

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

Construction et ventes de logements neufs, emplois et chiffre d'affaires dans le bâtiment : rechute en 2012

La construction de logements connaît à nouveau une baisse en 2012, en Picardie comme partout en France de Province : recul de 13 % des autorisations et de 21 % des mises en chantier par rapport à 2011. Dans les trois départements, les travaux tardent à démarrer. Cependant, ils pourraient reprendre en 2013 dans l'Aisne et la Somme, dans le secteur du collectif, où les autorisations sont reparties.

Les ventes de logements neufs ont également fortement diminué entre 2011 et 2012 en Picardie comme en France, pour les appartements comme pour les maisons. Les mises en ventes sont aussi en retrait, les promoteurs redoutant de faire grimper les stocks. Contrairement au niveau national, les prix moyens sont en Picardie, plus bas en 2012 qu'en 2011.

Ce repli généralisé se solde par des pertes d'emploi et un chiffre d'affaires qui faiblit dans l'ensemble du secteur.

Nombre de logements autorisés et commencés en Picardie

	logements autorisés		logements commencés	
	en 2012	Variation 2012 / 2011 (en %)	en 2012	Variation 2012 / 2011 (en %)
Ensemble	9721	-12,9	7290	-20,5
Selon le type de construction				
Construction neuve	7870	-10,7	6469	-20,8
Construction sur bâtiment existant	1851	-21,1	821	-18,3
Selon le type de logement				
Logements ordinaires	9336	-10,5	6781	-21,5
Individuels	5524	-13,6	4596	-15,4
Collectifs	3812	-5,5	2185	-31,8
En résidence	385	-47,1	509	-4,3

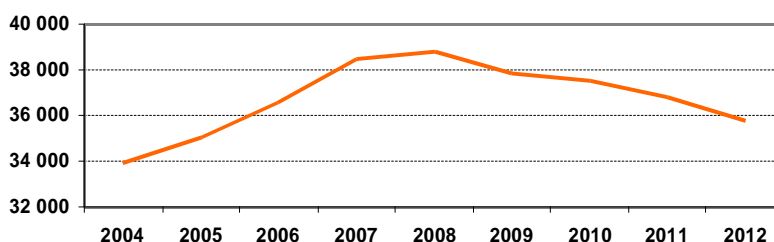
Source : Dreal Picardie, Sit@del2



L'activité immobilière connaît un repli en 2012 après deux années consécutives de hausse succédant à la crise de 2009. 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 globalement baissé de 1 % en un an dans l'ensemble des entreprises qui ont répondu à l'enquête, mais essentiellement dans le secteur des travaux publics. Les entreprises picardes réduisent nettement leurs investissements en 2012 par rapport à 2011, qu'il s'agisse d'entreprises du bâtiment (-31 %) ou des travaux publics (-17 %).

Comptant près de 36 000 salariés, le secteur de la construction représente près de 10 % des emplois du secteur marchand non agricole en Picardie et 6,5 % de l'emploi total. Durant l'année 2012, il a perdu un millier d'emplois, soit une baisse de 2,8 % par rapport à fin 2011. Comme en France, les effectifs ont davantage diminué dans ce secteur que dans l'ensemble du secteur marchand non agricole (-1,6 %). L'emploi dans la construction se maintient cependant dans l'Oise tandis qu'il baisse dans les deux autres départements picards.

Évolution de l'emploi salarié dans la construction en Picardie au 4^e trimestre de chaque année - données corrigées des variations saisonnières
Source : Insee, estimations d'emploi



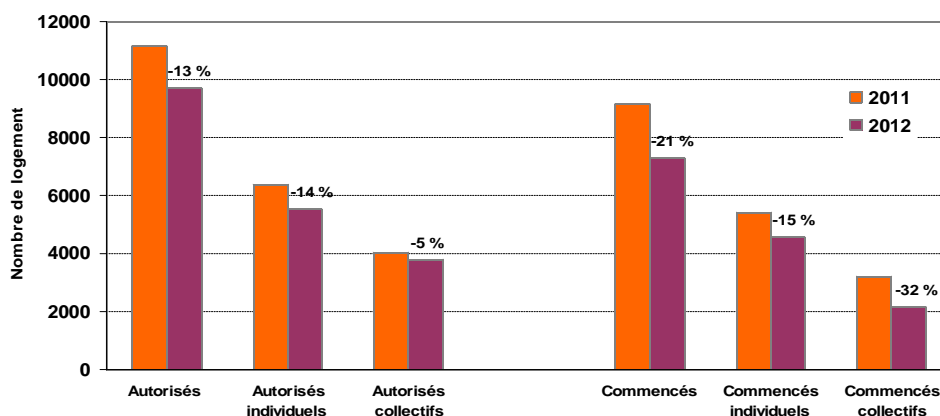
Une baisse généralisée des autorisations et des mises en chantier

Sur l'ensemble de l'année 2012, le nombre de logements autorisés à construire s'élève à 9 700 en Picardie. Il décroît de 13 % par rapport au chiffre observé l'année précédente. Ce recul est légèrement plus marqué en Picardie qu'en moyenne de Province (-10 %). Comparé à 2011, le segment du collectif rejoint à la baisse en 2012 (-5 %), ceux de l'individuel (-14 %) et du résidentiel (-47 %).

Ce repli généralisé des autorisations gagne les mises en chantier, en recul de 21 % en 2012 par rapport à l'année 2011, comme la moyenne des régions de Province. En France métropolitaine, la construction de logements ne progresse entre 2011 et 2012 qu'en région Ile-de-France (+15 %).

En Picardie, la construction de 7 300 logements a débuté en 2012, dont 800 sur bâtiment existant. Sur dix logements, trois sont des appartements. Par rapport à 2011, les mises en chantier de maisons ont chuté en 2012 de 15 % et celles des appartements de 32 %. Ce repli de la construction peut être attribué à la conjoncture économique difficile mais pas seulement. D'autres facteurs sont évoqués par les professionnels du bâtiment : dans l'individuel, les restrictions du prêt à taux zéro, octroyé depuis janvier 2012 sous condition de ressources ; dans le collectif, le dispositif Scellier d'aide à l'investissement locatif, qui avait stimulé le secteur au cours des dernières années, est devenu moins avantageux en 2012. En 2013, le nouveau dispositif Duflot devrait attirer les particuliers : offrant une réduction d'impôt de 18 % contre 13 %, il semble plus attractif que son prédécesseur, mais il impose de nouvelles contraintes en termes de plafonds de loyer et de ressources des locataires.

Nombre de logements autorisés et commencés en 2011 et 2012 en Picardie
Source : Dreal Picardie, Sit@del2



Les autorisations de construction de logements, en hausse dans la Somme, se concrétiseront-elles en 2013 ?

Dans l'Aisne, les autorisations de logements collectifs ont augmenté de 55 % entre 2011 et 2012. Le canton de Château-Thierry rassemble à lui seul la moitié de ces autorisations. Parmi elles, les travaux de construction d'un Éco-quartier de près de 200 logements devraient démarrer en 2013 dans la commune de Brasles (mesure phare du plan Ville durable, l'Éco-quartier doit contribuer à préserver les ressources et les paysages tout en créant une offre de logements adaptée). Cette progression des autorisations dans le secteur collectif ne se concrétise pas encore dans les mises en chantier, en baisse de 20 % dans cette branche entre 2011 et 2012. Dans l'individuel, les autorisations et les constructions sont en diminution de 24 %.

Dans l'Oise, les autorisations comme les mises en chantier connaissent une baisse en 2012 par rapport à 2011, dans l'individuel et dans le collectif. Des constructions importantes en volume ont néanmoins démarré en 2012 : de l'individuel groupé à Montataire, du collectif dans les cantons de Beauvais, Clermont, Compiègne et Creil.

Dans le département de la Somme, les autorisations passent de 3 000 en 2011 à 3 300 en 2012. Sur un an, elles ont progressé dans l'individuel groupé (+ 35 %) et dans le collectif (+23 %). Les constructions pourraient donc redémarrer dans ces deux secteurs après la diminution enregistrée entre 2011 et 2012. Courant 2012, un millier de logements collectifs ont ainsi été autorisés sur Amiens, mais aussi une centaine d'appartements dans les communes de Boves et Rosières en Santerre.

Nombre de logements autorisés et commencés dans les départements picards

	logements autorisés		logements commencés		
	en 2012	Variation 2012 / 2011 (en %)	en 2012	Variation 2012 / 2011 (en %)	
Aisne	Logements ordinaires	1865	-4,9	1357	-22,9
	individuels	1134	-23,9	978	-24,0
	collectifs	731	54,9	379	-19,9
Oise	Logements ordinaires	4163	-23,4	3354	-18,6
	individuels	2567	-16,8	2155	-9,7
	collectifs	1596	-32,2	1199	-30,8
Somme	Logements ordinaires	3308	9,3	2070	-25,0
	individuels	1823	0,1	1463	-16,9
	collectifs	1485	23,1	607	-39,4

Source : Dreal Picardie, Sit@del2

Note explicative :

La base de données **Sit@del2** rassemble les informations relatives aux autorisations de construire (permis délivrés) et aux mises en chantier transmises par les Directions Départementales des Territoires (DDT) et par les communes instructrices. Les chiffres sont exprimés en date de prise en compte, c'est-à-dire à la date à laquelle l'autorisation ou l'ouverture de chantier est enregistrée dans la base de données Sit@del2.

Définitions :

Construction sur existant : bâtiment s'appuyant sur une partie existante comme des transformations de locaux en logements ou la construction de logement attenant au bâtiment existant.

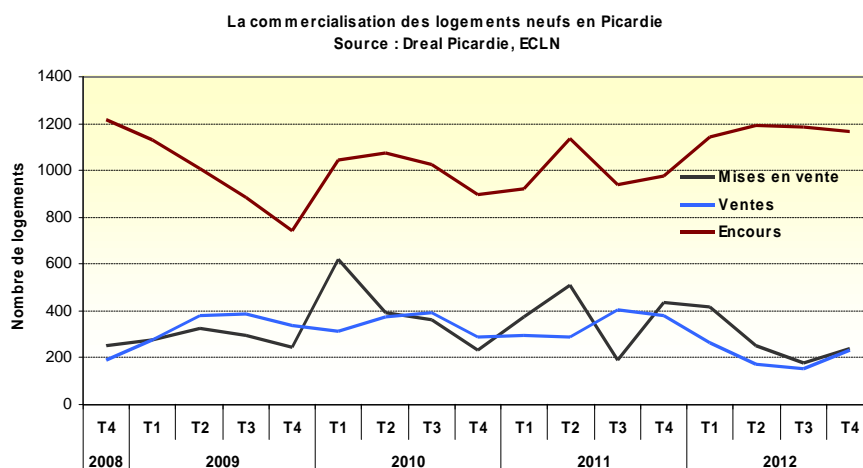
Logements en résidence (résidences pour personnes âgées, pour étudiants, pour touristes, etc.) : se caractérisent par la fourniture de services individualisés (de loisirs, de restauration, de soins ou autres) en sus du gîte. Les foyers et les hôtels qui ne comportent que des chambres et des services communs ne sont pas classés dans les logements mais dans les locaux d'hébergement.

Les ventes de logements neufs : -40 % entre 2011 et 2012

Près de 1 100 logements neufs ont été mis en vente sur l'ensemble de l'année 2012, 28 % de moins que durant l'année 2011. Les ventes, qui dépassent à peine les 800, connaissent une baisse plus forte encore, de 40 %. Durant les quatre années précédentes, le niveau des ventes se maintenait aux alentours de 1 300 : il n'était donc jamais descendu si bas, même au plus fort de la crise. En conséquence, l'encours de logements reste orienté à la hausse : en fin d'année 2012, près de 1 160 logements neufs proposés à la vente n'ont pas trouvé preneur.

Les mises en vente et les ventes ont davantage reculé entre 2011 et 2012 en Picardie qu'en moyenne nationale. Une majeure partie des régions subissent cependant aussi des baisses. Seul parmi les régions françaises, le Nord Pas-de-Calais voit les mises en vente augmenter grâce au secteur du collectif tandis que les ventes stagnent.

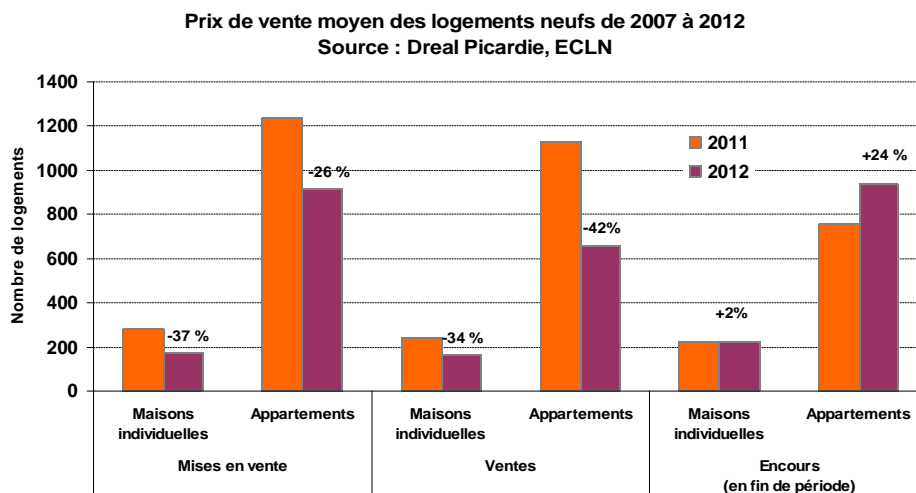
Les baisses des mises en vente reflètent un réflexe de prudence des promoteurs qui évitent de constituer des stocks. Les conditions de financement se sont aussi durcies pour les promoteurs. Ceux-ci disent qu'il y a un an ou deux, ils pouvaient démarrer les travaux quand 30 % d'un programme était commercialisé, mais qu'ils doivent de fait aujourd'hui attendre d'en avoir vendu 50 % pour obtenir le financement des banques.



Appartements et maisons individuelles : chute des ventes en 2012

Au cours de l'année 2012, un peu plus de 900 logements collectifs neufs ont été mis en vente en Picardie, un quart de moins qu'en 2011. Si ce chiffre est faible, celui des ventes l'est plus encore : seulement 660 appartements neufs ont été vendus, soit une baisse de 42 % par rapport à 2011. De 2008 à 2011, un millier d'appartements neufs étaient vendus chaque année en Picardie. Fin 2012, l'encours de logements collectifs proposés à la vente (938) est d'un quart supérieur à celui observé fin 2011.

Le nombre de maisons neuves mises en vente en Picardie au cours de l'année 2012 est 37 % moindre de celui de 2011. Les ventes de maisons individuelles par les promoteurs sont inférieures de 34 % entre ces mêmes périodes. Afin de situer à quel point les niveaux actuels des mises en vente et des réservations sont extrêmement faibles, ils sont en 2012 l'un et l'autre moitié moindre de ce qu'ils étaient en 2009. Fin 2012, l'encours de maisons disponibles à la vente (230) reste identique à celui de la fin 2011.



Petite reprise dans l'Aisne de la commercialisation des appartements

Dans les trois départements picards, les mises en vente et les ventes de maisons neuves baissent entre 2011 et 2012. Ce marché est complètement atone dans l'Aisne.

En revanche, la commercialisation de logements collectifs reprend un peu dans l'Aisne, avec une mise sur le marché et des ventes en léger regain depuis le deuxième trimestre 2012. Dans l'Oise et dans la Somme, les mises en ventes et les ventes d'appartements ont baissé entre 2011 et 2012. Dans la Somme, il s'est vendu moitié moins d'appartements en 2012 qu'en 2011.

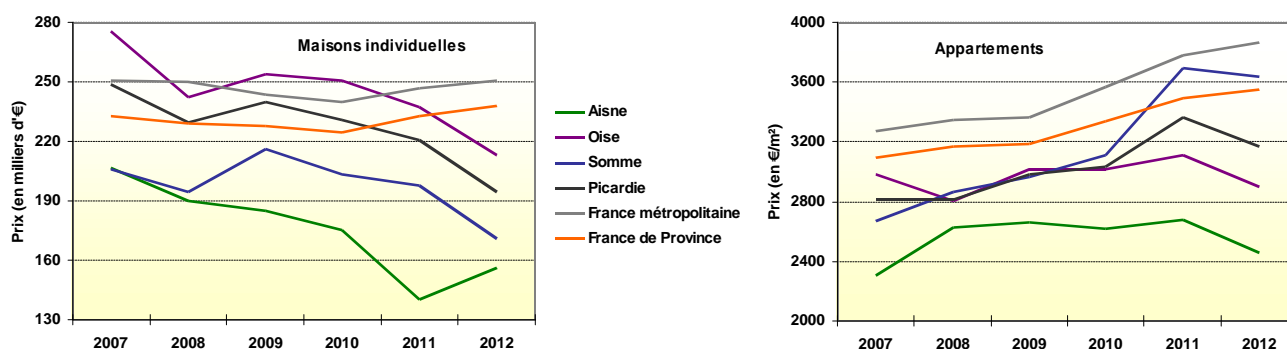
Prix de vente des maisons et des appartements en baisse en Picardie, mais pas en France

En 2012, les prix de vente moyens des maisons et des appartements neufs sont inférieurs en Picardie à la moyenne nationale mais aussi à la moyenne de France de Province : en construction neuve, une maison a été vendue en moyenne 195 k€ en Picardie et un appartement 3173 €/m² contre respectivement 238 k€ et 3548 €/m² en France de Province. Dans les deux segments, le prix moyen est en Picardie plus bas en 2012 qu'en 2011, alors que ces prix augmentent au niveau national.

En 2012, le prix moyen d'une maison neuve atteint 156 k€ dans l'Aisne et 171 k€ dans la Somme, il rest plus élevé dans l'Oise à 213 k€. Avec 3637 €/m², le prix moyen d'un appartement neuf est en revanche plus haut dans la Somme (2455 €/m² dans l'Aisne et 2899 €/m² dans l'Oise). Deux tiers des appartements vendus dans la Somme l'ont été sur la commune d'Amiens. Dans la capitale régionale, le prix des appartements neufs est passé de 3240 €/m² en 2011 à 3740 €/m² tandis qu'il diminuait sur le reste du département.

L'accession à la propriété dans le neuf reste faible du fait des prix qui demeurent quand même élevés et des banques qui ont durci leurs critères d'octroi de crédit, malgré des taux encore très bas.

Prix de vente moyen des logements neufs de 2007 à 2011



Source : Dreal Picardie, ECLN

Note explicative :

L'enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN) est réalisée chaque trimestre à partir des informations sur les permis de construire issues de la base Sit@del2.

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 leur utilisation finale (résidence principale, secondaire, achat en vue d'une location).

Définitions :

Mises en vente : nouveaux logements proposés à la commercialisation au cours du trimestre.

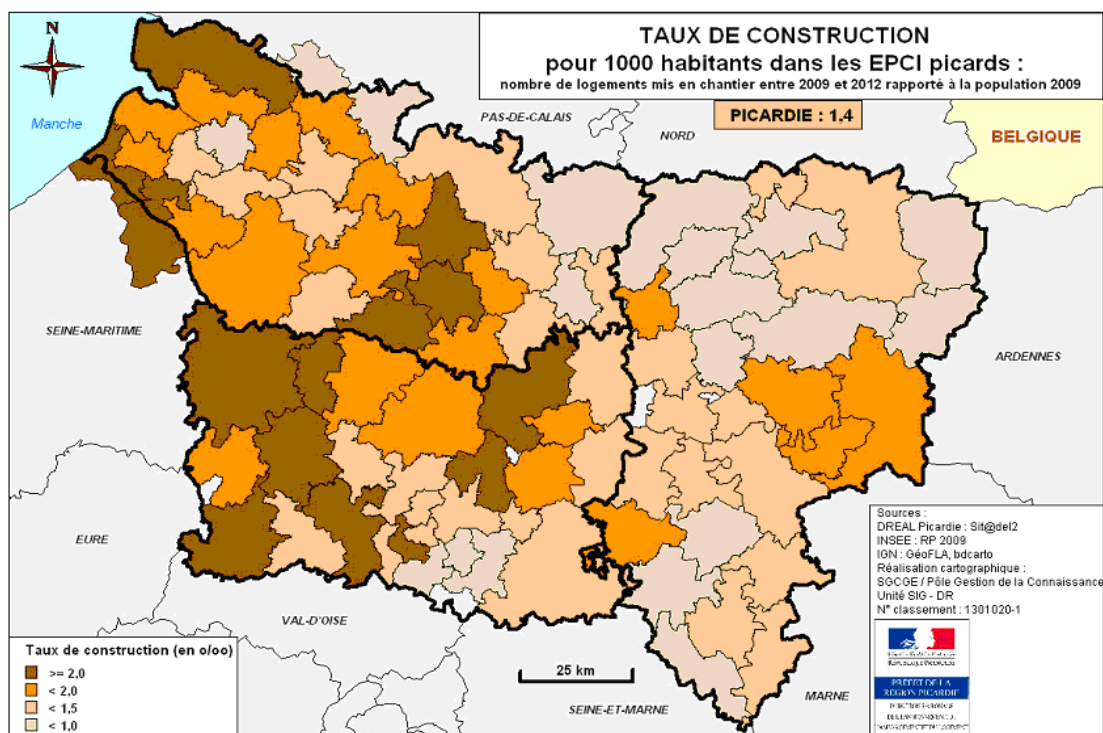
Ventes : réservations avec dépôts d'arrhes.

Encours de logement proposés à la vente : logements proposés à la vente non encore réservés.

Prix : prix à la réservation hors frais de notaire et frais divers. Ce sont ici des prix moyens.

Ces dernières années, un taux de construction neuve assez faible en Picardie

Si l'on considère la construction neuve entre 2009 et 2012 rapportée à la population 2009, la France se trouve presque coupée en deux, selon une représentation très proche de celle de l'accroissement de la population : à quelques nuances près, un taux d'accroissement élevé sur la façade atlantique et le sud, et faible au nord et dans le centre du pays. La Picardie présente un des taux de construction les plus faibles, à 1,4 ‰ habitants, sous la moyenne nationale (2,2 ‰).



Le taux de construction neuve est identique dans l'Oise et la Somme, à 1,6 ‰. La construction a le moins progressé dans l'Aisne (1,0 ‰), notamment dans les communautés de communes situées dans les arrondissements de Saint-Quentin et de Vervins, ceux-là même qui ont perdu des habitants durant la dernière décennie. Situés dans le prolongement, les EPCI de l'arrondissement de Péronne ont un niveau de construction neuve en retrait pas rapport au reste du département de la Somme. De l'autre côté du département, la communauté de communes de l'Abbevillois se démarque aussi par son faible niveau de construction. La construction est la plus dynamique en Picardie dans l'arrondissement de Beauvais. Elle l'est un peu moins dans la partie sud est du département de l'Oise, spécialement dans les communautés de communes des Trois Forêts et Aire Cantilienne où les prix de l'immobilier et les revenus des habitants sont les plus élevés.

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 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 : 2^e trim 2013
impression DREAL