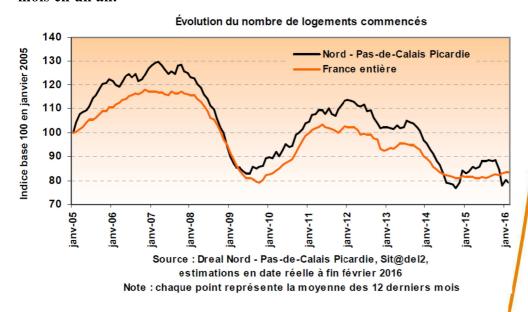
n° 1 avril 2016

## Les dossiers de la DREAL Nord - Pas-de-Calais Picardie

# Construction: contexte morose sauf pour la promotion immobilière

La baisse de la construction de logements se poursuit en 2015 en Nord-Pas-de-Calais Picardie: recul de 7 % des autorisations et de 6 % des mises en chantier par rapport à 2014. L'embellie observée au niveau national ne gagne pas encore la région. Ce contexte peu favorable se traduit par des pertes d'emplois, un chiffre d'affaires et des investissements en recul.

Les entrepreneurs du bâtiment et des travaux publics de la région escomptent pourtant un retournement de tendance pour 2016. La reprise en 2015 de l'activité des promoteurs, en repli depuis 2012, pourrait leur donner raison. Les ventes d'appartements neufs progressent nettement et s'accompagnent d'une légère hausse des prix de vente. Les stocks d'appartements et de maisons neuves diminuent. Le temps écoulé entre leur mise sur le marché et leur vente s'est réduit de 7 mois en un an.

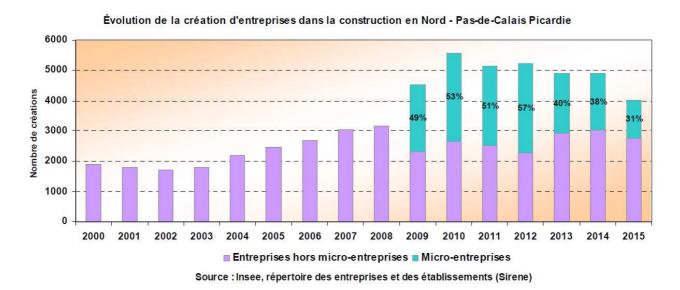




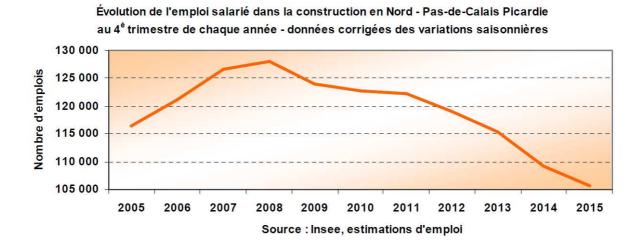
## Une conjoncture de l'immobilier toujours maussade

L'activité immobilière reste dégradée en 2015 en Nord – Pas-de-calais Picardie, alors qu'elle reprend à l'échelle nationale. D'après les enquêtes sectorielles de la Banque de France, l'activité dans le bâtiment et les travaux publics faiblit dans la région par rapport à l'année précédente en termes de production, d'effectifs et d'investissement. Sous l'effet de la faiblesse de la demande, privée et publique, la production aurait baissé de 3,4 % en un an dans l'ensemble des entreprises du secteur qui ont répondu à l'enquête. Ce recul concerne toutes les branches, le gros œuvre, le second œuvre et les travaux publics. La rentabilité des entreprises a globalement reculé sous l'effet du repli de l'activité et d'une concurrence plus prononcée sur les prix. Les entrepreneurs de la région ont fortement réduit leurs investissements en 2015 par rapport à 2014 (-18 %). Ils croient cependant en un retournement de tendance pour 2016 concernant la production et la rentabilité, mais sans effet immédiat sur l'emploi et les investissements.

En 2015, 4 000 entreprises ont été créées dans la région dans le secteur de la construction, 18 % de moins qu'en 2014. Parmi elles, 31 % l'ont été par des micro-entrepreneurs (terme qui a remplacé en décembre 2014 celui d'auto-entrepreneur). Créé en août 2008, le statut d'auto-entrepreneur avait entraîné dès 2009 une hausse significative des créations d'entreprises (*graphe ci-dessous*). En 2015, 1 170 entreprises du BTP de la région ont déposé le bilan, une centaine de plus qu'en 2014.



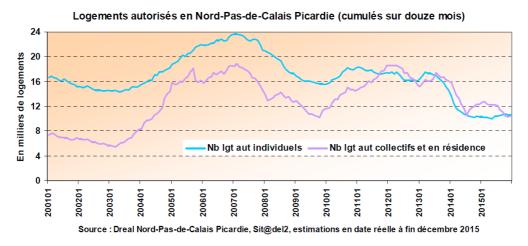
Avec 106 000 salariés fin 2015, le secteur de la construction représente près de 9 % des emplois du secteur marchand non agricole en Nord - Pas-de-Calais Picardie et 6 % de l'emploi total. Depuis fin 2008, il subit une diminution de ses effectifs salariés. Durant l'année 2015, il a encore perdu 3 500 emplois, soit une baisse de 3,2 % par rapport à fin 2014, alors que les effectifs sont quasiment stables dans l'ensemble du secteur marchand non agricole. Le recours aux intérimaires aurait notamment été réduit de 10 %, d'après la Banque de France. Ces tendances sont les mêmes sur l'ensemble du territoire métropolitain.



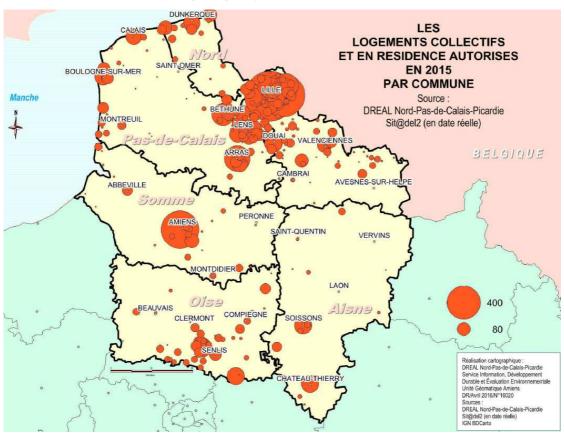
## Recul des autorisations de construction de logements collectifs en 2015

La construction de logements neufs continue de se replier dans la région. En 2015, 21 000 permis de construire un logement ont été délivrés en Nord - Pas-de-Calais Picardie, 7 % de moins qu'en 2014. Sur l'ensemble de la France métropolitaine, les autorisations ont un peu progressé, de 2 %. Elles ont ainsi augmenté en Île-de-France, dans les régions de la façade ouest et en Provence-Alpes-Côte-d'Azur.

À l'échelle régionale, les évolutions entre 2014 et 2015 sont différentes d'un secteur à l'autre : l'individuel a légèrement progressé (de +3 %) alors que les secteurs du collectif et du résidentiel ont reculé de 16 %. Si elle se relève un peu, la construction dans l'individuel reste à son plus bas niveau depuis 15 ans. Aujourd'hui, le nombre de permis de construire de maisons est pratiquement identique à celui des appartements alors qu'il lui était deux fois supérieur au début des années 2000 (courbe).



Parmi les cinq départements qui constituent dorénavant la région, seul le Pas-de-Calais voit ses autorisations progresser : l'individuel stagne tandis que le collectif et résidentiel augmente. Dans l'Oise et l'Aisne, aucun des deux secteurs ne s'améliore. Dans la Somme et le Nord, l'individuel progresse tandis que le collectif et résidentiel recule. À elle seule, la Métropole européenne de Lille concentre plus du tiers des autorisations de logements collectifs de toute la région. Pour l'essentiel, ce sont les unités urbaines les plus denses (Douai-Lens, Béthune, Valenciennes, Amiens et Arras), les communes du littoral et du sud de la région qui se partagent le reste des autorisations.



## Repli aussi des mises en chantier, sauf dans le département de la Somme

La tendance est également repartie à la baisse dans la région pour les mises en chantier (-6 %), malgré la courte embellie observée en cours d'année. C'est d'ailleurs le cas dans la majorité des treize régions de l'hexagone. Seules les régions Île-de-France, Bretagne, Pays de la Loire et Languedoc-Roussillon-Midi Pyrénées voient leurs mises en chantier progresser entre 2014 et 2015. Grâce à elles, les mises en chantier se redressent légèrement (+3 %) sur l'ensemble du territoire métropolitain.

Près de 21 000 logements ont été mis en chantier en Nord-Pas-de-Calais Picardie en 2015, répartis en 9 400 maisons et 11 300 appartements. Bien que généralisée aux deux secteurs, la baisse est plus marquée dans l'individuel (-11 %) que dans le collectif et résidentiel (-2 %). Les mises en chantier de maisons individuelles sont d'ailleurs en repli en 2015 par rapport à 2014 dans les cinq départements.

Dans le secteur du collectif, l'évolution est plus contrastée. La Somme se démarque avec une forte progression des mises en chantier : elles ont plus que doublé entre 2014 et 2015. En un an, les travaux de 1500 appartements ont démarré dans ce département, presque tous dans la commune d'Amiens. À l'inverse, les mises en chantier de logements collectifs reculent dans l'Oise et le Nord (respectivement de -10 % et -14 %), après avoir connu une hausse au troisième trimestre. Dans le Pas-de-Calais et dans l'Aisne, le secteur est stable.

Nombre de logements autorisés et commencés selon le type de logement

		Autorisés		Commencés	
		En 2015	Variation 2015/2014	En 2015	Variation 2015/2014
Nord -	Ensemble des logements	21 088	-7,1	20 718	-6,3
Pas-de-Calais	individuels	10 658	3,4	9 393	-10,6
Picardie	collectifs et en résidence	10 430	-15,7	11 325	-2,4
	Ensemble des logements	1 231	-19,4	1 218	-5,9
Aisne	individuels	797	-1,8	679	-11,1
	collectifs et en résidence	434	-39,3	539	1,7
	Ensemble des logements	9 391	-8,7	9 370	-13,1
Nord	individuels	3 893	8,8	3 375	-11,6
	collectifs et en résidence	5 498	-18,0	5 995	-13,9
	Ensemble des logements	2 838	-11,3	2 698	-12,9
Oise	individuels	1 699	-0,4	1 405	-15,3
	collectifs et en résidence	1 139	-23,9	1 293	-10,1
	Ensemble des logements	5 539	4,2	4 827	-5,9
Pas-de-Calais Somme France entière	individuels	3 137	0,5	2 861	-9,1
	collectifs et en résidence	2 402	9,3	1 966	-0,8
	Ensemble des logements	2 089	-11,4	2 605	44,4
	individuels	1 132	3,4	1 073	-3,9
	collectifs et en résidence	957	-24,2	1 532	123,0
	Ensemble des logements	383 088	1,8	351 842	0,3
	individuels	157 091	-0,2	137 105	-4,1
	collectifs et en résidence	225 997	3,2	214 737	3,4

Source : Dreal Nord - Pas-de-Calais Picardie, Sit@del2, estimations en date réelle à fin décembre 2015

### La surface autorisée à la construction de locaux industriels plus importante qu'en moyenne

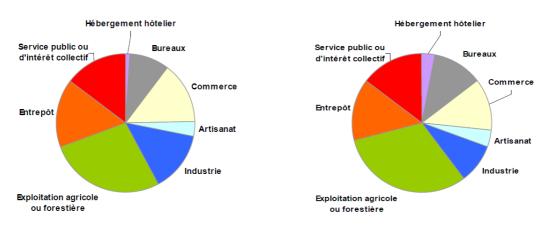
En 2015, les surfaces autorisées de locaux non-résidentiels atteignent en Nord - Pas-de-Calais Picardie 2,8 millions de mètres carrés de surface de plancher, soit 8 % de la surface autorisée sur le territoire national. Les surfaces autorisées de locaux dévolus au commerce, aux entrepôts et surtout à l'industrie sont en proportion plus importantes dans la région que dans l'ensemble de la France.

En 2015, 27 % de la surface des locaux autorisés en Nord - Pas-de-Calais Picardie est affectée aux locaux destinés à l'exploitation agricole et forestière. Avec 750 milliers de m² autorisés en 2014, ce sont les premiers en termes d'espace consommé. La plus grande surface autorisée pour un local dans la région concerne d'ailleurs un projet de culture de tomates sous serres de 8 hectares, situé à Denain.

Le commerce, l'industrie, les entrepôts et les services publics s'approprient chacun 15 % de la surface autorisée à la construction de locaux en Nord - Pas-de-Calais Picardie. Les secteurs les moins consommateurs en termes d'espace sont ceux de l'immobilier de bureaux (9 %) et de l'hébergement hôtelier (1 %).

#### en Nord - Pas-de-Calais Picardie

#### en France entière



Source : Dreal Nord-Pas-de-Calais Picardie, Sit@del2, en surface de plancher

La surface autorisée pour les locaux a baissé de 11 % entre 2014 et 2015 dans la région, plus qu'en France métropolitaine (-2 %). Les surfaces affectées aux locaux ont régressé dans toutes les activités sauf dans la construction de bureaux, le commerce et l'industrie. La progression enregistrée dans le secteur de l'immobilier de bureaux tient surtout au département du Nord où un important programme est prévu à Villeneuve d'Ascq. Les surfaces autorisées en locaux commerciaux sont supérieures en 2015 qu'en 2014 dans le Nord, l'Oise et la Somme, avec en particulier l'ouverture d'un centre commercial programmée à Neuville-en-Ferrain (dans le Nord), la création d'un magasin de bricolage à Beauvais et une nouvelle zone commerciale au Nord d'Amiens. La surface accordée en locaux industriels progresse dans l'Aisne et le Pas-de-Calais, où s'implantera dans la communauté urbaine d'Arras une usine fabricant des médicaments.

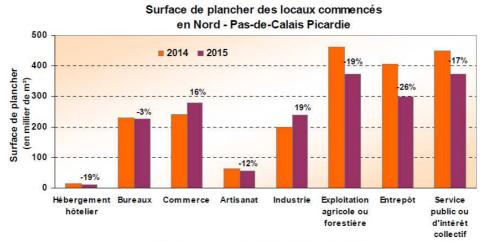
Parmi les activités du service public ou d'intérêt collectif, les autorisations ne progressent que dans les domaines du transport et de la santé. Les autorisations de locaux destinés à la santé sont en forte hausse dans la Somme avec l'implantation d'une clinique psychiatrique à Dury et l'extension de la maison de retraite de Saint-Riquier.

## Des mises en chantier de locaux en repli

En 2015, les mises en chantier de locaux non résidentiels sont descendues nettement sous les 2 millions de mètres carrés en Nord – Pas-de-Calais Picardie, une surface de 10 % inférieure à 2014. Elles ont également régressé au niveau national (-8 %). Elles ne sont en hausse que dans les régions Île-de-France et Centre-Val de Loire.

Dans la région, l'évolution entre 2014 et 2015 varie suivant le secteur d'activité. Les seuls secteurs en progression sont les locaux industriels et commerciaux, et parmi les locaux de service public ou d'intérêt collectif, les locaux affectés au transport, à l'enseignement et à la culture et loisirs. Les autres secteurs s'affichent en baisse, en particulier les locaux affectés à l'exploitation agricole et forestière et les entrepôts, ainsi que l'ensemble des locaux de service public ou d'intérêt collectif.

La surface dévolue aux locaux commencés a été supérieure en 2015 qu'en 2014 dans la Somme (+12 %) et dans le Pas-de-Calais (+26 %). Elle a diminué dans le Nord et l'Oise et stagné dans l'Aisne.



Source : Dreal Nord - Pas-de-Calais Picardie, Sit@del2

## Forte concentration de l'activité des promoteurs dans la Métropole Européenne de Lille

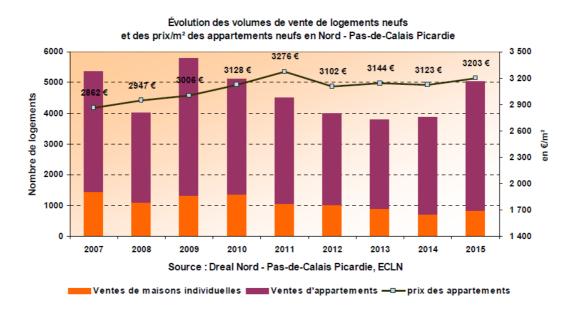
Si la construction neuve est globalement en repli, l'activité des promoteurs se relève : entre 2014 et 2015, les ventes ont augmenté de 30 %, les mises sur le marché de 4 %. Au niveau national, les mises en vente et les ventes grimpent aussi. En 2015, 5 000 logements ont été vendus et 4 700 mis en vente dans la région. Le département du Nord porte à lui seul les deux tiers de l'activité régionale des promoteurs et la Métropole Européenne de Lille près de la moitié.

Après quatre années de baisse régulière, les ventes d'appartements neufs se redressent en 2015. Les mises en vente de logements collectifs progressent aussi. La forte augmentation des ventes permet à l'encours de baisser : 4 200 appartements restent à vendre fin 2015.

Les ventes de logements collectifs ont progressé entre 2014 et 2015 dans les cinq départements. Outre la Métropole Européenne de Lille, l'activité du département du Nord concerne les unités urbaines de Valenciennes, Douai et Dunkerque. Dans les autres départements, la construction de logements collectifs se concentre dans les plus grosses agglomérations (Arras dans le Pas-de-Calais, Amiens et Abbeville dans la Somme, Château-Thierry, Saint-Quentin et Soissons dans l'Aisne, Compiègne et Beauvais dans l'Oise), et dans l'extrême sud de l'Oise et sur le littoral du Pas-de-Calais.

Le prix de vente moyen d'un appartement neuf s'élève en Nord – Pas-de-Calais Picardie à 3 200 €/m² en 2015, à un niveau légèrement supérieur aux trois années précédentes. À l'échelle nationale, le prix moyen d'un appartement neuf stagne depuis 2012 à 3 900 €/m².

Les prix pratiqués dans le collectif dans les cinq départements de la région sont nettement inférieurs aux prix moyens nationaux, même si l'on y soustrait la région Île-de-France (prix moyen en France de Province : 3 600 €/m²). D'ordinaire, le prix moyen pratiqué dans l'Aisne est nettement plus bas que dans les quatre autres départements. En 2015, il s'est rehaussé au niveau du département de l'Oise, à un peu plus de 3 000 €/m², contre 2 150€/m² en 2014. Cette forte hausse s'explique par des ventes relativement importantes d'appartements en résidence senior de standing. Dans le Nord, le Pas-de-Calais et la Somme, le prix moyen avoisine les 3 200 €/m².

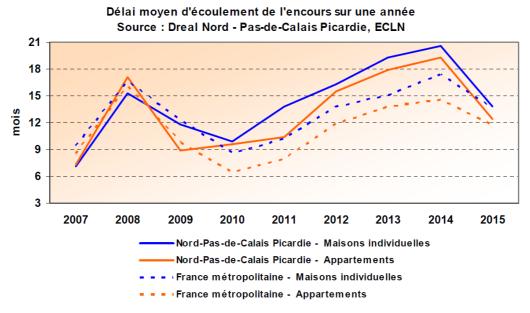


Les ventes de maisons neuves sont également en hausse sur l'ensemble de la région, mais en fait, uniquement dans les départements du Nord et l'Oise. Les mises en ventes de logements individuels sont en retrait dans les cinq départements. La hausse des ventes, associée au recul des mises sur le marché, a fait descendre les stocks. Fin 2015, 800 maisons neuves restent à vendre dans la région, 350 de moins que fin 2014.

Entre 2014 et 2015, le prix moyen d'une maison neuve a peu varié dans la région, si ce n'est une petite baisse dans le Pas-de-Calais et une hausse légère dans la Somme, également perceptible à l'échelle nationale. Les prix pratiqués en la matière dans la région sont très contrastés : plus bas dans la Somme et le Pas-de-Calais (respectivement 170 k€ et 176 k€ en 2015) que dans l'Oise (210 k€) et surtout le Nord où ils atteignent en moyenne 230 k€, un niveau tès proche à la moyenne nationale hors Île-de-France. Dans l'Aisne, le nombre de maisons individuelles vendues en 2015 dans le champ de l'enquête ne permet pas de diffuser de chiffre.

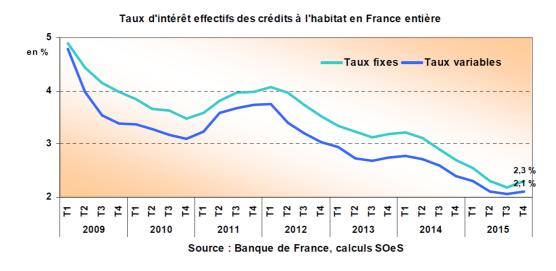
## Appartements et maisons se vendent plus rapidement

En 2015, le délai d'écoulement des logements collectifs vendus est de 12 mois, en région Nord —Pas-de-Calais Picardie comme en moyenne nationale. Pour la première fois depuis 2008, ce délai diminue. Il a ainsi raccourci de 7 mois par rapport à 2014. Le temps écoulé entre la mise en vente et la vente d'un appartement est plus long dans l'Aisne et le Pas-de-Calais que dans les trois autres départements. Le délai d'écoulement des maisons individuelles vendues se réduit aussi fortement. Il est descendu à 14 mois en 2015 en Nord — Pas-de-Calais Picardie comme en moyenne nationale.



## Toujours peu de prêts à taux zéro accordés

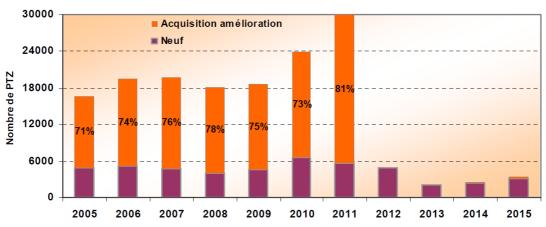
Les taux d'intérêt des prêts restent historiquement bas : au quatrième trimestre 2015, les taux des crédits à l'habitat s'établissent en moyenne à 2,3 % pour les taux fixes et à 2,1 % pour les taux variables. Ceci devrait permettre à davantage de particuliers d'accéder à la propriété. Si ce n'est pas le cas, ce peut être par manque d'apport. Une solution pour permettre aux primo-accédants et aux jeunes d'avoir un apport réside dans le prêt à taux zéro, accordé par l'État et reconnu comme apport par les banques. Créé fin 1995, ce prêt sans intérêts, attribué sous condition de ressources, a pour objectif principal d'aider les ménages modestes à accéder à la propriété. En 2014, deux prêts sur trois ont en effet été attribués en Nord – Pas-de-Calais Picardie à un ménage dont le chef de ménage est ouvrier, agriculteur ou employé. De même, près de la moitié de ces prêts ont bénéficié à des jeunes de moins de 30 ans.



En 2015, 3 400 prêts à taux zéro ont été octroyés dans la région. Depuis 2012, le nombre de PTZ accordés en Nord – Pas-de-Calais Picardie est descendu sous la barre des 2 000 alors que de 2005 à 2010, il se situait entre 15 000 et 24 000 par an, montant jusqu'à 30 000 en 2011. La chute observée en 2012 résulte des changements successifs de modalités du dispositif. En 2012, les logements éligibles ont été restreints aux logements neufs. Or, depuis la création du PTZ en 2005, entre deux tiers et les trois quarts des prêts accordés concernaient l'ancien. En 2013, une condition de performance énergétique est aussi venue s'ajouter à l'octroi du PTZ.

À compter du 1er octobre 2014, dans le cadre des mesures pour la relance de la construction, les conditions d'attribution et les modalités des prêts à taux zéro ont à nouveau été revues. Le montant de l'achat pris en compte et la quotité du prêt sont relevés, le plafond de revenu est élargi pour les classes moyennes et le remboursement différé allongé pour les ménages les plus modestes. Le PTZ est également renforcé sur les zones où son effet de levier est le plus grand. En 2015, les exigences relatives à la performance énergétique sont levées. Pour aider à redynamiser des bourgs ou petites villes, la possibilité de financer des acquisitions dans l'ancien est réintroduite, sous condition de travaux et de localisation. Ces mesures ont permis au nombre de PTZ accordés de remonter en 2015, mais faiblement encore.

Évolution du nombre de prêts à taux zéro attribués en Nord - Pas-de-Calais Picardie de 2005 à 2015 selon le type d'opération



Garantie de l'Accession Sociale à la propriété (SGFGAS)

Quant aux prêts écologiques à taux zéro (dits « éco-prêt »), à peine 1 700 ont été attribués dans la région en 2015, 700 de moins qu'en 2014. Adopté en 2009, l'éco-prêt finance des travaux de réhabilitation énergétique ou d'assainissement dans

Source: Dreal Nord - Pas-de-Calais Picardie, d'après la Société de Gestion du Fonds de

les résidences principales construites avant le 1<sup>er</sup> janvier 1990. L'obtention de ce prêt n'est pas soumise à condition de ressources. À son démarrage, l'éco-PTZ avait plus de succès : en 2009, 5 500 éco-PTZ avaient été accordés et 6 700 en 2010.

#### Pour en savoir plus :

http://www.nord-pas-de-calais-picardie.developpement-durable.gouv.fr/

et

http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/logement-construction/752.html

Conception - réalisation :

DREAL Nord - Pas-de-Calais Picardie Service IDDÉE Atelier des données

Anne Évrard

Dominique Roussel (cartographie)

Contacts:

**Anne Évrard** tél. : 03 22 82 25 42

 $\underline{anne.evrard@developpement-durable.gouv.fr}$ 

**Didier Paluch** tél. : 03 20 40 53 60

didier.paluch@developpement-durable.gouv.fr

Les dossiers de la DREAL Nord – Pas-de-Calais Picardie

56 rue Jules Barni 80040 AMIENS Cedex 1 44 rue de Tournai CS 40259 59019 LILLE Cedex

Directeur de la Publication : Vincent MOTYKA

courriel de la DREAL : Dreal-nord-pdc-picardie @developpementdurable.gouv.fr

ISSN papier : XX-XX ISSN en ligne : XX-XX

Dépôt légal: 2<sup>è</sup> trim 2016

impression DREAL