



2^e trimestre 2005

Cellule
Applications
Statistiques

La commercialisation des logements neufs

Au deuxième trimestre 2005, le nombre de programmes de plus de quatre logements neufs vendus et les mises en vente restent à un haut niveau.

Près de 1 000 logements neufs ont été vendus au cours du deuxième trimestre 2005, soit une hausse de 53,2% par rapport au même trimestre de 2004. Au niveau national, la hausse est de 7,4%.

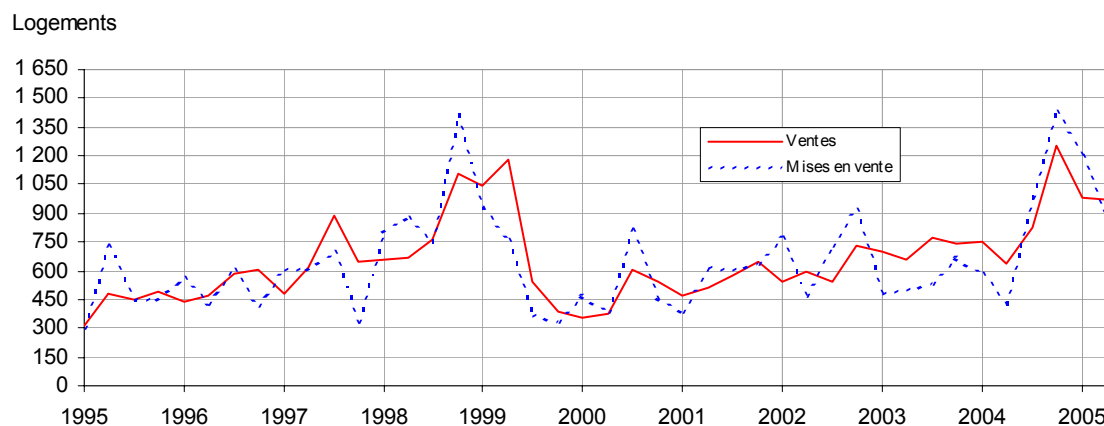
L'augmentation régionale de la construction d'appartements est plus importante que celle de maisons individuelles ce trimestre par rapport au deuxième trimestre 2004, respectivement +73,1% et +14%. Sur une année complète, l'individuel reste en retrait par rapport au collectif puisque la hausse sur un an est de 15,6% pour l'individuel contre 51,3% pour le collectif.

Avec 871 logements mis en vente, on assiste à une nouvelle explosion des mises en vente au deuxième trimestre 2005 (+101,6% par rapport au deuxième trimestre 2004), portée essentiellement par le logement collectif.

Par rapport au deuxième trimestre 2004, les stocks augmentent dans l'individuel (+34%) et dans le collectif (+40,4%) suite aux nombreuses mises en vente de maisons individuelles et d'appartements ce trimestre.

Le délai d'écoulement reste faible : 10 mois pour les maisons et seulement 7 mois pour les appartements.

La commercialisation des logements neufs



Source : DRE Nord-Pas-de-calais – ECLN au 2^e trimestre 2005

Au cours du deuxième trimestre 2005, le prix moyen au mètre carré continue d'augmenter pour les appartements (+7,1% par rapport au même trimestre 2004) et un peu plus faiblement pour les maisons individuelles (+5,1% par rapport au même trimestre 2004).

Il se situe à 1 962 €/m² pour un logement individuel et 2 350 €/m² pour un logement collectif.

Commercialisation des maisons individuelles

	T2 2004	T3 2004	T4 2004	T1 2005	T2 2005	Variation (1)	12 derniers mois	Variation (2)
Ventes	214	312	272	385	244	+14,0%	1 213	+15,6%
Moins de 4 pièces	20	27	41	39	28	+40,0%	135	-25,9%
4 pièces	120	123	123	171	90	-25,0%	507	+13,2%
5 pièces et +	74	162	108	175	126	#	571	+24,7%
Part de T4 et +	91%	91%	85%	90%	89%	-2,3%	89%	+2,5%
Prix/m ²	1 866	1 914	1 852	1 855	1 962	+5,1%	1 891	+10,0%
Mises en vente	159	407	207	496	279	#	1 389	+61,1%
Stocks disponibles	409	502	407	521	548	+34,0%	548	
Délai d'écoulement des stocks	9	8	7	7	10			

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 deuxième trimestre 2005, 244 ventes de maisons ont été enregistrées, en hausse de 14% par rapport au deuxième trimestre 2004. Seules les maisons individuelles de 4 pièces connaissent une baisse, les autres types de maisons individuelles sont en hausse importante.

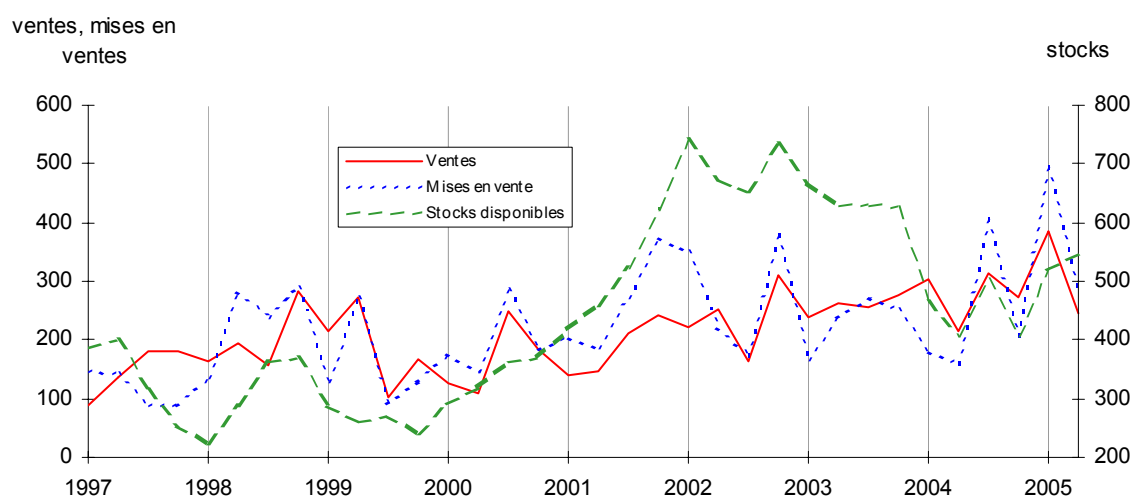
Les mises en vente de maisons individuelles sont en forte hausse. Avec 279 logements mis en vente, la hausse par rapport au même trimestre 2004 est de 75,5%.

Après des stocks records, on assiste depuis un an au déstockage des maisons. Avec les nombreuses mises en vente de ce trimestre, les stocks augmentent un peu.

De ce fait, le délai d'écoulement des stocks, qui est un bon indicateur de la tension du marché, augmente à 10 mois, contre 9 mois au deuxième trimestre 2004.

Au deuxième trimestre de 2005 et par rapport au même trimestre de 2004, le prix moyen au mètre carré des maisons individuelles vendues a augmenté en moyenne de 5,1%.

La commercialisation des maisons individuelles



Source : DRE Nord-Pas-de-calais - ECLN au 2^e trimestre 2005

Commercialisation des appartements

	T2 2004	T3 2004	T4 2004	T1 2005	T2 2005	Variation (1)	12 derniers mois	Variation (2)
Ventes	420	511	982	592	727	#	2 812	+51,3%
1 pièce	52	37	65	42	36	-30,8%	180	+9,1%
2 pièces	136	210	541	263	239	#	1 253	+88,4%
3 pièces	161	189	286	218	345	#	1 038	+37,7%
4 pièces et +	71	75	90	69	107	+50,7%	341	+24,5%
Part de T4 et +	17%	15%	9%	12%	15%	-12,9%	12%	-16,0%
Prix/m ²	2 195	2 193	2 167	2 376	2 350	+7,1%	2 263	+9,0%
Mises en vente	273	572	1 225	710	592	#	3 099	+127,7%
Stocks disponibles	693	769	1 004	1 117	973	+40,4%	973	
Délai d'écoulement des stocks	8	8	6	9	7			

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

Depuis 2003, les ventes d'appartements dans le neuf sont orientées favorablement. Au deuxième trimestre 2005, plus de 700 appartements ont été réservés sur la région. Ce sont surtout les 3 pièces qui connaissent la plus forte hausse (+114,3% par rapport au même trimestre de 2004).

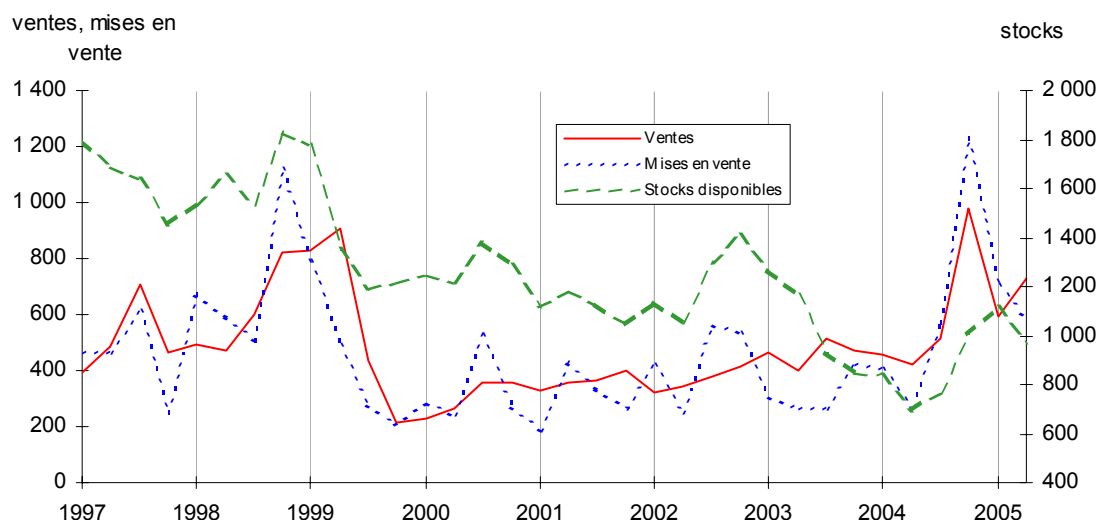
Près de 600 appartements ont été mis en vente au deuxième trimestre 2005, soit une nouvelle hausse de 116,8% par rapport au même trimestre de 2004.

Les ventes de ce trimestre ont fait diminuer les stocks d'appartements. Ainsi, 973 appartements sont disponibles au deuxième trimestre 2005.

Avec la baisse des stocks, le délai d'écoulement des stocks baisse à 7 mois, niveau encore jamais atteint depuis un an.

Au premier trimestre de 2005 et par rapport au même trimestre de 2004, le prix moyen au mètre carré des appartements vendus a augmenté en moyenne de 7,1%.

La commercialisation des appartements



Source : DRE Nord-Pas-de-calais - ECLN au 2^e trimestre 2005

Commercialisation des logements neufs par région

Régions	Maisons individuelles				Appartements			
	mises en vente	ventes (1)	stocks disponibles	prix de vente (2)	mises en vente	ventes (1)	stocks disponibles	prix de vente (2)
11 - Ile-de-France	836	765	1 082	316,5	4 713	5 539	6 125	3 654
21 - Champagne-Ardenne	39	43	37	135,2	229	134	324	2 345
22 - Picardie	35	731	194	216,8	95	101	337	2 166
23 - Haute-Normandie	192	120	256	n.d.	365	448	389	2 361
24 - Centre	206	186	417	181,5	897	546	1 178	2 227
25 - Basse-Normandie	127	156	143	177,1	359	490	427	2 478
26 - Bourgogne	4	28	63	188,3	168	174	286	2 166
31 - Nord-Pas-de Calais	279	244	548	186,0	592	727	973	2 350
41 - Lorraine	74	86	192	190,3	459	453	697	2 090
42 - Alsace	15	51	108	198,7	1 028	1 005	1 924	2 193
43 - Franche-Comté	28	31	109	176,3	339	263	521	2 160
52 - Pays-de-la-Loire	241	362	539	172,7	1 464	1 471	2 309	2 649
53 - Bretagne	276	247	461	174,3	1 929	1 425	2 967	2 306
54 - Poitou-Charentes	464	265	638	158,4	800	800	537	2 390
72 - Aquitaine	326	288	419	164,5	2 959	2 270	3 484	2 437
73 - Midi-Pyrénées	296	201	275	182,0	2 018	1 847	1 035	2 348
74 - Limousin	58	40	124	171,0	901	351	800	2 265
82 - Rhône-Alpes	490	493	850	225,2	4 502	3 591	6 750	2 795
83 - Auvergne	0	18	40	197,8	487	367	525	2 346
91 - Languedoc-Roussillon	198	241	366	212,1	1 851	1 779	1 271	2 631
93 - Provence-Alpes-Côte d'Azur	200	255	621	288,6	2 946	2 726	3 767	3 588
94 - Corse	37	28	56	170,1	422	352	231	2 333
France entière	4 421	4 879	7 538	219,2	29 523	26 859	36 857	2 830

Source : Ministère de l'Équipement/DAE/SES : 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.

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 SES – 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