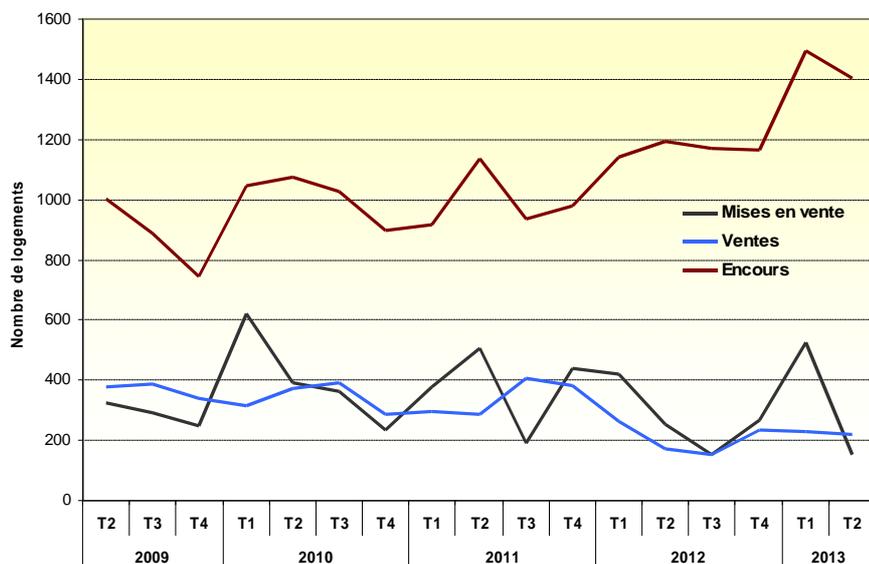


Les bulletins de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de PICARDIE

Ce trimestre, la promotion immobilière reste à un niveau faible, en Picardie comme en France. Les promoteurs immobiliers ont limité leurs mises de logements neufs sur le marché. Les stocks restent importants, notamment en maisons dans l'Oise et en appartements dans l'Aisne et la Somme. Les ventes d'appartements ont progressé ce trimestre par rapport au deuxième trimestre 2012, mais pas suffisamment, et les ventes de maisons sont toujours à un niveau très bas.

La commercialisation des logements neufs en Picardie



Source : Dreal Picardie, ECLN



Au cours du deuxième trimestre 2013, 150 logements neufs ont été mis en vente en Picardie, soit une centaine de moins qu'au deuxième trimestre 2012. Les ventes progressent en revanche de 31 % entre ces mêmes périodes. La baisse des mises en vente et la hausse des ventes s'observent également au niveau national.

Cependant, le niveau des ventes reste faible. Durant les douze derniers mois, 840 logements ont été vendus en Picardie, soit 31 % de moins que les douze mois précédents. Dans le même temps, 1 100 logements ont été mis en vente au cours des douze derniers mois, 16 % de moins que durant les douze mois précédents.

Bien que les mises en vente aient été moins nombreuses que les ventes au cours de ce trimestre, les stocks atteignent le chiffre élevé de 1 400 logements neufs sur le marché en Picardie. À noter qu'à l'échelle nationale, la durée d'écoulement moyen des logements s'allonge et dépasse aujourd'hui 15 mois.

La commercialisation de l'ensemble des logements neufs en Picardie

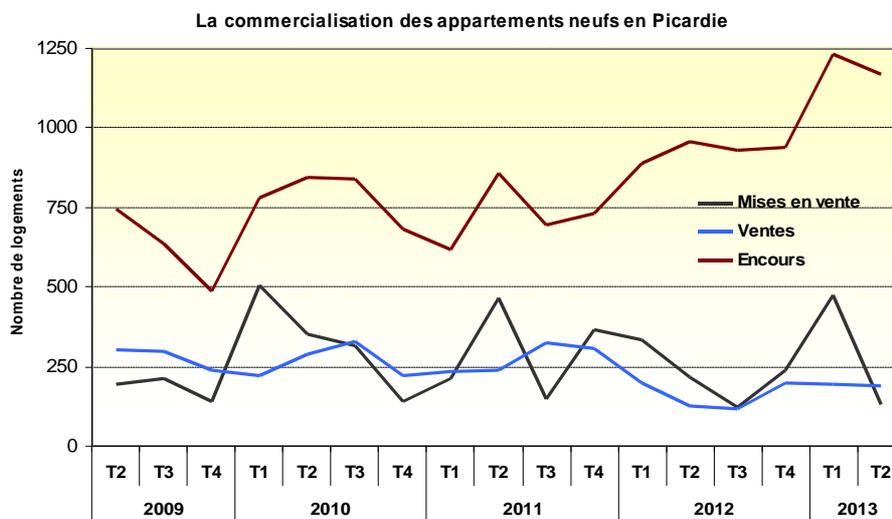
	Cumul sur 4 trimestres		Cumul sur un trimestre					Glissement 2013 T2 / 2012 T2
	Niveau	Glissement	Niveau					
	2012 T3 à 2012 T2	2012 T3 à 2013 T2 / 2011 T3 à 2012 T2	2012 T2	2012 T3	2012 T4	2013 T1	2013 T2	
Encours proposés à la vente en début de période (1)	1 194	5,1%	1 140	1 194	1 168	1 167	1 495	31,1%
Mises en vente (2)	1 100	-15,6%	254	154	266	526	154	-39,4%
Ventes (réservations à la vente) (3)	839	-31,3%	170	154	235	228	222	30,6%
Annulations des réservations à la vente (4)	63	-23,2%	8	21	13	10	19	137,5%
Réactualisation de l'encours proposé à la vente (5)	-114	7,5%	-38	-47	-45	20	-42	10,5%
Encours proposés à la vente en fin de période (6) = (1) + (2) - (3) + (4) + (5)	1 404	17,6%	1 194	1 168	1 167	1 495	1 404	17,6%

Source : DREAL Picardie, ECLN

Près de 1 200 appartements neufs en stock

Après l'envolée du trimestre précédent, les mises sur le marché d'appartements neufs retrouvent un niveau faible ce trimestre, en recul de 39 % par rapport au deuxième trimestre 2012. En revanche, les ventes augmentent : moitié plus ont été enregistrées ce trimestre que durant le deuxième trimestre 2012. Ceci s'explique toutefois par le chiffre particulièrement bas observé en 2012. Le stock de logements collectifs reste élevé : il culmine à près de 1 200.

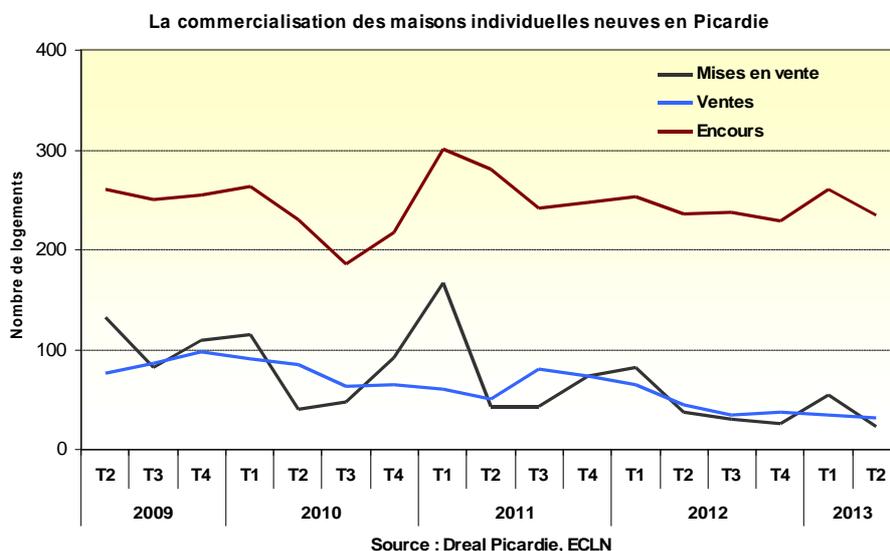
Sur douze mois, à peine un millier de logements collectifs ont été mis en vente en Picardie, 9 % de moins qu'au cours des douze mois précédents. Si ce chiffre est faible, celui des ventes l'est plus encore : seulement 700 appartements neufs ont été vendus, soit une baisse de 27 % par rapport aux douze mois antérieurs.



Source : Dreal Picardie, ECLN

Maisons individuelles neuves : un marché très faible

Le marché des maisons neuves est particulièrement atone ce trimestre avec une vingtaine de maisons neuves mises sur le marché et une trentaine de ventes enregistrées pour l'ensemble de la Picardie. 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 44 % moindre de celui des douze mois précédents. Les ventes de maisons individuelles par les promoteurs ont diminué de 48 % entre ces mêmes périodes. L'encours de maisons disponibles à la vente reste stable avec 230 maisons neuves en stock.



Les trois départements confrontés à la morosité

Comme au premier trimestre, les mises sur le marché et les ventes de maisons neuves sont très faibles durant ce deuxième trimestre dans les trois départements picards. Le stock de maisons individuelles reste important dans l'Oise (182), compte tenu du niveau actuel des ventes.

Les mises en vente d'appartements neufs avaient été particulièrement nombreuses lors du premier trimestre en Picardie. Elles fléchissent ce trimestre dans les trois départements. Comme les ventes restent faibles, les stocks ne s'écoulent pas. Dans l'Aisne et la Somme, ils ont ainsi gagné un niveau jamais atteint depuis que l'enquête est fiable en Picardie (2007).

La commercialisation de logements neufs au deuxième 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	-	0	12	228	2 387
Oise	10	23	182	188,5	48	110	382	3 280
Somme	13	8	41	191,8	83	69	560	3 300
Picardie	23	31	234	189,3	131	191	1 170	3 225
France métropolitaine	2 555	2 223	10 890	246,5	22 544	20 526	90 174	3 851
France de Province	2 190	1 883	9 743	230,5	17 146	14 939	72 176	3 537

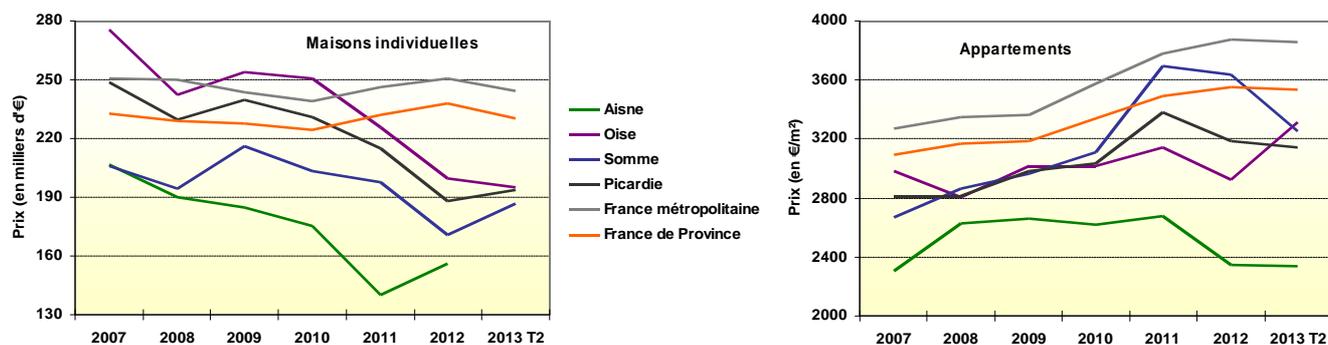
Source : Dreal Picardie, ECLN

Remontée des prix de vente des appartements dans l'Oise

Au niveau national, les prix de vente des appartements neufs sont en baisse en 2013 par rapport à 2012, comme celui des maisons. En Picardie, l'évolution varie d'un département à l'autre. Dans l'Oise, le prix moyen d'un appartement neuf remonte en 2013 par rapport à 2012 pour atteindre 3310 €/m². Dans la Somme, il diminue au contraire nettement : il dépassait 3600 €/m² en 2012 et est descendu à 3250 €/m² durant le premier semestre 2013. Dans l'Aisne, le prix est stable (2340 €/m²).

Le prix moyen d'une maison neuve dans l'Oise s'élève à 195 k€ en 2013. Il poursuit sa baisse observée depuis 2010, mais plus lentement. Dans la Somme, ce prix est de 187 k€ contre 171 k€ en 2012, mais il est mesuré sur un chiffre de ventes très faibles. Dans l'Aisne, aucune maison individuelle n'a été vendue en 2013 dans le champ de l'enquête.

Prix de vente moyen des logements neufs de 2007 à 2013



Source : Dreal Picardie, ECLN

Aucune maison individuelle n'a été vendue dans l'Aisne en 2013 dans le champ de l'enquête 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 diffusibles).

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

Dépôt légal : 3^{ème} trim 2013

impression DREAL