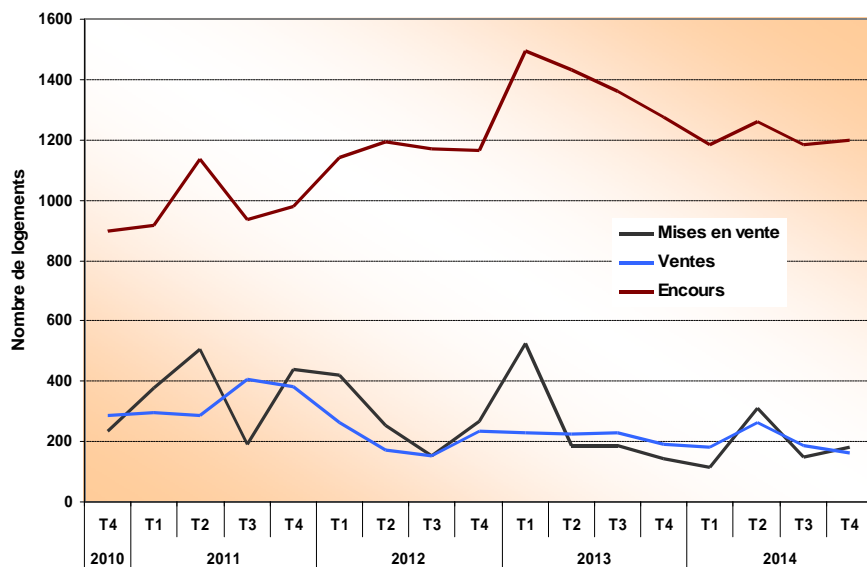


Les bulletins de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de PICARDIE

En 2014, le marché du logement neuf ne se relève ni en Picardie, ni en France : ventes et mises sur le marché sont en baisse dans l'individuel comme dans le collectif. Au quatrième trimestre 2014, une légère reprise des ventes de logements collectifs s'amorce toutefois au niveau national, mais pas encore en Picardie. Les prix des maisons et des appartements neufs sont restés quasiment stables, dans la région comme en France.

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 recule encore

Au cours du quatrième trimestre 2014, 180 logements neufs ont été mis en vente dans la région, soit 24 % de plus qu'au quatrième trimestre 2013. Les ventes se chiffrent à 160 logements. Entre les deux périodes, elles sont en repli de 17 % en Picardie tandis qu'elles ont progressé de 3 % au niveau national.

Sur un an, les mises sur le marché et les ventes baissent dans la région. En 2014, 750 logements ont été mis en vente en Picardie, soit 27 % de moins que durant les douze mois précédents. Parallèlement, près de 800 logements ont été vendus, 9 % de moins qu'en 2013. Au niveau national aussi, les mises en vente et les ventes reculent, dans de moindres proportions cependant. Les mises en vente et les ventes sont néanmoins en hausse dans trois régions, l'Alsace, la Bourgogne et l'Auvergne.

En Picardie, les mises en vente ayant plus ralenti que les ventes, les stocks de logements à vendre ont diminué sur un an : à la fin de l'année 2014, un peu moins de 1 200 logements neufs restent invendus sur le marché régional, soit 6 % de moins que fin 2013.

La commercialisation de l'ensemble des logements neufs en Picardie

Unité : logements

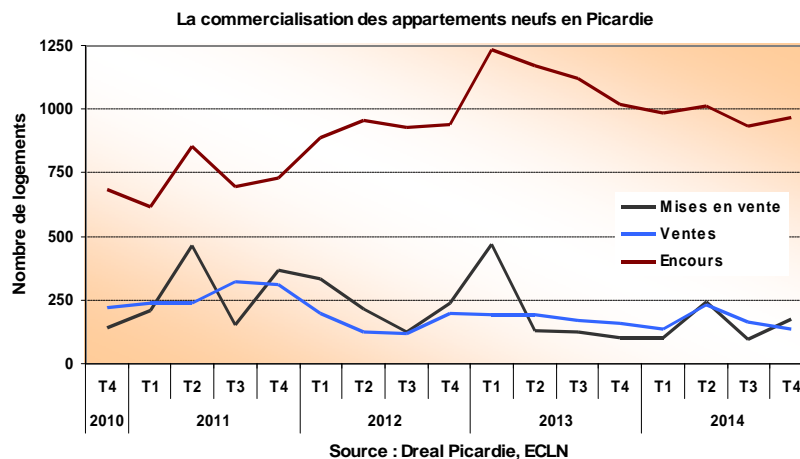
	Cumul sur 4 trimestres		Cumul sur un trimestre					Glissement 2014 T4 / 2013 T4
	Niveau	Glissement	Niveau					
	2014 T1 à 2014 T4	2014 T1 à 2014 T4 / 2013 T1 à 2013 T4	2013 T4	2014 T1	2014 T2	2014 T3	2014 T4	
Encours proposés à la vente en début de période (1)	1 275	9,3%	1 359	1 275	1 185	1 260	1 183	-13,0%
Mises en vente (2)	756	-27,4%	145	117	309	150	180	24,1%
Ventes (réservations à la vente) (3)	792	-9,3%	193	180	264	187	161	-16,6%
Annulations des réservations à la vente (4)	96	15,7%	24	20	28	27	21	-12,5%
Réactualisation de l'encours proposé à la vente (5)	-138	-3,5%	-60	-47	2	-67	-26	-56,7%
Encours proposés à la vente en fin de période (6) = (1) + (2) - (3) + (4) + (5)	1 197	-6,1%	1 275	1 185	1 260	1 183	1 197	-6,1%

Source : Dreal Picardie, ECLN

Au quatrième trimestre, légère reprise des ventes d'appartements neufs au niveau national, mais pas en Picardie

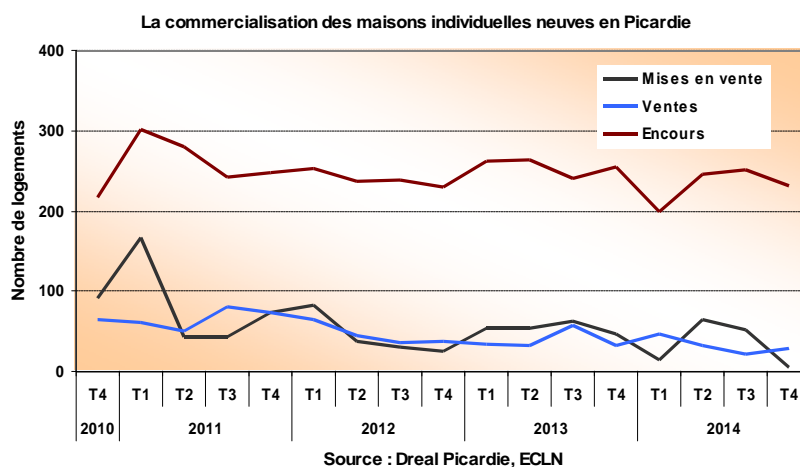
Durant le quatrième trimestre 2014, les promoteurs ont mis plus d'appartements neufs sur le marché qu'ils n'en ont vendus. Les mises en vente ont ainsi progressé de 76 % par rapport au quatrième trimestre 2013 tandis que les ventes ont reculé de 17 %. La progression des ventes observée au niveau national est portée exclusivement par le collectif. La Picardie n'est pas la seule région à ne pas connaître cette reprise : les régions normandes, la Champagne-Ardenne ou la Lorraine n'en bénéficient pas non plus.

En 2014, 620 logements collectifs ont été mis en vente en Picardie, un quart de moins qu'en 2013. Les ventes ont baissé de 7 % entre les deux périodes, avec 660 appartements neufs vendus. Le délai d'écoulement des logements collectifs vendus au cours des 12 derniers mois est de 18 mois en Picardie, contre 15 mois en moyenne nationale. Si, fin 2014, le nombre d'appartements neufs disponibles à la vente est légèrement en retrait par rapport à fin 2013, près d'un millier demeurent toutefois à vendre.



Maison individuelle neuve : un marché au plus bas depuis 10 ans

Le marché de la maison neuve reste orienté à la baisse en 2014. Au cours des dix dernières années, jamais le nombre de maisons neuves mises en vente ou vendues en Picardie n'avait été aussi bas. Mises en vente et ventes ont chuté en 2014 respectivement de 27 % et de 9 % par rapport à 2013. L'encours de maisons disponibles à la vente diminue légèrement avec 230 maisons neuves en stock. Le délai d'écoulement des maisons individuelles vendues s'allonge encore pour atteindre 22 mois en 2014 contre 18 mois en moyenne nationale.



L'activité des promoteurs concentrée sur quelques communes

En 2014, l'activité des promoteurs est restée modeste dans l'individuel. Elle s'est cantonnée à quelques communes du littoral, à l'unité urbaine d'Amiens et aux plus grosses unités urbaines de l'Oise (Beauvais, Compiègne ou Creil).

Les promoteurs se montrent également prudents dans leurs mises en vente de logements collectifs, en recul dans les trois départements. Ils proposent ces logements sur un nombre restreint de communes. Ainsi, dans la Somme, une grande partie concerne l'unité urbaine d'Amiens et la commune d'Abbeville. Dans l'Aisne, la totalité des mises en vente d'appartements se localisent dans les unités urbaines de Château-Thierry et de Soissons. Dans l'Oise, les appartements mis en vente se répartissent sur une dizaine de communes, celle de Beauvais et des communes situées dans l'unité urbaine de Compiègne ou à l'extrême sud de l'Oise.

En retrait dans l'Aisne et l'Oise, les ventes de logements collectifs ont progressé de 19 % dans la Somme entre 2013 et 2014.

La commercialisation de logements neufs

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)
2014 Aisne	0	5	11	-	75	54	240	2 155
Oise	68	63	141	209,8	247	241	337	2 887
Somme	69	61	79	159,3	297	368	389	3 207
2013 Aisne	25	6	25	-	191	94	212	2 295
Oise	106	100	164	208,5	325	314	338	3 219
Somme	85	51	66	162,0	309	308	470	3 266

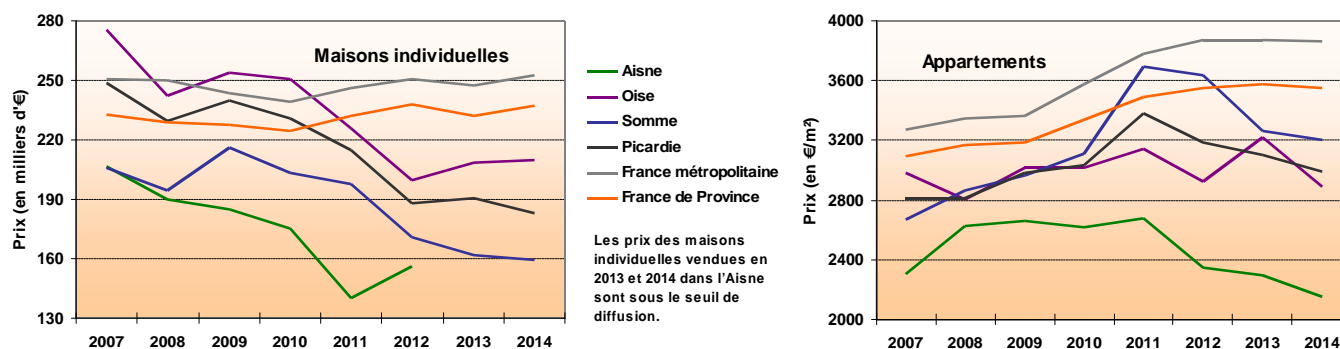
Source : Dreal Picardie, ECLN

Des prix de vente presque stables entre 2013 et 2014

Le prix de vente moyen d'un appartement neuf s'élève dans la région à 2991 €/m². Il baisse légèrement par rapport à 2013 alors qu'il est stable en moyenne nationale. 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 redescendu à 2887 €/m². Dans la Somme, il atteint 3207 €/m², légèrement inférieur à 2013. Dans l'Aisne, il est de 2155 €/m², à son plus bas niveau depuis 10 ans.

Le prix moyen d'une maison neuve n'a quasiment pas varié entre 2013 et 2014 dans l'Oise et la Somme, comme sur l'ensemble de la France. Il s'élève à 210 k€ dans l'Oise et à 159 k€ dans la Somme. 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

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 :
Thierry VATIN

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

ISSN papier : 2103-9798
ISSN en ligne : 2267-2605

Dépôt légal : 1^{er} trim 2015

impression DREAL