

Construction : quelques signes de ralentissement, mais une tendance encore favorable

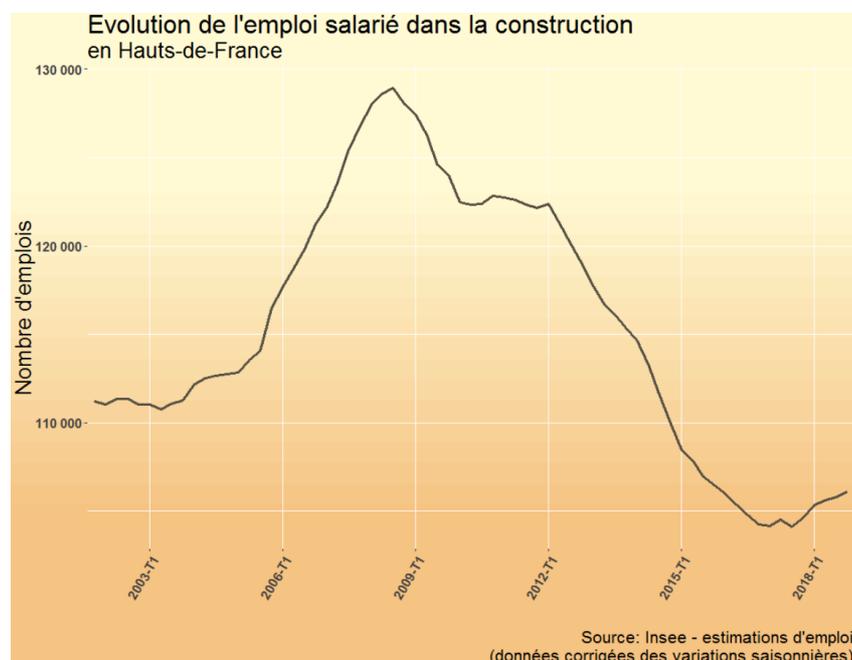
Fin 2018, l'emploi salarié progresse pour le 5^e trimestre consécutif dans le secteur de la construction, soit un gain d'un peu plus de 1 500 emplois sur une année.

Cette tendance favorable est portée principalement par la construction de bâtiments non résidentiels. Les surfaces de plancher autorisées sont en progression, essentiellement grâce au dynamisme du secteur des entrepôts.

Les autorisations de construction de logements dans la région évoluent à un rythme supérieur à celui observé sur l'ensemble du territoire français, mais les mises en chantier cumulées sur un an se contractent.

Le marché de la promotion immobilière dans les Hauts-de-France est orienté à la baisse au niveau de l'offre et de la demande. Ces baisses sont toutefois à relativiser compte tenu du niveau d'activité encore élevé dans ce secteur.

Figure 1

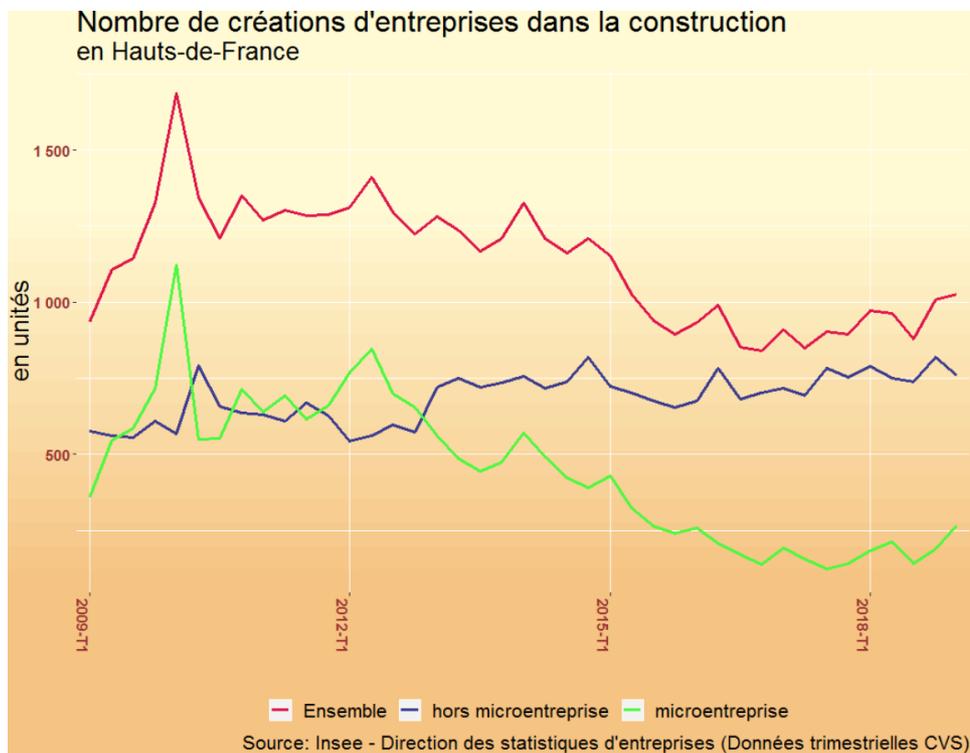


L'emploi dans le secteur de la construction résiste

Sur un an, la construction a gagné un peu plus de 1 500 emplois, soit une hausse de 1,5 % par rapport à la fin 2017. Avec 106 100 salariés à la fin 2018 (figure 1), le secteur de la construction représente 5,3 % de l'emploi salarié en Hauts-de-France, contre 5,2 % en 2017.

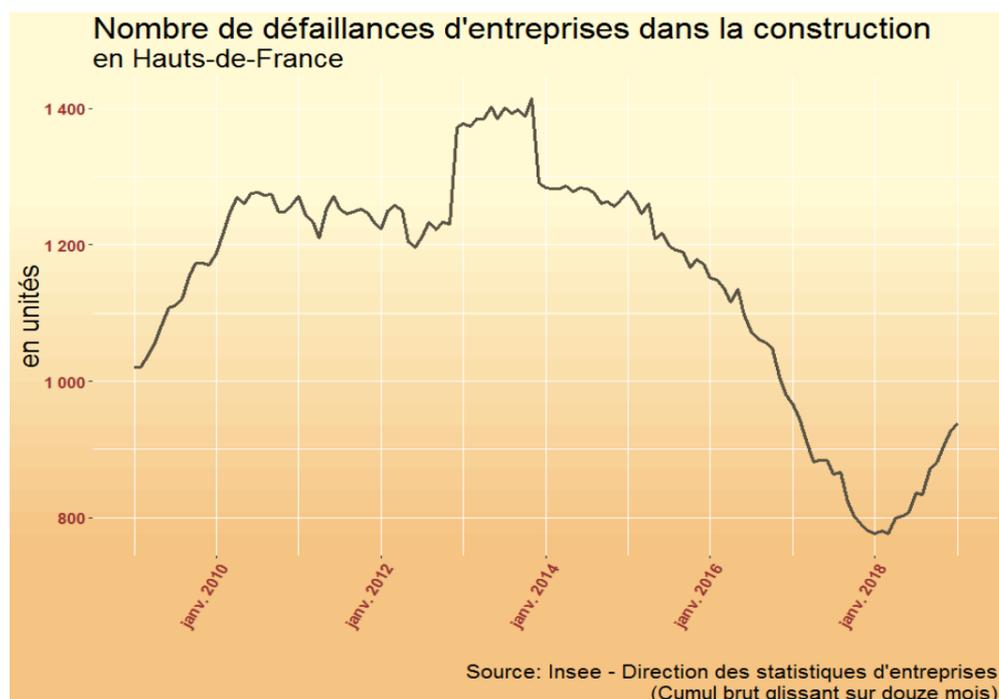
Un peu plus de 3 800 entreprises dans la construction ont été créées dans la région en 2018. Un résultat qui est en hausse par rapport à 2017, grâce à un dernier trimestre dynamique (figure 2). Parmi ces créations, 21,2 % l'ont été par des micro-entrepreneurs.

Figure 2



Dans le même temps, 920 entreprises du BTP ont déposé le bilan, soit environ 140 de plus qu'en 2017 (figure 3).

Figure 3



Le secteur des locaux non résidentiels tiré par les entrepôts

Dans les Hauts-de-France, les surfaces de plancher autorisées dans le secteur non résidentiel ont augmenté de 1,1 % en un an (figure 4), alors que la tendance nationale est orientée à la baisse (-3,8 %). En 2018, 3,4 millions de mètres carrés de surface de plancher ont été autorisés dans la région, ce volume représente près de 9,2 % des surfaces autorisées sur le territoire métropolitain.

L'année 2018 est marquée par une très forte croissance du secteur de l'entreposage dans la région (+25,3 %), en particulier sur les zones d'emploi de Lens-Hénin, d'Arras et d'Amiens. Avec plus d'un million de mètres carrés, ce secteur représente près du tiers des surfaces de plancher autorisées dans les Hauts-de-France.

La hausse est également sensible dans les secteurs de l'artisanat (+30,5 %), de l'industrie (+14,8 %) et des bureaux (+13,7 %). Les surfaces affectées aux locaux ont baissé dans les secteurs de l'exploitation agricole ou forestière (-14,5 %), de l'hébergement hôtelier (-14,8 %), du service public (-18,6 %) et du commerce (-24,9 %).

Figure 4

Construction autorisée de locaux non résidentiels (Hauts-de-France), selon le type

	Hauts-de-France			
	Surfaces autorisées en 2018 (en m ²)	Part (en %)	Evolution 2018/2017	Evolution annuelle moyenne 2017/2012*
Bureaux	447 728	13.3	13.7	5.8
Artisanat	117 091	3.5	30.5	-2.5
Commerce	339 967	10.1	-24.9	3.5
Entrepôt	1 089 241	32.5	25.3	0.5
Exploitation agricole ou forestière	518 472	15.5	-14.5	-4.2
Hébergement hôtelier	54 418	1.6	-14.8	4.9
Industrie	355 874	10.6	14.8	1.6
Service public ou d'intérêt collectif	432 252	12.9	-18.6	0.8
Ensemble	3 355 043	100.0	1.1	0.5

* taux d'évolution annuel qu'aurait connu la construction de locaux, si l'évolution avait été la même pour chaque année de la période considérée.

Note : données brutes provisoires en date réelle.

Source : SDES, Sit@del2, estimations au 27 mars 2019.

Construction autorisée de locaux non résidentiels (France entière), selon le type

	France entière			
	Surfaces autorisées en 2018 (en m ²)	Part (en %)	Evolution 2018/2017	Evolution annuelle moyenne 2017/2012*
Bureaux	5 330 583	14.6	11.6	-0.3
Artisanat	1 719 567	4.7	11.6	-0.4
Commerce	3 728 767	10.2	-23.6	-0.1
Entrepôt	6 282 900	17.3	1.5	1.8
Exploitation agricole ou forestière	8 685 272	23.8	-11.7	-2.3
Hébergement hôtelier	1 107 212	3.0	-11.8	4.9
Industrie	3 607 128	9.9	4.7	-2.2
Service public ou d'intérêt collectif	5 957 573	16.4	0.2	-3.0
Ensemble	36 419 002	100.0	-3.8	-1.0

* taux d'évolution annuel qu'aurait connu la construction de locaux, si l'évolution avait été la même pour chaque année de la période considérée.

Note : données brutes provisoires en date réelle.

Source : SDES, Sit@del2, estimations au 27 mars 2019.

Les autorisations se maintiennent, mais les mises en chantier sont en repli.

En 2018, 28 700 logements ont été autorisés à la construction en Hauts-de-France, soit le même niveau qu'en 2017 (figure 5). Les autorisations sur une année évoluent à un rythme supérieur à celui observé sur l'ensemble du territoire français (-6,9 %). Cette dynamique ne concerne que le logement collectif et en résidence (+5,9 %) (figure 6). Les autorisations de logements individuels sont en baisse de près de 7,8 %.

La progression annuelle des autorisations dans la région est essentiellement le fait de la forte augmentation des autorisations dans les départements de l'Aisne (+7,8 %) et du Nord (+6,7 %) (figure 7).

Cette hausse permet de compenser le recul du nombre des autorisations dans les départements de l'Oise (-15,4 %), de la Somme (-14,3 %) et du Pas-de-Calais (-1,1 %). Plus de la moitié des autorisations sont localisées dans le département du Nord.

Figure 5

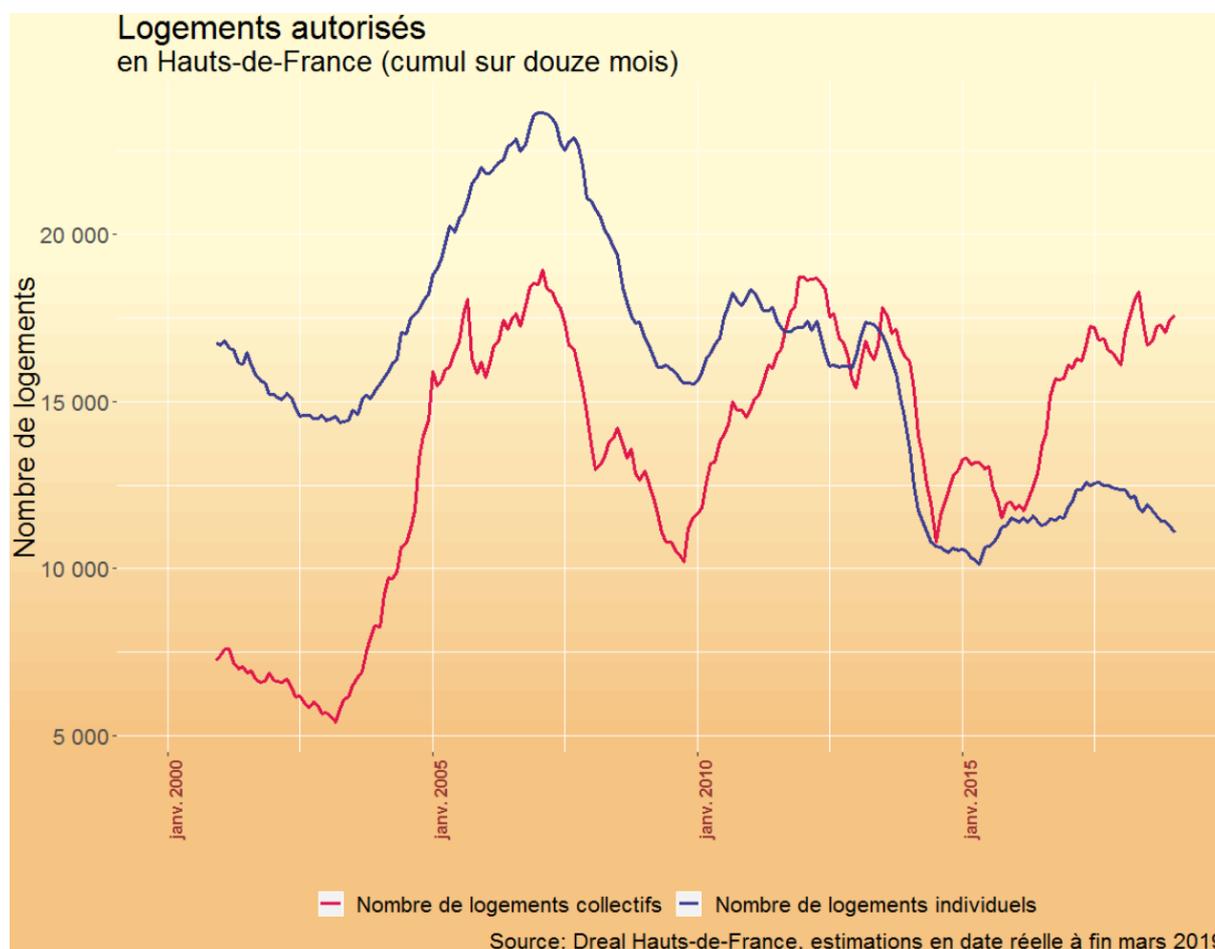
Logements autorisés par département

	Nombre de logements en 2018	Evolution 2018/2017 (en %)	Evolution annuelle moyenne 2017/2012 (en %)*
Aisne	1 324	7.8	-9.6
Nord	15 186	6.7	-0.7
Oise	2 638	-15.4	-5.7
Pas-de-Calais	6 693	-1.1	-1.6
Somme	2 896	-14.3	0.1
Hauts-de-France	28 737	0.0	-1.9
France hors Mayotte	455 584	-6.9	0.3

* taux d'évolution annuel qu'aurait connu la construction de logements, pour le département ou la région, si l'évolution avait été la même pour chaque année de la période considérée.

Source : SDES, Sit@del2, estimations au 27 mars 2019.

Figure 6



En 2018, le nombre de mises en chantier en Hauts-de-France, atteint 23 700 unités, soit une diminution de 4,9 % par rapport aux douze mois précédents (figure 9). La diminution du nombre de mises en chantier concerne tous les types de construction, en particulier le logement individuel (-6,8 %) (figure 10).

Cette évolution annuelle s'observe dans tous les départements de la région, à l'exception de l'Oise qui enregistre une hausse de 27 % (figure 11). Sur l'ensemble du territoire français, les mises en chantier diminuent de 4 % par rapport à la même période.

Figure 9

Logements commencés par département

	Nombre de logements en 2018	Evolution 2018/2017 (en %)	Evolution annuelle moyenne 2017/2012 (en %)*
Aisne	1 161	-9.6	-2.0
Nord	11 670	-6.5	0.7
Oise	2 696	27.0	-12.3
Pas-de-Calais	5 604	-7.6	0.5
Somme	2 611	-13.0	-0.8
Hauts-de-France	23 742	-4.9	-1.3
France hors Mayotte	418 981	-4.0	2.7

* taux d'évolution annuel qu'aurait connu la construction de logements, pour le département ou la région, si l'évolution avait été la même pour chaque année de la période considérée.

Source : SDES, Sit@del2, estimations au 27 mars 2019.

Figure 10

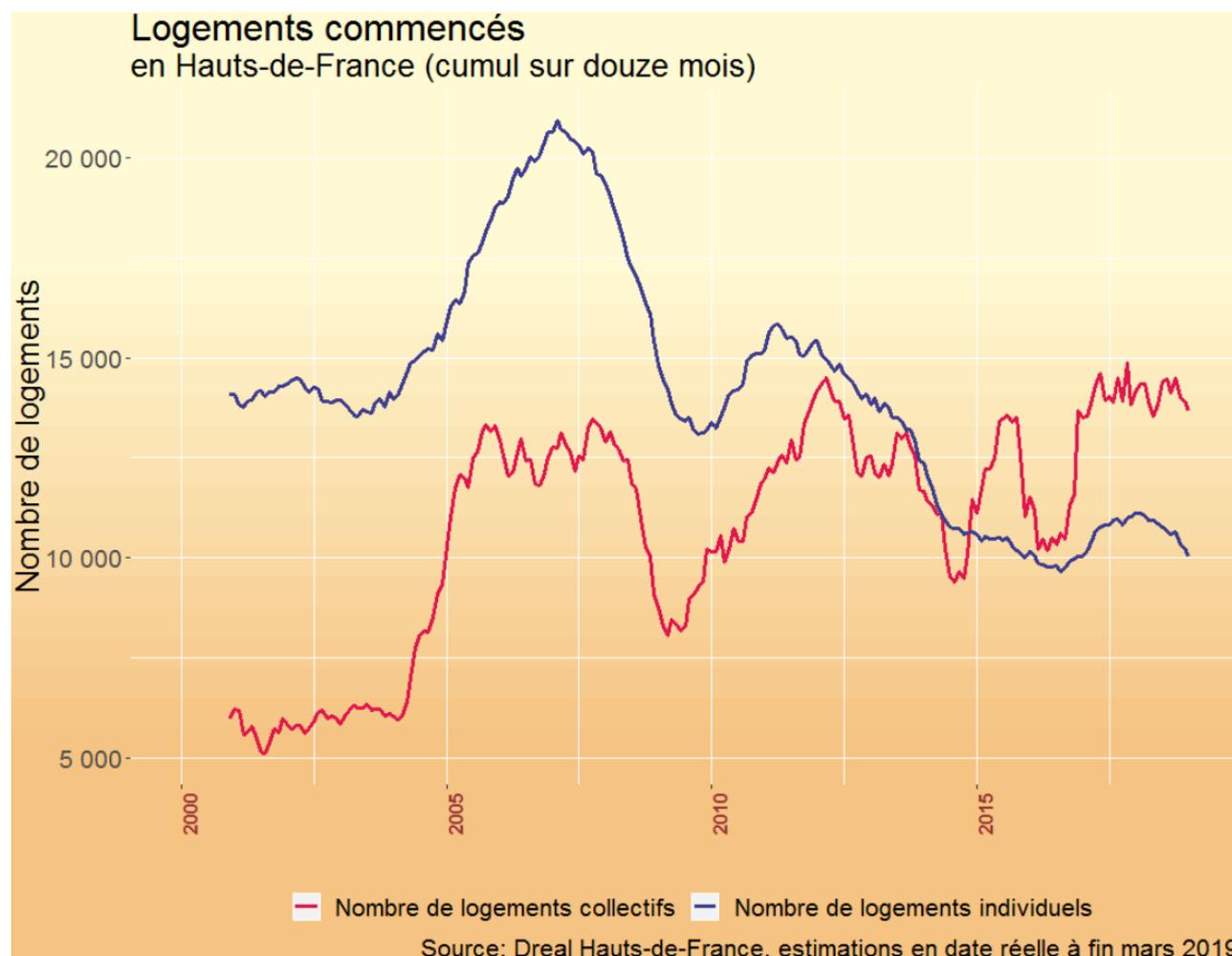
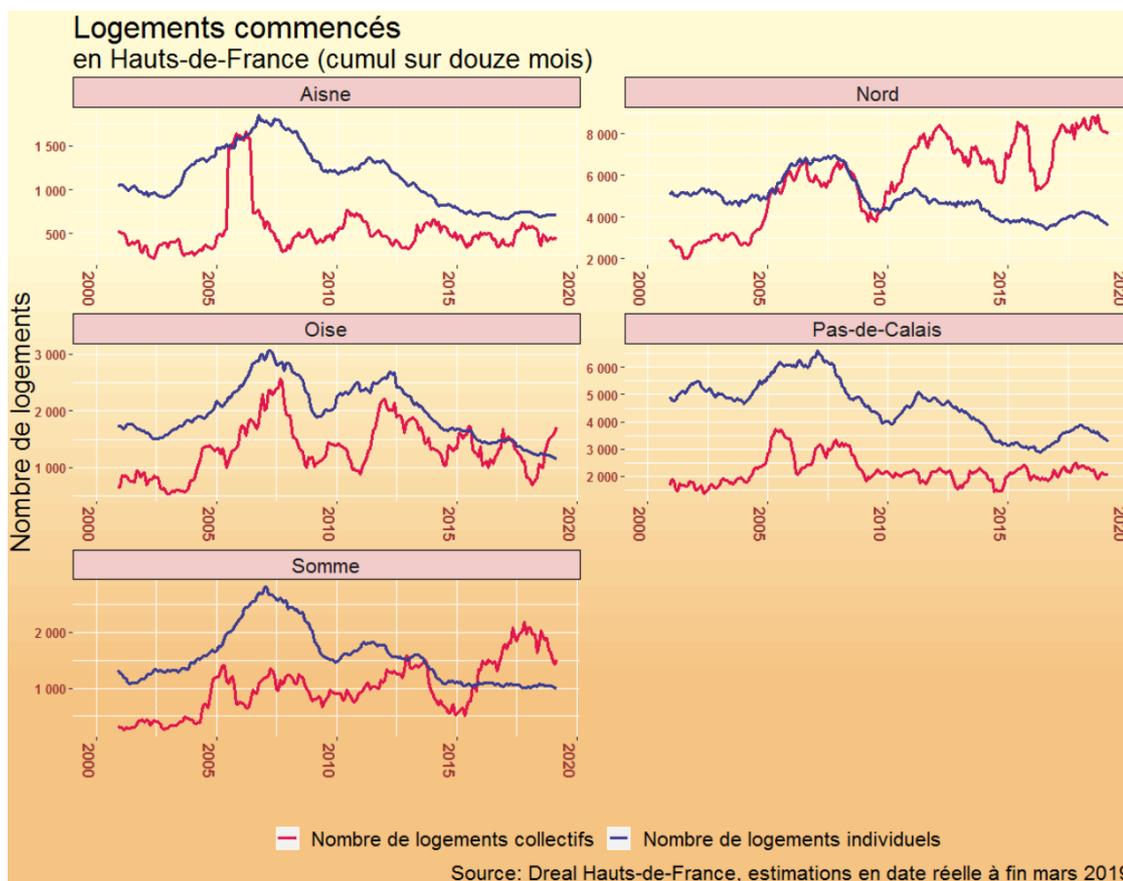
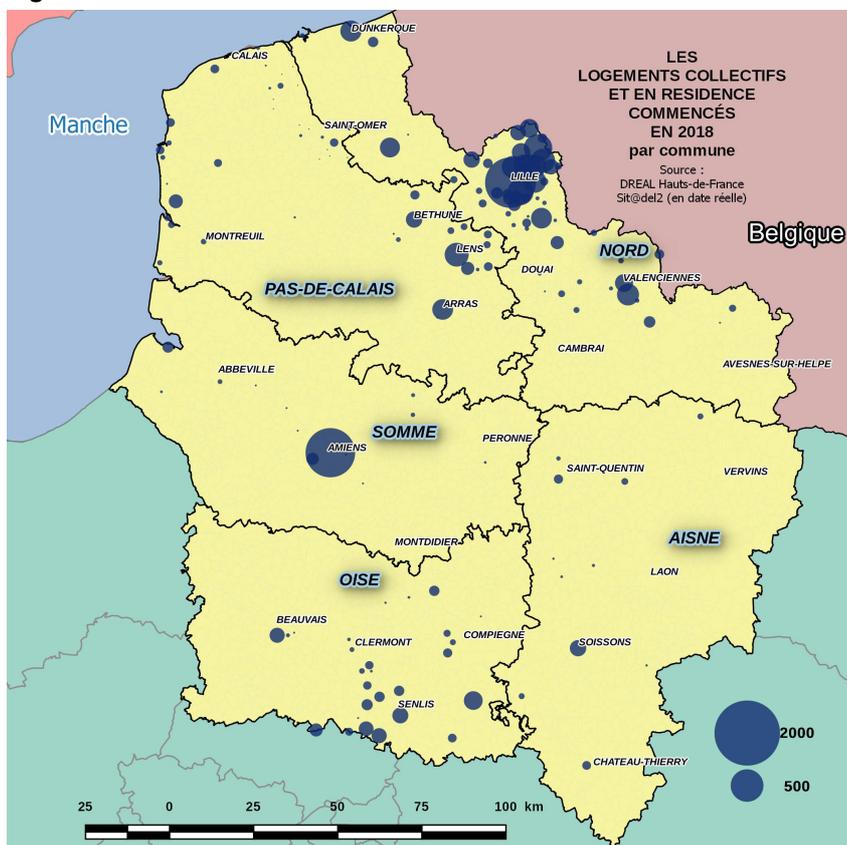


Figure 11



Près de 45 % des logements collectifs commencés dans les Hauts-de-France sont situés sur le territoire de la Métropole européenne de Lille et un peu plus de 12 % sont localisés sur Amiens Métropole (figure 12).

Figure 12

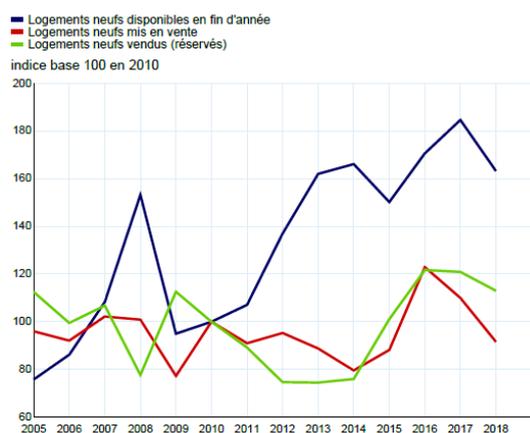


Pour la promotion immobilière, une conjoncture orientée à la baisse au niveau de l'offre et de la demande

Au cours de l'année 2018, 5 500 logements neufs ont été vendus dans les Hauts-de-France. Si elles restent soutenues, les ventes ressortent tout de même en baisse de 6,6 % par rapport à 2017 (figure 13). Les ventes de maisons individuelles progressent légèrement (+1,9 %) (figure 14), près de 900 maisons individuelles neuves ont été acquises en 2018. Grevée par une forte diminution des ventes d'appartements au cours du premier et du troisième trimestre 2018, la tendance annuelle pour le collectif est à la baisse. La diminution des ventes d'appartements atteint 8 % sur un an.

Figure 13

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



Note : données 2018 redressées pour les logements neufs disponibles et mis en vente.
Champ : permis de 5 logements et plus destinés à la vente aux particuliers ; France métropolitaine.

Source : SDES, enquête ECLN.

Figure 14

Ventes des maisons et des appartements neufs

en %

	Hauts-de-France			France métropolitaine		
	En 2018 (nombre ou prix en euro)	Évolution 2018/2017	Évolution annuelle moyenne 2017/2012 ²	En 2018 (nombre ou prix en euro)	Évolution 2018/2017	Évolution annuelle moyenne 2017/2012 ²
Maisons neuves						
Nombre de ventes ¹	864	1,9	-3,0	9 430	-10,1	4,7
Prix moyen par maison	222 462	-2,5	1,5	264 334	0,6	1,0
Appartements neufs						
Nombre de ventes ¹	4 680	-8,0	13,7	118 534	-1,2	9,6
Prix moyen au m ²	3 341	-0,3	1,7	4 084	3,0	0,6

¹ : réservations avec dépôt d'arrhes.

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

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

Source : SDES, enquête ECLN.

La baisse de l'offre est plus marquée, 5 200 logements neufs ont été mis en vente en 2018, soit un volume inférieur de plus de 1 000 logements par rapport à 2017 (-16,8 %). Les mises en vente sur le marché de l'individuel sont stables par rapport à 2017. Sur la même période, 4 300 appartements neufs ont été mis en vente, soit une baisse de 20 % par rapport à 2017.

Dans ce contexte, le stock de logements neufs invendus ressort en baisse (-11,6 %). L'encours proposé à la vente est à son plus bas niveau depuis début 2016, il s'établit à 5 800 logements.

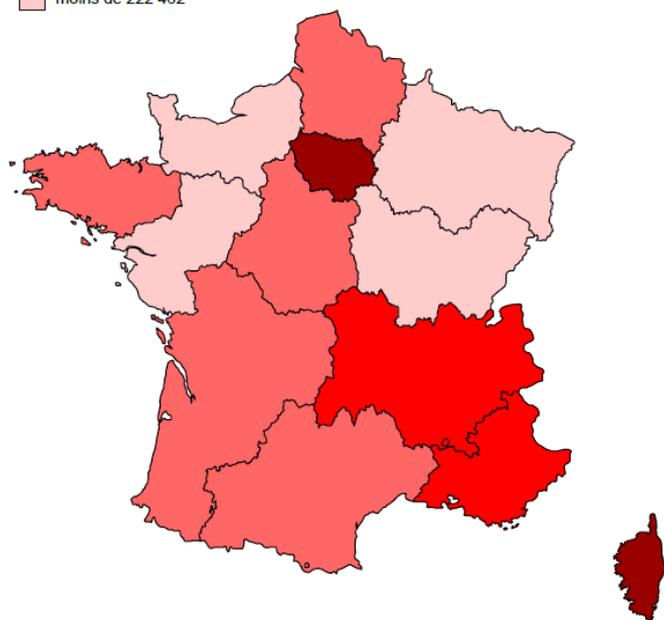
En Hauts-de-France, le prix de vente d'une maison individuelle neuve atteint 222 462 euros, soit une baisse de 2,5 % par rapport à l'année 2017 (figure 15). Le prix moyen au mètre carré s'établit à 3 341 euros pour l'achat d'un appartement neuf, soit une baisse de 0,3 % par rapport à 2017 (figure 16).

Figure 15

Prix régional moyen des maisons neuves en 2018

France métropolitaine : 264 334 Euro / lot

Prix moyen des maisons (en Euro / lot)



© IGN-Insee 2019

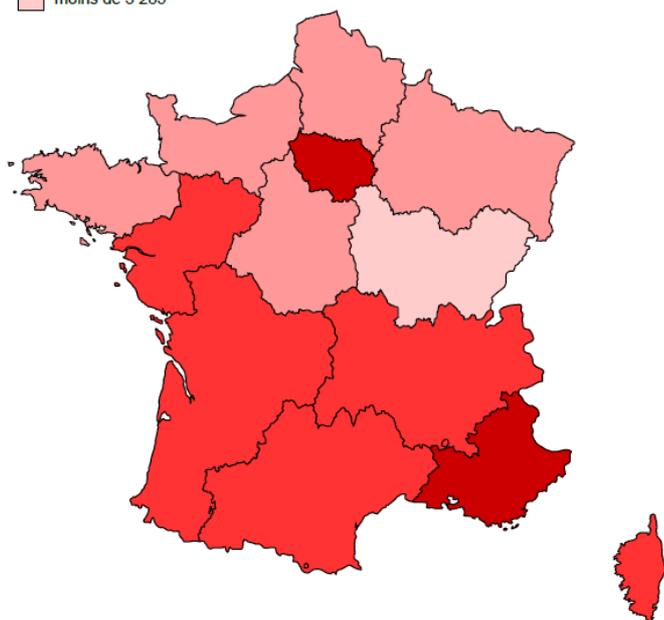
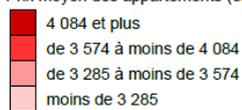
Champ : France métropolitaine.
Source : SDES, enquête ECLN.

Figure 16

Prix régional moyen des appartements neufs en 2018

France métropolitaine : 4 084 Euro / m²

Prix moyen des appartements (en Euro / m²)



© IGN-Insee 2019

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

Note explicative

Les estimations en date réelle publiées dans ce document sont produites à partir de la base de données Sit@del2, qui rassemble les informations relatives aux autorisations de construire (permis accordés) et aux mises en chantier transmises par les services instructeurs (État, collectivités territoriales).

Ces indicateurs, construits par le Service de la Donnée et des Études Statistiques du Ministère de la Transition Écologique et Solidaire visent à améliorer le diagnostic conjoncturel sur la construction de logements. Ils retracent les autorisations et les mises en chantier à la date réelle d'événement. Les estimations de logements mis en chantier corrigent le défaut d'exhaustivité observé dans la remontée des annulations et des déclarations d'ouverture de chantier.

Ces estimations s'appuient sur des méthodes statistiques et économétriques décrites dans la notice méthodologique téléchargeable sur le [site du SDES](#).

Elles distinguent les logements individuels (purs et groupés) et les logements collectifs et en résidence. Les logements en résidence (pour personnes âgées, pour étudiants, pour touristes, etc.) se caractérisent 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.

Les estimations de la France entière n'intègrent pas le territoire de Mayotte.

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. Ces informations sont complétées par des projets immobiliers connus au travers de la presse, d'internet ou d'autres éléments publicitaires. Les promoteurs immobiliers sont interrogés sur les caractéristiques et la commercialisation éventuelle de leur projet.

L'enquête est exhaustive sur son champ des logements neufs ou réhabilités : programmes immobiliers et permis de construire de cinq logements et plus destinés à la vente quel que soit le mode de financement ou leur utilisation finale (résidence principale, secondaire, achat en vue d'une location). Ce champ exclut les réservations en multipropriété et les logements construits pour être loués directement par le promoteur ou le donneur d'ordre comme des logements sociaux (destinés à la location ou à la location-accession) et les logements de fonction.

Les programmes immobiliers en non réponse sont redressés en fonction de leurs caractéristiques, de leur localisation et de leur ancienneté. La méthode du plus proche voisin est la plus souvent utilisée afin d'imputer les valeurs manquantes. Compte tenu des délais de remontée de l'information dans Sit@del2, certains programmes immobiliers sont enquêtés pour la première fois postérieurement au démarrage de leur commercialisation et seraient susceptibles de générer des révisions significatives des mises en vente, en particulier entre la première et la première estimation. Les mises en vente sont donc corrigées sur la base des défauts de collecte observés les trimestres précédents, lors de la première estimation.

Données annualisées : pour les séries de flux comme les mises en vente et les réservations à la vente, le niveau est égal à la somme des quatre premiers trimestres. Pour l'encours, le niveau correspond à la valeur du premier trimestre étudié. Pour les prix de vente des logements collectifs, le niveau correspond au rapport entre le prix des réservations à la vente des quatre premiers trimestres et la surface de ces logements, pour les logements individuels, le niveau est le prix moyen de vente des réservations à la vente des quatre premiers trimestres.

Pour en savoir plus :

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

et

<https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/logement>

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 :
Laurent TAPADINHAS

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

ISSN papier : 2555-4492
ISSN en ligne : XX-XX

Dépôt légal : 3ème trim 2019

impression DREAL