



La commercialisation des logements neufs en région Nord – Pas-de-Calais au 2^e trimestre 2009

Des ventes qui repartent à la hausse

Au deuxième trimestre 2009, les mises en ventes de logements neufs dans le cadre de programmes de plus de quatre logements sont en légère hausse, les ventes de logements neufs repartent quant à elles à la hausse de façon importante : 1 115 logements mis en vente et 1 327 logements vendus. Pour ce qui concerne les stocks de logements, c'est enfin la première baisse après plusieurs trimestres de hausse, puis de stabilisation : 3 648 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 neufs en forte hausse

Ce sont 1 327 logements neufs qui ont été vendus au cours du deuxième trimestre 2009, soit une hausse de près de 102% par rapport au même trimestre de 2008. Au niveau national, les ventes sont elles aussi en hausse mais de manière plus modérée : +29,6%.

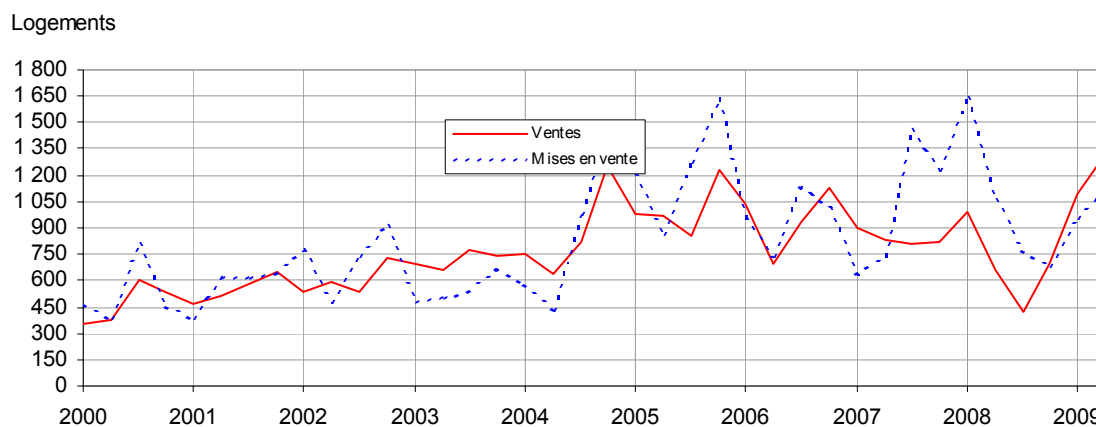
La vente d'appartements neufs est en forte hausse dans la région ce trimestre par rapport au deuxième trimestre 2008, +110,6%, tout comme l'individuel : +74,8%. Sur une année complète, le collectif parvient ainsi à connaître une hausse de 17,9%, alors que l'individuel est en baisse de 15,8%. Avec 1 115 logements neufs mis en vente, on assiste à une légère hausse des mises en vente au deuxième trimestre 2009 : +5,3% par rapport au deuxième trimestre 2008.

Des stocks qui diminuent enfin

Les stocks sont enfin en baisse à 3 648 logements neufs, soit 13,8% de moins qu'au deuxième trimestre 2008. Les stocks diminuent fortement dans le collectif à -20,1%, alors qu'ils augmentent encore légèrement dans l'individuel de 6,4%.

Le délai d'écoulement revient à des niveaux raisonnables ce trimestre pour les appartements comme pour les maisons, pour atteindre respectivement 8 et 12 mois.

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



Source : DREAL Nord-Pas-de-Calais – ECLN au 2^e trimestre 2009

Des prix de vente des logements neufs en baisse sur un an

Au cours du deuxième trimestre 2009, le prix moyen au mètre carré des logements neufs se stabilisent, pour les maisons individuelles comme pour les appartements, respectivement -1,8% et +1% par rapport au même trimestre de 2008.

Il se situe à 2 304 €/m² pour un logement individuel et 3 111 €/m² pour un logement collectif.

Commercialisation des maisons individuelles neuves

	T2 2008	T3 2008	T4 2008	T1 2009	T2 2009	Variation (1)	12 derniers mois	Variation (2)
Ventes	159	129	151	244	278	#	802	-15,8%
Moins de 4 pièces	8	2	8	24	34	#	68	-54,6%
4 pièces	85	79	90	156	183	#	508	+14,2%
5 pièces et +	66	48	53	64	61	-7,6%	226	-41,8%
Part de T4 et +	95%	98%	95%	90%	88%	-7,6%	92%	+5,6%
Prix/m²	2 346	2 289	2 028	2 260	2 304	-1,8%	2 236	-5,7%
Mises en vente	226	117	132	348	329	+45,6%	926	-34,6%
Stocks disponibles	1 008	988	937	1 047	1 073	+6,4%	1 073	
Délai d'écoulement des stocks	12	21	20	15	12			

Source : DREAL 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 2009, 278 ventes de maisons neuves ont été enregistrées, en hausse de 74,8% par rapport au deuxième trimestre 2008. Ce sont les petits logements qui connaissent la plus forte hausse.

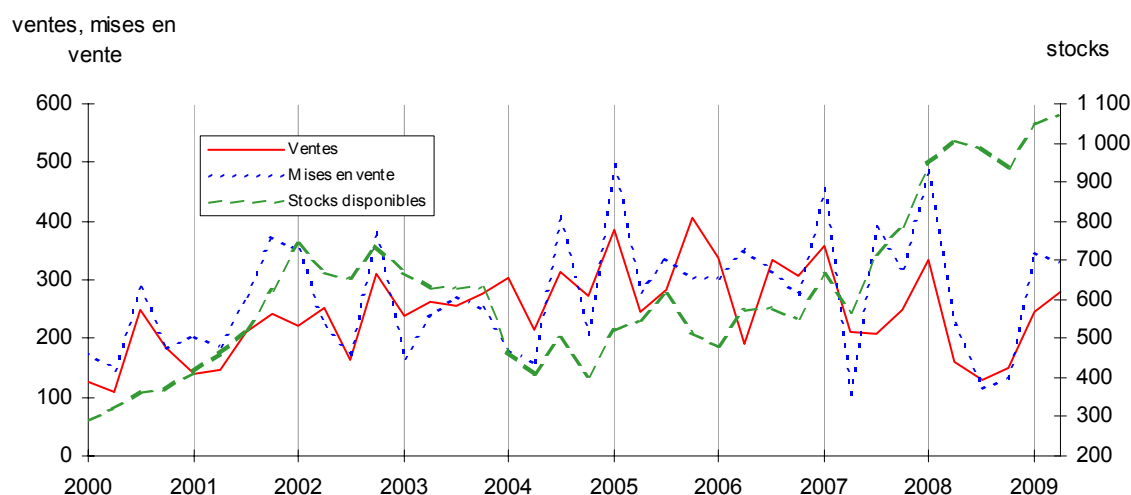
Les mises en vente de maisons individuelles neuves sont elles aussi en forte hausse. Avec 329 logements mis en vente, la hausse par rapport au même trimestre de 2008 est de 45,6%.

Avec la hausse des mises en vente ce trimestre, et ce malgré la forte hausse des ventes, les stocks de maisons neuves augmentent encore de 6,4% par rapport au même trimestre de 2008.

Le délai d'écoulement des stocks, qui est un bon indicateur de la tension du marché, revient à un niveau plus raisonnable à 12 mois.

Au deuxième trimestre 2009 et par rapport au même trimestre de 2008, le prix moyen au mètre carré des maisons individuelles neuves baisse en moyenne de 1,8%, il est de 2 304 €/m².

Commercialisation des maisons individuelles neuves de 2000 à 2009



Source : DREAL Nord-Pas-de-Calais – ECLN au 2^e trimestre 2009

Commercialisation des appartements neufs

	T2 2008	T3 2008	T4 2008	T1 2009	T2 2009	Variation (1)	12 derniers mois	Variation (2)
Ventes	498	294	543	848	1 049	#	2 734	+17,9%
1 pièce	16	22	49	48	197	#	316	+67,2%
2 pièces	179	91	184	376	386	#	1 037	+23,6%
3 pièces	219	134	204	323	374	#	1 035	+11,1%
4 pièces et +	84	47	106	101	92	+9,5%	346	-3,6%
Part de T4 et +	17%	16%	20%	12%	9%	-48,0%	13%	-9,7%
Prix/m ²	3 081	3 069	2 912	2 855	3 111	+1,0%	2 988	-1,2%
Mises en vente	833	660	547	612	786	-5,6%	2 605	-34,5%
Stocks disponibles	3 222	3 588	3 503	3 024	2 575	-20,1%	2 575	
Délai d'écoulement des stocks	17	27	25	13	8			

Source : DREAL 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

La vente d'appartements neufs est en hausse au deuxième trimestre 2009, 1 049 appartements ont été réservés sur la région, soit 110,6% de plus qu'au même trimestre de 2008. Comme pour les maisons individuelles, ce sont les petits logements qui connaissent les plus fortes hausses.

Au deuxième trimestre 2009, 786 appartements neufs ont été mis en vente, soit une baisse de 5,6% par rapport au même trimestre de 2008.

Avec la forte hausse des ventes de ce trimestre, les stocks d'appartements neufs sont en baisse. Ainsi, 2 575 appartements sont disponibles au deuxième trimestre 2009, soit 20,1% de moins que l'année précédente.

Le délai d'écoulement des stocks baisse fortement ce trimestre pour atteindre un niveau assez faible de 8 mois.

Au deuxième trimestre 2009 et par rapport au même trimestre de 2008, le prix moyen au mètre carré des appartements neufs est en très légère hausse de 1%, il est de 3 111 €/m².

Commercialisation des appartements neufs de 2000 à 2009



Source : DREAL Nord-Pas-de-Calais - ECLN au 2^e trimestre 2009

Commercialisation des logements neufs par région

LA COMMERCIALISATION PAR RÉGION DES LOGEMENTS NEUFS AU premier 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	278	430	1 419	337,3	3 429	4 256	9 595	4 228
21 - Champagne-Ardenne	61	29	140	225	101	234	610	2 704
22 - Picardie	133	76	261	226,5	194	302	744	2 900
23 - Haute-Normandie	28	58	159	232,3	231	367	1 045	2 940
24 - Centre	96	89	758	187,7	301	630	2 235	2 825
25 - Basse-Normandie	6	77	351	184,2	246	366	1 107	3 236
26 - Bourgogne	9	44	224	185,3	254	284	872	2 596
31 - Nord-Pas-de-Calais	329	278	1 073	205,4	786	1 049	2 575	3 111
41 - Lorraine	100	77	264	185,2	345	360	1 188	2 424
42 - Alsace	47	49	223	231,5	533	697	3 067	2 710
43 - Franche-Comté	30	34	186	177,8	193	340	1 379	2 540
52 - Pays de la Loire	77	198	1 041	192,3	837	1 378	3 532	2 971
53 - Bretagne	111	136	1 055	186,6	1 202	1 273	7 588	2 728
54 - Poitou-Charentes	76	54	471	286,4	144	225	1 114	3 137
72 - Aquitaine	131	152	858	197,7	746	1 124	3 667	3 036
73 - Midi-Pyrénées	118	153	412	196,3	531	1 304	1 868	3 006
74 - Limousin		6	108	223,0	77	66	682	2 517
82 - Rhône-Alpes	374	319	1 664	270,8	2 505	4 478	14 103	3 409
83 - Auvergne	9	18	54	163,8	144	234	985	2 591
91 - Languedoc-Roussillon	178	233	865	223,4	788	1 703	4 335	3 203
93 - Provence-Alpes-Côte d'Azur	264	473	1 099	305,1	2 984	3 665	8 983	3 816
94 - Corse	105	33	238	302,5	500	488	984	3 046
France métropolitaine	2 560	3 016	12 923	247,4	17 071	24 823	72 258	3 369

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.

(ND) Non Diffusable

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) x 3)

(p) Les chiffres du trimestre sont provisoires

(r) Chiffres rectifiés

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/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

📖 « 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 21 30 12 – Télécopie : 03 20 31 28 02
Mél : das.sce.dreal-nord-pdc@developpement-durable.fr
Site Internet : www.nord-pas-de-calais.developpement-durable.gouv.fr

DREAL Nord – Pas de Calais

www.nord-pas-de-calais.developpement-durable.gouv.fr