

# Construction de logements neufs : encore une année record

**La hausse du nombre des logements ordinaires<sup>1</sup> mis en chantier<sup>2</sup> en Picardie se poursuit depuis six ans, pour atteindre en 2007 près de 9 000 logements (+2,3 %), après le creux du début des années 2000, où moins de 6 000 logements étaient commencés chaque année. Cette tendance s'observe également au niveau national où, pour la 2<sup>e</sup> année consécutive, la barre des 400 000 est franchie (415 000, en augmentation de 3,2 % par rapport à 2006).**

**En Picardie, l'évolution de la construction des logements neufs est tirée par le département de la Somme qui progresse de 9,7 % alors qu'elle se stabilise dans l'Oise et qu'elle diminue dans l'Aisne.**

**Avec les logements en résidence<sup>3</sup> représentant par ailleurs 600 logements, l'offre totale de logements nouveaux ainsi proposés, plus de 9 500 unités, dépasse globalement, pour la 3<sup>e</sup> année consécutive, les besoins potentiels estimés (environ 8 000 logements).**

Le nombre de logements ordinaires mis en chantier connaît encore une progression cette année. Toutefois, on observe une tendance au ralentissement. En effet, après +33 % en 2004, 12,5 % en 2005, et plus de 17 % en 2006, la hausse n'est plus que de 2,3 %, en 2007. Ce tassement est dû à un retournement lors du 4<sup>e</sup> trimestre. Alors que le début de l'année poursuivait la tendance des années précédentes à plus de 10 %, le 4<sup>e</sup> trimestre a décliné d'environ 10 % par rapport aux mêmes mois 2006 à champ constant, c'est-à-dire en restreignant l'observation aux centres instructeurs ayant transmis des informations (voir encadré p.30). En France métropolitaine, la construction de logements ordinaires a crû de plus de 3 %, dépassant ainsi pour la 2<sup>e</sup> année consécutive le seuil symbolique des 400 000 logements.

## Toujours plus de collectif dans l'Oise

L'ensemble des constructions neuves (individuelles et collectives) progresse de 2,3 % en Picardie, grâce au département de la Somme qui connaît une hausse de 9,7 %

**Vers une stabilisation à un niveau record**  
Logements ordinaires mis en chantier en 2007

	Nombre	Évolution 2006-2007 (%)
<b>Aisne</b>	<b>1 826</b>	<b>-2,8</b>
Individuels	1 562	12,9
Collectifs	264	-46,6
<b>Oise</b>	<b>3 948</b>	<b>-0,7</b>
Individuels	2 378	-11,2
Collectifs	1 570	21,1
<b>Somme</b>	<b>3 215</b>	<b>9,7</b>
Individuels	2 532	-0,5
Collectifs	683	76,5
<b>Picardie</b>	<b>8 989</b>	<b>2,3</b>
Individuels	6 472	-2,1
Collectifs	2 517	15,6
<b>France métropolitaine</b>	<b>414 769</b>	<b>3,2</b>
Individuels	232 351	0,7
Collectifs	182 418	6,5

Source : DRE, Sitadel

<sup>1</sup> Logement ordinaire : type d'habitation ni communautaire (cité universitaire, foyers pour personnes âgées), ni d'hébergement (hôtel, logements en résidence hôtelière...).

<sup>2</sup> L'observation se fait en "date de prise en compte", ce qui signifie à la réception de la déclaration d'ouverture de chantier. Les travaux peuvent avoir été commencés plus tôt.

<sup>3</sup> Résidences pour étudiants, pour personnes âgées.



alors que dans l'Oise le nombre de logements mis en chantier se stabilise (-0,7 %) et diminue dans L'Aisne.

L'année 2007 voit un très léger recul (-2,1 %) de la construction neuve individuelle, alors que depuis 2002, ce secteur était en croissance annuelle moyenne de plus de 15 %. Sa part reste toutefois de 72 % de l'ensemble de la construction. Parmi les maisons individuelles, il convient de distinguer les opérations de lotissements ("individuel groupé") de celles en "individuel pur". La part de ces dernières régresse. Aussi, l'individuel pur représente aujourd'hui environ la moitié de l'ensemble de la construction neuve, alors qu'en 2000, elle représentait plus des trois quarts des logements construits.

Les trois départements picards ont un profil contrasté. Alors que dans l'Aisne, la construction en "individuel pur" est à un niveau proche de 75 %, dans l'Oise, moins

d'une mise en chantier sur deux (45 %) correspond à ce type d'habitat.

Les variations très fortes de la construction collective dans l'Aisne et la Somme sont à relativiser avec le faible nombre de logements collectifs dans ces deux départements.

Parmi les principaux programmes enregistrés en 2007, seulement quatre dépassent 50 logements. Tous les quatre concernent la promotion immobilière et sont situés dans la Somme, dont deux sur la Côte picarde.

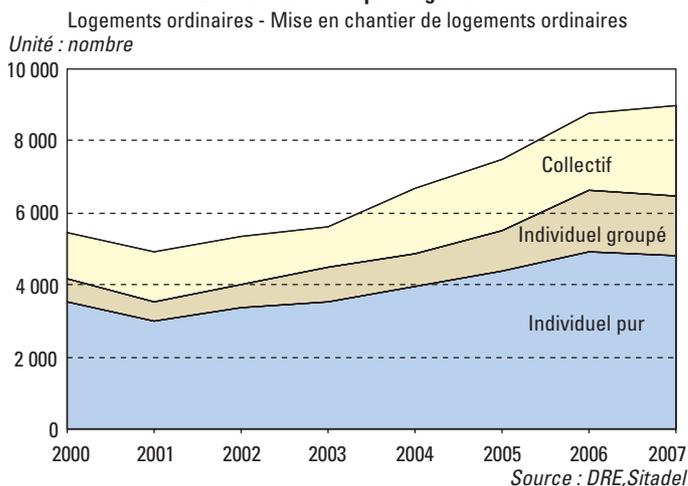
## Un indice de construction plus faible qu'en France

L'indice de construction<sup>4</sup> pour 1 000 habitants s'élève à 5,1 en 2007, contre 7,1 en France. Dans l'ensemble des régions de l'arc nord-est (à l'exception de l'Alsace), l'indice de construction est traditionnellement inférieur à la moyenne nationale. Depuis 2004, il s'établit en moyenne à 4,7, alors qu'il n'était que de 2,7 durant les années 2000 à 2003. Cette augmentation semble permettre, globalement, de répondre à la demande potentielle de logements, estimée à 8 000 logements en Picardie à moyen terme. Toutefois, par territoire, cet indice souffre de grandes disparités. Ainsi, les territoires autour des plus grandes agglomérations picardes ont-ils un indice inférieur à la moyenne, et la construction neuve n'y permet pas à ce jour de répondre à une demande potentielle liée au "dessalement" familial (baisse du nombre moyen de personnes par ménage). Il s'agit principalement d'Amiens, Beauvais, Compiègne, Creil et Saint-Quentin. En revanche, l'ensemble de la Côte picarde, où les résidences secondaires se développent fortement, le Laonnois (création de plus de 800 logements en résidence au parc de l'Ailette), et des bourgs structurants au nord de Compiègne (Verberie, Longueil-Sainte-Marie, Ressons-sur-Matz et Lassigny) ont connu ces quatre dernières années une construction nettement supérieure à la moyenne picarde.

## Plus de 2 000 logements neufs achetés grâce au prêt à taux zéro

La réforme du prêt à taux zéro<sup>5</sup> (PTZ) intervenue en 2005 a eu pour effet immédiat d'accroître de 3 200 le nombre de logements

### Le collectif voit sa part augmenter



### De l'individuel pur dans l'Aisne, du collectif dans l'Oise

L'individuel et le collectif dans la construction neuve en 2007 (%)

	Aisne	Oise	Somme	Picardie
Individuel pur	74,9	44,6	52,2	53,5
Individuel groupé	10,7	15,7	26,6	18,5
Collectif	14,5	39,8	21,2	28,0
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0

Source : DRE, Sitadel

### Avertissement

Une réforme comme celle du droit des sols, entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> octobre 2007, s'accompagne nécessairement d'une période de "rodage".

Un certain nombre de centres instructeurs des permis de construire n'ont pas été en mesure de transmettre à la DRE les informations relatives aux autorisations et aux mises en chantier, faute d'avoir pu procéder à une mise à jour complète de leur logiciel d'instruction. Environ cinquante communes, dont les 21 de plus de 10 000 n'ont ainsi pas pu fournir d'informations. Les chiffres publiés sont donc à interpréter avec la plus extrême prudence.

<sup>4</sup>Est égal au nombre de logements construits y c. les logements en résidence pour 1 000 habitants.

<sup>5</sup>Le PTZ est un prêt sans intérêt permettant à des personnes n'étant pas propriétaire de leur résidence principale, d'acquiescer celle-ci. Il est accordé aux ménages sous conditions de ressources et se cumule avec d'autres prêts. La réforme de 2005 autorise l'acquisition d'un logement ancien sans travaux, et a revalorisé les plafonds de ressources des bénéficiaires, ainsi que le montant du prêt.



anciens acquis, le nombre de logements neufs restant stable. À partir de 2006, on observe que le nouveau PTZ a également permis de relancer l'acquisition d'un logement neuf par les ménages primo-accédants : 2 070 acquis en 2007, soit +36 % par rapport à 2005.

## La promotion immobilière en Picardie : 2 000 logements réservés en 2007

Durant l'année 2007, un peu plus de 2 000 logements ont été vendus<sup>6</sup> par des promoteurs à des particuliers. La construction de certains de ces logements n'est pas toujours commencée, pour d'autres, elle remonte à 2006. Toutefois, on peut considérer que la part de la promotion dans la construction de logements neufs varie d'environ 6 % dans l'Aisne à 28 % dans l'Oise.

Les prix moyens des 1 600 logements collectifs varient de 2 200 euros/m<sup>2</sup> dans l'Aisne à 2 900 euros/m<sup>2</sup> dans l'Oise et 2 700 euros/m<sup>2</sup> dans la Somme, et ceux de la maison individuelle de 4 pièces s'échelonnent de 220 000 euros dans la Somme à 250 000 euros dans l'Oise (le prix est non significatif dans l'Aisne).

## Ralentissement du nombre de logements aidés par l'État

Après quatre années de progression du nombre de logements sociaux financés<sup>7</sup>, l'année 2007 marque une inflexion, puisque 2 162 logements ont été financés en Picardie contre 2 755 en 2006, soit une diminution de 25 %, l'Aisne étant le seul département à maintenir son niveau de production.

Les travaux de réhabilitation des logements publics ont concerné plus de 3 000 logements, soit une hausse de près de 10 % par rapport à 2006.

## Plus de 500 millions d'euros pour les opérations de renouvellement urbain

La mise en œuvre du programme national de rénovation urbaine s'est traduit par la mise au point dans l'Aisne et l'Oise de 5 conventions avec l'ANRU<sup>8</sup> (Agence Nationale de Rénovation Urbaine) portant sur un montant

d'investissements cumulés de 513 millions d'euros et par la poursuite de l'exécution de la convention concernant trois quartiers d'Amiens. Ces conventions concernent pour l'Aisne cinq quartiers et 34 000 habitants dans les agglomérations de Saint-Quentin et Soissons, et, pour l'Oise, sept quartiers et 60 000 habitants pour les agglomérations de Beauvais, Creil et Compiègne.

Pour en savoir plus  
[www.equipement.gouv.fr](http://www.equipement.gouv.fr)

Didier LEFEBVRE  
DRE Picardie

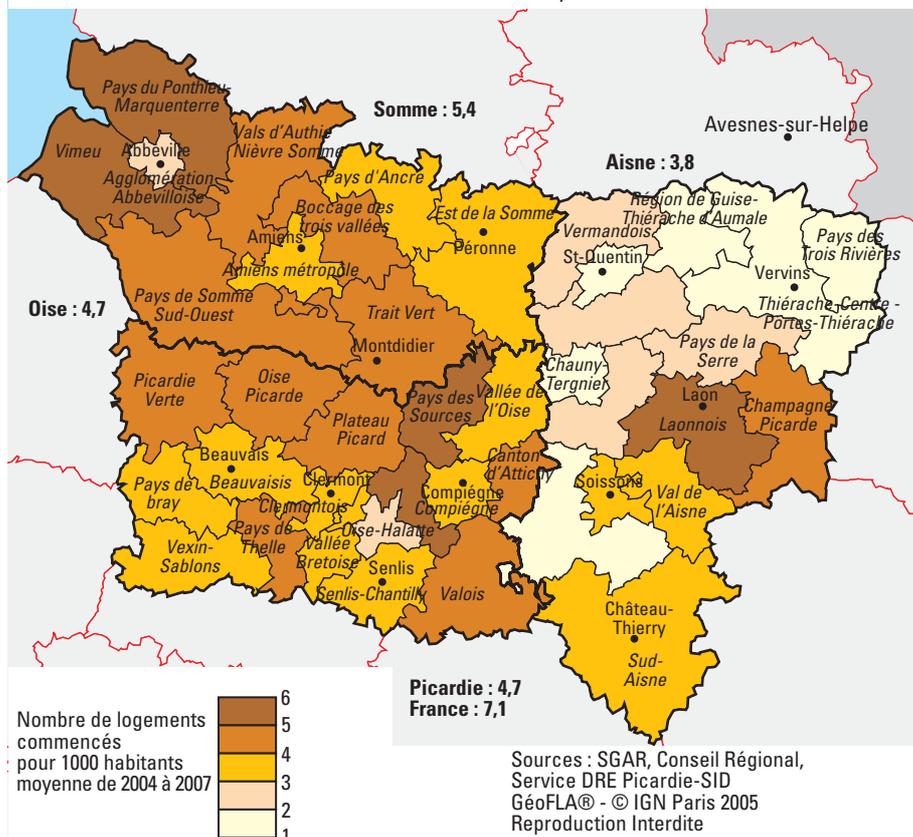
### Plus de 2 000 logements sociaux financés par l'État

	Logements sociaux créés			Logements sociaux réhabilités
	Neuf	Ancien	Total	
Aisne	445	82	527	309
Oise	883	141	1 024	2 399
Somme	584	27	611	302
<b>Picardie</b>	<b>1 912</b>	<b>250</b>	<b>2 162</b>	<b>3 010</b>

Source : DRE Picardie, programmation et Palulos

### Un indice inférieur à la moyenne autour des grandes agglomérations

Indice de construction en Picardie - Moyenne 2004 à 2007



<sup>6</sup>Plus exactement, ce sont des logements réservés c'est-à-dire avec un droit de réservation avec dépôt d'arrhes.

<sup>7</sup>Financements décidés et agréés, mais précédant les mises en chantier effectives.

<sup>8</sup>L'ANRU coordonne les procédures et apporte des aides financières pour l'ensemble des interventions (espaces et équipements publics, logements) portant sur les quartiers en difficulté.