



Chiffres et statistiques :

La commercialisation des logements neufs en Nord – Pas-de-Calais au 2^{ème} trimestre 2015

2^{ème} trimestre 2015 : effondrement des mises en vente et diminution de l'encours

Au deuxième trimestre 2015, 1 101 logements neufs ont été réservés, soit 29,1% de plus qu'au deuxième trimestre 2014. Cette augmentation est davantage marquée dans le collectif, (+ 34,5%) que dans l'individuel (+ 2,8%).

Dans le même temps, les mises en vente ont chuté de 33,8%, soit plus de 50 points perdus par rapport au dernier trimestre.

Le stock de logements proposés à la vente en fin de trimestre a été réduit, pour atteindre un peu moins de 4 200 logements, en baisse de 16,5% par rapport au deuxième trimestre 2014. Quant aux délais d'écoulement de l'encours, ils continuent de baisser, passant à 12,7 mois (-41,2%) pour les maisons individuelles et à 12,1 mois (-40,4%) pour les appartements.

Le prix de vente moyen des maisons augmente de 4,7% par rapport au deuxième trimestre de 2014 alors que celui des appartements est relativement stable, à +0,8%.

2 ^{ème} trimestre 2015		Maisons individuelles			Appartements			Ensemble des logements		
		Mise en Vente	Vente	Encours	Mise en Vente	Vente	Encours	Mise en Vente	Vente	Encours
Nord-Pas-de-Calais	nombre	58	149	694	714	952	3 493	772	1 101	4 187
	variation (1)	-52,5%	2,8%	-29,8%	-31,6%	34,5%	-13,2%	-33,8%	29,1%	-16,5%
	variation (2)	5,2%	11,0%		-15,6%	28,8%		-13,1%	25,4%	
France métropolitaine	nombre	1 928	2 061	9 193	22 629	24 472	88 293	24 557	26 533	97 486
	variation (1)	-5,4%	14,0%	-11,3%	10,0%	27,9%	-5,4%	8,6%	26,7%	-6,0%
	variation (2)	-12,5%	-0,3%		-2,3%	9,2%		-3,3%	8,4%	

(1) dernier trimestre comparé au même trimestre de l'année précédente

(2) quatre derniers trimestres comparés aux quatre mêmes trimestres précédents

Source : DREAL Nord - Pas-de-Calais - ECLN



La France et ses régions

Au deuxième trimestre 2015, seule la région Champagne-Ardenne voit à la fois ses mises en vente et ses réservations diminuer par rapport au deuxième trimestre 2014. Les réservations augmentent pour toutes les autres régions métropolitaines, notamment en Bourgogne, Franche-Comté et Pays-de-la-Loire. Parmi elles, dix régions connaissent à la fois une hausse des mises en vente et des réservations, dont les régions Centre-Val de Loire, Midi-Pyrénées et Provence-Alpes-Côte d'Azur.

L'encours de logements neufs proposés à la vente, est supérieur à celui observé un an plus tôt pour trois régions. La progression de l'encours la plus forte est située en Champagne-Ardenne (+11%).

Le prix de vente moyen au mètre carré des appartements augmente par rapport à son niveau du deuxième trimestre 2014 dans treize des régions de France métropolitaine. Il stagne pour six régions. Trois régions connaissent une baisse des prix, notamment Poitou-Charentes. Au total, le prix moyen des réservations est en légère hausse dans l'hexagone (+ 1,1 %).

La commercialisation des logements neufs par région au deuxième trimestre 2015

2ème trimestre 2015	Maisons individuelles				Appartements			
	Mises en vente	Ventes	Encours proposés	Prix de vente (1)	Mises en vente	Ventes	Encours proposés	Prix de vente (1)
ALSACE	63	82	228	220,9	705	947	3 466	3 188
AQUITAINE	112	173	595	215,3	1 183	1 384	4 060	3 652
AUVERGNE	25	8	57	204,8	222	149	570	3 022
BASSE-NORMANDIE	38	48	195	227,1	334	245	1 649	3 586
BOURGOGNE	15	6	174	nd	263	276	1 402	3 005
BRETAGNE	146	49	531	216,2	729	969	5 013	3 212
CENTRE	31	70	281	209,1	588	486	1 949	3 045
CHAMPAGNE-ARDENNE	12	2	109	nd	84	124	627	3 288
CORSE	0	24	107	361,1	273	304	1 319	3 425
FRANCHE-COMTÉ	26	42	159	187,8	64	176	767	2 974
HAUTE-NORMANDIE	11	26	91	180,8	644	378	1 527	3 280
ÎLE-DE-FRANCE	285	325	1 265	332,4	5 015	5 783	20 026	4 811
LANGUEDOC-ROUSSILLON	86	161	449	251,6	1 027	1 299	4 330	3 622
LIMOUSIN	0	0	4	//	16	25	161	nd
LORRAINE	75	33	278	206,2	332	287	1 311	2 745
MIDI-PYRÉNÉES	102	180	640	221,5	1 541	1 529	3 801	3 389
NORD - PAS-DE-CALAIS	58	149	694	231,7	714	952	3 493	3 183
PAYS DE LA LOIRE	191	87	726	207,1	1 076	1 539	5 121	3 505
PICARDIE	14	28	181	183,5	342	260	880	3 006
POITOU-CHARENTES	0	45	210	233,1	231	271	917	3 583
PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR	205	212	918	253,9	3 968	3 301	10 773	4 231
RHÔNE-ALPES	433	311	1 301	277,7	3 278	3 788	15 131	3 849
FRANCE MÉTROPOLITAINE	1 928	2 061	9 193	252,2	22 629	24 472	88 293	3 895

Source : SOeS, DREAL, ECLN

Unité : Nombre de logements

(//) Non concerné (nd) Non diffusable

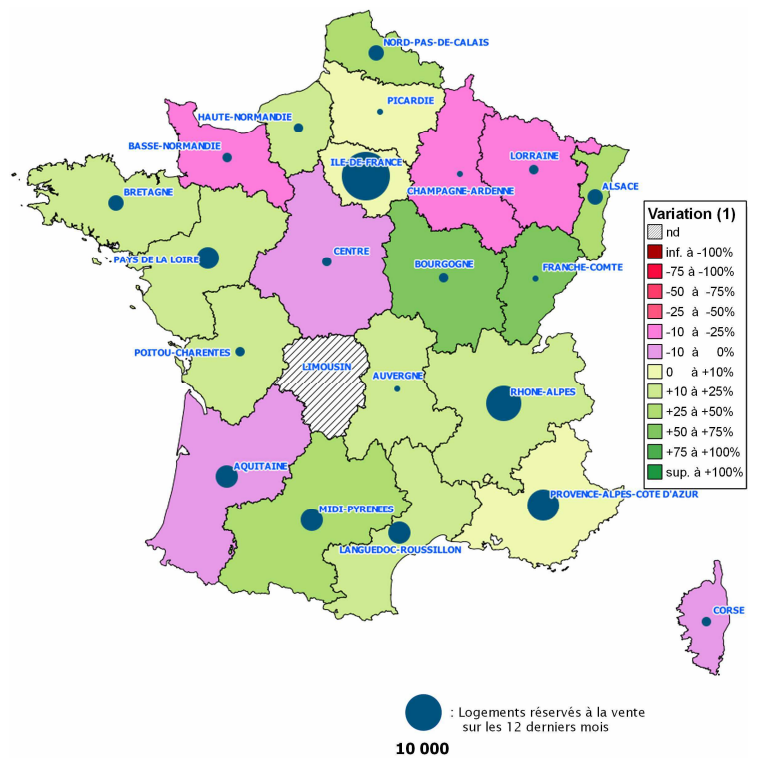
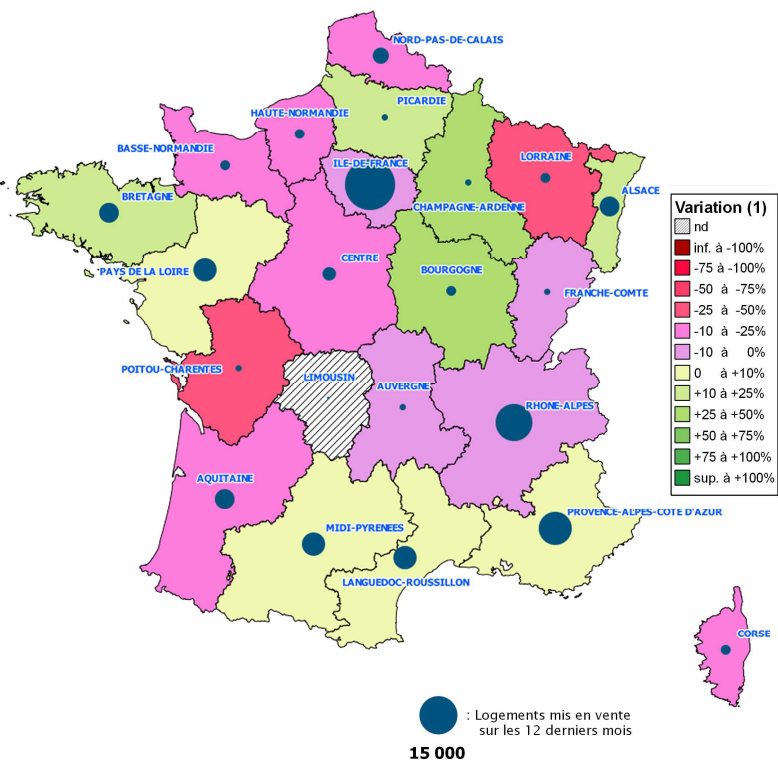
(1) prix « à la réservation » pour l'ensemble de la France, prix de vente moyen d'une maison en milliers d'euros, prix de vente moyen d'un appartement en euros/m².

Variations sur l'année glissante (1)

(Fin Juin 2015)

Mises en vente

Réservations à la vente



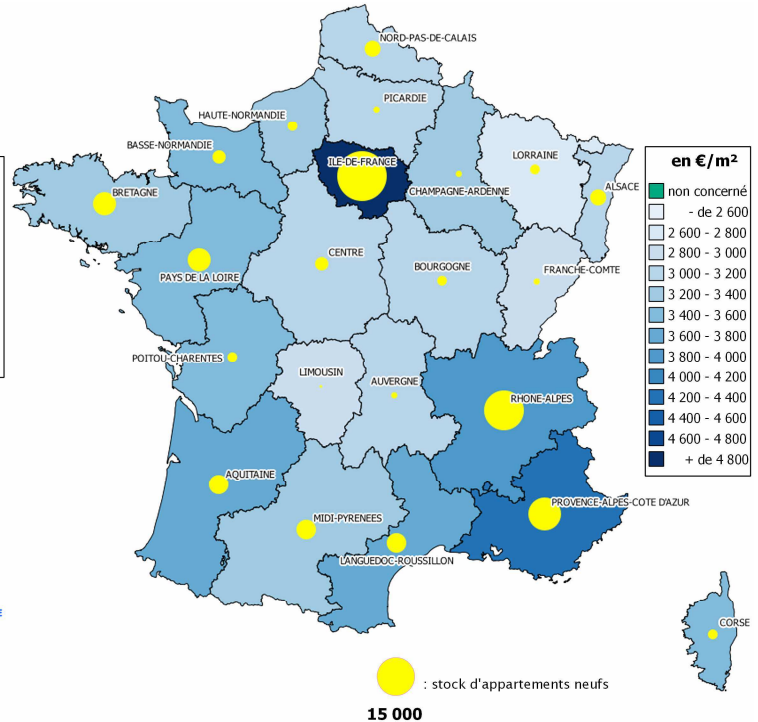
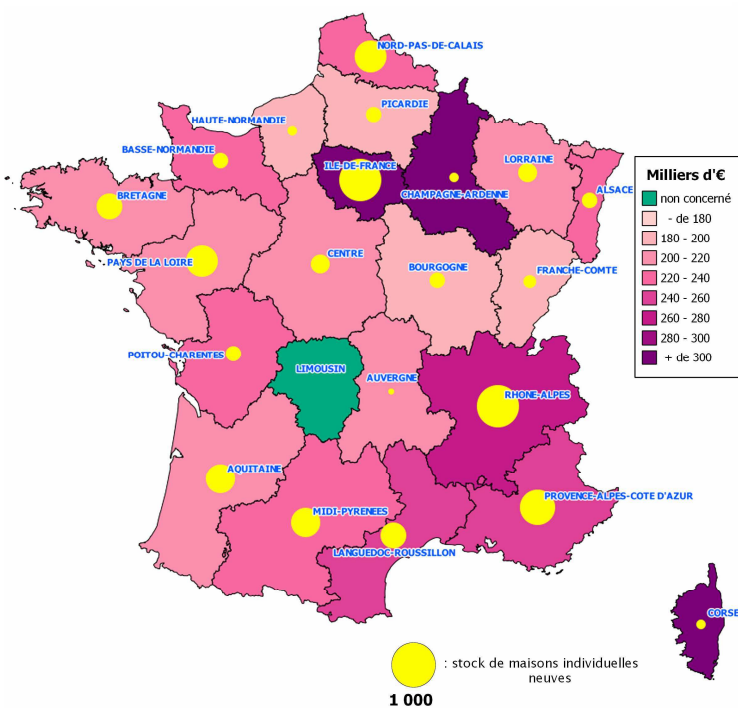
(1) 4 derniers trimestres comparés aux 4 précédents

Prix de Vente Moyens

(Fin Juin 2015)

Maisons Neuves (Individuel)

Appartements Neufs (Collectif)



Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Nord – Pas-de-Calais

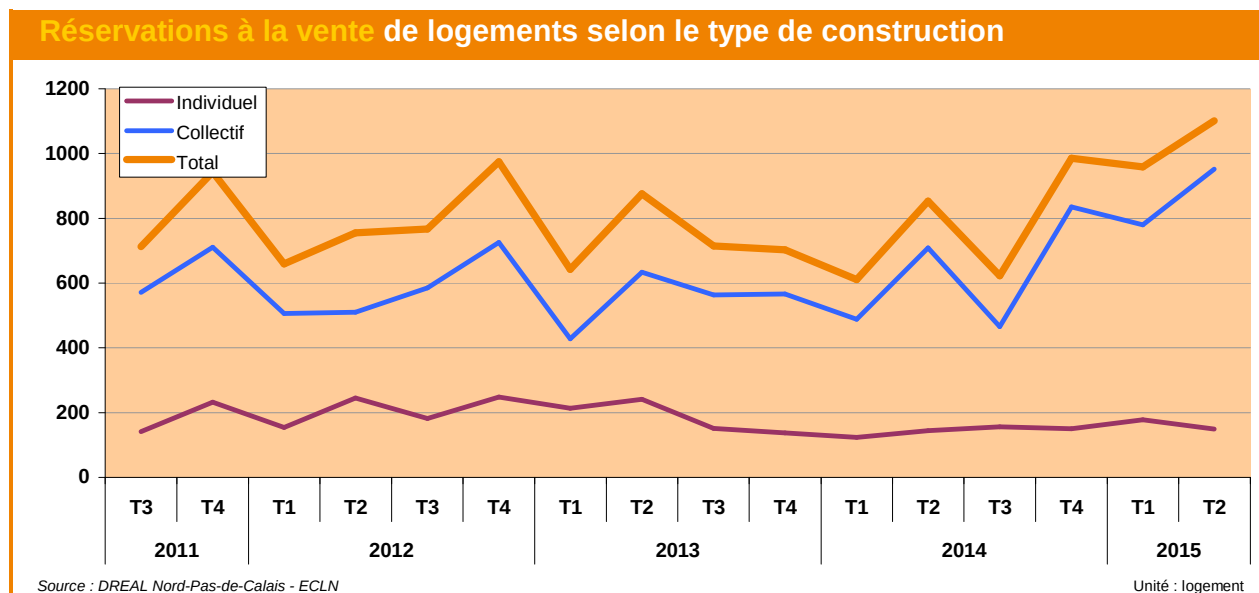
www.nord-pas-de-calais.developpement-durable.gouv.fr

Les tendances en Nord-Pas-de-Calais

Réservations : dynamisme affirmé du collectif

Au deuxième trimestre 2015, avec 149 maisons réservées, le secteur de **l'individuel** stagne pour retrouver le niveau qu'il avait atteint l'année précédente (145 maisons vendues). Il progresse cependant de 11% sur les quatre derniers trimestres comparés aux quatre précédents.

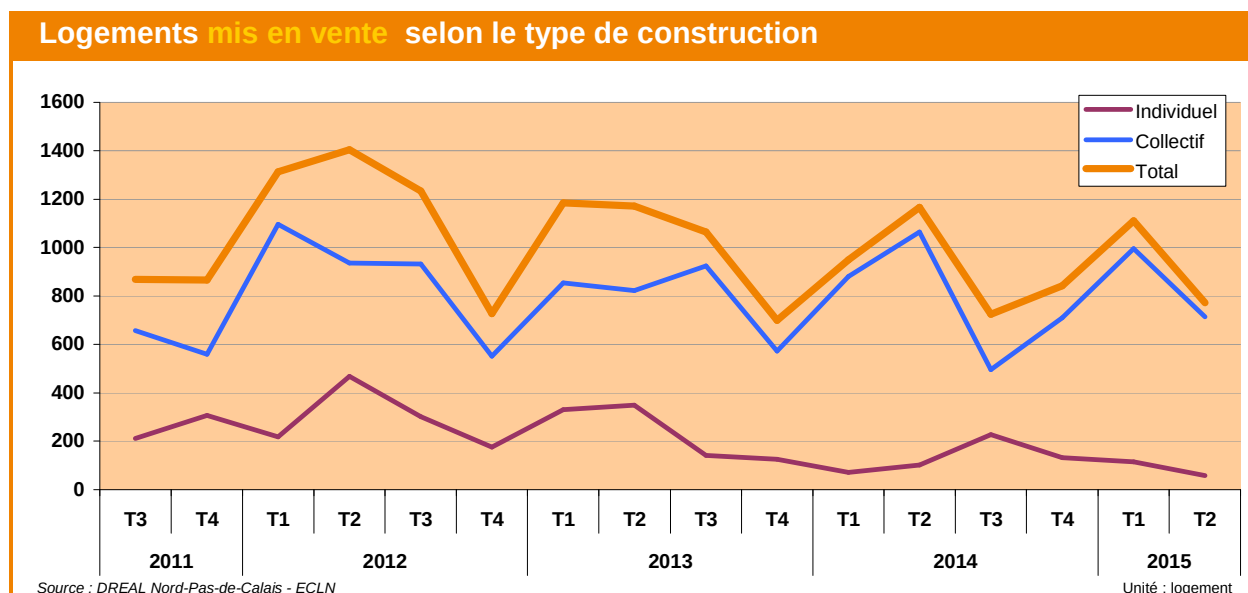
Les réservations d' s'élèvent à 952 unités. Elles augmentent de 34,5% par rapport au deuxième trimestre 2014, contribuant ainsi une fois encore, à la progression globale des ventes de logements sur la même période (+29,1%). Avec 28,8% de hausse en données cumulées sur 12 mois, le secteur du **collectif** affirme son dynamisme.



Mises en vente : effondrement de l'individuel, repli du collectif

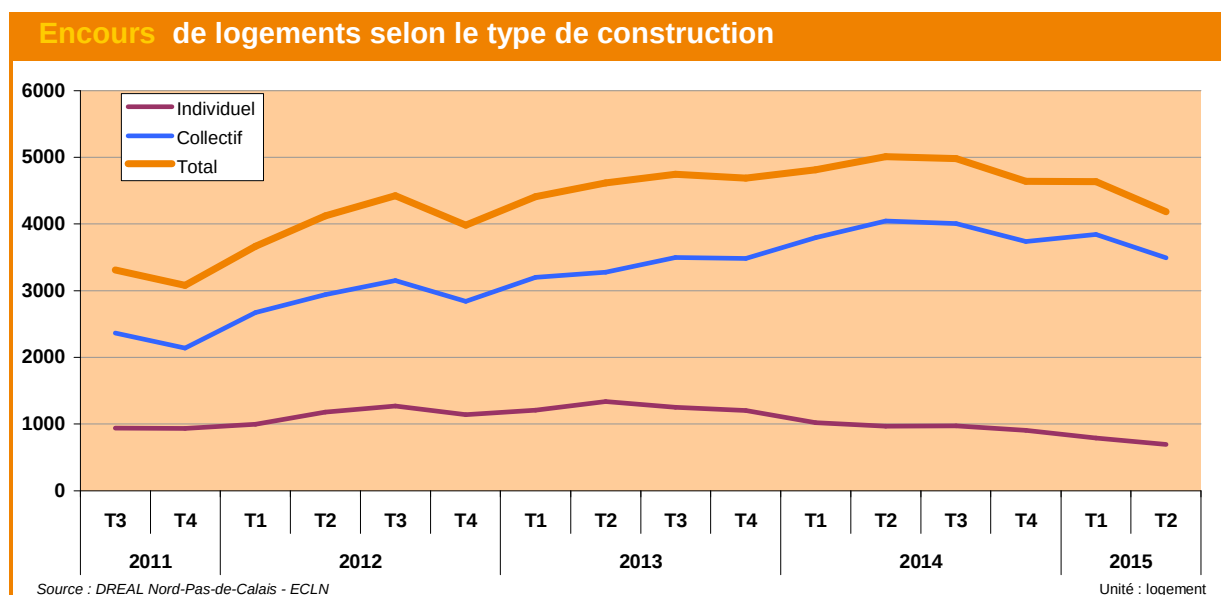
Avec 58 maisons mises en vente ce trimestre (plus bas niveau observé depuis fin 1996), les mises sur le marché de **logements individuels** chutent de 52,5% par rapport au 2^{ème} trimestre 2014. Elles progressent néanmoins de 5,2% en glissement sur douze mois.

Les mises en vente dans le **collectif** dépassent les 710 unités, soit 31,6% de moins qu'au 2^{ème} trimestre 2014. Sur douze mois leur repli est de 15,6 %, contribuant ainsi au recul de l'ensemble des mises en vente de logements neufs, -33,8% par rapport au 2^{ème} trimestre 2014.



Encours : diminution confirmée des délais d'écoulement

Fin juin 2015, avec moins de 4 200 logements (plus bas niveau observé depuis fin décembre 2012), le stock des logements neufs proposés à la vente en Nord-Pas-de-Calais diminue. Il baisse de 16,5% en glissement annuel, du fait de la chute des mises en vente récente et du maintien des réservations depuis plusieurs trimestres. Sur la période, l'encours de maisons individuelles a baissé de 29,8%, et celui des appartements (83% de l'ensemble) de 13,2%.



Le délai d'écoulement des maisons individuelles est à nouveau réduit, passant à 12,7 mois au 2^{ème} trimestre 2015.

Celui des appartements se rétracte aussi, pour se situer à 12,1 mois.

durée d'écoulement des stocks (en mois)	Maison individuelle						Appartement					
	2ème Trim. 2014	3ème Trim. 2014	4ème Trim. 2014	1er Trim. 2015	2ème Trim. 2015	Var (1)	2ème Trim. 2014	3ème Trim. 2014	4ème Trim. 2014	1er Trim. 2015	2ème Trim. 2015	Var (1)
Nord-Pas-de-Calais	21,7	19,5	17,7	14,5	12,7	-41,2%	20,3	20,5	17,2	14,3	12,1	-40,4%
France métropolitaine	17,2	17,8	17,0	14,5	13,5	-21,9%	14,8	15,4	14,0	12,2	11,3	-23,7%

Source : DREAL Nord-Pas-de-Calais - ECLN

(1) Dernier trimestre comparé au même trimestre de l'année précédente

Les prix de vente : hausse des maisons

Si en France métropolitaine, le prix de vente moyen des maisons stagne encore (-0,3%), il augmente en Nord-Pas-de-Calais (+4,7%). Quant au prix de vente moyen du mètre carré des appartements, il accuse une légère hausse sur l'ensemble de l'hexagone (+1,1%), comme en région : +0,8%.

Prix de vente moyen	Maison individuelle (en milliers d'€)						Appartement (en € / m²)					
	2ème Trim. 2014	3ème Trim. 2014	4ème Trim. 2014	1er Trim. 2015	2ème Trim. 2015	Var (1)	2ème Trim. 2014	3ème Trim. 2014	4ème Trim. 2014	1er Trim. 2015	2ème Trim. 2015	Var (1)
Nord-Pas-de-Calais	221,3	225,7	219,1	218,6	231,7	4,7%	3 156,0	3 038,4	3 181,1	3 195,3	3 182,8	0,8%
France métropolitaine	252,9	259,8	250,4	246,8	252,2	-0,3%	3 851,2	3 912,1	3 850,3	3 860,9	3 894,9	1,1%

Source : DREAL Nord-Pas-de-Calais - ECLN

(1) Dernier trimestre comparé au même trimestre de l'année précédente

La taille des logements : regain d'intérêt pour les moyennes et grandes surfaces

Fin juin 2015, les **réservations** de tous types de logements progressent par rapport au même mois de 2014. Avec 1 586 réservations à la vente cumulées sur les douze derniers mois (soit 43,3% de l'ensemble), le choix des petites surfaces prédomine toujours. Ce qui n'empêche pas les acquéreurs de s'intéresser toujours plus au marché des moyennes et grandes surfaces, +26,9% et +24,6% sur quatre trimestres rapportés.

Avec 27,2% de croissance globale sur la période, le marché profite à tous les types de logements.

Réservations par type de logement

	T2 2014	T3 2014	T4 2014	T1 2015	T2 2015	Variation (1)	12 derniers mois	Variation (2)
Type 1 et 2	392	237	445	421	483	+23,2%	1 586	+29,0%
Type 3	247	181	306	276	366	+48,2%	1 129	+26,9%
Type 4 et plus	214	204	234	261	252	+17,8%	951	+24,6%
Total	853	622	985	958	1 101	+29,1%	3 666	+27,2%

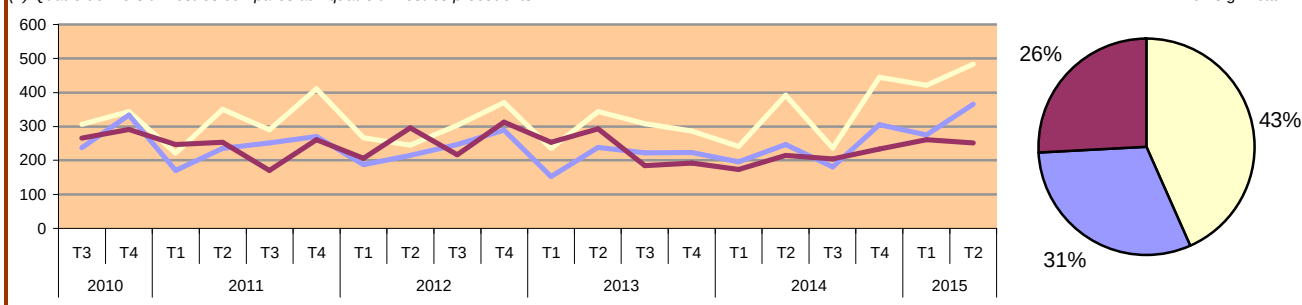
(1) Dernier trimestre comparé au même trimestre de l'année précédente

Source : DREAL Nord-Pas-de-Calais - ECLN

Unités : logement

(2) Quatre derniers trimestres comparés aux quatre trimestres précédents

: non significatif



Bien que les réservations des deux premiers trimestres 2015 soient supérieures à celles enregistrées à pareille époque en 2014, les **mises en vente** se sont effondrées fin juin 2015. Elles ont chuté de plus d'un tiers pour les logements de type 1 et 2, et de près de 45% pour les logements de type 3. La baisse globale dépasse le tiers.

Sur douze mois, la baisse des **mises en vente** a été particulièrement marquée dans le secteur des moyennes surfaces (-22,1%). Avec -11,1%, le repli sur un an des mises en vente globale dépasse de 8 points celui enregistré 3 mois plus tôt.

Mise en Vente par type de logement

	T2 2014	T3 2014	T4 2014	T1 2015	T2 2015	Variation (1)	12 derniers mois	Variation (2)
Type 1 et 2	486	268	336	544	321	-34,0%	1 469	-7,4%
Type 3	471	204	267	323	261	-44,6%	1 055	-22,1%
Type 4 et plus	209	252	239	243	190	-9,1%	924	-1,6%
Total	1 166	724	842	1 110	772	-33,8%	3 448	-11,1%

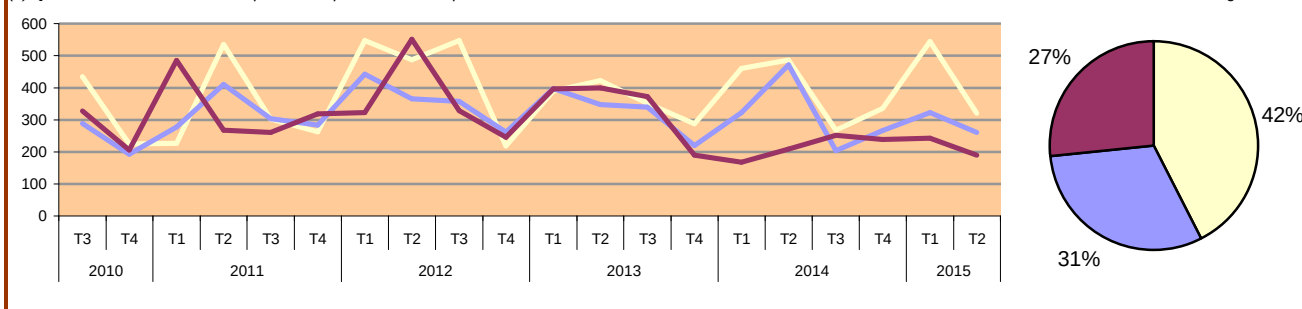
(1) Dernier trimestre comparé au même trimestre de l'année précédente

Source : DREAL Nord-Pas-de-Calais - ECLN

Unités : logement

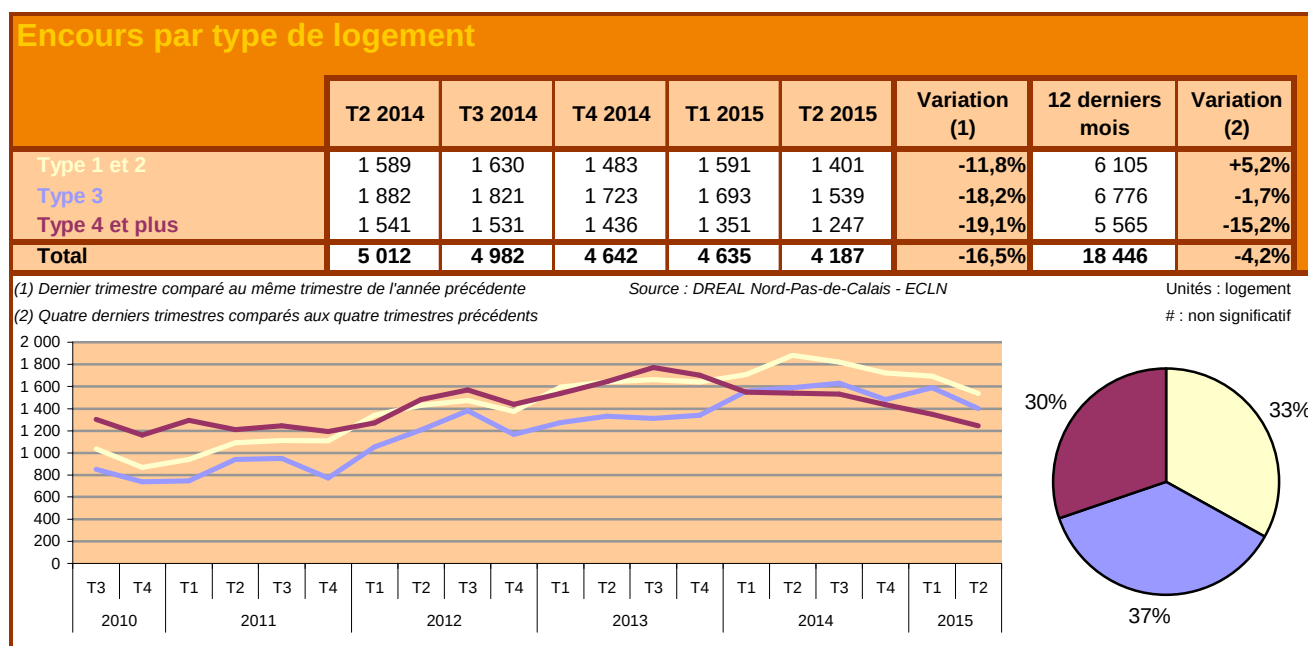
(2) Quatre derniers trimestres comparés aux quatre trimestres précédents

: non significatif



Au second trimestre 2015, l'**encours** global de logements a baissé de 16,5% par rapport à fin juin 2014, tous les types de logements connaissant un recul de leurs stocks.

Sur un an, seul l'**encours** des petits logements continue d'augmenter (+5,2%), alors que celui des logements de grande surface a chuté de 15,2%, permettant ainsi une diminution de 4,2% du stock global.



Le collectif seul recours dans les deux départements

Au deuxième trimestre 2015, le département du Pas-de-Calais connaît une augmentation du volume de ses réservations de logements neufs de 36,9% par rapport au 2^{ème} trimestre 2014, grâce exclusivement au rôle moteur joué par le secteur collectif. Le bon niveau des mises en vente d'appartements permet aussi au département de limiter leur baisse globale.

Dans le Nord, c'est également la croissance des réservations du collectif qui favorise la hausse globale des réservations dans le département, même si le secteur de l'individuel résiste encore. La chute des mises en vente est inquiétante.

		Nord						Pas de Calais					
		2ème Trim. 2014	3ème Trim. 2014	4ème Trim. 2014	1er Trim. 2015	2ème Trim. 2015	Var (1)	2ème Trim. 2014	3ème Trim. 2014	4ème Trim. 2014	1er Trim. 2015	2ème Trim. 2015	Var (1)
Individuel	Réservés	106	91	126	135	111	4,7%	39	65	24	43	38	-2,6%
	Mises en vente	68	141	111	77	48	-29,4%	34	87	21	38	10	-70,6%
	Encours	711	750	695	599	552	-22,4%	257	227	208	192	142	-44,7%
	Prix de vente moyen (2)	231,6	259,1	224,2	230,1	251,1	8,4%	193,2	179,1	192,0	182,5	175,1	-9,4%
	Délai d'écoulement de l'encours (3)	20,8	22,8	19,2	13,8	13,5	-35,3%	24,5	13,1	14,0	17,2	10,5	-57,0%
Collectif	Réservés	644	408	773	649	849	31,8%	64	58	62	131	103	60,9%
	Mises en vente	1016	416	662	757	652	-35,8%	48	80	48	238	62	29,2%
	Encours	3424	3386	3129	3142	2870	-16,2%	620	619	610	702	623	0,5%
	Prix de vente moyen (2)	3 098	3 000	3 141	3 181	3 190	3,0%	3 785	3 357	3 641	3 266	3 127	-17,4%
	Délai d'écoulement de l'encours (3)	19,7	19,3	15,9	13,3	11,5	-41,6%	24,5	30,4	30,5	21,8	16,0	-34,7%
Ensemble	Réservés	750	499	899	784	960	28,0%	103	123	86	174	141	36,9%
	Mises en vente	1084	557	773	834	700	-35,4%	82	167	69	276	72	-12,2%
	Encours	4 135	4 136	3 824	3 741	3 422	-17,2%	877	846	818	894	765	-12,8%
	Délai d'écoulement de l'encours (3)	19,9	19,9	16,4	13,3	11,8	-40,7%	24,5	22,5	23,5	20,6	14,6	-40,5%

Source : DREAL Nord-Pas-de-Calais - ECLN

(1) Dernier trimestre comparé au même trimestre de l'année précédente

(2) Prix de vente moyen d'une maison en milliers d'euros, prix de vente moyen d'un appartement en euros/m²

(3) Voir définitions

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 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 de 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 la location-accession) mais aussi des logements de fonction.

Définitions

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

Réservations : réservations à la vente avec dépôts d'arrhes.

Encours de logements proposés à la vente : logements proposés à la vente non réservés.

Délai d'écoulement de l'encours (en trimestre de vente) = (encours / moyenne des réservations des 2 derniers trimestres).

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 euros/m² pour un appartement. Tous les prix sont ici des prix moyens.

Diffusion

L'enquête sur la commercialisation des logements neufs est obligatoire et bénéficie du label d'intérêt général et obligatoire. Toutes les parutions sont soumises au respect du secret statistique (les chiffres ne respectant pas le secret sont notés « ND » pour non diffusables).

Pour en savoir plus

Consulter <http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/accueil.html>
Ou <http://www.nord-pas-de-calais.developpement-durable.gouv.fr/>



Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
Nord – Pas-de-Calais
Service Connaissance – Division Développement Durable et Statistiques
Cellule Statistiques
44, rue de Tournai - CS 40259 – 59019 LILLE CEDEX
contact : 03 20 40 53 60

Mél : dses.sc.dreal-nord-pdc@developpement-durable.gouv.fr

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