



## **La commercialisation des logements neufs en région Nord – Pas-de-Calais au 3<sup>e</sup> trimestre 2009**

### **Des ventes de logements collectifs en très forte hausse**

Au troisième trimestre 2009, les ventes de logements neufs dans le cadre de programmes de plus de quatre logements sont en forte hausse, surtout pour les collectifs, les mises ventes de logements neufs sont quant à elles en stagnation : 1 212 logements vendus pour 806 logements mis en vente. Pour ce qui concerne les stocks de logements, la baisse amorcée au trimestre précédent continue : 3 196 logements en cours.

Ressources, territoires et habitats  
Énergie et climat  
Prévention des risques  
Développement durable  
Infrastructures, transports et mer

**Présent  
pour  
l'avenir**



## Des ventes de logements collectifs neufs en très forte hausse

Ce sont 1 212 logements neufs qui ont été vendus au cours du troisième trimestre 2009, soit une hausse de près de 187% par rapport au même trimestre de 2008, ce dernier étant certes un très mauvais trimestre pour la commercialisation des logements neufs. Au niveau national, les ventes sont elles aussi en hausse mais de manière plus modérée : +65,2%.

La vente d'appartements neufs est en forte hausse dans la région ce trimestre par rapport au troisième trimestre 2008, +216,3%, tout comme l'individuel : +118,6%. Sur une année complète, le collectif parvient ainsi à connaître une hausse de 67,5%, alors que l'individuel est en hausse plus modérée de 9,5%.

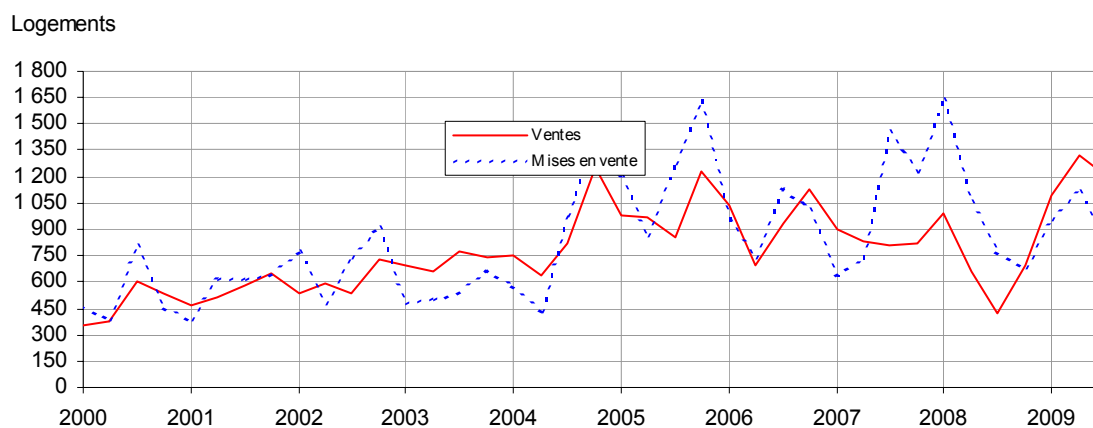
Avec 806 logements neufs mis en vente, on assiste à une stagnation des mises en vente au troisième trimestre 2009 : +3,7% par rapport au troisième trimestre 2008.

## Des stocks qui poursuivent leur baisse

Les stocks sont toujours en baisse à 3 196 logements neufs, soit 30,2% de moins qu'au troisième trimestre 2008. Les stocks diminuent fortement dans le collectif à -38,3%, alors qu'ils stagnent dans l'individuel à -0,5%.

Le délai d'écoulement diminue encore ce trimestre pour les appartements comme pour les maisons, pour atteindre respectivement 7 et 11 mois.

## Commercialisation des logements neufs : mises en vente et ventes de 2000 à 2009



Source : DREAL Nord-Pas-de-Calais – ECLN au 3<sup>e</sup> trimestre 2009

## Les prix de vente des logements neufs poursuivent leur baisse

Au cours du troisième trimestre 2009, le prix moyen au mètre carré des logements neufs sont en baisse, pour les maisons individuelles comme pour les appartements, respectivement -8% et -1,6% par rapport au même trimestre de 2008.

Il se situe à 2 105 €/m<sup>2</sup> pour un logement individuel et 3 021 €/m<sup>2</sup> pour un logement collectif.

## Commercialisation des maisons individuelles neuves

	T3 2008	T4 2008	T1 2009	T2 2009	T3 2009	Variation (1)	12 derniers mois	Variation (2)
<b>Ventes</b>	<b>129</b>	<b>151</b>	<b>244</b>	<b>278</b>	<b>282</b>	<b>#</b>	<b>955</b>	<b>+9,5%</b>
Moins de 4 pièces	2	8	24	34	28	#	94	-30,0%
4 pièces	79	90	156	183	173	#	602	+48,3%
5 pièces et +	48	53	64	61	81	#	259	-29,2%
Part de T4 et +	98%	95%	90%	88%	90%	-8,5%	90%	+0,7%
Prix/m <sup>2</sup>	2 289	2 028	2 260	2 304	2 105	-8,0%	2 190	-7,5%
<b>Mises en vente</b>	<b>117</b>	<b>132</b>	<b>348</b>	<b>329</b>	<b>212</b>	<b>#</b>	<b>1 021</b>	<b>-10,8%</b>
<b>Stocks disponibles</b>	<b>988</b>	<b>937</b>	<b>1 047</b>	<b>1 073</b>	<b>983</b>	<b>-0,5%</b>	<b>983</b>	
Délai d'écoulement des stocks	21	20	15	12	11			

Source : DREAL Nord-Pas-de-Calais - ECLN

Unités : mois, logement, €/m<sup>2</sup>

(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 2009, 282 ventes de maisons neuves ont été enregistrées, en hausse de 118,6% par rapport au deuxième trimestre 2008. Ce sont les petits logements qui connaissent la plus forte hausse.

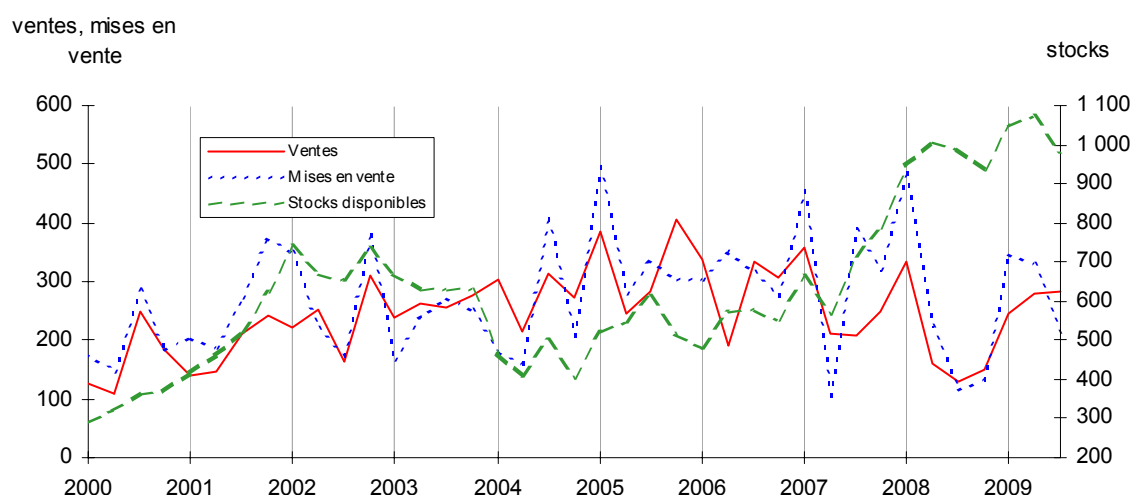
Les mises en vente de maisons individuelles neuves sont elles aussi en forte hausse. Avec 212 logements mis en vente, la hausse par rapport au même trimestre de 2008 est de 81,2%.

Malgré l'augmentation importante des mises en vente ce trimestre, la forte hausse des ventes permet aux stocks de maisons neuves de se stabiliser ce trimestre (-0,5%) par rapport au même trimestre de 2008.

Le délai d'écoulement des stocks, qui est un bon indicateur de la tension du marché, baisse encore pour atteindre désormais le niveau très raisonnable de 11 mois.

Au troisième trimestre 2009 et par rapport au même trimestre de 2008, le prix moyen au mètre carré des maisons individuelles neuves baisse en moyenne de 8%, il est de 2 105 €/m<sup>2</sup>.

## Commercialisation des maisons individuelles neuves de 2000 à 2009



Source : DREAL Nord-Pas-de-Calais – ECLN au 3<sup>e</sup> trimestre 2009

## Commercialisation des appartements neufs

	T3 2008	T4 2008	T1 2009	T2 2009	T3 2009	Variation (1)	12 derniers mois	Variation (2)
<b>Ventes</b>	<b>294</b>	<b>543</b>	<b>848</b>	<b>1 049</b>	<b>930</b>	<b>#</b>	<b>3 370</b>	<b>+67,5%</b>
1 pièce	22	49	48	197	210	#	504	+380,0%
2 pièces	91	184	376	386	313	#	1 259	+77,6%
3 pièces	134	204	323	374	306	#	1 207	+40,3%
4 pièces et +	47	106	101	92	101	#	400	+18,3%
Part de T4 et +	16%	20%	12%	9%	11%	-32,1%	12%	-23,6%
Prix/m <sup>2</sup>	3 069	2 912	2 855	3 111	3 021	-1,6%	2 990	-1,6%
<b>Mises en vente</b>	<b>660</b>	<b>547</b>	<b>612</b>	<b>786</b>	<b>594</b>	<b>-10,0%</b>	<b>2 539</b>	<b>-28,8%</b>
<b>Stocks disponibles</b>	<b>3 588</b>	<b>3 503</b>	<b>3 024</b>	<b>2 575</b>	<b>2 213</b>	<b>-38,3%</b>	<b>2 213</b>	
Délai d'écoulement des stocks	27	25	13	8	7			

Source : DREAL 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, €/m<sup>2</sup>

# : non significatif

La vente d'appartements neufs est en forte hausse au troisième trimestre 2009, 930 appartements ont été réservés sur la région, soit 216,3% de plus qu'au même trimestre de 2008, ce dernier étant un très mauvais trimestre pour la commercialisation des logements neufs. Comme pour les maisons individuelles, ce sont les petits logements qui connaissent les plus fortes hausses.

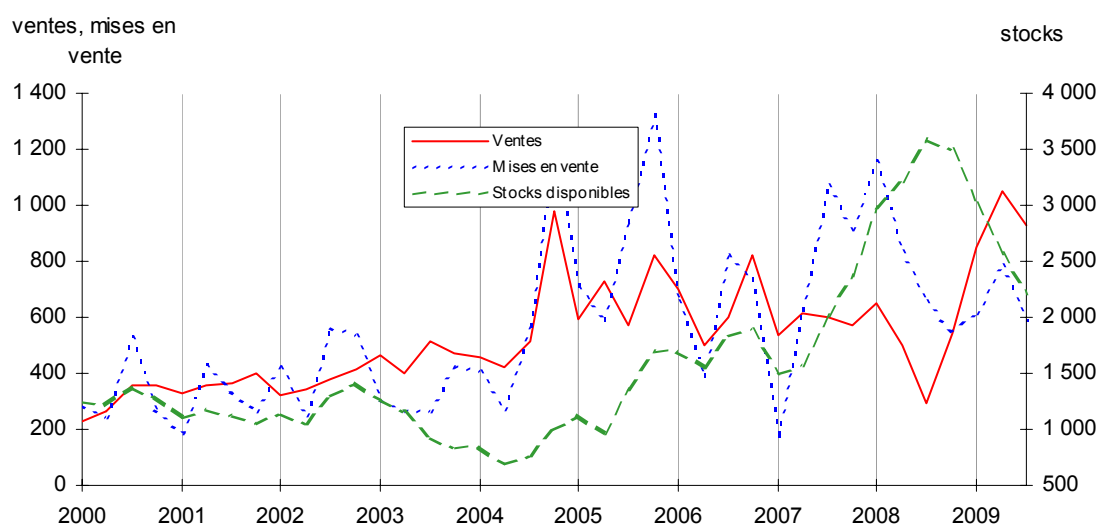
Au troisième trimestre 2009, 594 appartements neufs ont été mis en vente, soit une baisse de 10% par rapport au même trimestre de 2008.

Avec la forte hausse des ventes de ce trimestre et la baisse des mises en vente, les stocks d'appartements neufs sont à nouveau en baisse. Ainsi, 2 213 appartements sont disponibles au troisième trimestre 2009, soit 38,3% de moins que l'année précédente.

Le délai d'écoulement des stocks baisse encore ce trimestre pour atteindre le niveau assez faible de 7 mois.

Au troisième trimestre 2009 et par rapport au même trimestre de 2008, le prix moyen au mètre carré des appartements neufs est en baisse de 1,6%, il est de 3 021 €/m<sup>2</sup>.

## Commercialisation des appartements neufs de 2000 à 2009



Source : DREAL Nord-Pas-de-Calais - ECLN au 3<sup>e</sup> trimestre 2009

## Commercialisation des logements neufs par région

### LA COMMERCIALISATION PAR RÉGION DES LOGEMENTS NEUFS AU TROISIEME TRIMESTRE 2009

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	318	554	1 155	326,3	2 822	4 120	8 158	4 073
21 - Champagne-Ardenne	62	30	172	198	109	150	562	2 829
22 - Picardie	82	86	251	253,5	210	342	593	3 088
23 - Haute-Normandie	26	41	145	200,2	270	345	831	2 923
24 - Centre	58	136	637	177,9	334	602	1 822	2 802
25 - Basse-Normandie	46	104	291	190,8	111	286	867	3 253
26 - Bourgogne	17	33	160	198,5	209	185	872	2 561
31 - Nord-Pas-de-Calais	212	282	983	197,8	594	930	2 213	3 021
41 - Lorraine	37	72	207	182,0	355	427	1 103	2 413
42 - Alsace	76	60	242	199,0	496	980	2 459	2 714
43 - Franche-Comté	152	71	253	173,7	313	243	1 407	2 609
52 - Pays de la Loire	219	241	958	205,1	978	1 306	3 140	2 971
53 - Bretagne	80	110	948	195,6	652	1 303	6 510	2 818
54 - Poitou-Charentes	70	86	446	212,4	85	242	963	3 049
72 - Aquitaine	228	283	731	200,5	1 067	1 156	3 536	3 135
73 - Midi-Pyrénées	117	172	268	210,7	369	783	1 470	3 022
74 - Limousin	10	11	102	201,3	111	70	596	2 535
82 - Rhône-Alpes	377	377	1 490	253,9	3 153	4 008	13 032	3 387
83 - Auvergne	6	13	47	176,0	54	175	806	2 648
91 - Languedoc-Roussillon	123	257	761	219,8	1 376	1 660	3 849	3 275
93 - Provence-Alpes-Côte d'Azur	265	394	918	299,4	2 417	3 600	7 545	3 978
94 - Corse	190	133	297	305,2	478	458	1 020	3 003
<b>France métropolitaine</b>	<b>2 771</b>	<b>3 546</b>	<b>11 462</b>	<b>241,9</b>	<b>16 563</b>	<b>23 371</b>	<b>63 354</b>	<b>3 382</b>

Source : SOeS ; ECLN

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

(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 1er trimestre sont provisoires

Prix de vente moyen d'un appartement en euros/m<sup>2</sup>.

(r) Chiffres rectifiés

(ND) Non Diffusable

## Déroulement de l'enquête

Cette enquête est réalisée chaque trimestre par la direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Nord - Pas-de-Calais auprès des promoteurs pour suivre l'évolution du marché des logements neufs destinés à la vente aux particuliers.

## Champ de l'enquête

Seuls les programmes de **plus de quatre logements destinés à la vente aux particuliers** 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

📖 « Chiffres et statistiques » du SOeS – ECLN (trimestriel) et Sitadel (mensuel)

### Documentation régionale

📖 « Résultats de la construction neuve » de la DREAL – Sitadel (mensuel)



Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement  
Nord – Pas-de-Calais  
Service Connaissance et Évaluation – Division Applications statistiques  
44 rue de Tournai – BP 259 – 59019 LILLE CEDEX  
Secrétariat : 03 20 31 07 28 – Télécopie : 03 20 31 28 02  
Mél : [das.sce.dreal-nord-pdc@developpement-durable.fr](mailto:das.sce.dreal-nord-pdc@developpement-durable.fr)  
Site Internet : [www.nord-pas-de-calais.developpement-durable.gouv.fr](http://www.nord-pas-de-calais.developpement-durable.gouv.fr)

DREAL Nord – Pas de Calais

[www.nord-pas-de-calais.developpement-durable.gouv.fr](http://www.nord-pas-de-calais.developpement-durable.gouv.fr)