

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

Bilan de l'année 2011 pour la promotion immobilière

Alors que la construction globale de logements s'est nettement redressée en Picardie en 2011 (+27,9 %), le segment de la promotion immobilière n'a pas connu la même embellie, avec une contraction du niveau des ventes (-37 logements par rapport à 2010). Cependant, la situation est contrastée entre les segments des appartements et des maisons individuelles ainsi qu'entre les trois départements de la région.

► **Pour les logements collectifs**, la Picardie enregistre une évolution faible mais positive du niveau des réservations (cf. page 6 - définitions) qui s'explique par des chiffres en nette progression (+ 25%) dans le département de l'Oise. Les prix augmentent également pour l'ensemble de la région et particulièrement dans la zone littorale.

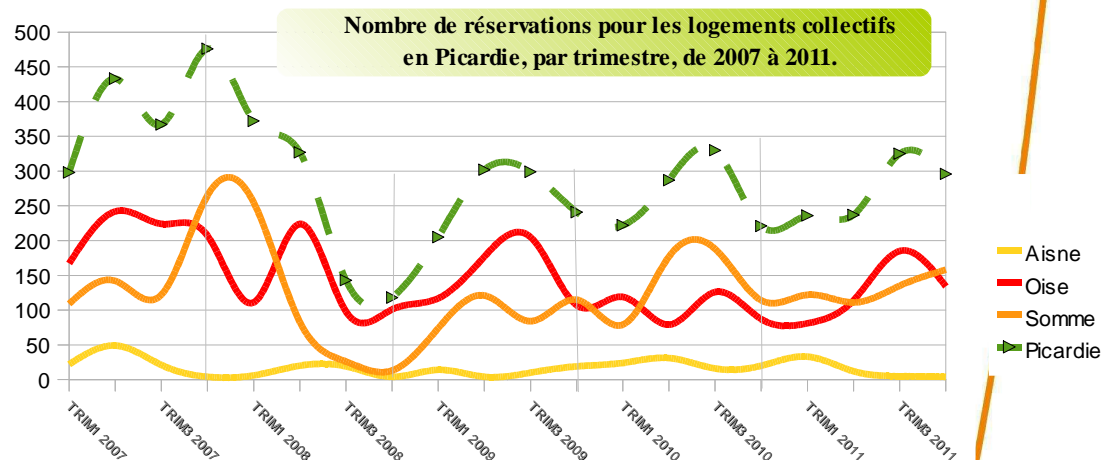
► **Pour les logements individuels**, la baisse du nombre de réservations est générale dans les trois départements. De même, les prix sont en baisse, sauf dans la Somme où ils sont en légère progression.

Pour les logements collectifs

→ Nombre de logements réservés à la vente entre 2007 et 2011 :

Pour l'ensemble de la Picardie, après une très forte contraction de l'activité en 2008, les légères progressions enregistrées les années suivantes n'ont pas permis de retrouver le niveau atteint en 2007 et masquent des évolutions très erratiques au niveau départemental.

Nombre de logements collectifs réservés à la vente						
Période	2007	2008	2009	2010	2011	Évolution en % 2010 / 2011
Département						
Aisne	96	49	47	91	54	-40,66
Oise	840	534	606	411	514	25,06
Somme	638	377	394	558	526	-5,73
Picardie	1574	960	1047	1060	1094	3,21



**Commercialisation des logements neufs:
Prix au m² d'un logement collectif en 2010-2011**



Nombre de réservations

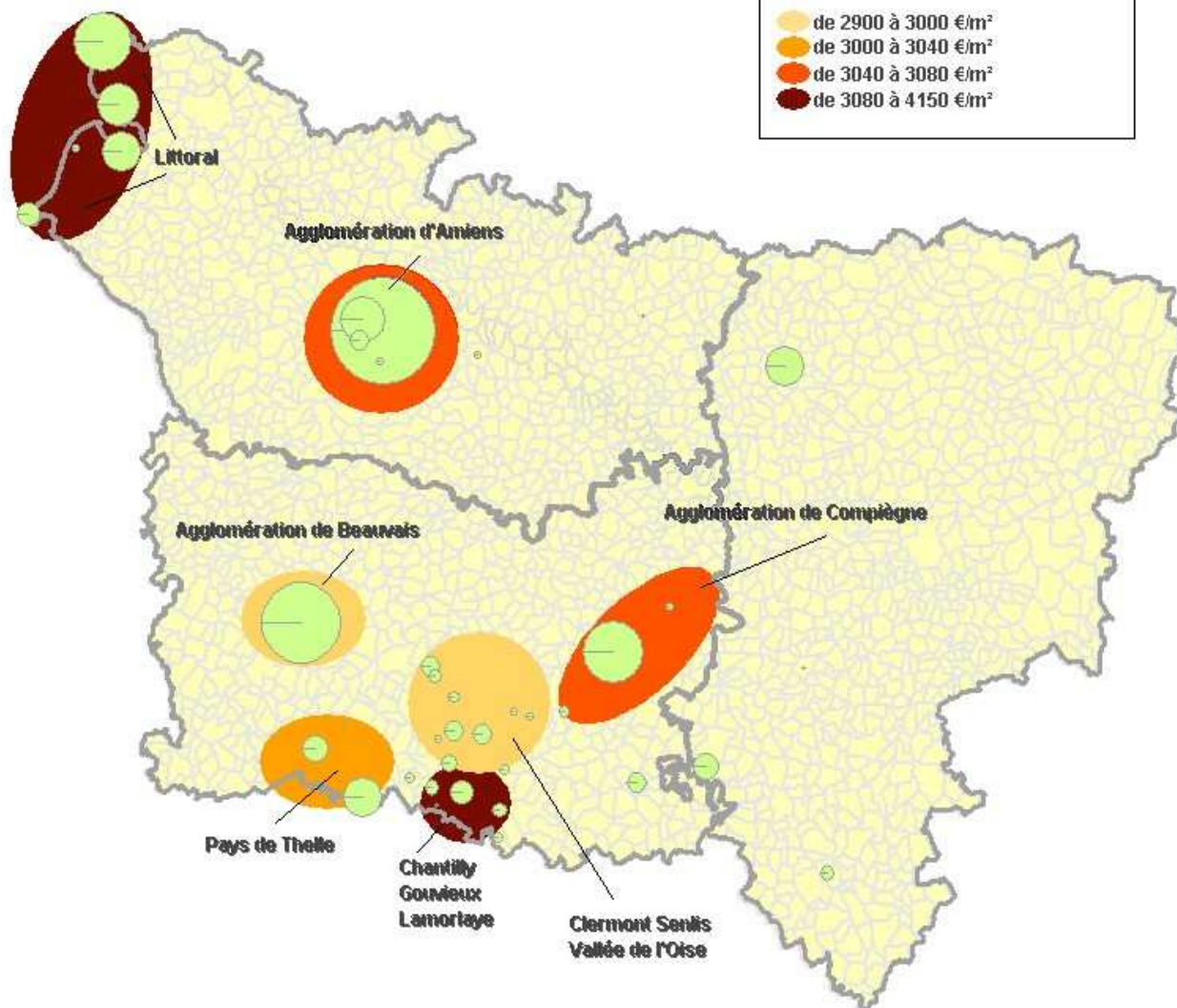


Cumulé sur
2010-2011



Prix au m² par zone

- de 2900 à 3000 €/m²
- de 3000 à 3040 €/m²
- de 3040 à 3080 €/m²
- de 3080 à 4150 €/m²



C'est dans le secteur littoral et la zone englobant les communes de Chantilly, Gouvieux et Lamorlaye que les prix au m² d'un logement collectif sont les plus élevés. Amiens et Compiègne suivent de près.

La plupart des programmes ont été réalisés dans des communes classées en zone B du zonage national de tension. En effet, seuls les programmes situés dans ces communes peuvent bénéficier du dispositif Scellier d'investissement locatif.

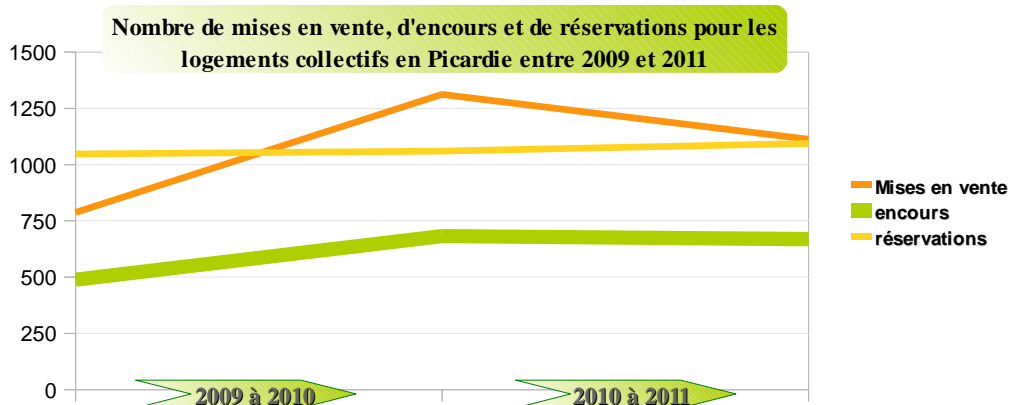
En revanche, la construction reste dynamique sur le littoral, pourtant classé en zone C du zonage national: les ventes y sont destinées à l'occupation et à la résidence secondaire et non à la location.

Dans la Somme, le marché du logement collectif ne concerne pratiquement qu'Amiens et le littoral.

Source : ECLN

→ Les mises en vente, les encours et les réservations

Le niveau des mises en vente évolue à la hausse entre 2009 et 2010. Il décroît légèrement en 2011. Du fait d'une quasi-stagnation du niveau des réservations, l'encours évolue comme les mises en vente et reste inférieur au niveau des réservations.



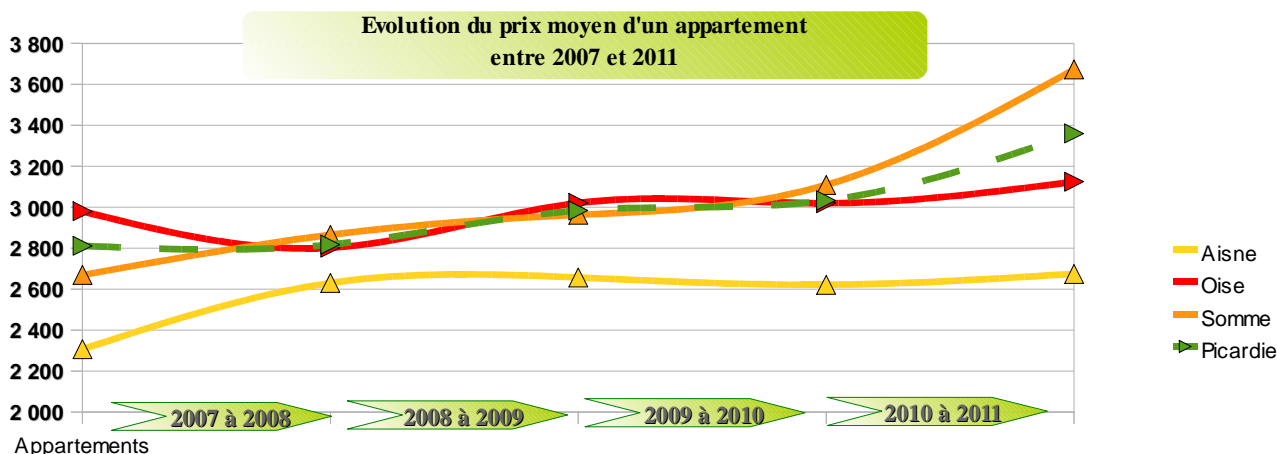
NB: les chiffres ne tiennent pas compte des annulations de vente et des abandons de programme

→ Évolution du prix d'un appartement entre 2007 et 2011 :

Le prix au mètre carré d'un appartement neuf en Picardie est en augmentation constante depuis 2007. En 2011, il a connu une hausse de 10,8% par rapport à 2010 pour s'élever en moyenne à 3 360 euro.

départements	Prix moyen au m ² d'un appartement				
	2007	2008	2009	2010	2011
Aisne	2 307	2 630	2 657	2 622	2 675
Oise	2 980	2 802	3 021	3 020	3 125
Somme	2 669	2 865	2 963	3 109	3 673
Picardie	2 812	2 818	2 984	3 033	3 360

Entre 2010 et 2011	
Aisne	+ 2,02%
Oise	+ 3,48%
Somme	+ 18,14%



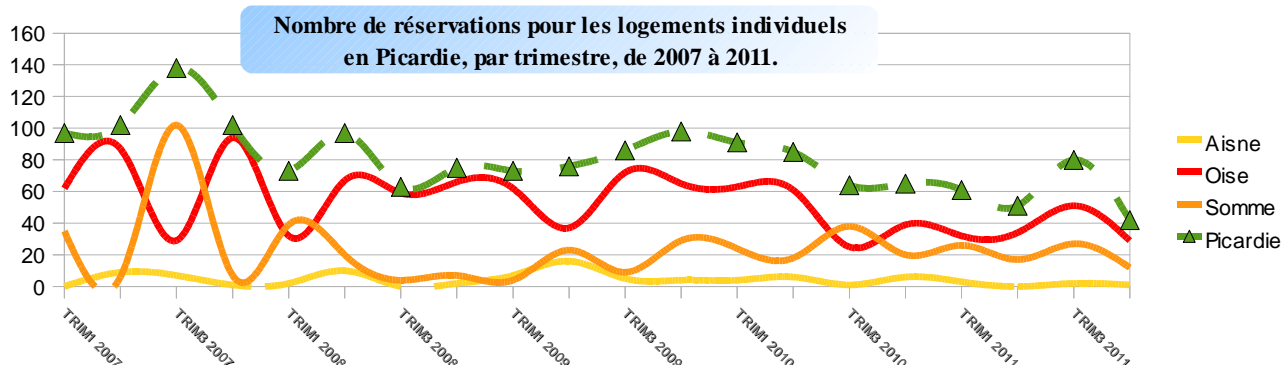
Seule la Somme a connu une croissance ininterrompue depuis 2007 et est en 2011 le département où le niveau de prix est le plus élevé.

Pour les logements individuels

→ Nombre de logements réservés à la vente entre 2007 et 2011 :

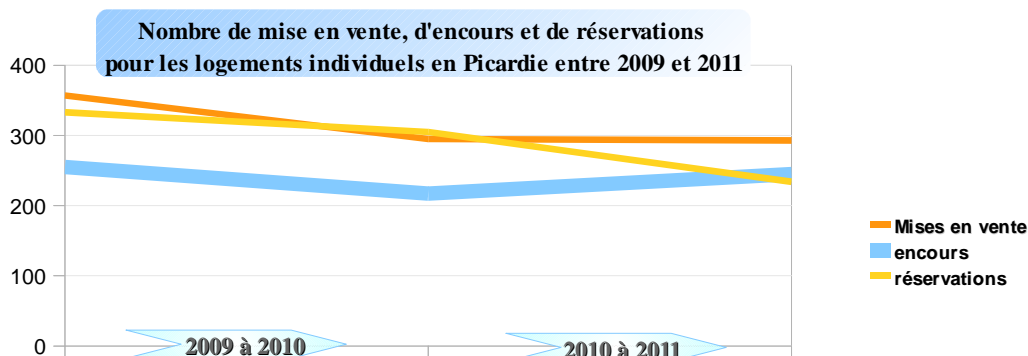
Pour l'ensemble de la Picardie, l'évolution depuis 2007 est en baisse, malgré une légère reprise en 2009 pour les départements de l'Aisne et de l'Oise. En 2011, le niveau des réservations est au plus bas.

Nombre de logements individuels réservés à la vente						
Département \ Période	2007	2008	2009	2010	2011	Évolution en % 2010 / 2011
Aisne	17	14	32	17	6	-64,71
Oise	272	224	236	188	146	-22,34
Somme	150	70	65	100	82	-18
Picardie	439	308	333	305	234	-23,28



→ Les mises en vente, les encours et les réservations

Le niveau des mises en vente et des réservations, c'est-à-dire celui des logements vendus, est en baisse constante depuis 2009. En 2011, le stock des logements restant à écouler (les encours) est en très légère augmentation et dépasse les réservations.



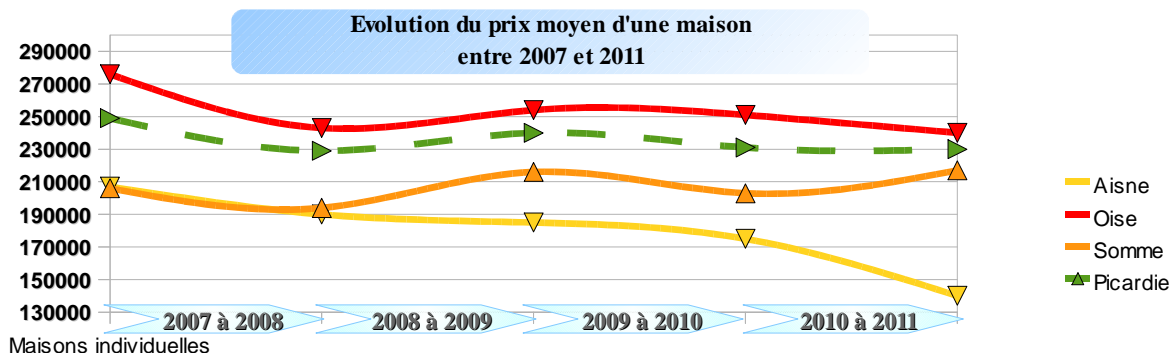
→ Évolution du prix d'une maison entre 2007 et 2011 :

Le prix moyen d'une maison en Picardie est en baisse depuis 2009 et s'établit en 2011 à environ 230 000 euro.

départements	Prix moyen d'une maison individuelle				
	2007	2008	2009	2010	2011
Aisne	207 000	190 000	185 000	175 000	140 000
Oise	276 000	243 000	254 000	251 000	240 000
Somme	206 000	194 000	216 000	203 000	217 000
Picardie	249 000	229 000	240 000	231 000	230 000

Entre 2010 et 2011	
Aisne	-20%
Oise	-4,38%
Somme	+6,9%

L'Aisne et dans une moindre mesure l'Oise voient leur niveau de prix décroître en 2011.



Commercialisation des logements neufs: Prix des maisons en 2010-2011

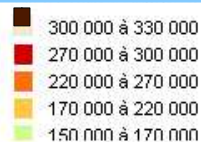


Nombre de réservations

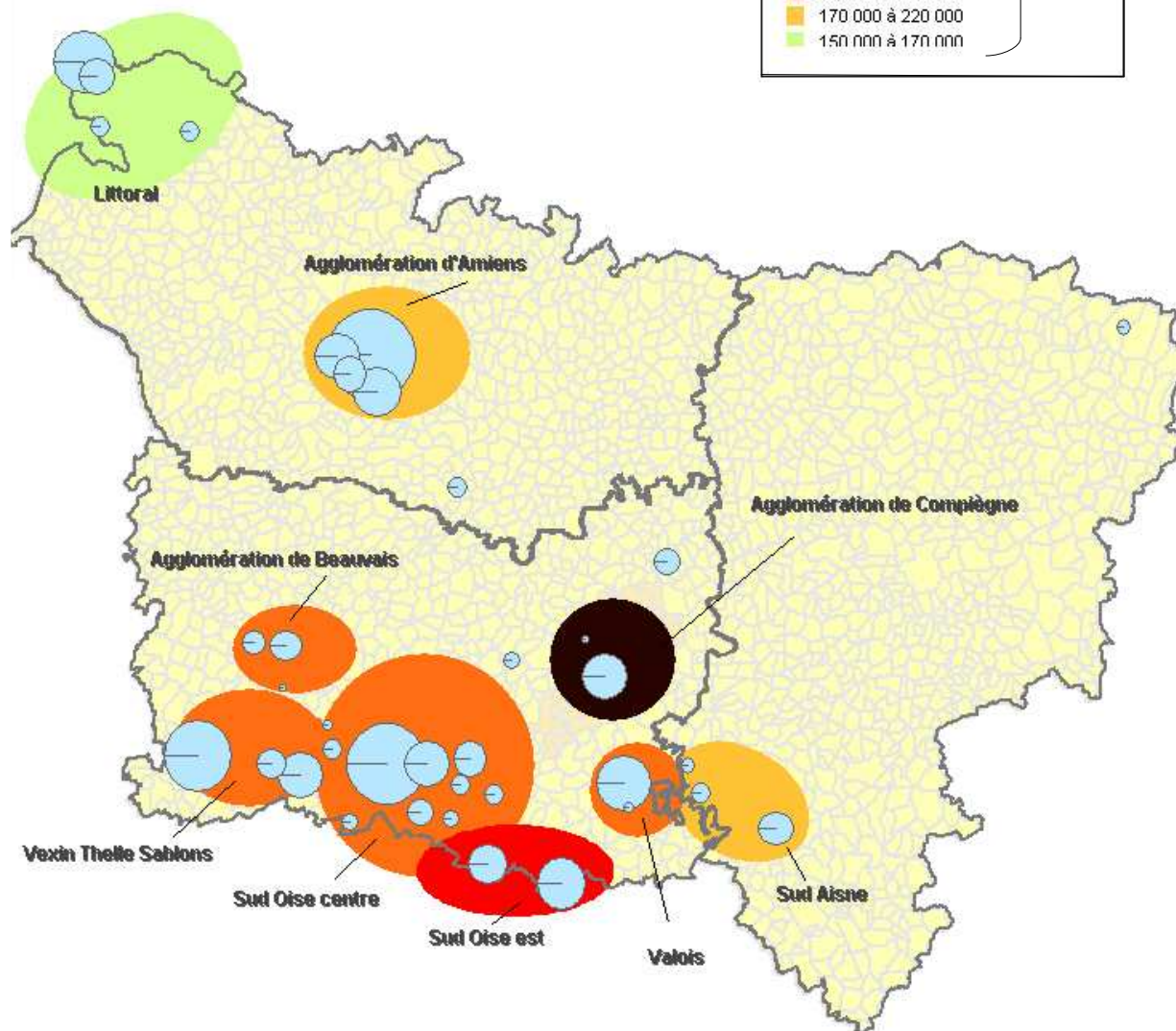


Cumulé sur
2010-2011

Prix par zone d'une maison



en €



Le littoral affiche les prix les plus modérés, du fait de la typologie atypique des logements vendus (majoritairement des trois pièces, d'une surface moyenne de 50 m²). En revanche, l'agglomération de Compiègne concentre les prix les plus élevés avec des maisons vendues à plus de 300 000 euros.

Source : ECLN

Ces résultats sont issus de l'enquête sur la commercialisation des logements neufs ECLN.

Elle est réalisée chaque trimestre par la DREAL Picardie auprès des promoteurs, pour suivre l'évolution du marché des logements neufs destinés à la vente aux particuliers.

L'enquête est inscrite au programme des enquêtes d'intérêt général à caractère obligatoire arrêté par le CNIS. Elle est soumise au visa du CNIS et à une déclaration à la CNIL.

Le champ de l'enquête couvre les permis de 5 logements et plus destinés à la vente aux particuliers. Les programmes enquêtés sont issus de la base SITADEL des permis de construire.

L'enquête est exhaustive sur son champ, et il n'y a pas de redressement des données. Les principales données collectées sont :

- **les mises en vente**, soit les logements nouvellement offerts à la vente au cours du trimestre enquêté,
- **les réservations** (ou ventes), soit les logements ayant fait l'objet d'une réservation avec dépôt d'arrhes ou vendus sans réservation préalable au cours du trimestre écoulé,
- **les encours disponibles à la vente** à la fin du trimestre, obtenus par différence entre les logements mis en vente et les logements vendus, auxquels on ajoute les stocks à la fin du trimestre précédent (données disponibles à compter du 1er trimestre 2009),
- **le prix moyen des logements réservés** : il s'agit pour :
 - le collectif du prix du logement, garage ou parking exclus
 - les maisons individuelles groupées, du prix global de la maison, de ses dépendances et du terrain.

La définition des zones de prix :

Elles ont été définies dans le but de satisfaire à plusieurs exigences :

- constituer des zones de prix relativement homogènes
- regrouper suffisamment de programmes et de promoteurs afin de respecter les règles liées à la diffusion de la donnée statistique.

Cela a permis de :

- déterminer une moyenne entre les valeurs de l'année 2010 et celle de 2011
- faire apparaître le nombre de logements pour les programmes isolés à défaut des prix.



Pour en savoir plus

www.picardie.developpement-durable.gouv.fr

www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr

Conception – réalisation :

DREAL Picardie
ECLAT/ Pôle Habitat & Territoire

Contacts :

Rémi COUAILLIER

tél. : 03.22.82.25.49

courriel :

remi.couaillier@developpement-durable.gouv.fr

Nadia SGHIR

tél. : 03.22.82.25.82

courriel :

nadia.sghir@developpement-durable.gouv.fr

Les dossiers 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 2104-0540

Dépôt légal :

3ème trimestre 2012

"impression DREAL"