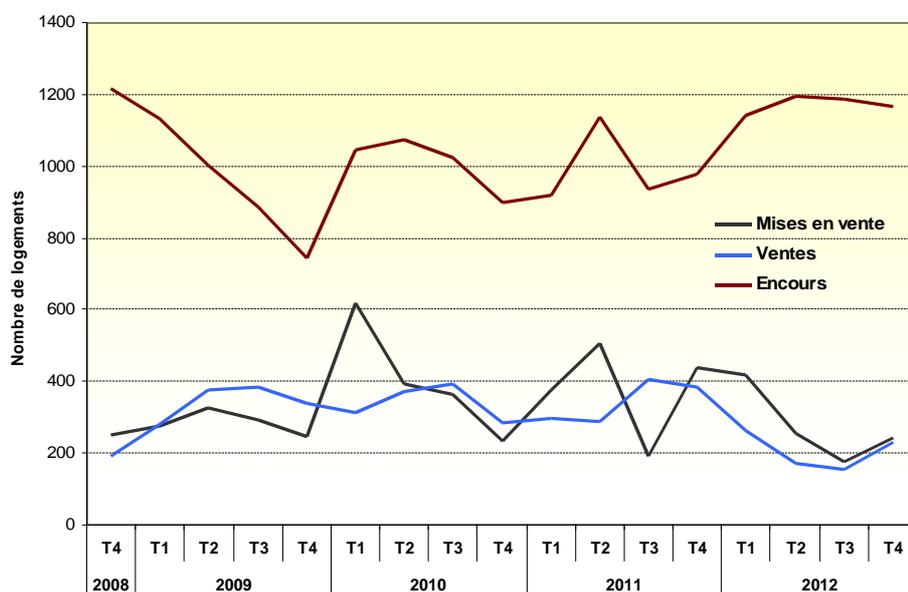


Les bulletins de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de PICARDIE

En Picardie comme en France, les ventes de logements neufs ont fortement baissé entre 2011 et 2012, pour les appartements comme pour les maisons. Les mises en ventes sont aussi en retrait, les promoteurs redoutant de faire grimper les stocks. Contrairement au niveau national, les prix moyens sont en Picardie, plus bas en 2012 qu'en 2011.

La commercialisation des logements neufs en Picardie



Source : Dreal Picardie, ECLN



Les ventes de logements neufs . -40 %entre 2011 et 2012

Au cours du quatrième trimestre 2012, 241 logements neufs ont été mis en vente en Picardie, soit 45 % de moins qu'au quatrième trimestre 2011, 231 ont été vendus, 40 % de moins qu'au quatrième trimestre 2011.

Près de 1 100 logements neufs ont été mis en vente sur l'ensemble de l'année 2012, 28 % de moins que durant l'année 2011. Les ventes, qui dépassent à peine les 800, connaissent une baisse plus forte encore, de 40 %. Durant les quatre années précédentes, le niveau des ventes stagnait aux alentours de 1 300 : il n'était donc jamais descendu si bas, même au plus fort de la crise. En conséquence, l'encours de logements reste orienté à la hausse : en fin d'année 2012, près de 1 160 logements neufs proposés à la vente n'ont pas trouvé preneur.

Les mises en vente et les ventes ont davantage reculé entre 2011 et 2012 en Picardie qu'en moyenne nationale. Une majeure partie des régions subissent cependant aussi des baisses. Seul parmi les régions françaises, le Nord Pas-de-Calais voit les mises en vente augmenter grâce au secteur du collectif tandis que les ventes stagnent.

Les baisses des mises en vente reflètent un réflexe de prudence des promoteurs qui évitent de constituer des stocks. Les conditions de financement se sont aussi durcies pour les promoteurs. Ceux-ci disent qu'il y a un an ou deux, ils pouvaient démarrer les travaux quand 30 % d'un programme était commercialisé, mais qu'ils doivent aujourd'hui attendre d'en avoir vendu 50 % pour obtenir le financement des banques.

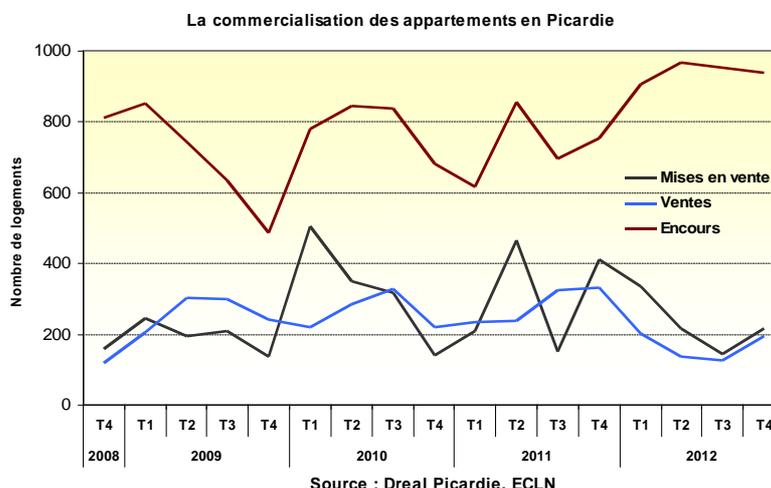
La commercialisation de l'ensemble des logements neufs en Picardie

	Cumul sur 4 trimestres		Cumul sur un trimestre					Glissement 2012 T4 / 2011 T4
	Niveau	Glissement	Niveau					
	2012 T1 à 2012 T4	2012 T1 à 2012 T4 / 2011 T1 à 2011 T4	2011 T4	2012 T1	2012 T2	2012 T3	2012 T4	
Encours proposés à la vente en début de période (1)	979	8,9%	938	979	1 140	1 194	1 188	26,7%
Mises en vente (2)	1 089	-28,2%	439	418	254	176	241	-45,1%
Ventes (réservations à la vente) (3)	821	-40,2%	383	264	170	156	231	-39,7%
Annulations des réservations à la vente (4)	82	0,0%	18	40	8	21	13	-27,8%
Réactualisation de l'encours proposé à la vente (5)	-163	12,4%	-33	-33	-38	-47	-45	36,4%
Encours proposés à la vente en fin de période (6) = (1) + (2) - (3) + (4) + (5)	1 166	19,1%	979	1 140	1 194	1 188	1 166	19,1%

Source : DREAL Picardie, ECLN

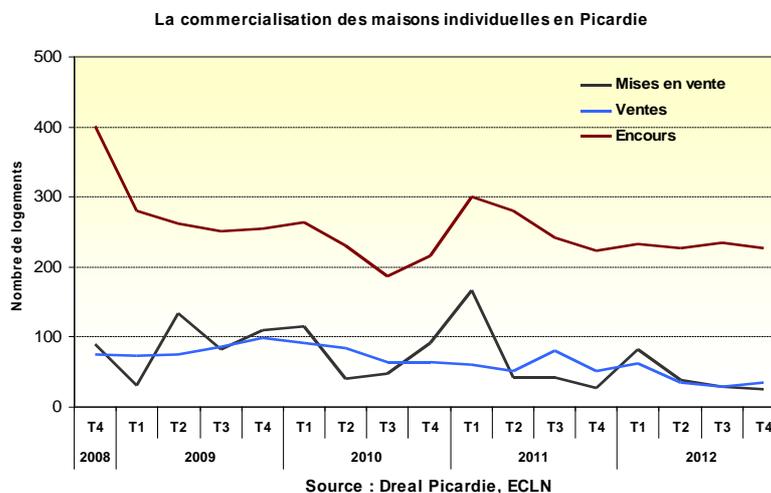
Appartements : chute des ventes

Au cours de l'année 2012, un peu plus de 900 logements collectifs neufs ont été mis en vente en Picardie, un quart de moins qu'en 2011. 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 à 2011. De 2008 à 2011, un millier d'appartements neufs étaient vendus chaque année en Picardie. Fin 2012, l'encours de logements collectifs proposés à la vente (938) est d'un quart supérieur à celui observé fin 2011.



Maisons individuelles : en 2012, moitié moins de ventes qu'en 2009

Le nombre de maisons neuves mises en vente en Picardie au cours de l'année 2012 est 37 % moindre de celui de 2011. Les ventes de maisons individuelles par les promoteurs sont inférieures de 34 % entre ces mêmes périodes. Afin de situer à quel point les niveaux actuels des mises en vente et des réservations sont extrêmement faibles, ils se situent en 2012 l'un et l'autre à la moitié de ce qu'ils étaient en 2009. Fin 2012, l'encours de maisons disponibles à la vente (230) reste identique à celui de la fin 2011.



Départements : petite reprise dans l'Aisne de la commercialisation des appartements

Dans les trois départements picards, les mises en vente et les ventes de maisons neuves baissent entre 2011 et 2012. Ce marché est complètement atone dans l'Aisne.

En revanche, la commercialisation de logements collectifs reprend un peu dans l'Aisne, avec une mise sur le marché et des ventes en léger regain depuis le deuxième trimestre 2012. Dans l'Oise et dans la Somme, les mises en ventes et les ventes d'appartements ont baissé entre 2011 et 2012. Dans la Somme, il s'est vendu moitié moins d'appartements en 2012 qu'en 2011.

La commercialisation de logements neufs en 2012

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	5	11	156,0	107	38	99	2455
Oise	90	92	160	213,1	411	351	359	2899
Somme	86	64	57	170,6	395	271	480	3637
Picardie	176	161	228	194,5	913	660	938	3173
France métropolitaine	11368	8359	10096	250,4	97950	77853	79833	3861
France de Province	10179	7332	9306	238,0	75575	59036	66007	3548

Source : Dreal Picardie, ECLN

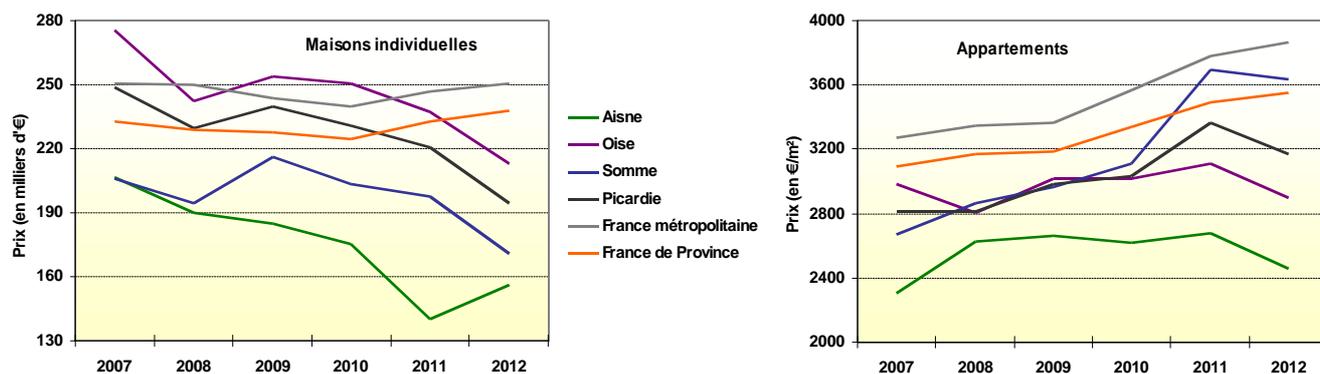
Prix de vente des maisons et des appartements en baisse en Picardie, mais pas en France

En 2012, les prix de vente moyens des maisons et des appartements neufs sont inférieurs en Picardie à la moyenne nationale mais aussi à la moyenne de France de Province : en construction neuve, une maison a été vendue en moyenne 195 k€ en Picardie et un appartement 3173 €/m² contre respectivement 238 k€ et 3548 €/m² en France de Province. Dans les deux segments, le prix moyen est en Picardie plus bas en 2012 qu'en 2011, alors que ces prix augmentent au niveau national.

En 2012, le prix moyen d'une maison neuve atteint 156 k€ dans l'Aisne et 171 k€ dans la Somme, il est plus élevé dans l'Oise à 213 k€. Avec 3637 €/m², le prix moyen d'un appartement neuf est en revanche plus haut dans la Somme (2455 €/m² dans l'Aisne et 2899 €/m² dans l'Oise). Deux tiers des appartements vendus dans la Somme l'ont été sur la commune d'Amiens. Dans la capitale régionale, le prix des appartements neufs est passé de 3240 €/m² en 2011 à 3740 €/m² tandis qu'il diminuait sur le reste du département.

L'accession à la propriété dans le neuf reste faible du fait des prix qui demeurent quand même élevés et des banques qui ont durci leurs critères d'octroi de crédit, malgré des taux très bas.

Prix de vente moyen des logements neufs de 2007 à 2011



Source : Dreal Picardie, ECLN

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 sont 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 : 2103-9798

Dépôt légal : 4^e trim 2012

impression DREAL