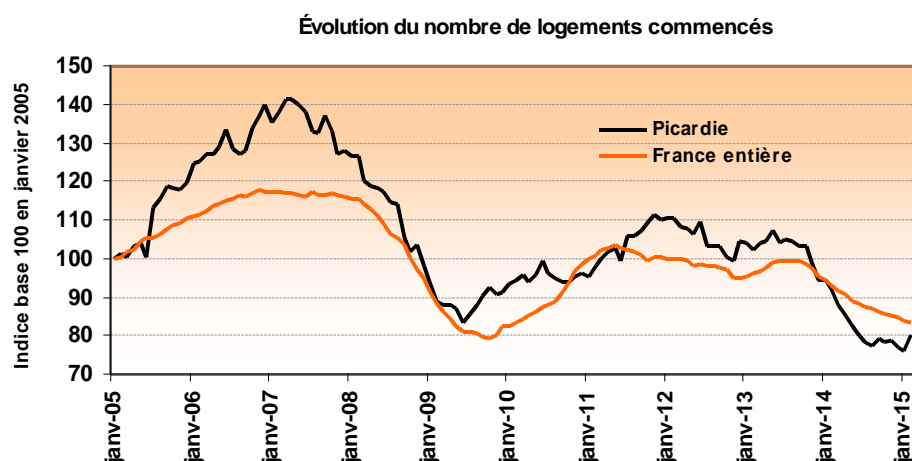


### Construction : la reprise se fait attendre

La baisse de la construction de logements se poursuit en 2014 en Picardie : recul de 17 % des autorisations et de 8 % des mises en chantier par rapport à 2013. Seul secteur en progression, le résidentiel, destiné surtout aux personnes âgées ou aux étudiants, devrait produire un millier de logements, dans la Somme et l'Aisne surtout.

En repli aussi depuis 2012, l'activité des promoteurs reste faible : pour les maisons comme pour les appartements neufs, peu de ventes, des prix de vente en baisse, des stocks élevés. Aujourd'hui, il faut compter plus d'un an et demi entre la mise sur le marché d'un appartement ou d'une maison neuve et sa vente.

Ce contexte peu favorable se traduit par un chiffre d'affaires en repli, des pertes d'emploi et des entrepreneurs du bâtiment et des travaux publics qui investissent encore moins.



Source : Dreal Picardie, Sit@del2, estimations en date réelle à fin février 2015

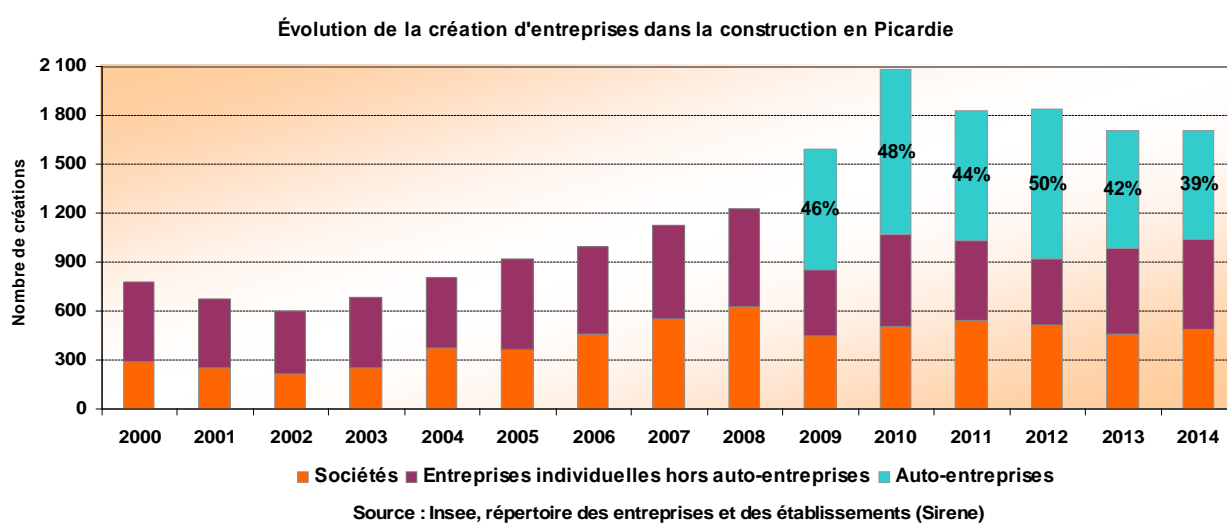
Note : chaque point représente la moyenne des 12 derniers mois



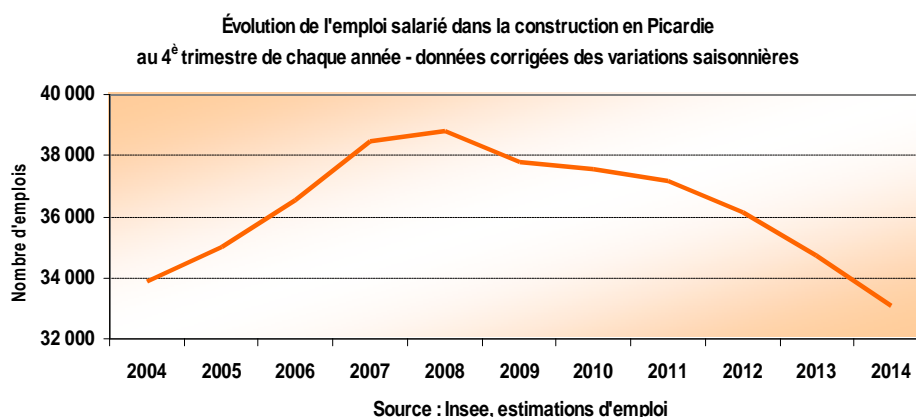
## Une conjoncture de l'immobilier toujours maussade

L'activité immobilière reste dégradée en 2014, en Picardie comme sur l'ensemble du territoire français. D'après les enquêtes sectorielles de la Banque de France, l'activité dans le bâtiment et les travaux publics faiblit par rapport à l'année précédente dans la région en termes d'effectifs, d'investissement et de chiffre d'affaires. Ce dernier aurait baissé de 4 % en un an dans l'ensemble des entreprises qui ont répondu à l'enquête. Les entreprises picardes ont fortement réduit leurs investissements en 2014 par rapport à 2013 (-25 %), deux fois plus qu'elles ne l'envisageaient en début d'année. D'après l'enquête mensuelle de conjoncture de l'Insee dans l'industrie du bâtiment, les entrepreneurs français jugent toujours leurs carnets de commandes inférieurs à la normale. Ils restent pessimistes quant à leur activité dans les prochains mois.

Dans la région, 1 700 entreprises ont été créées en 2014 dans le secteur de la construction, autant qu'en 2013. Parmi elles, 39 % l'ont été par des auto-entrepreneurs (43 % en France métropolitaine). Le statut d'auto-entrepreneur, créé en août 2008, avait entraîné dès 2009 une hausse significative des créations, tous statuts confondus (graphe ci-dessous). En 2014, 420 entreprises de la région ont déposé le bilan, une vingtaine de plus qu'en 2013.



Avec 33 000 salariés fin 2014, le secteur de la construction représente un peu plus de 9 % des emplois du secteur marchand non agricole en Picardie et 6,4 % de l'emploi total. Depuis fin 2008, ce secteur subit une baisse de ses effectifs salariés. Durant l'année 2014, il a encore perdu plus de 1 600 emplois, soit une baisse de 4,7 % par rapport à fin 2013. Comme en France métropolitaine, les effectifs ont davantage reculé dans le secteur de la construction que dans l'ensemble du secteur marchand non agricole (-1,4 %). En France métropolitaine, l'emploi a diminué dans la construction de -3,2 %, alors qu'il est quasiment stable dans l'ensemble du secteur marchand non agricole.

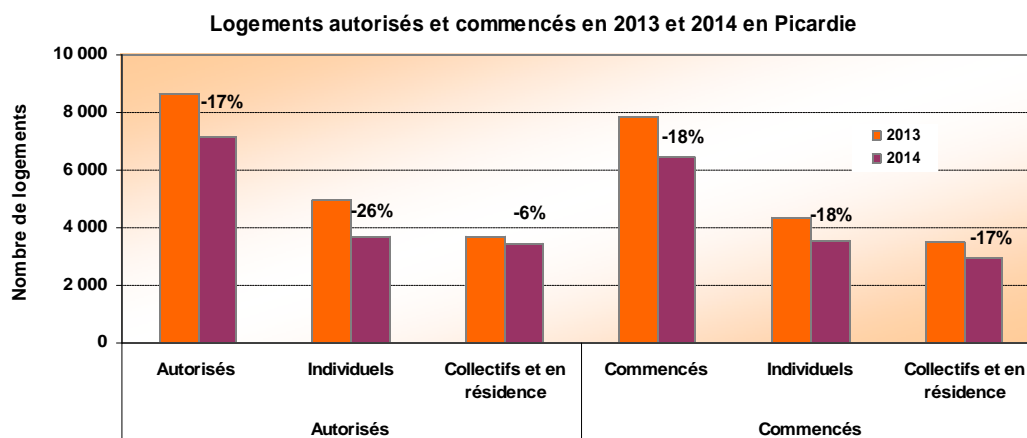


## Plus de 1000 logements en résidence autorisés à la construction en 2014

La construction de logements neufs continue de se replier. En 2014, 7 200 permis de construire un logement ont été délivrés dans la région, 17 % de moins qu'en 2013. Cette baisse est un peu plus prononcée que sur l'ensemble de la France métropolitaine (10 %). Les autorisations de constructions de logements diminuent dans toutes les régions de l'hexagone, sauf en Alsace où elles grimpent significativement et en Île-de-France où elles stagnent.

En Picardie comme en France, seul le secteur du résidentiel est en hausse. En 2014, la construction de 1 100 logements en résidence a été autorisée dans la région contre à peine le quart en 2013. Ces projets de résidence ont principalement été lancés dans la Somme et l'Aisne. Ils concernent le plus souvent les personnes âgées ou les étudiants. Dans la Somme, à Amiens, un ensemble immobilier remplacera un supermarché et comprendra en outre 120 chambres pour étudiants. Une résidence de près de 200 logements destinée en partie aux seniors sera aussi construite dans la ZAC Paul Claudel. Elle sera accompagnée d'une crèche et de commerces. À Abbeville, une résidence composée d'une centaine d'appartements pour les seniors devrait proposer différents services tels qu'un restaurant, une piscine, etc.

Dans l'Aisne, le permis pour une résidence senior à Saint Quentin, prévu sur l'emplacement du château de la Pilule a été annulé et déposé à nouveau pour prendre en compte la conservation du château. La construction de deux résidences senior ont également été autorisées à Soissons, ainsi qu'un foyer pour jeunes travailleurs. Enfin, à Tergnier, une clinique sera transformée en résidence pour handicapés.



Source : Dreal Picardie, Sit@del2, estimations en date réelle à fin février 2015

### Nombre de logements autorisés et commencés selon le type de logement

	Autorisés		Commencés	
	En 2014	Variation 2014/2013 (en %)	En 2014	Variation 2014/2013 (en %)
<b>Aisne</b>				
<b>Ensemble des logements</b>	1 605	3,1	1 340	-9,7
individuels	885	-16,0	797	-15,8
collectifs et en résidence	720	43,4	543	1,1
<b>Oise</b>				
<b>Ensemble des logements</b>	3 185	-25,5	3 175	-10,2
individuels	1 690	-24,8	1 651	-14,0
collectifs et en résidence	1 495	-26,3	1 524	-5,7
<b>Somme</b>				
<b>Ensemble des logements</b>	2 367	-15,9	1 948	-30,9
individuels	1 107	-32,9	1 089	-25,8
collectifs et en résidence	1 260	8,2	859	-36,5
<b>Picardie</b>				
<b>Ensemble des logements</b>	7 157	-17,2	6 463	-17,6
individuels	3 682	-25,6	3 537	-18,4
collectifs et en résidence	3 475	-6,0	2 926	-16,5
<b>France entière</b>				
<b>Ensemble des logements</b>	376 063	-10,0	356 175	-11,3
individuels	157 844	-15,8	143 692	-20,0
collectifs et en résidence	218 219	-5,4	212 483	-4,3

Source : Dreal Picardie, Sit@del2, estimations en date réelle à fin février 2015



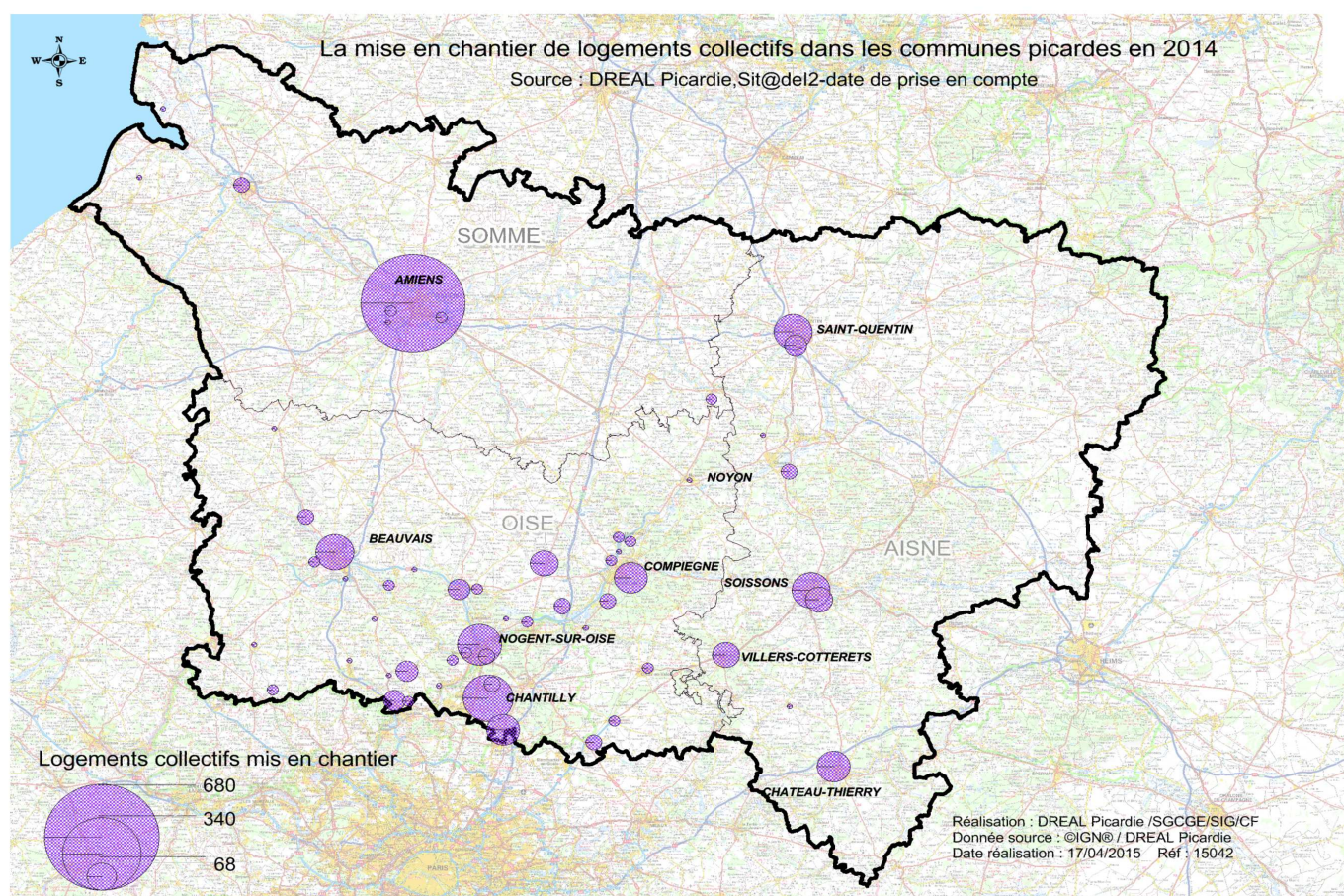
## Les mises en chantier à leur plus bas niveau depuis 10 ans

Les mises en chantier de logements sont descendues à leur plus bas niveau depuis dix ans, en Picardie comme en France (voir graphe page 1). Tous secteurs confondus, la construction de 6 500 logements a débuté dans la région en 2014, soit une diminution de 18 % par rapport à l'année précédente. La baisse est un peu plus forte qu'en moyenne nationale (11 %). Seule la région Alsace voit ses mises en chantier progresser. En 2014, les trois secteurs, collectif, individuel et résidentiel, connaissent en Picardie une baisse par rapport à 2013.

Un tiers des logements dont la construction a démarré en 2014 sont des appartements. Ils se localisent dans les grandes villes. Dans l'Aisne, un peu plus de 500 appartements ont été mis en chantier en 2014, soit une progression de 18 % par rapport à 2013. Ces constructions se concentrent sur quelques communes : Soissons, Saint Quentin, Château-Thierry, Belleu, Villers-Cotterêts, Gauchy et Sinceny.

Dans la Somme, la construction de logements collectifs retombe, elle qui avait atteint en 2013 son plus haut niveau depuis dix ans. Dans ce département, presque tous les appartements sont construits dans la commune d'Amiens.

Dans l'Oise, la construction de logements collectifs est stable depuis trois ans. Dans ce département, les constructions se répartissent sur un éventail de communes plus large que dans le reste de la région, à Beauvais et dans la vallée de l'Oise.



## La surface autorisée pour les locaux en Picardie plus faible en 2014 qu'en 2013

Sur l'ensemble de l'année 2014, les autorisations de locaux non-résidentiels ont atteint en Picardie 918 milliers de mètres carrés de surface de plancher, ce qui représente une baisse de 14 % par rapport à 2013. Cette diminution est quasiment la même sur l'ensemble de la France métropolitaine.

Entre 2013 et 2014, les surfaces affectées aux locaux ont régressé en Picardie dans les activités suivantes : l'exploitation agricole et forestière (-11 %), le commerce et la logistique (de -27 % chacune), les bureaux (-38 %) et l'hébergement hôtelier (-41 %). Elles se sont accrues en revanche dans les secteurs de l'artisanat (+21 %), de l'industrie (+17 %) et du service public ou d'intérêt collectif (+ 6 %).

## À Saint-Quentin-la-Motte-Croix-au-Bailly, une usine de flaconnage pharmaceutique autorisée à la construction

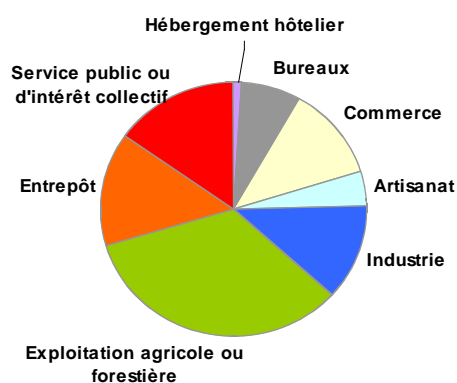
Comme en 2013, un tiers de la surface autorisée en locaux en 2014 a été affectée en Picardie aux locaux destinés à l'exploitation agricole et forestière. Avec plus de 300 milliers de m<sup>2</sup> autorisés en 2014, ce sont les premiers en termes d'espace consommé parmi les locaux. Ensuite, 140 milliers de m<sup>2</sup> ont été autorisés pour la construction de locaux de services publics ou d'intérêt collectif. Un tiers concerne des locaux dédiés à la culture et aux loisirs. Un bâtiment pour stocker et traiter une partie des archives départementales de la Somme sera par exemple construit à Dury, près d'Amiens, tandis que ceux de la rue Saint Fuscien à Amiens seront restructurés et étendus.

Un peu plus de 130 milliers de m<sup>2</sup> ont été autorisés en 2014 pour la construction ou l'extension d'entrepôts, à Épaux-Bézu et Villeneuve Saint Germain (dans l'Aisne) et à Roye (dans la Somme) notamment. Les locaux commerciaux viennent ensuite, avec 110 milliers de m<sup>2</sup> autorisés.

Ensemble, l'industrie et l'artisanat occupent 16 % de la surface autorisée à la construction de locaux en Picardie en 2014. La plus importante surface autorisée pour un local se trouve à Saint-Quentin-la-Motte-Croix-au-Bailly. Dans la vallée de la Bresle, spécialisée dans l'industrie du verre, sera ainsi construite une usine de flaconnage pharmaceutique intégrant un centre de recherche et développement.

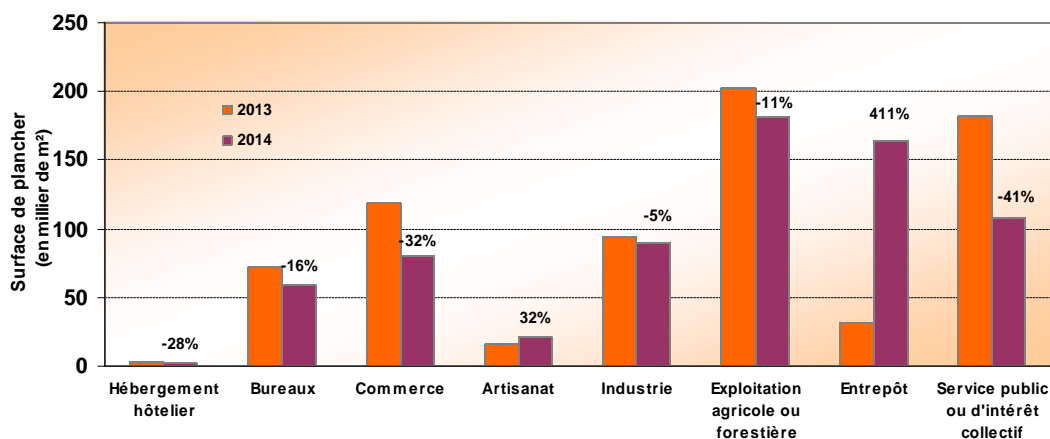
Les secteurs les moins consommateurs en termes d'espace en 2014 sont ceux des bureaux et de l'hébergement hôtelier.

**Répartition de la surface autorisée par type d'activité en Picardie en 2014**  
Source : Dreal Picardie, Sit@del2, en surface de plancher



Sur l'ensemble de l'année 2014, la mise en chantier de locaux non-résidentiels dépasse tout juste 700 milliers de mètres carrés en Picardie, soit une très légère diminution par rapport à l'année 2013. Les mises en chantier reculent moins qu'au niveau national (-9 %). Dans la région, l'évolution entre 2013 et 2014 varie beaucoup suivant le secteur d'activité. Les seuls secteurs en progression sont les entrepôts (+411 %) et les locaux d'artisanat (+32 %).

**Surface de plancher des locaux commencés en Picardie**  
Source : Dreal Picardie, Sit@del2



## L'activité des promoteurs concentrée sur quelques communes

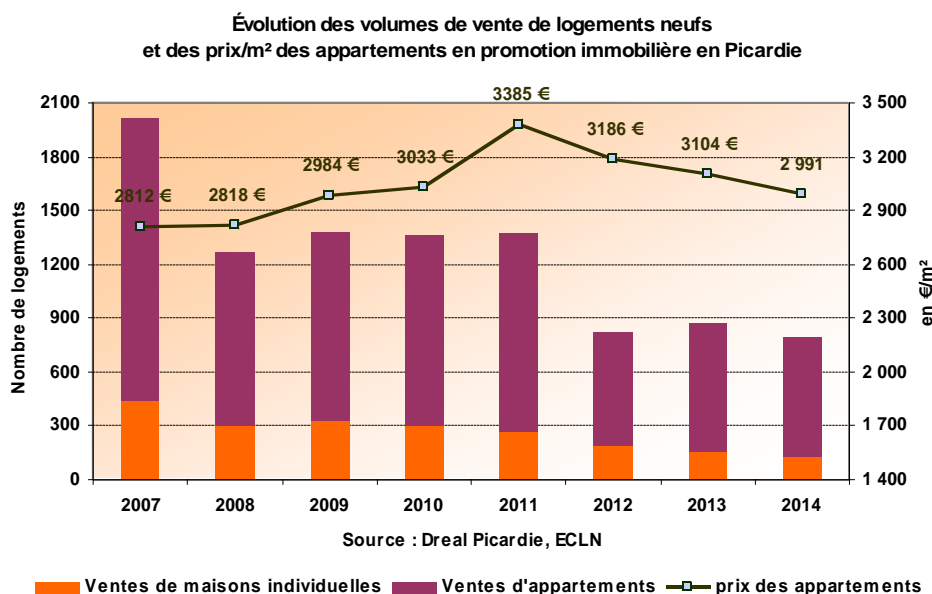
Tout comme la construction de logements, l'activité des promoteurs est en perte de vitesse depuis 2012. Entre 2013 et 2014, les mises sur le marché ont baissé de 27 % dans la région et les ventes de 9 %. Elles reculent aussi au niveau national, dans de moindres proportions cependant. Elles sont néanmoins en hausse dans trois régions, l'Alsace, la Bourgogne et l'Auvergne.

En 2014, 660 appartements neufs ont été vendus en Picardie, 7 % de moins qu'en 2013. Depuis 2012, les ventes se situent aux alentours des 700 par an alors que de 2008 à 2011, un millier d'appartements neufs étaient vendus chaque année en Picardie.

Les promoteurs se montrent donc prudents dans leurs mises en vente de logements collectifs. En 2014, ils n'ont mis sur le marché que 620 logements collectifs, un quart de moins qu'en 2013. 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.

Le prix de vente moyen pour un appartement neuf s'élève dans la région à 2991 €/m<sup>2</sup>. Parallèlement à la chute des ventes, les prix des appartements qui augmentaient jusqu'en 2011, baissent depuis en Picardie. À l'échelle nationale, les prix ont aussi cessé d'augmenter depuis 2011. 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 €/m<sup>2</sup>. Dans la Somme, il atteint 3207 €/m<sup>2</sup>, légèrement inférieur à 2013. Dans l'Aisne, il est de 2155 €/m<sup>2</sup>, à son plus bas niveau 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. En 2014, l'activité des promoteurs 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).

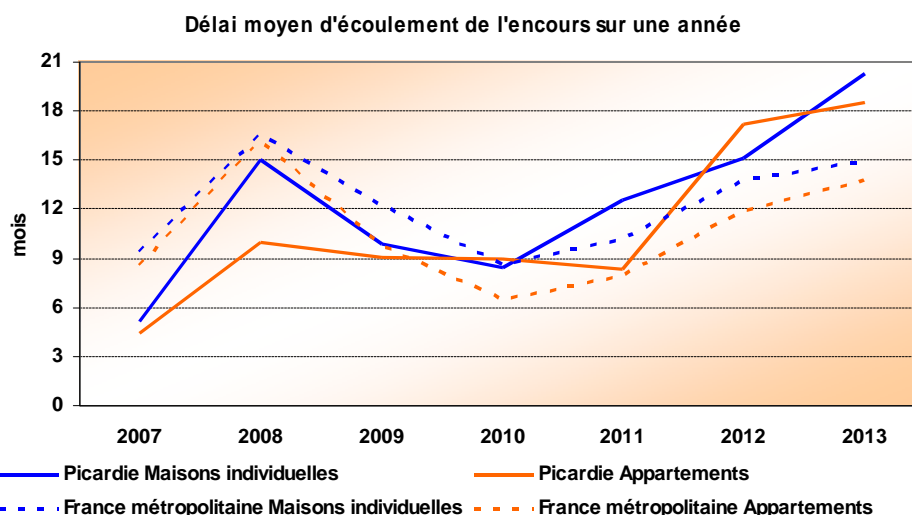


## Des stocks d'inventés au plus haut

Les difficultés qu'ont les promoteurs à vendre les logements qu'ils mettent sur le marché sont confirmées par les délais d'écoulement. Aujourd'hui, il faut compter 18 mois en moyenne entre le moment où un appartement est mis en vente dans la région et celui où il est vendu, contre 9 mois en 2010. Ce délai est plus long qu'en moyenne nationale (15 mois). De même, le délai d'écoulement des maisons individuelles vendues s'allonge encore pour atteindre 22 mois en 2014 contre 9 mois en 2010. En moyenne nationale, il est de 18 mois.

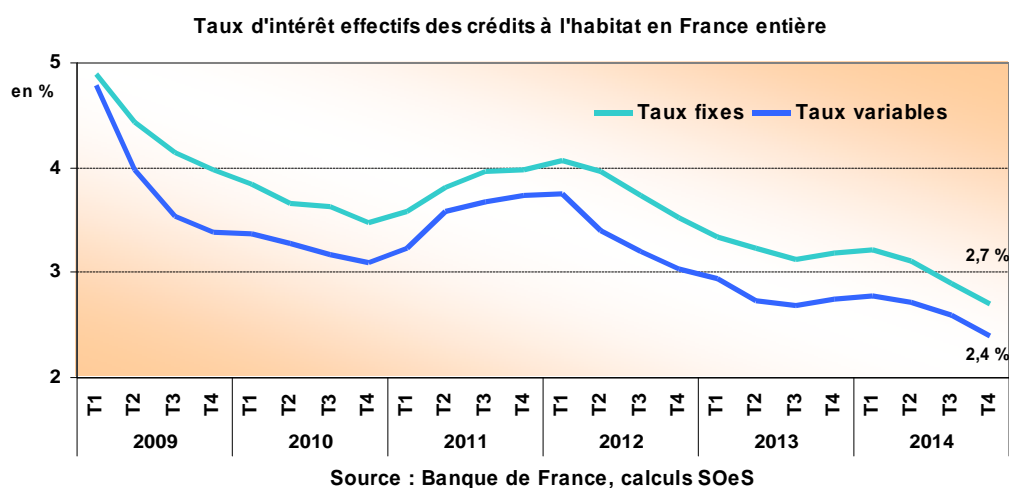
En conséquence de l'allongement des délais et de la baisse des ventes, les stocks de logements à vendre sont au plus haut en Picardie. Si, fin 2014, le nombre de logements neufs disponibles à la vente est légèrement en retrait par rapport à fin 2013, près d'un millier d'appartements et plus de 200 maisons neuves demeurent toutefois à vendre.





## Peu de prêts à taux zéros accordés

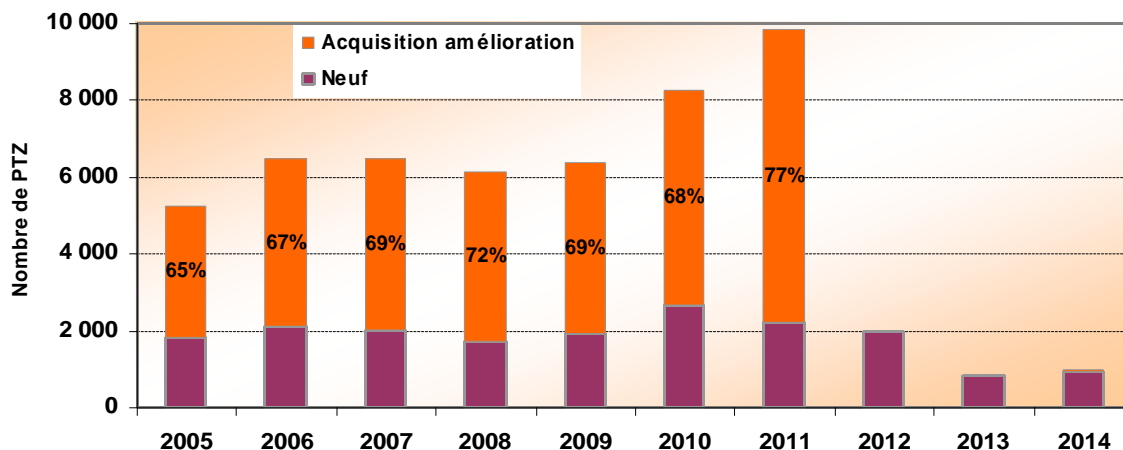
Les taux d'intérêt des prêts sont historiquement bas : au quatrième trimestre 2014, les taux des crédits à l'habitat s'établissent en moyenne à 2,7 % pour les taux fixes et à 2,4 % pour les taux variables. Ceci devrait permettre à davantage de particuliers d'accéder à la propriété. Si ce n'est pas le cas, ce peut être par manque d'apport. Une solution pour permettre aux primo-accédants et aux jeunes d'avoir un apport réside dans le prêt à taux zéro, accordé par l'État et reconnu comme apport par les banques. Créé fin 1995, ce prêt sans intérêts, attribué sous condition de ressources, a pour objectif principal d'aider les ménages modestes à accéder à la propriété. En 2013, trois prêts sur quatre ont en effet été attribués en Picardie à un ménage dont le chef de ménage est ouvrier, agriculteur ou employé. De même, près de la moitié de ces prêts ont bénéficié à des jeunes de moins de 30 ans.



En 2014, près d'un millier de prêts à taux zéro ont été octroyés dans la région. Depuis 2012, le nombre de PTZ accordés en Picardie est descendu sous la barre des 2000 alors que de 2005 à 2010, il se situait entre 5000 à 8000 par an, montant jusqu'à 10 000 en 2011. La chute observée en 2012 résulte des changements successifs de modalités du dispositif. En 2012, de nouvelles modalités restreignent l'éligibilité aux logements neufs. Or, depuis la création du PTZ en 2005, entre deux tiers et les trois quarts des prêts accordés concernaient l'ancien. À compter du 1er janvier 2013, une condition de performance énergétique est venue s'ajouter à l'octroi du PTZ+. Les plafonds de ressources ont été abaissés.

À compter du 1er octobre 2014, dans le cadre des mesures pour la relance de la construction, les conditions d'attribution et les modalités des prêts à taux zéro ont à nouveau été revues. Le montant de l'achat pris en compte et la quotité du prêt sont relevés, le plafond de revenu est élargi pour les classes moyennes et le remboursement différé allongé pour les ménages les plus modestes. Le PTZ est également renforcé sur les zones où son effet de levier est le plus grand. Le nombre de PTZ accordés devrait donc remonter et ainsi permettre l'accès à la propriété à davantage de ménages primo-accédants.

**Évolution du nombre de prêts à taux zéro attribués en Picardie de 2005 à 2014 selon le type d'opération**



Source : Dreal Picardie, d'après Société de Gestion du Fonds de Garantie de l'Accès Sociale à la propriété (SGFGAS)

Près de 800 prêts écologiques à taux zéro (dits « éco-prêt ») ont été attribués en 2013, autant qu'en 2012. Adopté en 2009, l'éco-prêt finance des travaux de réhabilitation énergétique ou d'assainissement dans les résidences principales construites avant le 1<sup>er</sup> janvier 1990. L'obtention de ce prêt n'est pas soumise à condition de ressources. À son démarrage, l'éco-PTZ avait plus de succès : en 2009, 1500 éco-PTZ avaient été accordés et 2200 en 2010.

**Pour en savoir plus :**

<http://www.picardie.developpement-durable.gouv.fr/logement-construction-r430.html>

et

<http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/logement-construction/752.html>

Conception – réalisation :

**DREAL Picardie**  
Service GCGE

Unité statistiques

**Anne Évrard**  
**Francis Conte** (cartographie)

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 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 :**  
**Thierry VATIN**

**courriel de la DREAL :**  
[dreal-picardie@developpement-durable.gouv.fr](mailto:dreal-picardie@developpement-durable.gouv.fr)

ISSN papier : 2104-0540  
ISSN en ligne : 2266-8705

Dépôt légal : 2<sup>e</sup> trim 2015  
impression DREAL