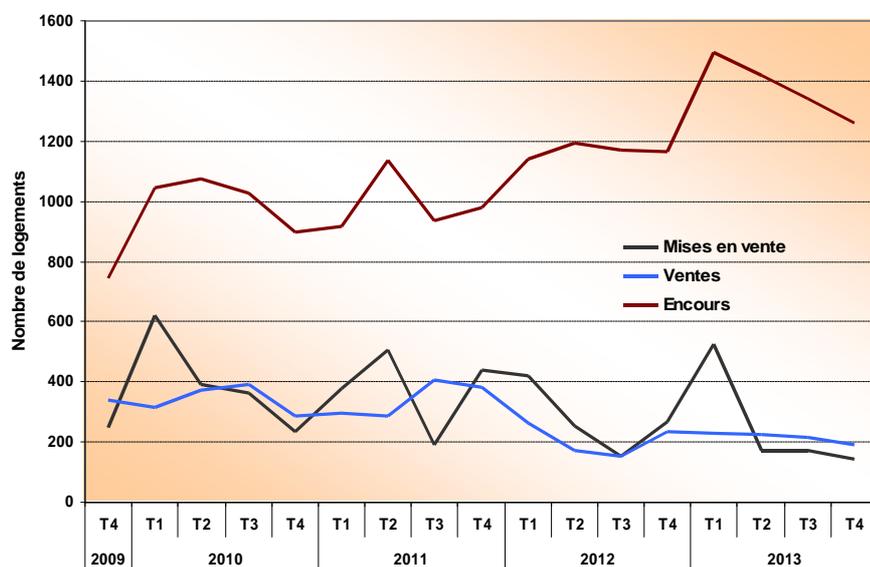


Les bulletins de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de PICARDIE

Le marché du logement neuf ne se relève en 2013, ni en Picardie, ni en France. Le marché des maisons individuelles reste atone. Les ventes d'appartements neufs ont un peu augmenté par rapport à 2012 dans la région, mais le niveau reste faible. Les mises en vente d'appartements neufs, importantes en début d'année, se sont tassées ensuite. Les stocks atteignent un millier d'appartements invendus. Aujourd'hui, il faut compter plus d'un an et demi entre la mise sur le marché d'un appartement ou d'une maison neuve et leur vente.

La commercialisation des logements neufs en Picardie



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



Légère progression des ventes en 2013

Au cours du quatrième trimestre 2013, près de 200 logements neufs ont été vendus en Picardie, soit 18 % de moins qu'au quatrième trimestre 2012. Les mises en vente ont aussi reculé entre ces deux périodes (-46 %).

Sur l'ensemble de l'année 2013, 860 logements ont été vendus en Picardie. Les ventes ont augmenté de 4 % par rapport à 2012. Près de 1 200 logements ont été mis en vente en 2013, 7 % de moins que durant l'année précédente. Sur l'ensemble du territoire national, les ventes, comme les mises en vente, sont en baisse.

Fin 2013, les stocks restent élevés, avec 1 260 logements neufs invendus sur le marché régional, soit 8 % de plus que fin 2012. Pour dix ventes en 2013, on enregistre une annulation de vente, ce qui contribue aux difficultés d'écoulement des stocks.

La commercialisation de l'ensemble des logements neufs en Picardie

Unité : logements

	Cumul sur 4 trimestres		Cumul sur un trimestre					Glissement 2013 T4 / 2012 T4
	Niveau	Glissement	Niveau					
	2013 T1 à 2013 T4	2013 T1 à 2013 T4 / 2012 T1 à 2012 T4	2012 T4	2013 T1	2013 T2	2013 T3	2013 T4	
Encours proposés à la vente en début de période (1)	1 167	19,2%	1 168	1 167	1 495	1 418	1 344	15,1%
Mises en vente (2)	1 011	-7,4%	266	526	170	170	145	-45,5%
Ventes (réservations à la vente) (3)	858	4,3%	235	228	224	213	193	-17,9%
Annulations des réservations à la vente (4)	83	1,2%	13	10	19	30	24	84,6%
Réactualisation de l'encours proposé à la vente (5)	-143	-12,3%	-45	20	-42	-61	-60	33,3%
Encours proposés à la vente en fin de période (6) = (1) + (2) - (3) + (4) + (5)	1 260	8,0%	1 167	1 495	1 418	1 344	1 260	8,0%

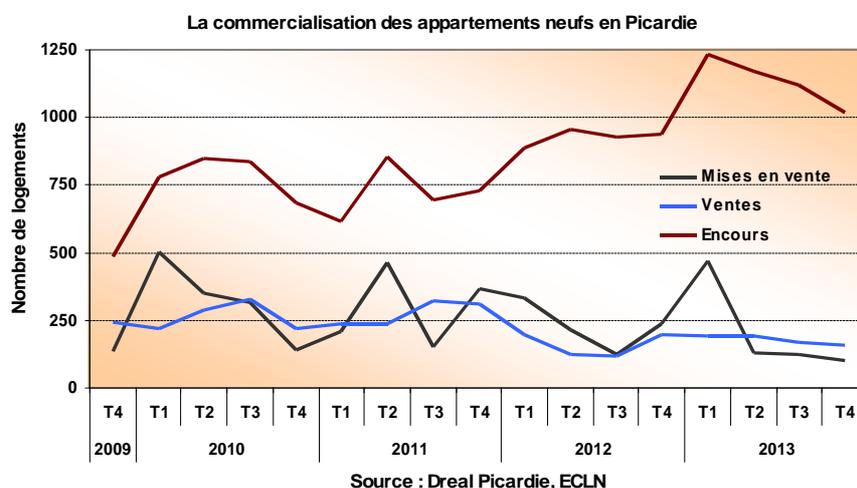
Source : Dreal Picardie, ECLN

Un millier d'appartements invendus fin 2013

Au début de l'année 2013, malgré une demande atone, les promoteurs avaient mis sur le marché près de 500 appartements neufs. Depuis, ils ont réajusté leur offre à la demande. Une centaine d'appartements seulement ont été mis en vente sur le marché au cours du quatrième trimestre 2013. Les ventes ont également été peu importantes, de 18 % inférieures au quatrième trimestre 2013.

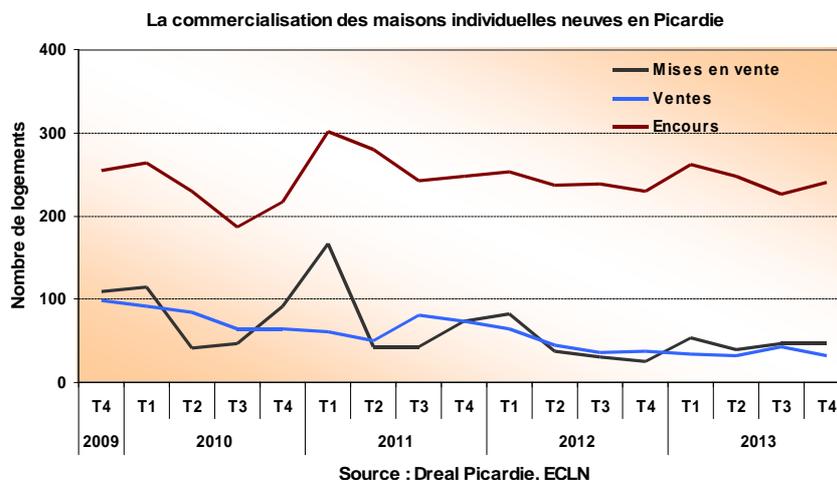
Sur douze mois, 825 logements collectifs ont été mis en vente en Picardie, 10 % de moins qu'en 2012. Si ce chiffre est faible, celui des ventes l'est plus encore : à peine plus de 700 appartements neufs ont été vendus. Les ventes ont bien progressé de 12 % entre 2012 et 2013, mais leur niveau reste particulièrement bas. Les stocks ont encore augmenté de 9 % en un an : fin 2013, un peu plus de 1 000 logements collectifs neufs demeurent invendus.

En 2013, il faut compter 19 mois en moyenne entre le moment où un logement collectif est mis en vente dans la région et celui où il est vendu. Ce délai d'écoulement est encore plus long qu'en moyenne nationale (14 mois). En Picardie, il s'est nettement allongé par rapport à 2011 : il était alors de 8 mois.



Maisons individuelles neuves : pas d'amélioration en vue

Le marché de la maison neuve a été aussi morose en 2013 qu'il l'avait été en 2012. Comme en 2012, à peine 200 maisons neuves ont été mises sur le marché en 2013. Les ventes de maisons individuelles par les promoteurs ont même baissé entre 2012 et 2013. L'encours de maisons disponibles à la vente reste stable avec 240 maisons neuves en stock. Le délai d'écoulement des maisons individuelles est de 20 mois, contre 15 mois en moyenne nationale.



Disparités des prix entre régions

En Picardie, comme dans toutes les régions entourant l'Île-de-France, le prix moyen des maisons neuves vendues en 2013 est inférieur à 200 k€ et celui des appartements en dessous de 3 300 €/m². Ceci tient largement aux dynamiques du peuplement. La population de ces régions a stagné durant la dernière décennie et les échanges migratoires ne s'y soldent pas positivement. Mises à part la Haute-Normandie et la Lorraine, ces régions sont peu densément peuplées et moins urbanisées que l'ensemble du territoire français.

Dans les régions proches de l'Île-de-France comme la Picardie, la Haute Normandie, le Centre ou la Champagne-Ardenne, le prix moyen des appartements est cependant plus élevé que dans les régions plus éloignées et plus rurales telles que le Limousin, la Franche-Comté, la Bourgogne ou l'Auvergne qui se trouvaient dans la même gamme de prix pour les maisons.

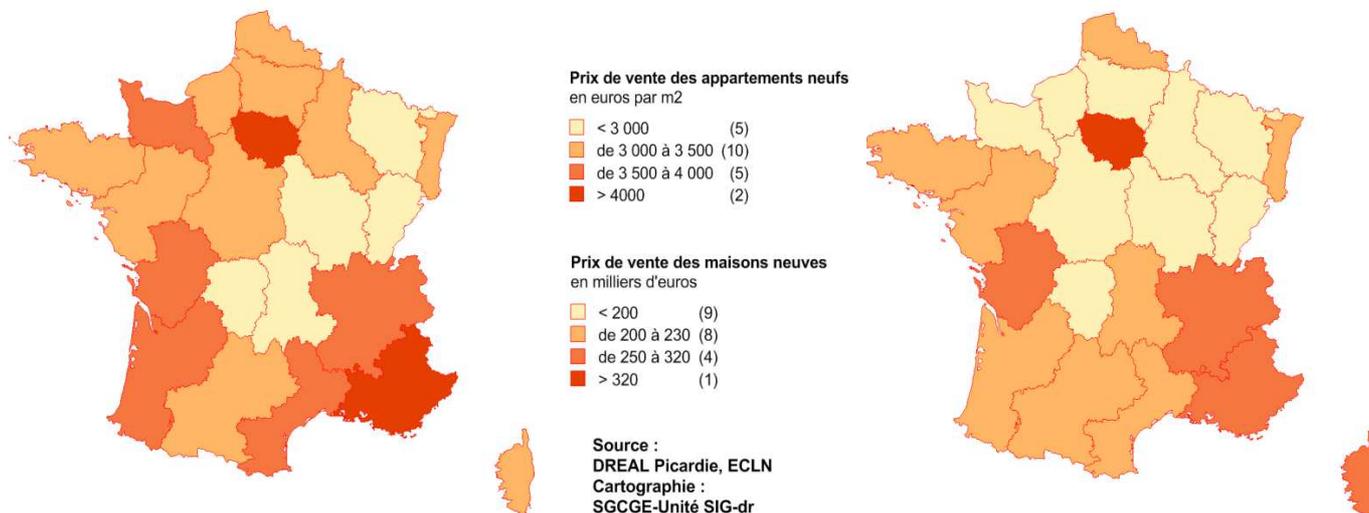
Dans quatre régions, l'Île-de-France, Rhône-Alpes, Provence-Alpes-Côte-d'Azur et Poitou-Charentes, le prix moyen des maisons excède 250 k€ et celui des appartements, 3700 €/m². Les trois premières régions citées présentent une forte densité de population et ont gagné des habitants durant la dernière décennie. Elles comptent une plus faible part de maisons que le reste du territoire français. Si la région Poitou-Charentes connaît des prix des maisons et des appartements également élevés, elle est peu urbanisée et compte 80 % de maisons. En revanche, elle présente une forte croissance démographique, sur le littoral et à la périphérie de ses grandes villes et est une destination touristique. Cette situation se rapproche de celle de la Corse, dont le prix moyen des maisons neuves atteint 300 k€ en 2013.

PRIX DE VENTE DES APPARTEMENTS NEUFS PAR REGION EN 2013

France métropolitaine : 3869 euros/m²

PRIX DE VENTE DES MAISONS INDIVIDUELLES NEUVES PAR REGION EN 2013

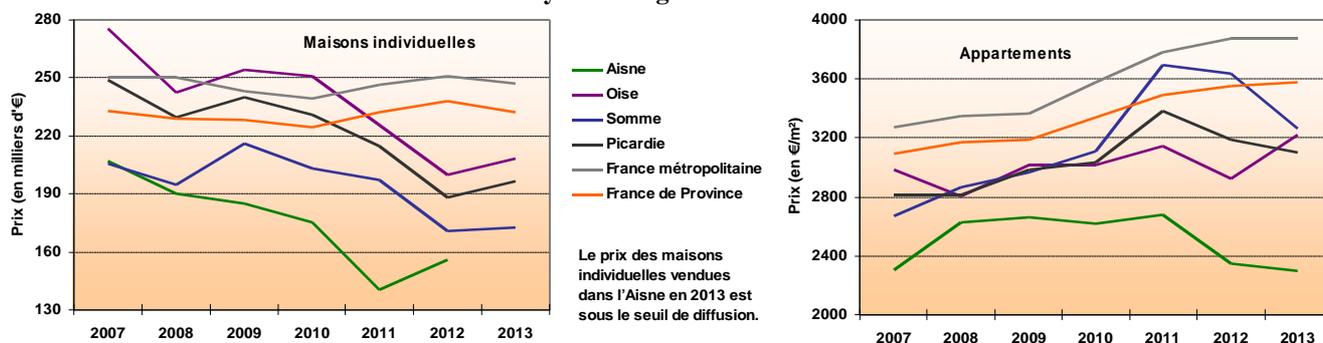
France métropolitaine : 247 milliers d'euros



Alors qu'il s'est maintenu à l'échelle nationale, le prix de vente moyen des appartements neufs a baissé en Picardie entre 2012 et 2013. Dans la Somme, il est redescendu à 3270 €/m² en 2013 après avoir culminé à plus de 3600 €/m² en 2011 et 2012. Dans l'Aisne, il est également en baisse (2 295 €/m²) tandis qu'il remonte à 3 220 €/m² dans l'Oise.

Le prix moyen des maisons neuves est passé en Picardie de 188 k€ en 2012 à 197 k€ en 2013. Dans l'Oise il s'élève à 210 k€ en 2013, 10 k€ de plus qu'en 2012. Dans la Somme, il est stable par rapport à 2012, à 170 k€. Enfin, le nombre limité de maisons neuves vendues dans l'Aisne ne permet pas de donner de chiffre pour ce département.

Prix de vente moyen des logements neufs de 2007 à 2013



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.

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 logement 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 et les chiffres des deux trimestres précédents susceptibles d'être révisés.

Conception – réalisation :

DREAL Picardie
Service GCGE –
Unité Statistiques

Anne Évrard

Contacts :

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

Gérard Geirnaert
tél. : 03 22 82 25 43
gerard.geirnaert@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

Directeur de la Publication :
Thierry VATIN

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

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

Dépôt légal : 1^{er} trim 2014
impression DREAL