



## **La commercialisation des logements neufs en région Nord – Pas-de-Calais au 1<sup>er</sup> trimestre 2009**

### **Des ventes en hausse et des prix de vente qui baissent**

Au premier trimestre 2009, les mises en ventes de logements neufs dans le cadre de programmes de plus de quatre logements sont en baisse, les ventes de logements neufs repartent quant à elles à la hausse : 960 logements mis en vente et 1 092 logements vendus. Pour ce qui concerne les stocks de logements, c'est enfin la stabilisation après plusieurs trimestres de hausse : : 4 071 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 qui repartent à la hausse

Ce sont 1 092 logements neufs qui ont été vendus au cours du premier trimestre 2009, soit une hausse de 10,8% par rapport au même trimestre de 2008. Au niveau national, les ventes sont quant à elles en légère baisse : -5%.

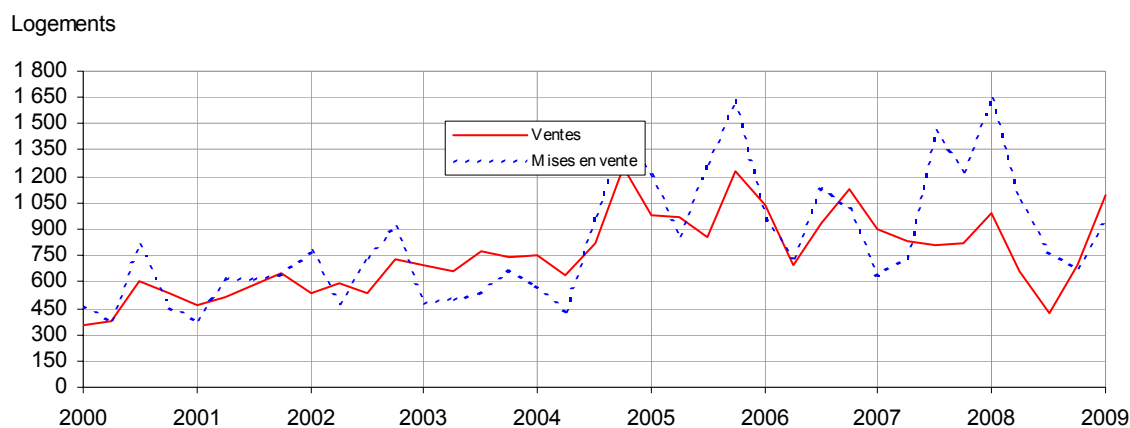
La vente d'appartements neufs est en hausse dans la région ce trimestre par rapport au premier trimestre 2008, +30,3%, alors que l'individuel est en baisse : -27,2%. Sur une année complète, le collectif comme l'individuel sont en baisse, respectivement -10,5% et -32%.

Avec 960 logements neufs mis en vente, on assiste à une nouvelle forte baisse des mises en vente au premier trimestre 2009 : -41,6% par rapport au premier trimestre 2008.

### Des stocks qui se stabilisent

Les stocks se stabilisent à 4 071 logements neufs, soit 3,6% de plus qu'au premier trimestre 2008. Les stocks augmentent moins dans le collectif que dans l'individuel, respectivement +1,5% et +10,3%. Le délai d'écoulement revient à des niveaux raisonnables ce trimestre pour les appartements comme pour les maisons, pour atteindre respectivement 13 et 15 mois.

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



Source : DREAL Nord-Pas-de-Calais – ECLN au 1<sup>er</sup> trimestre 2009

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

Au cours du premier trimestre 2009, le prix moyen au mètre carré des logements neufs diminue, pour les maisons individuelles comme pour les appartements, respectivement -4,8% et -4,2% par rapport au même trimestre de 2008.

Il se situe à 2 260 €/m<sup>2</sup> pour un logement individuel et 2 855 €/m<sup>2</sup> pour un logement collectif.

## Commercialisation des maisons individuelles neuves

	T1 2008	T2 2008	T3 2008	T4 2008	T1 2009	Variation (1)	12 derniers mois	Variation (2)
<b>Ventes</b>	<b>335</b>	<b>159</b>	<b>129</b>	<b>151</b>	<b>244</b>	<b>-27,2%</b>	<b>683</b>	<b>-32,0%</b>
Moins de 4 pièces	27	8	2	8	24	-11,1%	42	-63,3%
4 pièces	157	85	79	90	156	-0,6%	410	-10,1%
5 pièces et +	151	66	48	53	64	-57,6%	231	-46,0%
Part de T4 et +	92%	95%	98%	95%	90%	-1,9%	94%	+7,4%
Prix/m <sup>2</sup>	2 373	2 346	2 289	2 028	2 260	-4,8%	2 234	-5,8%
<b>Mises en vente</b>	<b>483</b>	<b>226</b>	<b>117</b>	<b>132</b>	<b>348</b>	<b>-28,0%</b>	<b>823</b>	<b>-36,4%</b>
<b>Stocks disponibles</b>	<b>949</b>	<b>1 008</b>	<b>988</b>	<b>937</b>	<b>1 047</b>	<b>+10,3%</b>	<b>1 047</b>	
Délai d'écoulement des stocks	10	12	21	20	15			

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 premier trimestre 2009, 244 ventes de maisons neuves ont été enregistrées, en baisse de 27,2% par rapport au premier trimestre 2008. Les maisons individuelles de 5 pièces et plus connaissent une forte baisse alors que pour les autres la baisse est un peu moins conséquente.

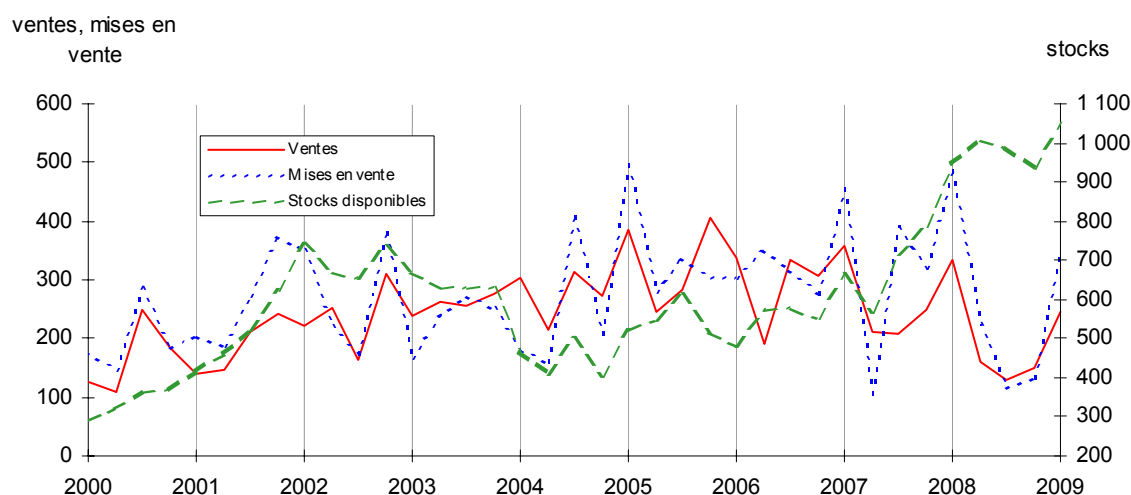
Les mises en vente de maisons individuelles neuves sont elles-aussi en forte baisse. Avec 348 logements mis en vente, la baisse par rapport au même trimestre de 2008 est de 28%.

Malgré la baisse des mises en vente ce trimestre, les stocks de maisons neuves augmentent encore de 10,3% par rapport au même trimestre de 2008, du fait de la nouvelle baisse des ventes.

Le délai d'écoulement des stocks, qui est un bon indicateur de la tension du marché, revient à un niveau moyen à 15 mois.

Au premier trimestre 2009 et par rapport au même trimestre de 2008, le prix moyen au mètre carré des maisons individuelles neuves baisse en moyenne de 4,8%, il est de 2 260 €/m<sup>2</sup>.

## Commercialisation des maisons individuelles neuves de 2000 à 2009



Source : DREAL Nord-Pas-de-Calais – ECLN au 1<sup>er</sup> trimestre 2009

## Commercialisation des appartements neufs

	T1 2008	T2 2008	T3 2008	T4 2008	T1 2009	Variation (1)	12 derniers mois	Variation (2)
<b>Ventes</b>	<b>651</b>	<b>498</b>	<b>294</b>	<b>543</b>	<b>848</b>	<b>+30,3%</b>	<b>2 183</b>	<b>-10,5%</b>
1 pièce	41	16	22	49	48	+17,1%	135	-40,0%
2 pièces	212	179	91	184	376	#	830	-6,5%
3 pièces	291	219	134	204	323	+11,0%	880	-9,4%
4 pièces et +	107	84	47	106	101	-5,6%	338	-4,5%
Part de T4 et +	16%	17%	16%	20%	12%	-27,5%	15%	+10,6%
Prix/m <sup>2</sup>	2 980	3 081	3 069	2 912	2 855	-4,2%	2 950	+0,5%
<b>Mises en vente</b>	<b>1 160</b>	<b>833</b>	<b>660</b>	<b>547</b>	<b>612</b>	<b>-47,2%</b>	<b>2 652</b>	<b>-29,8%</b>
<b>Stocks disponibles</b>	<b>2 979</b>	<b>3 222</b>	<b>3 588</b>	<b>3 503</b>	<b>3 024</b>	<b>+1,5%</b>	<b>3 024</b>	
Délai d'écoulement des stocks	15	17	27	25	13			

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 hausse au premier trimestre 2009, 848 appartements ont été réservés sur la région, soit 30,3% de plus qu'au même trimestre de 2008. Les 2 pièces sont en forte hausse à +77,4% tandis que les 4 pièces et plus connaissent une baisse modérée.

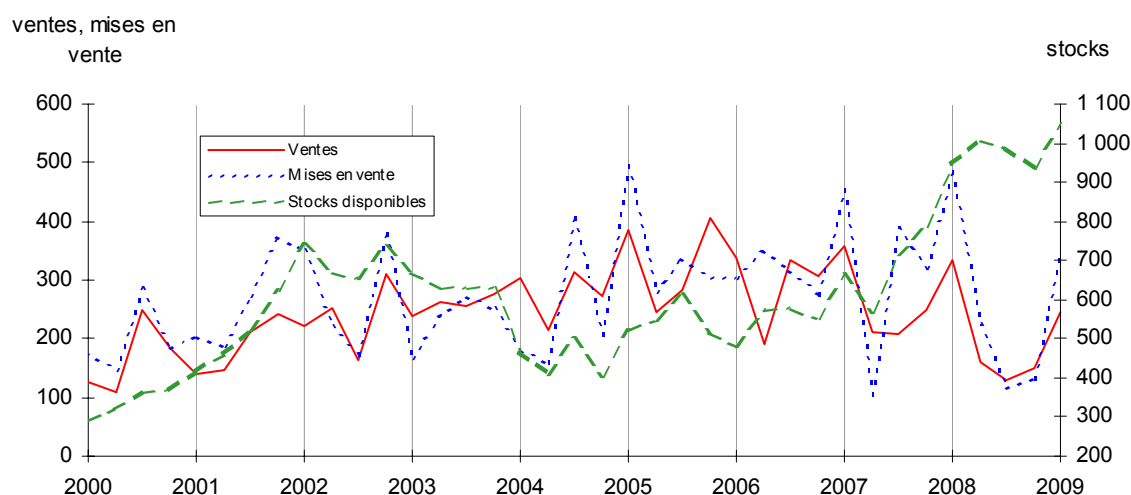
Au premier trimestre 2009, 612 appartements neufs ont été mis en vente, soit une baisse de 47,2% par rapport au même trimestre de 2008.

Avec la forte baisse des mises en vente de ce trimestre et hausse des ventes, les stocks d'appartements neufs se stabilisent. Ainsi, 3 024 appartements sont disponibles au premier trimestre 2009.

Le délai d'écoulement des stocks baisse fortement ce trimestre pour atteindre 13 mois.

Au premier trimestre 2009 et par rapport au même trimestre de 2008, le prix moyen au mètre carré des appartements neufs est en baisse de 4,2%, il est de 2 855 €/m<sup>2</sup>.

## Commercialisation des appartements neufs de 2000 à 2009



Source : DREAL Nord-Pas-de-Calais – ECLN au 1<sup>er</sup> 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	227	378	1 614	340,4	2 086	3 815	10 697	4 001
21 - Champagne-Ardenne	12	19	163	250	92	275	757	2 630
22 - Picardie	32	73	281	241,8	245	205	851	2 956
23 - Haute-Normandie	25	47	183	192,6	54	332	1 260	2 689
24 - Centre	172	87	768	202,0	406	599	2 578	2 804
25 - Basse-Normandie	104	103	471	210,5	334	287	1 480	3 069
26 - Bourgogne	161	141	246	177,5	124	244	984	2 646
31 - Nord-Pas-de-Calais	348	244	1 047	202,5	612	848	3 024	2 855
41 - Lorraine	70	96	264	196,0	281	346	1 254	2 365
42 - Alsace	39	36	303	206,7	433	662	3 321	2 713
43 - Franche-Comté	79	44	249	170,9	193	160	1 494	2 587
52 - Pays de la Loire	149	217	1 209	197,6	762	1 442	4 324	3 032
53 - Bretagne	53	92	1 182	200,9	442	1 011	7 847	2 612
54 - Poitou-Charentes	20	78	463	184,5	66	225	1 186	2 893
72 - Aquitaine	131	170	1 070	211,7	774	1 254	4 144	3 084
73 - Midi-Pyrénées	103	147	616	205,3	342	1 498	2 681	3 055
74 - Limousin	3	19	114	193,8	0	55	666	2 423
82 - Rhône-Alpes	317	302	1 766	255,8	2 224	3 543	16 861	3 288
83 - Auvergne	0	24	77	176,2	166	156	1 168	2 321
91 - Languedoc-Roussillon	377	438	1 008	161,1	932	1 970	5 139	3 194
93 - Provence-Alpes-Côte d'Azur	476	488	1 298	261,5	1 779	2 905	9 956	3 731
94 - Corse	114	77	170	205,2	220	162	1 018	2 809
<b>France métropolitaine</b>	<b>3 012</b>	<b>3 320</b>	<b>14 562</b>	<b>225,5</b>	<b>12 567</b>	<b>21 994</b>	<b>82 690</b>	<b>3 266</b>

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/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 13 48 30 – Télécopie : 03 20 13 48 45  
Mél : [Cas.Scst.Dre-Nord-pdc@developpement-durable.gouv.fr](mailto:Cas.Scst.Dre-Nord-pdc@developpement-durable.gouv.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)