



## **La commercialisation des logements neufs en région Nord – Pas-de-Calais au 4<sup>e</sup> trimestre 2009**

### **Des ventes de logements neufs toujours en hausse**

Au quatrième trimestre 2009, les ventes de logements neufs dans le cadre de programmes de plus de quatre logements continuent de progresser, pour les collectifs comme pour les individuels, les mises ventes de logements neufs sont quant à elles en légère baisse : 764 logements vendus pour 627 logements mis en vente. Pour ce qui concerne les stocks de logements, la baisse des précédents trimestres se confirme : 2 837 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 toujours en hausse

Ce sont 764 logements neufs qui ont été vendus au cours du quatrième trimestre 2009, soit une hausse de près de 10,1% par rapport au même trimestre de 2008. Au niveau national, les ventes sont elles en forte hausse, +74,4%, mais le 4<sup>e</sup> trimestre 2008 avait été le plus mauvais depuis 1993 en France.

La vente d'appartements neufs est en hausse dans la région ce trimestre par rapport au quatrième trimestre 2008, +3,1%, tout comme l'individuel : +35,1%. Sur une année complète, le collectif parvient ainsi à connaître une hausse de 70,5%, alors que l'individuel est en hausse de 30,2%.

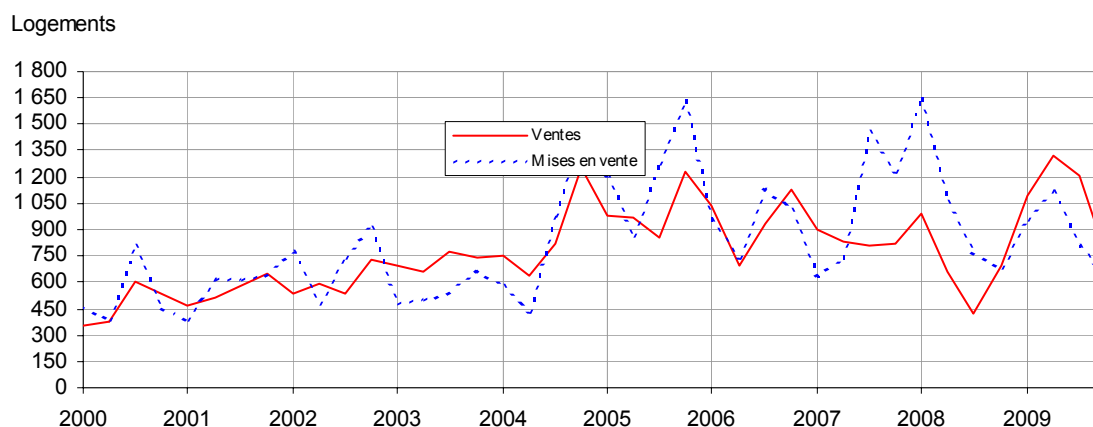
Avec 627 logements neufs mis en vente, on assiste à une baisse des mises en vente au quatrième trimestre 2009 : -7,7% par rapport au quatrième trimestre 2008.

## Des stocks qui poursuivent leur baisse

Les stocks sont toujours en baisse à 2 837 logements neufs, soit 36,1% de moins qu'au quatrième trimestre 2008. Les stocks diminuent fortement dans le collectif à -45,3%, alors qu'ils stagnent dans l'individuel à -1,8%.

Le délai d'écoulement se stabilise ce trimestre pour les appartements comme pour les maisons, pour atteindre respectivement 8 et 11 mois.

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



Source : DREAL Nord-Pas-de-Calais – ECLN au 4<sup>e</sup> trimestre 2009

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

Au cours du quatrième trimestre 2009, le prix moyen au mètre carré des logements neufs remonte légèrement, pour les maisons individuelles comme pour les appartements, respectivement +6,5% et +5,6% par rapport au même trimestre de 2008.

Il se situe à 2 160 €/m<sup>2</sup> pour un logement individuel et 3 076 €/m<sup>2</sup> pour un logement collectif.

## Commercialisation des maisons individuelles neuves

	T4 2008	T1 2009	T2 2009	T3 2009	T4 2009	Variation (1)	12 derniers mois	Variation (2)
<b>Ventes</b>	<b>151</b>	<b>244</b>	<b>278</b>	<b>282</b>	<b>204</b>	<b>+35,1%</b>	<b>1 008</b>	<b>+30,2%</b>
Moins de 4 pièces	8	24	34	28	15	#	101	+84,4%
4 pièces	90	156	183	173	131	+45,6%	643	+56,4%
5 pièces et +	53	64	61	81	58	+9,4%	264	-17,0%
Part de T4 et +	95%	90%	88%	90%	93%	-2,2%	90%	-5,1%
Prix/m <sup>2</sup>	2 028	2 260	2 304	2 105	2 160	+6,5%	2 209	-2,3%
<b>Mises en vente</b>	<b>132</b>	<b>348</b>	<b>329</b>	<b>212</b>	<b>258</b>	<b>#</b>	<b>1 147</b>	<b>+19,7%</b>
<b>Stocks disponibles</b>	<b>937</b>	<b>1 047</b>	<b>1 073</b>	<b>983</b>	<b>920</b>	<b>-1,8%</b>	<b>920</b>	
Délai d'écoulement des stocks	20	15	12	11	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 quatrième trimestre 2009, 204 ventes de maisons neuves ont été enregistrées, en hausse de 35,1% par rapport au quatrième trimestre 2008. Ce sont les petits logements qui connaissent la plus forte hausse.

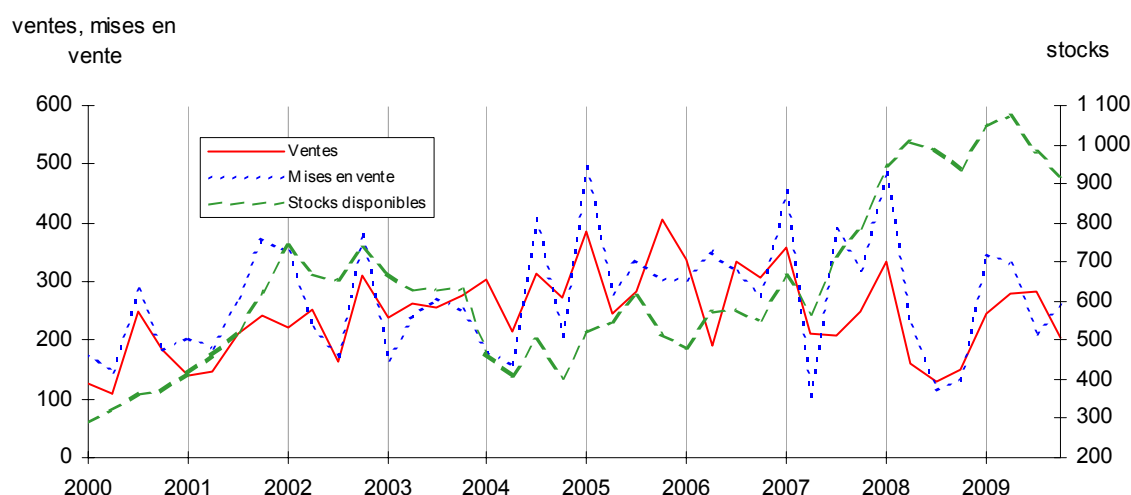
Les mises en vente de maisons individuelles neuves sont elles aussi en forte hausse. Avec 258 logements mis en vente, la hausse par rapport au même trimestre de 2008 est de 95,5%.

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 (-1,8%) par rapport au même trimestre de 2008.

Le délai d'écoulement des stocks, qui est un bon indicateur de la tension du marché, stagne ce trimestre et reste désormais au niveau très raisonnable de 11 mois.

Au quatrième trimestre 2009 et par rapport au même trimestre de 2008, le prix moyen au mètre carré des maisons individuelles neuves augmente en moyenne de 6,5%, il est de 2 160 €/m<sup>2</sup>.

## Commercialisation des maisons individuelles neuves de 2000 à 2009



Source : DREAL Nord-Pas-de-Calais – ECLN au 4<sup>e</sup> trimestre 2009

## Commercialisation des appartements neufs

	T4 2008	T1 2009	T2 2009	T3 2009	T4 2009	Variation (1)	12 derniers mois	Variation (2)
<b>Ventes</b>	<b>543</b>	<b>848</b>	<b>1 049</b>	<b>930</b>	<b>560</b>	<b>+3,1%</b>	<b>3 387</b>	<b>+70,5%</b>
1 pièce	49	48	197	210	36	-26,5%	491	+283,6%
2 pièces	184	376	386	313	207	+12,5%	1 282	+92,5%
3 pièces	204	323	374	306	256	+25,5%	1 259	+48,5%
4 pièces et +	106	101	92	101	61	-42,5%	355	+3,2%
Part de T4 et +	20%	12%	9%	11%	11%	-44,2%	10%	-38,3%
Prix/m <sup>2</sup>	2 912	2 855	3 111	3 021	3 076	+5,6%	3 016	+0,2%
<b>Mises en vente</b>	<b>547</b>	<b>612</b>	<b>786</b>	<b>594</b>	<b>369</b>	<b>-32,5%</b>	<b>2 361</b>	<b>-26,2%</b>
<b>Stocks disponibles</b>	<b>3 503</b>	<b>3 024</b>	<b>2 575</b>	<b>2 213</b>	<b>1 917</b>	<b>-45,3%</b>	<b>1 917</b>	
Délai d'écoulement des stocks	25	13	8	7	8			

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

La vente d'appartements neufs est en hausse au quatrième trimestre 2009, 560 appartements ont été réservés sur la région, soit 3,1% de plus qu'au même trimestre de 2008. Comme pour les maisons individuelles, ce sont les logements les moins grands qui connaissent les plus fortes hausses.

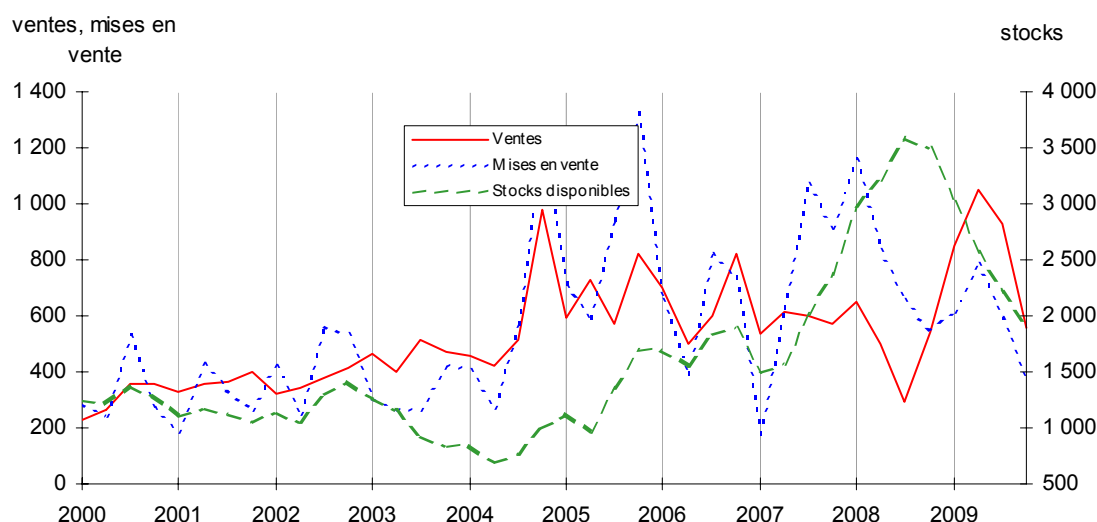
Au quatrième trimestre 2009, 369 appartements neufs ont été mis en vente, soit une baisse de 32,5% par rapport au même trimestre de 2008.

Avec la hausse des ventes de ce trimestre et la forte baisse des mises en vente, les stocks d'appartements neufs sont à nouveau en baisse. Ainsi, 1 917 appartements sont disponibles au quatrième trimestre 2009, soit 45,3% de moins que l'année précédente.

Le délai d'écoulement des stocks stagne ce trimestre pour atteindre le niveau assez faible de 8 mois.

Au quatrième trimestre 2009 et par rapport au même trimestre de 2008, le prix moyen au mètre carré des appartements neufs est en hausse de 5,6%, il est de 3 076 €/m<sup>2</sup>.

## Commercialisation des appartements neufs de 2000 à 2009



Source : DREAL Nord-Pas-de-Calais - ECLN au 4<sup>e</sup> trimestre 2009

## Commercialisation des logements neufs par région

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	740	695	1 258	301,7	4 022	4 479	7 534	4 374
21 - Champagne-Ardenne	32	41	175	177,3	184	130	573	2 859
22 - Picardie	110	98	255	237,1	138	241	489	2 973
23 - Haute-Normandie	70	52	150	227,3	404	269	952	2 972
24 - Centre	194	210	592	181,1	674	497	1 998	2 855
25 - Basse-Normandie	47	77	240	211,3	90	241	750	3 228
26 - Bourgogne	79	51	171	184,3	226	212	857	2 597
31 - Nord-Pas-de-Calais	258	204	920	199,7	369	560	1 917	3 076
41 - Lorraine	47	43	196	192,6	302	359	1 047	2 436
42 - Alsace	59	46	191	237,1	596	797	2 229	2 788
43 - Franche-Comté	55	57	194	173,1	108	249	1 347	2 513
52 - Pays de la Loire	243	317	831	196,7	963	1 277	2 779	2 992
53 - Bretagne	117	121	886	198,5	1 604	1 607	6 491	2 873
54 - Poitou-Charentes	83	67	404	189,4	204	258	779	3 031
72 - Aquitaine	260	280	610	206,0	1 109	1 423	3 177	3 256
73 - Midi-Pyrénées	97	122	194	218,1	415	750	1 111	3 100
74 - Limousin	2	4	100	ND	0	50	544	2 580
82 - Rhône-Alpes	238	316	1 359	252,4	3 429	4 175	12 067	3 391
83 - Auvergne	6	10	43	ND	71	214	636	2 469
91 - Languedoc-Roussillon	155	363	834	273,1	1 151	1 387	3 631	3 235
93 - Provence-Alpes-Côte d'Azur	176	297	749	301,1	2 265	3 020	6 627	3 871
94 - Corse	30	76	271	339,2	284	447	832	3 062
<b>France métropolitaine</b>	<b>3 098</b>	<b>3 547</b>	<b>10 623</b>	<b>244,1</b>	<b>18 608</b>	<b>22 642</b>	<b>58 367</b>	<b>3 451</b>

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 1er 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/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)