



3<sup>e</sup> trimestre 2005

Cellule  
Applications  
Statistiques

# La commercialisation des logements neufs

**Au troisième trimestre 2005, le nombre de programmes de plus de quatre logements neufs vendus et les mises en vente restent à un haut niveau : plus de 850 logements vendus et 1 280 mis en vente.**

Plus de 850 logements neufs ont été vendus au cours du troisième trimestre 2005, soit une stagnation par rapport au même trimestre de 2004 : -4%. Au niveau national, les ventes restent en hausse : +8,3%.

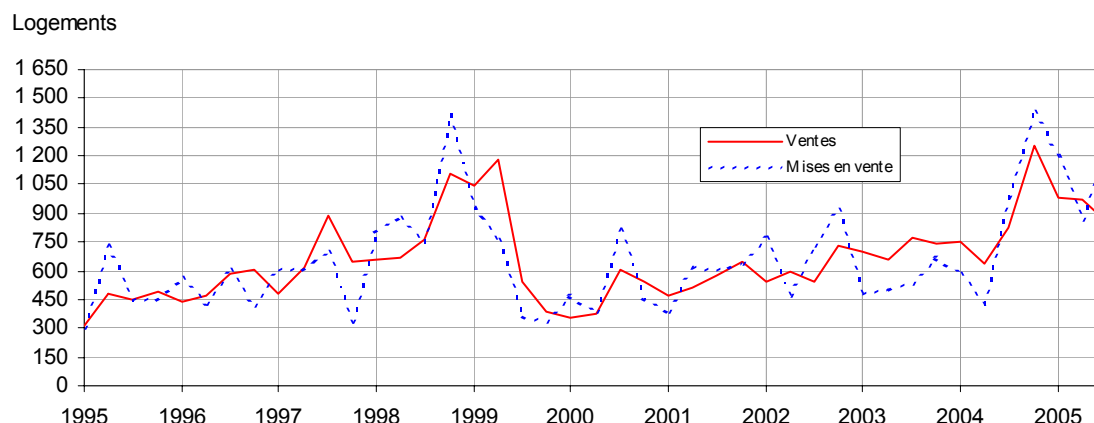
La vente d'appartements est en hausse dans la région ce trimestre par rapport au troisième trimestre 2004, +12,3% alors que l'individuel est en baisse : -9,6%. Sur une année complète, l'individuel continue d'augmenter mais en retrait par rapport au collectif puisque la hausse sur un an est de 7,2% pour l'individuel contre 55% pour le collectif.

Avec 1 279 logements mis en vente, on assiste à une nouvelle augmentation des mises en vente au troisième trimestre 2005 (+55,4% par rapport au troisième trimestre 2004), portée essentiellement par le logement collectif.

Tout comme au deuxième trimestre et par rapport au troisième trimestre 2004, les stocks augmentent dans l'individuel (+21,9%) et dans le collectif (+77,5%) suite aux nombreuses mises en vente de maisons individuelles et d'appartements ce trimestre.

Le délai d'écoulement reste modéré : 10 mois pour les maisons comme pour les appartements.

## La commercialisation des logements neufs



Source : DRE Nord-Pas-de-calais – ECLN au 3<sup>e</sup> trimestre 2005

Au cours du troisième trimestre 2005, le prix moyen au mètre carré continue d'augmenter pour les maisons individuelles (+15,4% par rapport au même trimestre 2004) et un peu plus faiblement pour les appartements (+12,1% par rapport au même trimestre 2004).

Il se situe à 2 208 €/m<sup>2</sup> pour un logement individuel et 2 458 €/m<sup>2</sup> pour un logement collectif.

## Commercialisation des maisons individuelles

	T3 2004	T4 2004	T1 2005	T2 2005	T3 2005	Variation (1)	12 derniers mois	Variation (2)
<b>Ventes</b>	<b>312</b>	<b>272</b>	<b>385</b>	<b>244</b>	<b>282</b>	<b>-9,6%</b>	<b>1 183</b>	<b>+7,2%</b>
Moins de 4 pièces	27	41	39	28	56	#	164	+5,8%
4 pièces	123	123	171	90	132	+7,3%	516	+6,6%
5 pièces et +	162	108	175	126	94	-42,0%	503	+4,4%
Part de T4 et +	91%	85%	90%	89%	80%	-12,3%	86%	-1,8%
Prix/m²	1 914	1 852	1 855	1 962	2 208	+15,4%	1 961	+10,2%
<b>Mises en vente</b>	<b>407</b>	<b>207</b>	<b>496</b>	<b>279</b>	<b>338</b>	<b>-17,0%</b>	<b>1 320</b>	<b>+32,4%</b>
<b>Stocks disponibles</b>	<b>502</b>	<b>407</b>	<b>521</b>	<b>548</b>	<b>612</b>	<b>+21,9%</b>	<b>612</b>	
Délai d'écoulement des stocks	8	7	7	10	10			

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 troisième trimestre 2005, 282 ventes de maisons ont été enregistrées, en baisse de 9,6% par rapport au troisième trimestre 2004. Ce sont surtout les maisons individuelles de 5 pièces qui connaissent une baisse.

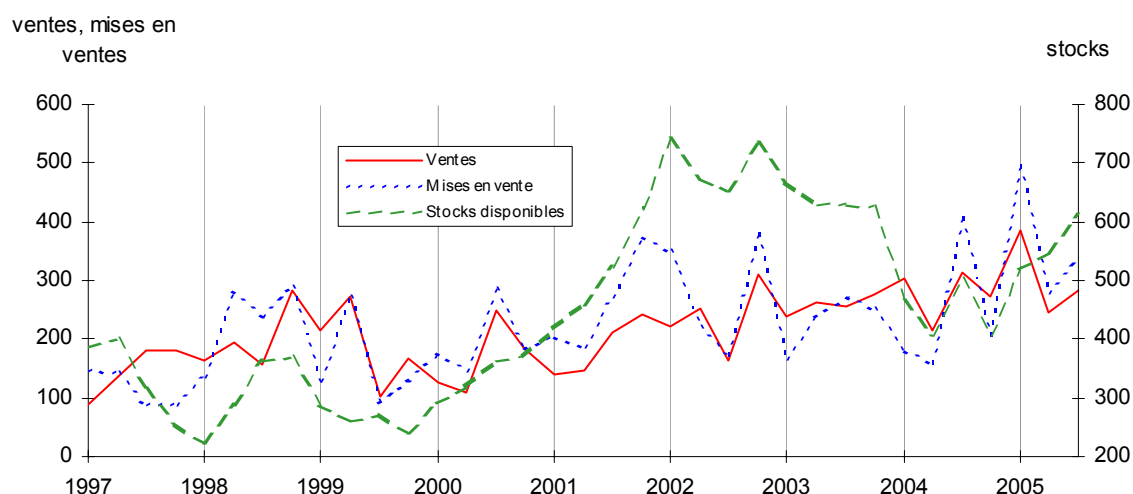
Les mises en vente de maisons individuelles sont elles-aussi en baisse. Avec 338 logements mis en vente, la baisse par rapport au même trimestre 2004 est de 17%.

Avec les nouvelles mises en vente de ce trimestre, les stocks augmentent encore de 22%.

De ce fait, le délai d'écoulement des stocks, qui est un bon indicateur de la tension du marché, reste de 10 mois, contre 8 mois au troisième trimestre 2004.

Au troisième 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 15,4%, il est de 2 208€/m².

## La commercialisation des maisons individuelles



Source : DRE Nord-Pas-de-calais - ECLN au 3<sup>e</sup> trimestre 2005

## Commercialisation des appartements

	T3 2004	T4 2004	T1 2005	T2 2005	T3 2005	Variation (1)	12 derniers mois	Variation (2)
<b>Ventes</b>	<b>511</b>	<b>982</b>	<b>592</b>	<b>727</b>	<b>574</b>	<b>+12,3%</b>	<b>2 875</b>	<b>+55,0%</b>
1 pièce	37	65	42	36	50	+35,1%	193	+17,0%
2 pièces	210	541	263	239	220	+4,8%	1 263	+94,3%
3 pièces	189	286	218	345	237	+25,4%	1 086	+46,4%
4 pièces et +	75	90	69	107	67	-10,7%	333	+11,7%
Part de T4 et +	15%	9%	12%	15%	12%	-20,5%	12%	-26,8%
Prix/m²	2 193	2 167	2 376	2 350	2 458	+12,1%	2 314	+9,2%
<b>Mises en vente</b>	<b>572</b>	<b>1 225</b>	<b>710</b>	<b>592</b>	<b>941</b>	<b>#</b>	<b>3 468</b>	<b>+107,8%</b>
<b>Stocks disponibles</b>	<b>769</b>	<b>1 004</b>	<b>1 117</b>	<b>973</b>	<b>1 365</b>	<b>#</b>	<b>1 365</b>	
Délai d'écoulement des stocks	8	6	9	7	10			

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

Depuis 2003, les ventes d'appartements dans le neuf sont orientées favorablement. Au troisième trimestre 2005, plus de 570 appartements ont été réservés sur la région. Ce sont surtout les logements d'une pièce qui connaissent la plus forte hausse (+35,1% par rapport au même trimestre de 2004).

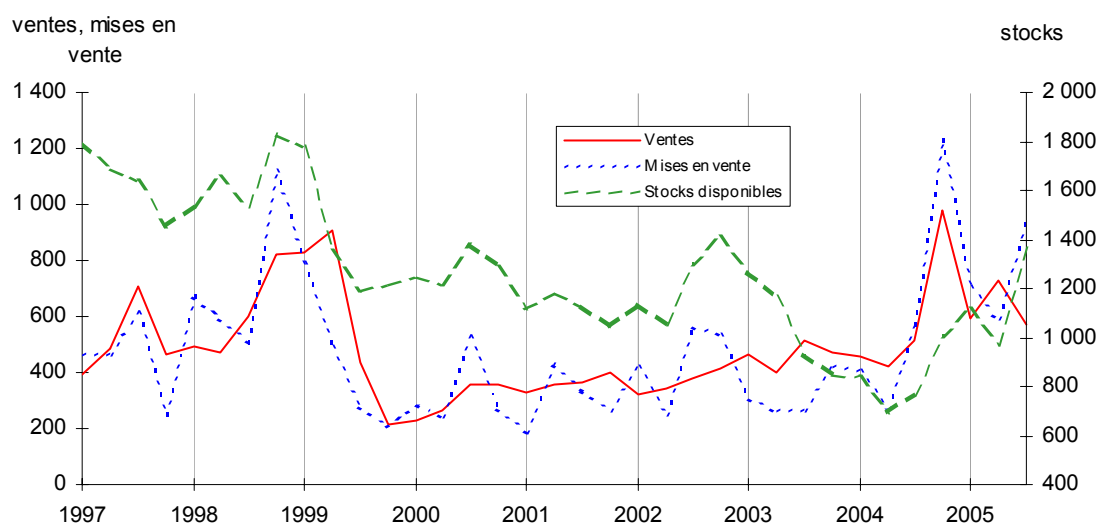
Près de 950 appartements ont été mis en vente au troisième trimestre 2005, soit une nouvelle hausse de 64,5% par rapport au même trimestre de 2004.

Les ventes de ce trimestre n'ont pas suffi à faire diminuer les stocks d'appartements. Ainsi, 1 365 appartements sont disponibles au troisième trimestre 2005.

Avec la hausse des stocks, le délai d'écoulement des stocks monte à 10 mois, plus haut niveau depuis un an.

Au troisième 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 12,1%, il est de 2 458€/m².

## La commercialisation des appartements



Source : DRE Nord-Pas-de-calais - ECLN au 3<sup>e</sup> 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	595	502	1 181	329,4	3 381	3 642	5 898	3 623
21 - Champagne-Ardenne	21	22	36	193,3	71	156	243	2 283
22 - Picardie	81	181	94	205,5	190	122	404	2 543
23 - Haute-Normandie	79	126	193	164,2	462	373	487	2 429
24 - Centre	198	153	461	180,6	688	488	1 360	2 397
25 - Basse-Normandie	142	121	172	197,3	384	305	514	2 458
26 - Bourgogne	79	51	93	191,6	127	126	292	2 174
31 - Nord-Pas-de Calais	338	283	612	190,5	941	574	1 365	2 458
41 - Lorraine	84	149	125	186,0	796	676	771	2 061
42 - Alsace	31	33	108	231,5	1 116	1 044	2 022	2 288
43 - Franche-Comté	60	32	139	165,0	165	197	493	2 211
52 - Pays-de-la-Loire	190	236	476	184,0	1 292	1 208	2 433	2 520
53 - Bretagne	458	392	535	170,2	2 691	2 147	3 524	2 289
54 - Poitou-Charentes	233	301	572	168,3	295	419	417	2 428
72 - Aquitaine	383	291	554	171,6	1 882	1 968	3 390	2 589
73 - Midi-Pyrénées	149	150	282	194,9	2 148	1 664	1 536	2 665
74 - Limousin	87	58	181	177,5	484	437	824	2 370
82 - Rhône-Alpes	442	379	908	248,6	4 065	3 683	7 285	2 997
83 - Auvergne	8	33	15	184,9	142	186	481	2 465
91 - Languedoc-Roussillon	247	236	382	202,9	2 476	2 225	1 521	2 780
93 - Provence-Alpes-Côte d'Az	354	392	590	289,4	3 008	2 569	4 253	3 734
94 - Corse	166	139	83	138,0	368	277	324	2 271
<b>France entière</b>	<b>4 425</b>	<b>4 260</b>	<b>7 792</b>	<b>214,7</b>	<b>27 172</b>	<b>24 486</b>	<b>39 837</b>	<b>2 860</b>

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

Unités : logement, millier d'euros, euros/m<sup>2</sup>

(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/m<sup>2</sup>.

## 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/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 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](mailto:ASSIG.SGP.DRE-Nord-PdC@equipement.gouv.fr)  
Secrétariat : 03 20 13 48 30  
Site Internet : [www.nord.equipement.gouv.fr](http://www.nord.equipement.gouv.fr)