



1^{er} trimestre 2005

Cellule
Applications
Statistiques

La commercialisation des logements neufs

Au premier trimestre 2005, le nombre de programmes de plus de quatre logements neufs vendus et mis en vente est à nouveau au plus haut.

Près de 1 000 logements neufs ont été vendus au cours du premier trimestre 2005, soit une hausse de 29,5% par rapport au même trimestre de 2004. Au niveau national, la hausse est de 4,9%.

L'augmentation régionale de la construction d'appartements et celle de maisons individuelles sont comparables ce trimestre par rapport au premier trimestre 2004, respectivement +30,4% et +27,5%. Sur une année complète, l'individuel reste en retrait par rapport au collectif puisque la hausse sur un an est de 7,8% pour l'individuel contre 36,2% pour le collectif.

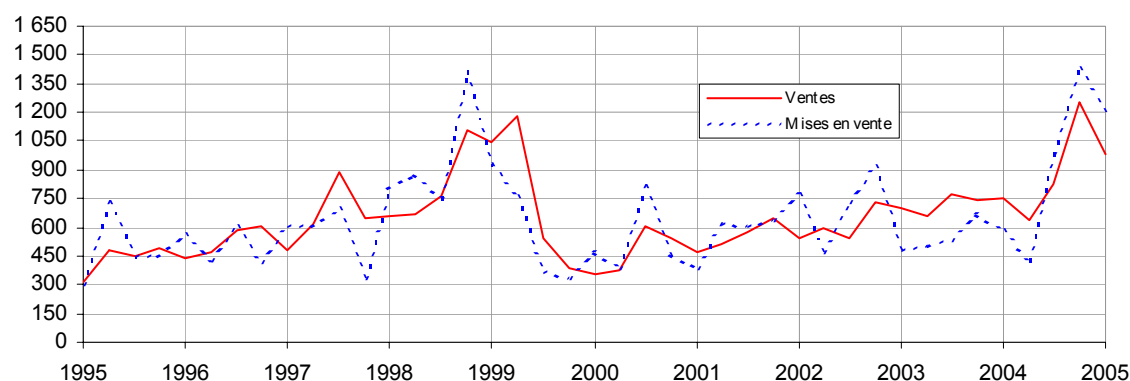
Avec 1 206 logements mis en vente, on assiste à une nouvelle explosion des mises en vente au premier trimestre 2005 (+106,5% par rapport au premier trimestre 2004), portée essentiellement par le logement collectif.

Comparés au premier trimestre 2004, les stocks augmentent dans l'individuel (+11,6%) et dans le collectif (+33%) après les nombreuses mises en vente de maisons individuelles et d'appartements ce trimestre.

Le délai d'écoulement reste faible : 7 mois pour les maisons et 9 mois pour les appartements.

La commercialisation des logements neufs

Logements



Source : DRE Nord-Pas-de-calais – ECLN au 1^{er} trimestre 2005

Au cours du premier trimestre 2004, le prix moyen au mètre carré continue d'augmenter pour les appartements (+8,5% par rapport au même trimestre 2004) et un peu plus faiblement pour les maisons individuelles (+4,5% par rapport au même trimestre 2004).

Il se situe à 1 855 €/m² pour un logement individuel et 2 376 €/m² pour un logement collectif.

Commercialisation des maisons individuelles

	T1 2004	T2 2004	T3 2004	T4 2004	T1 2005	Variation (1)	12 derniers mois	Variation (2)
Ventes	302	214	312	272	385	+27,5%	1 183	+7,8%
Moins de 4 pièces	29	20	27	41	39	+34,5%	127	-23,8%
4 pièces	143	120	123	123	171	+19,6%	537	+27,9%
5 pièces et +	130	74	162	108	175	+34,6%	519	-5,8%
Part de T4 et +	90%	91%	91%	85%	90%	-0,6%	89%	+0,7%
Prix/m ²	1 775	1 866	1 914	1 852	1 855	+4,5%	1 872	+14,2%
Mises en vente	179	159	407	207	496	#	1 269	+34,9%
Stocks disponibles	467	409	502	407	521	+11,6%	521	
Délai d'écoulement des stocks	8	9	8	7	7			

Source : DRE 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

Au premier trimestre 2005, 385 ventes de maisons ont été enregistrées, en baisse de 27,5% par rapport au premier trimestre 2004. Tous les types de maisons individuelles connaissent une hausse, entre +19,6% pour les 4 pièces et +34,5% pour les moins de 4 pièces et les 5 pièces et plus.

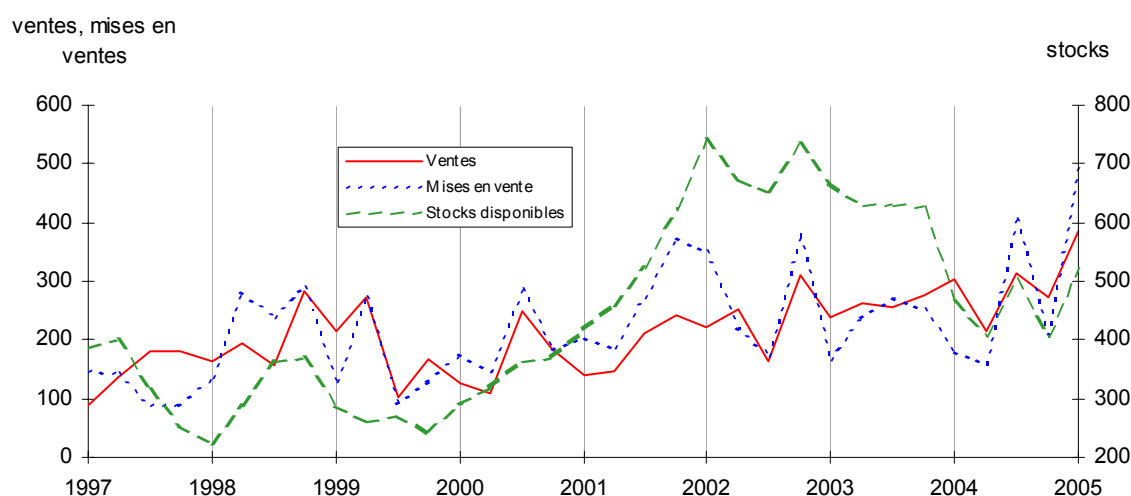
Les mises en vente de maisons individuelles sont en forte hausse. Avec 496 logements mis en vente, la hausse par rapport au même trimestre 2004 est de 177%.

Après des stocks records, on assiste depuis un an au déstockage des maisons. Avec les nombreuses mises en vente de ce trimestre, les stocks augmentent un peu.

De ce fait, le délai d'écoulement des stocks, qui est un bon indicateur de la tension du marché, stagne à 7 mois, contre 8 mois au premier trimestre 2004.

Au premier trimestre de 2005 et par rapport au même trimestre de 2004, le prix moyen au mètre carré des maisons individuelles vendues a augmenté en moyenne de 4,5%.

La commercialisation des maisons individuelles



Source : DRE Nord-Pas-de-calais - ECLN au 1^{er} trimestre 2005

Commercialisation des appartements

	T1 2004	T2 2004	T3 2004	T4 2004	T1 2005	Variation (1)	12 derniers mois	Variation (2)
Ventes	454	420	511	982	592	+30,4%	2 505	+36,2%
1 pièce	48	52	37	65	42	-12,5%	196	+39,0%
2 pièces	135	136	210	541	263	#	1 150	+62,9%
3 pièces	190	161	189	286	218	+14,7%	854	+14,3%
4 pièces et +	81	71	75	90	69	-14,8%	305	+24,5%
Part de T4 et +	18%	17%	15%	9%	12%	-34,7%	12%	-1,8%
Prix/m ²	2 190	2 195	2 193	2 167	2 376	+8,5%	2 226	+10,9%
Mises en vente	405	273	572	1 225	710	#	2 780	+105,8%
Stocks disponibles	840	693	769	1 004	1 117	+33,0%	1 117	
Délai d'écoulement des stocks	9	8	8	6	9			

Source : DRE 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

Depuis 2003, les ventes d'appartements dans le neuf sont orientées favorablement. Au premier trimestre 2005, près de 600 appartements ont été réservés sur la région. Ce sont surtout les 2 pièces qui connaissent la plus forte hausse (+100% par rapport au même trimestre de 2004).

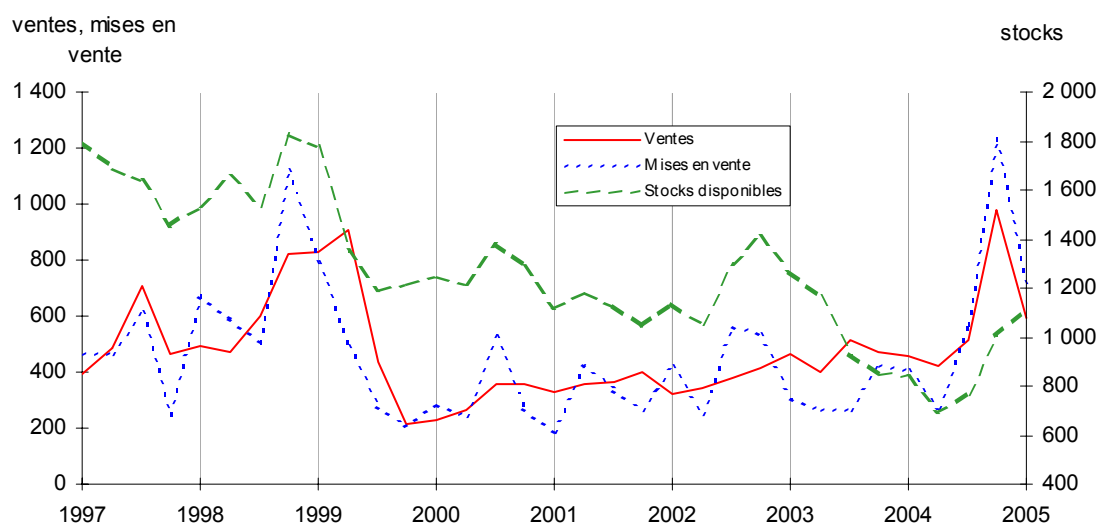
Plus de 700 appartements ont été mis en vente au premier trimestre 2005, soit une nouvelle hausse de 75% par rapport au même trimestre de 2004.

Les nombreuses mises en vente de ce trimestre ont permis de renflouer les stocks d'appartements. Ainsi, 1 120 appartements sont disponibles au premier trimestre 2005.

Le délai d'écoulement des stocks se maintient à 9 mois, tout comme au premier trimestre 2004.

Au premier trimestre de 2005 et par rapport au même trimestre de 2004, le prix moyen au mètre carré des appartements vendus a augmenté en moyenne de 8,5%

La commercialisation des appartements



Source : DRE Nord-Pas-de-Calais - ECLN au 1^{er} trimestre 2005

Commercialisation des logements neufs par région

Régions	Maisons individuelles				Appartements			
	mises en vente	ventes (1)	stocks disponibles	prix de vente (2)	mises en vente	ventes (1)	stocks disponibles	prix de vente (2)
11 - Ile-de-France	862	1 048	1 004	310,4	4 977	4 954	6 846	3 557
21 - Champagne-Ardenne	34	32	41	191,2	183	166	232	2 104
22 - Picardie	8	25	890	142,4	132	150	343	2 112
23 - Haute-Normandie	161	134	183	139,7	754	718	471	2 146
24 - Centre	154	155	425	177,0	681	615	875	2 310
25 - Basse-Normandie	118	122	170	168,2	490	421	550	2 274
26 - Bourgogne	36	15	87	170,5	208	212	304	2 199
31 - Nord-Pas-de Calais	496	385	521	180,2	710	592	1 117	2 376
41 - Lorraine	81	43	208	173,0	347	591	768	2 238
42 - Alsace	61	55	149	218,0	1 156	1 222	1 875	2 222
43 - Franche-Comté	20	32	110	187,0	90	263	417	2 175
52 - Pays-de-la-Loire	433	300	656	154,0	1 459	1 261	2 257	2 692
53 - Bretagne	251	258	431	167,1	1 374	1 328	2 442	2 221
54 - Poitou-Charentes	285	361	439	149,4	582	475	537	2 161
72 - Aquitaine	420	365	420	166,3	2 651	1 927	2 755	2 423
73 - Midi-Pyrénées	288	310	179	169,8	1 818	1 717	851	2 429
74 - Limousin	25	13	96	163,0	103	149	216	2 041
82 - Rhône-Alpes	438	416	890	225,7	4 741	4 378	5 770	2 770
83 - Auvergne	38	28	64	177,3	220	249	404	2 161
91 - Languedoc-Roussillon	511	484	457	183,0	957	1 151	1 126	2 515
93 - Provence-Alpes-Côte d'Azur	560	357	676	305,5	2 588	2 520	3 553	3 392
94 - Corse	0	22	34	240,4	47	82	161	1 669
France entière	5 280	4 960	8 130	213,6	26 268	25 141	33 870	2 762

Source : Ministère de l'Équipement/DAE/SES : ECLN

Unités : logement, millier d'euros, euros/m²

(1) Ventes : réservations avec dépôts d'arrhes

(2) 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.

Déroulement de l'enquête

Cette enquête est réalisée chaque trimestre par la direction régionale de l'Équipement du Nord - Pas-de-Calais auprès des promoteurs pour suivre l'évolution du marché des logements neufs destinés à la vente aux particuliers.

Rappel : seuls les programmes de plus de quatre logements 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 précédant car des annulations de réservation, retraits de vente, transformations de logements peuvent intervenir.

Pour en savoir plus

Documentation nationale

 Infos rapides du SES – ECLN (trimestriel) et Sitadel (mensuel)

Documentation régionale

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

Direction régionale de l'Équipement Nord – Pas de Calais
Cellule Applications Statistiques
4, rue de Bruxelles - BP 259 - 59019 LILLE CEDEX
Télécopie : 03 20 53 14 24 – E-mail: ASSIG.SGP.DRE-Nord-PdC@equipement.gouv.fr
Secrétariat : 03 20 49 60 26
Site Internet : www.nord.equipement.gouv.fr