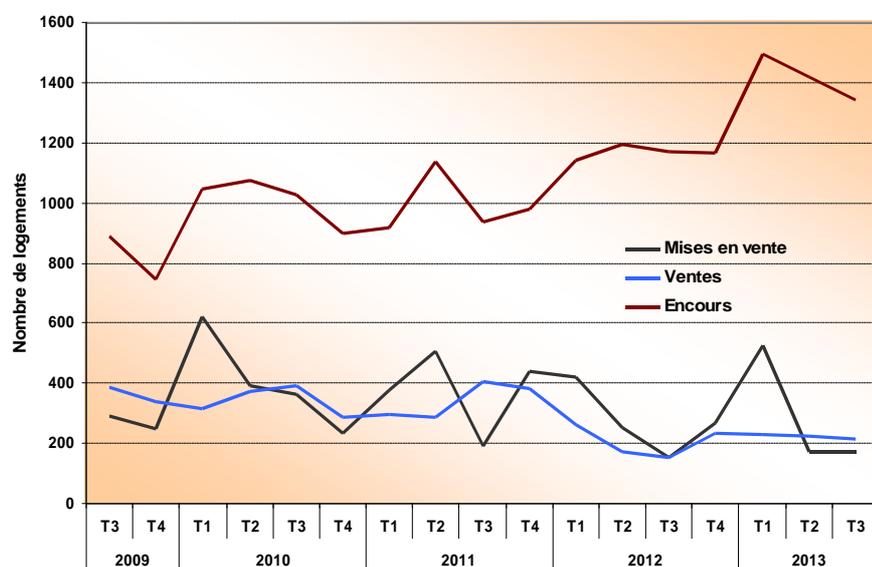


Les bulletins de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de PICARDIE

Le marché du logement neuf reste terne ce trimestre, en Picardie comme en France. Dans la région, les mises en vente d'appartements neufs, importantes en début d'année, se sont tassées ensuite pour s'ajuster à la demande. Les ventes ont encore reculé par rapport à l'année précédente, dans le collectif et dans l'individuel. Les stocks ont ainsi grossi de 15 % en un an. Aujourd'hui, il faut compter un an et demi entre la mise sur le marché d'un appartement ou d'une maison neuve et sa vente.

La commercialisation des logements neufs en Picardie



Source : DREAL Picardie, Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs



Les ventes restent faibles

Avec la Basse-Normandie et la Lorraine, la Picardie est une des trois seules régions françaises à connaître une hausse des ventes et des mises en ventes entre le troisième trimestre 2012 et le troisième trimestre 2013. Au cours du troisième trimestre 2013, un peu plus de 200 logements ont été vendus en Picardie, soit 38 % de plus qu'au troisième trimestre 2012. Les mises en vente ont aussi progressé entre ces périodes, mais plus lentement (+10 %).

Le niveau des ventes reste pourtant faible. Durant les douze derniers mois, 900 logements ont été vendus en Picardie, soit 7 % de moins que durant les douze mois précédents. Pendant la même période, un peu plus de 1 100 logements ont été mis en vente, 11 % de moins que durant les douze mois précédents. Ces baisses s'observent également au niveau national.

En Picardie, les stocks restent élevés, avec près de 1 350 logements neufs invendus sur le marché, soit 15 % de plus qu'il y a un an.

La commercialisation de l'ensemble des logements neufs en Picardie

Unité : logements

	Cumul sur 4 trimestres		Cumul sur un trimestre					Glissement 2013 T3 / 2012 T3
	Niveau	Glissement	Niveau					
	2012 T4 à 2013 T3	2012 T4 à 2013 T3 / 2011 T4 à 2012 T3	2012 T3	2012 T4	2013 T1	2013 T2	2013 T3	
Encours proposés à la vente en début de période (1)	1 168	24,5%	1 194	1 168	1 167	1 495	1 418	18,8%
Mises en vente (2)	1 132	-10,5%	154	266	526	170	170	10,4%
Ventes (réservations à la vente) (3)	900	-7,3%	154	235	228	224	213	38,3%
Annulations des réservations à la vente (4)	72	-17,2%	21	13	10	19	30	42,9%
Réactualisation de l'encours proposé à la vente (5)	-128	-15,2%	-47	-45	20	-42	-61	29,8%
Encours proposés à la vente en fin de période (6) = (1) + (2) - (3) + (4) + (5)	1 344	15,1%	1 168	1 167	1 495	1 418	1 344	15,1%

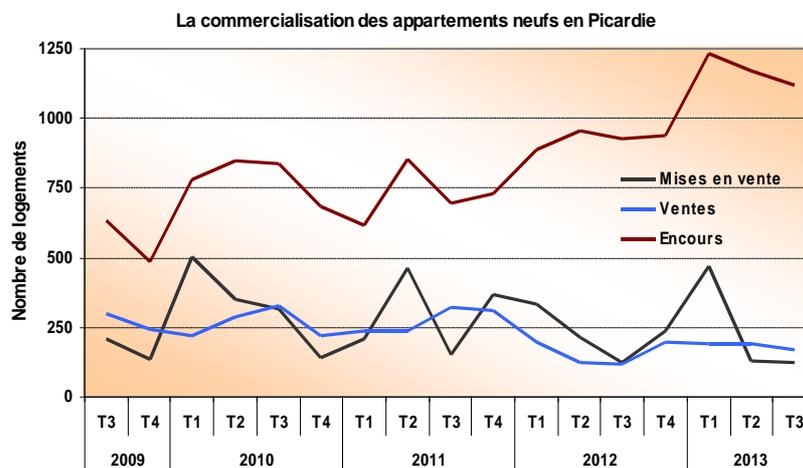
Source : DREAL Picardie, ECLN

Un an et demi en moyenne pour vendre un appartement neuf

Au début de l'année, les promoteurs avaient mis près de 500 appartements neufs sur le marché, malgré une demande atone. Depuis, ils ont réajusté leur offre à la demande. Le nombre de mises en vente est ainsi retombé au niveau observé au troisième trimestre de l'année dernière (120 environ). Parallèlement, les ventes ont augmenté de 43 %, mais le chiffre du troisième trimestre 2012 était particulièrement bas. Les stocks ont augmenté de 15 % : 1 100 logements collectifs neufs demeurent invendus.

Sur douze mois, à peine un millier de logements collectifs ont été mis en vente en Picardie, 7 % de moins qu'au cours des douze mois précédents. Si ce chiffre est faible, celui des ventes l'est plus encore : seulement 750 appartements neufs ont été vendus, comme durant les douze mois antérieurs.

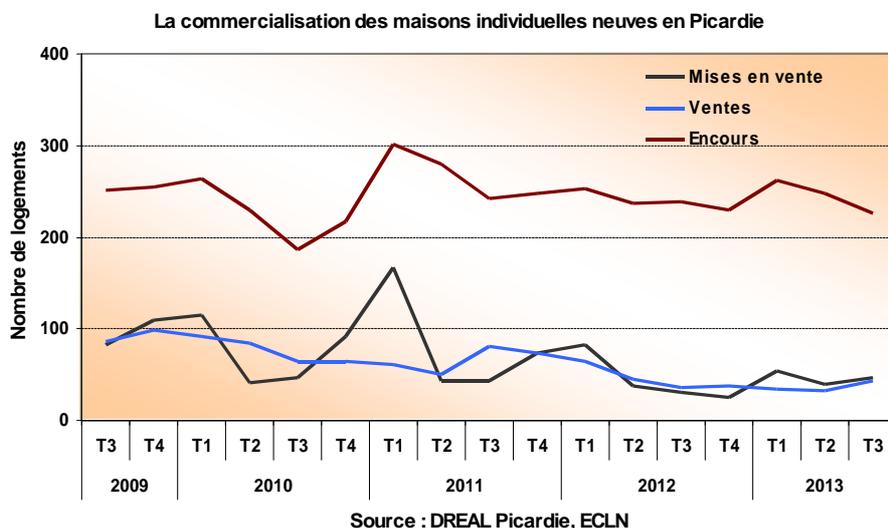
Actuellement, il faut compter 19 mois en moyenne entre le moment où un logement collectif est mis en vente dans la région et celui où il est vendu. Ce délai découlement est encore plus long qu'en moyenne nationale (14 mois). En Picardie, il s'est nettement allongé par rapport à 2011 : il était alors de 8 mois.



Source : DREAL Picardie, ECLN

Maisons individuelles neuves : un marché toujours morose

Une cinquantaine de maisons neuves ont été mises sur le marché ce trimestre et une quarantaine 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 26 % moindre de celui des douze mois précédents. Les ventes de maisons individuelles par les promoteurs ont diminué de 32 % entre ces mêmes périodes. L'encours de maisons disponibles à la vente reste stable avec 230 maisons neuves en stock. Le délai d'écoulement des maisons individuelles est d'un an et demi, comme celui des appartements.



Dans les trois départements, les encours d'appartements neufs restent élevés

Au cours du premier trimestre, les mises en vente d'appartements neufs avaient été particulièrement importantes dans les trois départements. Elles ont bien fléchi depuis. Cependant, comme les ventes restent faibles, les stocks ne s'écoulent pas et restent particulièrement élevés.

Depuis le début de l'année, les mises sur le marché et les ventes de maisons neuves sont très faibles dans les trois départements picards. Une toute petite reprise s'amorce dans l'Aisne avec quelques maisons mises en ventes ou vendues ce trimestre. Dans l'Oise, le stock de maisons individuelles est redescendu à 150, les promoteurs ayant réduit leurs mises sur le marché au cours des deux derniers trimestres.

La commercialisation de logements neufs au troisième 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	9	3	31	nd	25	28	225	2 305
Oise	19	32	150	209,1	49	53	363	3 322
Somme	19	8	45	181,9	49	89	530	3 157
Picardie	47	43	226	199,2	123	170	1 118	3 051
France métropolitaine	2 286	2 049	10 798	246,1	17 912	18 353	91 926	3 914
France de Province	2 095	1 733	9 727	231,2	15 231	13 920	74 007	3 648

Source : DREAL Picardie, ECLN

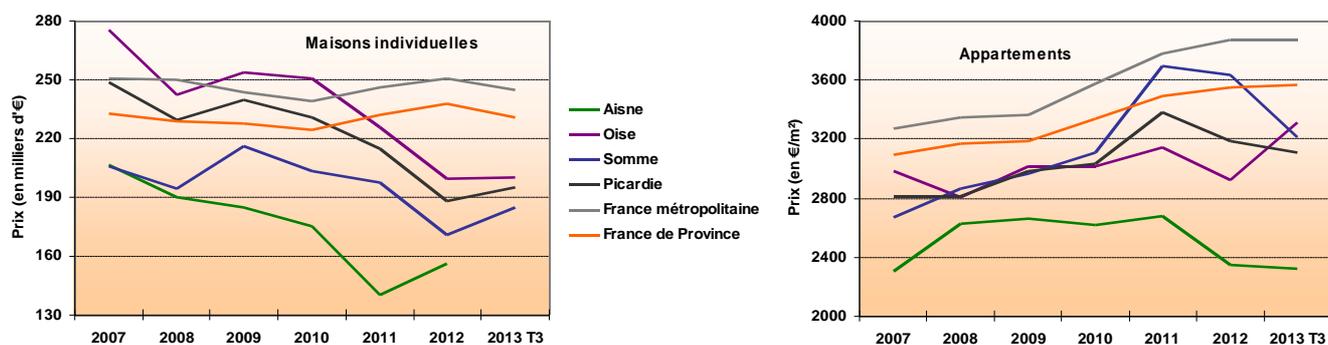
Prix de vente : des résultats contrastés

Sur l'ensemble de la région, le prix de vente moyen des appartements neufs est en baisse en 2013 par rapport à 2012, tandis que celui des maisons remonte. Ces tendances sont à l'inverse de l'échelle nationale.

Ces évolutions diffèrent aussi 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 3315 €/m². Au contraire, il diminue fortement dans la Somme (de 3640 €/m² en 2012 à 3210 €/m² en 2013) et légèrement dans l'Aisne.

Dans l'Oise, le prix moyen d'une maison neuve s'élève à 200 k€ en 2013. Il s'est stabilisé par rapport à 2012. Dans la Somme, ce prix est de 185 k€ contre 171 k€ en 2012. Enfin, le nombre de maisons neuves vendues dans l'Aisne ne permet pas de donner de chiffre pour ce département.

Prix de vente moyen des logements neufs de 2007 à 2013



Source : DREAL Picardie, ECLN

Pour 2013, le prix des maisons individuelles vendues dans l'Aisne est sous le seuil de diffusion

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

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

Dépôt légal : 4^{ème} trim 2013
impression DREAL