



2^e trimestre 2008

Commercialisation des logements neufs

Au deuxième trimestre 2008, le nombre de logements vendus dans le cadre de programmes de plus de quatre logements neufs est en baisse (660 logements vendus) alors que les mises en vente continuent de progresser : 1 060 logements mis en vente.

Ce sont 657 logements neufs qui ont été vendus au cours du deuxième trimestre 2008, soit une baisse de 20,7% par rapport au même trimestre de 2007. Au niveau national, les ventes sont quant à elles en plus forte baisse : -33,9%.

La vente d'appartements est également en baisse dans la région ce trimestre par rapport au deuxième trimestre 2007, -19,3%, alors que l'individuel est en baisse plus importante : -24,6%. Sur une année complète, le collectif et l'individuel sont en baisse légèrement moins marquée, respectivement -9,8% et -21,3%.

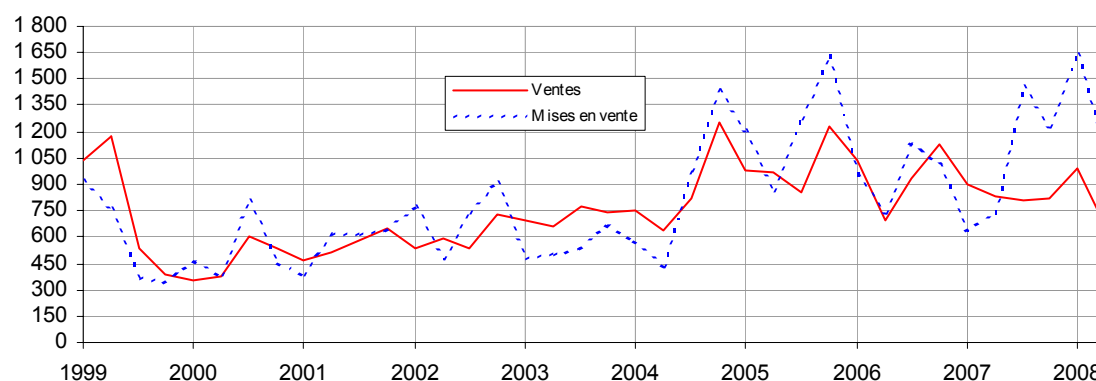
Avec 1 059 logements mis en vente, on assiste à une nouvelle hausse des mises en vente au deuxième trimestre 2008 : +44,1% par rapport au deuxième trimestre 2007.

Les stocks sont en forte hausse à 4 230 logements. Les stocks augmentent dans le collectif comme dans l'individuel.

Le délai d'écoulement augmente à nouveau ce trimestre pour les appartements comme pour les maisons, pour atteindre respectivement 17 et 12 mois.

Commercialisation des logements neufs

Logements



Source : DRE Nord-Pas-de-Calais – ECLN au 2^e trimestre 2008

Au cours du deuxième trimestre 2008, le prix moyen au mètre carré diminue pour les maisons individuelles (-2,3% par rapport au même trimestre de 2007) et continue d'augmenter pour les appartements (+8,1% par rapport au même trimestre de 2007).

Il se situe à 2 346 €/m² pour un logement individuel et 3 081 €/m² pour un logement collectif.

Commercialisation des maisons individuelles

	T2 2007	T3 2007	T4 2007	T1 2008	T2 2008	Variation (1)	12 derniers mois	Variation (2)
Ventes	211	209	249	335	159	-24,6%	952	-21,3%
Moins de 4 pièces	9	21	63	27	8	-11,1%	119	+21,4%
4 pièces	96	118	85	157	85	-11,5%	445	-26,2%
5 pièces et +	106	70	101	151	66	-37,7%	388	-25,8%
Part de T4 et +	96%	90%	75%	92%	95%	-0,8%	88%	-5,8%
Prix/m ²	2 402	2 308	2 390	2 373	2 346	-2,3%	2 359	+3,6%
Mises en vente	105	388	319	483	226	#	1 416	+23,0%
Stocks disponibles	570	714	789	949	1 008	#	1 008	
Délai d'écoulement des stocks	6	10	10	10	12			

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 deuxième trimestre 2008, 159 ventes de maisons ont été enregistrées, en baisse de 24,6% par rapport au deuxième trimestre 2007. Les maisons individuelles de 5 pièces et plus connaissent une forte baisse alors que pour les autres la baisse est un peu moins conséquente.

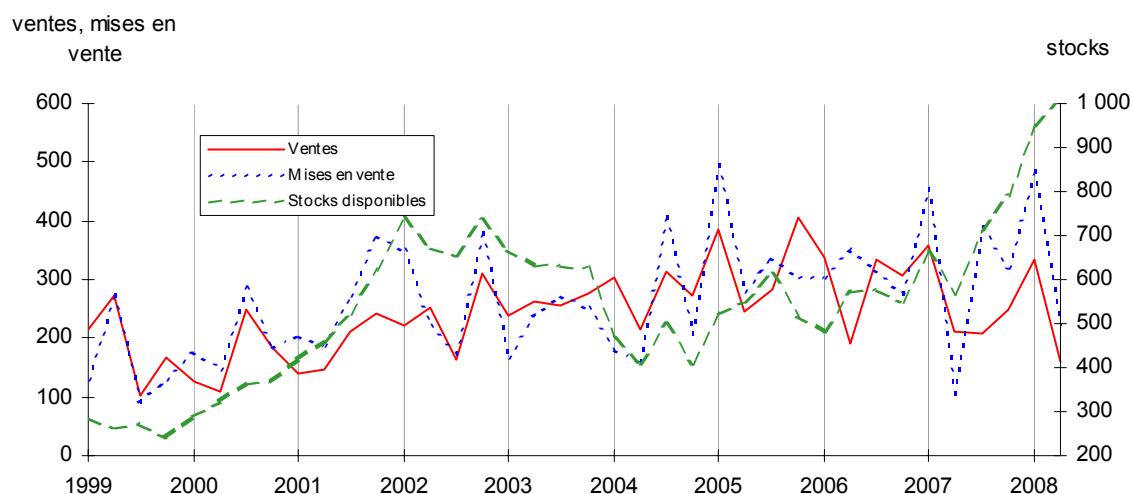
Les mises en vente de maisons individuelles quant à elles en forte hausse. Avec 226 logements mis en vente, la hausse par rapport au même trimestre de 2007 dépasse les 100%.

Avec la hausse des mises en vente ce trimestre, les stocks augmentent encore de 76,8% par rapport au même trimestre de 2007.

Le délai d'écoulement des stocks, qui est un bon indicateur de la tension du marché, augmente ce trimestre pour atteindre 12 mois.

Au deuxième trimestre 2008 et par rapport au même trimestre de 2007, le prix moyen au mètre carré des maisons individuelles vendues baisse en moyenne de 2,3%, il est de 2 346 €/m².

Commercialisation des maisons individuelles



Source : DRE Nord-Pas-de-Calais - ECLN au 2^e trimestre 2008

Commercialisation des appartements

	T2 2007	T3 2007	T4 2007	T1 2008	T2 2008	Variation (1)	12 derniers mois	Variation (2)
Ventes	617	601	569	651	498	-19,3%	2 319	-9,8%
1 pièce	52	106	26	41	16	-69,2%	189	-17,1%
2 pièces	228	221	227	212	179	-21,5%	839	-21,4%
3 pièces	258	206	216	291	219	-15,1%	932	-8,1%
4 pièces et +	79	68	100	107	84	+6,3%	359	+37,0%
Part de T4 et +	13%	11%	18%	16%	17%	+31,7%	15%	+51,3%
Prix/m ²	2 849	3 072	2 959	2 980	3 081	+8,1%	3 020	+9,6%
Mises en vente	630	1 072	915	1 160	833	+32,2%	3 980	+68,1%
Stocks disponibles	1 563	2 010	2 383	2 979	3 222#		3 222	
Délai d'écoulement des stocks	8	10	12	15	17			

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 deuxième trimestre 2008, 498 appartements ont été réservés sur la région, soit 19,3% de moins qu'au même trimestre de 2007. Les 1 pièce sont en forte baisse tandis que tous les 4 pièces et plus sont en légère hausse.

Au deuxième trimestre 2008, 833 appartements ont été mis en vente, soit une hausse de 32,2% par rapport au même trimestre de 2007.

Les fortes mises en vente de ce trimestre ont fait augmenter les stocks d'appartements. Ainsi, 3 222 appartements sont disponibles au deuxième trimestre 2008.

Le délai d'écoulement des stocks augmente encore ce trimestre pour atteindre 17 mois.

Au deuxième trimestre 2008 et par rapport au même trimestre de 2007, le prix moyen au mètre carré des appartements vendus a augmenté en moyenne de 8,1%, il est de 3 081 €/m².

Commercialisation des appartements



Source : DRE Nord-Pas-de-calais - ECLN au 2^e trimestre 2008

Commercialisation des logements neufs par région

LA COMMERCIALISATION PAR REGION DES LOGEMENTS NEUFS AU DEUXIEME 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	665	510	1 856	359,3	3 960	3 566	11 387	4 311
21 - Champagne-Ardenne	9	13	127	215,8	182	141	847	2 892
22 - Picardie	224	97	446	232,5	396	327	657	2 694
23 - Haute-Normandie	84	46	229	212,2	335	380	1 468	2 915
24 - Centre	109	108	758	191,0	293	363	2 956	2 796
25 - Basse-Normandie	90	52	442	214,0	463	378	1 448	3 528
26 - Bourgogne	50	35	342	195,9	79	97	1 128	2 660
31 - Nord-Pas-de-Calais	226	159	1 008	225,7	833	498	3 222	3 081
41 - Lorraine	49	31	247	201,8	162	326	1 431	2 375
42 - Alsace	62	47	303	211,4	765	604	3 883	2 707
43 - Franche-Comté	92	29	238	168,2	106	173	1 215	2 400
52 - Pays de la Loire	363	221	1 335	198,8	1 163	878	5 337	3 025
53 - Bretagne	316	136	1 221	207,0	1 939	1 297	8 909	2 740
54 - Poitou-Charentes	145	73	547	288,8	473	276	1 291	3 133
72 - Aquitaine	347	199	1 223	203,4	1 308	852	5 067	3 063
73 - Midi-Pyrénées	193	175	576	213,8	1 038	910	4 559	2 951
74 - Limousin	10	9	185	215,5	116	58	785	2 407
82 - Rhône-Alpes	453	315	1 885	305,4	3 442	2 983	19 902	3 281
83 - Auvergne	79	21	165	147,2	356	310	1 310	2 499
91 - Languedoc-Roussillon	581	331	1 231	194,7	1 744	1 300	5 844	3 203
93 - Provence-Alpes-Côte d'Azur	242	290	1 255	326,1	3 733	2 616	11 328	4 269
94 - Corse	49	26	125	250,7	288	238	751	3 107
France métropolitaine	4 438	2 923	15 744	257,2	23 174	18 571	94 725	3 440

Source : SOeS : ECLN

(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.

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

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

=((encours/moyenne des ventes des 2 derniers trimestres)*3).

(p) Chiffres provisoires.

(r) Chiffres rectifiés.

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 SESP – 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