

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

n°20
Février
2013

Bilan de l'année 2011 pour les différents segments de la construction

2011 a été une année de reprise pour le logement en Picardie.

Après trois années de baisse consécutive, en 2011 le nombre de logements ordinaires mis en chantier pour l'ensemble de la Picardie a affiché une hausse de 39% :

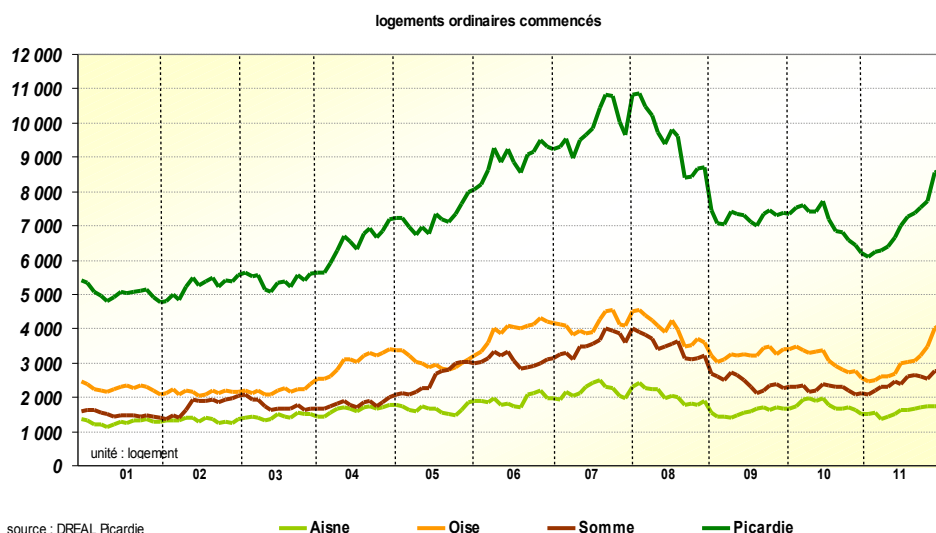
➤ 8 640 unités, contre 6 175 en 2010. Le retournement de tendance s'est opéré dès le mois de janvier.

➤ Cette tendance s'est retrouvée également au niveau national : pour les logements ordinaires (logement défini par opposition à un logement en structure destiné à des publics spécifiques) de type individuel et collectif, on passe de 324 851 logements en 2010 à 374 591 logements pour l'année 2011, soit une augmentation de 15%.

Les autorisations de construire ont été globalement en hausse :

+12% même si on enregistre pour l'année 2011 une très légère baisse pour les logements autorisés de type individuel.

Après le rebond observé en 2011, le début de l'année 2012 est cependant marqué une **rechute de la construction** : entre janvier et août 2012, 4054 logements ont été mis en chantier dans la région contre 5 381 en 2011 pour la même période, soit un recul d'environ 25%.



Nombre de logements ordinaires autorisés en 2011 et évolution par rapport à 2010			Nombre de logements ordinaires commencés en 2011 et évolution par rapport à 2010		
Aisne	Oise	Somme	Aisne	Oise	Somme
1 962	5 438	3 027	1 760	4 119	2 761
-3%	+24,1%	+4,7%	+15,6%	+59,6%	+31,2%
Total Picardie et évolution par rapport à l'année 2010					
10 427		+12%	8 640		+39%

Source : DREAL- Sitadel

C'est le département de l'Oise qui a profité le plus de la reprise :

- le nombre total de logements mis en chantier a évolué favorablement (+59,6%),
- les logements collectifs étaient en très forte augmentation (+191,1%)

Les départements de l'Aisne (+15,6%) et de la Somme (+31,2%) ont connu des hausses plus modérées.

Les bons résultats de la construction en 2011 sont principalement dus au segment du logement collectif pour lequel les mises en chantier ont été multipliées par deux.

logements ordinaires mis en chantiers en 2011		
	Nombre	Évolution 2010-2011 (%)
Aisne	Individuel	1 287
	collectifs	473
Oise	Individuel	2 387
	collectifs	1 732
Somme	Individuel	1 760
	collectifs	1 001
Picardie	Individuel	5 434
	collectifs	3 206
France entière	Individuel	374 591
	collectifs	193 889
		180 702

Source : DREAL - Sitadel

davantage de maisons individuelles dans l'Aisne					
part (%) des logements ordinaires mis en chantier en 2011 selon leur typologie					
	Aisne	Oise	Somme	Picardie	France
Individuel pur	59,2	36,8	44,9	44	36,8
Individuel groupé	13,9	21,1	18,8	18,9	14,4
Collectif	26,9	42,0	36,3	37,1	48,8

Source : DREAL - Sitadel

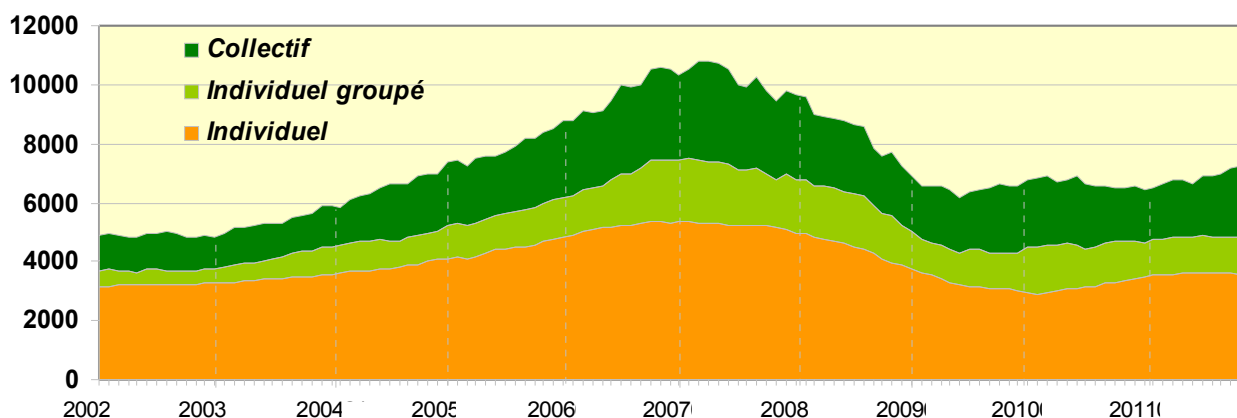
Même si les logements individuels ont augmenté plus faiblement que les logements collectifs, ils demeurent majoritaires.

Entre 2010 et 2011, la part de l'individuel pur et groupé a baissé au profit du collectif qui est passé de 25,4 % à 37,1%, soit une augmentation de près de 12 points qui répond à l'objectif d'économie du foncier.

Cependant, presque deux tiers des nouveaux logements mis en chantier étaient des maisons individuelles (environ 63%). L'individuel pur (un permis déposé en général par un particulier) est largement préféré à l'individuel groupé et cette tendance concerne la France entière.

En effet, bien qu'elle soit en baisse par rapport à 2010, la part de l'individuel pur est restée prépondérante et a représenté à elle seule 44% pour l'ensemble du territoire. La part de l'individuel pur dans l'Aisne qui représentaient 59% était au-dessus de la moyenne régionale.

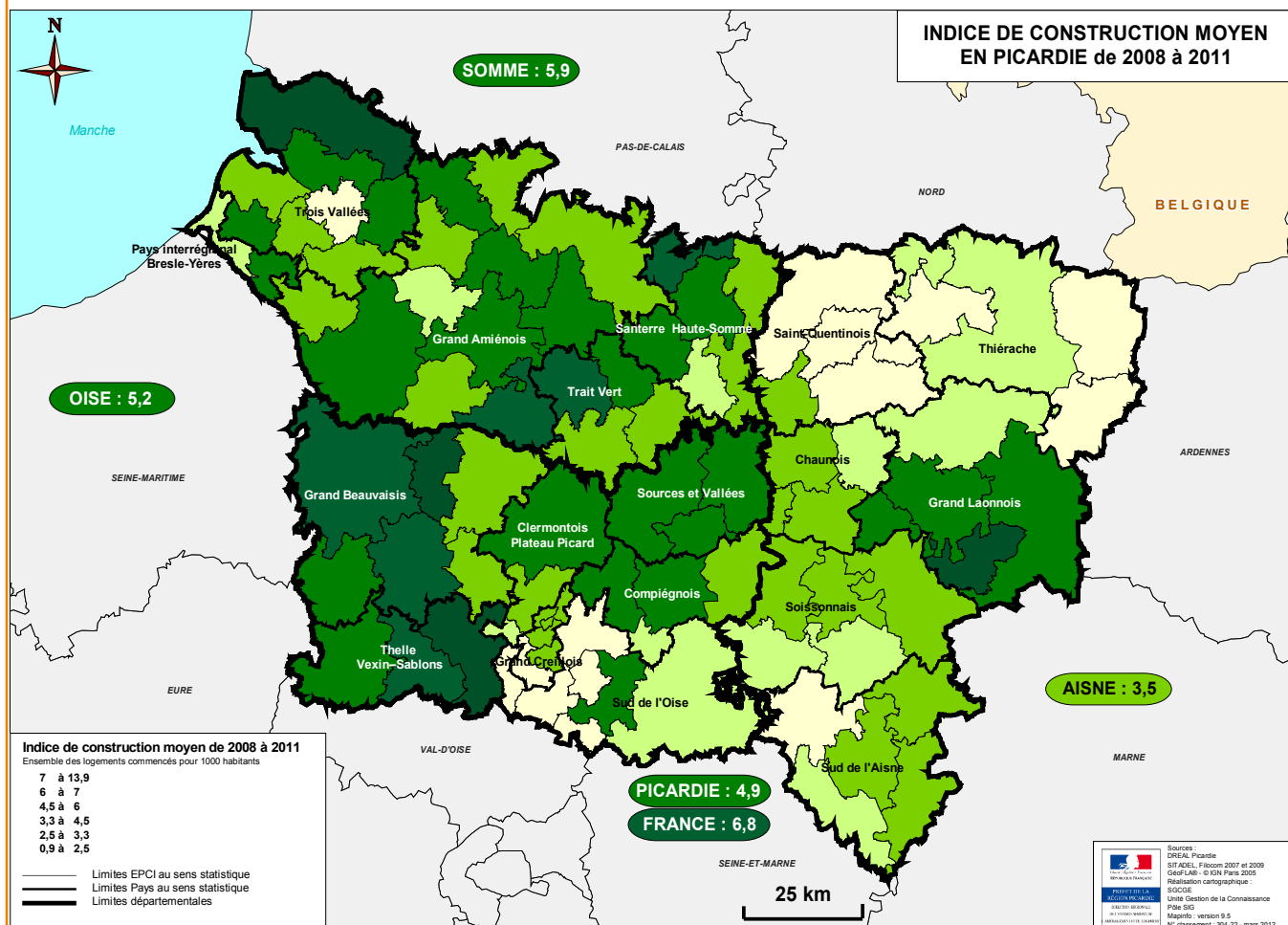
Logements ordinaires commencés sur 12 mois glissants selon leur typologie



Source : DREAL - Sitadel

Comme les années précédentes, l'indice de construction est resté inférieur à celui de la France:

Pour les années 2008 à 2011, il s'élève à 4,9 logements nouveaux (y compris en résidence) pour 1 000 habitants, contre 6,8 sur le territoire national.



Cependant il existe des disparités infra-régionales importantes.

La construction neuve mesurée à travers l'indice de construction montre une géographie déséquilibrée :

- un département de l'Aisne à la construction faible (3,5 pour mille habitants), sauf dans sa partie proche de l'agglomération rémoise,
- le département de l'Oise se situe légèrement au-dessus de la moyenne picarde (5,2 contre 4,9 pour l'ensemble de la région). Le dynamisme de sa partie ouest est bien supérieur à celui du sud creillois et de l'est,
- l'indice du département de la Somme, d'un niveau de 5,9, est supérieur à celui des autres départements picards, avec un niveau particulièrement important dans le Ponthieu (de nombreuses constructions en résidences secondaires réalisées dans la partie littorale). L'agglomération d'Amiens malgré quelques programmes importants dans sa partie sud-ouest, reste en deçà de la moyenne.

Globalement, la construction reste faible dans les territoires peu attractifs (Thiérache et Saint Quentinnois) mais aussi ceux où les coûts du foncier sont les plus élevés c'est le cas pour le sud de l'Oise.

A l'inverse, d'autres territoires ont vu leur indice de construction augmenter : c'est le cas du péri-urbain pour le nord de l'Oise, le grand amiénois et principalement le littoral nord pour la Somme et la frange rémoise pour l'Aisne.

Les principaux pôles urbains sont plus dynamiques et cette tendance se confirme d'une année sur l'autre. Dans les zones périurbaines et rurales le dynamisme global de la construction explique la part prépondérante du logement individuel.

Les logements vendus par la promotion immobilière étaient en très légère baisse mais les prix étaient globalement en hausse :

En 2011, bien que les réservations aient été en très légère baisse par rapport à 2010, la fin de l'année a bénéficié d'un regain du nombre de logements réservés après une stagnation des ventes sur 2 trimestres.

Les logements vendus en 2011 par les promoteurs représentent 1 373 unités et plus de 80% d'entre-eux sont des appartements.

➤ **Concernant les logements individuels :**

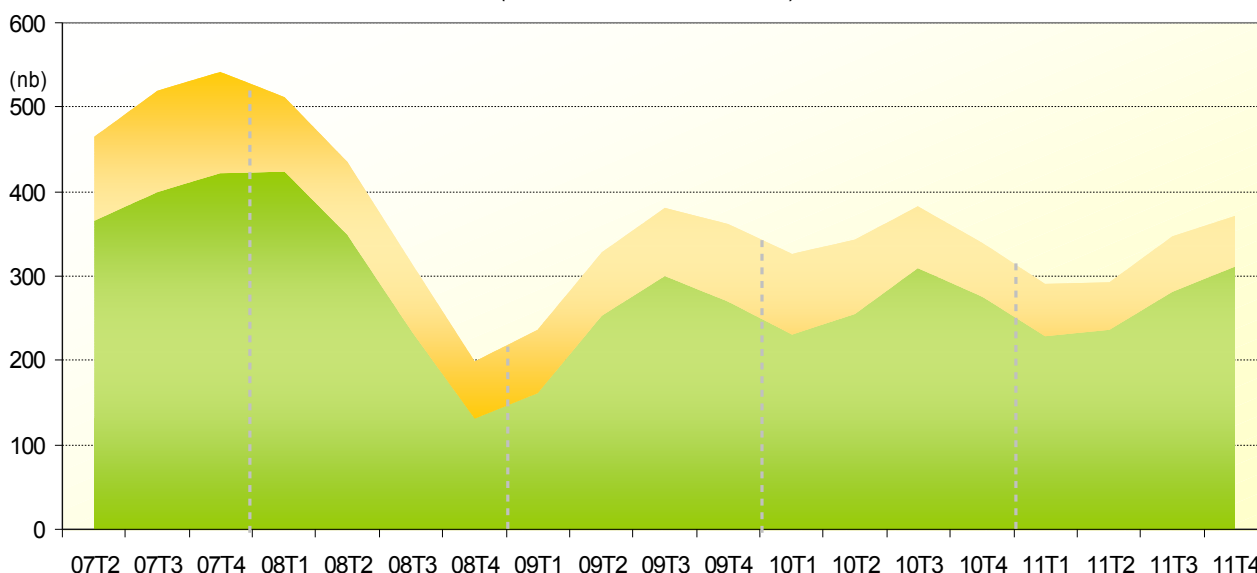
- La baisse du nombre de réservations a été générale dans les trois départements. De même, les prix ont baissé, sauf dans la Somme où ils étaient en légère progression.
- Le prix moyen d'une maison en Picardie est en baisse depuis 2009 et s'établit en 2011 à environ 230 000 euro.

➤ **Concernant les logements collectifs :**

- La Picardie a enregistré une évolution faible mais positive du niveau des réservations qui s'explique par des chiffres en nette progression dans le département de l'Oise (+ 30,2%).
- Les prix ont augmenté également pour l'ensemble de la région et particulièrement dans la zone littorale. En 2011, le prix au m² a connu une hausse de 10,8% par rapport à 2010 pour s'élever en moyenne à 3 360 euro.

réservations de logements neufs en Picardie

(données lissées sur 6 mois)



source : DREAL Picardie

■ appartements

■ maisons

unité : logement

Pour les trois départements, les mises en ventes décroissent légèrement en 2011 pour les logements collectifs et sont en baisse constante depuis 2009 pour les logements de type individuel.

En parallèle, le niveau des encours (c'est-à-dire les logements mis en vente qui n'ont pas trouvé d'acquéreur), pour les appartements, évolue comme les mises en vente et reste inférieur au niveau des réservations.

En 2011, le stock des maisons restant à écouler est en très légère augmentation et dépasse les réservations.

nombre de réservations de logements neufs

	Aisne			Oise			Somme			Picardie							
	2009	2010	2011	2009	2010	2011	2009	2010	2011	2009	2010	2011					
Appartements	réservations	47	91	54	-40,7%	606	411	535	30,2%	394	558	541	-3,0%	1 047	1 060	1 130	6,6%
	encours	81	70	22	-68,6%	225	237	307	29,5%	183	375	426	13,6%	489	682	755	10,7%
Maisons	réservations	32	17	6	-64,7%	236	188	151	-19,7%	65	100	86	-14,0%	333	305	243	-20,3%
	encours	19	9	29	222,2%	148	148	151	2,0%	88	60	44	-26,7%	255	217	224	3,2%
Ensemble	réservations	79	108	60	-44,4%	842	599	686	14,5%	459	658	627	-4,7%	1 380	1 365	1 373	0,6%
	encours	100	79	51	-35,4%	373	385	458	19,0%	271	435	470	8,0%	744	899	979	8,9%

Source: ECLN

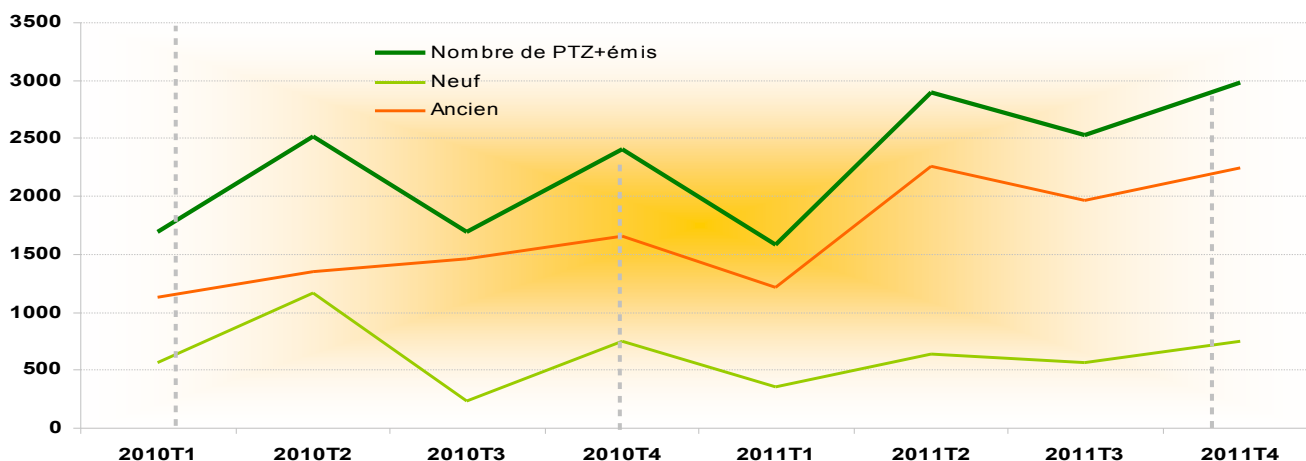


L'accession sociale à la propriété dans le cadre du PTZ+ :
Elle était en baisse dans le neuf et en hausse constante dans l'ancien

Depuis 1995 l'État aide les primo-accédants à la propriété en leur permettant de bénéficier d'un prêt sans intérêt, couvrant une partie du prix d'achat du logement.

Le 1er janvier 2011 est créé le PTZ+. Réservé à l'achat d'une résidence principale, le PTZ+ s'adresse aux personnes n'ayant pas été propriétaire de leur résidence principale depuis au moins deux ans. Le montant du prêt et les conditions de remboursement qui sont accordées prennent en compte le niveau de revenu, la taille de la famille, la localisation géographique de la future habitation (le pourcentage appliqué sera plus important en zone tendue), son type (neuf ou ancien) et sa performance énergétique.

A compter du 1er janvier 2012, le dispositif s'applique à l'acquisition ou la construction d'un logement neuf ou la revente d'un logement social à son locataire. Cependant, l'achat d'un logement ancien nécessitant des travaux de rénovation de grande ampleur peut être assimilé à un logement neuf.



Source : SGFGAS

Sur l'ensemble de l'année 2011, les prêts attribués concernant l'acquisition d'un logement neuf représentent environ 23% de l'ensemble des PTZ+ émis. Par rapport à 2010 leur nombre est en baisse de 16%. Les prêts ont été majoritairement octroyés pour l'acquisition d'un logement ancien de type individuel.

Nombre de PTZ+ attribués en 2011

Départements	Nature du logement		Type de logement	
	Neuf	Ancien	Collectif	Individuel
Aisne	514	2124	133	2505
Oise	1120	3529	675	3974
Somme	666	2036	168	2534
Picardie	2300	7689	976	9013

Légère baisse du financement de la création de logements sociaux:

En 2011, le nombre de logements sociaux financés a atteint 2 962 unités, contre 2 496 en 2010, soit une progression de près de 20%. Cette progression était exclusivement imputable à la reconstitution de l'offre dans le cadre de la rénovation urbaine (920 logements en 2011 contre 260 en 2010). En revanche, le nombre de logements sociaux réalisés hors rénovation urbaine a fléchi : 2 042 logements en 2011 contre 2 236 en 2010.

Nombre de logements sociaux créés en 2011 en Picardie

Offre nouvelle	Acquisition / Amélioration	neuf	total
Aisne	24	279	303
Oise	41	1 135	1 176
Somme	23	540	563
Picardie	88	1 954	2 042
Reconstitution de l'offre (rénovation urbaine)	47	873	920
Total LLS	135	2827	2962

source : DREAL

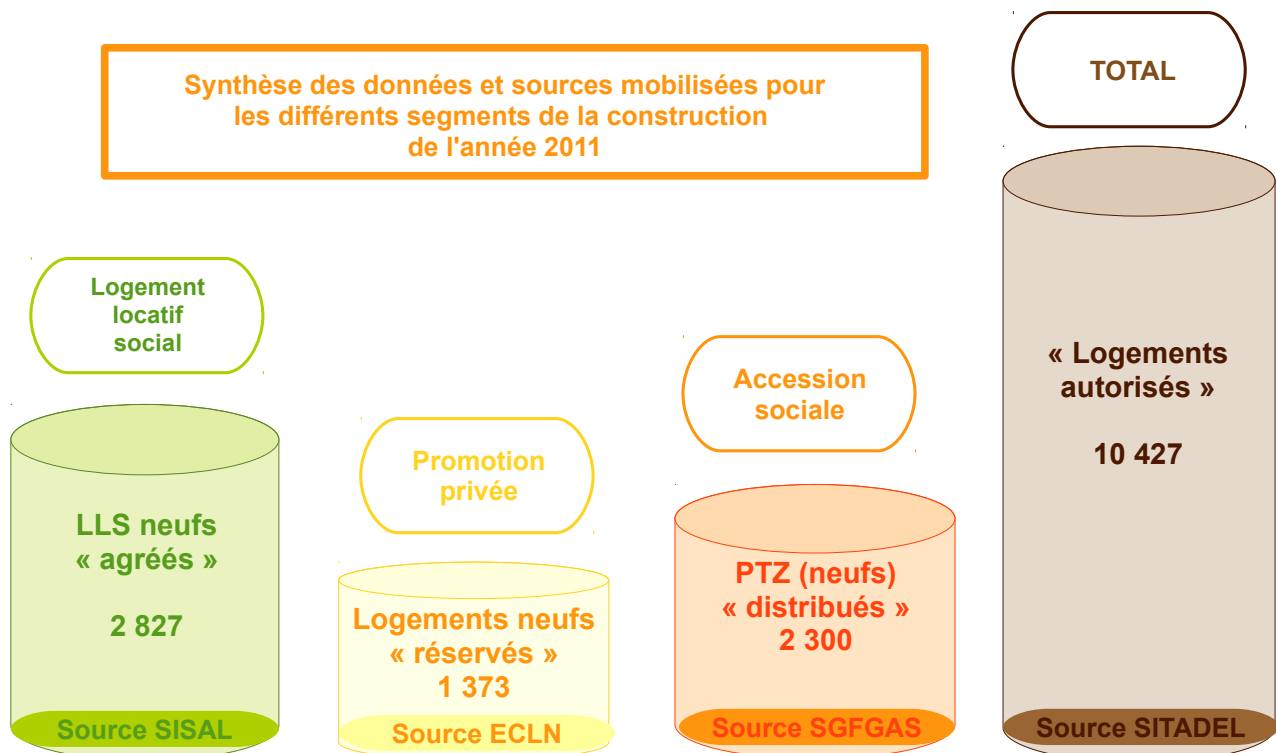
L'aide totale de l'État aux opérations de logements sociaux financées en 2011 s'est élevée à 53 millions d'euros. Cette aide se décomposait en aides indirectes (TVA à taux réduit et exonération de taxe foncière essentiellement) qui représentaient 50,3 millions d'euros et en subventions qui en 2011 ont quasiment baissé de moitié pour atteindre 2,7 millions d'euros.

Les programmes autorisés et mis en chantiers en Picardie pour l'année 2011 n'étaient pas des opérations de grandes ampleurs:

La région compte quatre programmes de 80 à 110 logements, dont les travaux ont débuté en 2011 :

- Deux opérations composées d'habitat collectif à 90 % et individuel à 10 %, étaient portées par des bailleurs sociaux et concernaient Amiens et Compiègne,
- Deux autres programmes, destinés à la création de logements collectifs, émanaient d'opérateurs privés :
 - sur Beauvais un programme est destiné à la vente,
 - sur Amiens une opération est à vocation sociale pour 1/3 des logements et destinée à l'accession à la propriété pour les 2/3 restants.
- Sur le littoral samarien, la construction d'une résidence de tourisme a représenté 60 logements collectifs.
- Dans le sud de l'Oise un programme d'ampleur mixant habitat collectif et individuel a permis la mise en chantier d'un peu plus de 200 logements : portée par un promoteur privé, cette opération combine les logements dédiés à la location sociale et ceux ouverts à l'accession à la propriété.

Synthèse des données et sources mobilisées pour les différents segments de la construction de l'année 2011



Pour en savoir plus

www.picardie.developpement-durable.gouv.fr
www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr
www.sgfgas.fr

Contact :

Nadia SGHIR
tél. : 03.22.82.25.82
courriel : nadia.sghir@developpement-durable.gouv.fr

Thierry THOUMY
tél. : 03.22.82.25.46
courriel : thierry.thoumy@developpement-durable.gouv.fr

Conception- réalisation :

DREAL Picardie
ECLAT/Pôle H&T
SGCGE/Unité statistiques

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 :
"impression DREAL"
1er trimestre 2013