

La commercialisation des logements neufs en Basse Normandie

4^{EME} TRIMESTRE 2004



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



direction
régionale
de l'Équipement
Basse Normandie

PRESENTATION

L'enquête sur la commercialisation des logements neufs (E.C.L.N) est effectuée auprès des promoteurs immobiliers, professionnels ou occasionnels, publics ou privés. **Les programmes de cinq logements et plus destinés à la vente aux particuliers sont retenus pour l'enquête, à l'exclusion de tout programme de réhabilitation ou de rénovation.**

Cette enquête est obligatoire. En contre partie, les renseignements recueillis sont confidentiels et les enquêteurs sont soumis aux obligations résultant du secret statistique. Afin de respecter le secret statistique, les données ne sont publiées que pour des zones géographiques suffisamment larges.

Les programmes à enquêter sont issus du fichier des permis de construire (SITADEL). L'échantillon est complété chaque trimestre par les nouveaux permis de construire autorisés. Chaque programme peut être découpé en tranches de commercialisation. Chaque tranche est suivie depuis la mise en vente jusqu'à épuisement du stock de logements initialement disponible.

L'évolution de la commercialisation est suivie à partir de trois renseignements principaux :

- Le nombre de logements mis en vente au cours du trimestre
- Le nombre de logements vendus durant le trimestre
- Le stock de logements disponibles à la fin du trimestre enquêté

DEFINITIONS

Logements individuels/Collectifs

Un logement est dit individuel lorsque qu'il est construit sur sa propre parcelle de terrain et que son accès sur la voie publique est privatif. Un logement est dit collectif lorsque une entrée extérieure commune dessert plusieurs logements superposés.

Logements mis en vente

Logements appartenant à des programmes de 5 logements et plus mis sur le marché pour la première fois, au cours du trimestre. La date de mise en vente est la date à laquelle le promoteur s'est déclaré prêt à enregistrer les réservations.

Logements réservés ou vendus

Logements appartenant à des programmes de 5 logements et plus pour lesquels les promoteurs ont enregistré une réservation avec dépôt d'arrhes au cours du trimestre.

Logements disponibles à la vente en fin de trimestre

Logements offerts à la vente au début du trimestre n'ayant pas trouvé d'acquéreur en fin de trimestre.

Les délais d'écoulement des stocks

Nombre de mois qui seraient nécessaires à l'épuisement du stock, si les ventes se poursuivaient au rythme moyen observé au cours du trimestre enquêté.

Le délai = $3 \text{ (logements disponibles + logements vendus) / logements vendus}$.

Le prix moyen

Ils s'appliquent aux logements vendus

Pour l'individuel : prix moyen du lot (maison et terrain) en milliers d'euros

Pour le collectif : prix moyen du logement en euros par m² habitable, garages exclus.

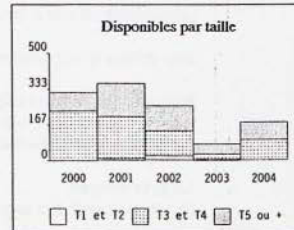
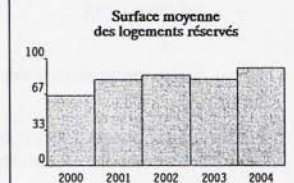
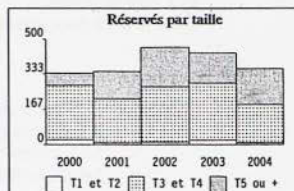
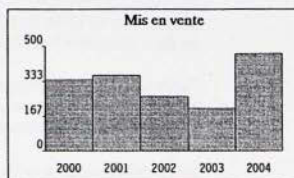


DONNÉES GÉNÉRALES					
	2000	2001	2002	2003	2004
Logts mis en vente	338	394	356	242	462
Logements réservés	336	345	460	433	356
Logts disponibles	316	356	252	73	174
Délaï d'écoulement des stocks (*)	14	15	10	5	9

(*) : délaï moyen en mois : 3 x ((disponibles + moy réservés)/moy réservés)

LOGEMENTS RÉSERVÉS					
	2000	2001	2002	2003	2004
Nombre de logements par taille :					
1 pièce	0	3	4	3	0
2 pièces	23	4	8	17	7
3 pièces	166	104	100	86	45
4 pièces	90	104	160	185	134
5 p ou +	57	130	188	142	170
TOTAL	336	345	460	433	356
Nombre de logements par secteur :					
Secteur Aidé	0	11	21	14	7
Secteur Réglementé	0	4	2	0	0
Secteur Libre	336	330	437	419	349
TOTAL	336	345	460	433	356
Surface moyenne des logements réservés, en m ² :					
1 pièce	0	24	34	35	0
2 pièces	37	46	41	45	56
3 pièces	51	52	57	64	72
4 pièces	80	86	84	77	86
5 p ou +	96	100	103	100	101
ENSEMBLE	66	80	85	81	91
Prix moyen des logements :					
en milliers d'euros	96	124	130	132	159
en euros par m ²	1 463	1 542	1 541	1 631	1 747

LOGEMENTS DISPONIBLES					
	2000	2001	2002	2003	2004
Nombre de logements par taille :					
1 pièce	0	0	3	0	0
2 pièces	0	8	15	5	0
3 pièces	143	94	41	3	35
4 pièces	86	100	77	21	59
5 p ou +	87	154	116	44	80
TOTAL	316	356	252	73	174
dont achevés	52	53	32	12	0



LA COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS NEUFS - LOGEMENTS COLLECTIFS -



Direction
Régionale
de l'Équipement

TOTAL REGION Basse Normandie

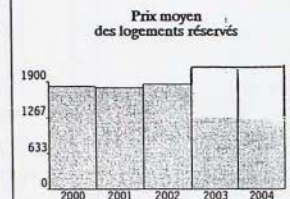
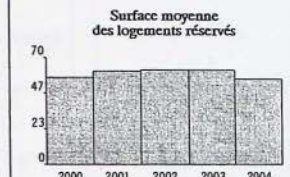
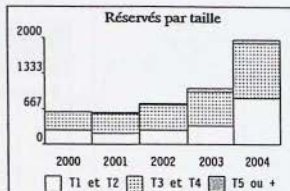
Basse-Normandie

DONNÉES GÉNÉRALES					
	2000	2001	2002	2003	2004
Logts mis en vente	836	425	693	779	2 136
Logements réservés	609	589	764	1 050	1 978
Logts disponibles	784	604	554	310	483
Délai d'écoulement des stocks (*)	18	15	12	7	6

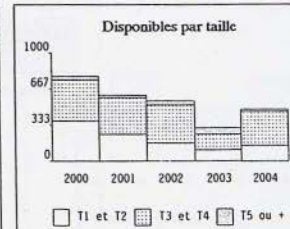
(*) : délai moyen en mois : 3 x ((disponibles + moy réservés)/moy réservés)



LOGEMENTS RÉSERVÉS					
	2000	2001	2002	2003	2004
Nombre de logements par taille :					
1 pièce	31	32	32	32	157
2 pièces	229	165	224	309	708
3 pièces	240	292	345	398	744
4 pièces	95	69	129	240	297
5 p ou +	14	31	34	71	72
TOTAL	609	589	764	1 050	1 978
Nombre de logements par secteur :					
Secteur Aidé	19	21	34	34	0
Secteur Réglementé	14	1	0	0	0
Secteur Libre	576	567	730	1 016	1 978
TOTAL	609	589	764	1 050	1 978
Surface moyenne des logements réservés, en m² :					
1 pièce	25	27	27	27	29
2 pièces	39	42	44	41	45
3 pièces	63	63	64	63	60
4 pièces	88	85	83	78	76
5 p ou +	122	127	117	103	97
ENSEMBLE	57	61	62	62	56
Prix moyen des logements, en euros / m² :					
ENSEMBLE	1 829	1 798	1 864	2 083	2 091



LOGEMENTS DISPONIBLES					
	2000	2001	2002	2003	2004
Nombre de logements par taille :					
1 pièce	74	52	48	41	17
2 pièces	296	194	116	61	128
3 pièces	290	221	176	68	241
4 pièces	88	118	175	78	76
5 p ou +	36	19	39	62	21
TOTAL	784	604	554	310	483
dont achevés	138	109	76	89	16





LA COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS NEUFS
- LOGEMENTS INDIVIDUELS -
4ème TRIMESTRE 2004

TOTAL REGION Basse Normandie

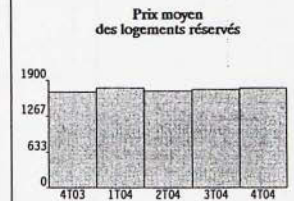
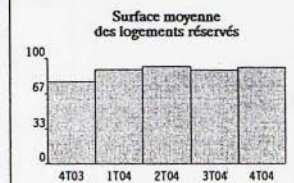
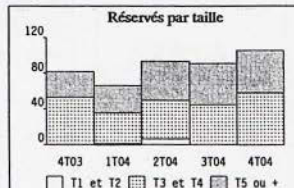
Basse-Normandie

DONNÉES GÉNÉRALES					
	4T03	1T04	2T04	3T04	4T04
Logts mis en vente	54	62	69	199	132
Logements réservés	82	66	93	91	106
Logements disponibles	73	69	44	147	174
Délaï d'écoulement des stocks (*)	6	6	4	8	8

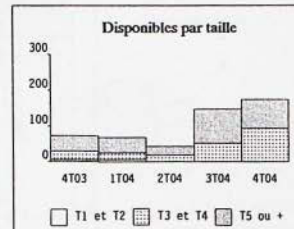
(*) : délaï moyen en mois : 3 x ((disponibles + réservés)/réservés)



LOGEMENTS RÉSERVÉS					
	4T03	1T04	2T04	3T04	4T04
Nombre de logements par taille :					
1 pièce	0	0	0	0	0
2 pièces	0	1	6	0	0
3 pièces	16	1	15	14	15
4 pièces	37	33	28	30	43
5 p ou +	29	31	44	47	48
TOTAL	82	66	93	91	106
Nombre de logements par secteur :					
Secteur Aidé	1	0	0	0	7
Secteur Réglementé	0	0	0	0	0
Secteur libre	81	66	93	91	99
TOTAL	82	66	93	91	106
Surface moyenne des logements réservés, en m² :					
1 pièce	0	0	0	0	0
2 pièces	0	31	61	0	0
3 pièces	66	65	82	69	67
4 pièces	74	83	94	82	84
5 p ou +	90	99	100	99	106
ENSEMBLE	78	90	93	89	92
Prix moyen des logements :					
en milliers d'euros	132	159	159	155	162
en euros par m ²	1 691	1 769	1 715	1 738	1 769



LOGEMENTS DISPONIBLES					
	4T03	1T04	2T04	3T04	4T04
Nombre de logements par taille :					
1 pièce	0	0	0	0	0
2 pièces	5	6	0	0	0
3 pièces	3	2	2	26	35
4 pièces	21	18	18	27	59
5 p ou +	44	43	24	94	80
TOTAL	73	69	44	147	174

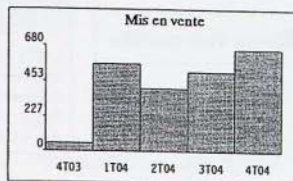




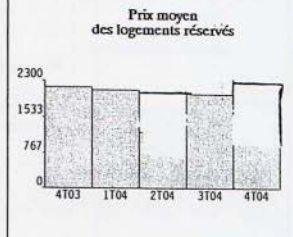
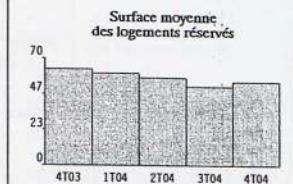
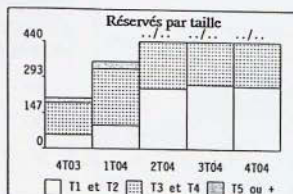
TOTAL REGION Basse Normandie

DONNÉES GÉNÉRALES					
	4T03	1T04	2T04	3T04	4T04
Logts mis en vente	52	560	405	515	656
Logements réservés	207	357	613	493	515
Logements disponibles	310	519	321	322	483
Délai d'écoulement					
des stocks (*)	7	7	5	5	6

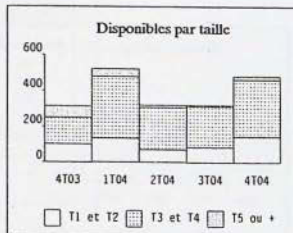
(*) : délai moyen en mois : $3 \times ((\text{disponibles} + \text{réservés}) / \text{réservés})$



LOGEMENTS RÉSERVÉS					
	4T03	1T04	2T04	3T04	4T04
Nombre de logements par taille :					
1 pièce	6	31	38	79	9
2 pièces	50	64	209	186	249
3 pièces	84	152	239	175	178
4 pièces	48	82	99	47	69
5 p ou +	19	28	28	6	10
TOTAL	207	357	613	493	515
Nombre de logements par secteur :					
Secteur Aidé	0	0	0	0	0
Secteur Réglementé	0	0	0	0	0
Secteur libre	207	357	613	493	515
TOTAL	207	357	613	493	515
Surface moyenne des logements réservés, en m ² :					
1 pièce	25	25	31	29	26
2 pièces	37	42	46	44	46
3 pièces	65	61	59	64	58
4 pièces	77	73	76	74	79
5 p ou +	99	100	95	91	94
ENSEMBLE	63	60	57	52	55
Prix moyen des logements, en euros / m ² :					
ENSEMBLE	2 158	2 109	2 035	2 026	2 206



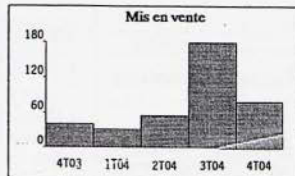
LOGEMENTS DISPONIBLES					
	4T03	1T04	2T04	3T04	4T04
Nombre de logements par taille :					
1 pièce	41	41	24	11	17
2 pièces	61	91	46	74	128
3 pièces	68	205	155	161	241
4 pièces	78	141	80	66	76
5 p ou +	62	41	16	10	21
TOTAL	310	519	321	322	483



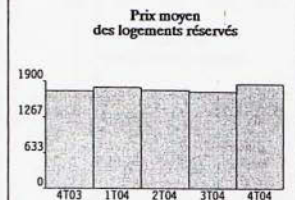
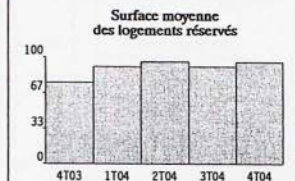
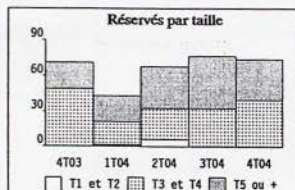


DONNÉES GÉNÉRALES					
	4T03	1T04	2T04	3T04	4T04
Logts mis en vente	40	31	54	179	77
Logements réservés	71	43	68	77	74
Logements disponibles	54	42	28	125	128
Délai d'écoulement des stocks (*)	5	6	4	8	8

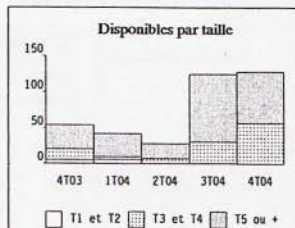
(*) : délai moyen en mois : $3 \times ((\text{disponibles} + \text{réservés}) / \text{réservés})$



LOGEMENTS RÉSERVÉS					
	4T03	1T04	2T04	3T04	4T04
Nombre de logements par taille :					
1 pièce	0	0	0	0	0
2 pièces	0	1	6	0	0
3 pièces	15	1	9	7	10
4 pièces	34	19	18	26	30
5 p ou +	22	22	35	44	34
TOTAL	71	43	68	77	74
Nombre de logements par secteur :					
Secteur Aidé	1	0	0	0	0
Secteur Réglementé	0	0	0	0	0
Secteur libre	70	43	68	77	74
TOTAL	71	43	68	77	74
Surface moyenne des logements réservés, en m ² :					
1 pièce	0	0	0	0	0
2 pièces	0	31	61	0	0
3 pièces	65	65	89	69	66
4 pièces	72	83	101	82	87
5 p ou +	90	102	101	100	112
ENSEMBLE	76	91	96	91	95
Prix moyen des logements :					
en milliers d'euros	132	163	168	157	176
en euros par m ²	1 728	1 794	1 747	1 718	1 850



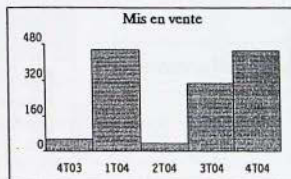
LOGEMENTS DISPONIBLES					
	4T03	1T04	2T04	3T04	4T04
Nombre de logements par taille :					
1 pièce	0	0	0	0	0
2 pièces	5	6	0	0	0
3 pièces	3	2	0	7	21
4 pièces	12	2	7	24	36
5 p ou +	34	32	21	94	71
TOTAL	54	42	28	125	128



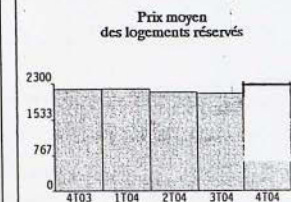
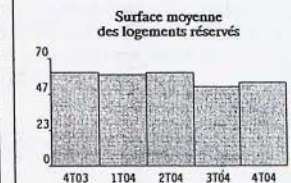
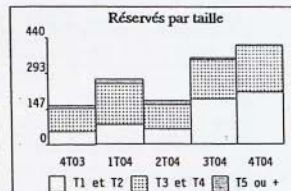


DONNÉES GÉNÉRALES					
	4T03	1T04	2T04	3T04	4T04
Logts mis en vente	52	457	33	308	452
Logements réservés	157	266	181	356	411
Logements disponibles	219	416	278	208	255
Délai d'écoulement des stocks (*)	7	8	8	5	5

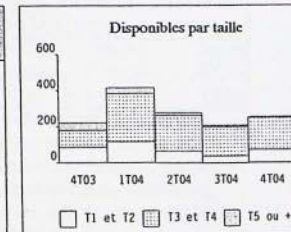
(*) : délai moyen en mois : 3 x ((disponibles + réservés)/réservés)



LOGEMENTS RÉSERVÉS					
	4T03	1T04	2T04	3T04	4T04
Nombre de logements par taille :					
1 pièce	6	29	16	43	4
2 pièces	46	52	46	145	212
3 pièces	61	123	61	130	150
4 pièces	33	47	40	32	4
5 p ou +	11	15	18	6	4
TOTAL	157	266	181	356	411
Nombre de logements par secteur :					
Secteur Aidé	0	0	0	0	0
Secteur Réglementé	0	0	0	0	0
Secteur libre	157	266	181	356	411
TOTAL	157	266	181	356	411
Surface moyenne des logements réservés, en m ² :					
1 pièce	25	25	27	28	28
2 pièces	37	42	45	42	46
3 pièces	65	62	61	63	58
4 pièces	78	75	77	75	80
5 p ou +	105	117	98	91	101
ENSEMBLE	61	59	61	52	54
Prix moyen des logements, en euros / m ² :					
ENSEMBLE	2 181	2 200	2 127	2 093	2 211



LOGEMENTS DISPONIBLES					
	4T03	1T04	2T04	3T04	4T04
Nombre de logements par taille :					
1 pièce	38	36	21	7	5
2 pièces	45	79	43	31	68
3 pièces	43	168	132	107	149
4 pièces	50	103	67	54	28
5 p ou +	43	30	15	9	5
TOTAL	219	416	278	208	255





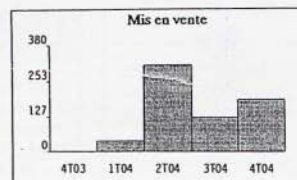
LA COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS NEUFS
- LOGEMENTS COLLECTIFS -
4ème TRIMESTRE 2004

Zone : DEPARTEMENT - 50 MANCHE

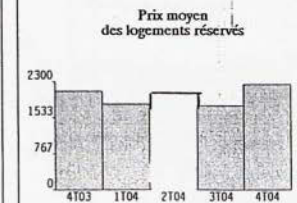
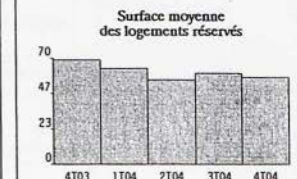
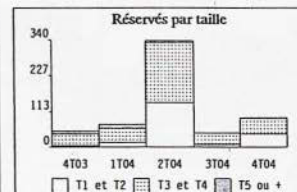
Basse-Normandie

DONNÉES GÉNÉRALES					
	4T03	1T04	2T04	3T04	4T04
Logts mis en vente	0	38	308	124	189
Logements réservés	50	71	338	44	93
Logements disponibles	89	56	26	106	216
Délai d'écoulement					
des stocks (*)	8	5	3	10	10

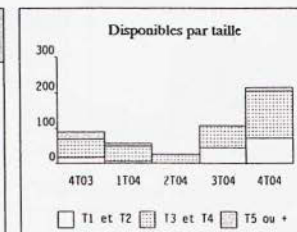
(*) : délai moyen en mois : $3 \times ((\text{disponibles} + \text{réservés}) / \text{réservés})$



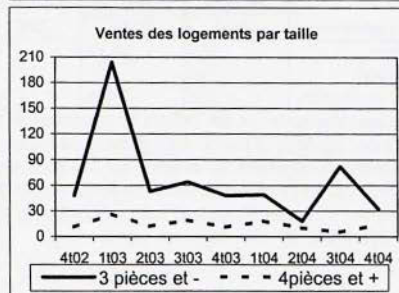
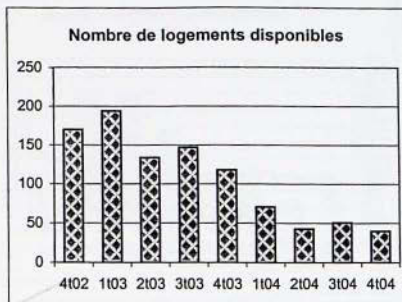
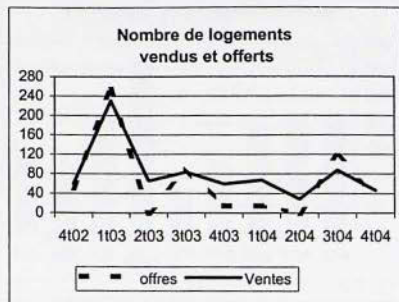
LOGEMENTS RÉSERVÉS					
	4T03	1T04	2T04	3T04	4T04
Nombre de logements par taille :					
1 pièce	0	1	20	1	5
2 pièces	4	12	121	7	36
3 pièces	23	17	141	29	26
4 pièces	15	29	49	7	23
5 p ou +	8	12	7	0	3
TOTAL	50	71	338	44	93
Nombre de logements par secteur :					
Secteur Aidé	0	0	0	0	0
Secteur Réglementé	0	0	0	0	0
Secteur Libre	50	71	338	44	93
TOTAL	50	71	338	44	93
Surface moyenne des logements réservés, en m ² :					
1 pièce	0	25	34	35	25
2 pièces	46	42	47	46	44
3 pièces	63	55	58	61	61
4 pièces	73	70	74	72	76
5 p ou +	89	82	95	0	94
ENSEMBLE	69	63	56	60	57
Prix moyen des logements, en euros / m ² :					
ENSEMBLE	2 092	1 826	2 002	1 785	2 241



LOGEMENTS DISPONIBLES					
	4T03	1T04	2T04	3T04	4T04
Nombre de logements par taille :					
1 pièce	2	1	1	3	11
2 pièces	15	4	1	42	60
3 pièces	25	22	17	51	91
4 pièces	28	22	7	10	43
5 p ou +	19	7	0	0	11
TOTAL	89	56	26	106	216



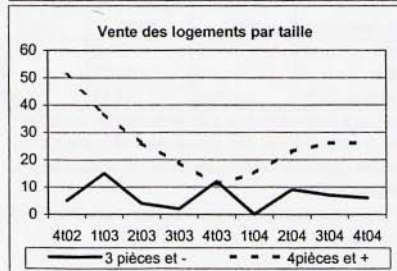
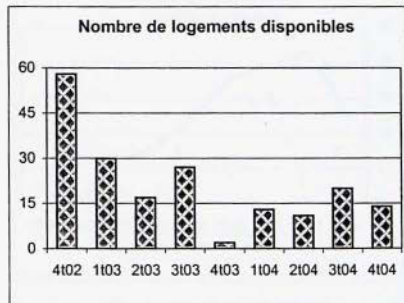
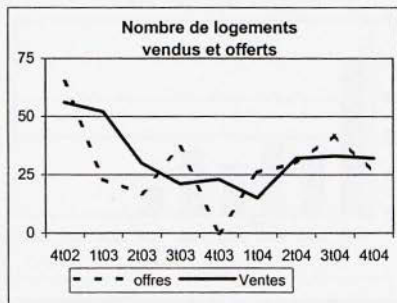
Communauté d'agglomération de Caen La Mer (29 communes)
Secteur collectif



	4e trim 2004	moyenne 2003	moyenne 2002
Offres	34	89,5	50,75
Ventes	46	109,25	55,5
Prix (euros/m ²)	2 245	2 169	1 866

Durant l'année 2004, les mises en ventes et ventes d'appartements ont été bien inférieures aux moyennes observées durant les 2 précédentes années. Le 4ème trimestre 2004 reflète bien cette tendance avec seulement 34 nouvelles offres et 40 réservations. Par contre le prix au m² progresse. Il est passé de 1 866 € en 2002 à 2 245 € soit plus 20 % en deux ans.

Secteur individuel

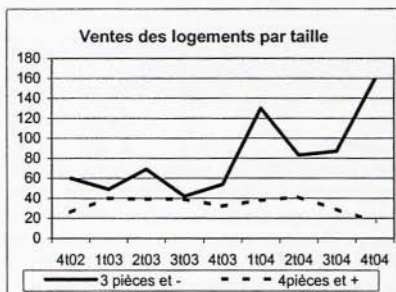
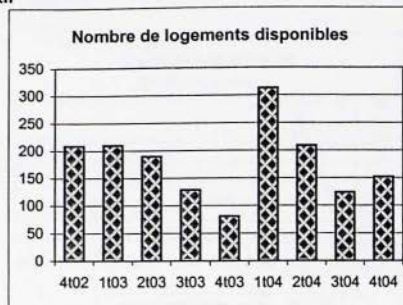
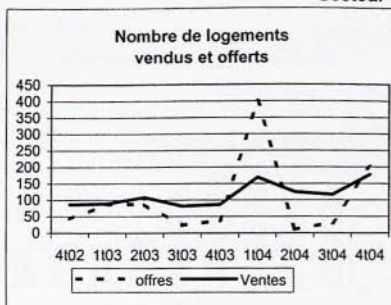


	4e trim 2004	moyenne 2003	moyenne 2002
Offres	26	19,25	30,25
Ventes	32	31,5	37,75
Prix (euros/m ²)	1 984	1 628	1 533

Les ventes de maisons individuelles sont stables depuis trois trimestres. Elles tournent autour de 30 unités. Les offres étant peu importantes et les ventes maintenues les logements disponibles diminuent. Le prix est de 1 984 € au m², soit en augmentation de 29 % par rapport à 2002.

Le littoral du Calvados

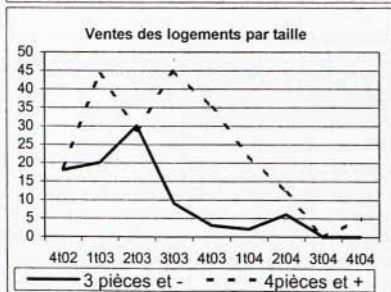
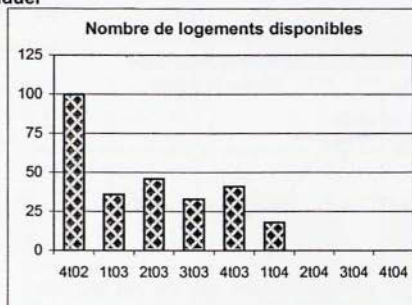
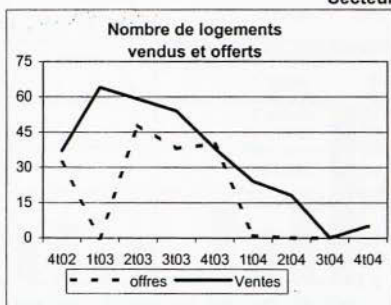
Secteur collectif



	4e trim 2004	moyenne 2003	moyenne 2002
Nombre total			
Offres	200	58,75	67
Ventes	176	91	71,75
Prix (euros/m ²)	2 336	2 096	1 926

176 appartements ont été vendus ce trimestre. 90 % sont des 3 pièces et moins. Par ailleurs Les mises en ventes augmentent fortement avec 200 nouvelles offres, soit 4 fois plus que le niveau moyen de 2003. Comparé à l'année 2002, le prix au m² progresse de 20 %, à 2 336 €.

Secteur individuel

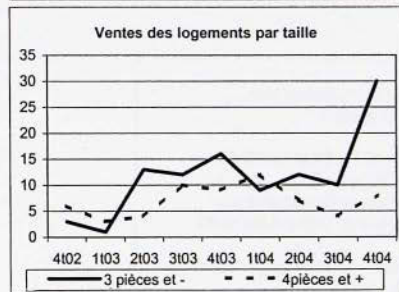
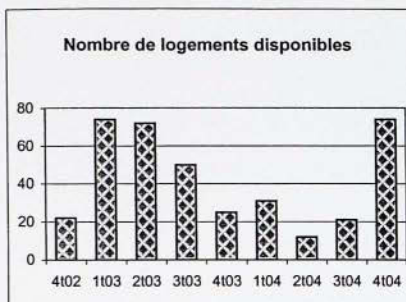
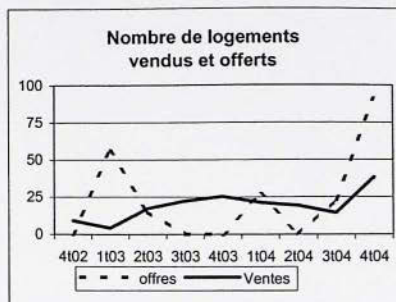


	4e trim 2004	moyenne 2003	moyenne 2002
Nombre total			
Offres	5	31,5	37,75
Ventes	5	53,75	43
Prix (euros/m ²)	1 707	1 811	1 892

Le secteur individuel est très léthargique en 2004. Seuls 5 maisons ont été proposées et vendues ce trimestre contre une moyenne de 54 ventes trimestrielles en 2003. A la fin du trimestre aucune maison n'est disponible à la vente.

Le littoral ouest de la Manche

Secteur collectif



	4e trim 2004	moyenne 2003	moyenne 2002
Nombre total			
Offres	91	17,75	10
Ventes	38	17	17
Prix (euros/m ²)	2 558	2 190	1 940

91 appartements ont été proposés à la vente ce trimestre. Ce volume est exceptionnel en comparaison avec les moyennes des deux années précédentes. Les ventes profitent de ce dynamisme : 38 appartements réservés. Les appartements se sont négociés autour de 2 558 €/m² en moyenne soit + 32 % par rapport à 2002.

Pour tout renseignement complémentaire,
veuillez vous adresser à :

**DIRECTION REGIONALE DE L'EQUIPEMENT
DE BASSE-NORMANDIE
Service Habitat Observation et Construction
Unité Informations Statistiques et Géographiques**

10, boulevard du Général Vanier - 14006 CAEN Cedex
☎ 02.31.43.19.56



**Boul. du Gal. Vanier
14 006 CAEN cedex
téléphone :
02.31.43.19.56
télécopie :
02.31.43.19.00**