

DREAL NORMANDIE
SMCAP/BARDO
N° d'inventaire : 7313

Commercialisation des logements neufs en Basse-Normandie

2^{ème} trimestre 2005

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 (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.



LA COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS NEUFS - LOGEMENTS INDIVIDUELS - 2ème TRIMESTRE 2005

TOTAL REGION Basse Normandie

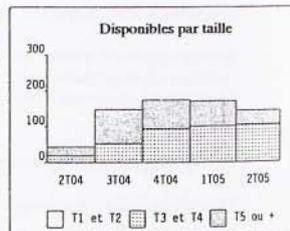
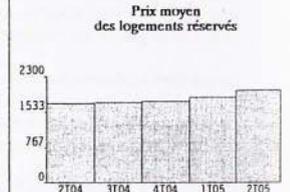
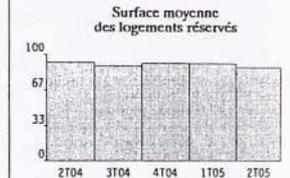
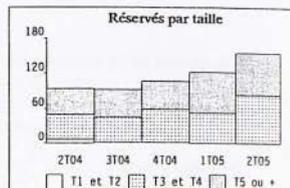
Basse-Normandie

DONNÉES GÉNÉRALES	2T04	3T04	4T04	1T05	2T05
	Logts mis en vente	69	199	132	118
Logements réservés	93	91	106	122	156
Logements disponibles	44	147	174	170	143
Délai d'écoulement des stocks (*)	4	8	8	7	6

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

LOGEMENTS RÉSERVÉS	2T04	3T04	4T04	1T05	2T05
	Nombre de logements par taille :				
1 pièce	0	0	0	0	0
2 pièces	6	0	0	0	0
3 pièces	15	14	15	8	21
4 pièces	28	30	43	44	63
5 p ou +	44	47	48	70	72
TOTAL	93	91	106	122	156
Nombre de logements par secteur :					
Secteur Aidé	0	0	7	0	0
Secteur Réglementé	0	0	0	0	0
Secteur libre	93	91	99	122	156
TOTAL	93	91	106	122	156
Surface moyenne des logements réservés, en m ² :					
1 pièce	0	0	0	0	0
2 pièces	61	0	0	0	0
3 pièces	82	69	67	68	70
4 pièces	94	82	84	80	80
5 p ou +	100	99	106	100	100
ENSEMBLE	93	89	92	91	88
Prix moyen des logements :					
en milliers d'euros	159	155	162	168	177
en euros par m ²	1 715	1 738	1 769	1 846	2 012

LOGEMENTS DISPONIBLES	2T04	3T04	4T04	1T05	2T05
	Nombre de logements par taille :				
1 pièce	0	0	0	0	0
2 pièces	0	0	0	0	0
3 pièces	2	26	35	36	44
4 pièces	18	27	59	65	59
5 p ou +	24	94	80	69	40
TOTAL	44	147	174	170	143





Direction
Régionale
de l'Équipement

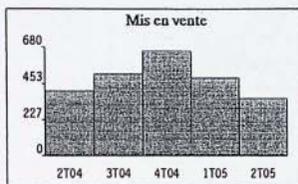
LA COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS NEUFS - LOGEMENTS COLLECTIFS - 2ème TRIMESTRE 2005

TOTAL REGION Basse Normandie

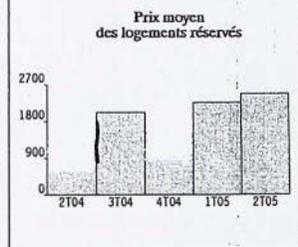
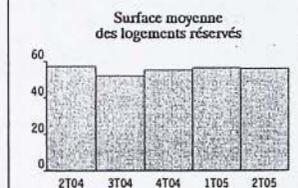
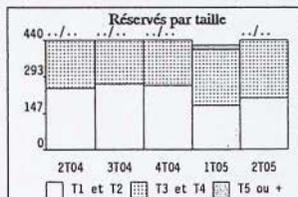
Basse-Normandie

DONNÉES GÉNÉRALES					
	2T04	3T04	4T04	1T05	2T05
Logts mis en vente	405	515	656	490	359
Logements réservés	613	493	515	421	490
Logements disponibles	321	322	483	550	427
Délai d'écoulement des stocks (*)	5	5	6	7	6

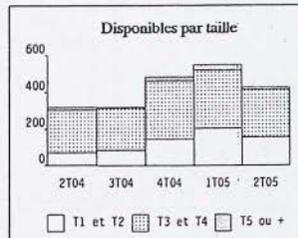
(*) : délai moyen en mois : $3 \times ((\text{disponibles} + \text{réservés}) / \text{réservés})$



LOGEMENTS RÉSERVÉS					
	2T04	3T04	4T04	1T05	2T05
Nombre de logements par taille :					
1 pièce	38	79	9	12	17
2 pièces	209	186	249	164	189
3 pièces	239	175	178	160	190
4 pièces	99	47	69	67	74
5 p ou +	28	6	10	18	20
TOTAL	613	493	515	421	490
Nombre de logements par secteur :					
Secteur Aidé	0	0	0	0	0
Secteur Réglementé	0	0	0	0	0
Secteur libre	613	493	515	421	490
TOTAL	613	493	515	421	490
Surface moyenne des logements réservés, en m ² :					
1 pièce	31	29	26	28	26
2 pièces	46	44	46	44	47
3 pièces	59	64	58	62	59
4 pièces	76	74	79	72	73
5 p ou +	95	91	94	91	80
ENSEMBLE	57	52	55	57	56
Prix moyen des logements, en euros / m ² :					
ENSEMBLE	2 035	2 026	2 206	2 274	2 478



LOGEMENTS DISPONIBLES					
	2T04	3T04	4T04	1T05	2T05
Nombre de logements par taille :					
1 pièce	24	11	17	18	9
2 pièces	46	74	128	187	148
3 pièces	155	161	241	248	198
4 pièces	80	66	76	71	59
5 p ou +	16	10	21	26	13
TOTAL	321	322	483	550	427





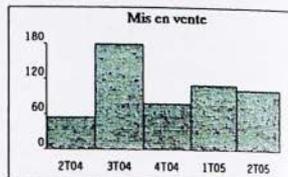
LA COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS NEUFS
- LOGEMENTS INDIVIDUELS -
2ème TRIMESTRE 2005

Zone : DEPARTEMENT - 14 CALVADOS

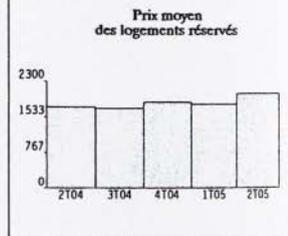
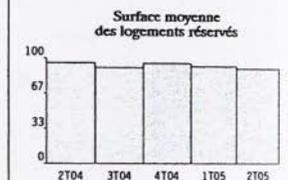
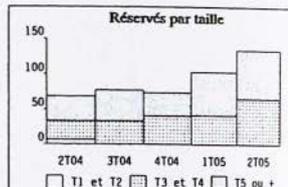
Basse-Normandie

DONNÉES GÉNÉRALES					
	2T04	3T04	4T04	1T05	2T05
Logts mis en vente	54	179	77	110	102
Logements réservés	68	77	74	104	135
Logements disponibles	28	125	128	134	102
Délaï d'écoulement des stocks (*)	4	8	8	7	5

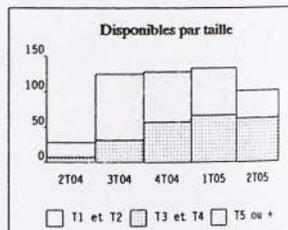
(*) : délaï moyen en mois : 3 x ((disponibles + réservés)/réservés)



LOGEMENTS RÉSERVÉS					
	2T04	3T04	4T04	1T05	2T05
Nombre de logements par taille :					
1 pièce	0	0	0	0	0
2 pièces	6	0	0	0	0
3 pièces	9	7	10	7	13
4 pièces	18	26	30	34	52
5 p ou +	35	44	34	63	70
TOTAL	68	77	74	104	135
Nombre de logements par secteur :					
Secteur Aidé	0	0	0	0	0
Secteur Réglementé	0	0	0	0	0
Secteur libre	68	77	74	104	135
TOTAL	68	77	74	104	135
Surface moyenne des logements réservés, en m² :					
1 pièce	0	0	0	0	0
2 pièces	61	0	0	0	0
3 pièces	89	69	66	68	74
4 pièces	101	82	87	82	82
5 p ou +	101	100	112	101	100
ENSEMBLE	96	91	95	93	91
Prix moyen des logements :					
en milliers d'euros	168	157	176	169	185
en euros par m ²	1 747	1 718	1 850	1 822	2 039



LOGEMENTS DISPONIBLES					
	2T04	3T04	4T04	1T05	2T05
Nombre de logements par taille :					
1 pièce	0	0	0	0	0
2 pièces	0	0	0	0	0
3 pièces	0	7	21	23	28
4 pièces	7	24	36	44	34
5 p ou +	21	94	71	67	40
TOTAL	28	125	128	134	102





Direction
Régionale
de l'Équipement

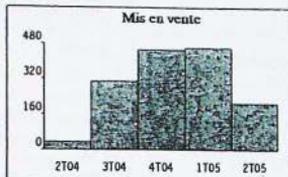
LA COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS NEUFS - LOGEMENTS COLLECTIFS - 2ème TRIMESTRE 2005

Zone : *DEPARTEMENT* - 14 *CALVADOS*

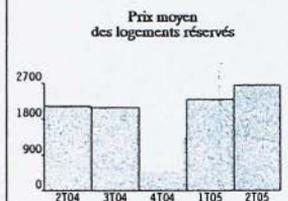
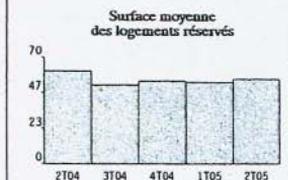
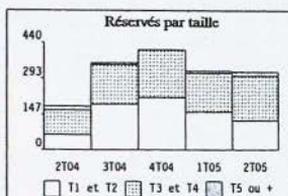
Basse-Normandie

DONNÉES GÉNÉRALES					
	2T04	3T04	4T04	1T05	2T05
Logts mis en vente	33	308	452	461	210
Logements réservés	181	356	411	323	318
Logements disponibles	278	208	255	391	291
Délai d'écoulement des stocks (*)	8	5	5	7	6

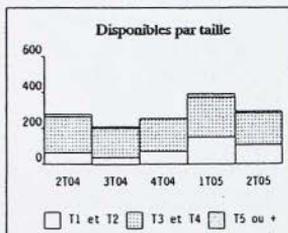
(*) : délai moyen en mois : $3 \times ((\text{disponibles} + \text{réservés}) / \text{réservés})$



LOGEMENTS RÉSERVÉS					
	2T04	3T04	4T04	1T05	2T05
Nombre de logements par taille :					
1 pièce	16	43	4	8	8
2 pièces	46	145	212	149	113
3 pièces	61	130	150	126	139
4 pièces	40	32	41	32	43
5 p ou +	18	6	4	8	15
TOTAL	181	356	411	323	318
Nombre de logements par secteur :					
Secteur Aidé	0	0	0	0	0
Secteur Réglementé	0	0	0	0	0
Secteur libre	181	356	411	323	318
TOTAL	181	356	411	323	318
Surface moyenne des logements réservés, en m² :					
1 pièce	27	28	28	27	24
2 pièces	45	42	46	43	46
3 pièces	61	63	58	61	57
4 pièces	77	75	80	69	73
5 p ou +	98	91	101	96	79
ENSEMBLE	61	52	54	54	56
Prix moyen des logements, en euros / m² :					
ENSEMBLE	2 127	2 093	2 211	2 312	2 672



LOGEMENTS DISPONIBLES					
	2T04	3T04	4T04	1T05	2T05
Nombre de logements par taille :					
1 pièce	21	7	5	10	4
2 pièces	43	31	68	140	104
3 pièces	132	107	149	180	132
4 pièces	67	54	28	43	43
5 p ou +	15	9	5	18	8
TOTAL	278	208	255	391	291





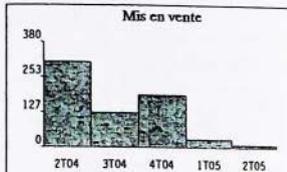
LA COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS NEUFS
- LOGEMENTS COLLECTIFS -
2ème TRIMESTRE 2005

Zone : *DEPARTEMENT* - 50 *MANCHE*

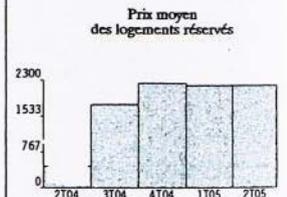
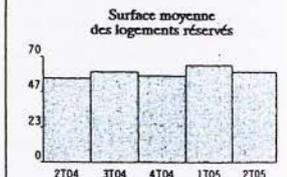
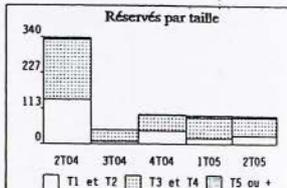
Basse-Normandie

DONNÉES GÉNÉRALES					
	2T04	3T04	4T04	1T05	2T05
Logts mis en vente	308	124	189	29	10
Logements réservés	338	44	93	90	88
Logements disponibles	26	106	216	155	77
Délai d'écoulement des stocks (*)	3	10	10	8	6

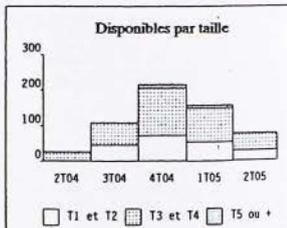
(*) : délai moyen en mois : $3 \times ((\text{disponibles} + \text{réservés}) / \text{réservés})$



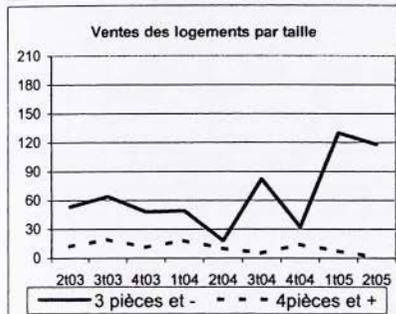
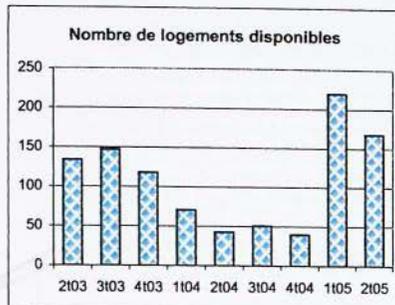
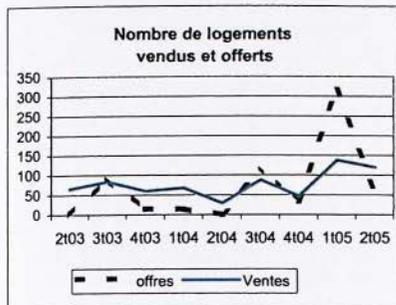
LOGEMENTS RÉSERVÉS					
	2T04	3T04	4T04	1T05	2T05
Nombre de logements par taille :					
1 pièce	20	1	5	4	4
2 pièces	121	7	36	15	21
3 pièces	141	29	26	34	34
4 pièces	49	7	23	31	24
5 p ou +	7	0	3	6	5
TOTAL	338	44	93	90	88
Nombre de logements par secteur :					
Secteur Aidé	0	0	0	0	0
Secteur Réglementé	0	0	0	0	0
Secteur libre	338	44	93	90	88
TOTAL	338	44	93	90	88
Surface moyenne des logements réservés, en m ² :					
1 pièce	34	35	25	29	30
2 pièces	47	46	44	48	44
3 pièces	58	61	61	64	62
4 pièces	74	72	76	75	72
5 p ou +	95	0	94	80	80
ENSEMBLE	56	60	57	65	60
Prix moyen des logements, en euros / m ² :					
ENSEMBLE	2 002	1 785	2 241	2 198	2 199



LOGEMENTS DISPONIBLES					
	2T04	3T04	4T04	1T05	2T05
Nombre de logements par taille :					
1 pièce	1	3	11	7	3
2 pièces	1	42	60	47	26
3 pièces	17	51	91	67	38
4 pièces	7	10	43	27	8
5 p ou +	0	0	11	7	2
TOTAL	26	106	216	155	77



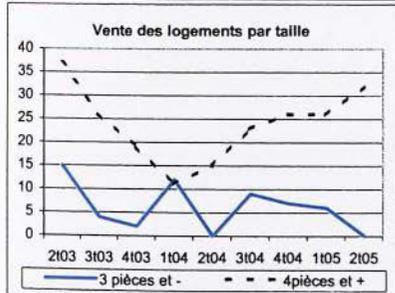
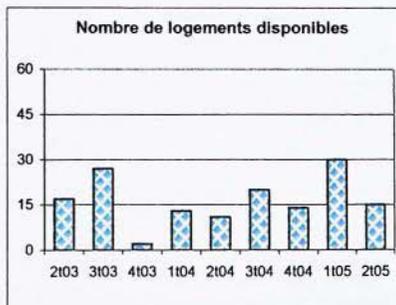
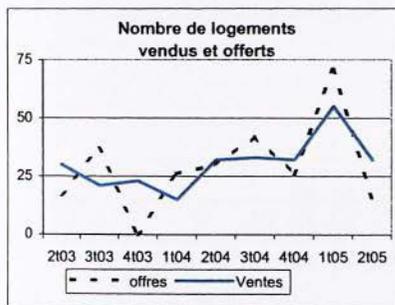
Communauté d'agglomération de Caen La Mer (29 communes) Secteur collectif



Nombre total	2ème trim 2005	moyenne 2004	moyenne 2003
Offres	62	41,25	89,5
Ventes	119	57	109,25
Prix (euros/m ²)	2 518	2 147	2 169

La dynamique du marché observée au 1er trimestre 2005 se confirme. Les réservations sont importantes et les offres restent supérieures à la moyenne 2004. Les ventes concernent essentiellement les 3 pièces et moins. Le prix est de 2 518 € au m², en augmentation de 17 % par rapport au prix moyen 2004.

Secteur individuel

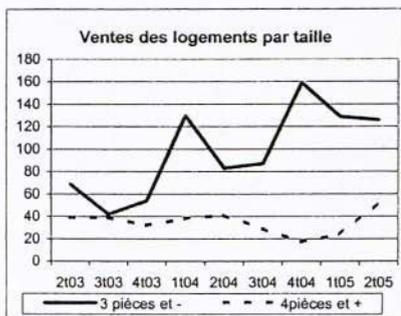
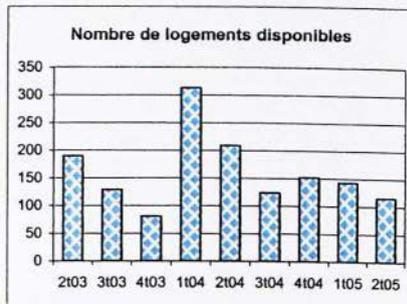
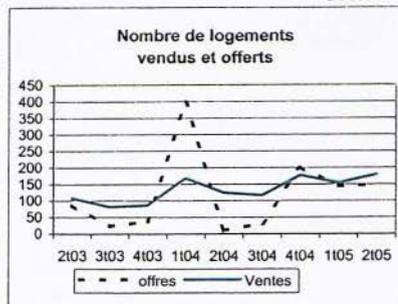


Nombre total	2ème trim 2005	moyenne 2004	moyenne 2003
Offres	16	31	19,25
Ventes	32	28	31,5
Prix (euros/m ²)	2 014	1 937	1 628

Les ventes de maisons retrouvent un niveau comparable à la moyenne des années précédentes. Par contre peu de logements individuels ont été proposés à la vente ce trimestre. Ainsi le stock de disponibles diminue de moitié par rapport au trimestre précédent. Le prix au m² est comparable au prix moyen 2004.

Le littoral du Calvados

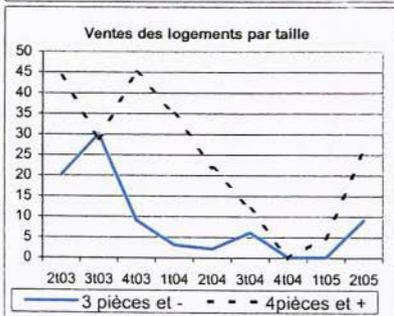
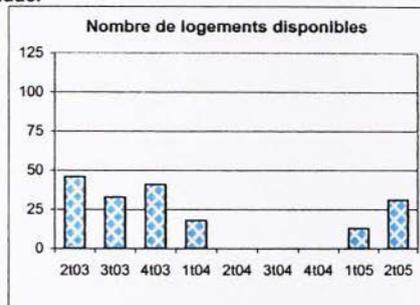
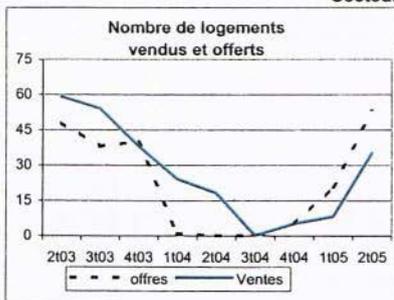
Secteur collectif



	2ème trim 2005	moyenne 2004	moyenne 2003
Nombre total			
Offres	148	160,25	58,75
Ventes	178	146	91
Prix (euros/m ²)	2 844	2 221	2 096

Le marché reste soutenu au 2ème trimestre 2005 avec 148 mises en ventes et 178 réservations. Les T3 et moins représentent 71 % des ventes. Les logements disponibles à la fin du trimestre diminuent. Le prix moyen au m² est de 2 844 € soit 28 % plus élevé qu'en 2004.

Secteur individuel



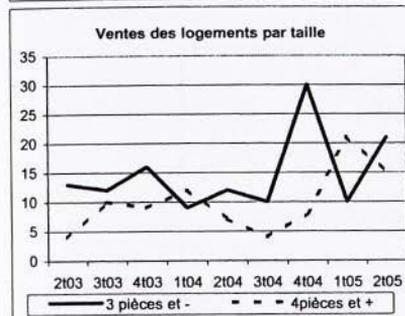
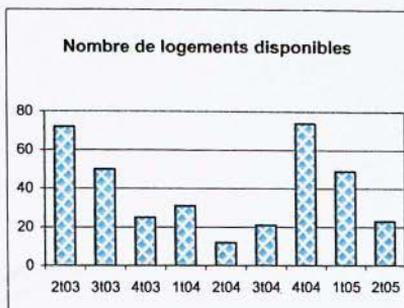
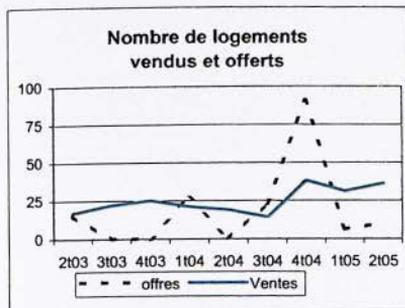
	2ème trim 2005	moyenne 2004	moyenne 2003
Nombre total			
Offres	53	1,5	31,5
Ventes	35	11,75	53,75
Prix (euros/m ²)	2 637	1 772	1 811

35 maisons individuelles ont été réservées durant ce trimestre soit autant que les 4 trimestres précédents réunis. Les offres ont également été plus nombreuses.

Le prix est en forte progression dans ce secteur. Il est de 2 637 €/m² soit 865 € de plus par m² par rapport au prix moyen 2004.

Le littoral ouest de la Manche

Secteur collectif



	2ème trim 2005	moyenne 2004	moyenne 2003
Nombre total			
Offres	10	35,25	17,75
Ventes	36	23	17
Prix (euros/m ²)	2 517	2 278	2 190

Les mises en ventes d'appartements sont encore peu nombreuses ce trimestre alors que les réservations restent soutenues. Ainsi le stock a diminué de moitié par rapport à la fin du trimestre précédent. Le prix au m², 2 517 €, est en augmentation de 10 % par rapport au prix moyen 2004.

Pour tout renseignement complémentaire,
veuillez vous adresser à :

**DIRECTION REGIONALE DE L'EQUIPEMENT
DE BASSE-NORMANDIE
Service Habitat Observation et Construction
Unité Statistiques du Logement et de la Construction**

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

