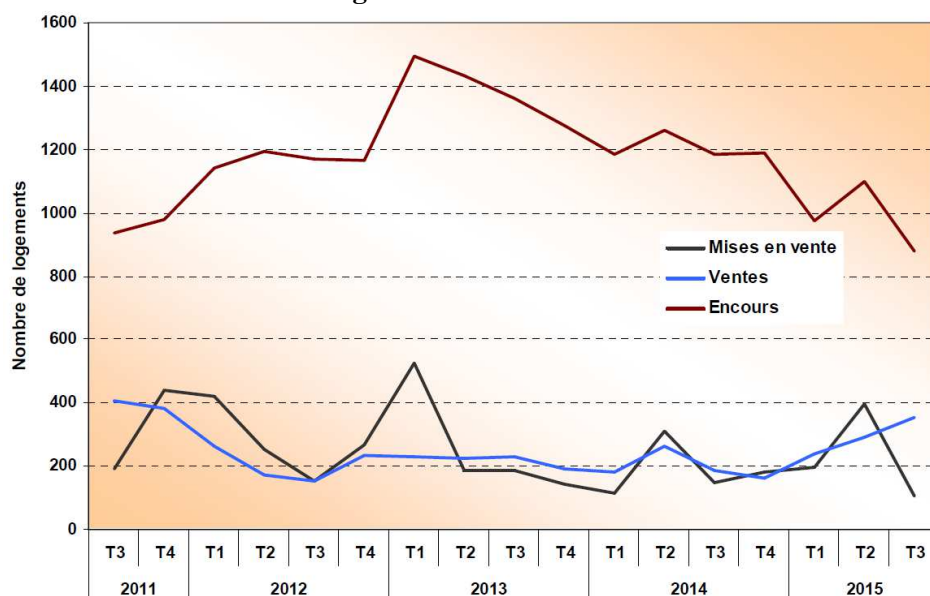


Les bulletins de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de PICARDIE

Au troisième trimestre 2015, les ventes d'appartements neufs continuent de progresser en Picardie, et ce, dans les trois départements. Les ventes de maisons neuves restent faibles. Dans les deux secteurs, les promoteurs ont limité leurs mises sur le marché, réduisant ainsi leurs stocks.

La commercialisation des logements neufs en Picardie



Source : Dreal Picardie, Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs (ECLN)



La remontée des ventes de logements neufs s'accroît

La remontée des ventes se confirme. Au cours du troisième trimestre 2015, 350 logements neufs ont été vendus en Picardie, près du double du troisième trimestre 2014. Les ventes sont en hausse dans toutes les régions de France métropolitaine, sauf en Poitou-Charentes où elles baissent légèrement. En revanche, les mises en vente ont été faibles ce trimestre en Picardie : elles se chiffrent à 112, en recul de 25 % entre ces mêmes trimestres.

Sur plus longue période, le regain observé sur les ventes s'étend aux mises en vente : sur un an, les mises sur le marché ont augmenté de 22 % et les ventes de 27 %. Durant les douze derniers mois, 880 logements ont été mis en vente et un millier ont été vendus. Au niveau national, les ventes augmentent de 17 %, les mises en vente de 5 %.

La progression des ventes entraîne une réduction significative des stocks : à la fin du troisième trimestre 2015, 700 logements neufs restent invendus sur le marché régional. Le stock est ainsi descendu au niveau de début 2011.

La commercialisation de l'ensemble des logements neufs en Picardie

Unité : logements

	Cumul sur 4 trimestres		Cumul sur un trimestre					Glissement 2015 T3 / 2014 T3 (p)
	Niveau	Glissement	Niveau					
	2014 T4 à 2015 T3 (p)	2014 T4 à 2015 T3 / 2013 T4 à 2014 T3 (p)	2014 T3	2014 T4	2015 T1	2015 T2	2015 T3 (p)	
Encours proposés à la vente en début de période (1)	1 183	-13,0%	1 260	1 183	1 190	976	1 099	-12,8%
Mises en vente (2)	883	22,5%	150	180	196	395	112	-25,3%
Ventes (réservations à la vente) (3)	1 046	26,9%	187	164	241	289	352	88,2%
Annulations des réservations à la vente (4)	58	-41,4%	27	21	11	17	9	-66,7%
Réactualisation de l'encours proposé à la vente (5)	-190	10,5%	-67	-30	-180	0	20	-129,9%
Encours proposés à la vente en fin de période (6) = (1) + (2) - (3) + (4) + (5)	888	-24,9%	1 183	1 190	976	1 099	888	-24,9%

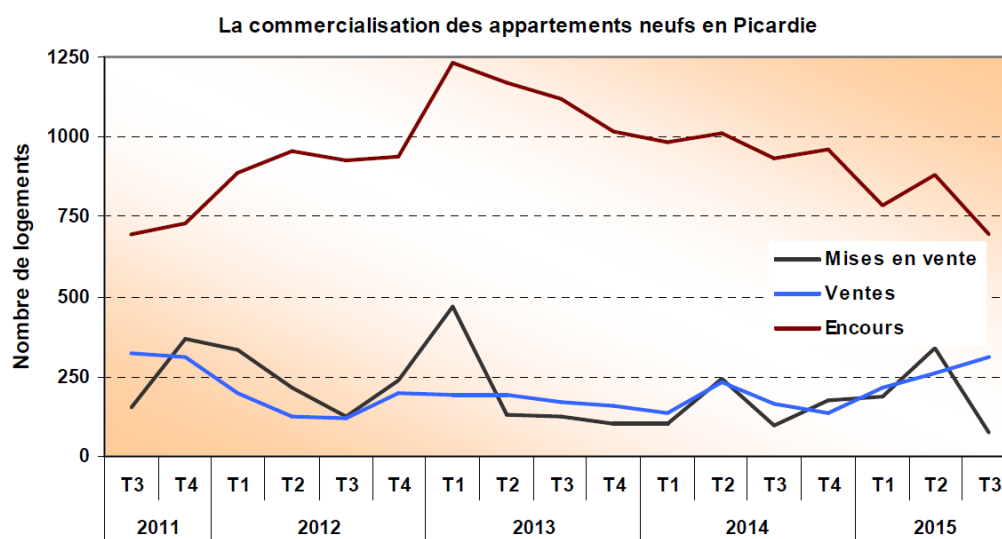
Source : Dreal Picardie, ECLN

Dans le collectif : peu de mises en vente ce trimestre, mais des ventes en nette hausse

En Picardie, les ventes d'appartements neufs poursuivent leur remontée ce trimestre : plus de 300 appartements ont été vendus, deux fois plus que durant le troisième trimestre 2014. Cette hausse de l'activité s'observe dans toutes les régions françaises, sauf en Aquitaine.

Les mises en vente sont peu nombreuses ce trimestre, en raison peut être du nombre important d'appartements neufs mis sur le marché par les promoteurs au cours du trimestre précédent. Les fortes ventes associées au recul des mises sur le marché ont fait descendre les stocks : à la fin du trimestre, près de 700 appartements restent invendus.

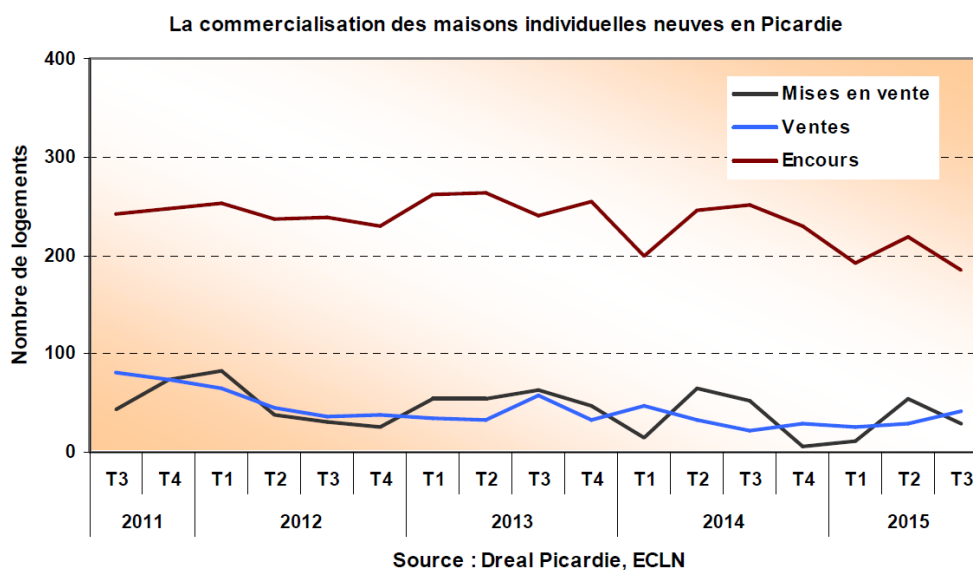
Sur douze mois, 780 logements collectifs ont été mis en vente en Picardie, 44 % de plus qu'au cours des douze mois précédents. Avec 920 appartements neufs vendus sur un an, les ventes remontent également, de 33 %.



Source : Dreal Picardie, ECLN

Le secteur de l'individuel toujours en baisse

Le marché de la maison neuve reste faible ce trimestre avec une trentaine de mises sur le marché et une quarantaine de ventes enregistrées pour l'ensemble de la Picardie. Sur un an, ce secteur reste orienté à la baisse. Le nombre de maisons neuves mises en vente en Picardie au cours des douze derniers mois est ainsi 43 % moindre de celui des douze mois précédents. Les ventes de maisons individuelles par les promoteurs ont diminué de 7 % entre ces mêmes périodes. Le stock de maisons neuves invendues est descendu à 190 en fin de troisième trimestre.



Les ventes d'appartements neufs progressent dans les trois départements

Depuis le début de l'année, l'activité des promoteurs reste modeste dans l'individuel. Comme au trimestre précédent, elle se cantonne au troisième trimestre à quelques communes du littoral, à l'unité urbaine d'Amiens et à quelques communes de l'Oise.

Au cours du troisième trimestre 2015, les promoteurs se sont montrés prudents dans leurs mises en vente de logements collectifs. Ils ont pourtant vendu plus d'appartements neufs durant ce trimestre que durant le troisième trimestre 2014. Ainsi, les ventes d'appartements ont été supérieures aux mises en vente et les stocks se sont réduits.

La commercialisation de logements neufs au troisième trimestre 2015

Unité : logements

	Maisons individuelles				Appartements			
	Mises en vente	Ventes	Encours proposés à la vente	Prix de vente (en milliers d'euros)	Mises en vente	Ventes	Encours proposés à la vente	Prix de vente (en euros/m ²)
Aisne	0	0	12	-	0	52	103	nd
Oise	19	28	90	209,7	26	120	267	3 057
Somme	13	13	85	180,3	54	139	331	3 315
Picardie	32	41	187	200,4	80	311	701	3 243
France métropolitaine	1 903	1 841	8 922	246,2	19 585	20 716	89 849	3 880
France de Province	1 619	1 560	7 566	234,0	15 288	15 957	68 367	3 624

Source : Dreal Picardie, ECLN (données provisoires)

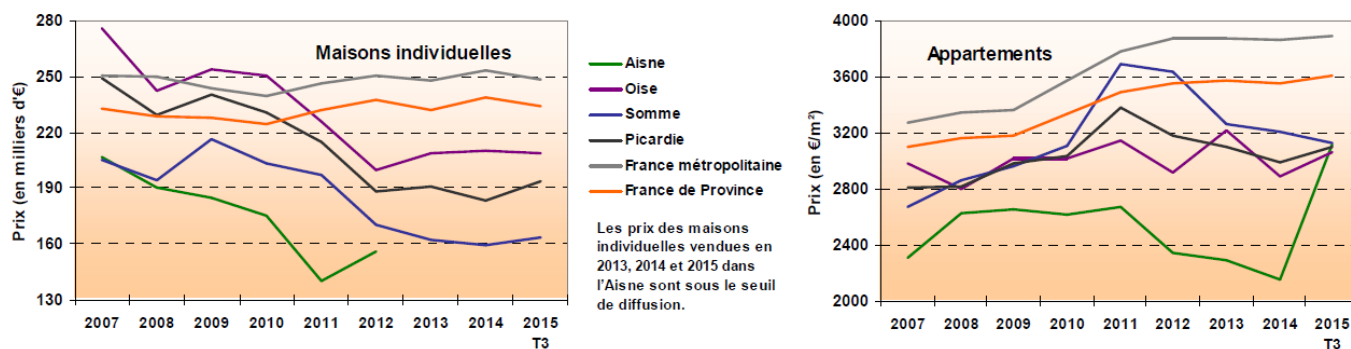
nd non diffusable

Les résidences seniors gonflent le prix de vente moyen des appartements neufs dans l'Aisne

En 2015, le prix de vente moyen d'un appartement neuf s'élève à 3103 €/m² en Picardie. Il augmente légèrement dans la région alors qu'il est stable au niveau national. Le prix moyen pratiqué dans l'Aisne, d'ordinaire nettement plus bas, s'est rehaussé au niveau des prix observés dans les deux autres départements. Il est ainsi passé de 2155 €/m² en 2014 à 3118 €/m² en 2015. Cette forte hausse s'explique par des ventes relativement importantes d'appartements en résidence senior de standing. Les trois départements ont donc en 2015 un prix moyen assez proche : dans l'Oise et la Somme, les prix moyens sont respectivement de 3067 €/m² et 3131 €/m².

Ce trimestre, le prix moyen d'une maison neuve est en Picardie de 194 k€. Ce chiffre n'est calculé que sur la Somme et l'Oise car aucune vente n'a été enregistrée dans l'Aisne depuis le début de l'année. De ce fait, le prix moyen augmente un peu en Picardie alors qu'il baisse en France métropolitaine. Le prix moyen d'une maison neuve s'élève à 209 k€ dans l'Oise et à 163 k€ dans la Somme.

Prix de vente moyen des logements neufs de 2007 à 2015



Source : Dreal Picardie, ECLN

Note explicative

Source

L'enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN) est réalisée chaque trimestre à partir des informations sur les permis de construire issues de la base Sit@del2. Ces informations sont complétées par des projets immobiliers connus au travers de la presse, d'internet ou d'autres éléments publicitaires. Les promoteurs immobiliers sont interrogés sur les caractéristiques et la commercialisation éventuelle de leur projet.

Champ

L'enquête est exhaustive sur son champ : programmes immobiliers et permis de construire de cinq logements et plus destinés à la vente aux particuliers quel que soit le mode de financement ou l'utilisation finale (résidence principale, secondaire, achat en vue d'une location). Ce champ exclut les ventes en globalité, les ventes en multipropriété et les logements construits pour être loués directement par le promoteur ou le donneur d'ordre comme les logements sociaux (destinés à la location ou à la location-accession) ou les logements de fonction.

Compte tenu des délais de remontée de l'information dans Sit@del2, certains programmes immobiliers sont enquêtés postérieurement au démarrage de leur commercialisation. Ceci génère des révisions significatives pour les mises en vente, en particulier entre la première et la deuxième estimation. À compter de la publication du troisième trimestre 2015, ces indicateurs sont partiellement corrigés de ce biais de collecte à partir des révisions observées entre les deux premières estimations du même trimestre un an plus tôt.

Définitions

Mises en vente : nouveaux logements proposés à la commercialisation au cours du trimestre.

Ventes : réservations avec dépôts d'arrhes.

Annulations des réservations à la vente : annulations des réservations à la vente réalisées sur des trimestres antérieurs (désistements).

Encours de logements proposés à la vente : logements proposés à la vente non encore réservés.

Réactualisation de l'encours de logements proposés à la vente : logements retirés ou ajoutés à l'offre commerciale en cours de commercialisation (encours de logements proposés à la vente) au cours de la période étudiée pour des raisons extérieures au processus de vente comme un abandon du projet immobilier, une transformation du projet, une vente en globalité, etc.

Prix : prix à la réservation hors frais de notaire et frais divers. Ce sont ici des prix moyens.

Diffusion

L'enquête sur la commercialisation des logements neufs est obligatoire et bénéficie du label d'intérêt général et obligatoire. Toutes les parutions sont soumises au respect du secret statistique (les chiffres ne respectant pas le secret sont notés « nd » pour non diffusibles).

Les chiffres du dernier trimestre sont provisoires (notés « p ») et les chiffres des deux trimestres précédents susceptibles d'être révisés.

Conception – réalisation :

DREAL Picardie
Service GCGE –
Unité Statistiques

Anne Évrard

Contact :

Anne Évrard
Statisticienne
tél. : 03 22 82 25 42
anne.evrard@developpement-durable.gouv.fr

Les bulletins de la DREAL Picardie

DREAL Picardie
56 rue Jules Barni
80040 AMIENS Cedex 1
tél. : 03 22 82 25 00
Fax : 03 22 91 73 77

Directrice de la Publication :
Aline Baguet

courriel de la DREAL :
dreal-picardie@developpement-durable.gouv.fr

ISSN papier : 2103-9798
ISSN en ligne : 2267-2605

Dépôt légal : 4^e trim 2015
impression DREAL