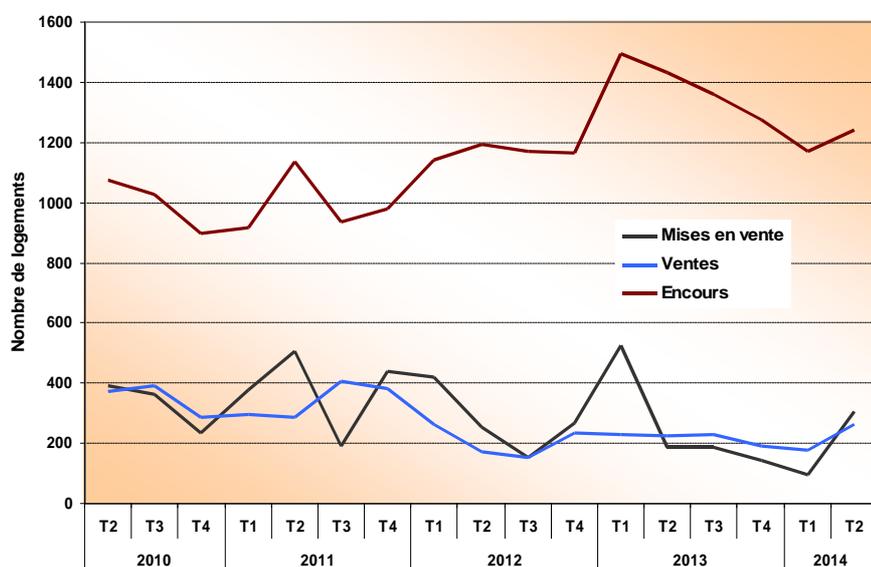


Les bulletins de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de PICARDIE

La Picardie est, avec l'Auvergne et la Lorraine, une des trois seules régions de France métropolitaine à connaître à la fois une hausse des ventes et des mises en vente de logements neufs au deuxième trimestre 2014 par rapport au deuxième trimestre 2013. Cette légère embellie, venue surtout du collectif, est perceptible dans les trois départements picards. Les prix de vente pratiqués sur le neuf depuis le début de l'année sont en baisse dans la région par rapport à 2013.

La commercialisation des logements neufs en Picardie



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



Ce trimestre, légère reprise de l'activité sur le marché du logement neuf

La Picardie est une des trois seules régions de France métropolitaine, avec la Lorraine et l'Auvergne, à connaître à la fois une hausse des mises en vente et des ventes de logements neufs au deuxième trimestre 2014 par rapport au deuxième trimestre 2013. Durant le deuxième trimestre 2014, 300 logements neufs ont été mis en vente dans la région, soit 120 de plus qu'au deuxième trimestre 2013. Entre ces deux périodes, les ventes ont progressé de 17 %.

Cette légère embellie ne se confirme pas sur plus longue période : sur un an, les mises sur le marché reculent et les ventes stagnent dans la région. Durant les douze derniers mois, 730 logements ont été mis en vente en Picardie, soit 35 % de moins que durant les douze mois précédents. Parallèlement, 860 logements ont été vendus, autant que durant les douze mois précédents. Au niveau national, les mises en vente et les ventes reculent.

Conséquence de ce ralentissement des mises en vente et de la stagnation des ventes, les stocks de logements à vendre ont diminué sur un an : à la fin du deuxième trimestre 2014, un peu plus de 1 200 logements neufs restent invendus sur le marché régional, soit 13 % de moins qu'un an auparavant.

La commercialisation de l'ensemble des logements neufs en Picardie

Unité : logements

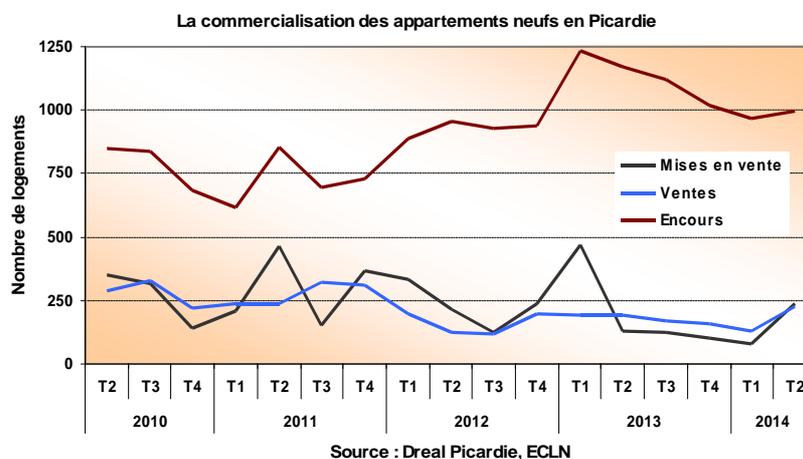
	Cumul sur 4 trimestres		Cumul sur un trimestre					Glissement 2014 T2 / 2013 T2
	Niveau 2013 T3 à 2014 T2	Glissement 2013 T3 à 2014 T2 / 2012 T3 à 2014 T2	Niveau					
			2013 T2	2013 T3	2013 T4	2014 T1	2014 T2	
Encours proposés à la vente en début de période (1)	1 433	20,0%	1 495	1 433	1 359	1 275	1 168	-21,9%
Mises en vente (2)	730	-35,5%	185	185	145	95	305	64,9%
Ventes (réservations à la vente) (3)	857	1,9%	224	228	193	175	261	16,5%
Annulations des réservations à la vente (4)	102	61,9%	19	30	24	20	28	47,4%
Réactualisation de l'encours proposé à la vente (5)	-166	45,6%	-42	-61	-60	-47	2	-104,8%
Encours proposés à la vente en fin de période (6) = (1) + (2) - (3) + (4) + (5)	1 242	-13,3%	1 433	1 359	1 275	1 168	1 242	-13,3%

Source : Dreal Picardie, ECLN

Appartements neufs : les ventes et les mises sur le marché s'équilibrent ce trimestre

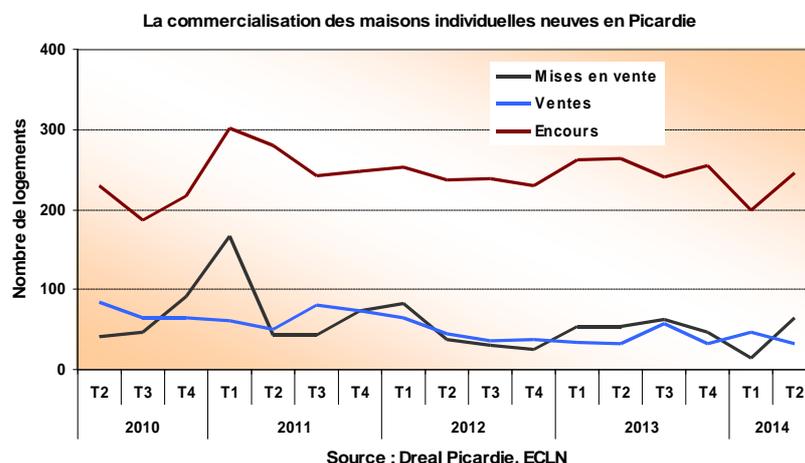
Les ventes et les mises en vente d'appartements neufs remontent ce trimestre. Durant ce trimestre, les promoteurs ont mis sur le marché 240 appartements neufs et en ont vendu presque autant.

Sur douze mois, 550 logements collectifs ont été mis en vente en Picardie, 44 % de moins qu'au cours des douze mois précédents. Les ventes sont à peu près stables entre les deux périodes, avec près de 700 appartements neufs vendus. Le délai d'écoulement des logements collectifs vendus au cours des 12 derniers mois est de 18 mois en Picardie, contre 14 mois en moyenne nationale. Un millier d'appartements restent invendus à la fin du premier semestre.



Maison individuelle neuve : un marché toujours morose

Le marché de la maison neuve reste faible ce trimestre avec une soixantaine de mises sur le marché et une trentaine de ventes enregistrées pour l'ensemble de la Picardie. Sur plus longue période, il s'améliore quand même faiblement. Le nombre de maisons neuves mises en vente en Picardie au cours des douze derniers mois est ainsi 14 % supérieur à celui des douze mois précédents. Les ventes de maisons individuelles par les promoteurs ont augmenté de 21 % entre ces mêmes périodes. L'encours de maisons disponibles à la vente reste stable avec 250 maisons neuves en stock. Le délai d'écoulement des maisons individuelles vendues au cours des douze derniers mois est de 17 mois, comme en moyenne nationale.



Les mises sur le marché limitées à quelques communes

Après un premier trimestre calamiteux, les promoteurs se sont décidés à remettre des logements sur le marché ce trimestre dans les trois départements. Il s'agit surtout de logements collectifs proposés sur un nombre restreint de communes. Ainsi, dans l'Oise, la moitié des 80 appartements mis en vente le sont sur la commune de La Chapelle-en-Serval. Dans la Somme, une grande partie concerne les communes d'Amiens et de Pont-de-Metz. Dans l'Aisne, les mises en vente d'appartements se localisent principalement sur la commune de Brasles, située à côté de Château-Thierry.

Le niveau des ventes d'appartements remonte également un peu dans l'Oise et la Somme.

La commercialisation de logements neufs au deuxième trimestre 2014

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	2	20	nd	57	16	246	2 114
Oise	19	19	126	187,7	80	83	294	3 012
Somme	46	12	100	216,4	103	129	456	3 084
Picardie	65	33	246	195,1	240	228	996	2 984
France métropolitaine	2 039	1 808	10 363	255,9	20 571	19 141	93 318	3 826
France de Province	1 762	1 483	9 203	235,3	16 094	14 107	74 393	3 558

Source : Dreal Picardie, ECLN

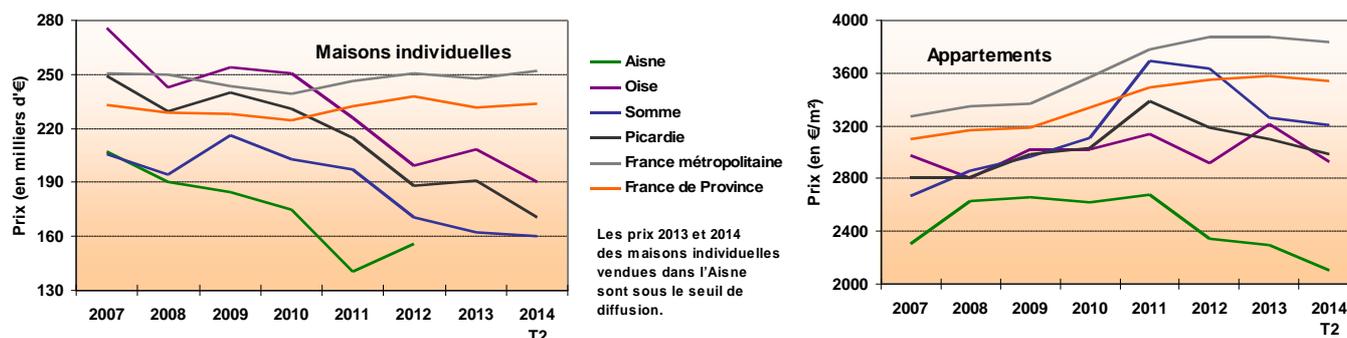
Des prix de vente plus bas qu'en 2013

En Picardie, le prix moyen d'un appartement neuf s'élève au premier semestre 2014 à 2989 €/m² et celui d'une maison neuve à 170 k€. Ces prix sont en baisse par rapport à 2013, alors qu'ils restent stables à l'échelle nationale.

La baisse des prix de vente des appartements neufs s'observe dans les trois départements picards. Dans l'Oise, le prix moyen d'un appartement neuf est retombé à 2929 €/m², au même niveau qu'en 2012. Dans la Somme, il atteint 3206 €/m², légèrement inférieur à 2013. Dans l'Aisne, il est de 2109 €/m², à son plus bas niveau depuis que l'enquête est fiable (2007).

Le prix moyen d'une maison neuve dans l'Oise s'élève à 190 k€ au premier semestre 2014, contre 209 k€ en 2013. Dans la Somme, ce prix est stable à 160 k€. Dans l'Aisne, aucune maison individuelle n'a été vendue en 2013 dans le champ de cette enquête sur la commercialisation des logements neufs.

Prix de vente moyen des logements neufs de 2007 à 2014



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 : 3^e trim 2014

impression DREAL