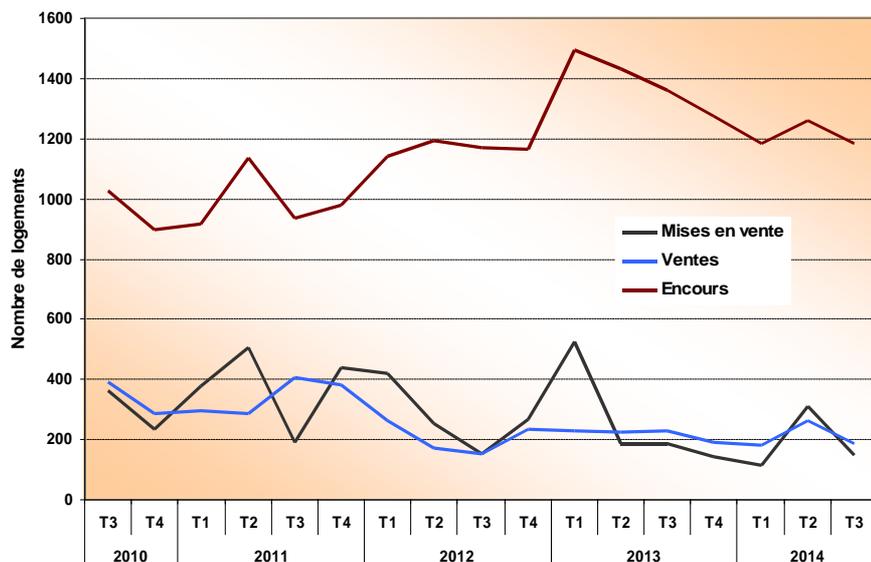


## Les bulletins de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de PICARDIE

Au troisième trimestre 2014, les ventes et les mises en vente de logements neufs sont reparties à la baisse en Picardie par rapport au troisième trimestre 2013. Dans l'Oise et la Somme, les promoteurs ont limité leurs mises sur le marché de logements collectifs, ce qui a permis de réduire un peu les stocks. Dans l'Aisne, les appartements tardent à se vendre et les stocks grimpent.

### La commercialisation des logements neufs en Picardie



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



## L'activité sur le marché du logement neuf retombe après la légère reprise observée au deuxième trimestre

Comme la moitié des régions françaises, la Picardie rencontre à la fois une baisse des mises en vente et des ventes de logements neufs au troisième trimestre 2014 par rapport au troisième trimestre 2013. Durant le troisième trimestre 2014, seulement 150 logements neufs ont été mis en vente dans la région, soit 19 % de moins qu'au troisième trimestre 2013. Les ventes se chiffrent à 200 logements à peine et sont en repli de 18 % entre les deux périodes.

Ce recul s'observe également sur plus longue période : sur un an, les mises sur le marché et les ventes baissent dans la région. Durant les douze derniers mois, 720 logements ont été mis en vente en Picardie, soit 38 % de moins que durant les douze mois précédents. Parallèlement, 820 logements ont été vendus, 10 % de moins que durant les douze mois précédents. Au niveau national aussi, les mises en vente et les ventes reculent, dans de moindres proportions cependant.

Les mises en vente ayant plus ralenti que les ventes, les stocks de logements à vendre ont diminué sur un an : à la fin du troisième trimestre 2014, un peu moins 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

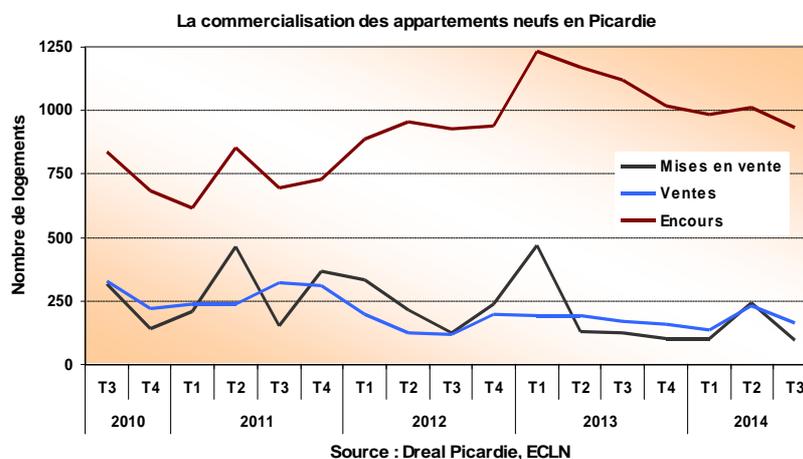
	Cumul sur 4 trimestres		Cumul sur un trimestre					Glissement 2014 T3 / 2013 T3
	Niveau	Glissement	Niveau					
	2013 T4 à 2014 T3	2013 T4 à 2014 T3 / 2012 T4 à 2014 T3	2013 T3	2013 T4	2014 T1	2014 T2	2014 T3	
Encours proposés à la vente en début de période (1)	1 359	16,4%	1 433	1 359	1 275	1 185	1 260	-12,1%
Mises en vente (2)	721	-38,0%	185	145	117	309	150	-18,9%
Ventes (réservations à la vente) (3)	824	-9,9%	228	193	180	264	187	-18,0%
Annulations des réservations à la vente (4)	99	37,5%	30	24	20	28	27	-10,0%
Réactualisation de l'encours proposé à la vente (5)	-172	34,4%	-61	-60	-47	2	-67	9,8%
Encours proposés à la vente en fin de période (6) = (1) + (2) - (3) + (4) + (5)	1 183	-13,0%	1 359	1 275	1 185	1 260	1 183	-13,0%

Source : Dreal Picardie, ECLN

## Appartements neufs : les mises sur le marché à nouveau en baisse

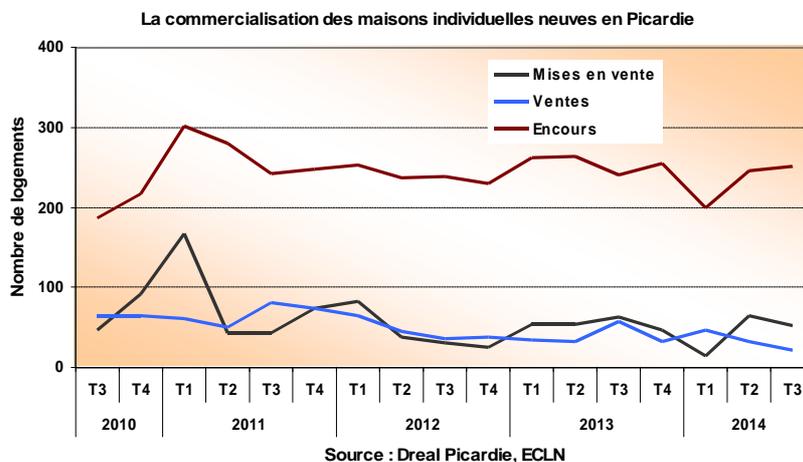
Les ventes et les mises en vente d'appartements neufs rechutent. Durant ce trimestre, les promoteurs ont mis sur le marché une centaine d'appartements neufs et en ont vendu 165, alors que le trimestre précédent, ils en avaient mis près de 250 sur le marché et vendus 230.

Sur douze mois, 550 logements collectifs ont été mis en vente en Picardie, contre près d'un millier au cours des douze mois précédents. Les ventes ont baissé de 8 % 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 17 mois en Picardie, contre 14 mois en moyenne nationale. L'encours d'appartements disponibles à la vente descend pour retrouver en cette fin du troisième trimestre 2014 son niveau de fin 2012.



## Maison individuelle neuve : un marché toujours morose

Le marché de la maison neuve reste faible ce trimestre avec une cinquantaine de mises sur le marché et une vingtaine de ventes enregistrées pour l'ensemble de la Picardie. 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 10 % moindre de celui des douze mois précédents. Les ventes de maisons individuelles par les promoteurs ont diminué de 18 % 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 20 mois en Picardie et de 17 mois en moyenne nationale.



## Les stocks d'appartements montent dans l'Aisne

Depuis le début de l'année, l'activité des promoteurs reste modeste dans l'individuel. Elle se cantonne à quelques communes du littoral, à l'unité urbaine d'Amiens et aux plus grosses unités urbaines de l'Oise (Beauvais, Compiègne ou Creil).

En 2014, les promoteurs se montrent également prudents dans leurs mises en vente de logements collectifs. Dans l'Oise et la Somme, les ventes d'appartements ont ainsi été supérieures aux mises en vente et les stocks se sont réduits. En revanche, les stocks ont augmenté dans l'Aisne qui compte 250 appartements neufs invendus à la fin du troisième trimestre 2014.

### La commercialisation de logements neufs au troisième 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 <sup>2</sup> )
Aisne	0	0	15	-	18	14	251	2 272
Oise	43	12	149	214,6	10	59	267	2 806
Somme	9	10	88	142,9	70	92	413	3 394
<b>Picardie</b>	<b>52</b>	<b>22</b>	<b>252</b>	<b>182,0</b>	<b>98</b>	<b>165</b>	<b>931</b>	<b>3 066</b>
<b>France métropolitaine</b>	<b>1 934</b>	<b>1 614</b>	<b>10 530</b>	<b>259,7</b>	<b>16 695</b>	<b>17 136</b>	<b>94 531</b>	<b>3 886</b>
<b>France de Province</b>	<b>1 767</b>	<b>1 370</b>	<b>9 322</b>	<b>248,0</b>	<b>13 515</b>	<b>13 023</b>	<b>74 820</b>	<b>3 585</b>

Source : Dreal Picardie, ECLN

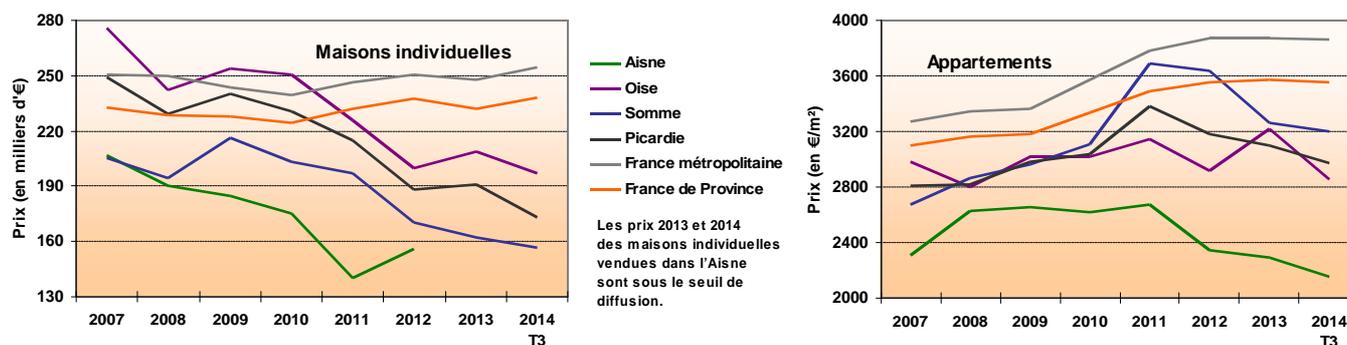
## Des prix de vente en baisse en Picardie

En Picardie, le prix de vente moyen d'un appartement neuf s'élève en 2014 à 2968 €/m<sup>2</sup> et celui d'une maison neuve à 173 k€. Contrairement à la tendance nationale, ces prix sont en baisse par rapport à 2013. En effet, à l'échelle nationale, le prix moyen des maisons individuelles progresse et celui des appartements est stable.

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 2858 €/m<sup>2</sup>, proche du niveau de 2008. Dans la Somme, il atteint 3204 €/m<sup>2</sup>, légèrement inférieur à 2013. Dans l'Aisne, il est de 2151 €/m<sup>2</sup>, à son plus bas niveau depuis que l'enquête est fiable (2007).

Le prix moyen d'une maison neuve dans l'Oise s'élève en 2014 à 197 k€, contre 209 k€ en 2013. Dans la Somme, ce prix est un peu en baisse, à 157 k€. Dans l'Aisne, le nombre de maisons individuelles vendues en 2014 dans le champ de l'enquête ne permet pas de diffuser de chiffre.

## 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](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 : 4<sup>e</sup> trim 2014

impression DREAL