



4^e trimestre 2008

Commercialisation des logements neufs

Au quatrième trimestre 2008, les mises en ventes et les ventes de logements neufs dans le cadre de programmes de plus de quatre logements sont à nouveau en forte baisse : 680 logements mis en vente et 690 logements vendus. Les stocks se stabilisent quant à eux à un niveau très élevé : 4 440 logements en cours.

Ce sont 694 logements neufs qui ont été vendus au cours du quatrième trimestre 2008, soit une baisse de 15,2% par rapport au même trimestre de 2007. Au niveau national, les ventes sont elles-aussi en forte baisse : -47,6%.

La vente d'appartements est en baisse dans la région ce trimestre par rapport au quatrième trimestre 2007, -4,6%, alors que l'individuel est en baisse plus importante : -39,4%. Sur une année complète, le collectif et l'individuel sont en baisse également, respectivement -14,6% et -24,6%.

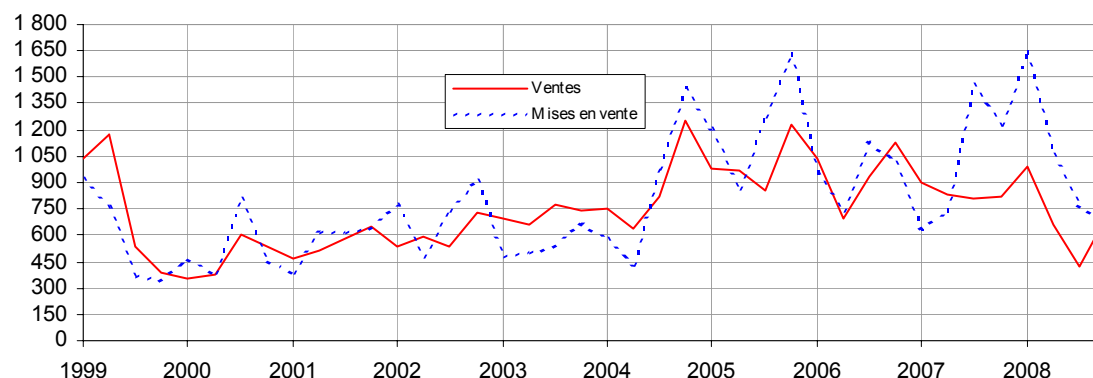
Avec 679 logements mis en vente, on assiste à une nouvelle forte baisse des mises en vente au quatrième trimestre 2008 : -45% par rapport au troisième trimestre 2007.

Les stocks sont à nouveau en forte hausse à 4 440 logements. Les stocks augmentent dans le collectif comme dans l'individuel.

Le délai d'écoulement augmente très fortement ce trimestre pour les appartements comme pour les maisons, pour atteindre respectivement 25 et 20 mois.

Commercialisation des logements neufs

Logements



Source : DRE Nord-Pas-de-Calais – ECLN au 4^e trimestre 2008

Au cours du quatrième trimestre 2008, le prix moyen au mètre carré diminue pour les maisons individuelles (-15,1% par rapport au même trimestre de 2007) et stagne pour les appartements (-1,6% par rapport au même trimestre de 2007).

Il se situe à 2 028 €/m² pour un logement individuel et 2 912 €/m² pour un logement collectif.

Commercialisation des maisons individuelles

	T4 2007	T1 2008	T2 2008	T3 2008	T4 2008	Variation (1)	12 derniers mois	Variation (2)
Ventes	249	335	159	129	151	-39,4%	774	-24,6%
Moins de 4 pièces	63	27	8	2	8	-87,3%	45	-53,5%
4 pièces	85	157	85	79	90	+5,9%	411	-10,7%
5 pièces et +	101	151	66	48	53	-47,5%	318	-29,8%
Part de T4 et +	75%	92%	95%	98%	95%	+26,8%	94%	+7,2%
Prix/m ²	2 390	2 373	2 346	2 289	2 028	-15,1%	2 286	-2,8%
Mises en vente	319	483	226	117	132	-58,6%	958	-24,3%
Stocks disponibles	789	949	1 008	988	937	+18,8%	937	
Délai d'écoulement des stocks	10	10	12	21	20			

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 2008, 151 ventes de maisons ont été enregistrées, en baisse de 39,4% par rapport au quatrième trimestre 2007. Les maisons individuelles de moins de 4 pièces connaissent une forte baisse alors que pour les autres la baisse est un peu moins conséquente.

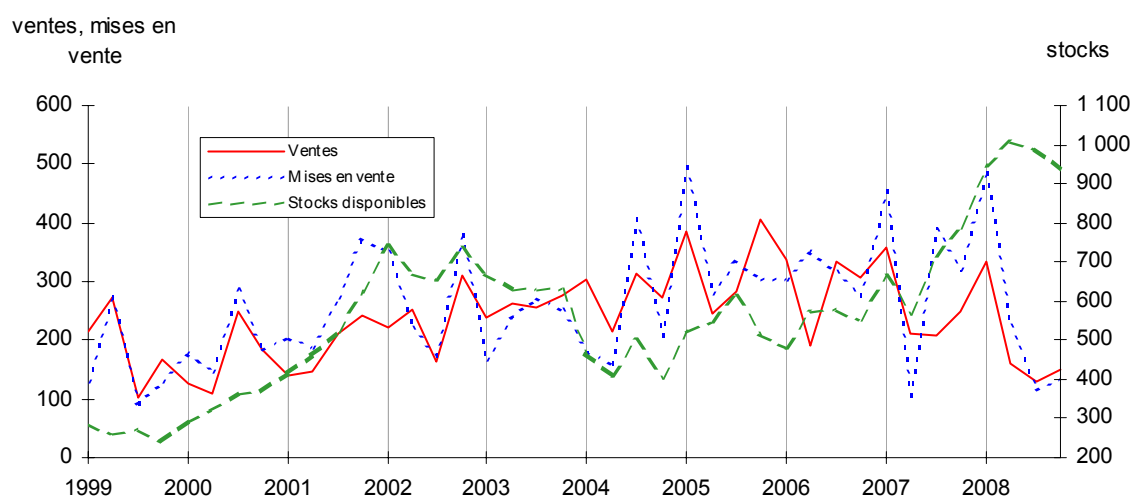
Les mises en vente de maisons individuelles elles-aussi en forte baisse. Avec 132 logements mis en vente, la baisse par rapport au même trimestre de 2007 est de 58,6%.

Malgré la baisse des mises en vente ce trimestre, les stocks augmentent encore de 18,8% par rapport au même trimestre de 2007, du fait de la nouvelle baisse des ventes.

Le délai d'écoulement des stocks, qui est un bon indicateur de la tension du marché, augmente fortement ce trimestre pour atteindre 20 mois.

Au quatrième trimestre 2008 et par rapport au même trimestre de 2007, le prix moyen au mètre carré des maisons individuelles vendues baisse en moyenne de 15,1%, il est de 2 028 €/m².

Commercialisation des maisons individuelles



Source : DRE Nord-Pas-de-Calais - ECLN au 4^e trimestre 2008

Commercialisation des appartements

	T4 2007	T1 2008	T2 2008	T3 2008	T4 2008	Variation (1)	12 derniers mois	Variation (2)
Ventes	569	651	498	294	543	-4,6%	1 986	-14,6%
1 pièce	26	41	16	22	49	#	128	-44,6%
2 pièces	227	212	179	91	184	-18,9%	666	-26,1%
3 pièces	216	291	219	134	204	-5,6%	848	-5,0%
4 pièces et +	100	107	84	47	106	+6,0%	344	+14,3%
Part de T4 et +	18%	16%	17%	16%	20%	+11,1%	17%	+33,1%
Prix/m ²	2 959	2 980	3 081	3 069	2 912	-1,6%	3 000	+4,1%
Mises en vente	915	1 160	833	660	547	-40,2%	3 200	+14,4%
Stocks disponibles	2 383	2 979	3 222	3 588	3 503	+47,0%	3 503	
Délai d'écoulement des stocks	12	15	17	27	25			

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

La vente d'appartements est en baisse au quatrième trimestre 2008, 543 appartements ont été réservés sur la région, soit 4,6% de moins qu'au même trimestre de 2007. Les 2 pièces sont en forte baisse tandis que les 4 pièces et plus connaissent une hausse modérée.

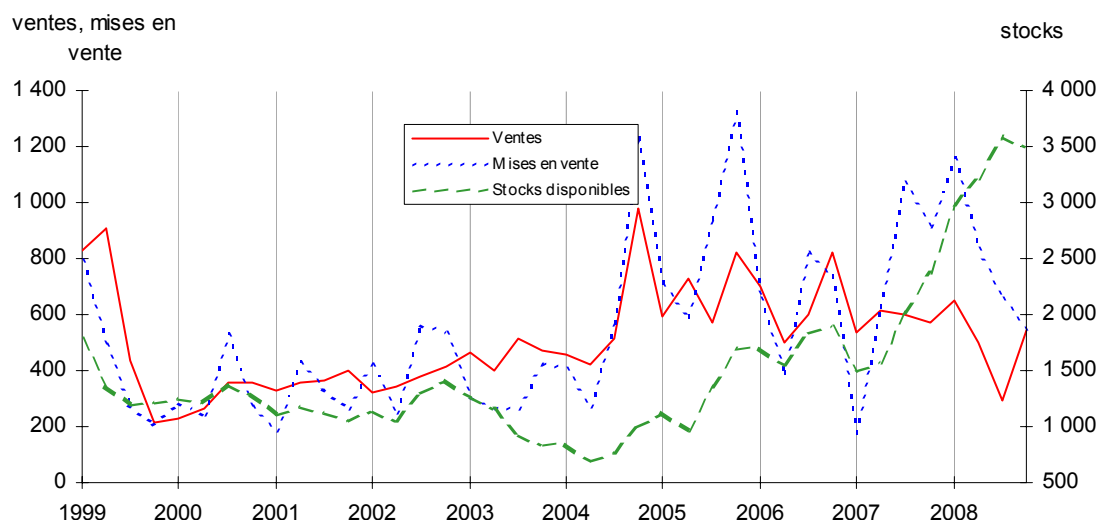
Au quatrième trimestre 2008, 547 appartements ont été mis en vente, soit une baisse de 40,2% par rapport au même trimestre de 2007.

Malgré la baisse des mises en vente de ce trimestre et en raison de la forte baisse des ventes, les stocks d'appartements ont fortement augmenté. Ainsi, 3 503 appartements sont disponibles au quatrième trimestre 2008.

Le délai d'écoulement des stocks augmente encore ce trimestre pour atteindre 25 mois.

Au quatrième trimestre 2008 et par rapport au même trimestre de 2007, le prix moyen au mètre carré des appartements vendus est stable à -1,6%, il est de 2 912 €/m².

Commercialisation des appartements



Source : DRE Nord-Pas-de-calais – ECLN au 4^e trimestre 2008

Commercialisation des logements neufs par région

LA COMMERCIALISATION PAR RÉGION DES LOGEMENTS NEUFS AU QUATRIÈME TRIMESTRE 2008

Régions	Maisons Individuelles				Appartements			
	Mises en vente	Ventes (1)	Encours proposés	Prix de vente (2)	Mises en vente	Ventes (1)	Encours proposés	Prix de vente (2)
11 - Île-de-France	146	278	1 775	348,7	2 569	2 318	12 280	4 070
21 - Champagne-Ardenne	ND	ND	209	ND	195	141	1 119	2 622
22 - Picardie	ND	75	402	221,3	160	118	814	2 757
23 - Haute-Normandie	ND	25	216	198,8	250	131	1 522	2 930
24 - Centre	111	73	706	191,7	252	281	2 793	2 719
25 - Basse-Normandie	ND	35	474	204,1	199	122	1 638	2 887
26 - Bourgogne	ND	108	277	168,2	ND	95	1 160	2 655
31 - Nord-Pas-de-Calais	132	151	937	187,8	547	543	3 503	2 912
41 - Lorraine	ND	42	286	199,2	167	163	1 244	2 400
42 - Alsace	83	63	302	198,5	344	374	3 722	2 631
43 - Franche-Comté	ND	14	230	174,0	287	90	1 472	2 376
52 - Pays de la Loire	ND	135	1 361	193,5	515	568	5 459	3 124
53 - Bretagne	ND	82	1 313	210,1	962	668	9 175	2 711
54 - Poitou-Charentes	ND	117	533	150,3	119	155	1 447	2 870
72 - Aquitaine	114	135	1 145	189,5	381	587	4 661	2 924
73 - Midi-Pyrénées	91	125	655	202,2	216	857	3 934	2 922
74 - Limousin	ND	ND	127	ND	ND	31	715	2 558
82 - Rhône-Alpes	375	190	1 963	263,1	1 856	1 991	19 016	3 240
83 - Auvergne	ND	17	101	161,9	130	146	1 160	2 421
91 - Languedoc-Roussillon	332	259	1 282	183,2	1 112	957	5 987	3 180
93 - Provence-Alpes-Côte d'Azur	212	178	1 375	292,5	1 670	2 026	11 341	3 910
94 - Corse	ND	87	117	222,4	538	395	966	3 173
France métropolitaine	2 647	2 212	15 786	225,5	12 550	12 757	95 128	3 314

Source : SOeS : ECLN

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

(1) Ventes : réservations avec dépôts d'arrhes

(3) Délai d'écoulement de l'encours (en mois de vente)

(2) Prix "à la réservation" pour l'ensemble de la France.

(= (Encours / moyenne des ventes des 2 derniers trimestres) x 3)

Prix de vente moyen d'une maison en milliers d'euros.

(p) Les chiffres du trimestre sont provisoires

Prix de vente moyen d'un appartement en euros/m².

(r) Chiffres rectifiés

(3) Afin de respecter le secret statistique, les données concernant les 5 et 6 pièces ou plus ont été regroupées.

(ND) Non Diffusable

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) Sítadel.

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 SOeS – ECLN (trimestriel) et Sítadel (mensuel)

Documentation régionale

 « Résultats de la construction neuve » de la DRE – Sítadel (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.developpement-durable.gouv.fr