

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

Un redémarrage de la construction de logements collectifs ?

La baisse de la construction de logements se poursuit en 2013 en Picardie : par rapport à 2012, les autorisations reculent de 5 % et les mises en chantier de 8 %. Une embellie semble néanmoins venir du secteur du collectif. En 2013, les mises en chantier d'appartements ont augmenté dans la Somme, trois sur quatre se situant sur la commune d'Amiens. Une légère reprise est apparue dans l'Aisne. Dans l'Oise, les travaux devraient redémarrer aussi dans ce secteur où les autorisations sont en hausse.

Le niveau des ventes de logements neufs reste faible, pour les maisons comme pour les logements collectifs. Les mises en vente d'appartements neufs, importantes en début d'année, se sont tassées ensuite. Les stocks atteignent un millier d'appartements invendus. 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 leur vente.

Ce contexte peu favorable se solde par des pertes d'emploi et des créations d'entreprises en repli.

Nombre de logements autorisés et commencés en Picardie

	logements autorisés		logements commencés	
	en 2013	Variation 2013 / 2012 (en %)	en 2013	Variation 2013 / 2012 (en %)
Ensemble	9250	-4,8	6674	-8,4
Selon le type de construction				
Construction neuve	7696	-2,2	5216	-19,4
Construction sur bâtiment existant	1554	-16,0	1458	77,6
Selon le type de logement				
Logements ordinaires	8999	-3,6	6457	-4,8
Individuels	5304	-4,0	3820	-16,9
Collectifs	3695	-3,1	2637	20,7
En résidence	251	-34,8	217	-57,4

Source : Dreal Picardie, Sit@del2

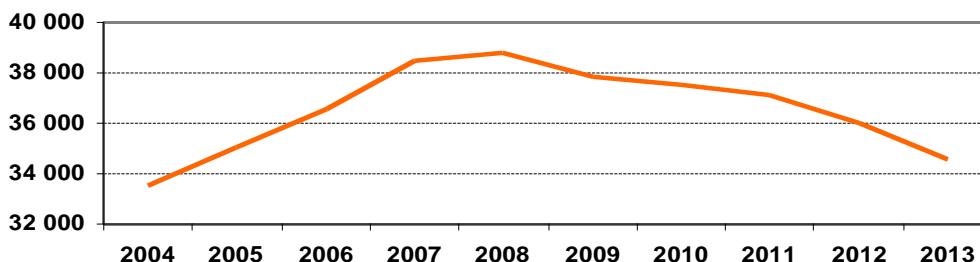


L'activité immobilière poursuit en 2013 le repli qu'elle avait amorcé en 2012. Dans la région, 1700 entreprises ont été créées en 2013 dans le secteur de la construction, 8 % de moins qu'en 2012. En parallèle, 400 entreprises ont déposé le bilan, moins que durant l'année 2012, où les défaillances avaient été nombreuses dans tous les secteurs. 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 et restent pessimistes quant à leur activité dans les prochains mois.

Avec 34 500 salariés, le secteur de la construction représente un peu plus de 9 % des emplois du secteur marchand non agricole en Picardie et 6,5 % de l'emploi total. Durant l'année 2013, il a perdu près de 1 500 emplois, soit une baisse de 4 % par rapport à fin 2012. Comme en France, les effectifs ont davantage diminué dans ce secteur que dans l'ensemble du secteur marchand non agricole (-1 %). L'emploi dans la construction résiste mieux dans l'Oise que dans l'Aisne et la Somme.

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



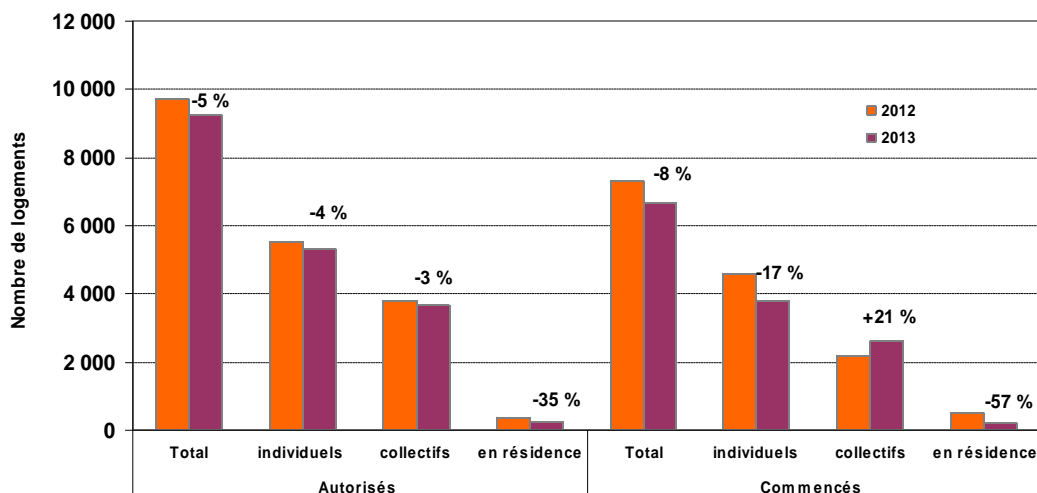
Les mises en chantier d'appartements échappent à la baisse

Sur l'ensemble de l'année 2013, le nombre de logements autorisés à construire s'élève à 9 250 dans la région, en recul de 5 % par rapport au chiffre observé l'année précédente. Cette baisse est moins prononcée que sur l'ensemble de la France métropolitaine. En Picardie comme en France, tous les secteurs sont en retrait par rapport à 2012, l'individuel (-4 %), le collectif (-3 %) et le résidentiel (-35 %).

Ce recul s'observe également sur les mises en chantier : la construction de 6 700 logements a débuté au cours des 12 derniers mois, soit une diminution de 8 % par rapport à l'année 2012. Si l'individuel et le résidentiel sont en repli, le collectif progresse en revanche de 21 % en un an. Au fil du temps, il prend de plus en plus de place dans la construction par rapport à l'individuel : en 2001-2003, un appartement était construit pour trois maisons, en 2011-2013, c'est près d'un pour deux.

Logements autorisés et commencés en 2012 et 2013 en Picardie

Source : Dreal Picardie, Sit@del2



Si les mises en chantier ont reculé en Picardie dans la construction neuve (-19 % entre 2012 et 2013), elles ont progressé significativement sur bâtiments existants (+78 %). En 2013, dans le secteur du collectif, une mise en chantier sur trois a été réalisée sur un bâtiment déjà existant en Picardie, contre une sur huit au niveau national.

Dans la Somme, la moitié des logements collectifs commencés le sont sur bâtiment existant, un quart dans l'Oise, un tiers dans l'Aisne. Il s'agit le plus souvent d'un changement de destination à l'intérieur d'un bâtiment existant. Ainsi, dans la commune d'Amiens, sur l'emplacement de la caserne Dejean, un bâtiment existant est réhabilité pour la construction de 89 logements et quatre nouveaux bâtiments sont en construction.

Un millier de logements collectifs mis en chantier en 2013 dans la Somme

Dans l'Aisne, il faut revenir dix ans en arrière pour retrouver un niveau aussi bas des autorisations et des commencements de travaux. Toutefois, les mises en chantier de logements collectifs reprennent un peu. La moitié se localise dans l'unité urbaine de Château Thierry. Le secteur résidentiel se redresse également avec la mise en chantier d'une résidence pour personnes âgées de 123 appartements à Saint-Quentin.

Dans la Somme, les autorisations sont en forte baisse par rapport à 2012, dans l'individuel et dans le collectif. Les commencements de travaux ont également baissé dans l'individuel. À l'opposé, ils atteignent là encore un niveau assez élevé dans le collectif, le plus haut de ces 10 dernières années avec 2011. Trois logements collectifs sur quatre sont construits dans ce département dans la commune d'Amiens.

Dans l'Oise, contrairement à l'Aisne et la Somme, les autorisations se portent mieux qu'en 2012, grâce au secteur du collectif. Un nombre conséquent d'appartements devraient ainsi être construits sur les communes de Nogent-sur-Oise, Compiègne, Chantilly et Laigneville. Ce regain des autorisations ne se concrétise pas encore dans les commencements de travaux : la baisse est significative dans l'individuel, le collectif stagne.

Nombre de logements ordinaires autorisés et commencés dans les départements picards

	logements autorisés		logements commencés	
	en 2013	Variation 2013 / 2012 (en %)	en 2013	Variation 2013 / 2012 (en %)
Logements ordinaires	1 575	-15,5	1 219	-10,2
Aisne individuels	1 098	-3,2	774	-20,9
collectifs	477	-34,7	445	17,4
Logements ordinaires	4 662	12,0	2 995	-10,7
Oise individuels	2 528	-1,5	1 818	-15,6
collectifs	2 134	33,7	1 177	-1,8
Logements ordinaires	2 762	-16,5	2 243	8,4
Somme individuels	1 678	-8,0	1 228	-16,1
collectifs	1 084	-27,0	1 015	67,2

Source : Dreal Picardie, Sit@del2

En 2013, la surface autorisée pour les locaux atteint un million de m² en Picardie

Sur l'ensemble de l'année 2013, les autorisations de locaux non-résidentiels ont atteint en Picardie un million de mètres carrés de surface de plancher. Ce chiffre est en très légère hausse par rapport à 2012. La surface autorisée aux entrepôts connaît la plus forte progression (+77 %). Les locaux affectés à l'exploitation agricole et forestière affichent aussi une hausse, de 19 %. La surface dans d'autres secteurs est en baisse : -32 % pour les locaux de service public ou d'intérêt collectif, -26 % pour les locaux industriels et -11 % pour les commerces.

Avertissement :

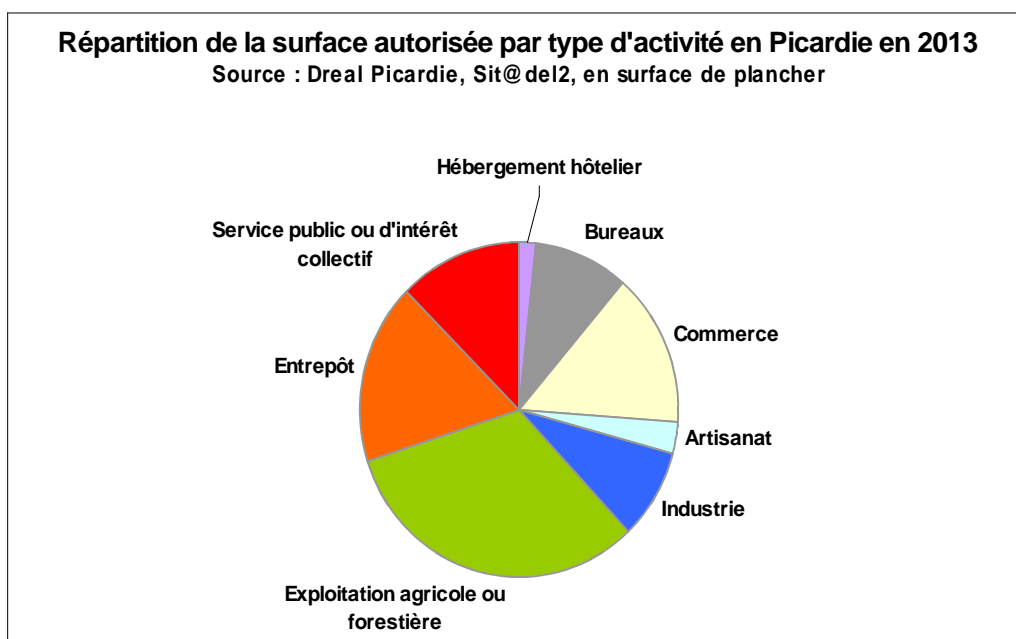
À compter du 1er mars 2012, les surfaces indiquées dans les permis de construire sont exprimées en « surface de plancher » en lieu et place des précédentes Shon (surface hors œuvre nette) et Shob (surface hors œuvre brute : somme des surfaces du plancher de chaque niveau de la construction). Les résultats mentionnés dans ce document sont exprimés selon cette norme de mesure.

Le tiers de cette surface concerne les locaux dédiés à l'exploitation agricole et forestière

Un tiers de la surface autorisée en locaux en 2013 a été affecté en Picardie aux locaux destinés à l'exploitation agricole et forestière. Avec plus de 340 milliers de m² autorisés en 2013, ce sont les premiers en termes d'espace consommé parmi les locaux. Les autorisations les plus importantes en volume concernent la construction de serres pour la production de salades à Mailly-Maillet et un bâtiment d'élevage de vaches laitières joutée à un complexe de méthanisation à Drucat (20 000 m² chacun).

Près de 190 milliers de m² ont été autorisés en 2013 pour la construction d'entrepôts, à Boves et à Ablaincourt-Pressoir notamment, pour une surface de 50 000 m² chacun.

La surface totale autorisée aux locaux se partage ainsi vers les autres activités : 14 % pour le commerce, 12 % pour les services publics ou d'intérêt collectif, 12 % pour l'industrie et l'artisanat réunis et 10 % pour les bureaux. Parmi les bureaux, il est à noter la construction de trois centres de recherche et de développement à Venette, près de Compiègne, pour des entreprises des secteurs de la chimie et de la plasturgie. Le plus petit secteur en termes d'espace consommé est celui de l'hébergement hôtelier.

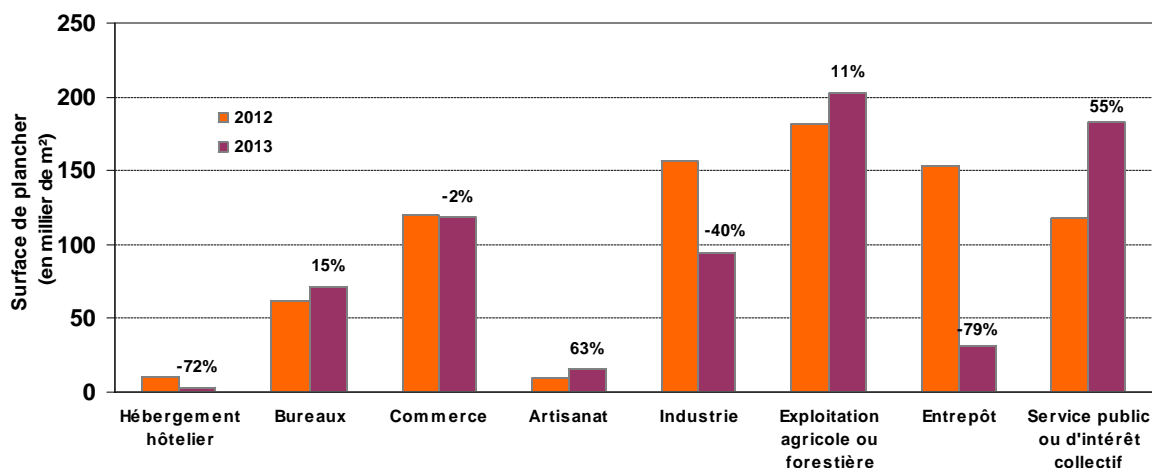


Repli des mises en chantier de locaux en 2013

En Picardie, 720 milliers de mètres carrés de locaux non-résidentiels ont été mis en chantier sur l'ensemble de l'année 2013, ce qui représente une baisse de 11 % par rapport à l'année 2012. Les mises en chantier ont, en revanche, légèrement progressé au niveau national (+1,6 %). La hausse est notable dans les régions Île-de-France (+36 %), Aquitaine (+19 %) ou Basse-Normandie (+36 %).

Surface de plancher des locaux commencés en Picardie

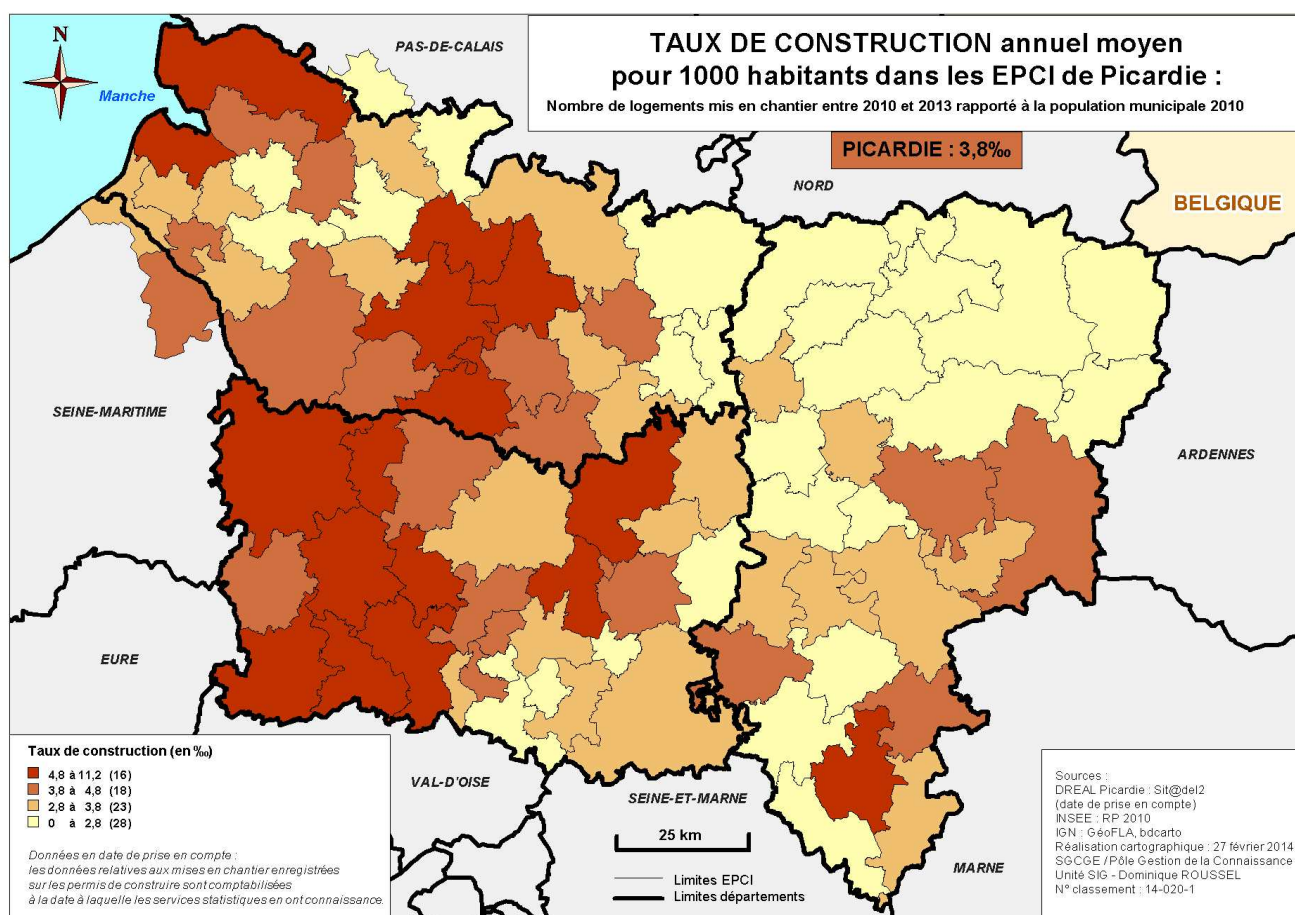
Source : Dreal Picardie, Sit@del2



Dans la région, l'évolution entre 2012 et 2013 varie beaucoup suivant le secteur d'activité. Les secteurs affichant une progression sont : les locaux d'artisanat (+63 %), les locaux de service public ou d'intérêt collectif (+55 %), les locaux affectés à l'exploitation agricole et forestière (+11 %) et les bureaux (+15 %). Les commencements de travaux dans les autres secteurs sont en baisse : -2 % pour les commerces, -40 % pour les locaux industriels, -72 % pour l'hébergement hôtelier et -79 % pour les entrepôts.

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

Si l'on considère la construction entre 2010 et 2013 rapportée à la population 2010, 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 3,8 ‰ habitants, sous la moyenne nationale (5,5 ‰).

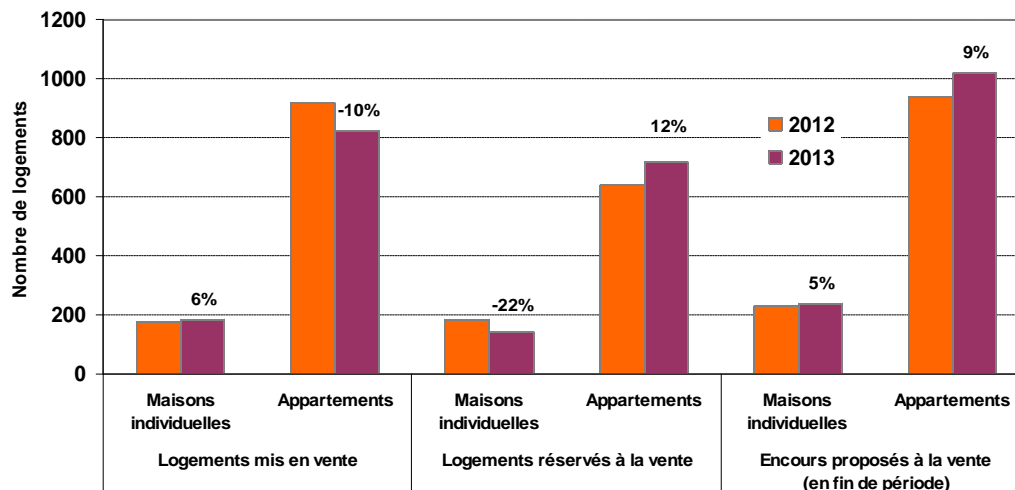


Le taux de construction neuve est identique dans l'Oise et la Somme, à 4,2 ‰. La construction a le moins progressé dans l'Aisne (2,8 ‰), notamment dans les communautés de communes situées dans les arrondissements de Saint-Quentin et de Vervins, ceux-là même qui ont perdu des habitants durant la dernière 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.

Légère progression des ventes en 2013

Selon l'enquête sur la commercialisation des logements neufs, 860 logements ont été vendus en Picardie en 2013, 4 % de plus qu'en 2012. Près de 1 200 logements neufs ont été mis en vente, 7 % de moins que durant l'année précédente. Sur l'ensemble du territoire national, les ventes, comme les mises en vente, sont en baisse. Fin 2013, les stocks restent élevés, avec 1 260 logements neufs invendus sur le marché régional, soit 8 % de plus que fin 2012.

La commercialisation de logements neufs en Picardie en 2012 et 2013
Source : Dreal Picardie, ECLN

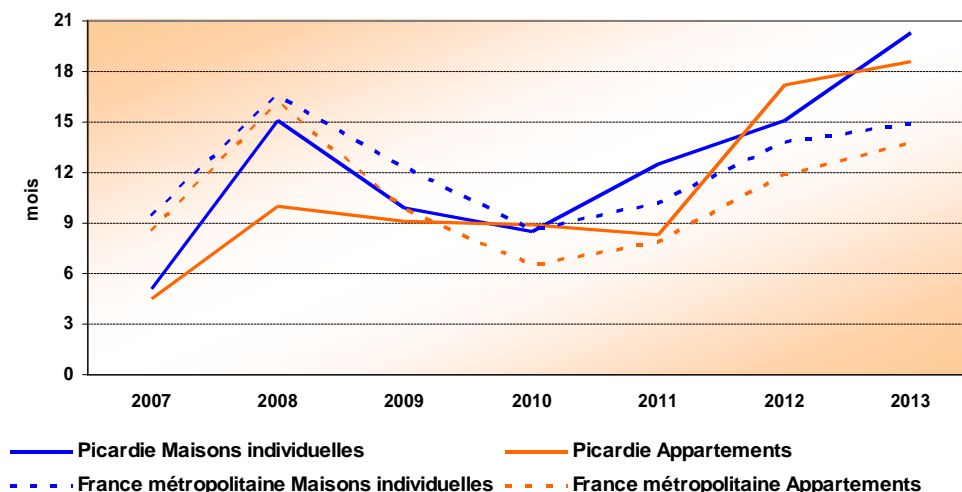


Un millier d'appartements invendus fin 2013

Au début de l'année 2013, malgré une demande atone, les promoteurs avaient mis sur le marché près de 500 appartements neufs. Depuis, ils ont réajusté leur offre à la baisse. Sur l'ensemble de l'année, 825 logements collectifs ont été mis sur le marché en Picardie, 10 % de moins qu'en 2012. Si ce chiffre est faible, celui des ventes l'est plus encore : à peine plus de 700 appartements neufs ont été vendus. Fin 2013, un peu plus de 1 000 logements collectifs neufs demeurent invendus. Aujourd'hui, 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 d'écoulement 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.

Le marché de la maison neuve a été aussi morose en 2013 qu'il l'avait été en 2012. Comme en 2012, à peine 200 maisons neuves ont été mises sur le marché en 2013. Les ventes de maisons individuelles par les promoteurs ont même baissé entre 2012 et 2013. Le délai d'écoulement des maisons individuelles est de 20 mois, contre 15 mois en moyenne nationale.

Délai moyen d'écoulement de l'encours sur une année
Source : Dreal Picardie, ECLN

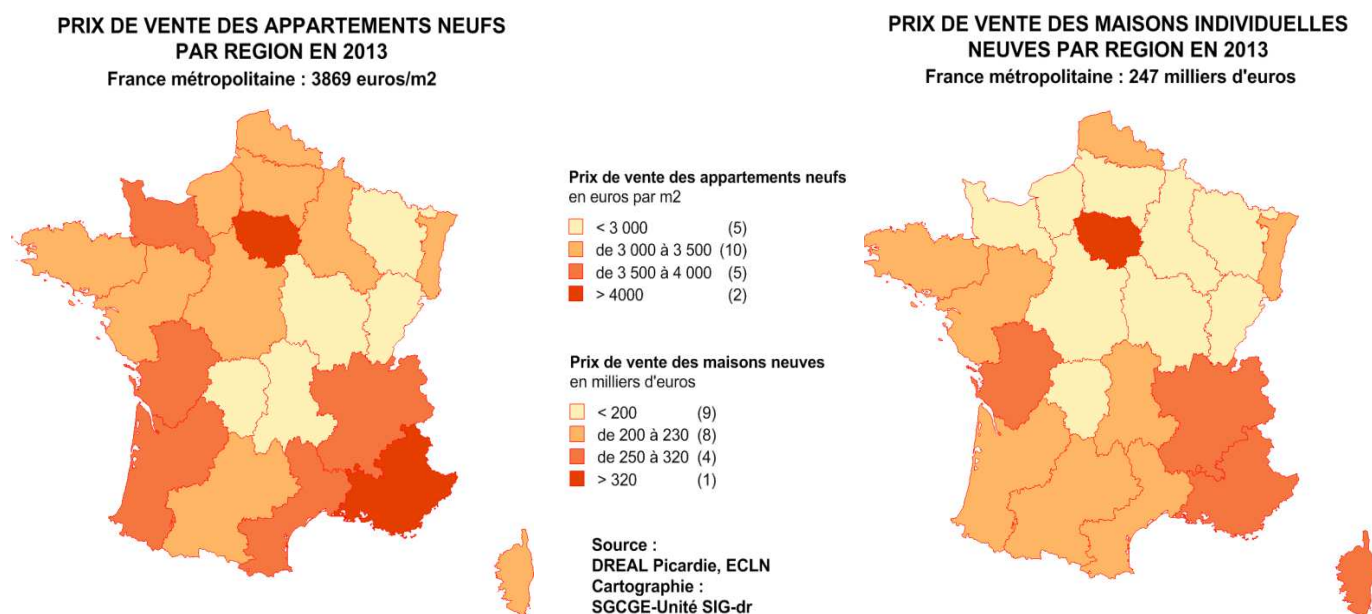


Disparités des prix entre régions

En Picardie, comme dans toutes les régions entourant l'Île-de-France, le prix moyen des maisons neuves vendues en 2013 est inférieur à 200 k€ et celui des appartements à 3 300 €/m². Ceci tient largement aux dynamiques du peuplement. La population de ces régions a stagné durant la dernière décennie et les échanges migratoires ne s'y soldent pas positivement. Mises à part la Haute-Normandie et la Lorraine, ces régions sont moins densément peuplées et moins urbanisées que l'ensemble du territoire français.

Dans les régions proches de l'Île-de-France comme la Picardie, la Haute Normandie, le Centre ou la Champagne-Ardenne, le prix moyen des appartements est cependant plus élevé que dans les régions plus éloignées et plus rurales telles que le Limousin, la Franche-Comté, la Bourgogne ou l'Auvergne qui se trouvaient dans la même gamme de prix pour les maisons.

Dans quatre régions, l'Île-de-France, Rhône-Alpes, Provence-Alpes-Côte-d'Azur et Poitou-Charentes, le prix moyen des maisons excède 250 k€ et celui des appartements, 3 700 €/m². Les trois premières régions citées présentent une forte densité de population et ont gagné des habitants durant la dernière décennie. Elles comptent une plus faible part de maisons que le reste du territoire français. Si la région Poitou-Charentes connaît des prix des maisons et des appartements également élevés, elle est peu urbanisée et compte 80 % de maisons. En revanche, elle présente une forte croissance démographique, sur le littoral et à la périphérie de ses grandes villes et est une destination touristique. Cette situation se rapproche de celle de la Corse, dont le prix moyen des maisons neuves atteint 300 k€ en 2013.



Recul des prêts à taux zéros accordés

En 2012, 2 000 prêts à taux zéro (dits « PTZ+ ») ont été accordés en Picardie, 80 % de moins qu'en 2011. Cette chute résulte des nouvelles modalités du dispositif 2012 qui ont restreint les logements éligibles aux logements neufs et conditionné l'octroi du prêt aux ressources du ménage. En 2011, les trois quarts des PTZ+ accordés concernaient l'ancien. Le nombre de prêts pour la construction ou l'acquisition d'un logement neuf est en diminution de 12 % entre 2011 et 2012. La baisse se poursuit sur les 3 premiers trimestres 2013. A compter de janvier 2013, une condition de performance énergétique s'est ajoutée à l'octroi du PTZ+.

Un millier de prêts écologiques à taux zéro (dits « éco-PTZ ») ont été attribués en 2012. Adopté en 2009, ce prêt finance des travaux de réhabilitation énergétique ou d'assainissement dans les logements anciens. Le nombre d'éco-PTZ est en repli de 23 % par rapport à 2011 et la baisse se poursuit sur les 3 premiers trimestres 2013.

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.

Logement en résidence (résidence pour personnes âgées, pour étudiants, pour touristes, etc.) : se caractérise 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.

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.

Les informations concernant les **prêts à taux zéro (PTZ)** et les **prêts écologiques à taux zéro (éco-PTZ)** sont transmises par les établissements de crédit à la Société de gestion des fonds de garantie à l'accession sociale (SGFGAS).

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 :
Thierry VATIN

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

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

Dépôt légal : 2^e trim 2014
impression DREAL