

Bilan de l'année 2010 pour les différents segments de la construction

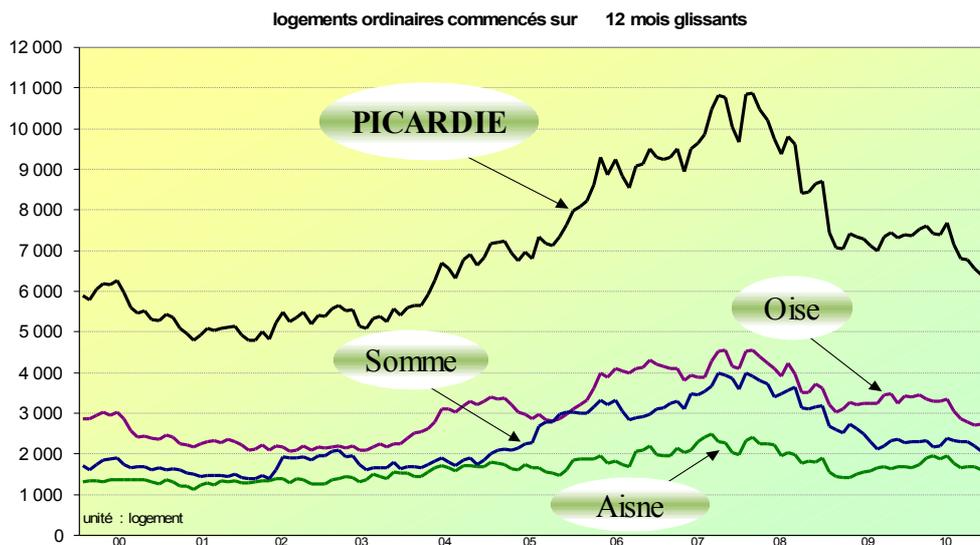
Les dossiers de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de PICARDIE

2010 est une année de transition entre crise et reprise.

Pour la 3^e année consécutive, le nombre de logements ordinaires mis en chantier en Picardie baisse en 2010 :

- Plus de 15 % en moyenne pour atteindre 6 175 unités, contre 7 381 en 2009 et 8 710 en 2008. Cette baisse intervient dès le mois de juillet.
- Cette tendance ne se retrouve pas au niveau national, où, au contraire, la création de logements nouveaux s'est orientée un peu à la hausse au second semestre.

En revanche, les autorisations de construire sont en augmentation (+17 %), ce qui a permis une reprise de l'activité au 1^{er} semestre 2011 (1130 logements commencés au 1^{er} semestre 2011 contre 966 au 1^{er} semestre 2010) soit plus de 17% .



source : DREAL, Stadel

Le fort recul de mises en chantier de nouveaux logements ordinaires observé lors du 2^e trimestre 2010 efface toute la reprise constatée depuis 2009.

La construction a connu une chute brutale suite à deux baisses consécutives pour se stabiliser à un rythme de 6 175 unités.

Par dépt	nb de logements autorisés			nb de logements commencés		
	AISNE	OISE	SOMME	AISNE	OISE	SOMME
PICARDIE	2 022	4 383	2 891	1 522	2 549	2 104
	9 296			6 175		



Logements ordinaires mis en chantiers en 2010		
	Nombre	Évolution annuelle
Aisne	1 522	-9,2
Individuel	1 131	-8,1
collectifs	391	-12,1
Oise	2 549	-25,5
Individuel	1 954	-4,6
collectifs	595	-56,7
Somme	2 104	-7,8
Individuel	1 524	-3,5
collectifs	580	-17,4
Picardie	6 175	-16,3
Individuel	4 609	-5,2
collectifs	1 566	-37,9
France entière	324 851	2,8
Individuel	180 930	1,7
collectifs	143 921	4,2

Source : DREAL - Sitadel

davantage de maisons individuelles dans l'Aisne					
part (%) des logements ordinaires mis en chantier en 2010 selon leur typologie					
	Aisne	Oise	Somme	Picardie	France
Individuel pur	59,5	53,7	52,1	54,6	39,3
Individuel groupé	14,8	23,0	20,3	20,0	16,4
Collectif	25,7	23,3	27,6	25,4	44,3
Ensemble	100	100	100	100	100

Source : DREAL - Sitadel

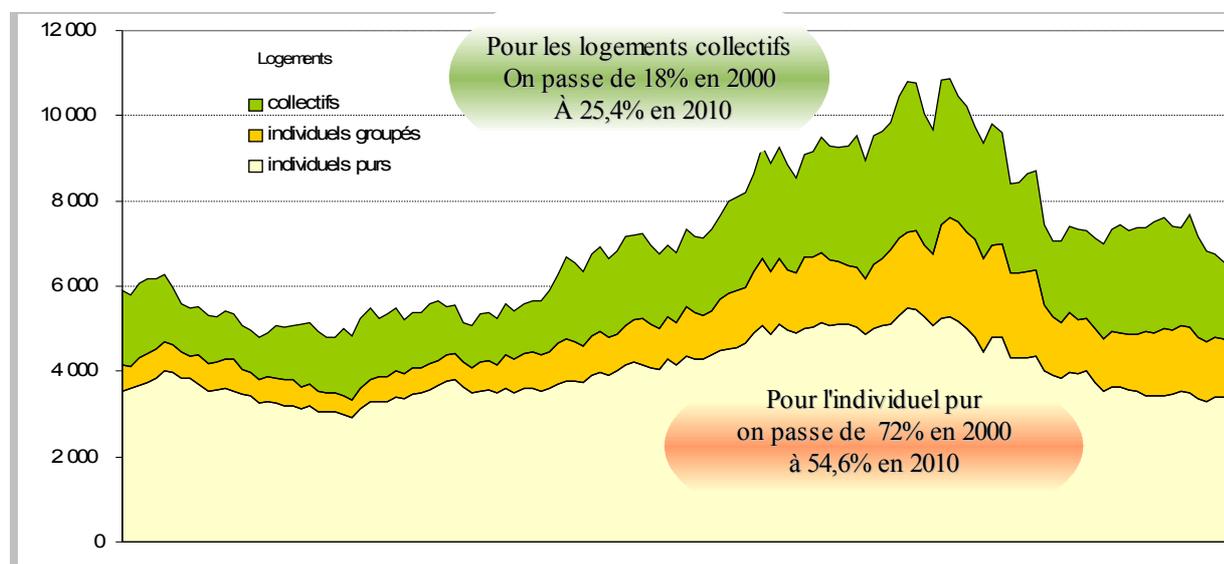
La part de l'individuel pur repasse au-dessus de la barre des 50 %.

La Picardie se caractérise par une présence relativement importante du logement individuel, pur ou groupé :

Les trois quarts des nouveaux logements sont des maisons individuelles, mitoyennes ou non, en lotissement ou en secteur diffus, contre 55,7 % en France. Cette part a progressé de 10 points depuis 2009, du fait de l'effondrement de mises en chantier de logements collectifs (-37,9 %).

L'individuel pur (un permis déposé en général par un particulier pour un logement) redevient majoritaire (54,6 %), après une année 2009 exceptionnellement basse (47,9 %). Cependant, cette dernière augmentation ne remet pas à ce jour en cause la baisse tendancielle des constructions de logements individuels observée depuis plus de 10 ans : la part des logements individuels purs a baissé de 17 points en 10 ans.

Logements ordinaires commencés sur 12 mois glissants selon leur typologie

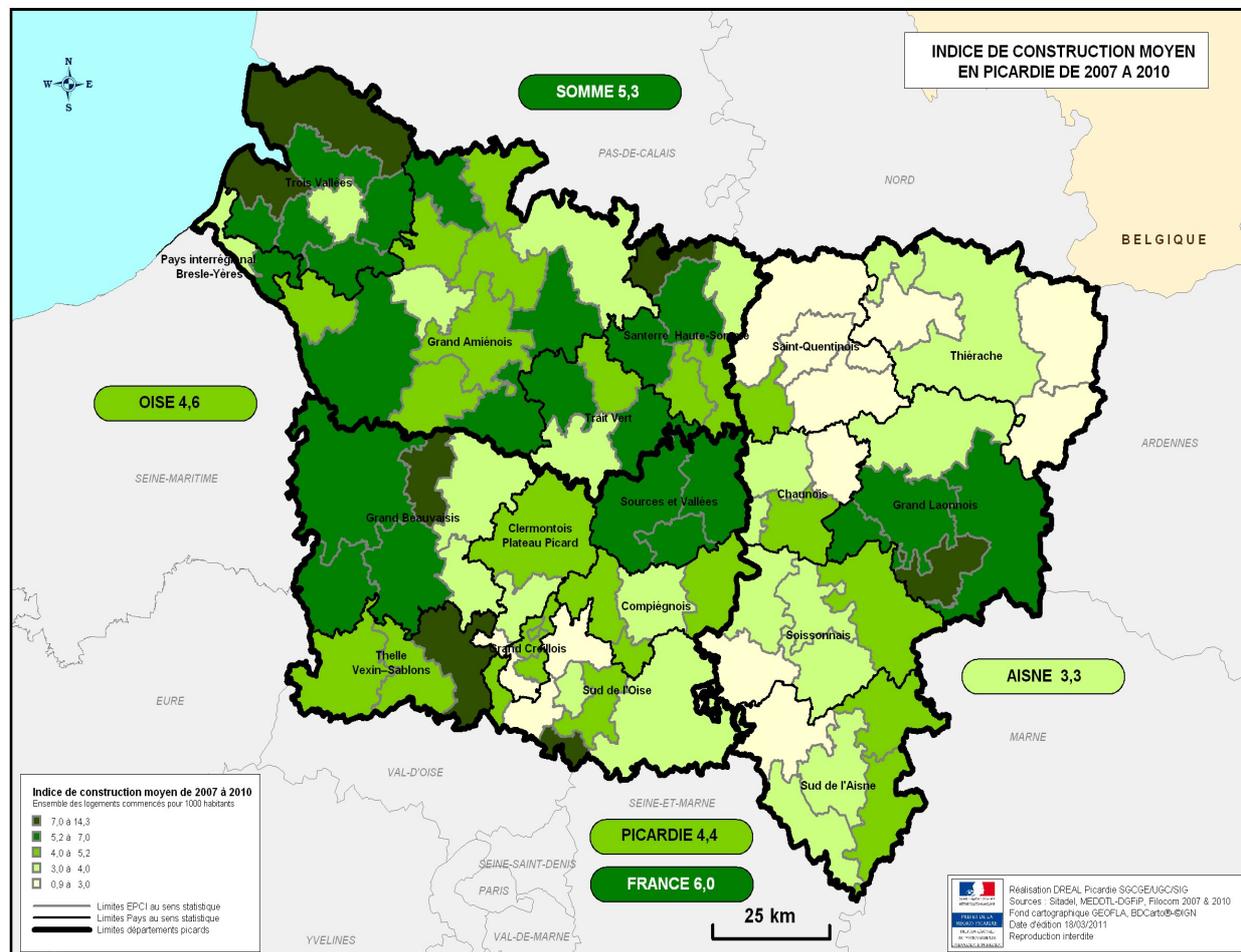


source : DREAL - Sitadel

Parmi les grands programmes dont les travaux ont commencé dans la région, deux seulement dépassent 100 logements, dont une opération de logements collectifs dans l'agglomération d'Amiens et une opération de logements « individuels groupés » à Beauvais. Ces deux opérations sont portées par des promoteurs privés.

Des trois départements, l'Oise paraît le plus touché par ce recul, avec une baisse de 25 % des mises en chantier de logements ordinaires, celle-ci n'étant que de 9,2 % et de 7,8 % dans l'Aisne et la Somme.

L'indice de construction en Picardie est structurellement inférieur à celui de la France. Pour les années 2007 à 2010, il s'élève à 4,4 logements nouveaux (y compris en résidence) pour 1 000 habitants, contre 6 nationally. Le "dessalement" familial (baisse du nombre de personnes par ménages) a conduit à ce que, depuis deux ans, la construction de logements ne réponde plus globalement aux besoins d'accueil de nouveaux ménages. Cette demande potentielle est actuellement estimée environ 8 000 en Picardie.



Localement, cet indice est bien plus important dans la Somme (5,3 ‰), principalement dans sa partie maritime et dans le centre est du département :

- Dans l'Aisne, la construction est très faible, si on tient compte de la population et si on compare avec le reste de la région (3,3 ‰), surtout dans sa partie nord (Thiérache et Saint-Quentinois), avec toutefois une zone proche de la Champagne-Ardenne plus dynamique (aire d'influence de l'agglomération rémoise).
- L'Oise se situe entre les deux, avec une moyenne de 4,6 logements neufs pour 1 000 Isariens. Le nord de la nationale 31 atteint globalement un même taux de construction que le sud. La faiblesse de l'indice de construction dans la plupart des territoires du sud de l'Oise apparaît préoccupant, ces territoires concentrant d'importants facteurs de tension sur le parc de logements existants.

Par typologie de l'espace, la structure de la construction dans les trois départements est différente (cf tableau page suivante):

- Dans l'Aisne, le mouvement de périurbanisation semble continuer, avec des écarts de +1,5 point et +0,8 point à la moyenne départementale respectivement pour les communes périurbaines et les communes multipolarisées .
- Dans l'Oise et la Somme, la construction par habitant est nettement plus importante dans les communes de l'espace à dominante rurale (respectivement +1,5 point et + 1,1 point aux moyennes).
- Outre la façade maritime, la construction paraît, relativement à la population, plus importante dans les territoires en 3^e couronne d'Amiens, ainsi qu'au nord de Beauvais et Compiègne .

Le dynamisme global de la construction dans les zones périurbaines et rurales explique la part prépondérante du logement individuel.

**Un indice de construction élevé
dans les espaces à dominante urbaine et la Somme**

logements totaux en chantier en 2010 rapportés à 100 habitants

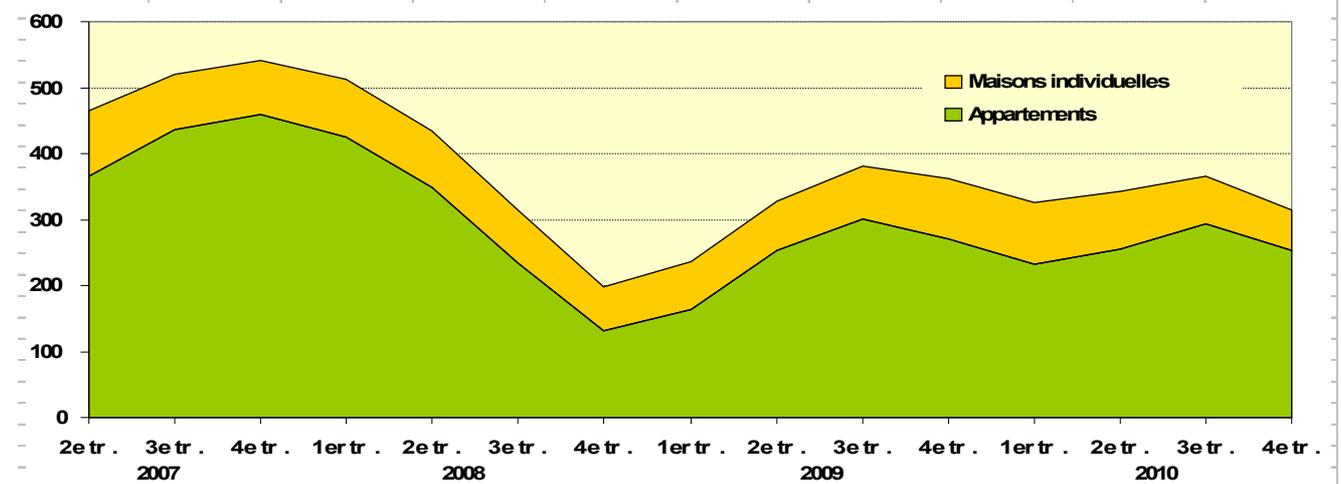
	Aisne	Oise	Somme	Picardie	France entière
Communes appartenant à un pôle urbain	2,5	4,1	4,6	3,7	5,2
Communes monopolarisées appartenant à une couronne périurbaine	4,8	4,9	5,3	5,0	7,2
Communes multipolarisées	4,1	4,6	5,2	4,5	6,7
Pôle emploi de l'espace rural et sa couronne	2,2	4,6	4,4	3,6	7,0
Autres communes de l'espace à dominante rurale	3,3	6,1	6,4	5,3	7,5
Ensemble	3,3	4,6	5,3	4,4	6,0

source DREA-Sitade MEDDTDG Fip Filoc 07 & 09, INSEE 09

Promotion immobilière : une reprise interrompue

Après la reprise constatée au cours de l'année 2009, le secteur de l'immobilier neuf destiné à la vente a connu une très légère tendance à la baisse sur l'année 2010, totalisant 1 365 logements vendus par des promoteurs à des particuliers. Cette évolution, qui avoisine -1,1 % par rapport à l'année 2009, n'est pas constante au fil de l'année, avec un plus bas constaté au 1^{er} trimestre 2010, suivi d'une hausse au cours des 2^e et 3^e trimestre, pour diminuer à nouveau sur la dernière période. Cette décline modérée n'est pas homogène, le secteur des logements collectifs connaissant une petite hausse de 1,2%, tandis que la maison individuelle voit ses ventes diminuer de près de 1,1 %.

réservations de logements neufs en Picardie (données lissées sur 6 mois)



La situation apparaît également contrastée sur le plan départemental, la décline observée étant imputable au seul département de l'Oise, qui présente une baisse d'environ 30 % par rapport à 2009. Parallèlement, l'Aisne et la Somme enregistrent une hausse notable avec respectivement +37 % et +34 % ; le département samarien supplante ainsi de peu l'Oise, auparavant largement majoritaire en nombre de ventes dans la région.

Les ventes dans le département de la Somme représentent en 2010 près de 47 % des ventes régionales, contre près de 45 % pour l'Oise, l'Aisne pesant peu au niveau de la Picardie avec un plus de 8 % des ventes.

Pour chaque département, l'évolution diffère suivant le type de logement, maison ou appartement : la baisse dans l'Oise est plus marquée au niveau des appartements que des maisons ; la Somme tire son évolution haussière en majorité des ventes d'appartements ; pour l'Aisne, ces mêmes appartements voient leurs ventes quasiment doubler, tandis que les ventes de maisons diminuent sensiblement.

nombre de réservations de logements neufs

	Aisne			Oise				Somme			Picardie					
	2008	2009	2010	2008	2009	2010	2008	2009	2010	2008	2009	2010	2010			
Appartements																
réservations	49	47	91	534	606	411	-322	377	394	558	416	960	1 047	1 060	1,2	
encours	61	81	70	-136	451	225	255	133	302	183	367	1 005	814	489	700	4,31
Maisons																
réservations	14	32	17	-469	224	236	188	-203	70	65	100	538	308	333	305	-8,4
encours	33	19	9	-526	217	148	93	-372	152	88	60	-318	402	255	201	-2,12
Ensemble																
réservations	63	79	108	367	758	842	599	-289	447	459	658	434	1 268	1 380	1 365	-1,1
encours	94	100	79	-210	668	373	348	-6,7	454	271	427	576	1 216	744	901	2,11

Les prix de vente de la promotion immobilière n'ont pas connu de reprise significative en 2010

Le prix moyen au m² des appartements vendus en Picardie garde un niveau équivalent aux prix de l'année précédente, la hausse n'atteignant pas 1 % pour la Picardie (environ 3 010 € en 2010 contre 2 980 € en 2009) ; décliné au département, ce prix dépasse 3 060 € dans la Somme (2 960 € en 2009), tandis qu'il reste autour de 3 020 € dans l'Oise. La faiblesse du nombre de transactions interdit toutefois d'interpréter cette hiérarchie des prix en 2010 comme étant structurelle.

Parallèlement à l'évolution observée, les encours disponibles à la vente à la fin du dernier trimestre sont en progression de près de 15 % par rapport au même trimestre de l'année 2009 ; à l'échelle départementale, l'évolution est contrastée ; si l'Oise et l'Aisne voient une tendance au « déstockage » avec respectivement près de -7 % et -21 %, la Somme affiche une nette progression de ses encours de l'ordre de 58%.

Le prêt à taux zéro (PTZ) rencontre un vif succès

Conséquence du plan de relance de l'économie qui a doublé le montant du PTZ dans le neuf, le nombre de prêts à taux zéro (PTZ) attribués en Picardie pour l'achat de logements augmentation fortement entre 2009 et 2010, avec plus de 8 300 prêts (+34,5 %). Le nombre de logements neufs acquis grâce à un PTZ augmente très sensiblement, de 1 750 à 2 715, avec une forte poussée au 2^e trimestre. Sur l'ensemble de l'année 2010, ceux-ci représentent 33 % de l'ensemble, part en hausse annuelle continue et modérée. Les prêts accordés pour l'acquisition dans l'ancien augmentent eux aussi d'une façon continue depuis deux années.

Les trois départements picards présentent une évolution similaire, moins prononcée pour l'Aisne et la Somme, ayant attribué chacun 26 % des prêts ; celle de l'Oise est plus marquée, qui représente plus de la moitié des PTZ.

nombre de prêts à taux zéro attribués selon le type



source : SGFGAS

Ralentissement du financement de la création de logements sociaux

Après une progression importante en 2009, dans le cadre notamment du plan de relance de l'économie, le nombre de logements sociaux financés en 2010 revient à 2 236 unités, en retrait de 12 % par rapport à 2009 (2 538 logements). Ce niveau est néanmoins supérieur au bilan de l'année 2008 (1902 logements).

La diminution de la production 2010 concerne l'Aisne (-49 % par rapport à 2009), et dans une moindre mesure la Somme (-27 %), l'Oise enregistrant une progression de 27% du nombre de logements financés, imputable en partie à la croissance du nombre de logements destinés à des personnes âgées ou handicapées (264 contre 61 en 2009).

nombre de logements sociaux créés en 2010 en Picardie

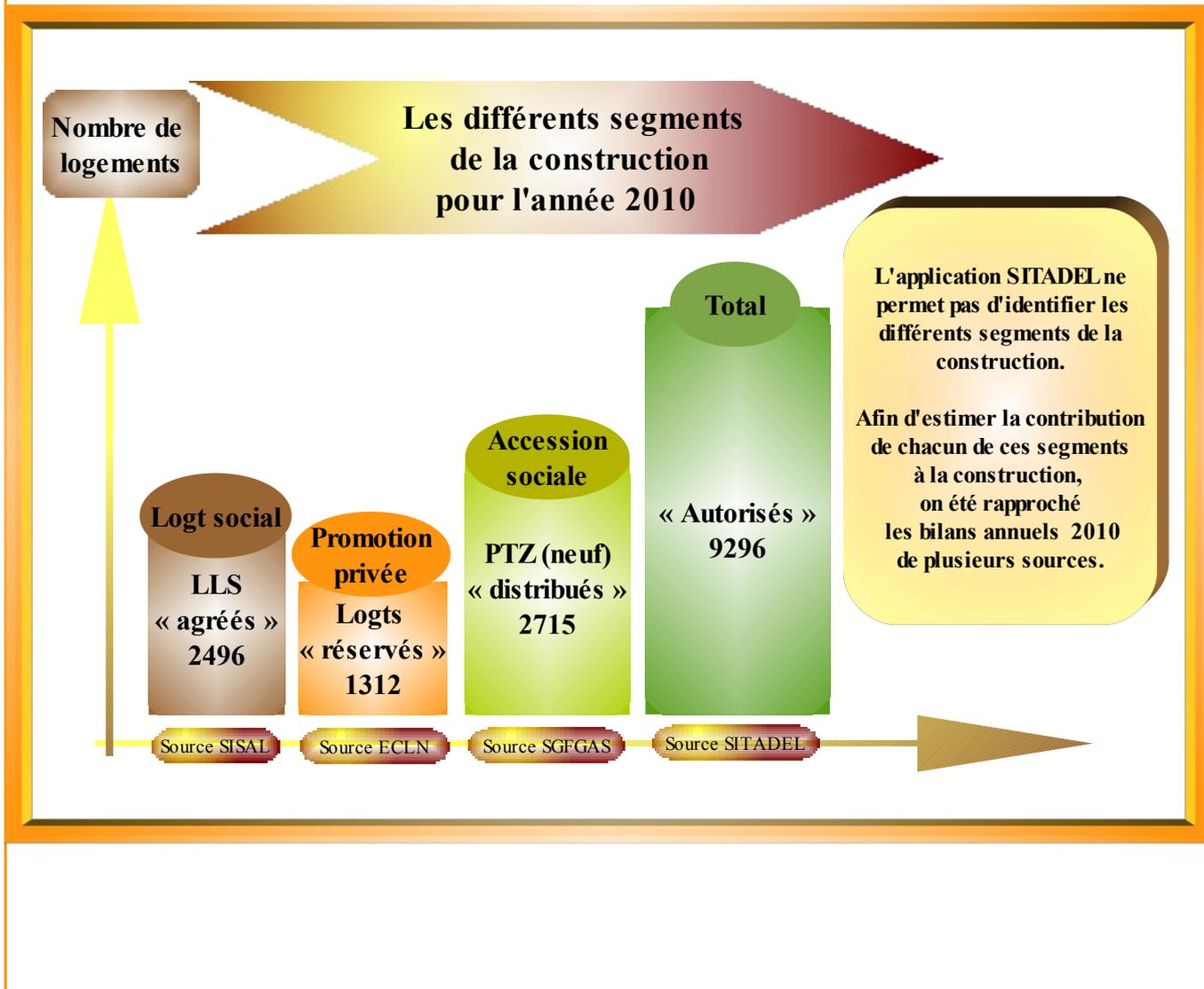
	ancien	neuf	total nouvelle offre
Aisne	45	335	380
Oise	48	1 231	1 279
Somme	12	565	577
Picardie	105	2 131	2 236
reconstitution de l'offre (rénovation urbaine)		260	
total logements sociaux neufs		2 391	

source : DREAL

Conformément aux orientations nationales, la production a été réorienté vers les secteurs où les marchés de l'habitat sont les plus tendus : le sud de l'Oise, Amiens, Beauvais, Compiègne.

L'aide totale de l'État aux opérations de logements sociaux financées en 2010 s'élève à 57 millions d'Euros, dont 52 millions d'aides indirectes (TVA à taux réduit et exonération de taxe foncière essentiellement) et 5 millions d'euros de subvention.

En ajoutant les 260 logements financés pour reconstituer l'offre en compensation des démolitions, dans le cadre de la rénovation urbaine, 2 496 logements sociaux ont reçu en 2010 l'agrément de l'État pour une mise en chantier.



Pour en savoir plus

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

Conception – réalisation :

DREAL Picardie
ECLAT/Pôle H&T
SGCGE

Contact :

Rémi COUAILLIER

tél. : 03.22.82.25.05

courriel :

remi.couaillier@developpement-durable.gouv.fr

Nadia SGHIR

tél. : 03.22.82.25.82

courriel :

nadia.sghir@developpement-durable.gouv.fr

Didier LEFEBVRE

tél. : 03.22.82.25.42

courriel :

didier-rene.lefebvre@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 :

"impression DREAL"

4ème trimestre 2011