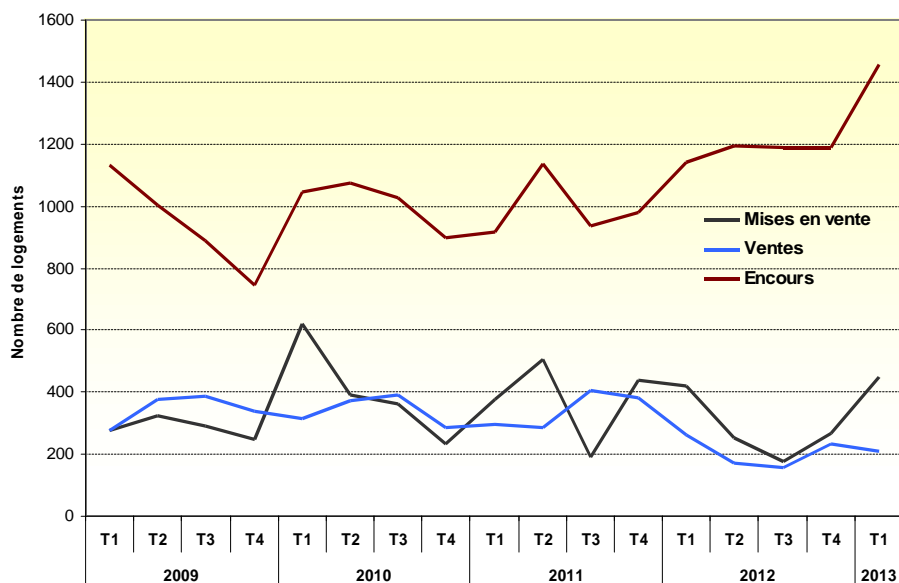


Les bulletins de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de PICARDIE

La région enregistre une remontée des mises en vente de logements neufs au cours de ce premier trimestre. L'Aisne y contribue largement avec surtout, la mise sur le marché d'une résidence pour seniors à Saint-Quentin. Dans ce département, les ventes d'appartements s'améliorent aussi sensiblement. Cependant, dans l'ensemble de la région, les ventes d'appartements comme celles de maisons neuves restent faibles et les stocks n'ont jamais été aussi élevés. A contre courant du niveau national, les prix des maisons et des appartements remontent dans l'Oise.

La commercialisation des logements neufs en Picardie



Source : Dreal Picardie, ECLN



Des stocks de logements neufs élevés

Au cours du premier trimestre 2013, 450 logements neufs ont été mis en vente en Picardie, soit 8 % de plus qu'au premier trimestre 2012. Fait remarquable, plus du tiers l'ont été dans le département de l'Aisne. Ceci explique que les mises en vente progressent un peu dans la région alors qu'elles diminuent nettement au niveau national. Les ventes ont en revanche baissé de 21 % en Picardie par rapport au premier trimestre de l'année dernière (à peine plus de 200 logements neufs vendus).

Près de 1 150 logements ont été mis en vente au cours des douze derniers mois, 26 % de moins que durant les douze mois précédents. Le chiffre des ventes, moins de 800, continue de fondre avec une baisse de 43 % par rapport aux douze mois antérieurs. Comme en France, cette baisse des ventes s'observe depuis le troisième trimestre 2010, interrompue cependant par une reprise au deuxième semestre 2011 quand les investisseurs ont avancé leurs achats en prévision du durcissement du dispositif Scellier.

Les fortes mises en vente de ce premier trimestre, associées à la poursuite de la baisse des ventes, font grimper les encours en fin de trimestre : les stocks atteignent ainsi le chiffre record de près de 1 500 logements en Picardie. Ce niveau élevé d'encours en fin de période s'observe aussi au niveau national.

La commercialisation de l'ensemble des logements neufs en Picardie

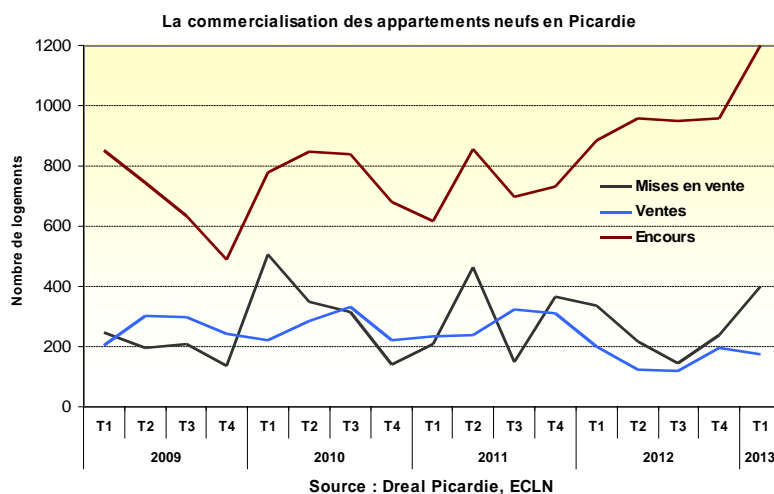
	Cumul sur 4 trimestres		Cumul sur un trimestre					Glissement 2013 T1 / 2012 T1
	Niveau	Glissement	Niveau					
	2012 T2 à 2013 T1	2012 T2 à 2012 T1 / 2011 T2 à 2011 T1	2012 T1	2012 T2	2012 T3	2012 T4	2013 T1	
Encours proposés à la vente en début de période (1)	1 140	24,2%	979	1 140	1 194	1 188	1 187	21,2%
Mises en vente (2)	1 146	-26,4%	418	254	176	266	450	7,7%
Ventes (réservations à la vente) (3)	769	-42,6%	264	170	156	235	208	-21,2%
Annulations des réservations à la vente (4)	52	-44,1%	40	8	21	13	10	-75,0%
Réactualisation de l'encours proposé à la vente (5)	-110	25,0%	-33	-38	-47	-45	20	-160,6%
Encours proposés à la vente en fin de période (6) = (1) + (2) - (3) + (4) + (5)	1 459	28,0%	1 140	1 194	1 188	1 187	1 459	28,0%

Source : Dreal Picardie, ECLN

Beaucoup d'appartements mis en vente ce trimestre

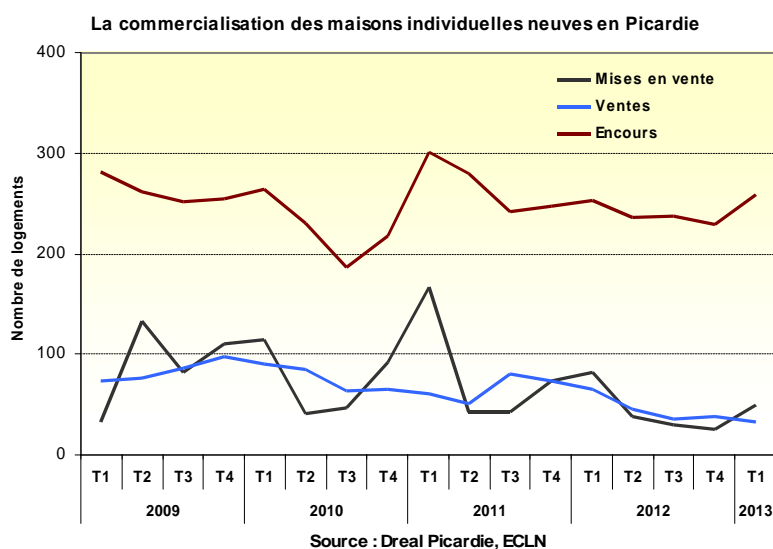
Sur 10 logements neufs mis en vente durant ce premier trimestre 2013 en Picardie, neuf sont des appartements. Les mises sur le marché de logements collectifs (400 dans la région) sont en progression de 19 % par rapport au premier trimestre 2012. Comme les ventes restent en revanche faibles, un stock de près de 1 500 logements collectifs se retrouve ainsi sur le marché.

Sur douze mois, un millier de logements collectifs ont été mis en vente en Picardie, un quart de moins qu'au cours des douze mois précédents. Si ce chiffre est faible, celui des ventes l'est plus encore : seulement 660 appartements neufs ont été vendus, soit une baisse de 42 % par rapport aux douze mois antérieurs.



Maisons individuelles neuves : un marché très faible

Une cinquantaine de maisons neuves ont été mises sur le marché ce trimestre. Sur plus longue période, 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 41 % moindre de celui des douze mois précédents. Les ventes de maisons individuelles par les promoteurs ont diminué de 45 % entre ces mêmes périodes. L'encours de maisons disponibles à la vente reste stable.



Des appartements destinés aux seniors mis sur le marché dans l'Aisne

Ce trimestre, les mises sur le marché et les ventes de maisons neuves sont très faibles dans les trois départements picards.

Le secteur du collectif est un peu plus dynamique. Dans l'Aisne, la reprise des ventes, amorcée au second semestre 2012, se confirme en ce premier trimestre 2013. Mais, fait plus remarquable, 166 logements collectifs neufs ont été mis sur le marché dans ce département au cours du trimestre. Ce sont pour l'essentiel des appartements dans une résidence « seniors » à Saint-Quentin. Dans l'Oise et dans la Somme, les mises en ventes et les ventes d'appartements sont en deçà du niveau du premier trimestre 2012.

La commercialisation de logements neufs au 1er trimestre 2013

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	11	-	166	41	259	2 323
Oise	49	29	193	202,8	116	74	397	3 312
Somme	0	3	54	nd	119	61	545	3 172
Picardie	49	32	258	200,1	401	176	1 201	3 016
France métropolitaine	3 115	2 294	10 970	240,6	22 154	17 760	87 308	3 832
France de Province	2 710	1 994	9 944	230,6	17 322	13 004	70 664	3 520

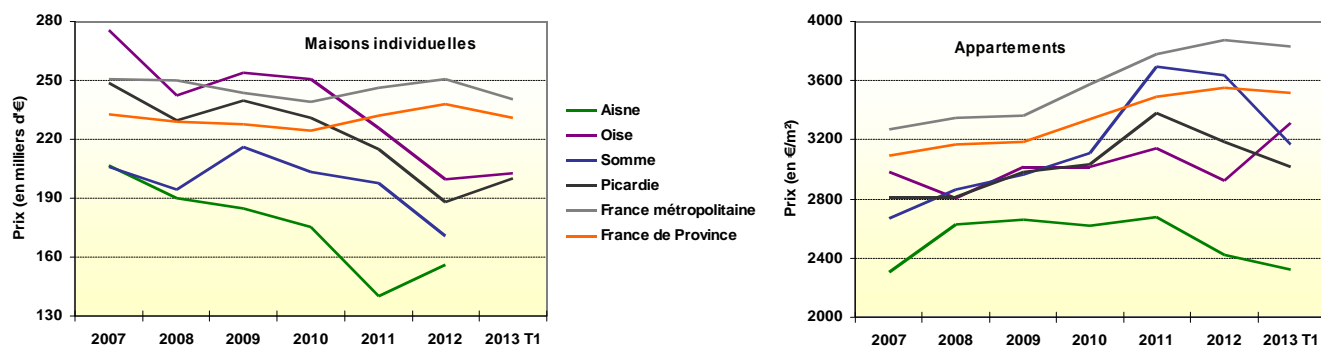
Source : Dreal Picardie, ECLN

Remontée des prix de vente des appartements dans l'Oise

En ce premier trimestre 2013, il n'est possible de calculer le prix moyen d'une maison neuve que pour l'Oise : après une baisse en 2011 et 2012, le prix s'y stabilise par rapport à 2012 à 200 k€. La tendance de l'Oise est inverse aux tendances nationales : en France métropolitaine comme en France de province, les prix ont augmenté en 2011 et 2012 et commencent à baisser en ce début 2013.

Le prix moyen d'un appartement neuf monte aussi dans l'Oise, alors qu'il baisse dans les deux autres départements et à l'échelle nationale. Ce prix s'élève à 3312 €/m² dans l'Oise, 2323 €/m² dans l'Aisne et 3172 €/m² dans la Somme.

Prix de vente moyen des logements neufs de 2007 à 2013



Source : Dreal Picardie, ECLN

Prix de vente des maisons individuelles non diffusables pour l'Aisne et la Somme pour le 1^{er} trimestre 2013

Note explicative

Source

Ces résultats sont issus de l'enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN) 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 (à des bailleurs sociaux ou autres), 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 (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 diffusables).

Les chiffres du dernier trimestre sont provisoires et les chiffres des 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 :
Philippe CARON

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

ISSN : 2267-2605

Dépôt légal : 1^{er} trim 2013

impression DREAL