

# Les dossiers de la DREAL Hauts-de-France

### Construction : une demande dynamique dans l'immobilier commercial, mais des premiers signes d'essoufflement dans l'immobilier résidentiel

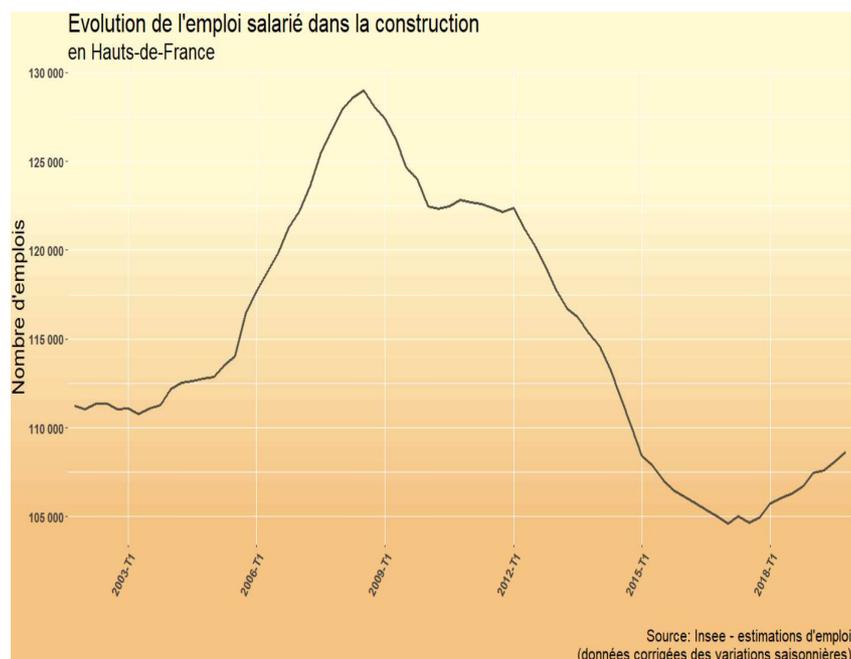
En 2019 dans les Hauts-de-France, l'emploi dans le secteur de la construction a progressé de 1,8 % en un an.

Dans le secteur non résidentiel, le dynamisme du secteur des entrepôts, booste la croissance des surfaces de plancher autorisées.

Les autorisations de construction de logements baissent et évoluent à un rythme inférieur à celui observé sur l'ensemble du territoire français, les mises en chantier cumulées sur un an restent stables.

Sur le marché de la promotion immobilière, la demande ressort en hausse par rapport à 2018. Le niveau de l'offre étant plus faible que celui de la demande, le stock de logements neufs invendus diminue.

Figure 1



## L'emploi dans le secteur de la construction repart à la hausse

Sur un an, la construction a gagné 1 900 emplois, soit une hausse de 1,8 % par rapport à la fin 2018. Avec 108 600 salariés à la fin 2019 (figure 1), le secteur de la construction représente 5,3 % de l'emploi salarié en Hauts-de-France.

Dans la région, un peu plus de 4 600 entreprises ont été créées dans la construction en 2019. Un résultat en hausse de 20,7 % par rapport à 2018, grâce aux deux premiers trimestres dynamiques (figure 2). Parmi elles, 20,4 % l'ont été par des micro-entrepreneurs. Dans le même temps, 800 entreprises du BTP ont déposé le bilan, soit environ 150 de moins qu'en 2018 (figure 3).

Figure 2

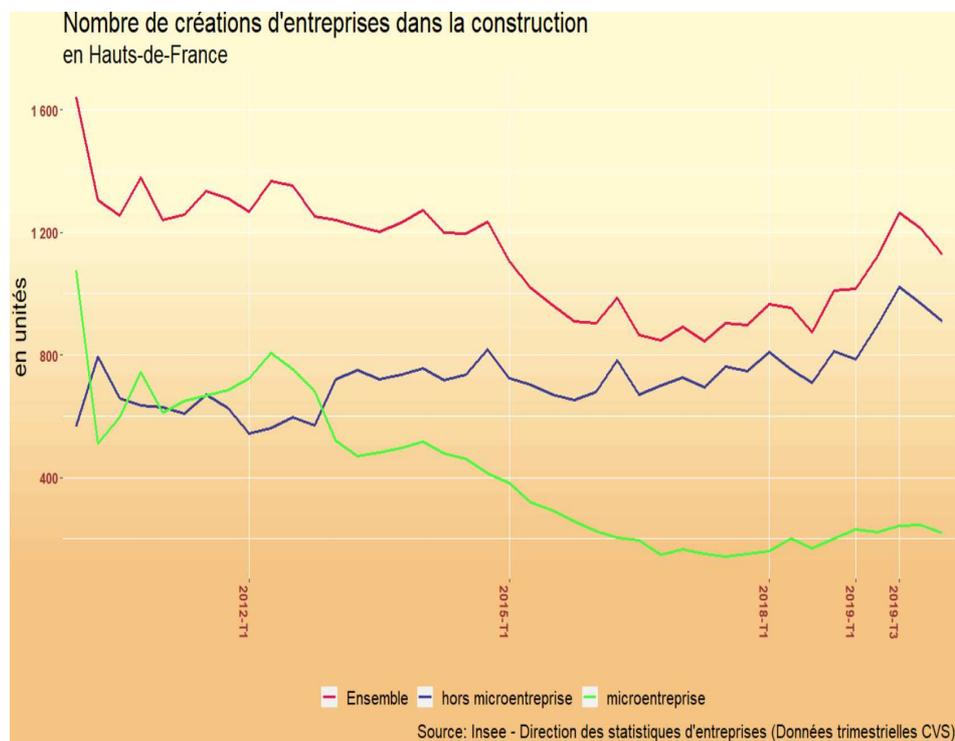
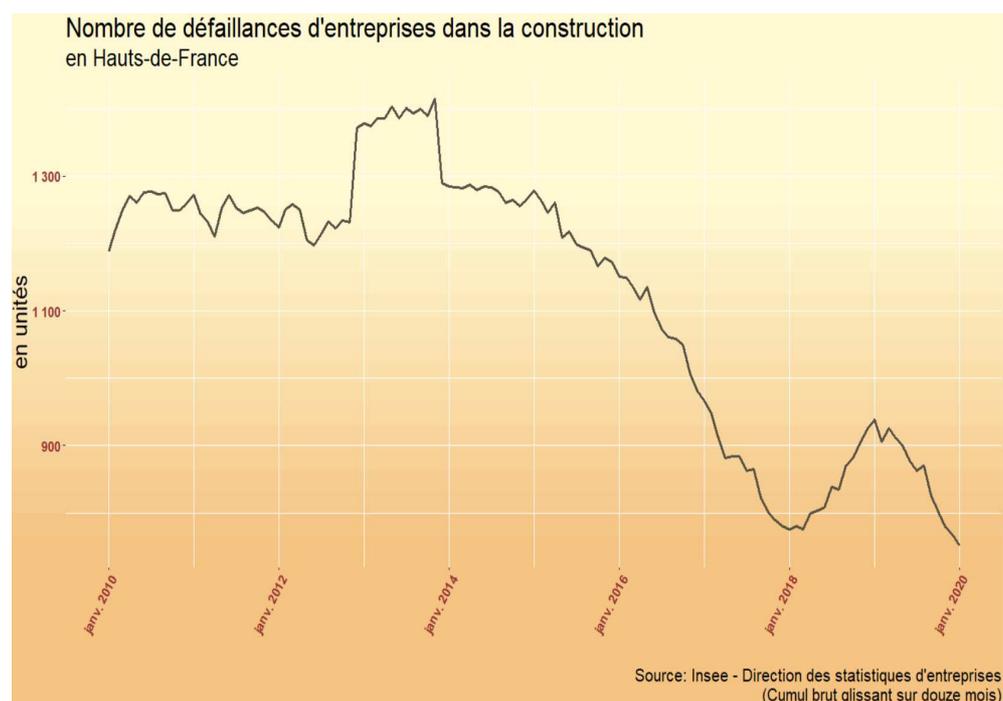


Figure 3



## 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 31,4 % en un an (figure 4), alors que la tendance en France est plus modeste (+2 %). En 2019, près de 4,6 millions de mètres carrés de surface de plancher ont été autorisés dans la région, ce volume représente un peu plus de 11,9 % des surfaces autorisées en France.

L'année 2019 est marquée par la poursuite d'une très forte croissance du secteur de l'entrepôt dans la région (+92,3 %). Avec plus de 2,1 millions de mètres carrés, ce secteur représente près de la moitié des surfaces de plancher autorisées en 2019, dans les Hauts-de-France.

La hausse est également sensible dans les secteurs de l'exploitation agricole ou forestière (+17,7 %), des bureaux (+16,3 %) et de l'industrie (+5,3 %). Les surfaces affectées aux locaux dans le secteur du commerce accusent la baisse la plus marquée (-20,9 %) suivie par celles de l'artisanat (-8,4 %), du service public (-6 %) et de l'hébergement hôtelier (-5,5 %).

**Figure 4**

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

	Hauts-de-France			
	Surfaces autorisées en 2019 (en m²)	Part (en %)	Evolution 2019/2018	Evolution annuelle moyenne 2018/2013*
Bureaux	493 429	10.8	16.3	11.1
Artisanat	108 312	2.4	-8.4	4.1
Commerce	314 113	6.9	-20.9	1.2
Entrepôt	2 131 327	46.7	92.3	26.0
Exploitation agricole ou forestière	664 333	14.6	17.7	-5.8
Hébergement hôtelier	57 279	1.3	-5.5	12.1
Industrie	375 188	8.2	5.3	12.5
Service public ou d'intérêt collectif	415 630	9.1	-6.0	-3.1
<b>Ensemble</b>	<b>4 559 611</b>	<b>100.0</b>	<b>31.4</b>	<b>6.1</b>

\* 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 fin février 2020.

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

	France entière			
	Surfaces autorisées en 2019 (en m²)	Part (en %)	Evolution 2019/2018	Evolution annuelle moyenne 2018/2013*
Bureaux	5 508 081	14.3	4.1	4.8
Artisanat	1 761 119	4.6	-1.0	5.7
Commerce	3 665 096	9.5	-4.8	-1.9
Entrepôt	8 039 530	20.9	22.2	8.8
Exploitation agricole ou forestière	8 881 120	23.1	-2.9	-4.2
Hébergement hôtelier	1 148 487	3.0	0.0	8.7
Industrie	3 682 648	9.6	-0.4	4.0
Service public ou d'intérêt collectif	5 703 323	14.9	-7.3	-2.0
<b>Ensemble</b>	<b>38 389 404</b>	<b>100.0</b>	<b>2.0</b>	<b>0.9</b>

\* 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 fin février 2020.

## Les autorisations sont en repli, les mises en chantier ne plient pas

En 2019, 25 500 logements ont été autorisés à la construction en Hauts-de-France (figure 5), soit une baisse de 14,4 % par rapport aux douze mois précédents (figure 6). Les autorisations sur une année évoluent donc à un rythme inférieur à celui observé sur l'ensemble du territoire français (-3 %).

Cette diminution des autorisations est surtout marquée dans les départements du Pas-de-Calais (-21,4 %) et du Nord (-19,7 %) qui représentent plus de 70 % des autorisations de la région (figure 7). Le département de l'Oise fait figure d'exception, plus de 3 400 autorisations de construction de logements ont été délivrées en 2019, soit une progression de 11,4 % par rapport à 2018.

Figure 5

Logements autorisés par département

	Nombre de logements en 2019	Evolution 2019/2018 (en %)	Evolution annuelle moyenne 2018/2013 (en %)*
Aisne	1 374	2.2	-2.6
Nord	12 670	-19.7	0.8
Oise	3 427	11.4	-6.4
Pas-de-Calais	5 323	-21.4	-0.9
Somme	2 715	-3.9	0.0
<b>Hauts-de-France</b>	<b>25 509</b>	<b>-14.4</b>	<b>-0.7</b>
<b>France hors Mayotte</b>	<b>446 462</b>	<b>-3.0</b>	<b>1.7</b>

\* 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 fin février 2020.

Figure 6

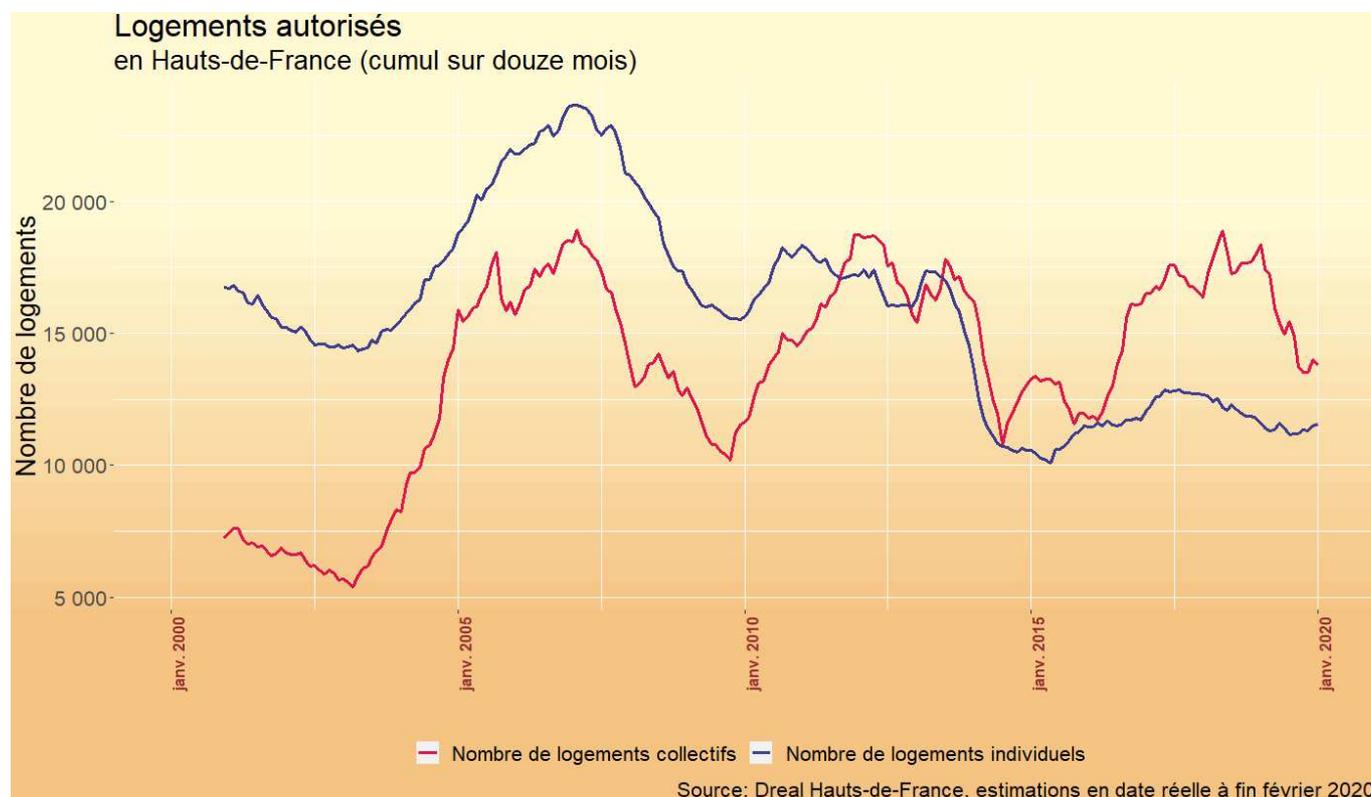
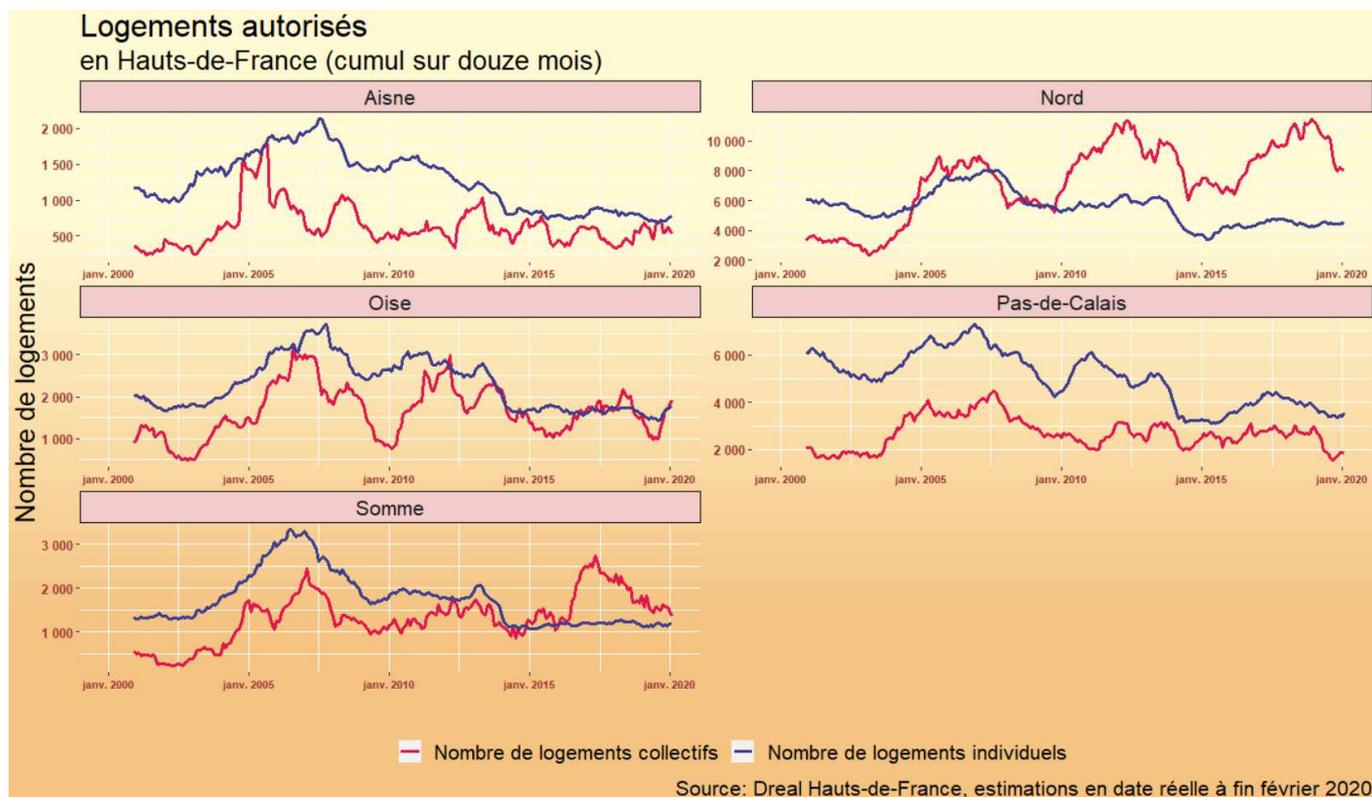
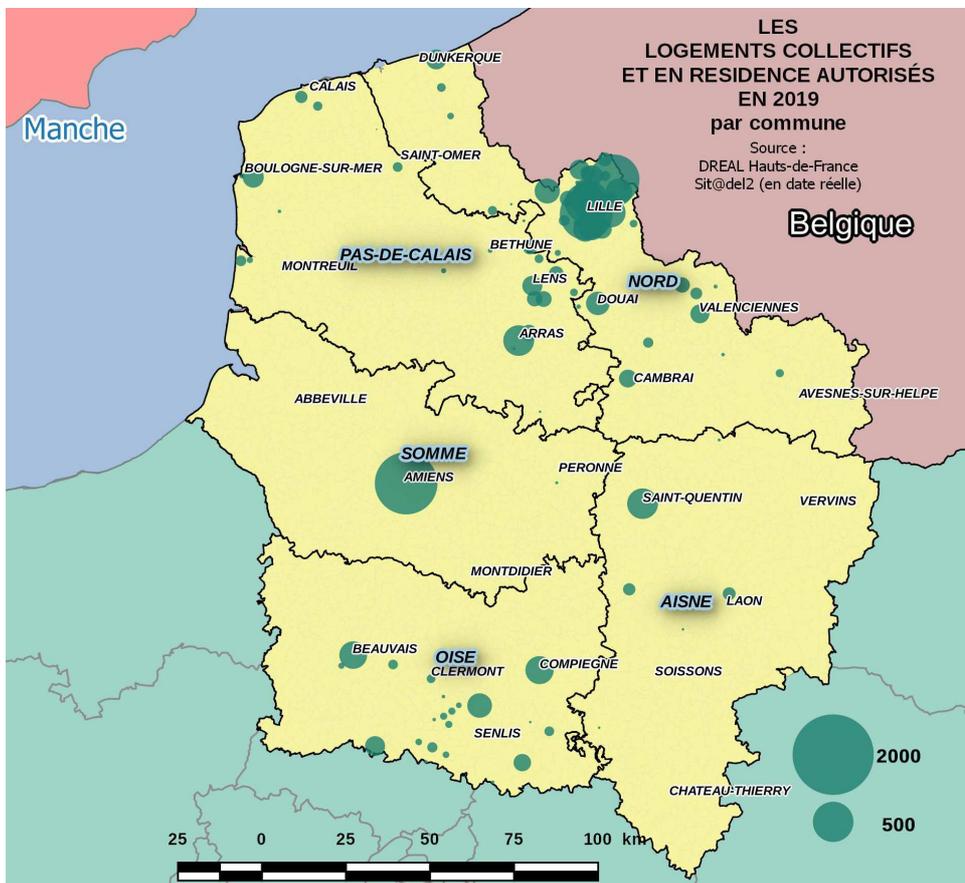


Figure 7



Un peu plus de 56 % des logements autorisés dans la région sont des appartements. La Métropole européenne de Lille concentre 42,5 % des autorisations d'appartements de la région et Amiens Métropole en rassemble près de 10 % (figure 8).

Figure 8



En 2019, le nombre de mises en chantier en Hauts-de-France, atteint 24 300 unités (figure 9), soit une augmentation de 0,4 % par rapport aux douze mois précédents (figure 10). Le Nord et l'Aisne sont les seuls départements de la région à bénéficier d'une évolution favorable, respectivement +8,8 % et +6,3 % (figure 11). Sur l'ensemble du territoire français, les mises en chantier diminuent de 0,6 % par rapport à la même période.

**Figure 9**

Logements commencés par département

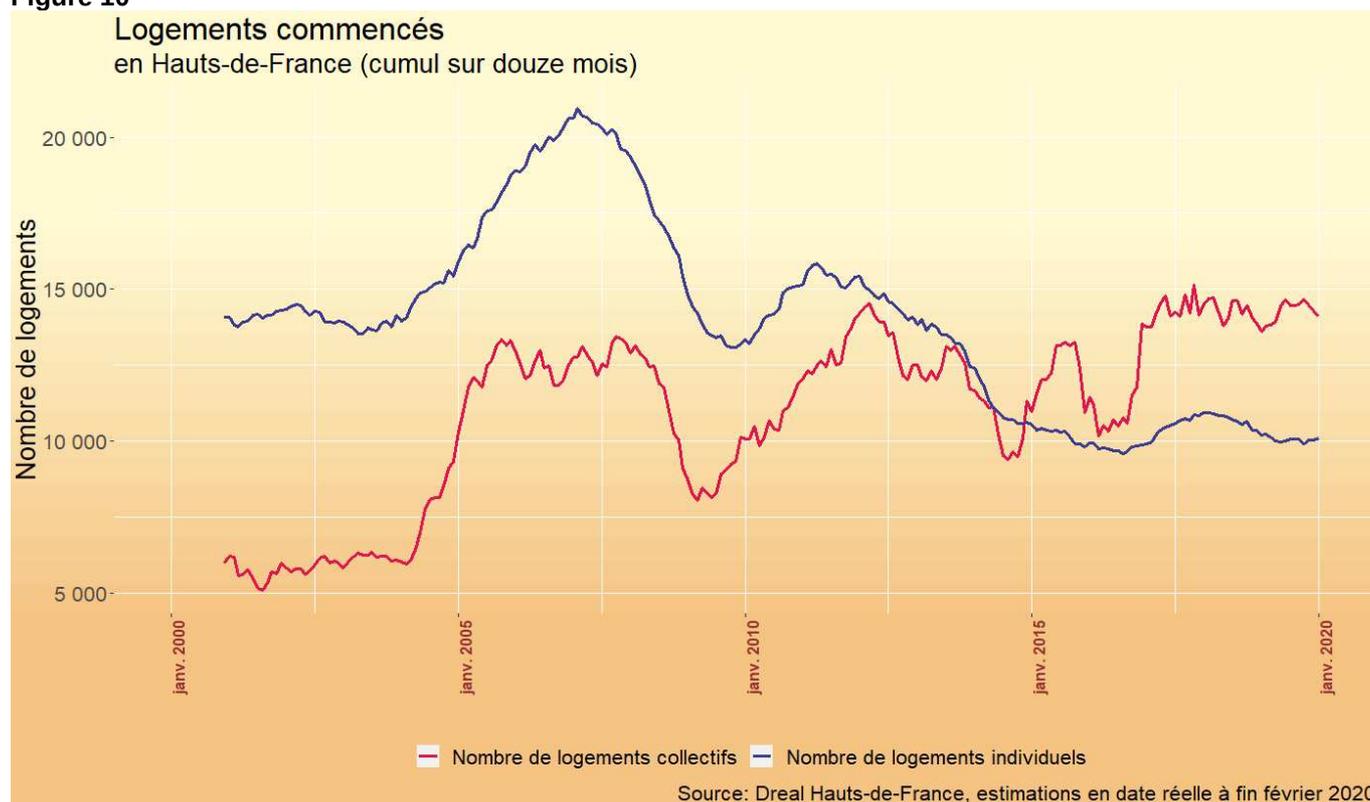
	Nombre de logements en 2019	Evolution 2019/2018 (en %)	Evolution annuelle moyenne 2018/2013 (en %)*
Aisne	1 245	6.3	-5.1
Nord	12 866	8.8	1.6
Oise	2 773	-8.1	-1.2
Pas-de-Calais	4 957	-10.7	-2.2
Somme	2 459	-7.3	2.8
<b>Hauts-de-France</b>	<b>24 300</b>	<b>0.4</b>	<b>0.1</b>
<b>France hors Mayotte</b>	<b>411 211</b>	<b>-0.6</b>	<b>3.0</b>

\* 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.

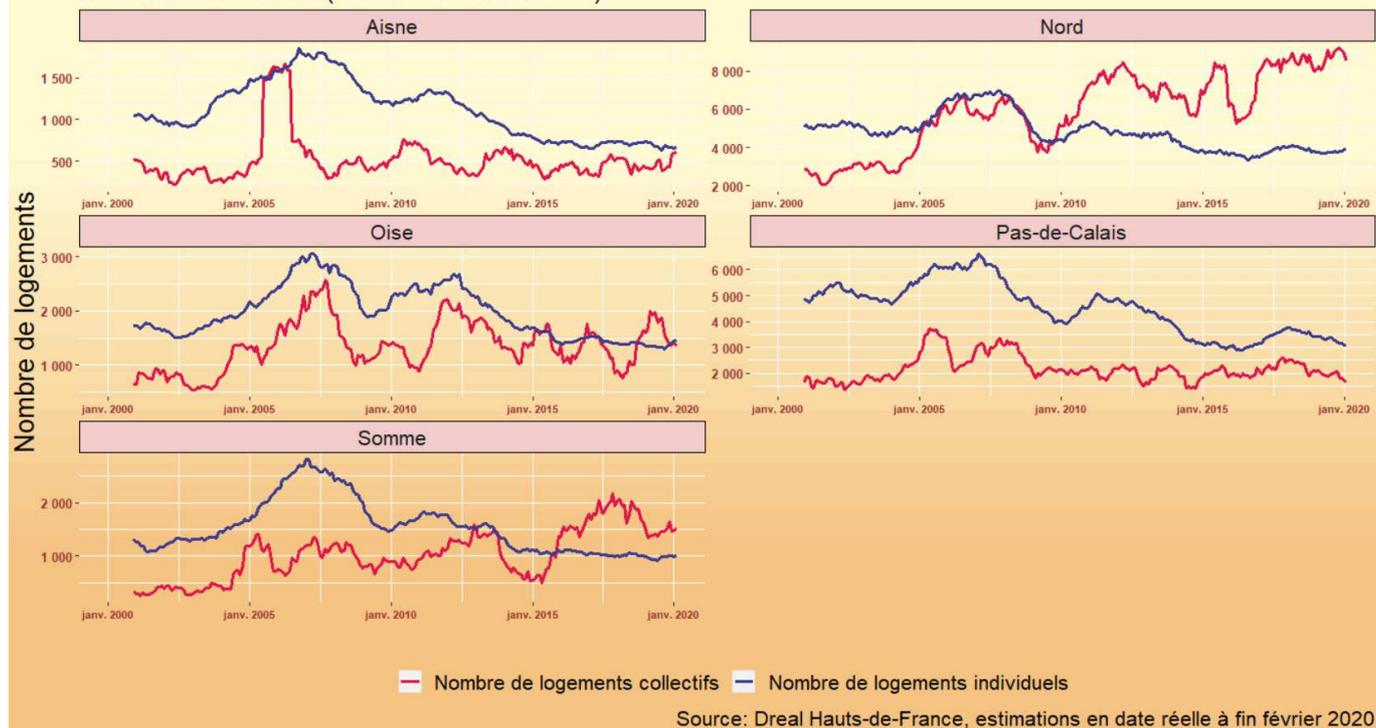
Source : SDES, Sit@del2, estimations fin février 2020.

**Figure 10**

Logements commencés  
en Hauts-de-France (cumul sur douze mois)

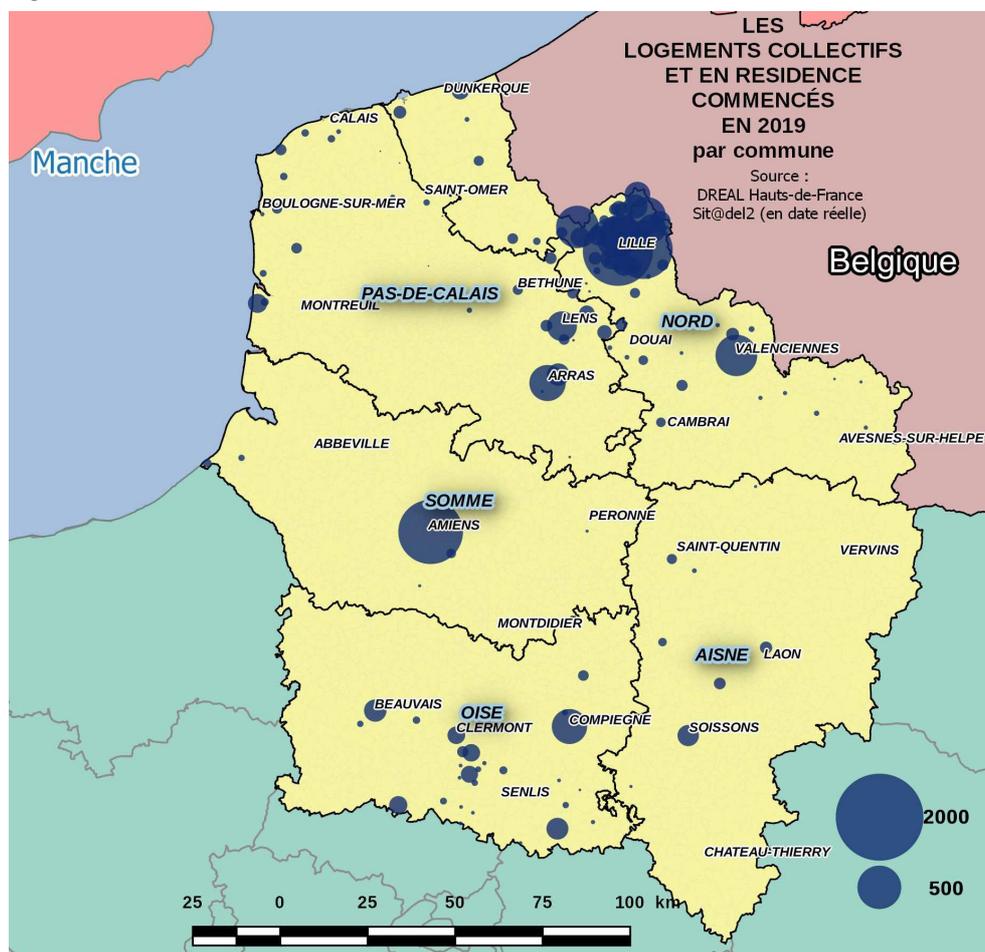


**Figure 11**  
Logements commencés  
en Hauts-de-France (cumul sur douze mois)



Plus de 54 % des logements collectifs commencés dans les Hauts-de-France sont situés sur le territoire de la Métropole européenne de Lille et près de 11 % sont localisés sur Amiens Métropole (figure 12).

**Figure 12**

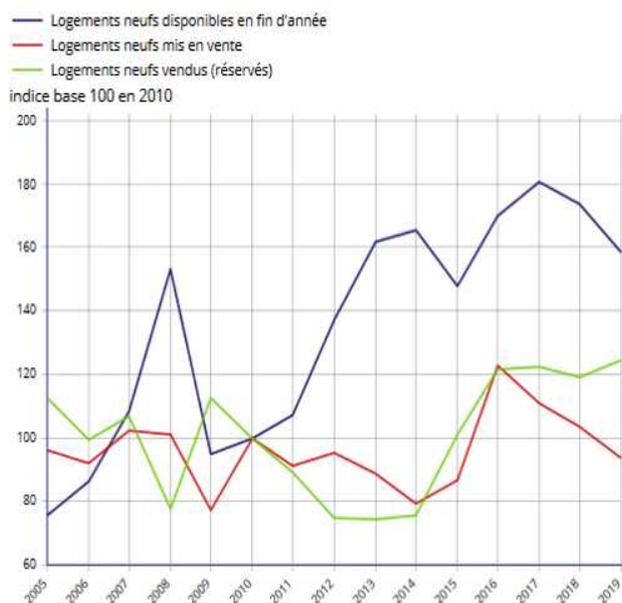


## Pour la promotion immobilière, les mises en vente baissent malgré une demande tonique

Au cours de l'année 2019, 6 100 logements neufs ont été vendus dans les Hauts-de-France. Les ventes ressortent en hausse de 4,2 % par rapport à 2018 (figure 13). Près de 5 400 appartements neufs ont été vendus et grâce à deux trimestres particulièrement dynamiques (T1 et T3), la progression des ventes atteint 8,8 % sur un an (figure 1). A l'inverse, les ventes de maisons individuelles se replient nettement (-20,2 %) et s'établissent à 700 logements (figure 14).

Figure 13

### Évolution de la commercialisation de logements neufs en Hauts-de-France



Note : données 2019 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 appartements neufs

en %						
	Hauts-de-France			France métropolitaine		
	En 2019 (nombre ou prix en euro)	Évolution 2019/2018	Évolution annuelle moyenne 2018/2013 <sup>2</sup>	En 2019 (nombre ou prix en euro)	Évolution 2019/2018	Évolution annuelle moyenne 2018/2013 <sup>2</sup>
<b>Maisons neuves</b>						
Nombre de ventes <sup>1</sup>	733	-20,2	0,4	8 607	-8,9	2,3
Prix moyen par maison	231 398	3,6	1,1	278 795	4,8	1,7
<b>Appartements neufs</b>						
Nombre de ventes <sup>1</sup>	5 364	8,8	12,3	120 940	0,7	9,4
Prix moyen au m <sup>2</sup>	3 484	3,4	1,3	4 250	4,1	1,2

<sup>1</sup> : réservations avec dépôt d'arrhes.  
<sup>2</sup> : 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.

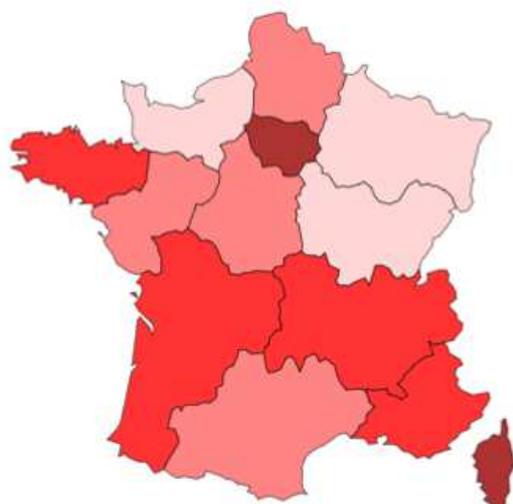
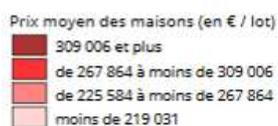
En 2019, 5 300 logements neufs ont été mis en vente, soit une baisse de l'offre de 9,4 % par rapport à 2018. Cette diminution des mises en vente concerne aussi bien le collectif (-6,1 %) que l'individuel (-26,3 %).

Le niveau de l'offre étant plus faible que celui de la demande, le stock de logements neufs invendus ressort en baisse (-8,7 %). L'encours proposé à la vente est à son plus bas niveau depuis début 2016, il s'établit à 5 600 logements.

En Hauts-de-France, le prix de vente d'une maison individuelle neuve atteint 231 398 euros, soit une hausse de 3,6 % par rapport à l'année 2018 (figure 2). Le prix moyen au mètre carré s'établit à 3 484 euros pour l'achat d'un appartement neuf, soit une hausse de 3,4 % par rapport à 2018 (figures 15 et 16).

**Figure 15**

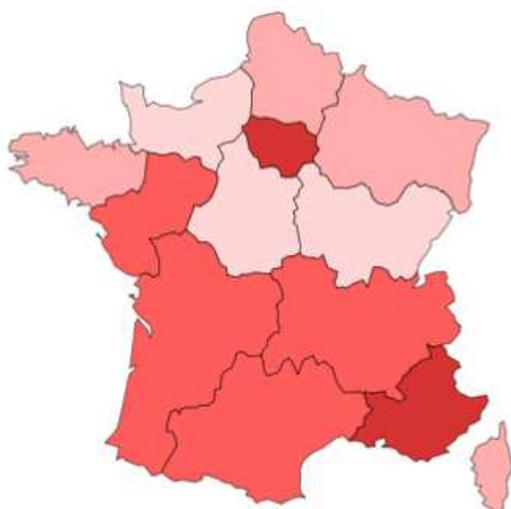
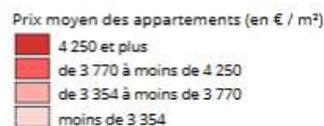
**Prix régional moyen des maisons neuves en 2019**



Champ : France métropolitaine  
Source : SDES, enquête ECLN

**Figure 16**

**Prix régional moyen des appartements neufs en 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 Service des données et des études statistiques](#).

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](mailto:didier.paluch@developpement-durable.gouv.fr)

**Franck Lequesne**  
tél. : 03 20 40 53 98  
[franck.lequesne@developpement-durable.gouv.fr](mailto: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](mailto:dreal-hauts-de-france@developpement-durable.gouv.fr)

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

Dépôt légal : 3ème trim 2020

impression DREAL