



3^e trimestre 2008

Commercialisation des logements neufs

Au troisième trimestre 2008, les mises en ventes et les ventes de logements neufs dans le cadre de programmes de plus de quatre logements sont en forte baisse : 780 logements mis en vente et 420 logements vendus. Les stocks sont quant à eux à un niveau encore jamais atteint : 4 600 logements en cours.

Ce sont 423 logements neufs qui ont été vendus au cours du troisième trimestre 2008, soit une baisse de 47,8% par rapport au même trimestre de 2007. Au niveau national, les ventes sont elles-aussi en forte baisse : -44%.

La vente d'appartements est en forte baisse dans la région ce trimestre par rapport au troisième trimestre 2007, -51,1%, alors que l'individuel est en baisse plus légèrement plus modérée : -38,3%. Sur une année complète, le collectif et l'individuel sont en baisse légèrement moins marquée, respectivement -21,9% et -19,6%.

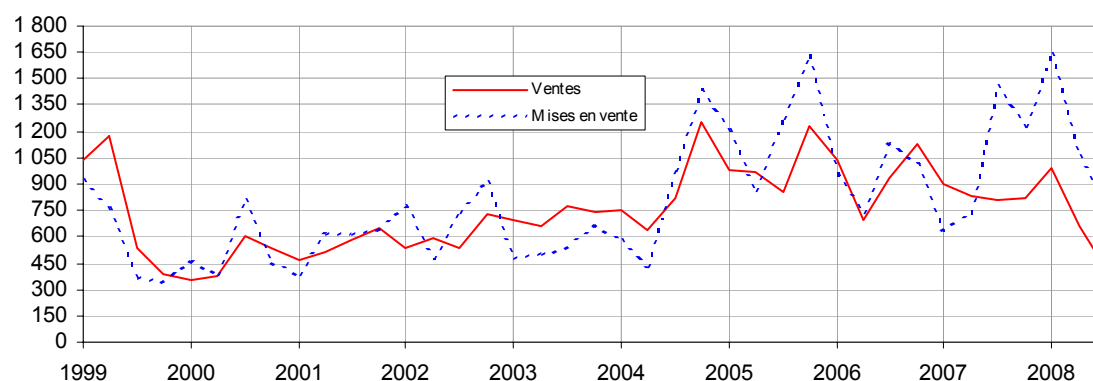
Avec 777 logements mis en vente, on assiste à une forte baisse des mises en vente au troisième trimestre 2008 : -46,8% par rapport au troisième trimestre 2007.

Les stocks sont en forte hausse à 4 576 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 27 et 21 mois.

Commercialisation des logements neufs

Logements



Source : DRE Nord-Pas-de-Calais – ECLN au 3^e trimestre 2008

Au cours du troisième trimestre 2008, le prix moyen au mètre carré diminue pour les maisons individuelles (-0,8% par rapport au même trimestre de 2007) et stagne pour les appartements (-0,1% par rapport au même trimestre de 2007).

Il se situe à 2 289 €/m² pour un logement individuel et 3 069 €/m² pour un logement collectif.

Commercialisation des maisons individuelles

	T3 2007	T4 2007	T1 2008	T2 2008	T3 2008	Variation (1)	12 derniers mois	Variation (2)
Ventes	209	249	335	159	129	-38,3%	872	-19,6%
Moins de 4 pièces	21	63	27	8	2	-90,5%	100	+32,5%
4 pièces	118	85	157	85	79	-33,1%	406	-27,0%
5 pièces et +	70	101	151	66	48	-31,4%	366	-18,8%
Part de T4 et +	90%	75%	92%	95%	98%	+9,4%	89%	-3,0%
Prix/m ²	2 308	2 390	2 373	2 346	2 289	-0,8%	2 361	+1,5%
Mises en vente	388	319	483	226	117	-69,8%	1 145	-6,4%
Stocks disponibles	714	789	949	1 008	988	+38,4%	988	
Délai d'écoulement des stocks	10	10	10	12	21			

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 2008, 129 ventes de maisons ont été enregistrées, en baisse de 38,3% par rapport au troisième 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.

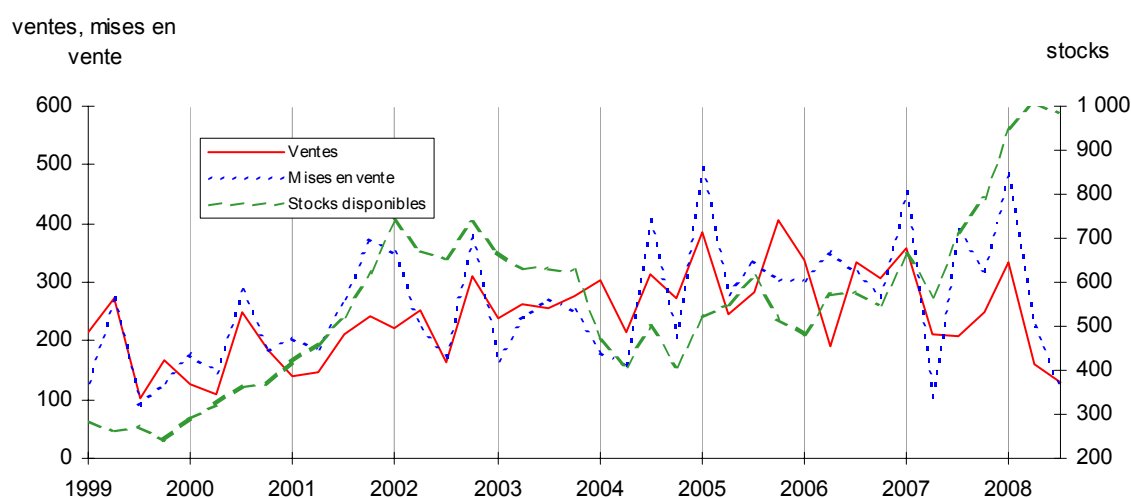
Les mises en vente de maisons individuelles elles-aussi en forte baisse. Avec 117 logements mis en vente, la baisse par rapport au même trimestre de 2007 est de 69,8%.

Malgré la baisse des mises en vente ce trimestre, les stocks augmentent encore de 38,4% 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 21 mois.

Au troisième trimestre 2008 et par rapport au même trimestre de 2007, le prix moyen au mètre carré des maisons individuelles vendues baisse en moyenne de 0,8%, il est de 2 289 €/m².

Commercialisation des maisons individuelles



Source : DRE Nord-Pas-de-Calais - ECLN au 3^e trimestre 2008

Commercialisation des appartements

	T3 2007	T4 2007	T1 2008	T2 2008	T3 2008	Variation (1)	12 derniers mois	Variation (2)
Ventes	601	569	651	498	294	-51,1%	2 012	-21,9%
1 pièce	106	26	41	16	22	-79,2%	105	-66,1%
2 pièces	221	227	212	179	91	-58,8%	709	-29,4%
3 pièces	206	216	291	219	134	-35,0%	860	-12,9%
4 pièces et +	68	100	107	84	47	-30,9%	338	+23,4%
Part de T4 et +	11%	18%	16%	17%	16%	+41,3%	17%	+55,3%
Prix/m ²	3 072	2 959	2 980	3 081	3 069	-0,1%	3 012	+6,3%
Mises en vente	1 072	915	1 160	833	660	-38,4%	3 568	+36,2%
Stocks disponibles	2 010	2 383	2 979	3 222	3 588#		3 588	
Délai d'écoulement des stocks	10	12	15	17	27			

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 troisième trimestre 2008, 294 appartements ont été réservés sur la région, soit 51,1% de moins qu'au même trimestre de 2007. Les 1 pièce sont en forte baisse tandis que tous les 4 pièces et plus connaissent une baisse plus modérée.

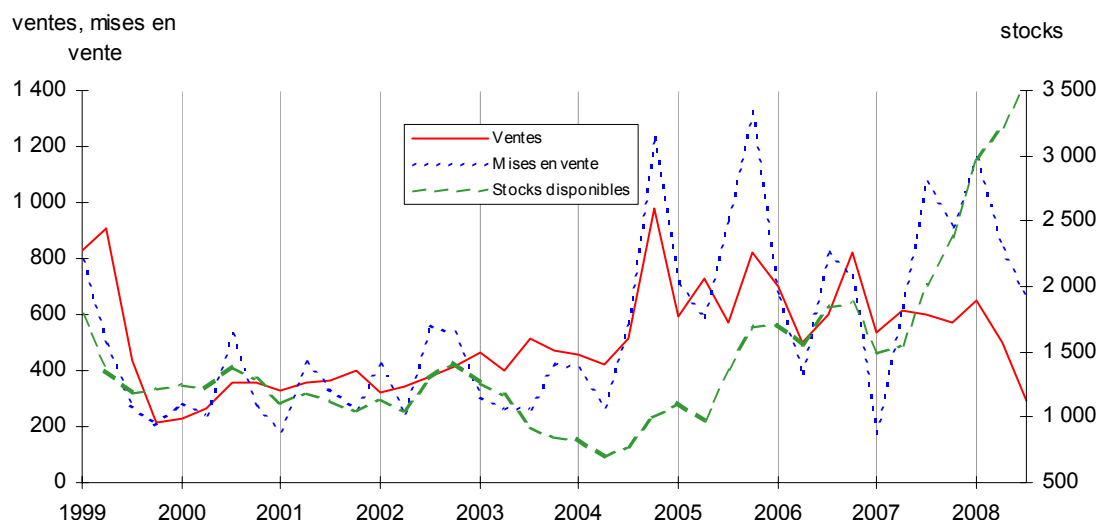
Au troisième trimestre 2008, 660 appartements ont été mis en vente, soit une baisse de 38,4% par rapport au même trimestre de 2007.

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, 3 588 appartements sont disponibles au deuxième trimestre 2008.

Le délai d'écoulement des stocks augmente encore ce trimestre pour atteindre 27 mois.

Au troisième trimestre 2008 et par rapport au même trimestre de 2007, le prix moyen au mètre carré des appartements vendus est stable à -0,1%, il est de 3 069 €/m².

Commercialisation des appartements



Source : DRE Nord-Pas-de-calais - ECLN au 3^e trimestre 2008

Commercialisation des logements neufs par région

La commercialisation par région des logements neufs au troisième 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	436	417	1 878	343,9	2 651	2 465	11 838	4 024
21 - Champagne-Ardenne	79	ND	148	ND	244	142	982	2 588
22 - Picardie	45	63	412	256,8	318	143	796	2 937
23 - Haute-Normandie	19	30	219	197,4	250	194	1 463	2 662
24 - Centre	98	70	733	204,0	375	356	2 962	2 808
25 - Basse-Normandie	92	55	453	243,4	285	121	1 609	3 566
26 - Bourgogne	17	79	312	194,3	203	121	1 241	2 679
31 - Nord-Pas-de-Calais	117	129	988	216,7	660	294	3 588	3 069
41 - Lorraine	87	27	289	204,4	268	270	1 443	2 337
42 - Alsace	36	37	283	223,2	535	508	3 796	2 732
43 - Franche-Comté	28	24	212	189,1	208	126	1 279	2 395
52 - Pays de la Loire	288	133	1 441	196,6	909	650	5 620	3 096
53 - Bretagne	254	105	1 320	209,6	1 203	748	9 213	2 781
54 - Poitou-Charentes	102	94	536	249,4	346	215	1 499	3 200
72 - Aquitaine	329	174	1 247	215,9	646	767	4 960	3 157
73 - Midi-Pyrénées	199	132	659	194,1	822	844	4 539	3 060
74 - Limousin	ND	ND	180	ND	141	92	809	2 696
82 - Rhône-Alpes	322	198	1 925	296,3	2 523	2 001	19 725	3 418
83 - Auvergne	ND	18	105	172,3	10	128	1 202	2 373
91 - Languedoc-Roussillon	453	340	1 280	213,5	1 892	1 219	6 331	3 321
93 - Provence-Alpes-Côte d'Azur	515	265	1 360	290,6	2 962	2 209	11 562	4 299
94 - Corse	ND	16	112	141,2	361	276	855	2 909
France métropolitaine	3 529	2 440	16 092	249,5	17 812	13 889	97 312	3 431

Source : SOeS, 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.

(ND) Non diffusable.

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

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

(p) Les chiffres du 3^e trimestre sont 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