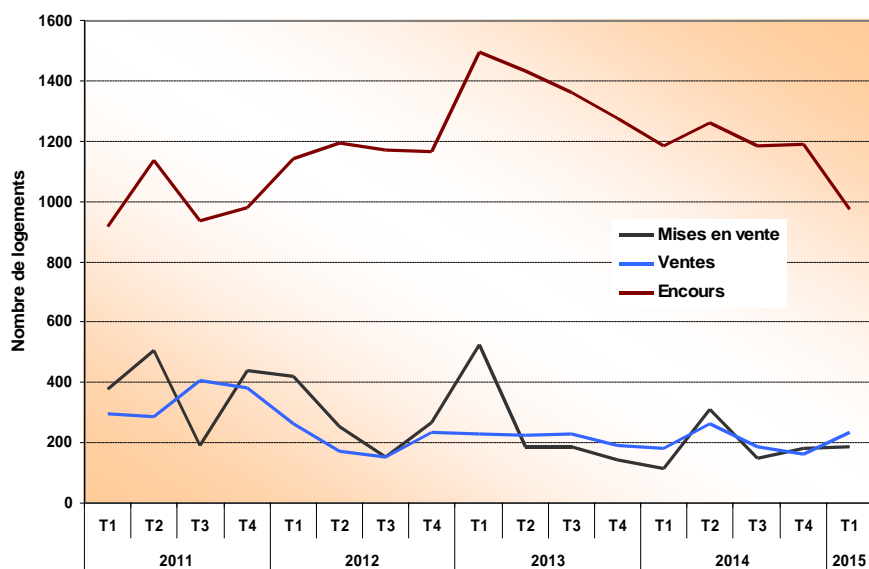


## Les bulletins de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de PICARDIE

Au premier trimestre 2015, la reprise des ventes de logements collectifs gagne la Picardie, après avoir été observée au niveau national en fin d'année 2014. Elle s'accompagne d'une forte baisse des stocks d'appartements neufs invendus. En revanche, si le marché de la maison individuelle neuve semble aussi repartir à l'échelle nationale, ce n'est pas encore le cas dans la région.

### La commercialisation des logements neufs en Picardie



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



## Légère remontée des ventes de logements neufs

Au cours du premier trimestre 2015, 190 logements neufs ont été mis en vente en Picardie, soit 59 % de plus qu'au premier trimestre 2014. Les ventes progressent également, de 29 % entre ces mêmes périodes, et s'élèvent à 230.

Depuis un an, 850 logements ont été vendus en Picardie, un peu plus que durant les douze mois précédents (+3 %). Les mises sur le marché sont un peu en deçà des ventes. Elles progressent de 30 % par rapport aux douze mois précédents. Au niveau national, les ventes augmentent à peine (+0,7 %) alors que les mises en vente reculent de 7 %.

Conséquence de cette remontée des ventes, les stocks reculent : à la fin du premier trimestre 2015, un peu moins d'un millier de logements neufs restent invendus sur le marché régional, soit 18 % de moins qu'un an auparavant.

### La commercialisation de l'ensemble des logements neufs en Picardie

	Cumul sur 4 trimestres		Cumul sur un trimestre					Glissement 2015 T1 / 2014 T1
	Niveau 2014 T2 à 2015 T1	Glissement 2014 T2 à 2015 T1 / 2013 T2 à 2014 T1	Niveau					
			2014 T1	2014 T2	2014 T3	2014 T4	2015 T1	
Encours proposés à la vente en début de période (1)	1 185	-20,7%	1 275	1 185	1 260	1 183	1 190	-6,7%
Mises en vente (2)	825	30,5%	117	309	150	180	186	59,0%
Ventes (réservations à la vente) (3)	847	2,7%	180	264	187	164	232	28,9%
Annulations des réservations à la vente (4)	87	-6,5%	20	28	27	21	11	-45,0%
Réactualisation de l'encours proposé à la vente (5)	-275	31,0%	-47	2	-67	-30	-180	283,0%
Encours proposés à la vente en fin de période (6) = (1) + (2) - (3) + (4) + (5)	975	-17,7%	1 185	1 260	1 183	1 190	975	-17,7%

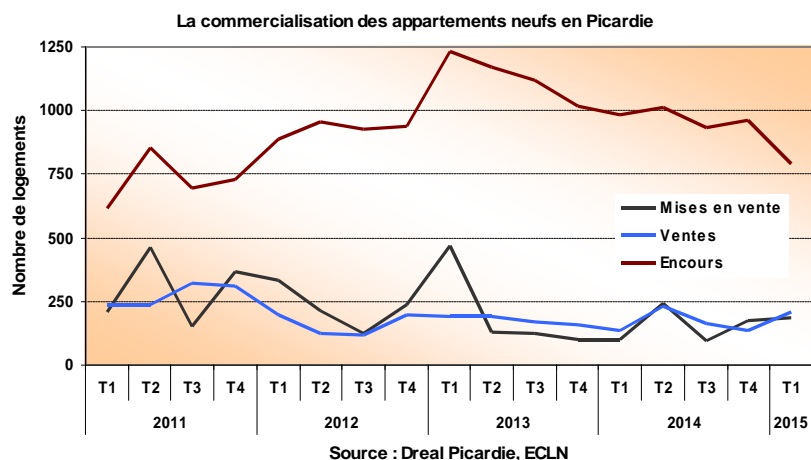
Source : DREAL Picardie, ECLN

## Les ventes d'appartements neufs reprennent

Cette reprise tient entièrement au secteur du collectif. Les ventes d'appartements neufs remontent ce trimestre. Plus de 200 appartements ont été vendus, 56 % de plus que durant le premier trimestre 2014. Cette hausse de l'activité s'observe dans une majorité des régions françaises. Seules les régions Île-de-France, Corse et Lorraine échappent à cette reprise.

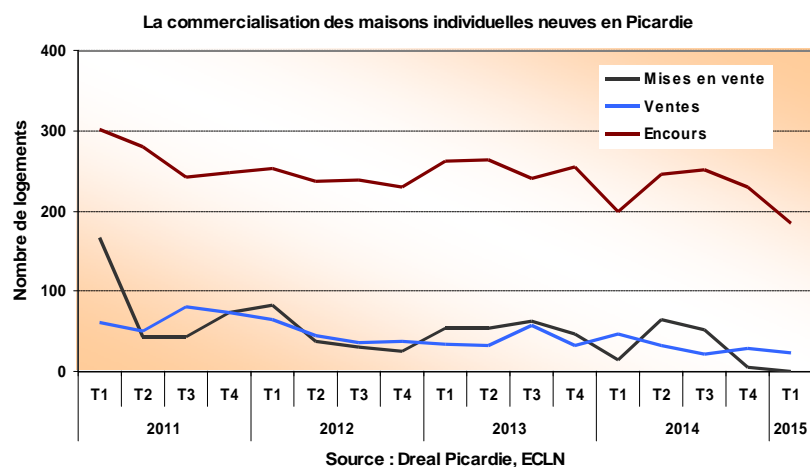
Les mises en vente progressent également. Durant le premier trimestre 2015, les promoteurs ont mis sur le marché près de 190 appartements neufs, soit 81 % de plus que durant le premier trimestre 2014. À la fin du trimestre, moins de 800 appartements restent invendus, contre près d'un millier en fin d'année 2014. Les stocks sont ainsi redescendus à leur niveau de fin 2011. Ceci tient à la progression des ventes, mais aussi au nombre élevé de logements retirés de la vente.

Sur douze mois, 700 logements collectifs ont été mis en vente en Picardie, 54 % de plus qu'au cours des douze mois précédents. Avec 740 appartements neufs vendus sur un an, les ventes remontent également, de 13 %. Le délai d'écoulement des logements collectifs vendus au cours des 12 derniers mois est de 16 mois, contre 14 mois en moyenne nationale.



## Pas encore d'amélioration sur le marché de la maison individuelle neuve

Cette embellie ne gagne pas encore le marché de la maison neuve : une vingtaine de maisons seulement ont été vendues dans la région au cours du premier trimestre 2015. Le marché conserve le faible niveau observé depuis le deuxième trimestre 2012. Les promoteurs n'ont mis aucune maison individuelle neuve sur le marché. De ce fait, le stock de maisons neuves diminue : 180 maisons restent invendues en fin de premier trimestre. Le délai d'écoulement des maisons individuelles vendues au cours des douze derniers mois est de 24 mois, contre 17 mois en moyenne nationale.



## L'activité des promoteurs concentrée sur quelques communes

Au cours du premier trimestre 2015, aucune vente ou mise en vente de maison n'ont été enregistrées dans l'Aisne. Les ventes d'appartements sont restées faibles. Une cinquantaine d'appartements ont été mis sur le marché dans ce département, la plupart dans la commune de Saint Quentin.

Dans l'Oise et la Somme, les promoteurs n'ont pas mis de maisons neuves sur le marché et en ont peu vendues. Le collectif se porte mieux et reste concentré sur quelques communes : une centaine d'appartements ont été mis en vente dans la Somme (dans le canton de Rue et dans les communes d'Amiens et Abbeville), une trentaine dans l'Oise (dans les cantons de Chantilly et de Montataire). Dans ces départements, les ventes ont dépassé les mises en vente : 120 appartements vendus dans la Somme et 70 dans l'Oise.

### La commercialisation de logements neufs au premier 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 <sup>2</sup> )
Aisne	0	0	4	-	56	15	160	2 228
Oise	0	16	116	216,0	33	72	287	3 255
Somme	0	7	64	152,0	97	122	344	3 060
Picardie	0	23	184	196,5	186	209	791	3 071
France métropolitaine	1 795	1 986	9 544	244,3	19 081	21 938	90 126	3 845
France de Province	1 591	1 702	8 288	231,0	15 625	16 728	70 506	3 566

Source : Dreal Picardie, ECLN

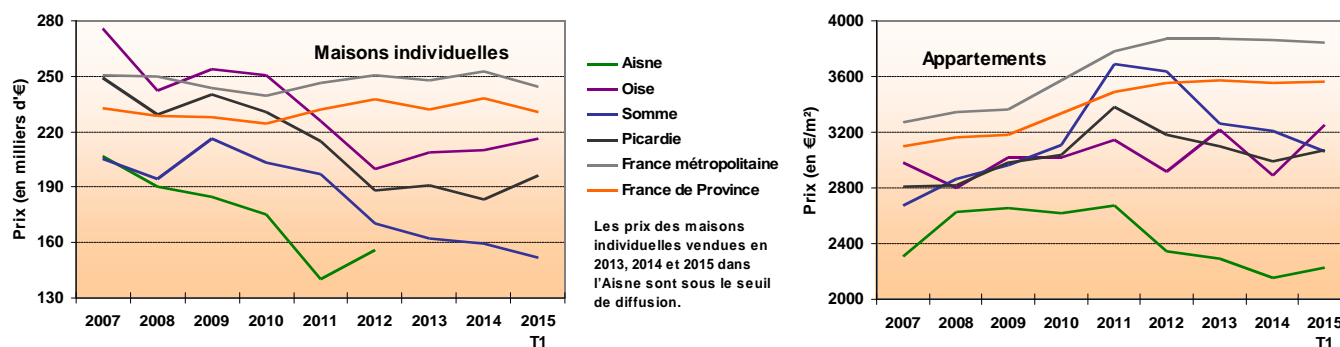
## Les prix de vente remontent

Dans la région, le prix de vente moyen d'un appartement neuf s'élève à 3071€/m<sup>2</sup>. Il remonte légèrement par rapport à 2014 alors qu'il est stable en moyenne nationale. Seules quatre régions présentent un prix de vente moyen inférieur à celui de la Picardie, à savoir le Limousin, la Franche-Comté, la Lorraine et l'Auvergne.

La hausse des prix de vente des appartements neufs s'observe dans l'Aisne et l'Oise, mais pas dans la Somme. Dans l'Oise, le prix moyen d'un appartement neuf s'élève à 3255 €/m<sup>2</sup>. Dans l'Aisne, il est de 2228 €/m<sup>2</sup>, il remonte un peu après avoir atteint en 2014 son plus bas niveau depuis 10 ans. Dans la Somme, il est redescendu à 3060 €/m<sup>2</sup>, son niveau de 2010. Il convient cependant d'attendre les ventes des mois suivants pour confirmer ou infirmer ces tendances.

Ce trimestre, le prix moyen d'une maison neuve est en Picardie de 197 k€. Cependant, ce chiffre est difficile à considérer en raison du petit nombre de maisons vendues. Le prix moyen d'une maison neuve s'élève à 216 k€ dans l'Oise et à 152 k€ dans la Somme. Dans l'Aisne, le nombre de maisons individuelles vendues en 2015 dans le champ de l'enquête ne permet pas de diffuser de chiffre.

## 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.

#### 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](mailto:anne.evrard@developpement-durable.gouv.fr)

**Gérard Geirnaert**  
tél. : 03 22 82 25 43  
[gerard.geirnaert@developpement-durable.gouv.fr](mailto: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 : 2è trim 2015

impression DREAL