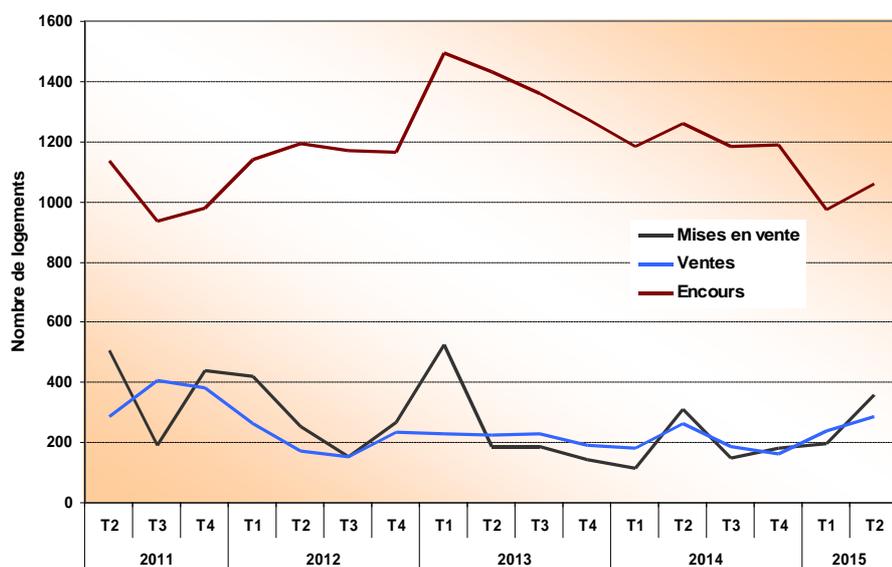


Les bulletins de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de PICARDIE

Au deuxième trimestre 2015, la remontée des ventes d'appartements neufs se confirme en Picardie et se généralise à toute la France. Les promoteurs se montrent donc plus confiants : les mises sur le marché reprennent, même si elles se limitent à quelques communes. Cependant, le marché de la maison individuelle neuve reste terne.

La commercialisation des logements neufs en Picardie



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



Une remontée des ventes de logements neufs plus nette ce trimestre

Au cours du deuxième trimestre 2015, 350 logements neufs ont été mis en vente en Picardie, soit 15 % de plus qu'au deuxième trimestre 2014. Les ventes progressent également, de 9 % entre ces mêmes périodes, pour s'élever à 290. Les ventes sont en hausse dans toutes les régions de France métropolitaine, sauf en Champagne-Ardenne où elles reculent très légèrement.

En Picardie, cette embellie se confirme sur plus longue période : sur un an, les mises sur le marché ont augmenté de 17 % et les ventes de +2 %. Durant les douze derniers mois, 880 logements ont été mis en vente et autant ont été vendus. Au niveau national, les ventes augmentent de 10 % tandis que les mises en vente reculent de 2 %.

Les stocks diminuent mais restent importants : à la fin du deuxième trimestre 2015, un peu plus d'un millier de logements neufs restent invendus sur le marché régional.

La commercialisation de l'ensemble des logements neufs en Picardie

Unité : logements

	Cumul sur 4 trimestres		Cumul sur un trimestre					Glissement 2015 T2 / 2014 T2
	Niveau	Glissement	Niveau					
	2014 T3 à 2015 T2	2014 T3 à 2015 T2 / 2013 T3 à 2014 T2	2014 T2	2014 T3	2014 T4	2015 T1	2015 T2	
Encours proposés à la vente en début de période (1)	1 260	-12,1%	1 185	1 260	1 183	1 190	976	-17,6%
Mises en vente (2)	882	16,7%	309	150	180	196	356	15,2%
Ventes (réservations à la vente) (3)	880	1,7%	264	187	164	241	288	9,1%
Annulations des réservations à la vente (4)	76	-25,5%	28	27	21	11	17	-39,3%
Réactualisation de l'encours proposé à la vente (5)	-277	66,9%	2	-67	-30	-180	0	-100,0%
Encours proposés à la vente en fin de période (6) = (1) + (2) - (3) + (4) + (5)	1 061	-15,8%	1 260	1 183	1 190	976	1 061	-15,8%

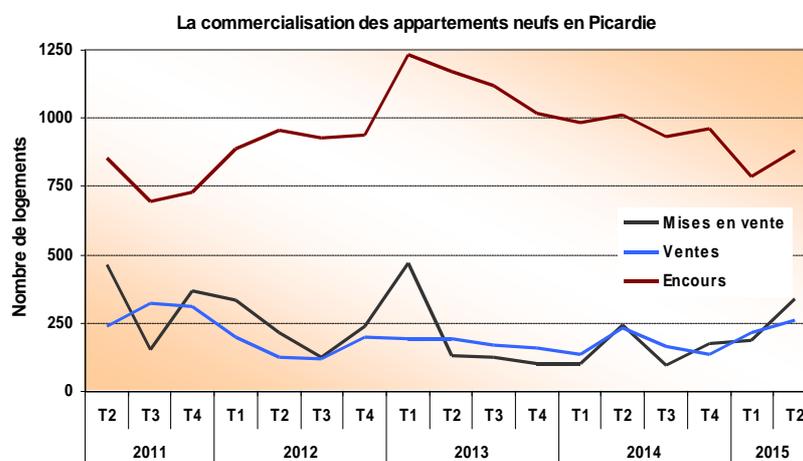
Source : Dreal Picardie, ECLN

L'embellie se confirme sur le marché du collectif

En Picardie, cette reprise tient entièrement au secteur du collectif. Les ventes d'appartements neufs remontent ce trimestre : 260 appartements ont été vendus, 13 % de plus que durant le deuxième trimestre 2014. Cette hausse de l'activité s'observe dans toutes les régions françaises.

Les mises en vente progressent également. Durant le deuxième trimestre 2015, les promoteurs ont mis sur le marché près de 350 appartements neufs, 40 % de plus que durant le deuxième trimestre 2014. Ils ne s'étaient pas montrés aussi entreprenants depuis le premier trimestre 2013. Les stocks sont ainsi repartis à la hausse : à la fin du trimestre, près de 900 appartements restent invendus.

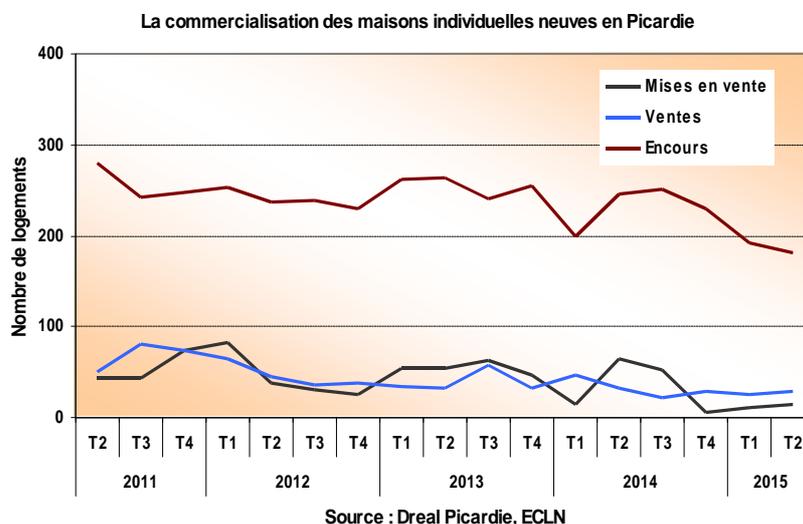
Sur douze mois, 800 logements collectifs ont été mis en vente en Picardie, 41 % de plus qu'au cours des douze mois précédents. Avec 780 appartements neufs vendus sur un an, les ventes remontent également, de 11 %. Le délai d'écoulement des logements collectifs vendus au cours des 12 derniers mois est de 14 mois, contre 13 mois en moyenne nationale.



Source : Dreal Picardie, ECLN

Toujours pas d'amélioration sur le marché de la maison individuelle neuve

Cette embellie ne gagne pas encore le marché de la maison neuve : une trentaine de maisons seulement ont été vendues dans la région au cours du deuxième trimestre 2015. Le marché conserve le faible niveau observé depuis trois ans. Les promoteurs ont mis une quinzaine de maisons individuelles neuves sur le marché. Le stock de maisons neuves invendues est descendu à 180 en fin de deuxième trimestre. Le délai d'écoulement des maisons individuelles vendues au cours des douze derniers mois est de 24 mois, contre 16 mois en moyenne nationale.



L'activité des promoteurs concentrée sur quelques communes

Au cours du deuxième trimestre 2015, les promoteurs n'ont mis des maisons neuves sur le marché que dans le département de l'Aisne, dans les communes de Saint-Quentin et de Soissons. Dans ce département, l'activité des promoteurs se limite à ces deux communes et à Château-Thierry.

Dans l'Oise et la Somme, le marché du collectif se porte nettement mieux que celui de l'individuel, mais se concentre sur quelques communes. Ainsi, les mises sur le marché se bornent dans la Somme aux communes d'Amiens et Abbeville, et dans l'Oise, à celles de Beauvais, Compiègne, Le Plessis-Belleville, Nogent-sur-Oise, La Chapelle-en-Serval et Senlis. Les ventes d'appartements s'effectuent dans ces mêmes communes, plus dans quelques autres, sur le littoral de la Somme notamment.

La commercialisation de logements neufs au deuxième 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	14	0	18	-	0	12	148	2 594
Oise	0	17	110	205,0	204	125	373	2 971
Somme	0	11	53	150,4	138	123	359	3 089
Picardie	14	28	181	183,5	342	260	880	3 006
France métropolitaine	1 928	2 061	9 193	252,2	22 629	24 472	88 293	3 895
France de Province	1 643	1 736	7 928	237,2	17 614	18 689	68 267	3 606

Source : Dreal Picardie, ECLN

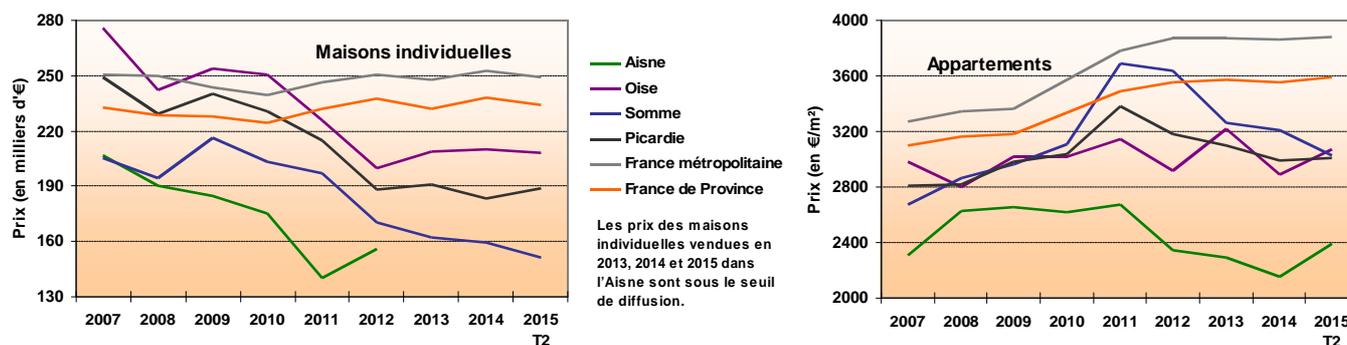
Les prix de vente des appartements neufs en baisse dans la Somme

Dans la région, le prix de vente moyen d'un appartement neuf s'élève à 3006 €/m². Un fort contraste existe entre le prix moyen pratiqué dans l'Oise et la Somme (respectivement 2971 €/m² et 3089 €/m²) et celui observé dans l'Aisne (2594 €/m²).

Le prix de vente moyen des appartements neufs est en très légère augmentation au niveau national. Cette hausse s'observe aussi dans l'Aisne et l'Oise, mais pas dans la Somme. Dans ce département, le prix moyen d'un appartement neuf a fortement baissé par rapport à 2011-2012, époque où il excédait 3600 €/m².

Ce trimestre, le prix moyen d'une maison neuve est en Picardie de 184 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 205 k€ dans l'Oise et à 150 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 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 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