

## Le logement en Haute-Normandie

Année 2005



*Liberté • Égalité • Fraternité*  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



direction  
régionale de  
l'Équipement  
Haute-Normandie

## Introduction

---

La publication « Le logement en Haute-Normandie » évolue afin de s'adapter au nouveau contexte régional des politiques et de l'observation de l'habitat.

La création des délégations de compétence au profit des collectivités se traduit dans la nouvelle présentation des analyses et des données à l'échelle des territoires des sept communautés d'agglomération de la région Haute-Normandie. Par ailleurs des comparaisons avec les régions voisines permettent de mieux situer la conjoncture du marché régional.

Les éléments traduisant la conjoncture des politiques et du financement de l'habitat de l'année sont maintenant disponibles dans le document annuel de rapport d'activités au Comité Régional de l'Habitat instauré en 2005 par la loi Liberté et Responsabilités Locales. Ce rapport très complet est disponible et téléchargeable sur le site de la Direction Régionale de l'Équipement ([www.haute-normandie.equipement.gouv.fr/](http://www.haute-normandie.equipement.gouv.fr/))

Enfin, chaque année, des analyses spécifiques sur une ou plusieurs dimensions des marchés locaux de l'habitat seront conduites en relation avec l'Observatoire Régional de l'Habitat initié en 2005 en Haute-Normandie. Ces analyses et thématiques sont restituées en dernière partie de la brochure annuelle « Le logement en Haute-Normandie », la parution intermédiaire en fin de premier semestre étant abandonnée. Cette année, l'analyse porte sur la construction de logements dans les unités urbaines de Haute-Normandie entre 1999 et 2005.

En outre des publications périodiques « Les brèves de l'habitat et de la construction » permettront de présenter par trimestre et/ou semestre les éléments de conjoncture en matière de commercialisation de logements neufs et de construction neuve. Les données concernant le parc de logements locatifs sociaux font, quant à elles, l'objet d'une publication annuelle spécifique.



<b>1) LE LOGEMENT EN HAUTE-NORMANDIE .....</b>	<b>8</b>
a) La construction en Haute-Normandie .....	8
b) La commercialisation en Haute-Normandie .....	14
- Dans le collectif .....	14
- Dans l'individuel .....	19
<b>2) DÉTAIL PAR COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION .....</b>	<b>22</b>
a) La CA d'Évreux .....	22
b) La CA de Seine-Eure .....	24
c) La CA des Portes de l'Eure .....	25
d) La CA de Rouen .....	27
e) La CA du Havre .....	29
f) La CA d'Elbeuf .....	31
g) La CA de la région de Dieppe .....	32
<b>3) ZOOM : la construction de logement dans les unités urbaines     entre 1999 et 2005.....</b>	<b>34</b>
<b>4) LES ANNEXES .....</b>	<b>38</b>
a) Note méthodologique : SITADEL .....	38
b) Note méthodologique : ECLN .....	39
c) Les publications nationales et régionales .....	40
d) Liste des cellules statistiques .....	41



## **Les tendances de l'année 2005 : la poursuite du dynamisme de la construction**

Après l'augmentation des années 2003 et 2004, le nombre de logements commencés continue de progresser (+19% de hausse entre 2004 et 2005 en Haute-Normandie) et l'activité de commercialisation des logements neufs reste dynamique (+22% d'augmentation dans le collectif).

La mise en chantier des logements neufs poursuit la reprise amorcée en 2003 puis 2004. L'année 2005 montre une progression exceptionnelle de 19% par rapport à l'année 2004.

Cette hausse est nettement plus remarquable en Haute-Normandie que pour la France entière (12%) et concerne surtout le secteur collectif. Le département de Seine-Maritime s'inscrit davantage dans cette tendance avec une progression importante dans le secteur collectif (58%). Dans l'Eure, la hausse est plus modérée (8% dans le collectif).

Le nombre de logements autorisés a progressé légèrement en 2005 (7%) ; cette hausse est moins forte que celle constatée au niveau national (11%).

La commercialisation des logements neufs poursuit son développement. Dans le collectif, la progression des ventes est ressentie autant dans l'Eure qu'en Seine-Maritime. Les appartements de 1 pièce et de plus de 4 pièces sont de plus en plus demandés. Le stock de logements disponibles fin 2005 a diminué par rapport à celui de la fin de l'année 2004. La hausse du prix de vente en 2005 s'élève à + 12% en moyenne et concerne les deux départements. Depuis l'année 2002, le nombre de logements neufs collectifs vendus et les prix de vente ne cessent d'augmenter.

Dans l'individuel, le nombre de logements neufs vendus est exceptionnellement élevé ; le prix de vente moyen reste stable.

## 1) LE LOGEMENT EN HAUTE-NORMANDIE

### a) La construction en Haute-Normandie

La construction de logements en Haute-Normandie en 2005 est en augmentation sensible (+19% par rapport à 2004) ; la hausse est plus forte dans le secteur collectif. Cette tendance est plus marquée que celle observée en France et

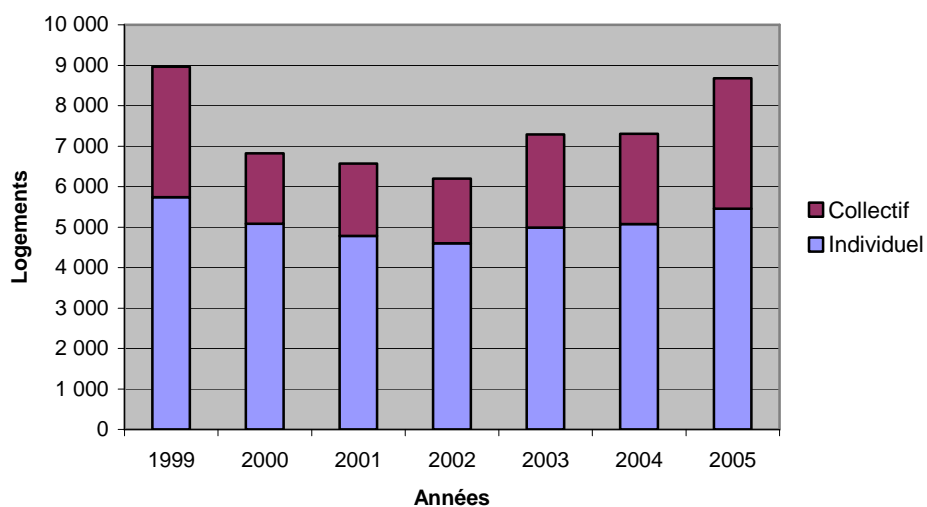
plus forte en Seine-Maritime que dans l'Eure. Cependant le taux de construction (construction rapportée au parc) de 1,05% est plus élevé dans l'Eure qu'en Seine-Maritime et supérieur dans le secteur individuel.

Nombre de logements commencés	Eure	Seine-Maritime	Haute-Normandie	France entière
<b>1999</b>				
ind	1 548	2 264	3 812	193 495
coll	490	1 090	1 580	123 436
total	2 038	3 354	5 392	316 931
<b>2000</b>				
ind	2 147	2 936	5 083	195 881
coll	360	1 380	1 740	103 103
total	2 507	4 316	6 823	298 984
Evol.2000/99	23,01%	28,68%	26,54%	-5,66%
<b>2001</b>				
ind	1 954	2 829	4 783	194 682
coll	330	1 458	1 788	103 731
total	2 284	4 287	6 571	298 413
Evol.2001/00	-8,90%	-0,67%	-3,69%	-0,19%
<b>2002</b>				
ind	2 101	2 498	4 599	195 761
coll	342	1 254	1 596	104 970
total	2 443	3 752	6 195	300 731
Evol.2002/01	6,96%	-12,48%	-5,72%	0,78%
<b>2003</b>				
ind	2 421	714	3 135	192 718
coll	2 564	1 590	4 154	112 392
total	4 985	2 304	7 289	305 110
Evol.2003/02	104,05%	-38,59%	17,66%	1,46%
<b>2004</b>				
ind	2 278	2 801	5 079	216 035
coll	587	1 639	2 226	133 637
total	2 865	4 440	7 305	349 672
Evol.2004/03	-42,53%	92,71%	0,22%	14,61%
<b>2005</b>				
ind	2 363	3 094	5 457	228 892
coll	633	2 593	3 226	163 496
total	2 996	5 687	8 683	392 388
Evol.2005/04	4,57%	28,09%	18,86%	12,22%
<b>Taux de construction en 2005 (*)</b>				
ind	1,21%	0,98%	1,07%	
coll	1,07%	1,02%	1,03%	
total	1,18%	1,00%	1,05%	

Sources : SITADEL, FILOCOM2003

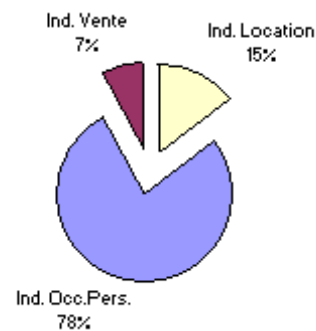
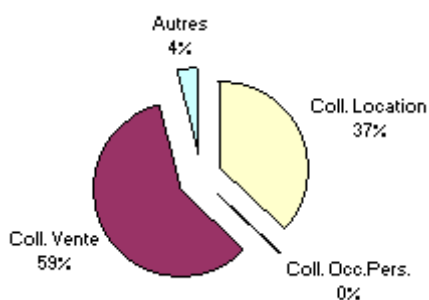
(\*) : % 2005 / Parc Filocom 2003

### Nombre de logements commencés en Haute-Normandie entre 1999 et 2005



Logements commencés	Coll.	Coll. Location	Coll. Occ.Pers.	Coll. Vente	Autres	Ind.	Ind. Location	Ind. Occ.Pers.	Ind. Vente	Autres	Total log.ord.	Tot. Location	Tot. Occ.Pers.	Tot. Vente	Autres
Eure	633	38%	1%	41%	20%	2 363	22%	76%	2%	0%	2 996	25%	60%	10%	5%
Seine-Maritime	2 593	37%	0%	63%	0%	3 094	10%	78%	12%	0%	5 687	22%	42%	35%	0%
<b>Haute-Normandie</b>	<b>3 226</b>	<b>37%</b>	<b>0%</b>	<b>59%</b>	<b>4%</b>	<b>5 457</b>	<b>15%</b>	<b>77%</b>	<b>7%</b>	<b>0%</b>	<b>8 683</b>	<b>23%</b>	<b>48%</b>	<b>26%</b>	<b>2%</b>

Source : Sitadel





L'augmentation du nombre des logements commencés est plus importante en Haute-Normandie qu'au niveau national et dans les régions voisines. Le taux de construction en Haute-Normandie en 2005 est inférieur à celui relevé en France et dans les régions Basse-Normandie et Centre ; il est cependant plus élevé que celui de l'Île de France et de Picardie.

Les logements autorisés continuent d'augmenter en 2005 ; l'augmentation en Haute-Normandie est plus faible qu'au niveau national. Les augmentations dans les régions Picardie et Centre sont plus fortes. Le taux d'autorisation en Haute-Normandie reste à un niveau élevé mais inférieur à celui relevé au niveau national et dans les régions voisines.

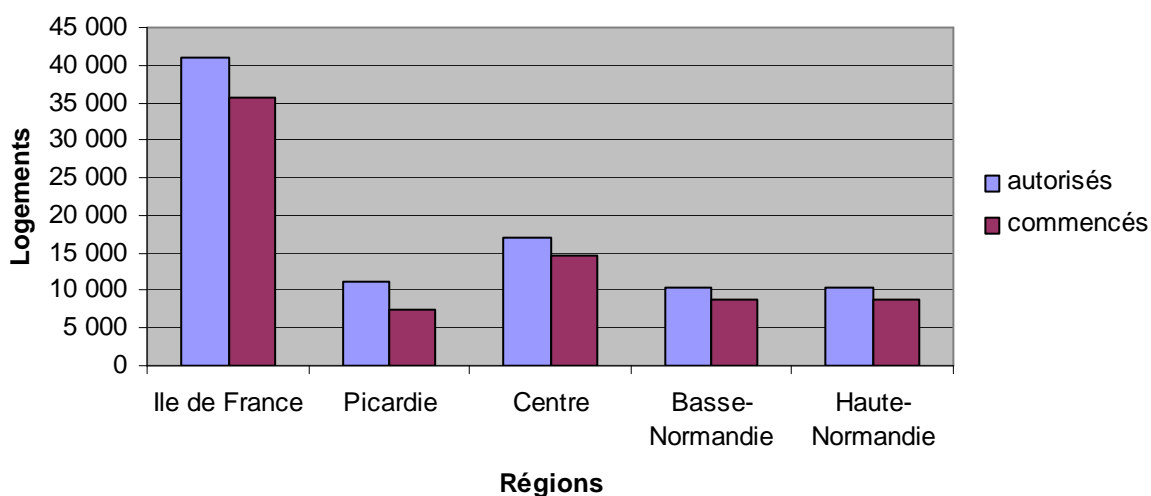
COMMENCES	2004	2005	Evol.2005/04	2003	Taux de construction en 2005 (*)
Libellé	Total	Total	%	Parc Filocom	Total
Ile de France	34 107	35 751	4,82%	5 370 568	0,67%
Picardie	6 662	7 494	12,49%	836 982	0,90%
Centre	12 994	14 673	12,92%	1 264 906	1,16%
Basse-Normandie	7 798	8 914	14,31%	767 784	1,16%
<b>Haute-Normandie</b>	<b>7 305</b>	<b>8 683</b>	<b>18,86%</b>	<b>823 333</b>	<b>1,05%</b>
France entière	349 672	392 388	12,22%	30 731 287	1,28%

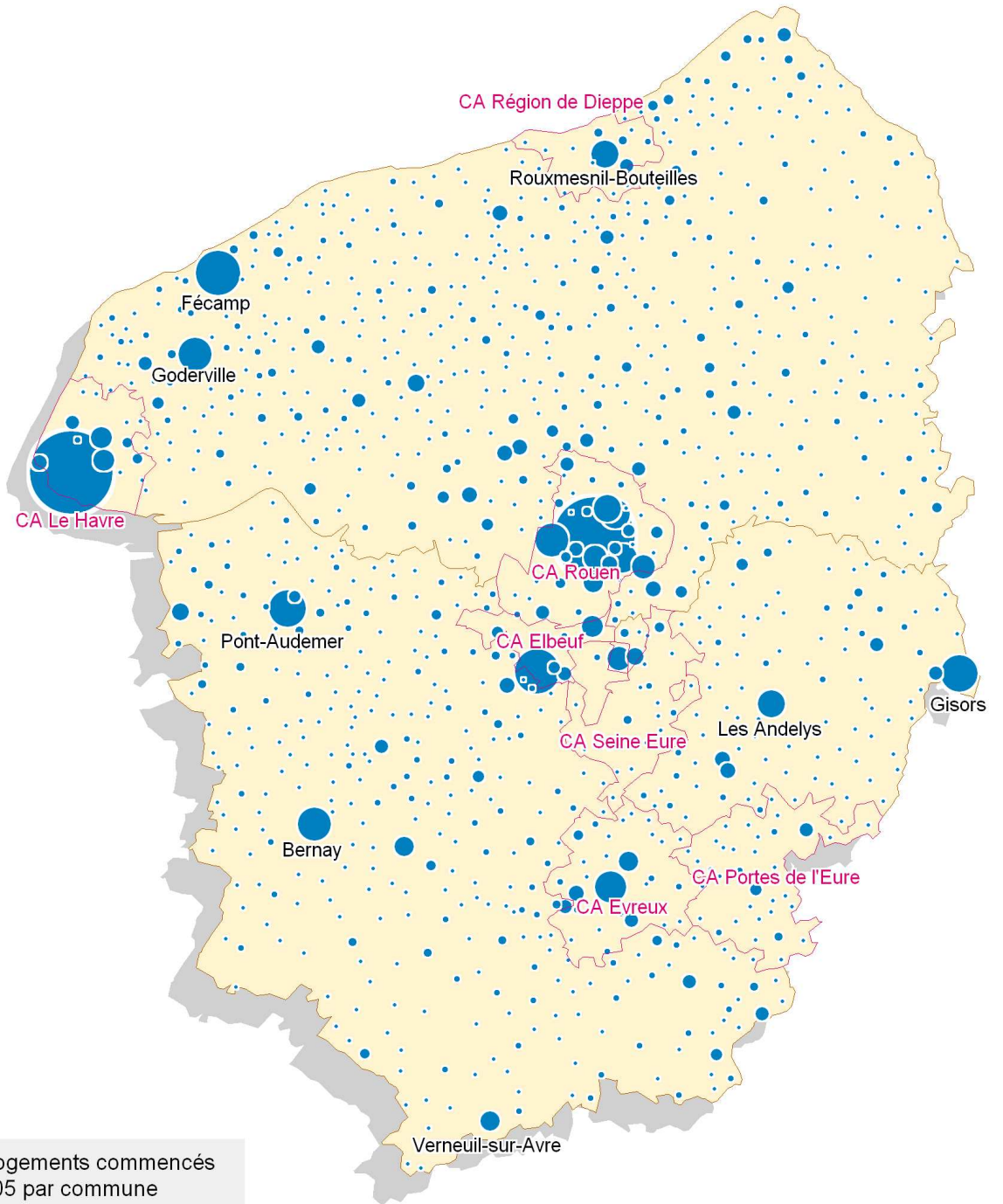
AUTORISES	2004	2005	Evol.2005/04	2003	Taux d'autorisation en 2005 (*)
Libellé	Total	Total	%	Parc Filocom	Total
Ile de France	43 807	40 919	-6,59%	5 370 568	0,76%
Picardie	8 059	11 190	38,85%	836 982	1,34%
Centre	14 998	17 102	14,03%	1 264 906	1,35%
Basse-Normandie	10 007	10 280	2,73%	767 784	1,34%
<b>Haute-Normandie</b>	<b>9 836</b>	<b>10 476</b>	<b>6,51%</b>	<b>823 333</b>	<b>1,27%</b>
France entière	439 126	488 083	11,15%	30 731 287	1,59%

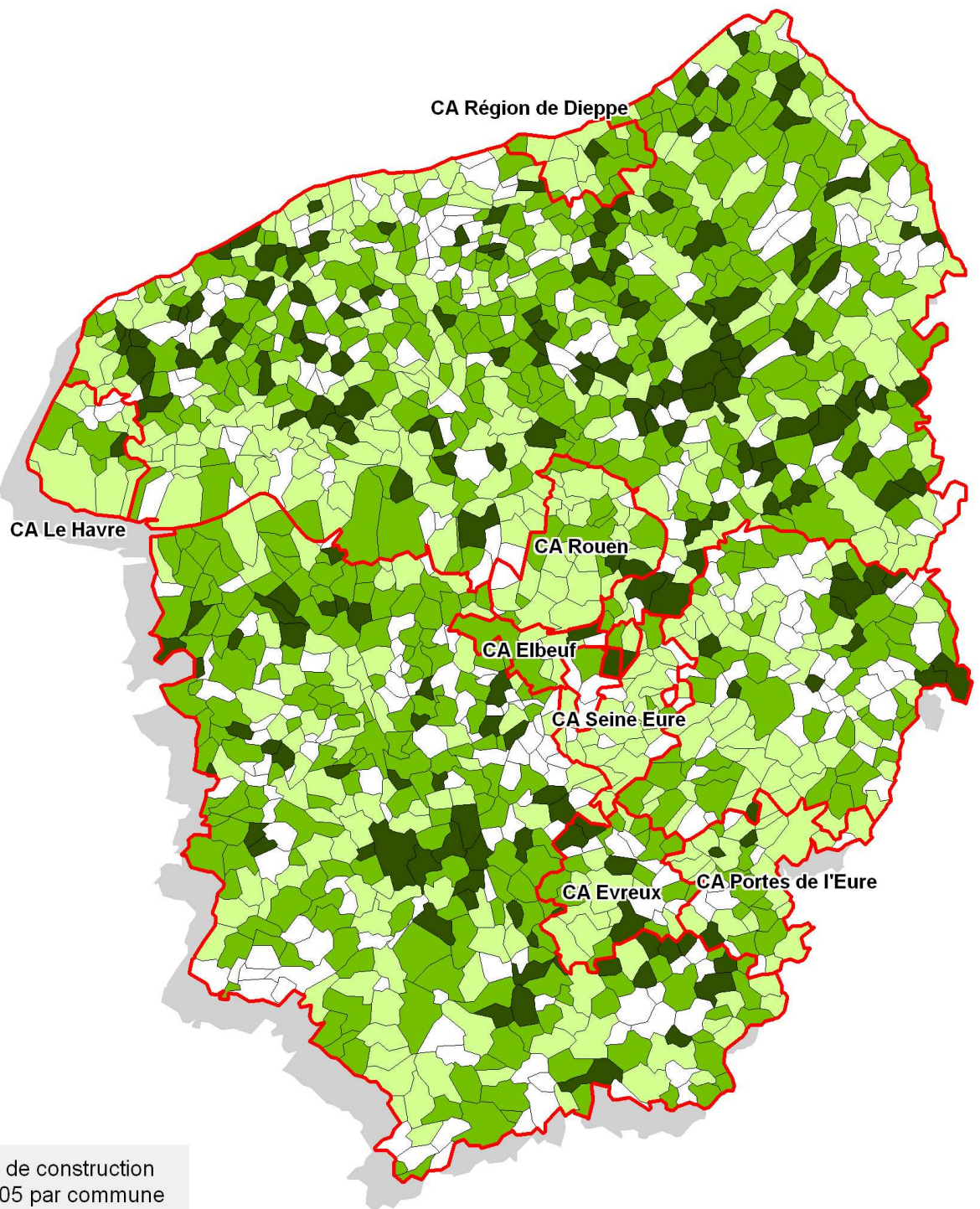
Sources : SITADEL, FILOCOM2003

(\*) : % 2005 / Parc Filocom 2003

### Nombre de logements autorisés et commencés en 2005







Taux de construction en 2005 par commune

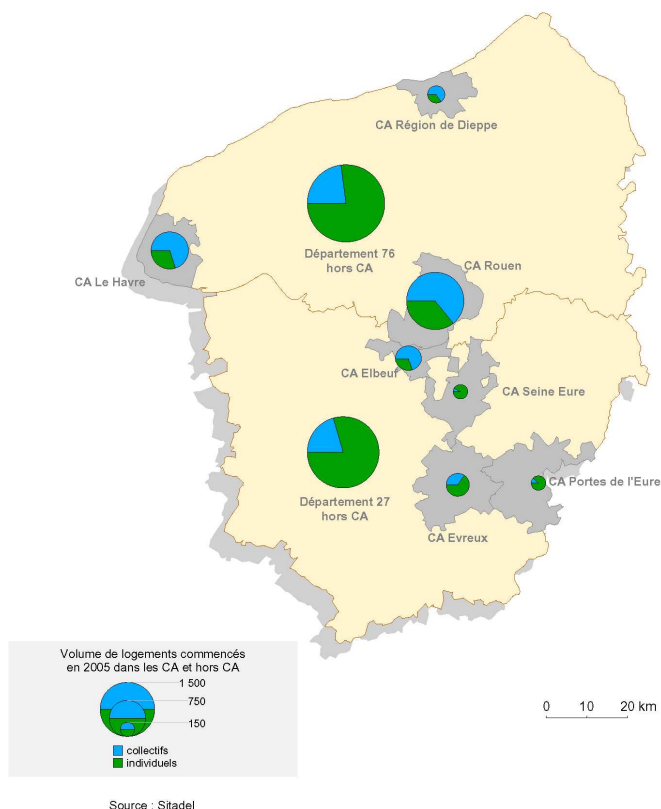
□ . 0 %	(316)
■ >0 % à 1%	(420)
■ >1 % à 3 %	(491)
■ >3 % à 13,5 %	(193)

0 10 20 km

Le taux de construction dans les communautés d'agglomération (CA) en 2005 est variable. Il est plus important en Seine-Maritime que dans l'Eure et nettement plus élevé en dehors des agglomérations. Dans l'Eure, le taux de construction dans les CA est faible. En Seine-Maritime, ce taux est plus fort ; la CA d'Elbeuf affiche le taux le plus élevé.

Les évolutions du nombre de logements commencés entre 2004 et 2005 dans les CA sont contrastées. Alors que dans les trois CA de l'Eure, le nombre de logements commencés est en forte diminution (-28% en moyenne), en Seine-Maritime, les quatre CA enregistrent une hausse de +18%. La CA d'Elbeuf montre une progression exceptionnelle alors que la construction dans la CA de Dieppe est en baisse.

Il est à noter que dans les deux départements, l'évolution de la construction entre 2004 et 2005 est due majoritairement au poids des logements construits hors agglomération.



Année 2005	Collectif	Individuel	Total log.ordinaires	Total logements (*)	Evol.2005/2004	Taux de construction 2005
CA Évreux	113	213	326	326	-18,70%	0,89%
CA Seine Eure	11	130	141	141	-34,72%	0,58%
CA Porte de l'Eure	16	117	133	133	-36,97%	0,52%
CA Rouen	1 018	571	1 589	1 589	22,04%	0,85%
CA Elbeuf	257	110	367	367	103,89%	1,41%
CA Le Havre	572	245	817	937	7,22%	0,70%
CA Région de Dieppe	121	63	184	184	-27,56%	0,69%
<b>Total CA 27</b>	<b>140</b>	<b>460</b>	<b>600</b>	<b>600</b>	<b>-27,54%</b>	<b>0,69%</b>
<b>Total Hors CA 27</b>	<b>493</b>	<b>1 903</b>	<b>2 396</b>	<b>2 470</b>	<b>17,62%</b>	<b>1,43%</b>
<b>Total Eure</b>	<b>633</b>	<b>2 363</b>	<b>2 996</b>	<b>3 070</b>	<b>4,57%</b>	<b>1,18%</b>
<b>Total CA 76</b>	<b>1 968</b>	<b>989</b>	<b>2 957</b>	<b>3 077</b>	<b>18,37%</b>	<b>0,83%</b>
<b>Total Hors CA 76</b>	<b>625</b>	<b>2 105</b>	<b>2 730</b>	<b>2 766</b>	<b>40,50%</b>	<b>1,28%</b>
<b>Total Seine-Maritime</b>	<b>2 593</b>	<b>3 094</b>	<b>5 687</b>	<b>5 843</b>	<b>28,06%</b>	<b>1,00%</b>
<b>Total CA</b>	<b>2 108</b>	<b>1 449</b>	<b>3 557</b>	<b>3 677</b>	<b>6,95%</b>	<b>0,80%</b>
<b>Total Hors CA</b>	<b>1 118</b>	<b>4 008</b>	<b>5 126</b>	<b>5 236</b>	<b>28,79%</b>	<b>1,35%</b>
<b>Total</b>	<b>3 226</b>	<b>5 457</b>	<b>8 683</b>	<b>8 913</b>	<b>18,85%</b>	<b>1,05%</b>

Source : SITADEL (Mises en chantier) et FILOCOM 2003

(\*) les foyers et les résidences pour les étudiants, les personnes âgées et le tourisme ne sont pas comptabilisés dans le total des logements ordinaires.

## b) La commercialisation en Haute-Normandie

### ➤ Dans le collectif :

En Haute-Normandie, la commercialisation des logements collectifs neufs continue à augmenter en 2005, tant en mises en vente qu'en réservations. La hausse des réservations (+22%) est forte en Seine-Maritime (+29%) et plus modérée dans l'Eure (+4%) ; elle est enregistrée de manière importante en dehors des agglomérations, surtout en Seine-Maritime.

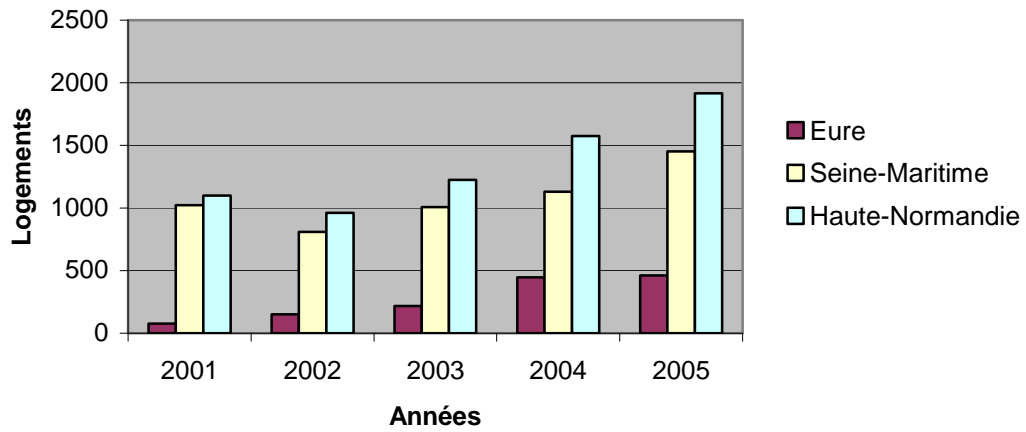
Les mises en vente dans l'Eure sont en baisse (-17%) et en hausse (+33%) en Seine-Maritime. Le prix de vente moyen des logements réservés ne cesse d'augmenter ; les prix constatés dans l'Eure et en Seine-Maritime ont tendance à s'aligner et enregistrent la même progression depuis 2004.

### Les prix et les volumes

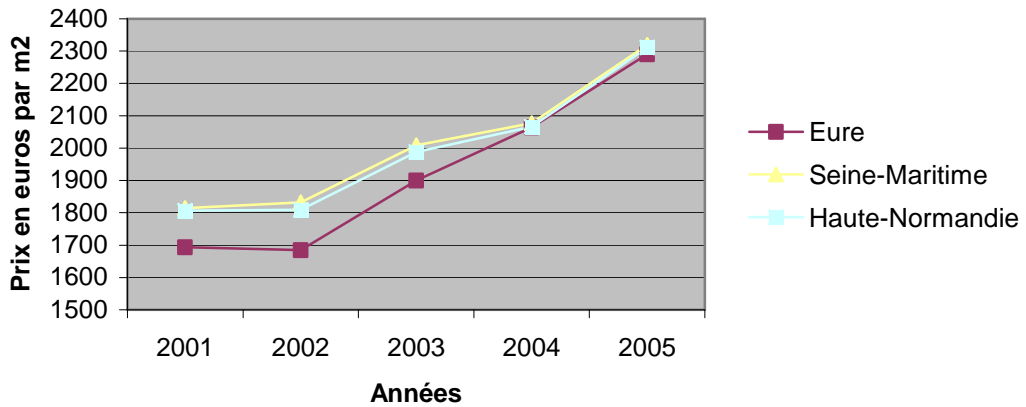
Secteur collectif	Eure	Seine-Maritime	Haute-Normandie
<b>2001</b>			
prix de vente en collectif	1 694	1 814	<b>1 806</b>
quantités vendues	78	1 022	<b>1 100</b>
mises en vente	16	993	<b>1 009</b>
<b>2002</b>			
prix de vente en collectif	1 685	1 832	<b>1 809</b>
quantités vendues	150	810	<b>960</b>
mises en vente	185	734	<b>919</b>
<b>2003</b>			
prix de vente en collectif	1 900	2 009	<b>1 988</b>
quantités vendues	219	1 006	<b>1 225</b>
mises en vente	213	747	<b>960</b>
<b>2004</b>			
prix de vente en collectif	2 064	2 077	<b>2 066</b>
quantités vendues	446	1 129	<b>1 575</b>
mises en vente	489	1 128	<b>1 617</b>
<b>2005</b>			
prix de vente en collectif	2 290	2 319	<b>2 311</b>
quantités vendues	462	1 453	<b>1 915</b>
mises en vente	406	1 503	<b>1 909</b>
<b>Évolutions entre 2005 et 2004</b>			
prix de vente en collectif	11%	12%	<b>12%</b>
quantités vendues	4%	29%	<b>22%</b>
mises en vente	-17%	33%	<b>18%</b>

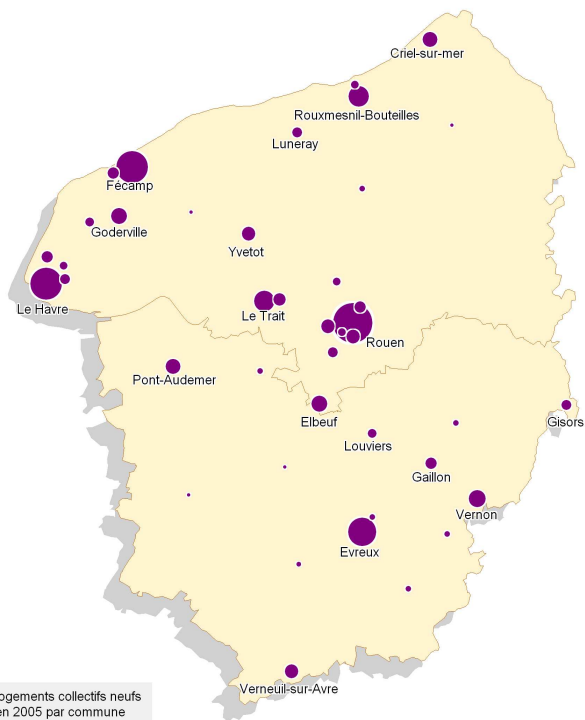
Source : Enquêtes ECLN

### Nombre de logements collectifs vendus



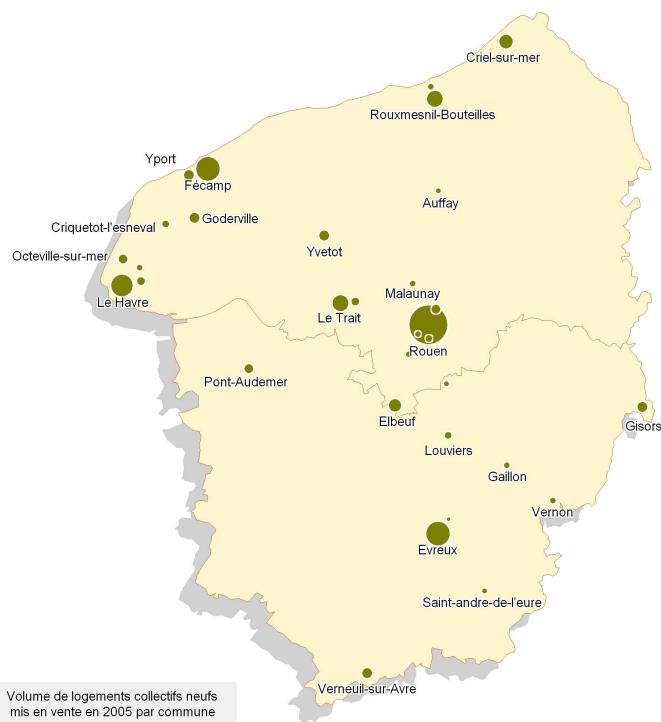
### Evolution des prix de vente des logements neufs collectifs





0 10 20 km

Source : enquêtes ECLN



0 10 20 km

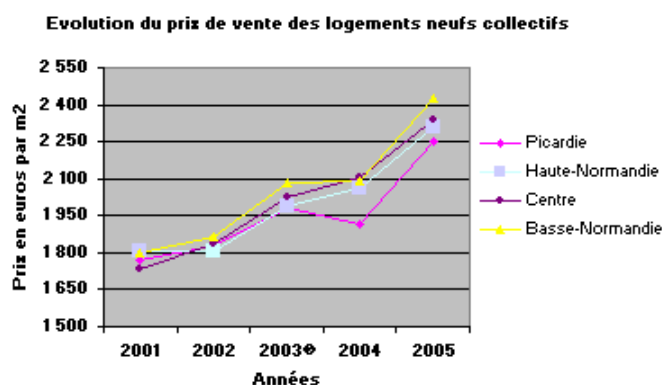
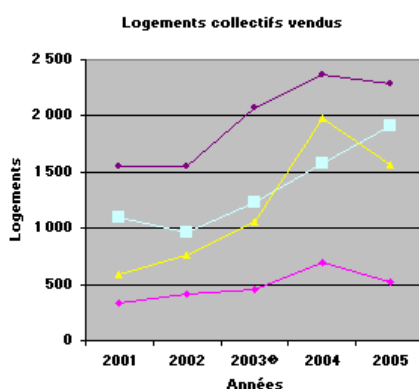
Source : enquêtes ECLN

L'augmentation du nombre de logements collectifs neufs commercialisés est très importante en Haute-Normandie et bien supérieure à celle France entière ; dans les régions voisines, les ventes sont en baisse. Le volume des réservations est comparable à celui des régions Basse-Normandie et

Centre. Le prix de vente moyen des logements collectifs se situe dans un même fuseau pour la Haute-Normandie et les trois régions voisines avec une tendance à la hausse (entre 2200 et 2400 euros par m<sup>2</sup>).

Nombre de ventes	Année 2004	Année 2005	Évolution %
Île de France	19 113	18 321	-4,14%
Picardie	695	516	-25,76%
Centre	2 360	2 284	-3,22%
Basse-Normandie	1 977	1 558	-21,19%
<b>Haute-Normandie</b>	<b>1 575</b>	<b>1 915</b>	<b>+21,59%</b>
France entière	97 657	102 966	+5,44%

Sources : Enquêtes ECLN



Prix de vente	Année 2004	Année 2005	Évolution %
Île de France	3 213	3 683	+14,63%
Picardie	1 919	2 250	+17,25%
Centre	2 106	2 342	+11,21%
Basse-Normandie	2 091	2 424	+15,93%
<b>Haute-Normandie</b>	<b>2 066</b>	<b>2 311</b>	<b>+11,86%</b>
France entière	2 560	2 850	+11,33%

Sources : Enquêtes ECLN



Les réservations et les mises en vente de logements collectifs neufs en 2005 dans les communautés d'agglomération (CA) sont stables alors qu'elles augmentent significativement hors CA, surtout en Seine-Maritime (elles baissent hors CA dans l'Eure).

Le prix moyen de vente augmente dans chacune des CA. La surface moyenne des logements vendus, stabilisée en Haute-Normandie, progresse dans l'Eure et diminue en Seine-Maritime. Les acheteurs privilégient les appartements de 2 et 3 pièces. Toutefois les studios, en Seine-Maritime, et les plus grands appartements (plus de 4 pièces), dans les deux départements, sont en augmentation. Le stock de logements disponibles fin 2005 en Haute-Normandie diminue très faiblement en raison d'une baisse importante constatée dans l'Eure alors que le stock augmente en

Seine-Maritime (essentiellement dans la communauté d'agglomération de Rouen). Le délai d'écoulement moyen est en baisse par rapport à celui de l'année 2004 (il est passé de 7,3 mois à 6,5 mois).

*En raison des règles du secret statistique, les données sensibles (les prix) et les données semi-sensibles (les réservations, les stocks, les surfaces) ne peuvent pas être diffusées pour des territoires où les volumes des ventes sont faibles. C'est pourquoi, les données concernant les CA d'Elbeuf et Seine-Eure ne sont pas publiées.*

*Par ailleurs, il convient de noter que les données ECLN qui concernent de petits volumes (ou des petites séries) sont très sensibles au nombre d'opérations de l'année.*

	Année 2004			Année 2005		
	Mises en vente	Nombre de ventes	Prix de vente (euros/m2)	Mises en vente	Nombre de ventes	Prix de vente (euros/m2)
CA Évreux	118	110	2 036	207	169	2 337
CA Portes de l'Eure	103	78	1 949	15	72	2 468
CA Rouen	582	578	2 063	558	458	2 376
CA Le Havre	242	255	2 235	241	262	2 480
CA Région de Dieppe	87	80	2 025	107	107	2 418
<b>Total CA 27</b>	<b>221</b>	<b>188</b>		<b>222</b>	<b>241</b>	
<b>Total Hors CA 27</b>	<b>268</b>	<b>258</b>		<b>184</b>	<b>221</b>	
<b>Total Eure</b>	<b>489</b>	<b>446</b>	<b>2 064</b>	<b>406</b>	<b>462</b>	<b>2 290</b>
<b>Total CA 76</b>	<b>911</b>	<b>952</b>		<b>906</b>	<b>827</b>	
<b>Total Hors CA 76</b>	<b>217</b>	<b>177</b>		<b>597</b>	<b>626</b>	
<b>Total Seine-Maritime</b>	<b>1 128</b>	<b>1 129</b>	<b>2 077</b>	<b>1 503</b>	<b>1 453</b>	<b>2 319</b>
<b>Total CA</b>	<b>1 132</b>	<b>1 140</b>		<b>1 128</b>	<b>1 068</b>	
<b>Total Hors CA</b>	<b>485</b>	<b>435</b>		<b>781</b>	<b>847</b>	
<b>Total</b>	<b>1 617</b>	<b>1 575</b>	<b>2 066</b>	<b>1 909</b>	<b>1 915</b>	<b>2 311</b>

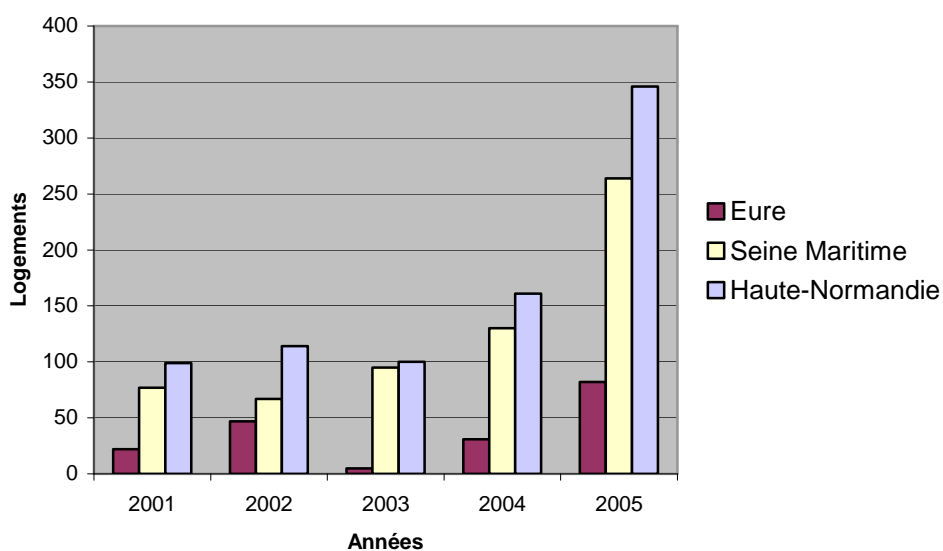
Source : enquêtes ECLN

➤ **Dans l'individuel :**

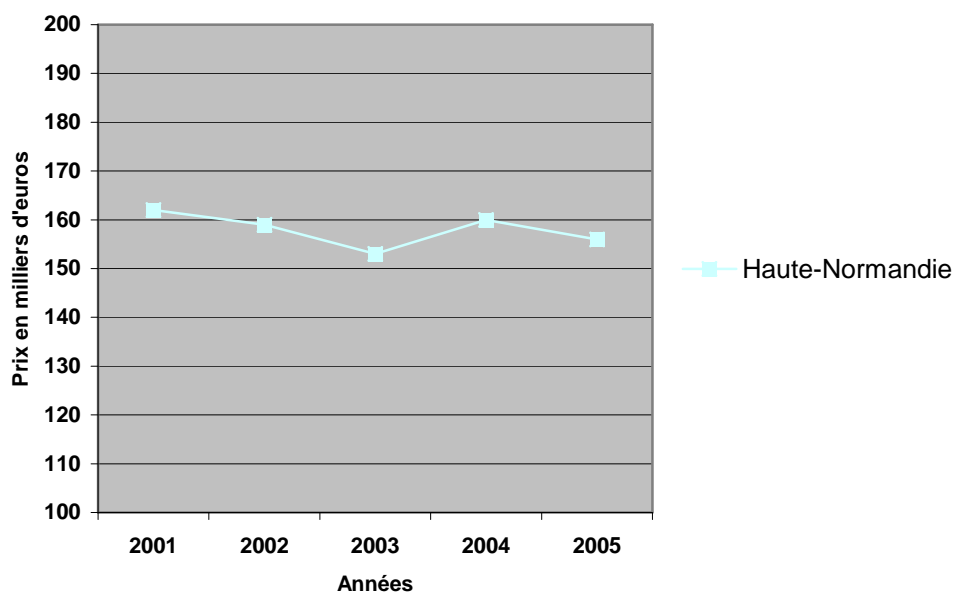
En Haute-Normandie, le nombre des logements individuels neufs vendus en 2005 est exceptionnellement élevé. La hausse, très importante dans l'Eure, est extrêmement forte en Seine-Maritime.

Le prix de vente moyen des logements réservés reste constant en Haute-Normandie (156 000 euros en moyenne).

**Nombre de logements neufs individuels vendus**



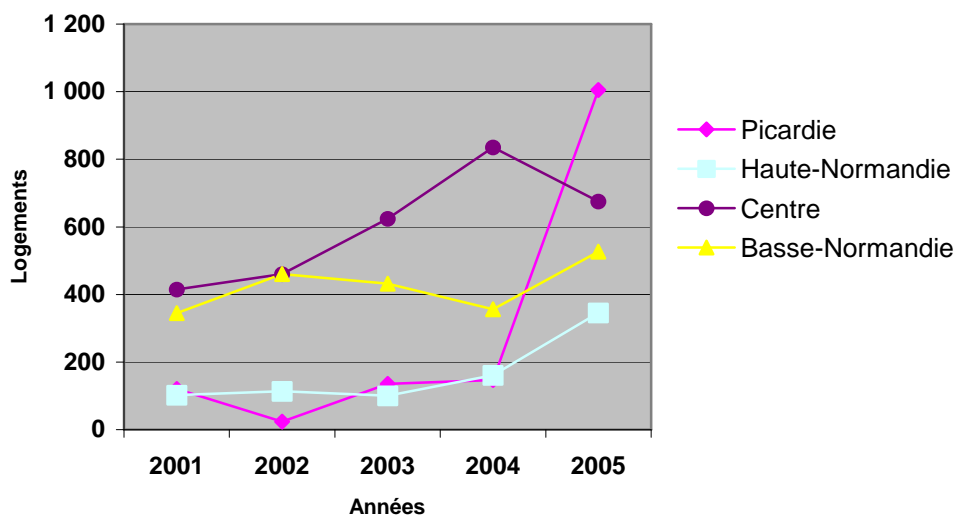
**Evolution des prix de vente des logements neufs individuels**



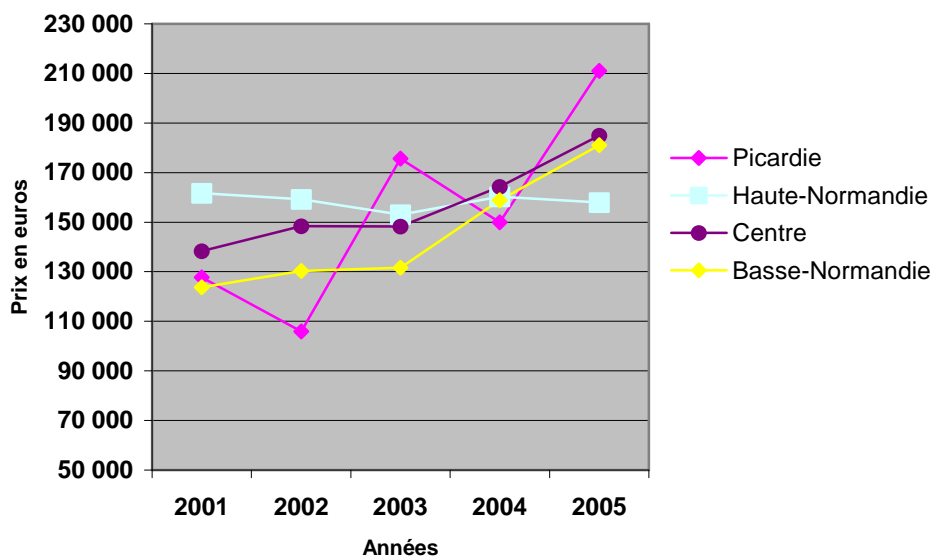
L'augmentation des logements individuels neufs commercialisés est très importante en Haute-Normandie et supérieure à celle de la Basse-Normandie ; en Picardie, la vente des maisons connaît un essor spectaculaire, lié à une opération très exceptionnelle de promotion de loisirs. Une baisse des ventes est constatée en

région Centre. Le prix de vente moyen des logements individuels en régions Picardie, Centre et Basse-Normandie est de plus en plus élevé ; l'évolution en Picardie est même très forte. En Haute-Normandie, le prix de vente moyen d'une maison reste stable.

Nombre de logements neufs individuels vendus

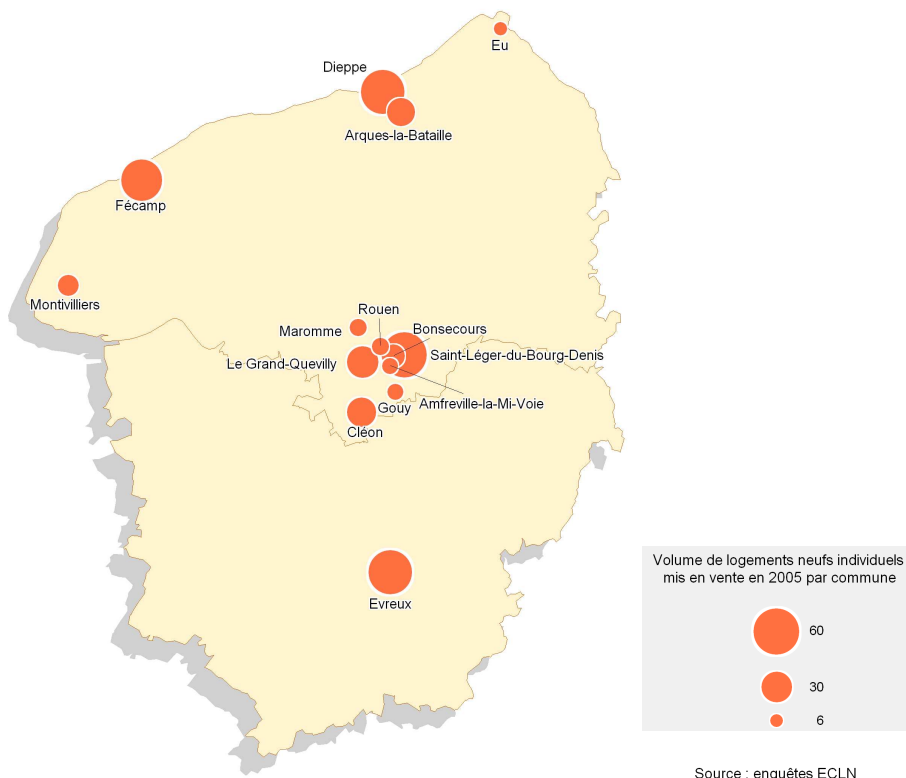
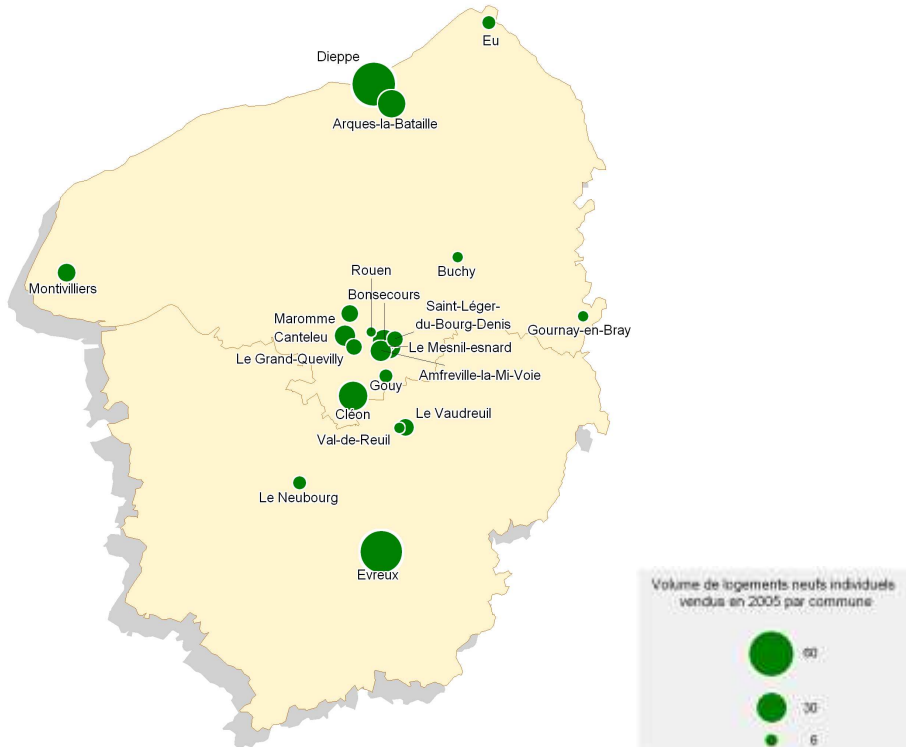


Evolution du prix de vente des logements neufs individuels



La bonne tenue du marché de l'individuel en 2005 en Haute-Normandie se retrouve dans les communautés d'agglomération. Après une hausse continue depuis plusieurs années, la communauté d'agglomération de Rouen montre une progression de plus de 50% de ses ventes. Des ventes significatives existent également dans la CA de la région de Dieppe et la CA

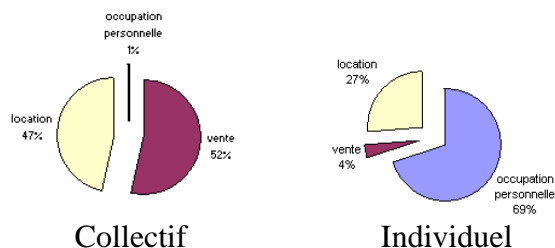
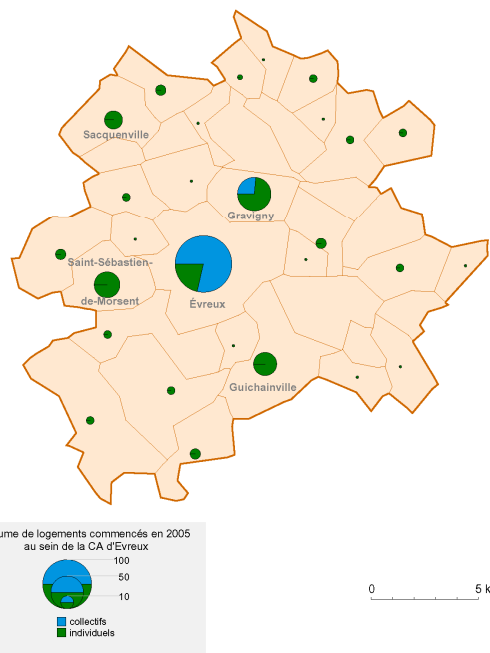
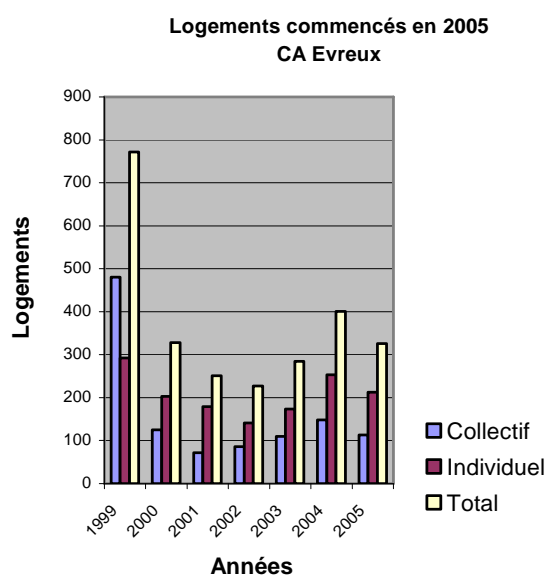
d'Elbeuf. Quelques ventes se situent dans les CA du Havre et Seine-Eure. Les prix de vente les plus élevés se situent dans la CA d'Elbeuf (2350 euros/m<sup>2</sup>). Les prix constatés dans les CA Seine-Eure et Dieppe sont voisins (2170 euros). Ceux relevés dans les CA de Rouen et du Havre sont plus faibles (autour de 2060 euros/m<sup>2</sup>).



## 2) DÉTAIL PAR COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

### a) La CA d'Évreux :

Les constructions sont en baisse en 2005 mais le volume reste important surtout dans le secteur individuel. L'activité de construction concerne essentiellement deux communes (Évreux et Gravigny) où les mises en chantier dans le secteur collectif sont concentrées.



Commune	Année 2005				% 2005/2004	% Taux constr.2005
	Coll.	Ind.	Total log.ord.	% CA		
Évreux	99	27	126	39%	-49%	0,5%
Gravigny	14	39	53	16%	212%	3,2%
Autres cnes	0	147	147	45%	7%	1,5%
<b>CA Evreux</b>	<b>113</b>	<b>213</b>	<b>326</b>	<b>100%</b>	<b>-19%</b>	<b>0,9%</b>

Source : DRE HN / Sitadel

Commune	Coll.	Coll. Location	Coll. Occ.Pers.	Coll. Vente	Ind.	Ind. Location	Ind. Occ.Pers.	Ind. Vente	Total log.ord.	Tot. Location	Tot. Occ.Pers.	Tot. Vente
Évreux	99	39%	1%	60%	27	19%	74%	7%	126	35%	17%	48%
Gravigny	14	100%			39	85%	10%	5%	53	89%	8%	4%
<b>CA Evreux</b>	<b>113</b>	<b>47%</b>	<b>1%</b>	<b>52%</b>	<b>213</b>	<b>27%</b>	<b>69%</b>	<b>4%</b>	<b>326</b>	<b>34%</b>	<b>46%</b>	<b>21%</b>

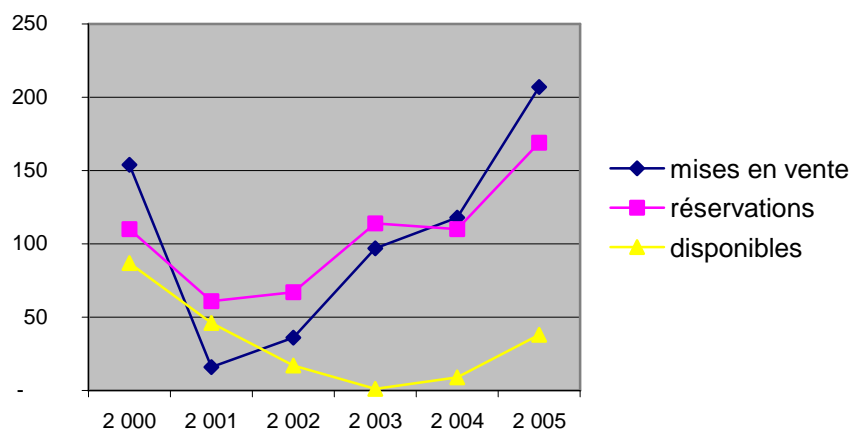
Source : DRE HN / Sitadel

Les mises en vente et les réservations de logements collectifs neufs progressent fortement dans la CA d'Évreux. Trois quart des logements commercialisés sont de type T2 et T3 ; on constate une augmentation du type T4. La surface moyenne des logements augmente régulièrement depuis 2003. Le prix moyen

a fortement progressé et est comparable à celui constaté dans la CA de Rouen. La commercialisation est concentrée sur la ville d'Évreux ; quelques logements sont mis en vente sur la commune de Gravigny. Le délai d'écoulement moyen des stocks est de 4,6 mois (en 2004, ce délai était de 3,7 mois).

ECLN collectif	2 000	2 001	2 002	2 003	2 004	2 005	Ev.2004/05
<b>CA Évreux</b>							
mises en vente <i>nombre de logements</i>	154	16	36	97	118	<b>207</b>	<b>+75%</b>
réservations <i>nombre de logements</i>	<b>110</b>	<b>61</b>	<b>67</b>	<b>114</b>	<b>110</b>	<b>169</b>	<b>+54%</b>
disponibles <i>nombre de logements</i>	87	46	17	1	9	<b>38</b>	<b>+322%</b>
prix moyens <i>en euros par m2</i>	1 721	1 680	1 690	2 018	2 036	<b>2337</b>	<b>+15%</b>
	<b>T1</b>	<b>T2</b>	<b>T3</b>	<b>T4</b>	<b>T5et +</b>	<b>Total</b>	
% logements par taille	1%	31%	43%	21%	4%	<b>169</b>	
	<b>2 000</b>	<b>2 001</b>	<b>2 002</b>	<b>2 003</b>	<b>2 004</b>	<b>2 005</b>	
Surface moyenne <i>en m2</i>	55	56	62	56	59	<b>64</b>	

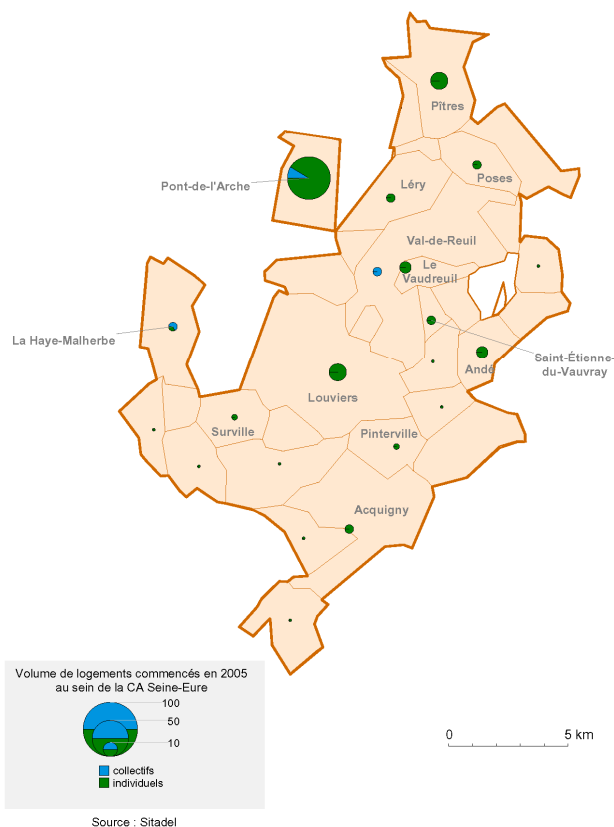
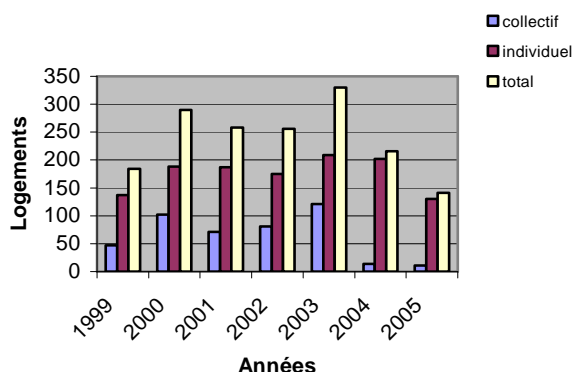
Source : Enquête DRE/ECLN



## b) La CA de Seine-Eure :

Les constructions sont en forte baisse en 2005. Le volume des mises en chantier dans les secteurs individuel et collectif est très faible. L'activité de construction est principalement concentrée sur la commune de Pont-de-l'Arche, dans le secteur individuel, et destinée essentiellement à l'occupation personnelle.

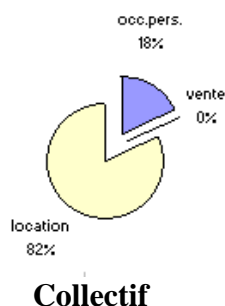
Logements commencés en 2005  
CA Seine-Eure



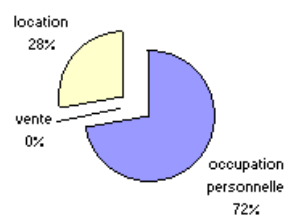
Commune	Coll.	Ind.	Total log.ord.	% CA	Année 2005	
					% 2005/2004	%
					Total log.ord.	Taux constr. 2005
Louviers	0	12	12	9%	-84%	0,1%
Pîtres	0	14	14	10%	75%	1,6%
Pont-de-l'Arche	6	63	69	49%	44%	4,2%
Val-de-Reuil	3	0	3	2%	-89%	0,1%
Autres cnes	2	41	43	30%	-27%	0,5%
<b>CA Seine Eure</b>	<b>11</b>	<b>130</b>	<b>141</b>	<b>100%</b>	<b>-35%</b>	<b>0,6%</b>

Commune	Coll.	Coll. Location	Coll. Occ.Pers.	Coll. Vente	Ind.	Ind. Location	Ind. Occ.Pers.	Ind. Vente	Total log.ord.	Tot. Location	Tot. Occ.Pers.	Tot. Vente
Louviers					12	8%	92%		12	8%	92%	
Pîtres	0				14	57%	43%		14	57%	43%	
Pont-de-l'Arche	6	100%			63	33%	67%		69	39%	61%	
<b>CA Seine Eure</b>	<b>11</b>	<b>82%</b>	<b>18%</b>	<b>0%</b>	<b>130</b>	<b>28%</b>	<b>72%</b>	<b>0%</b>	<b>141</b>	<b>28%</b>	<b>72%</b>	<b>0%</b>

Source : DRE HN / Sitadel

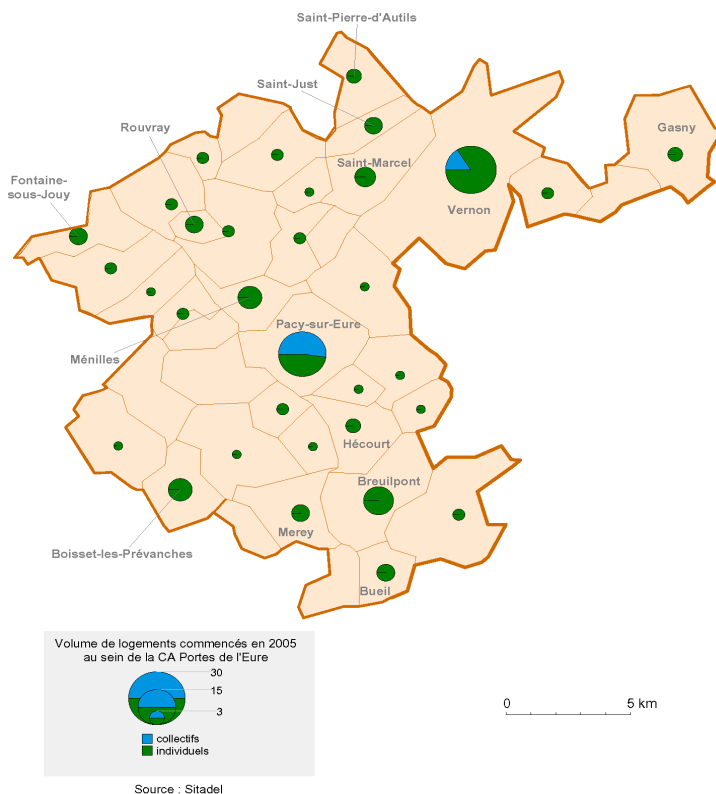


### Individuel

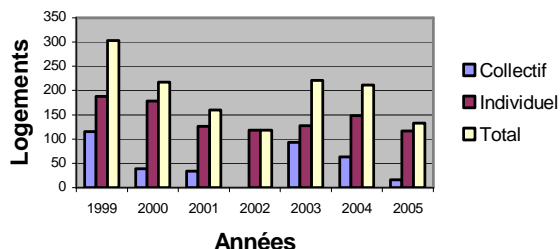


### c) La CA des Portes de l'Eure :

Les constructions sont en baisse en 2005, surtout dans le secteur collectif. Le volume des mises en chantier dans l'individuel reste à un bon niveau. Dans le collectif, les constructions sont concentrées sur Pacy-sur-Eure et Vernon. Les appartements sont essentiellement destinés à la location et les maisons à l'occupation personnelle.



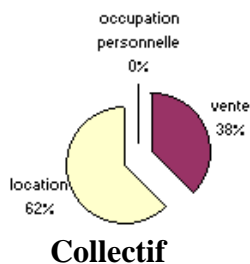
Logements commencés en 2005  
CA Portes de l'Eure



Commune	Année 2005		% 2005/2004		%	
	Coll.	Ind.	Total log.ord.	% CA	Total log.ord.	Taux constr. 2005
Pacy-sur-Eure	12	11	23	17%	-43%	1,1%
Vernon	4	21	25	19%	-53%	0,2%
Autres cnes	0	85	85	64%	-28%	0,7%
<b>CA Portes de l'Eure</b>	<b>16</b>	<b>117</b>	<b>133</b>	<b>100%</b>	<b>-37%</b>	<b>0,5%</b>

Source : DRE HN /Sitadel

Commune	Coll.	Coll. Loc.	Coll. Occ.Pers.	Coll. Vente	Ind.	Ind. Loc.	Ind. Occ.Pers.	Ind. Vente	Total log.ord.	Tot. Loc.	Tot. Occ.Pers.	Tot. Vente
Pacy-sur-Eure	12	50%		50%	11		64%	36%	23	26%	30%	43%
Vernon	4	100%			21	5%	76%	19%	25	20%	64%	16%
<b>CA Portes de l'Eure</b>	<b>16</b>	<b>62%</b>	<b>0%</b>	<b>38%</b>	<b>117</b>	<b>6%</b>	<b>86%</b>	<b>8%</b>	<b>133</b>	<b>13%</b>	<b>76%</b>	<b>11%</b>



Collectif



Individuel



Les mises en vente et les réservations de logements collectifs neufs diminuent dans la CA des Portes de l'Eure. La plupart des logements commercialisés sont de type T2 et T3. La surface moyenne des logements a augmenté par rapport à celle de 2004. Le prix moyen a fortement progressé et est

l'un des plus élevés de ceux constatés dans les CA de Haute-Normandie. La commercialisation est concentrée sur la ville de Vernon ; quelques logements sont réservés sur la commune de Pacy-sur-Eure. Le délai d'écoulement moyen des stocks est de 3,4 mois.

ECLN collectif		2 004	2 005	Ev.2004/05
<b>CA Porte de l'Eure</b>				
mises en vente	<i>nombre de logements</i>	103	15	-85,44%
réservations	<i>nombre de logements</i>	78	72	-7,69%
disponibles	<i>nombre de logements</i>	59	2	-96,61%
prix moyens	<i>en euros par m2</i>	1 949	2468	+26,63%
Surface moyenne	<i>en m2</i>	51	61	+19,61%

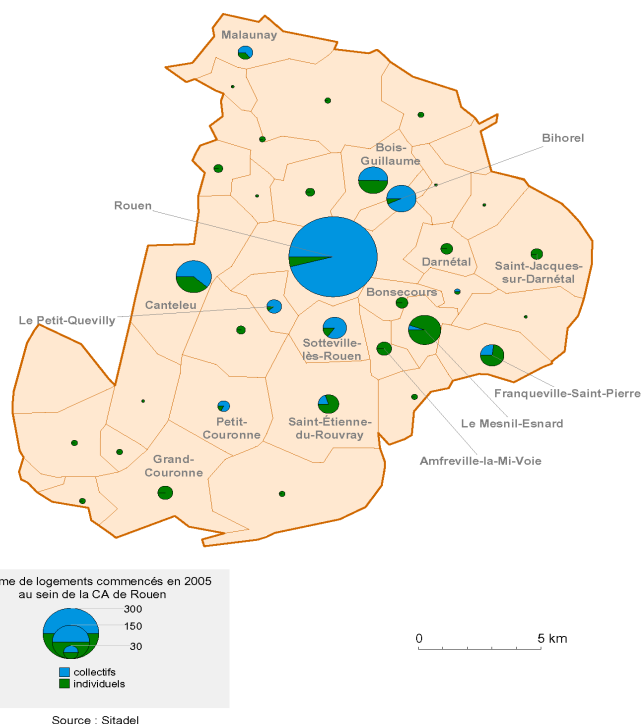
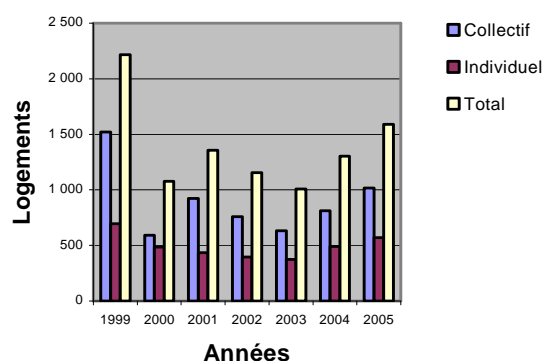
	T1	T2	T3	T4	T5et +	Total
% logements par taille	1%	35%	57%	7%		72

Source : Enquête DRE/ECLN

## d) La CA de Rouen :

La hausse des constructions enregistrée en 2005 est importante dans le secteur collectif et moindre dans le secteur individuel. Cette progression des mises en chantier est remarquable dans certaines communes et en particulier à Rouen pour la construction des appartements. Le secteur collectif est destiné plutôt à la vente.

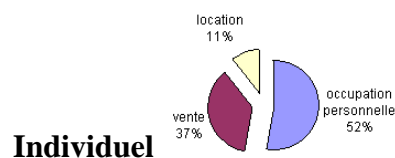
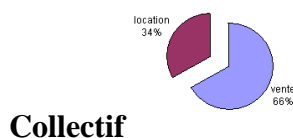
Logements commencés en 2005  
CA de Rouen



Commune	Année 2005				% 2005/2004	% Taux constr. 2005
	Coll.	Indiv.	Total log.ord.	% CA		
Bois-Guillaume	51	49	100	6%	18%	2,0%
Canteleu	82	52	134	8%	262%	2,3%
Franqueville-Saint-Pierre	19	51	70	4%	180%	4,0%
Rouen	637	27	664	42%	128%	1,2%
Saint-Étienne-du-Rouvray	11	44	55	3%	-43%	0,5%
Sotheville-lès-Rouen	62	11	73	5%	-54%	0,6%
Autres communes	156	337	493	31%	-19%	0,6%
<b>CA Rouen</b>	<b>1 018</b>	<b>571</b>	<b>1 589</b>	<b>100%</b>	<b>22%</b>	<b>1,0%</b>

Commune	Coll.	Coll. Loc.	Coll. Occ.Pers.	Coll. Vente	Ind.	Ind. Loc.	Ind. Occ.Pers.	Ind. Vente	Total log.ord.	Tot. Loc.	Tot. Occ.Pers.	Tot. Vente
Bois-Guillaume	51			100%	49	22%	76%	2%	100	11%	37%	52%
Canteleu	82			100%	52		62%	38%	134		24%	76%
Franqueville-St-P.	19	100%			51	18%	61%	22%	70	40%	44%	16%
Rouen	637	28%		72%	27	7%	11%	81%	664	28%	0%	72%
Saint-Étienne-du-R.	11	100%			44	32%	68%		55	45%	55%	
Sotheville-lès-R.	62	6%		94%	11	45%	55%		73	12%	8%	79%
<b>CA Rouen</b>	<b>1 018</b>	<b>34%</b>		<b>66%</b>	<b>571</b>	<b>11%</b>	<b>52%</b>	<b>37%</b>	<b>1 589</b>	<b>25%</b>	<b>18%</b>	<b>55%</b>

Source : DRE HN / Sitadel

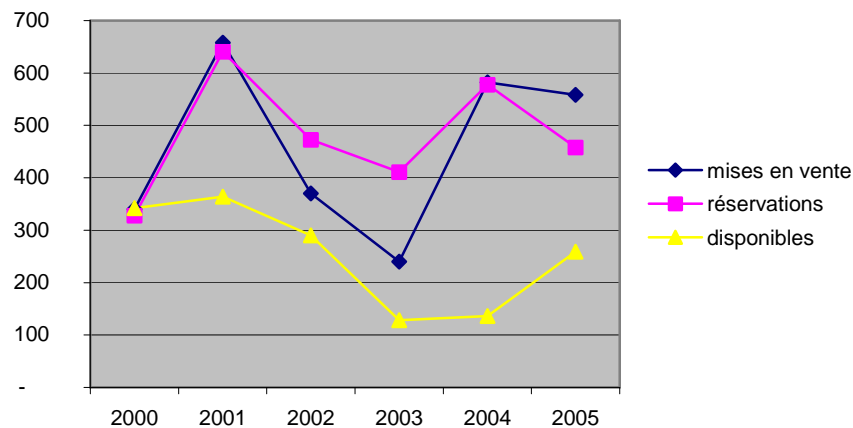


En 2005, la CA de Rouen connaît un léger ralentissement des mises en vente de logements collectifs neufs. Les réservations sont en sensible diminution ; les logements de type T2 et T3 représentent trois quart des réservations. La superficie moyenne des logements tend à se stabiliser. Les prix de vente sont en forte hausse, comparables à ceux de la CA d'Évreux, mais inférieurs à ceux de la CA du Havre.

La ville de Rouen concentre l'essentiel de la commercialisation de l'agglomération ; les autres communes qui participent à l'offre de logements collectifs sont Bois-Guillaume, Sotteville-lès-Rouen, Malaunay, Petit-Quevilly et Petit-Couronne. Le délai d'écoulement moyen des stocks est de 8,4 mois (il était de 7,1 mois en 2004).

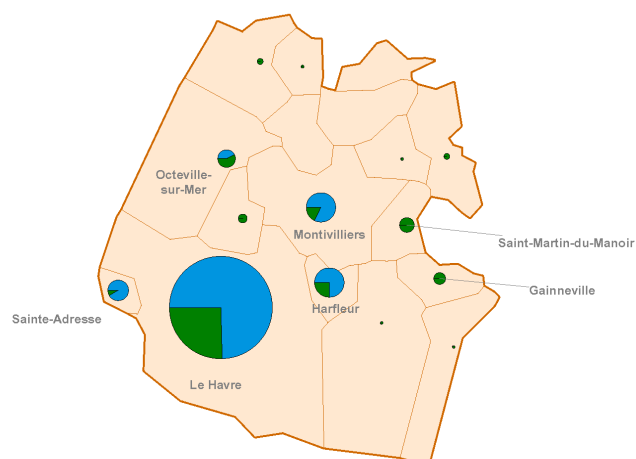
ECLN collectif	2 000	2 001	2 002	2 003	2 004	2 005	Ev.2004/05
<b>CA Rouen</b>							
mises en vente <i>nombre de logements</i>	340	658	370	240	582	<b>558</b>	<b>-4,12%</b>
réservations <i>nombre de logements</i>	<b>328</b>	<b>641</b>	<b>473</b>	<b>411</b>	<b>578</b>	<b>458</b>	<b>-20,76%</b>
disponibles <i>nombre de logements</i>	342	364	290	128	136	<b>259</b>	<b>+90,44%</b>
prix moyens <i>en euros par m2</i>	1 698	1 811	1 788	1 922	2 063	<b>2376</b>	<b>+15,17%</b>
	<b>T1</b>	<b>T2</b>	<b>T3</b>	<b>T4</b>	<b>T5et +</b>	<b>Total</b>	
% logements par taille	6%	36%	38%	15%	5%	<b>458</b>	
	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2 005</b>	
Surface moyenne <i>en m2</i>	63	60	59	69	57	<b>59</b>	

Source : Enquête DRE/ECLN

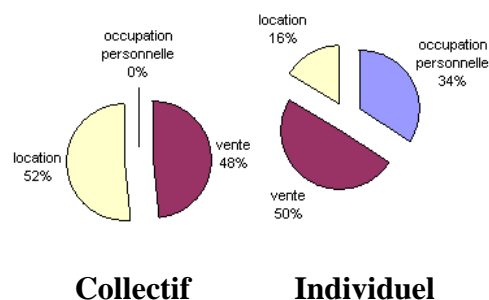
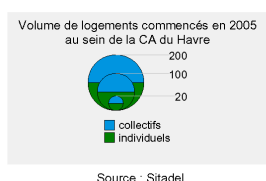
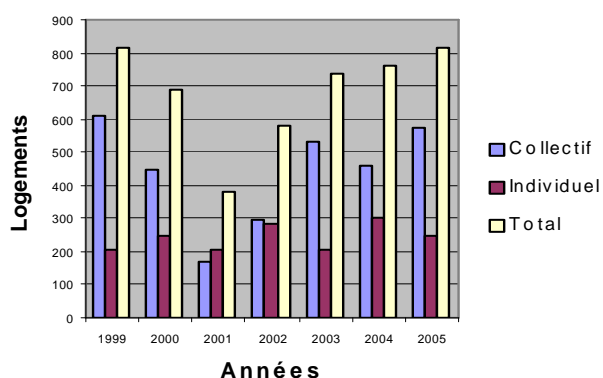


## e) La CA du Havre :

En 2005, les constructions ont modérément augmenté dans le secteur collectif et diminué dans l'individuel. Toutefois les situations sont très contrastées entre les communes. Notamment sur la commune du Havre, la reprise de la construction est très significative (+45% d'augmentation par rapport à 2004) ; Le Havre concentre à elle seule trois quart des constructions.



Logements commencés en 2005  
CA Le Havre



Année 2005

Commune	Coll.	Indiv.	Total log.ord.	% CA	% 2005/2004	
					Total log.ord.	Taux constr. 2005
Harfleur	48	16	64	8%		1,7%
Le Havre	425	145	570	70%	45%	0,6%
Montivilliers	55	12	67	8%	-35%	1,0%
Octeville-sur-Mer	12	16	28	3%	-3%	1,5%
Autres communes	32	56	88	11%	-62%	0,7%
<b>CA Le Havre</b>	<b>572</b>	<b>245</b>	<b>817</b>	<b>100%</b>	<b>7%</b>	<b>0,7%</b>

Commune	Coll.	Coll. Loc.	Coll. Occ.Pers.	Coll. Vente	Ind.	Ind. Loc.	Ind. Occ.Pers.	Ind. Vente	Total log.ord.	Tot. Loc.	Tot. Occ.Pers.	Tot. Vente
Harfleur	48	40%		60%	16		25%	75%	64	30%	6%	64%
Le Havre	425	58%		42%	145	19%	10%	71%	570	48%	2%	49%
Montivilliers	55			100%	12		50%	50%	67		9%	91%
Octeville	12			100%	16		100%		28		57%	43%
<b>CA Havre</b>	<b>572</b>	<b>52%</b>	<b>0%</b>	<b>48%</b>	<b>245</b>	<b>16%</b>	<b>34%</b>	<b>50%</b>	<b>817</b>	<b>41%</b>	<b>10%</b>	<b>48%</b>

Source : DRE HN / Sitadel

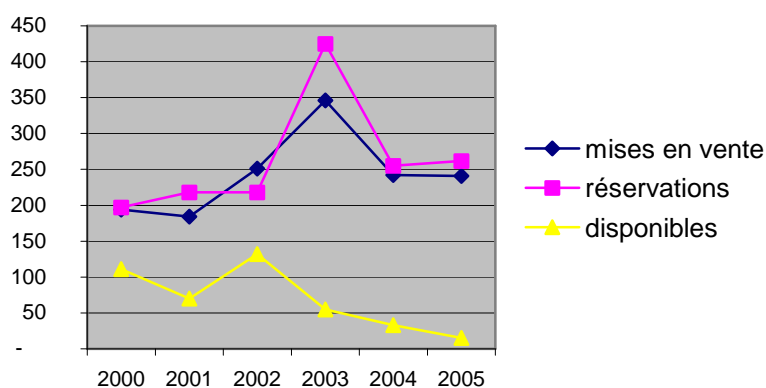
En 2005, la CA du Havre connaît une stabilisation des mises en vente de logements collectifs neufs. Les réservations sont en légère augmentation ; plus de la moitié des logements réservés sont de type T1 et T3. La superficie moyenne des logements, après une augmentation en 2004, retrouve les valeurs de 2002 et 2003. Les prix moyens sont supérieurs à ceux relevés dans les CA de Rouen et d'Évreux.

La ville du Havre concentre l'essentiel de la commercialisation de l'agglomération ; les autres communes qui participent à l'offre de logements collectifs sont Octeville-sur-Mer, Harfleur et Montivilliers. Le délai d'écoulement moyen des stocks est de 6,2 mois.

*Suite à des problèmes d'alimentation des données, les chiffres annoncés sur la CA du Havre sous-estiment le volume des ventes.*

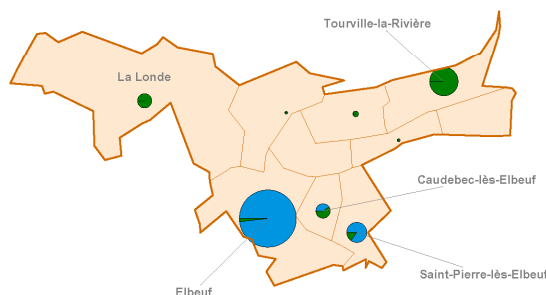
ECLN collectif	2 000	2 001	2 002	2 003	2 004	2 005	Ev.2004/05
<b>CA Le Havre</b>							
mises en vente <i>nombre de logements</i>	194	184	251	346	242	241	-0,41%
réservations <i>nombre de logements</i>	197	218	218	425	255	262	2,75%
disponibles <i>nombre de logements</i>	111	70	132	55	33	15	-54,55%
prix moyens <i>en euros par m2</i>	1 967	1 925	1 950	2 103	2 235	2480	+10,96%
% logements par taille	<b>T1</b>	<b>T2</b>	<b>T3</b>	<b>T4</b>	<b>T5et +</b>	<b>Total</b>	
	27%	16%	32%	18%	7%	262	
Surface moyenne <i>en m2</i>	<b>2 000</b>	<b>2 001</b>	<b>2 002</b>	<b>2 003</b>	<b>2 004</b>	<b>2 005</b>	
	67	61	58	59	61	57	

Source : Enquête DRE/ECLN

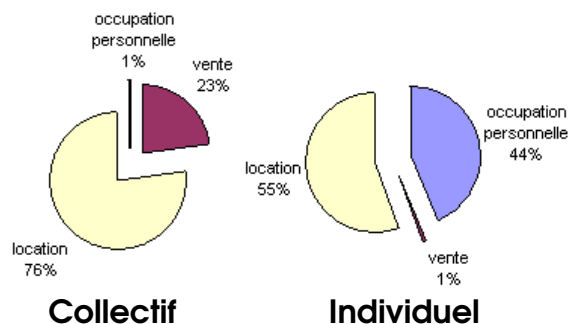
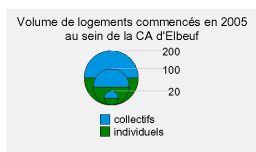
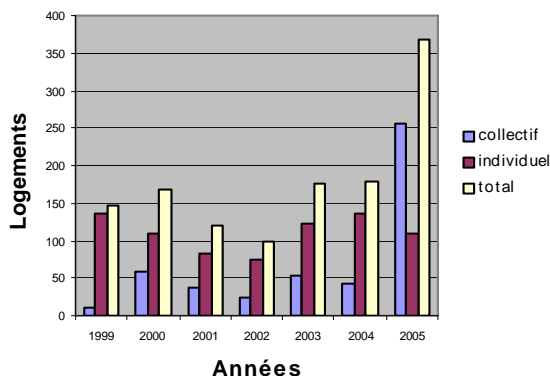


## f) La CA d'Elbeuf :

Les constructions en 2005 connaissent une forte hausse, expliquée surtout par une augmentation très élevée des mises en chantier d'appartements sur la commune d'Elbeuf. Cinq communes concentrent la majeure partie des constructions. Elles sont pour plus de la moitié vouées à la location.



**Logements commencés en 2005  
CA Elbeuf**



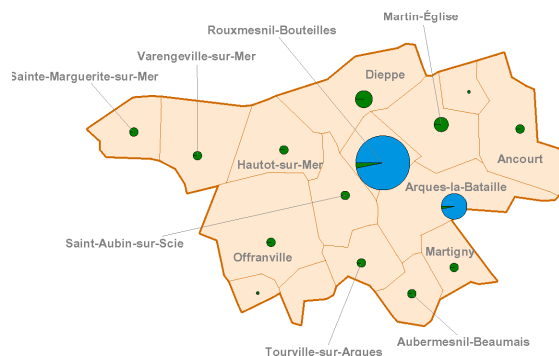
Libellé	Coll.	Indiv.	Total log.ord.	% CA	Année 2005	
					% 2005/2004	%
					Total log.ord.	Taux constr. 2005
Caudebec-lès-Elbeuf	9	13	22	6%	-39%	0,5%
Elbeuf	221	4	225	61%	309%	2,5%
La Londe	0	20	20	5%	5%	2,4%
Saint-Pierre-lès-Elbeuf	27	5	32	9%	-24%	0,9%
Tourville-la-Rivière	0	60	60	16%		6,7%
Autres communes	0	8	8	2%	-62%	0,1%
<b>CA Elbeuf</b>	<b>257</b>	<b>110</b>	<b>367</b>	<b>100%</b>	<b>104%</b>	<b>4,8%</b>

Commune	Coll.	Coll. Loc.	Coll. Occ.Pers.	Coll. Vente	Ind.	Ind. Loc.	Ind. Occ.Pers.	Ind. Vente	Total log.ord.	Tot. Loc.	Tot. Occ.Pers.	Tot. Vente
Caudebec-lès-E.	9				13	23%	77%		22	55%	45%	
Elbeuf	221	73%	1%	26%	4				225	72%	3%	26%
La Londe	0				20	5%	90%	5%	20	5%	90%	5%
Saint-Pierre-lès-E.	27	100%			5				32	84%	16%	
Tourville-la-R.	0				60	92%	8%		60	92%	8%	
<b>CA Elbeuf</b>	<b>257</b>	<b>76%</b>	<b>1%</b>	<b>23%</b>	<b>110</b>	<b>55%</b>	<b>44%</b>	<b>1%</b>	<b>367</b>	<b>70%</b>	<b>14%</b>	<b>16%</b>

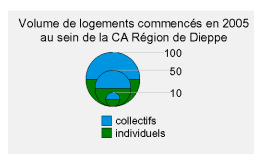
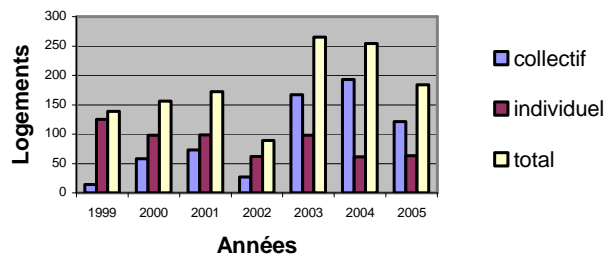
Source : DRE HN / Sitadel

## g) La CA de la région de Dieppe :

Les constructions connaissent une baisse significative en 2005 avec un volume de mises en service faible. Elles sont plus importantes dans le secteur collectif qu'individuel, destinées uniquement à la vente pour les appartements et à l'occupation personnelle pour les maisons.



**Logements commencés en 2005**  
**CA Région de Dieppe**



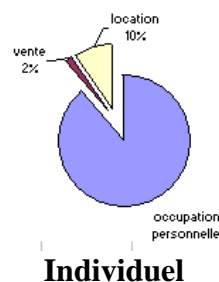
Source : Sitadel

0 5

Commune	Année 2005		% 2005/2004		%	
	Coll.	Indiv.	Total log.ord.	% CA	Total log.ord.	Taux constr. 2005
Arques-la-Bataille	28	1	29	16%		2,6%
Dieppe	0	13	13	7%		0,1%
Martin-Église	0	11	11	6%		1,9%
Rouxmesnil-Bouteilles	93	3	96	52%		13,5%
Autres communes	0	35	35	19%	-59%	0,1%
<b>CA Région de Dieppe</b>	<b>121</b>	<b>63</b>	<b>184</b>	<b>100%</b>	<b>-28%</b>	<b>0,7%</b>

Source : DRE HN / Sitadel

Commune	Coll.	Coll. Loc.	Coll. Occ.Pers.	Coll. Vente	Ind.	Ind. Loc.	Ind. Occ.Pers.	Ind. Vente	Total log.ord.	Tot. Loc.	Tot. Occ.Pers.	Tot. Vente
Arques-la-Bataille	28			100%	1				29			100%
Dieppe	0				13		92%	8%	13		92%	8%
Martin-Église	0				11	36%	64%		11	36%	64%	
Rouxmesnil-Bouteilles	93			100%	3				96			100%
<b>CA Région de Dieppe</b>	<b>121</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>100%</b>	<b>63</b>	<b>10%</b>	<b>88%</b>	<b>2%</b>	<b>184</b>	<b>3%</b>	<b>30%</b>	<b>66%</b>



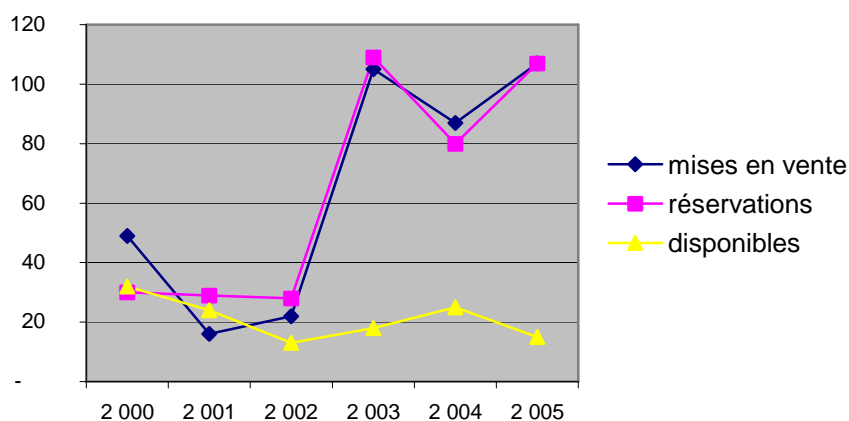
Les mises en vente et les réservations de logements collectifs neufs dans la CA de la région de Dieppe ont fortement augmenté. Les logements vendus sont pour la majorité d'entre eux de type T2 et T3 ; quelques T1 sont également vendus alors que les grands logements sont délaissés. La surface moyenne des logements a tendance

à diminuer. Les prix moyens ont beaucoup augmenté et sont désormais comparables à ceux des autres communautés d'agglomération. Les logements commercialisés sont concentrés sur la ville de Dieppe ; des logements sont aussi commercialisés sur la commune de Rouxmesnil-Bouteilles.

ECLN collectif	2 003	2 004	2 005	Ev.2004/05
<b>CA Région de Dieppe</b>				
mises en vente <i>nombre de logements</i>	105	87	<b>107</b>	<b>+22,99%</b>
réservations <i>nombre de logements</i>	<b>109</b>	<b>80</b>	<b>107</b>	<b>+33,75%</b>
disponibles <i>nombre de logements</i>	18	25	<b>15</b>	<b>-40,00%</b>
prix moyens <i>en euros par m2</i>	2 092	2 025	<b>2418</b>	<b>+19,41%</b>
Surface moyenne <i>en m2</i>	57	70	<b>54</b>	

	T1	T2	T3	T4	T5et +	Total
% logements par taille	14%	52%	32%	1%	1%	<b>107</b>

Source : Enquête DRE/ECLN





### 3) ZOOM : La construction de logement dans les unités urbaines de Haute-Normandie entre 1999 et 2005

L'analyse du parc de logements en 1999 (Source INSEE) et du flux des logements commencés entre 1999 et 2005 (Source SITADEL) au niveau des unités urbaines (définies par l'INSEE en 1999) permet de distinguer la dynamique de construction entre zones urbaines et rurales, pour l'individuel et le collectif (voir cartes pages suivantes).

Le flux de construction en Haute-Normandie de 1999 à 2005 s'élève à 52000 logements, soit un taux de construction de 6,6% sur 6 ans. Cette croissance doit beaucoup à l'individuel (7,2%) qui représente 69% des constructions contre 64% du parc.

Le parc s'est construit plus rapidement hors des unités urbaines (9%) qu'au sein des unités urbaines (5,6%). Le territoire rural (hors UU) représente 30% du parc existant mais 41% des constructions.

Le collectif dans les unités urbaines représente 98% du parc et 96% des constructions, par contre l'individuel tire la croissance de la construction dans le rural, pour 46% du parc et avec 58% des constructions.

Le parc individuel existant représente 79% du total de l'Eure contre 57% en Seine-Maritime.

La Seine-Maritime est plus urbaine que l'Eure, 77% du parc est dans les unités urbaines contre 53% dans l'Eure. Les constructions se font à 51% dans les unités urbaines de l'Eure et 63% dans les unités urbaines de Seine-Maritime.

Les unités urbaines de l'Eure ont une composition plus individuelle (62% du parc) que les unités urbaines de la Seine-Maritime (45%).

L'Eure a un taux de construction (8,1%) plus important que celui de la Seine-Maritime (6%) et représente 30% du parc mais 37% des constructions.

La croissance est soutenue par l'individuel qui représente 80% des constructions du département.

Parc de logements en 1999 et construction de logements entre 1999 et 2005 au sein des unités urbaines

		Eure			Seine-Maritime			Haute-Normandie		
		total	UU	hors UU	total	UU	hors UU	total	UU	hors UU
Logements commencés de 1999 à 2005 (Sitadel)	<b>Total</b>	19 329	9 809	9 520	32 498	20 583	11 915	51 827	30 392	21 435
	<b>Collectif</b>	3 808	3 583	225	12 294	11 858	436	16 102	15 441	661
	<b>Individuel</b>	15 521	6 226	9 295	20 204	8 725	11 479	35 725	14 951	20 774

Parc de logement (INSEE-RGP-1999)	<b>Total</b>	239 162	127 799	111 363	544 749	418 686	126 063	783 911	546 485	237 426
	<b>Collectif</b>	50 847	48 280	2 567	234 172	229 865	4 307	285 019	278 145	6 874
	<b>Individuel</b>	188 315	79 519	108 796	310 577	188 821	121 756	498 892	268 340	230 552

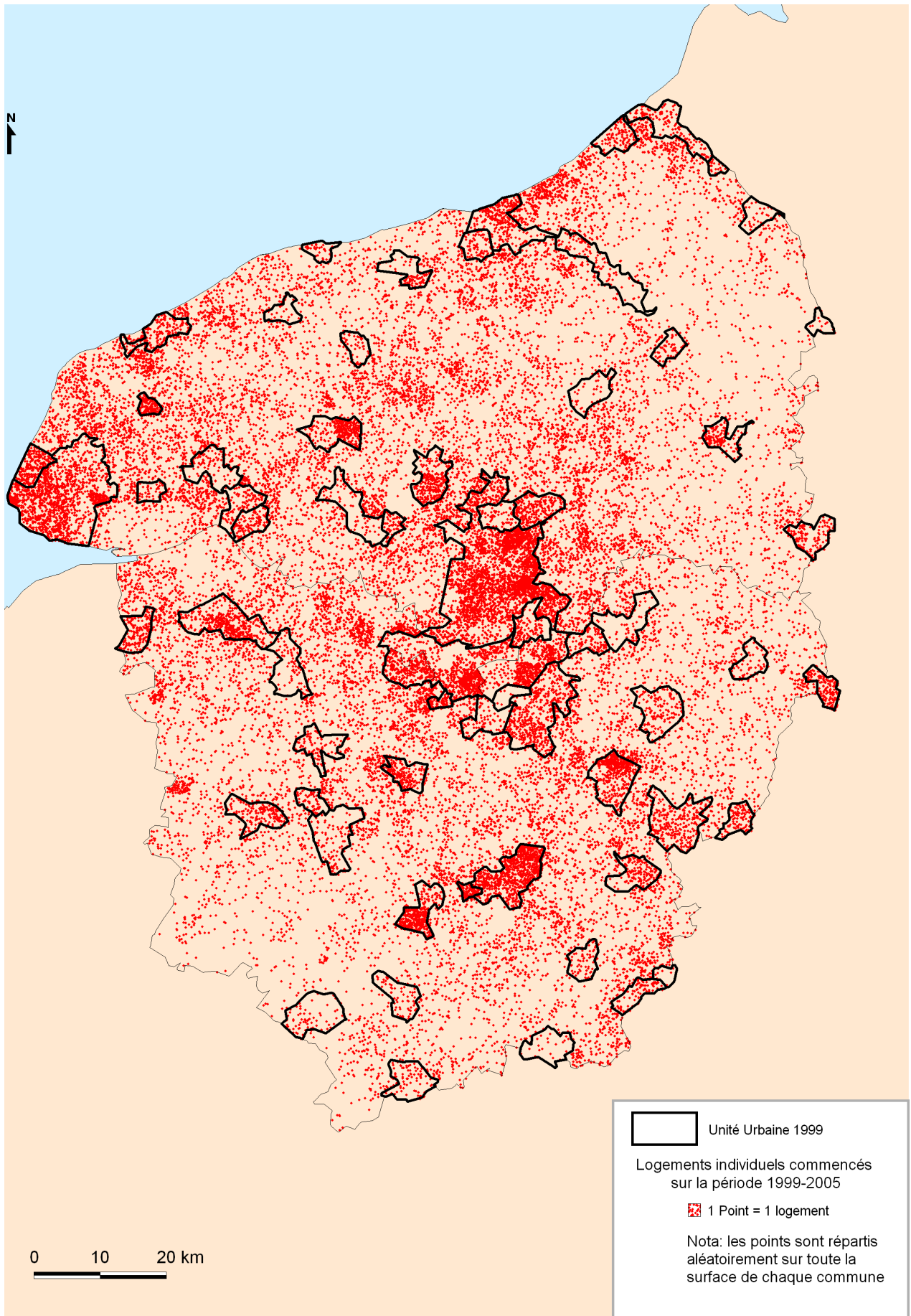
Taux de construction du parc en 7 ans	<b>Total</b>	8,1%	7,7%	8,5%	6,0%	4,9%	9,5%	6,6%	5,6%	9,0%
	<b>Collectif</b>	7,5%	7,4%	8,8%	5,2%	5,2%	10,1%	5,6%	5,6%	9,6%
	<b>Individuel</b>	8,2%	7,8%	8,5%	6,5%	4,6%	9,4%	7,2%	5,6%	9,0%

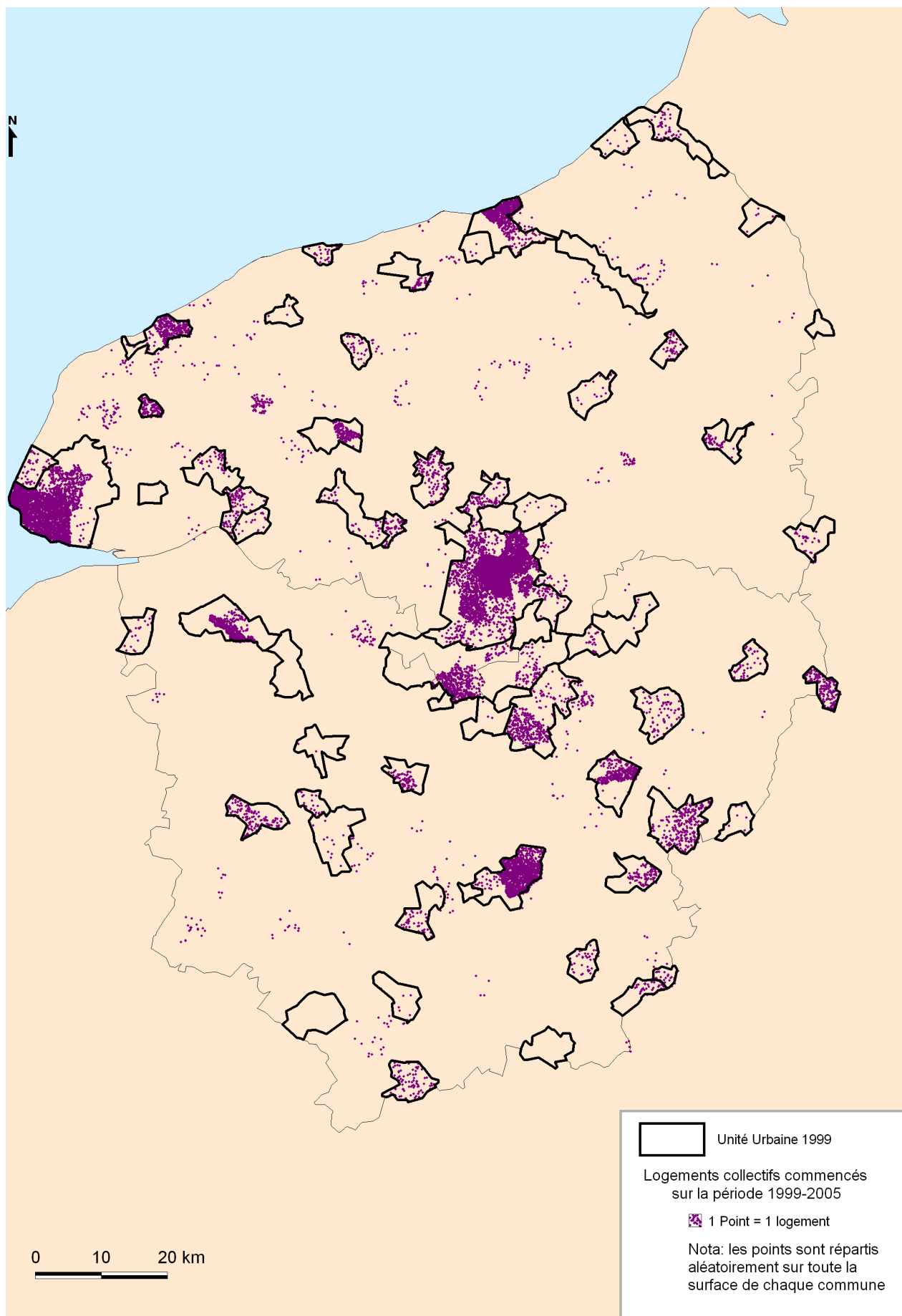
Sources: INSEE (RGP1999), DRE (SITADEL)

Le taux de construction est le rapport entre les logements commencés et le parc

UU: unité urbaine 1999

Ensemble d'une ou plusieurs communes présentant une continuité du tissu bâti – pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions – et comptant au moins 2000 habitants (définition de l'INSEE).







## 4) LES ANNEXES

---

### a) Note méthodologique : SITADEL

Le système statistique SITADEL (Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les Locaux) vise à établir l'évolution de la construction neuve, à partir du fichier des permis de construire.

#### Collecte de l'information

La collecte de l'information s'effectue dans le cadre de la procédure d'instruction des permis de construire, par le biais des cellules chargées d'instruire les dossiers, c'est-à-dire aussi bien les services de la Direction Départementale de l'Équipement (DDE, arrondissements ou subdivisions), que les mairies.

#### Champs traités

L'ensemble des dossiers d'autorisation d'occupation des sols est théoriquement recensé. Les renseignements d'urbanisme et les certificats d'urbanisme en sont exclus.

Le système se veut exhaustif et concerne tous les permis de construire, ainsi que les déclarations de travaux.

Trois événements principaux sont répertoriés pour les permis créant des logements ou une surface à usage autre que l'habitation :

- l'autorisation de construire,
- l'ouverture de chantier (DOC),
- l'achèvement des travaux (DAT).

Le système enregistre également les annulations ou modifications d'avis.

#### Dates de prise en compte et dates réelles

Ce système distingue deux dates pour chaque événement :

• **la date de prise en compte** correspond à la période d'enregistrement de l'information dans le système informatique,

• **la date réelle**, qui correspond au mois de l'acte administratif (date d'avis, date d'ouverture de chantier, date d'achèvement des travaux).

Si l'on veut une information statistique rapide, les statistiques en dates de prise en compte donnent une évaluation correcte de la situation, dans la mesure où l'alimentation est régulière.

Lorsque l'on analyse des séries statistiques rétrospectives, il est préférable de travailler sur des chiffres en dates réelles qui éliminent en particulier les phénomènes d'irrégularités dans l'alimentation. Cependant, ces données ne peuvent être correctes, notamment pour les ouvertures de chantier et les achèvements de travaux, que dans un délai de deux ans après la date traitée.

## b) Note méthodologique : ECLN

L'Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs est réalisée depuis 1977 par les Directions Régionales du Ministère de l'Équipement.

### Champ

L'enquête porte sur les programmes de **cinq logements et plus**, offerts à la vente par tous les promoteurs, professionnels ou occasionnels. Les opérations à enquêter sont connues par le fichier des permis de construire.

### Collecte de l'information

L'enquête est trimestrielle. Elle s'effectue dans les premiers jours qui suivent la fin du trimestre enquêté. Le **responsable de la commercialisation** de chaque opération est interrogé.

### Statut

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 la confidentialité** de cette enquête, les informations ne sont publiées que sur des zones géographiques suffisamment larges, et pour un nombre d'opérations supérieur à un certain seuil. Ceci explique l'absence de données, notamment sur l'individuel.

### Terminologie et résultats obtenus

L'évolution de la commercialisation des programmes est suivie à partir de deux renseignements principaux :

- le nombre de logements **mis en vente au cours du trimestre**,
- le nombre et le prix des logements réservés en cours de trimestre,
- le nombre de logements **restant à vendre** en fin de trimestre (logements

disponibles). Ce stock final est égal au stock initial du trimestre suivant.

Les résultats font ressortir le nombre de logements à tous les **stades de réalisation** (sur plan, en cours de construction ou terminés), **offerts** au cours du trimestre, c'est-à-dire la somme des logements mis en vente (offerts pour la première fois à la vente au cours du trimestre d'enquête) et des logements **disponibles** en début de trimestre (logements mis en vente antérieurement mais pas encore vendus).

Un indicateur du rythme de commercialisation appelé « **délai d'écoulement** des stocks » pour une année permet de suivre l'évolution du rapport entre le nombre de logements offerts et le nombre moyen de logements réservés. Ce rapport mesure le temps qui serait nécessaire pour vendre la totalité des logements au rythme observé au cours du trimestre d'enquête. Il est multiplié par trois pour exprimer, en mois, le délai d'écoulement des stocks.

Ces informations concernant le volume des ventes sont complétées par des renseignements sur le **prix** des logements au moment de la réservation :

- prix du m<sup>2</sup> habitable (maison + terrain) pour l'individuel
- prix du m<sup>2</sup> habitable pour le collectif (garage exclu).

Tous ces résultats sont connus dans une zone géographique donnée par :

- **type de construction** (individuel, collectif),
- **taille des logements** (selon le nombre de pièces principales).

### c) Les publications nationales et régionales

**Ministère de l'Équipement, des Transports, du Tourisme et de la Mer**  
**Direction des Affaires Économiques et Sociales (DAEI)**  
**Service Économie, Statistiques et Prospective (SESP)**  
**Tour Pascal B**  
**92055 Paris La Défense Cédex**

- **SESP Infos Rapides** : 30 fois par an en 4 ou 6 pages, les derniers chiffres sur la construction et le logement (conjoncture, premiers résultats d'enquêtes).
- **Notes de synthèse du SESP** : (bimestriel) des articles courts présentent une activité, synthétisent une étude sur les transports, le logement et la construction.
- **Les études du SESP** : une collection réunissant l'ensemble des travaux d'étude et d'analyse économique réalisés par le SESP.

**Direction Régionale de l'Équipement de Haute-Normandie**  
**Service Habitat et Construction**  
**Cité Administrative, 2 rue Saint-Sever**  
**76032 Rouen Cédex**  
**Tél : 02 35 58 52 85**

- **Les permis de construire** : listes des permis de construire de logements et de locaux, mensuelles par abonnement payant (sur devis).
- **Les Brèves Habitat Construction** : notes conjoncturelles sur le logement.
- **Banque de données communales** : statistiques détaillées à la demande (sur devis).
- **Le logement en Haute-Normandie** : document annuel de conjoncture. Abonnement (version papier) de 30 euros par an.
- **Le site Internet de la DRE Haute-Normandie** :

[www.haute-normandie.equipement.gouv.fr/](http://www.haute-normandie.equipement.gouv.fr/)

Dans la rubrique « L'utilisateur et l'Urbanisme, l'Habitat et la Construction », sont disponibles quelques fiches territoriales (fiches Géokit) présentant les principaux résultats de nos enquêtes, et quelques publications du service Habitat et Construction.

## d) Liste des cellules statistiques

### **DRE ALSACE** ☎03.90.23.83.65

Service de l'Observation Régionale  
2 rue de Stockholm BP 1005/F  
67070 STRASBOURG CEDEX

### **DRE AQUITAINE** ☎05.56.24.82.91

Division Habitat Urbanisme Europe  
Cité administrative BP 90  
33090 BORDEAUX CEDEX

### **DRE AUVERGNE** ☎04.73.43.15.75

Division Habitat Construction  
7 rue Léo Lagrange  
63033 CLERMONT-FERRAND

### **DRE BASSE NORMANDIE** ☎02.31.43.19.55

Service Habitat Ville  
10 boulevard du Général Vanier BP 40  
14006 CAEN CEDEX

### **DRE BOURGOGNE** ☎03.80.29.44.68

Service Habitat-Villes Agglomérations  
57 rue de Mulhouse  
21033 DIJON CEDEX

### **DRE BRETAGNE** ☎02.99.29.66.78

Division Aménagement Habitat  
5 bd René Laënnec  
35065 RENNES CEDEX

### **DRE CENTRE** ☎02.38.79.43.37

Service Études Statistiques  
12 Place de l'Étape BP 2413  
45032 ORLEANS CEDEX

### **DRE CHAMPAGNE-ARDENNE** ☎03.26.70.8178

Cellule Statistiques  
40 boulevard Anatole France  
51022 CHALONS-EN-CHAMPAGNE

### **DRE CORSE** ☎04.95.51.85.04

Service Aménagement Habitat  
Terre Plein de la Gare BP408  
20302 AJACCIO CEDEX 1

### **DRE FRANCHE-COMTÉ** ☎03.81.65.69.24

Statistiques Régionales  
6 rue Roussillon BP 1169  
25003 BESANCON CEDEX

### **DRE HAUTE-NORMANDIE** ☎02.35.58.52.85

Service Habitat Construction  
2 rue Saint-Sever  
76032 ROUEN CEDEX

### **DRE ÎLE DE FRANCE** ☎01.40.61.86.73

Division de l'Habitat - Groupe Études et Stratégies  
du Logement- 21/23 rue Miollis  
75732 PARIS CEDEX 15

### **DRE LANGUEDOC-ROUSS.** ☎04.67.20.52.43

Serv. des professionnels de la filière BTP  
502 allée Henri II de Montmorency  
34064 MONTPELLIER CEDEX

### **DRE LIMOUSIN** ☎05.55.12.93.82

Service Aménagement Habitat Statistique  
22 rue des Pénitents Blancs  
87032 LIMOGES

### **DRE LORRAINE** ☎03.87.31.66.89

Service Habitat Construction  
11 place Saint-Martin  
57000 METZ

### **DRE MIDI-PYRÉNÉES** ☎05.61.58.50.20

Division Économie et Statistiques  
Cité administratif-bd Armand Duportal  
31074 TOULOUSE CEDEX

### **DRE NORD-PAS DE CALAIS** ☎03.20.13.48.27

Gestion Procédures - Applications Statistiques  
44 rue de Tournai BP 289  
59019 LILLE CEDEX

### **DRE PAYS DE LA LOIRE** ☎02.40.67.28.49

Ingénierie des Territoires  
16 rue Gaëtan Rondeau BP 90409  
44204 NANTES CEDEX 2

### **DRE PICARDIE** ☎03.22.82.25.43

Division Statistiques Informatique Documentation  
56 rue Jules Barni  
80040 AMIENS CEDEX 1

### **DRE POITOU-CHARENTES** ☎05.49.55.65.75

Service Prospective et Aménagement des Territoires  
15 rue Arthur Ranc  
86020 POITIERS CEDEX

### **DRE PACA** ☎04.91.00.52.79

Habitat Aménagement  
37 boulevard Périer  
13285 MARSEILLE CEDEX 8

### **DRE RHÔNE-ALPES** ☎04.78.62.11.82

Habitat Logement Statistiques  
165 rue Garibaldi BP 3203  
69401 LYON CEDEX 03



Directeur de publication : Jean-Yves BELOTTE  
Responsable de publication : Erwan POULIQUEN  
Conception et réalisation : DRE / Service Habitat Construction  
Juillet 2006 – 150 exemplaires

**direction  
régionale  
de l'Équipement  
Haute-Normandie**

Cité administrative

2, rue Saint-Sever

76032 Rouen cedex

téléphone :

02 35 58 52 85

télécopie :

02 35 58 52 94

mél :

Habitat.DRE-HNormandie

@equipement.gouv.fr

Internet :

[www.haute-normandie.equipement.gouv.fr](http://www.haute-normandie.equipement.gouv.fr)

[www.haute-normandie.equipement.gouv.fr](http://www.haute-normandie.equipement.gouv.fr)

