



4^e trimestre 2005

Cellule
Applications
Statistiques

La commercialisation des logements neufs

Au quatrième trimestre 2005, le nombre de programmes de plus de quatre logements neufs vendus et les mises en vente restent à un haut niveau : 1 230 logements vendus et plus de 1 620 mis en vente.

Ce sont 1 230 logements neufs qui ont été vendus au cours du quatrième trimestre 2005, soit une stagnation par rapport au même trimestre de 2004 : -2%. Au niveau national, les ventes restent en hausse : +12%.

La vente d'appartements est en baisse dans la région ce trimestre par rapport au quatrième trimestre 2004, -16,2%, alors que, contrairement au trimestre précédent, l'individuel est en forte hausse : +49,6%. Sur une année complète, l'individuel augmente plus rapidement que le collectif puisque la hausse sur un an est de 19,8% pour l'individuel contre 14,7% pour le collectif.

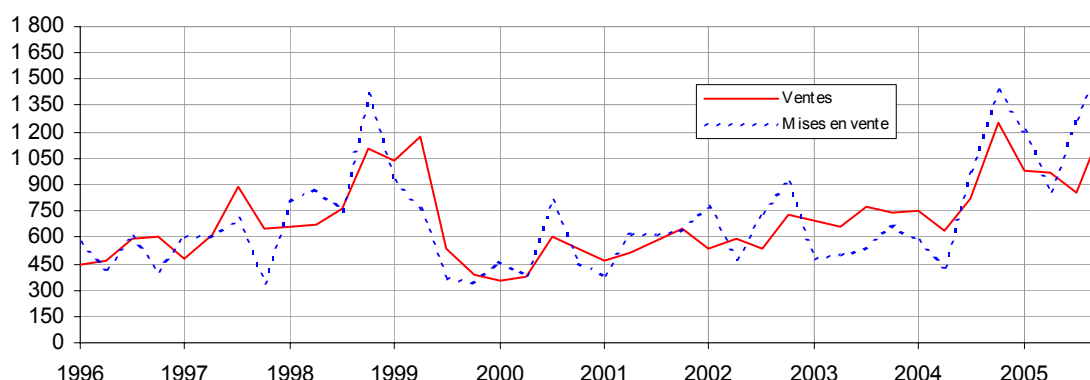
Avec 1 624 logements mis en vente, on assiste à une nouvelle augmentation des mises en vente au quatrième trimestre 2005 (+13,4% par rapport au quatrième trimestre 2004), portée essentiellement par le logement collectif.

Tout comme au troisième trimestre et par rapport au quatrième trimestre 2004, les stocks augmentent dans l'individuel (+27,3%) et dans le collectif (+69%) suite aux nouvelles nombreuses mises en vente de maisons individuelles et d'appartements ce trimestre.

Le délai d'écoulement diminue ce trimestre : 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 4^e trimestre 2005

Au cours du quatrième trimestre 2005, le prix moyen au mètre carré continue d'augmenter pour les maisons individuelles (+17,8% par rapport au même trimestre de 2004) et un peu plus faiblement pour les appartements (+13,9% par rapport au même trimestre de 2004).

Il se situe à 2 182 €/m² pour un logement individuel et 2 468 €/m² pour un logement collectif.

Commercialisation des maisons individuelles

| | T4 2004 | T1 2005 | T2 2005 | T3 2005 | T4 2005 | Variation (1) | 12 derniers mois | Variation (2) |
|-------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------------|---------------------|------------------|
| Ventes | 272 | 385 | 244 | 282 | 407 | +49,6% | 1 318 | +19,8% |
| Moins de 4 pièces | 41 | 39 | 28 | 56 | 51 | +24,4% | 174 | +9,4% |
| 4 pièces | 123 | 171 | 90 | 132 | 165 | +34,1% | 558 | +9,6% |
| 5 pièces et + | 108 | 175 | 126 | 94 | 191 | +76,9% | 586 | +23,6% |
| Part de T4 et + | 85% | 90% | 89% | 80% | 87% | +3,0% | 87% | -3,2% |
| Prix/m ² | 1 852 | 1 855 | 1 962 | 2 208 | 2 182 | +17,8% | 2 051 | +10,8% |
| Mises en vente | 207 | 496 | 279 | 338 | 302 | +45,9% | 1 415 | +48,6% |
| Stocks disponibles | 407 | 521 | 548 | 612 | 518 | +27,3% | 518 | |
| Délai d'écoulement des stocks | 7 | 7 | 10 | 9 | 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

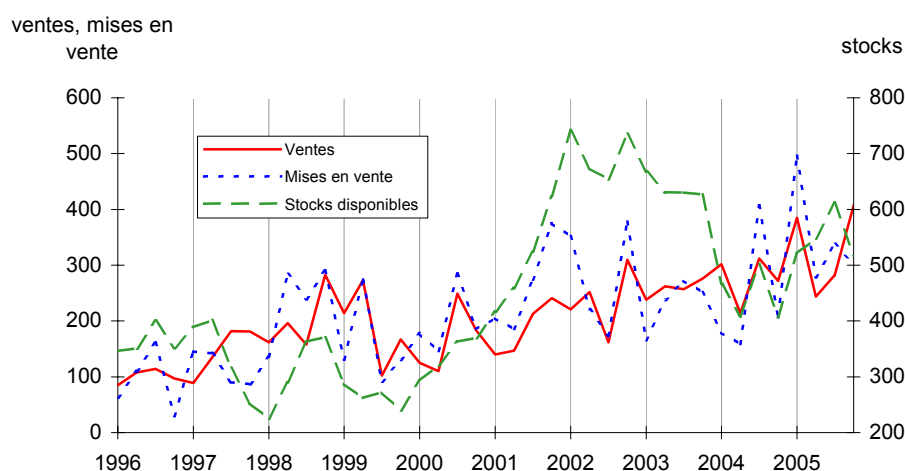
Au quatrième trimestre 2005, 407 ventes de maisons ont été enregistrées, en hausse de 49,6% par rapport au quatrième trimestre 2004. Ce sont surtout les maisons individuelles de 5 pièces et plus qui connaissent une forte hausse.

Les mises en vente de maisons individuelles sont elles-aussi en hausse. Avec 302 logements mis en vente, la hausse par rapport au même trimestre de 2004 est de 45,9%.

Avec les nouvelles mises en vente de ce trimestre, les stocks augmentent encore de 27,3% en un an. De ce fait, le délai d'écoulement des stocks, qui est un bon indicateur de la tension du marché, reste de 7 mois, tout comme au quatrième trimestre 2004.

Au quatrième trimestre 2005 et par rapport au même trimestre de 2004, le prix moyen au mètre carré des maisons individuelles vendues a augmenté en moyenne de 17,8%, il est de 2 182 €/m².

La commercialisation des maisons individuelles



Source : DRE Nord-Pas-de-Calais - ECLN au 4^e trimestre 2005

Commercialisation des appartements

| | T4 2004 | T1 2005 | T2 2005 | T3 2005 | T4 2005 | Variation (1) | 12 derniers mois | Variation (2) |
|-------------------------------|--------------|--------------|------------|--------------|--------------|---------------|------------------|---------------|
| Ventes | 982 | 592 | 727 | 574 | 823 | -16,2% | 2 716 | +14,7% |
| 1 pièce | 65 | 42 | 36 | 50 | 97 | +49,2% | 225 | +11,4% |
| 2 pièces | 541 | 263 | 239 | 220 | 360 | -33,5% | 1 082 | +5,9% |
| 3 pièces | 286 | 218 | 345 | 237 | 285 | -0,3% | 1 085 | +31,4% |
| 4 pièces et + | 90 | 69 | 107 | 67 | 81 | -10,0% | 324 | +2,2% |
| Part de T4 et + | 9% | 12% | 15% | 12% | 10% | +7,4% | 12% | -18,3% |
| Prix/m ² | 2 167 | 2 376 | 2 350 | 2 458 | 2 468 | +13,9% | 2 414 | +10,4% |
| Mises en vente | 1 225 | 710 | 592 | 941 | 1 322 | +7,9% | 3 565 | +44,0% |
| Stocks disponibles | 1 004 | 1 117 | 973 | 1 365 | 1 697 | +69,0% | 1 697 | |
| Délai d'écoulement des stocks | 6 | 9 | 7 | 10 | 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 troisième trimestre 2005, plus de 820 appartements ont été réservés sur la région. Ce sont surtout les logements d'une pièce qui connaissent la plus forte hausse (+49,2% par rapport au même trimestre de 2004).

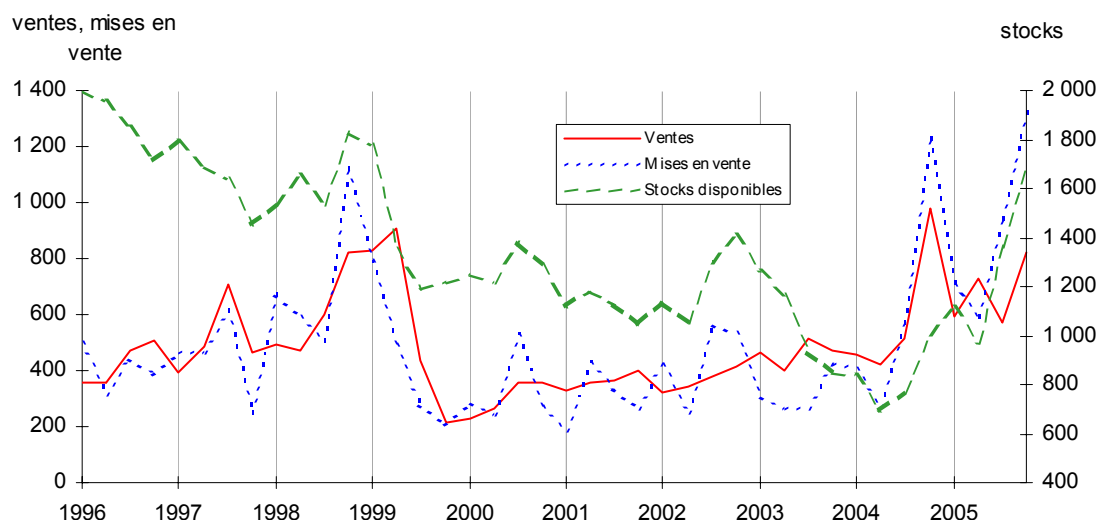
Plus de 1 320 appartements ont été mis en vente au quatrième trimestre 2005, soit une nouvelle hausse de 7,9% par rapport au même trimestre de 2004.

Les ventes de ce trimestre n'ont pas suffi à faire diminuer les stocks d'appartements. Ainsi, 1 697 appartements sont disponibles au quatrième trimestre 2005.

Avec la hausse des stocks, le délai d'écoulement des stocks est de 9 mois, en légère baisse par rapport au haut niveau du trimestre précédent.

Au quatrième trimestre 2005 et par rapport au même trimestre de 2004, le prix moyen au mètre carré des appartements vendus a augmenté en moyenne de 13,9%, il est de 2 468 €/m².

La commercialisation des appartements



Source : DRE Nord-Pas-de-calais - ECLN au 4^e 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 | 793 | 720 | 1 255 | 343,5 | 4 346 | 4 186 | 6 083 | 3 921 |
| 21 - Champagne-Ardenne | 0 | 10 | 26 | 193,8 | 85 | 126 | 205 | 1 936 |
| 22 - Picardie | 57 | 68 | 83 | 181,0 | 120 | 143 | 390 | 2 203 |
| 23 - Haute-Normandie | 73 | 57 | 211 | 185,4 | 328 | 376 | 440 | 2 457 |
| 24 - Centre | 109 | 181 | 391 | 198,2 | 832 | 635 | 1 540 | 2 431 |
| 25 - Basse-Normandie | 144 | 128 | 159 | 182,0 | 460 | 342 | 643 | 2 499 |
| 26 - Bourgogne | 60 | 101 | 97 | 159,5 | 282 | 184 | 381 | 2 277 |
| 31 - Nord-Pas-de Calais | 302 | 407 | 518 | 204,3 | 1 322 | 823 | 1 697 | 2 468 |
| 41 - Lorraine | 103 | 63 | 167 | 196,3 | 506 | 354 | 940 | 2 025 |
| 42 - Alsace | 35 | 32 | 112 | 222,7 | 1 717 | 1 376 | 2 365 | 2 353 |
| 43 - Franche-Comté | 55 | 46 | 137 | 168,6 | 443 | 272 | 668 | 2 110 |
| 52 - Pays-de-la-Loire | 331 | 268 | 565 | 181,7 | 1 408 | 1 319 | 2 590 | 2 620 |
| 53 - Bretagne | 458 | 341 | 629 | 187,3 | 2 762 | 1 919 | 4 412 | 2 301 |
| 54 - Poitou-Charentes | 145 | 220 | 472 | 158,7 | 581 | 438 | 566 | 2 495 |
| 72 - Aquitaine | 378 | 302 | 553 | 174,4 | 2 122 | 1 808 | 3 215 | 2 698 |
| 73 - Midi-Pyrénées | 398 | 382 | 304 | 216,6 | 2 082 | 2 193 | 1 464 | 2 670 |
| 74 - Limousin | 29 | 43 | 174 | 173,9 | 416 | 441 | 775 | 2 455 |
| 82 - Rhône-Alpes | 427 | 396 | 943 | 263,8 | 4 945 | 3 731 | 8 475 | 2 891 |
| 83 - Auvergne | 8 | 9 | 14 | 156,4 | 799 | 631 | 657 | 2 696 |
| 91 - Languedoc-Roussillon | 327 | 215 | 490 | 201,6 | 1 840 | 1 697 | 1 655 | 2 866 |
| 93 - Provence-Alpes-Côte d'Az | 523 | 406 | 721 | 282,2 | 4 358 | 3 305 | 5 320 | 3 561 |
| 94 - Corse | 12 | 31 | 64 | 135,5 | 97 | 106 | 320 | 3 096 |
| France entière | 4 767 | 4 426 | 8 085 | 229,6 | 31 851 | 26 405 | 44 801 | 2 935 |

Source : Ministère de l'Équipement/SG/DAEI/SESP : 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
44, rue de Tournai - BP 259 - 59019 LILLE CEDEX
Télécopie : 03 20 13 48 45 – E-mail : ASSIG.SGP.DRE-Nord-PdC@equipement.gouv.fr
Secrétariat : 03 20 13 48 30
Site Internet : www.nord.equipement.gouv.fr