



La commercialisation des logements neufs en région Nord – Pas-de-Calais au 4^{ème} trimestre 2013

Un marché plutôt morose qui se contracte

Fin décembre 2013, dans le cadre des programmes de cinq logements et plus destinés à la vente aux particuliers, 693 logements neufs, dont 81% d'appartements, ont été vendus au cours du quatrième trimestre 2013 dans la région, soit autant que le trimestre précédent.

Fin décembre, le stock de logements neufs a cessé d'augmenter d'un trimestre à l'autre, mais reste à un niveau élevé avec 4 652 logements neufs invendus.

En glissement sur douze mois, les ventes de logements neufs sont en repli de 4,0%, et les mises en vente de logements neufs de 3,9%.

Le prix de vente moyen au m² continue d'augmenter plus vite que l'inflation.



Chute des ventes et des mises en vente de logements neufs

Au 4^{ème} trimestre 2013, avec seulement **693 maisons et appartements neufs vendus**, le marché du logement neuf en région est resté stable par rapport au trimestre précédent. **La vente de maisons individuelles** a baissé de 5,1% et **celle d'appartements** a augmenté de 1,1%.

En 2013, le volume des **ventes de logements neufs** accuse un recul de 4% par rapport à 2012. Avec 12% de moins, le recul est plus marqué pour **la vente de maisons individuelles** que pour **celle d'appartements** (-1,2%).

Fin décembre 2013, **654 logements neufs**, 86 maisons individuelles et 568 appartements, **ont été mis en vente**, soit 38% de moins que fin septembre précédent, les **mises en vente de maisons neuves** se contractant à elles seules de plus de 41%.

Sur l'année, le volume des **mises en vente de logements neufs** a baissé de 6,3% en Nord-Pas-de-Calais.

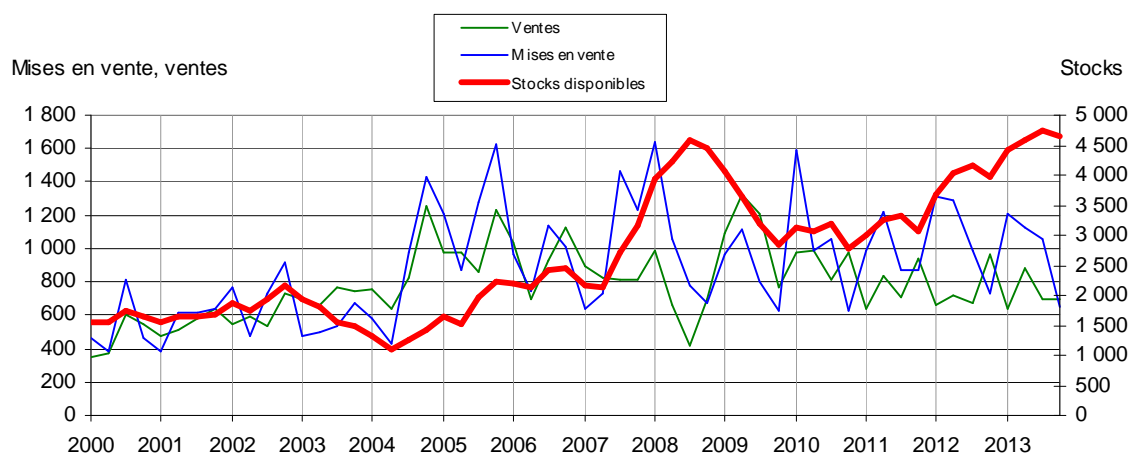
Le stock de logements disponibles augmente

Fin décembre 2013, **4 652 logements neufs attendent un acquéreur**, soit près de 17% de plus qu'à pareille époque, douze mois plus tôt. **Le stock de logements disponibles** est de 1 132 maisons neuves (+2,4% par rapport à fin décembre 2012), pour 3 520 appartements (en hausse de 22,6%).

En fin de périodes identiques comparées, **l'accroissement des stocks** s'explique par la chute des réservations (achats) de logements individuels (-47,7%) et la réduction sensible du volume de ventes de logements collectifs (-22,2%).

Quant au **délai d'écoulement** des stocks de logements, il continue de s'allonger en région, passant de 20 à 24 mois pour les maisons individuelles, et de 18 à 19 mois pour le logement collectif.

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



Source : DREAL Nord-Pas-de-Calais – ECLN au 4^{ème} trimestre 2013

Les prix de vente de logements neufs à la hausse dans l'individuel et le collectif

Au 4^{ème} trimestre 2013 par rapport au 4^{ème} trimestre 2012, le **prix de vente moyen par m² des maisons individuelles et des logements collectifs** a augmenté respectivement de +3,0% et de +6,0%.

Le prix de vente moyen d'un logement individuel est de 2 427€/m², et celui d'un logement collectif est de 3 186 €/m².

Commercialisation des maisons individuelles neuves

	T4 2012	T1 2013	T2 2013	T3 2013	T4 2013	Variation (1)	12 derniers mois	Variation (2)
Ventes	244	210	220	136	129	-47,1%	695	-12,0%
Moins de 4 pièces	14	15	8	14	12	-14,3%	49	+25,6%
4 pièces	185	151	158	96	83	-55,1%	488	-16,7%
5 pièces et +	45	44	54	26	34	-24,4%	158	-4,2%
Part de T4 et +	94%	93%	96%	90%	91%	-3,8%	93%	-2,8%
Prix/m²	2 290	2 264	2 324	2 370	2 427	+6,0%	2 334	-0,3%
Mises en vente	146	304	274	131	86	-41,1%	795	-25,9%
Stocks disponibles	1 106	1 146	1 231	1 192	1 132	+2,4%	1 132	
Délai d'écoulement des stocks	16	15	17	20	24			

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 décembre 2013, 129 maisons individuelles neuves ont été **réservées à la vente ou vendues** au 4^{ème} trimestre 2013, soit 47,1% de moins qu'au 4^{ème} trimestre 2012. En glissement sur un an, la **vente des maisons individuelles neuves** a régressé de 12,0%.

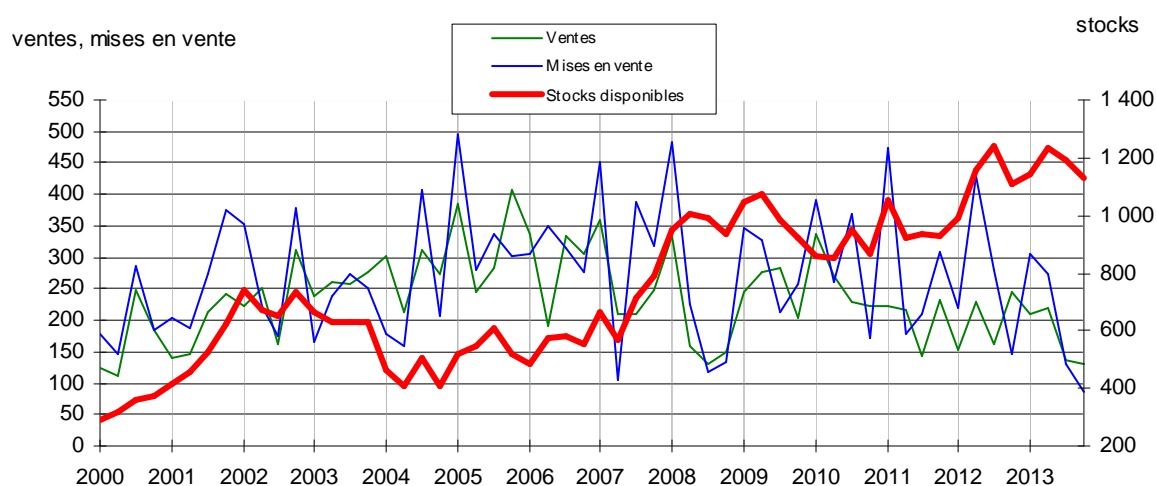
Sur les douze derniers mois, le **marché des maisons de 4 pièces** représente à nouveau près des deux-tiers des ventes.

Avec 41,1% de **mises en vente** en moins au 4^{ème} trimestre 2013 par rapport au 4^{ème} trimestre 2012, et 25,9% de réduction sur l'année, la décroissance des **mises en vente de maisons individuelles neuves** se poursuit en Nord-Pas-de-Calais.

Fin décembre, le **stock de maisons individuelles neuves** en attente d'acquéreur atteint 1 132 logements. Il augmente de 2,4% par rapport à celui de la fin du 4^{ème} trimestre 2012.

Le **délai d'écoulement des stocks** s'allonge encore, il est passé à de 20 à 24 mois en un trimestre.

Commercialisation des maisons individuelles neuves de 2000 à 2013



Source : DREAL Nord-Pas-de-Calais – ECLN au 4^{ème} trimestre 2013

Commercialisation des appartements neufs

	T4 2012	T1 2013	T2 2013	T3 2013	T4 2013	Variation (1)	12 derniers mois	Variation (2)
Ventes	725	432	657	558	564	-22,2%	2 211	-1,2%
1 pièce	54	53	76	27	41	-24,1%	197	+39,7%
2 pièces	314	183	285	274	242	-22,9%	984	+0,8%
3 pièces	274	137	229	208	208	-24,1%	782	-9,5%
4 pièces et +	83	59	67	49	73	-12,0%	248	-3,5%
Part de T4 et +	11%	14%	10%	9%	13%	+13,1%	11%	-1,0%
Prix/m²	3 093	2 974	3 200	3 165	3 186	+3,0%	3 143	+2,0%
Mises en vente	581	900	849	924	568	-2,2%	3 241	+0,2%
Stocks disponibles	2 872	3 283	3 357	3 534	3 520	+22,6%	3 520	
Délai d'écoulement des stocks	13	17	19	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

Si fin décembre 2013, les **réservations à la vente et les ventes d'appartements neufs** ont été stables par rapport au trimestre précédent, avec 564 transactions réalisées au cours du 4^{ème} trimestre 2013, la **vente d'appartements** est inférieure de 22,2% par rapport au 4^{ème} trimestre 2012.

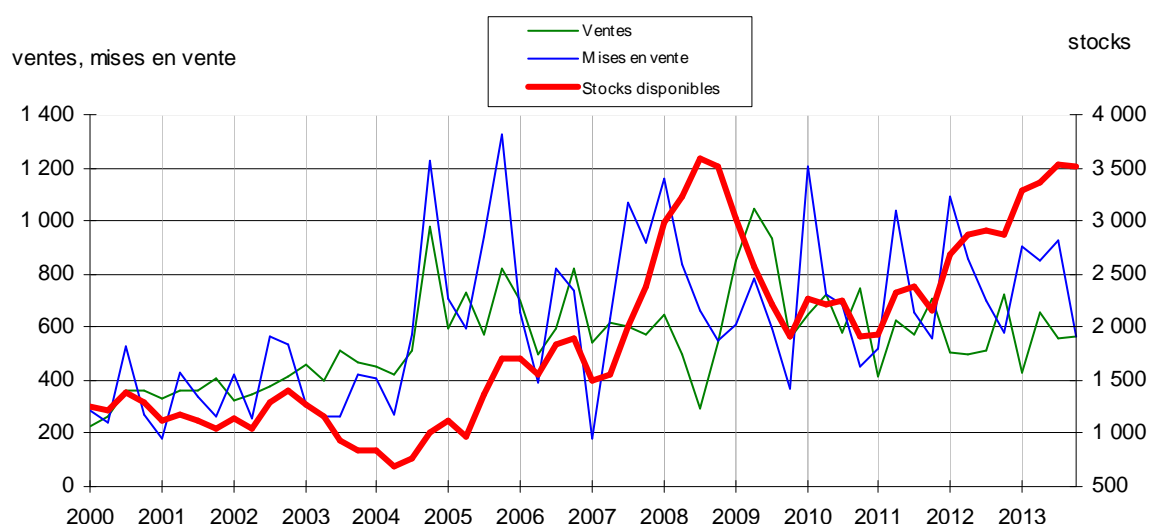
Sur un marché plutôt atone (-1,2% sur un an), la **vente de petits appartements d'une pièce** a tout de même progressé de 39,7% sur un an.

Au 4^{ème} trimestre 2013, **568 appartements neufs ont été mis en vente**, soit presque autant qu'au 4^{ème} trimestre 2012. Sur l'année écoulée, les **mises en vente d'appartements neufs** ont progressé de 0,2%.

Fin décembre 2013, **3 520 appartements neufs attendaient d'être cédés**, soit 22,6% de plus qu'à la fin du 4^{ème} trimestre 2012.

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

Commercialisation des appartements neufs de 2000 à 2013



Source : DREAL Nord-Pas-de-Calais - ECLN au 4^{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	49	48	301	216,5	636	606	3 183	3 143
Aquitaine	156	152	510	211,3	1 429	1 685	5 784	3 688
Auvergne	4	23	66	205,7	112	83	577	2 876
Basse-Normandie	36	45	246	187,9	175	308	1 263	3 388
Bourgogne	16	12	139	196,3	244	162	1 337	3 005
Bretagne	69	56	663	211,7	845	868	5 668	3 216
Centre	90	61	418	208,0	259	419	1 969	3 081
Champagne-Ardenne	19	21	174	ND	31	157	421	3 629
Corse	11	26	167	406,3	462	295	1 298	3 056
Franche-Comté	70	29	254	186,5	236	137	978	2 738
Haute-Normandie	24	7	174	ND	341	266	1 893	3 199
Île-de-France	159	255	1 022	352,9	3 608	4 858	17 629	4 674
Languedoc-Roussillon	87	138	712	218,1	1 000	1 163	4 816	3 647
Limousin	0	0	22	//	7	28	130	2 608
Lorraine	35	28	240	188,6	484	234	1 799	2 752
Midi-Pyrénées	126	116	597	245,1	1 363	1 194	3 521	3 405
Nord-Pas-de-Calais	86	129	1 132	225,5	568	564	3 520	3 186
Pays de la Loire	101	136	559	193,3	1 097	1 407	5 526	3 491
Picardie	46	32	240	202,3	99	161	1 020	3 078
Poitou-Charentes	52	39	470	248,2	189	129	1 044	3 673
Provence-Alpes-Côte d'Azur	282	214	911	265,6	2 062	2 385	10 886	4 305
Rhône-Alpes	449	235	1 589	270,4	3 242	2 957	16 007	3 688
France métropolitaine	1 967	1 802	10 606	249,3	18 489	20 066	90 269	3 848

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.

Fin 2013, treize régions de France métropolitaine voient à la fois leurs **mises en vente et leurs réservations** baisser par rapport à 2012. C'est le cas notamment en Île-de-France, en Rhône-Alpes et en Alsace. Quatre régions voient leurs **mises en vente** progresser mais leurs **réservations** en baisse : il s'agit de la Lorraine, la Bretagne, la Franche-Comté et la région Midi-Pyrénées. Enfin, trois régions voient leurs **réservations** augmenter comparativement au quatrième trimestre 2012 comme en Pays de la Loire ou en Bourgogne ; seules deux régions connaissent à la fois une hausse des **mises en vente et des réservations**, il s'agit de la région PACA et de l'Aquitaine.

L'**encours de logements neufs proposés à la vente**, fin 2013, est supérieur à son niveau de fin 2012 pour onze régions. C'est en Lorraine (+36%), Rhône-Alpes (+18%) et Nord-Pas-de-Calais (+17%) que la progression de l'encours est la plus sensible.

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'€uros pour une maison et en €uros/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**