m<sup>2</sup>.

## Commercialisation des maisons individuelles neuves

	T1 2012	T2 2012	T3 2012	T4 2012	T1 2013	Variation (1)	12 derniers mois	Variation (2)
<b>Ventes</b>	<b>154</b>	<b>229</b>	<b>163</b>	<b>244</b>	<b>210</b>	<b>+36,4%</b>	<b>846</b>	<b>+13,7%</b>
Moins de 4 pièces	1	8	16	14	15	#	53	+10,4%
4 pièces	109	170	122	185	151	+38,5%	628	+21,5%
5 pièces et +	44	51	25	45	44	+0,0%	165	-7,8%
Part de T4 et +	99%	97%	90%	94%	93%	-6,5%	94%	-0,1%
Prix/m²	2 319	2 419	2 385	2 290	2 264	-2,4%	2 337	-3,6%
<b>Mises en vente</b>	<b>218</b>	<b>429</b>	<b>280</b>	<b>146</b>	<b>304</b>	<b>+39,4%</b>	<b>1 159</b>	<b>+26,7%</b>
<b>Stocks disponibles</b>	<b>989</b>	<b>1 157</b>	<b>1 237</b>	<b>1 106</b>	<b>1 146</b>	<b>+15,9%</b>	<b>1 146</b>	
Délai d'écoulement des stocks	15	18	19	16	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

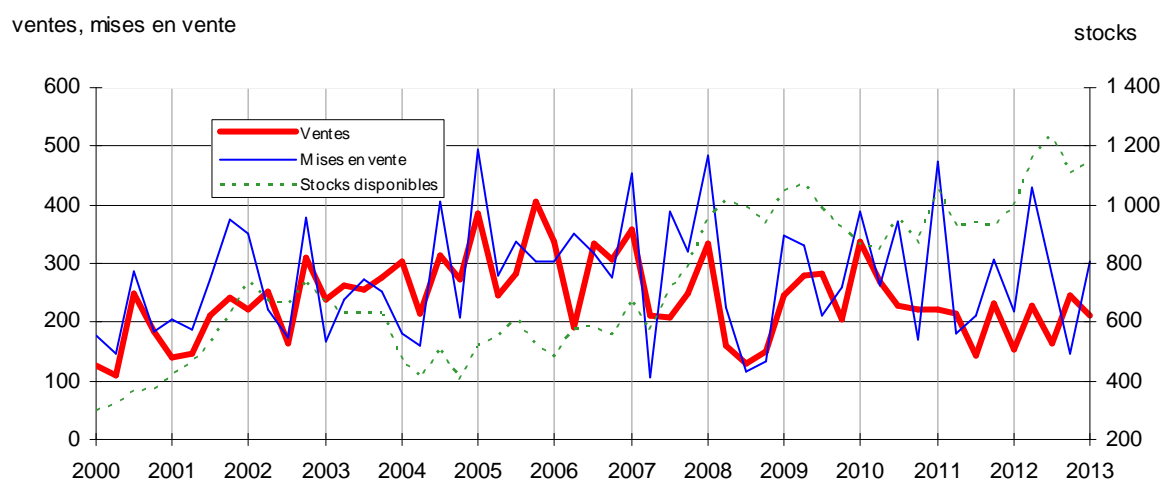
210 maisons individuelles neuves ont été réservées à la vente au 1<sup>er</sup> trimestre 2013, soit 36,4% de plus qu'au 1<sup>er</sup> trimestre 2012. L'essentiel de ces ventes concerne une fois encore le marché des maisons de 4 pièces, qui a progressé de 38,5%. Sept maisons sur dix vendues au cours de ce trimestre appartiennent à cette catégorie. Sur les douze derniers mois, l'ensemble des réservations de maisons neuves repart à la hausse, +13,7%.

Les mises en ventes progressent de 39,4% au 1<sup>er</sup> trimestre 2013 par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2012 et de 26,7% sur l'année écoulée.

Bénéficiant de l'équilibre relatif du trimestre entre les ventes et les mises en vente, le stock de maisons individuelles ne progresse que de 3%, par rapport au dernier trimestre. 1 146 maisons attendent un acquéreur.

La quasi-stagnation des stocks et le niveau correct des ventes des derniers trimestres, aboutissent à la réduction du délai d'écoulement des stocks. Il est de 15 mois à l'issue du 1<sup>er</sup> trimestre 2013.

### Commercialisation des maisons individuelles neuves de 2000 à 2013



Source : DREAL Nord-Pas-de-Calais – ECLN au 1<sup>er</sup> trimestre 2013

## Commercialisation des appartements neufs

	T1 2012	T2 2012	T3 2012	T4 2012	T1 2013	Variation (1)	12 derniers mois	Variation (2)
<b>Ventes</b>	<b>506</b>	<b>494</b>	<b>513</b>	<b>725</b>	<b>432</b>	<b>-14,6%</b>	<b>2 164</b>	<b>-10,3%</b>
1 pièce	38	26	23	54	53	+39,5%	156	+66,0%
2 pièces	229	205	228	314	183	-20,1%	930	-23,8%
3 pièces	186	195	209	274	137	-26,3%	815	-9,8%
4 pièces et +	53	68	53	83	59	+11,3%	263	+34,9%
Part de T4 et +	10%	14%	10%	11%	14%	+30,4%	12%	+49,1%
Prix/m²	3 066	3 061	3 055	3 093	2 974	-3,0%	3 053	-4,7%
<b>Mises en vente</b>	<b>1 095</b>	<b>856</b>	<b>702</b>	<b>581</b>	<b>900</b>	<b>-17,8%</b>	<b>3 039</b>	<b>-9,2%</b>
<b>Stocks disponibles</b>	<b>2 678</b>	<b>2 880</b>	<b>2 913</b>	<b>2 872</b>	<b>3 283</b>	<b>+22,6%</b>	<b>3 283</b>	
Délai d'écoulement des stocks	13	17	17	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

A l'inverse du trimestre précédent, les réservations d'appartements neufs chutent. Avec 432 appartements vendus au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2013, la commercialisation des appartements a atteint son plus bas niveau depuis début 2011. La baisse atteint 14,6% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2012, et 10,3% sur les douze derniers mois.

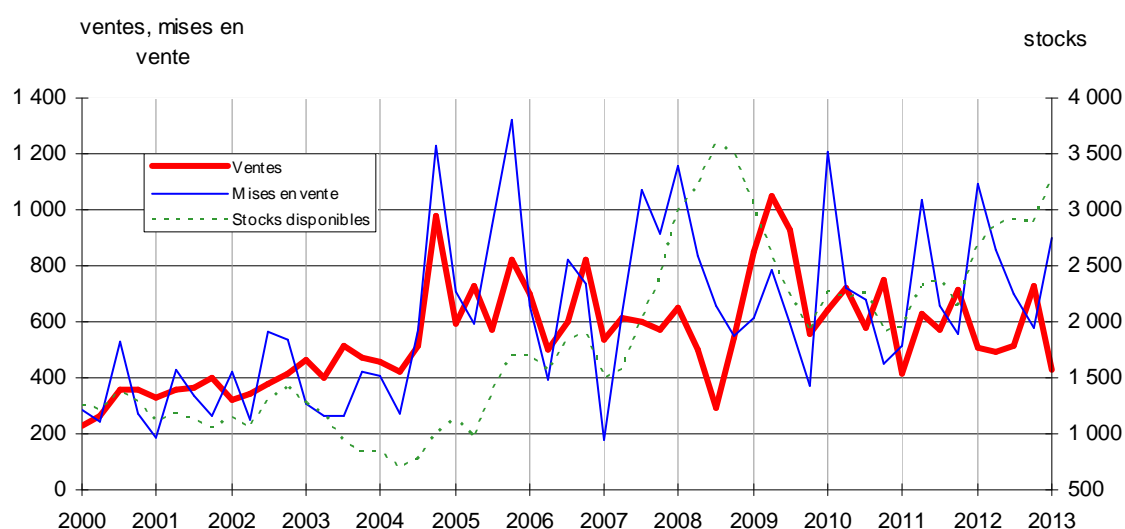
Depuis un an, la vente de petits appartements d'une pièce a progressé des deux tiers, et celle de 4 pièces et plus, de plus du tiers.

Au premier trimestre 2013, 900 appartements neufs ont été mis en vente. Si c'est beaucoup plus que les trimestres précédents de l'année 2012, c'est aussi beaucoup moins qu'au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2012, - 17,8%. Sur l'année, les mises en vente d'appartements neufs ont baissé de 9,2%.

Conjuguée à la faiblesse des ventes, l'arrivée sur le marché de ces 900 nouveaux appartements a provoqué le gonflement considérable des stocks. Fin mars 2013, 3 283 appartements attendaient d'être cédés.

Le délai d'écoulement des stocks s'allonge logiquement, il repasse à 17 mois.

### Commercialisation des appartements neufs de 2000 à 2013



Source : DREAL Nord-Pas-de-Calais - ECLN au 1<sup>er</sup> 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	120	99	254	238,2	1 069	717	3 129	3 138
Aquitaine	215	114	641	220,6	920	847	4 789	3 537
Auvergne	0	7	115	ND	41	116	647	3 073
Basse-Normandie	69	43	328	196,4	299	330	1 443	3 842
Bourgogne	5	25	138	184,9	189	172	1 230	2 713
Bretagne	91	84	755	209,4	915	706	6 189	3 143
Centre	124	101	405	179,1	398	315	2 102	3 307
Champagne-Ardenne	44	15	230	243,9	431	181	794	3 439
Corse	28	21	188	285,3	278	322	1 368	3 776
Franche-Comté	76	39	203	191,2	128	161	877	2 829
Haute-Normandie	55	50	206	170,8	701	241	2 133	3 108
Île-de-France	405	300	1 026	306,5	4 832	4 756	16 644	4 678
Languedoc-Roussillon	146	87	875	204,4	1 465	1 042	5 022	3 505
Limousin	0	1	48	ND	42	26	189	2 492
Lorraine	82	61	184	204,9	592	266	1 629	2 609
Midi-Pyrénées	198	153	471	212,6	1 101	1 039	3 693	3 589
<b>Nord-Pas-de-Calais</b>	<b>304</b>	<b>210</b>	<b>1 146</b>	<b>202,0</b>	<b>900</b>	<b>432</b>	<b>3 283</b>	<b>2 974</b>
Pays de la Loire	230	180	794	205,3	1 393	860	6 032	3 178
Picardie	49	32	258	200,1	401	176	1 201	3 016
Poitou-Charentes	109	58	462	206,7	299	168	1 008	3 599
Provence-Alpes-Côte d'Azur	217	202	832	294,0	1 859	1 985	9 610	4 031
Rhône-Alpes	548	412	1 411	279,0	3 901	2 902	14 296	3 752
<b>France métropolitaine</b>	<b>3 115</b>	<b>2 294</b>	<b>10 970</b>	<b>240,6</b>	<b>22 154</b>	<b>17 760</b>	<b>87 308</b>	<b>3 832</b>

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 premier trimestre 2013, dix 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 dans le Languedoc-Roussillon, en Corse et en Provence-Alpes-Côte-d'Azur. Les mises en vente progressent en Picardie mais les réservations sont en baisse. Enfin, onze régions voient leurs réservations augmenter comparativement au premier trimestre 2012 ; seules quatre d'entre elles connaissent également une hausse des mises en vente.

L'encours de logements neufs proposés à la vente, fin mars 2013, est supérieur à son niveau de fin mars 2012 dans quasiment toutes les régions (exceptions faites de la Franche-Comté et du Limousin où le nombre de programmes est relativement limité). C'est en Île-de-France (+44%), Haute Normandie (+48%), Pays de la Loire (+36%) et Rhône Alpes (+16%) que la progression de l'encours est la plus sensible. Elle est de 9,7% pour le Nord – Pas-de-Calais.

En 2013, le prix moyen au mètre carré des appartements est supérieur à son niveau de 2012 dans douze régions dont la Corse, l'Aquitaine, Poitou Charente ou encore la Basse-Normandie et le Languedoc-Roussillon. Une baisse des prix est constatée dans dix régions notamment en Île-de-France (-5,4%), Pays de la Loire (-6,8%), Nord Pas de Calais (-3%), ou encore PACA (-8,4%).

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