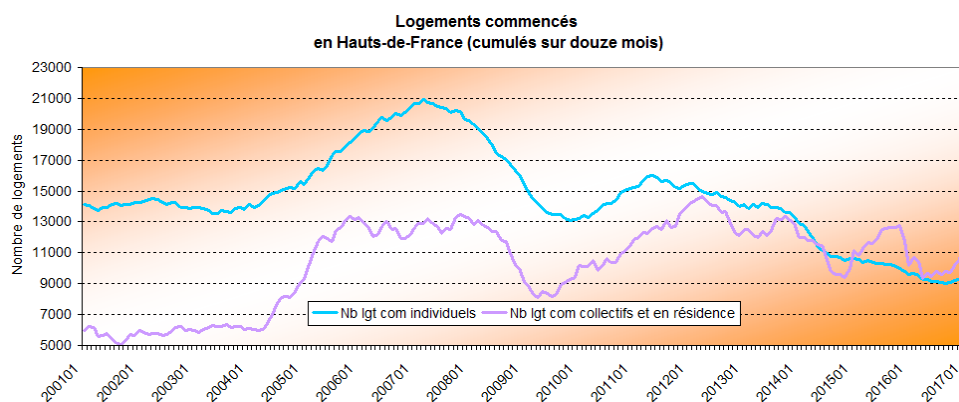


Construction : un contexte encore difficile en 2016, mais des perspectives encourageantes pour l'ensemble du secteur

D'après les entrepreneurs du bâtiment et des travaux publics de la région, l'année 2016 se solde par un léger recul de l'activité. Ce nouveau repli se traduit par une baisse des effectifs dans le secteur de la construction pour la huitième année consécutive.

Cependant, certains indicateurs montrent que la dynamique de croissance observée sur le reste du territoire se diffuse progressivement aussi dans la région. Avec une augmentation de plus de 16 % des réservations en un an, le dynamisme des ventes de logements neufs se confirme. Cette embellie sur la promotion immobilière se répand sur le secteur de la construction, avec une progression de 17,2 % du nombre de logements autorisés et de 6,4 % du nombre de logements mis en chantier en une année.

Figure 1



Source : Dreal Hauts-de-France, Sit@del2, estimations en date réelle à fin mars 2017



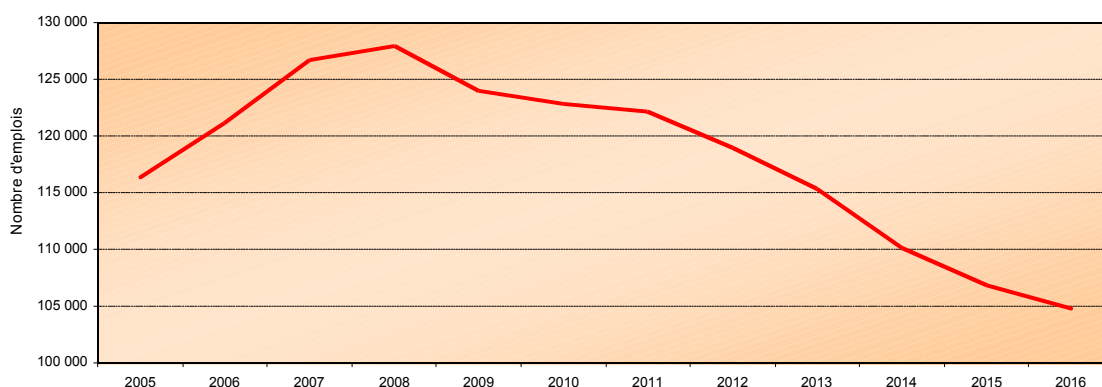
Un contexte économique encore fragile pour le secteur de la construction

D'après les enquêtes sectorielles de la Banque de France, la production aurait baissé de -0,4 % en un an dans l'ensemble des entreprises du bâtiment et des travaux publics des Hauts-de-France qui ont répondu à l'enquête sectorielle (-3,4 % en 2015). L'investissement a progressé (+4,3 %), en grande partie grâce aux travaux publics (+24,5 %) et le gros œuvre (+7,3 %). En revanche, l'investissement dans le second œuvre s'inscrit de nouveau en recul (-17,2 %), mais sur des volumes moins importants.

Dans ce contexte, le secteur de la construction enregistre une huitième année consécutive de baisse de ses effectifs, malgré la progression des autorisations de permis de construire et des mises en chantier dans la région. Sur un an, la construction a perdu un peu plus de 2 000 emplois, soit une baisse de 1,9 % par rapport à la fin 2015 (*figure 2*). Avec 105 000 salariés à la fin 2016, le secteur de la construction représente environ 8,4 % des emplois du secteur marchand non agricole en Hauts-de-France.

Figure 2

Evolution de l'emploi salarié dans la construction en Hauts-de-France au 4^{ème} trimestre de chaque année - données corrigées des variations saisonnières

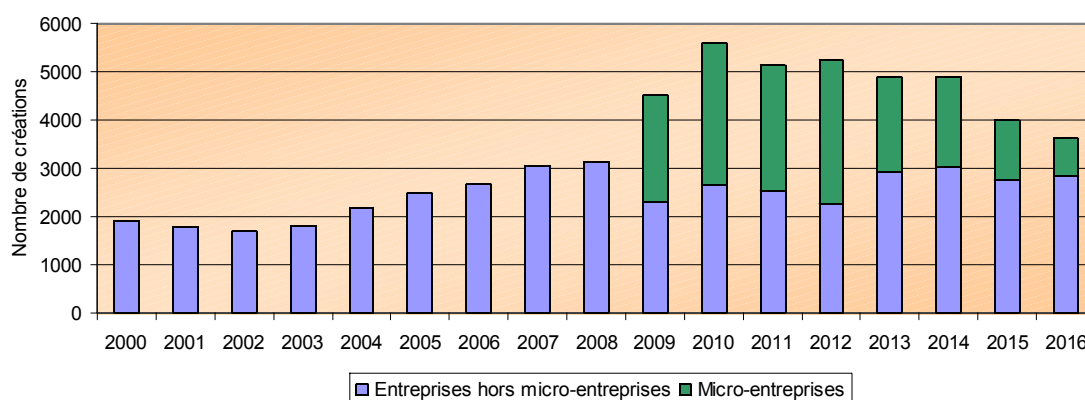


Source : Insee, estimations d'emploi

En 2016, 3 600 entreprises dans la construction ont été créées dans la région, soit 10 % de moins qu'en 2015 (*figure 3*). Parmi elles, 22 % 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. En 2016, 980 entreprises du BTP ont déposé le bilan, soit environ 200 de moins qu'en 2015.

Figure 3

Evolution de la création d'entreprises dans la construction en Hauts-de-France



Source : Insee, répertoire des entreprises et des établissements (Sirene)

Une reprise de la construction de logements neufs, surtout dans le collectif

En 2016, 25 800 logements ont été autorisés dans les Hauts-de-France, soit une hausse de 17,2 % sur un an (figures 4 et 5). L'augmentation est plus marquée dans la région qu'en France métropolitaine (+14,8 %). Cette progression fait suite à un recul annuel moyen de 7,5 % entre 2010 et 2015.

L'embellie observée en 2015 au niveau national concerne désormais aussi les Hauts-de-France, même si le niveau est encore loin du record de 42 100 logements autorisés en 2006. Des cinq départements qui constituent la région, seul l'Oise enregistre une baisse des autorisations de construction.

Figure 4

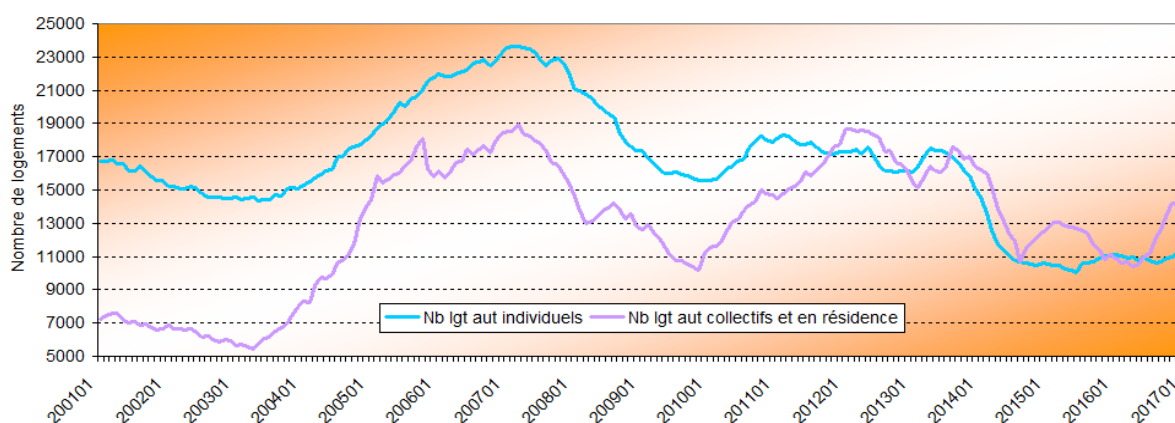
Nombre de logements autorisés et commencés selon le type de logement

		Autorisés		Commencés	
		En 2016	Variation 2016/2015	En 2016	Variation 2016/2015
Hauts-de-France	Ensemble des logements	25848	17,2	21059	6,4
	individuels	11286	1,4	9343	-2,5
	collectifs et en résidence	14562	33,3	11716	14,8
Aisne	Ensemble des logements	1321	14,2	1077	-9,0
	individuels	746	-4,2	650	-6,7
	collectifs et en résidence	575	52,1	427	-12,3
Nord	Ensemble des logements	11828	16,6	9108	2,7
	individuels	3710	-9,4	3050	-9,4
	collectifs et en résidence	8118	34,3	6058	10,2
Oise	Ensemble des logements	2734	-2,2	2853	10,2
	individuels	1393	-17,8	1366	-5,6
	collectifs et en résidence	1341	21,7	1487	30,2
Pas-de-Calais	Ensemble des logements	6559	12,7	5315	13,4
	individuels	4274	25,7	3290	10,8
	collectifs et en résidence	2285	-5,5	2025	17,7
Somme	Ensemble des logements	3406	59,0	2706	10,0
	individuels	1163	0,4	987	-10,6
	collectifs et en résidence	2243	127,9	1719	26,7
France entière	Ensemble des logements	453737	14,2	378875	12,0
	individuels	179236	10,1	149653	8,2
	collectifs et en résidence	274501	17,1	229222	14,6

Source : Dreal Hauts-de-France, Sit@del2, estimations en date réelle à fin mars 2017

Figure 5

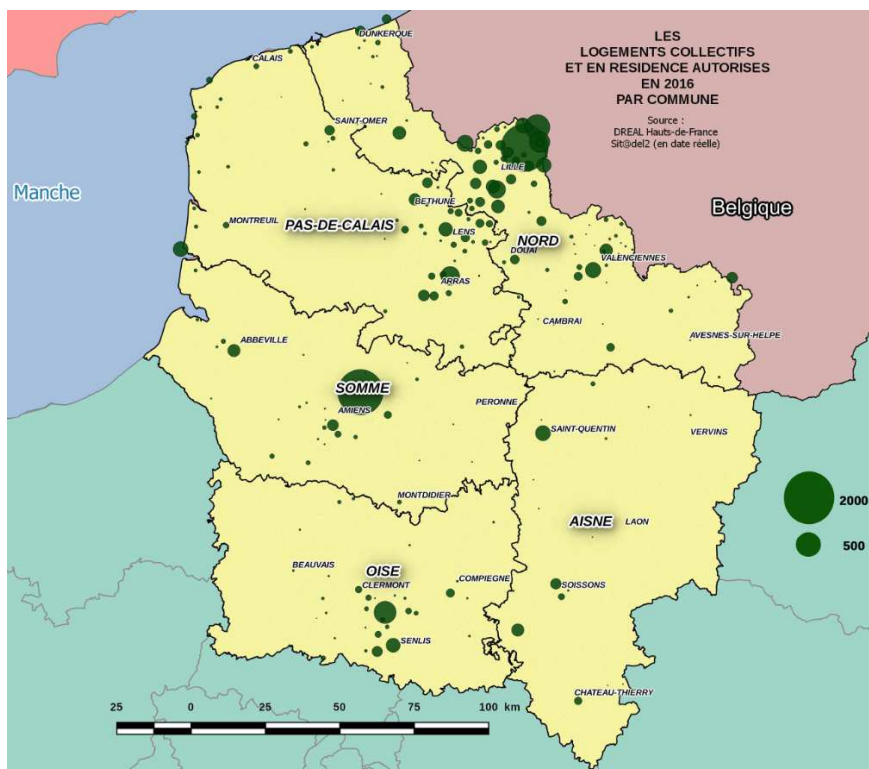
Logements autorisés en Hauts-de-France (cumulés sur douze mois)



Source : Dreal Hauts-de-France, Sit@del2, estimations en date réelle à fin mars 2017

Cette reprise concerne surtout les logements collectifs ou en résidence. En effet, les projets de construction d'appartements sont en hausse de plus de 33 % sur une année. Près de 6 logements sur 10 autorisés dans la région sont des appartements, contre 5 sur 10 un an auparavant. La Métropole européenne de Lille concentre 40 % des autorisations de logements collectifs et en résidence de toute la région (Figure 6). Les autres autorisations sont logiquement localisées dans les unités urbaines les plus denses (Amiens, Arras, Douai-Lens, Béthune, Valenciennes), sur les communes du littoral et les communes de la frange francilienne.

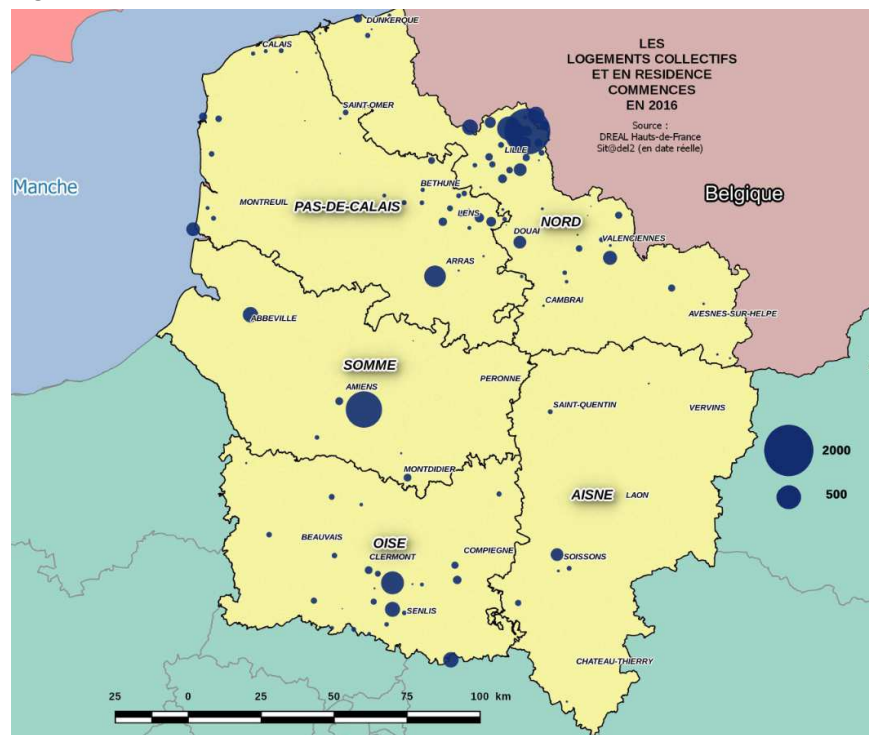
Figure 6



Avec près de 21 100 logements, les mises en chantier progressent de 6,4 % en 2016 après un recul moyen de 6,1 % par an entre 2010 et 2015 (figures 1 et 4). Cette augmentation est moins marquée dans la région qu'en France métropolitaine (+12,3 %) et elle est particulièrement sensible dans le Pas-de-Calais, l'Oise et la Somme. Le département du Nord enregistre une plus faible augmentation (2,7 %) mais totalise à lui seul plus de la moitié de la production régionale de logements. A contrario, le département de l'Aisne affiche un recul de 9 % comparé à 2015.

En Hauts-de-France, à l'image des autorisations de construction, la progression est plus dynamique pour les logements collectifs ou en résidence : 11 700 appartements sont sortis de terre, soit une augmentation de 14,8 % en un an. Près de la moitié de ces logements collectifs sont situés sur le territoire de la Métropole européenne de Lille (figure 7).

Figure 7



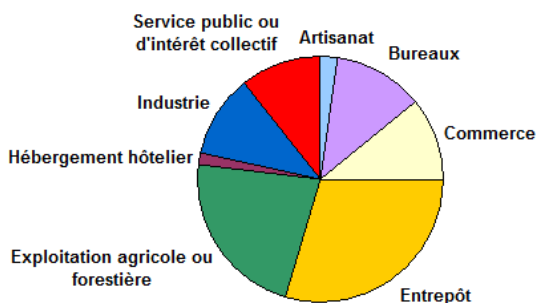
Reprise pour le secteur des locaux non résidentiels

En 2016, les surfaces autorisées de locaux atteignent en Hauts-de-France 3,2 millions de mètres carrés de surface de plancher, soit une progression de 9,5 % par rapport à 2015. Cette augmentation fait suite à une évolution moyenne atone de + 0,4 % par an entre 2010 et 2015.

La progression est importante dans les secteurs de l'hébergement hôtelier (+ 106,4 %), de l'entreposage (+ 79,4 %) et des bureaux (+ 50,8 %). Le secteur de l'entreposage pèse pour près de 30 % dans les autorisations (931 000 m²) (figure 8). Les autorisations de construire de locaux d'activité sont en baisse sur les autres postes, en particulier dans le commerce (-29,1 %) et les services publics (-19,6 %).

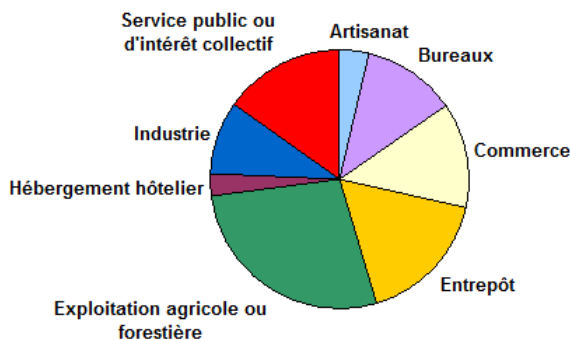
Figure 8

Répartition de la surface autorisée par type d'activité en 2016 en Hauts-de-France



Source : Dreal Hauts-de-France, Sit@del2, résultats à la fin mars 2017

en France entière



Source : Dreal Hauts-de-France, Sit@del2, résultats à la fin mars 2017

Un marché de la promotion immobilière qui continue de se redresser

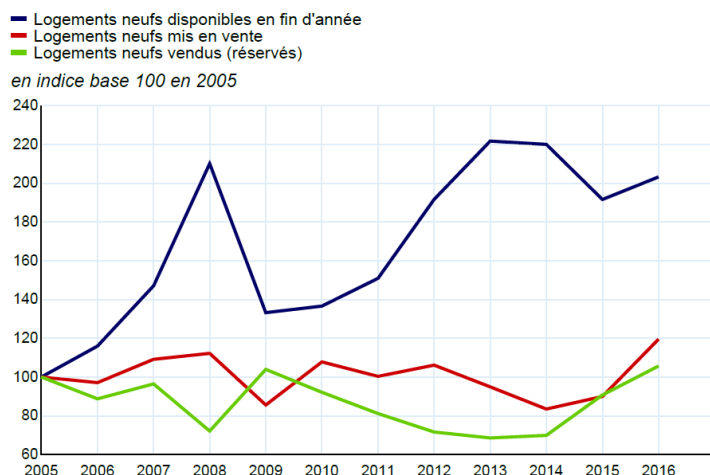
Sur le marché du logement neuf, le bilan de l'année 2016 est positif sur l'ensemble du territoire national, tant au niveau de l'offre (+16,1 % de mises en vente par rapport à 2015) qu'au niveau de la demande (+20,6 % de réservations). Des taux de crédit immobilier qui demeurent à des niveaux bas, la refonte du prêt à taux zéro ou encore le dispositif Pinel qui encourage l'investissement locatif expliquent en partie la reprise de l'activité de la promotion immobilière.

Selon l'enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN), effectuée auprès des promoteurs immobiliers sur les programmes de plus de cinq logements, 6 500 logements neufs ont été mis en vente en 2016 dans les Hauts-de-France, soit une croissance de 32,9 % par rapport à l'année précédente. Cette progression est sensible dans tous les départements, sauf dans l'Oise où le nombre de logements mis en vente baisse de plus de 15 %.

Sur la même période, les ventes de logements neufs ont progressé de 16,5 % (figure 9). Cette évolution des ventes n'est pas uniforme sur le territoire régional. Le département du Nord qui concentre plus de 71 % des ventes des Hauts-de-France enregistre une hausse des acquisitions de logements neufs de plus de 21 %. La dynamique est encore plus marquée dans le département du Pas-de-Calais (+36 %). Le nombre de logements neufs vendus augmente à plus faible rythme dans la Somme (à peine 2 %). Les départements de l'Oise et l'Aisne restent à l'écart de cette reprise (respectivement -18 % et -39 %).

Figure 9

Évolution de la commercialisation de logements neufs dans la région Hauts-de-France



Note : données brutes.
Champ : permis de 5 logements et plus destinés à la vente aux particuliers ; France métropolitaine.

Source : SOeS, enquête ECLN.

Les réservations d'appartements neufs s'élèvent à 4 800 unités, soit une augmentation de près de 16 % par rapport à 2015 (figure 10). Concernant les maisons individuelles, le nombre de transactions a progressé sur un an de 21 %, les ventes ont atteint près de 1 100 logements.

Au final, en raison du dynamisme des mises en vente et d'une augmentation du nombre d'annulations des réservations à la vente (+33,2 %), le stock de logements neufs disponibles progresse de 6,1 % et s'établit à près de 5 500 logements.

Figure 10

Ventes des maisons et des appartements neufs

en %

	Hauts-de-France			France métropolitaine		
	En 2016 (nombre ou prix en euro)	Évolution 2016/2015	Évolution annuelle moyenne 2015/2010 (2)	En 2016 (nombre ou prix en euro)	Évolution 2016/2015	Évolution annuelle moyenne 2015/2010 (2)
Maisons neuves						
Nombre de ventes (1)	1 057	20,9	-8,4	10 212	22,4	-8,1
Prix moyen par maison	221 898	2,9	0,2	256 995	3,4	0,8
Appartements neufs						
Nombre de ventes (1)	4 815	15,6	2,1	114 846	20,4	-1,4
Prix moyen au m ²	3 316	3,6	0,5	3 993	2,3	1,8

(1) : réservations avec dépôt d'arrhes.

(2) : taux d'évolution annuel qu'auraient connu le nombre de ventes ou le prix moyen si l'évolution avait été la même pour chaque année de la période considérée.

nd : données non disponibles.

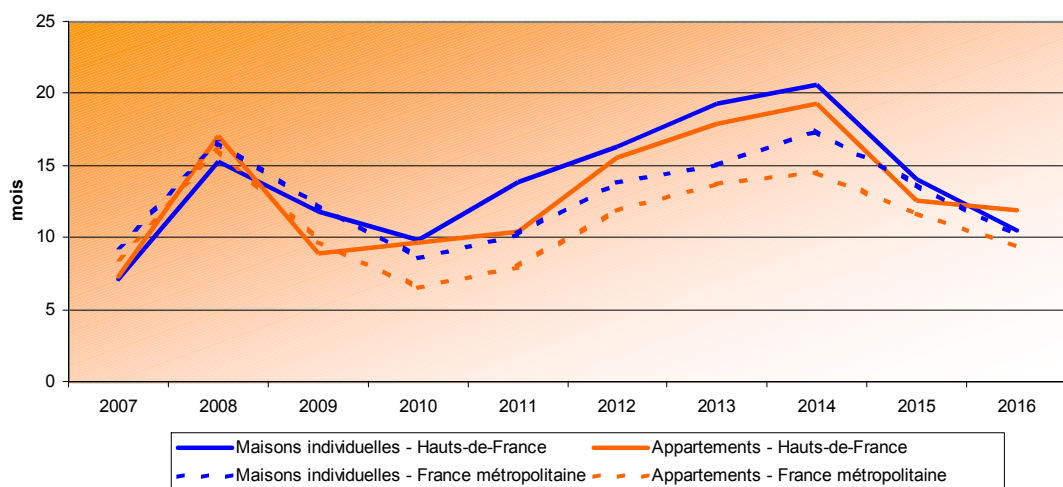
Champ : permis de 5 logements et plus destinés à la vente aux particuliers ; France métropolitaine.

Source : SOeS, enquête ECLN.

Suivant la tendance amorcée en 2015, la baisse du délai d'écoulement des logements vendus en Hauts-de-France se poursuit. En 2016, le temps écoulé entre la mise en vente d'un appartement et sa vente diminue de 15 jours. Le délai d'écoulement des maisons individuelles vendues en Hauts-de-France baisse nettement pour atteindre 10,5 mois, soit 3,5 mois de moins qu'un an auparavant (*figure 11*).

Figure 11

Délai d'écoulement de l'encours sur une année



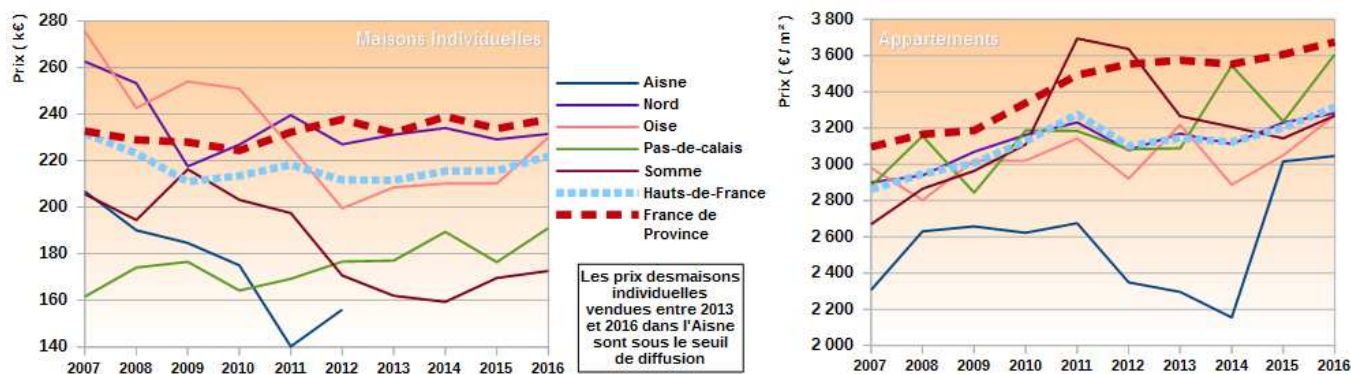
Source : Dreal Hauts-de-France, ECLN

Dans la région, le prix moyen au mètre carré s'établit à 3 300 euros pour l'achat d'un appartement neuf, soit une hausse de 3,6 % en un an. Le prix moyen de vente d'une maison individuelle s'évalue en moyenne à 221,9 k€, soit une progression de 2,9 % par rapport à l'année 2015.

Même si ces prix restent en deçà de ceux observés au niveau national, les écarts de prix de vente avec les autres régions (hors Île-de-France) se réduisent (*figures 12, 13 et 14*). En 2016, en France de province, le prix de vente moyen est en hausse de 1,9 % pour l'achat d'un appartement et de 1,7 % pour l'acquisition d'une maison individuelle.

Figure 12

Prix de vente moyen des logements neufs de 2007 à 2016



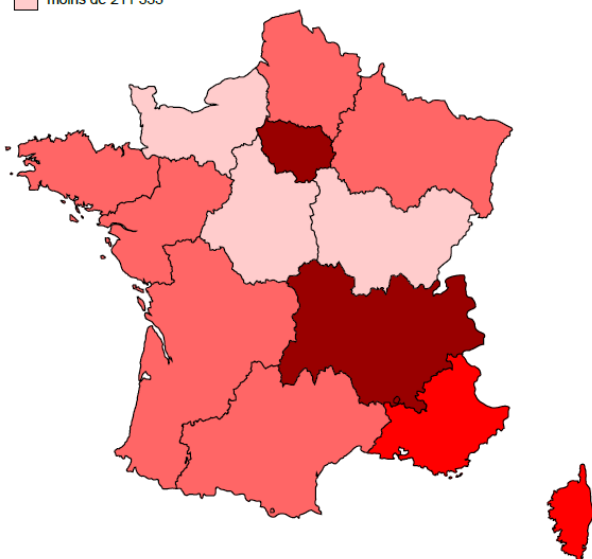
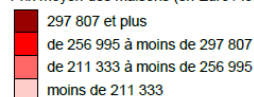
Source : ECLN, DREAL Hauts-de-France

Figure 13

Prix régional moyen des maisons neuves en 2016

France métropolitaine : 256 995 Euro / lot

Prix moyen des maisons (en Euro / lot)



©IGN-Insee 2017

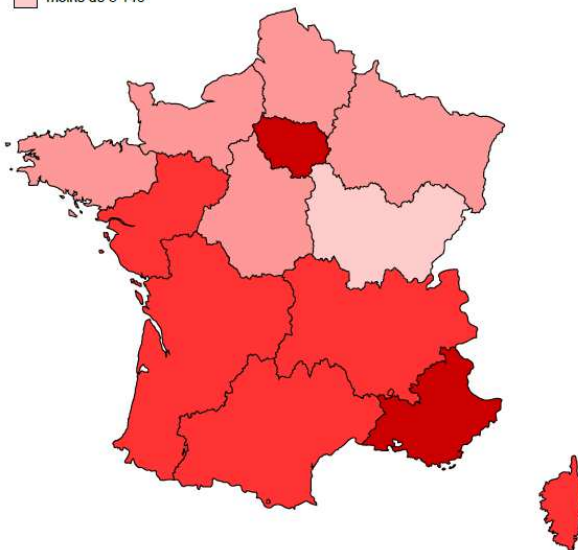
Champ : France métropolitaine.
Source : SOeS, enquête ECLN.

Figure 14

Prix régional moyen des appartements neufs en 2016

France métropolitaine : 3 993 Euro / m²

Prix moyen des appartements (en Euro / m²)



©IGN-Insee 2017

Champ : France métropolitaine.
Source : SOeS, enquête ECLN.

Pour en savoir plus :

<http://www.hauts-de-france.developpement-durable.gouv.fr>

et

<http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/logement-construction/752.htm>

Conception – réalisation :

DREAL Hauts-de-France
Service IDDÉE
Atelier des données

Franck Lequesne
Nicolas Lescastreys

Contacts :

Didier Paluch
tél. : 03 20 40 53 60
didier.paluch@developpement-durable.gouv.fr

Franck Lequesne
tél. : 03 20 40 53 98
franck.lequesne@developpement-durable.gouv.fr

Les dossiers de la DREAL
Hauts-de-France
44 rue de Tournai CS 40259
59019 LILLE Cedex
56 rue Jules Barni
80040 AMIENS Cedex 1

Directeur de la Publication :
Vincent MOTYKA
courriel de la DREAL :
dreal-hauts-de-france@developpement-durable.gouv.fr

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

Dépôt légal : 2^{ème} trim 2017

impression DREAL