



La construction toujours à un haut niveau en 2006

En 2006, la construction régionale connaît à nouveau une forte activité, même si elle progresse moins qu'au niveau national. Les mises en vente et les ventes sont moins nombreuses qu'en 2005. Elles s'accompagnent d'une augmentation du nombre de logements disponibles. La construction de locaux atteint quant à elle un niveau record.

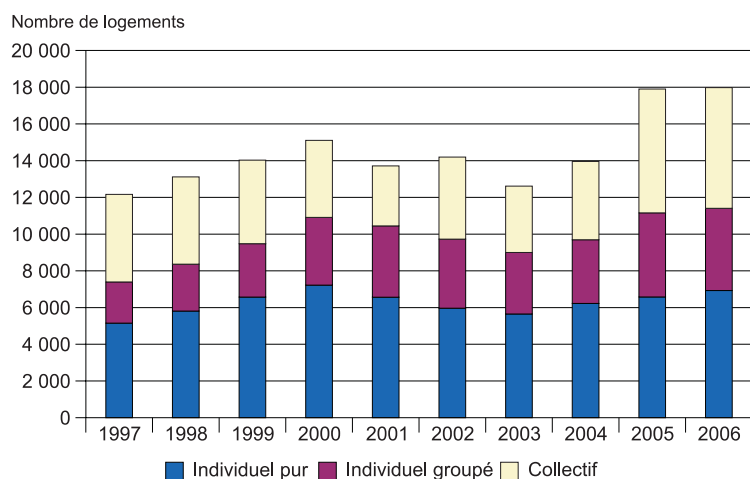
Troisième année de forte activité

Tout comme en 2005, près de 18 000 logements ordinaires ont été mis en chantier dans le Nord-Pas-de-Calais en 2006, contre 14 000 en 2004. La quasi-stabilité des mises en chantier entre 2005 et 2006 ne doit pas masquer une troisième année successive de forte activité, qui permet au Nord-Pas-de-Calais de rester une des régions françaises les plus dynamiques en matière de construction neuve.

En effet, le Nord-Pas-de-Calais se comporte mieux que neuf régions françaises qui connaissent une évolution négative. La région reste toujours derrière les huit régions qui atteignent ou dépassent les 20 000 logements commencés par an, même si elle s'en approche à nouveau fortement cette année.

Le bilan national de la construction neuve en 2006 est encore plus positif que l'année précédente avec plus de 400 000 logements mis en chantier au cours de l'année, soit une augmentation de 2,4% en un an.

Logements ordinaires commencés selon le type de 1997 à 2006



Source : DRE Nord-Pas-de-Calais - Sitadel

Les logements collectifs enregistrent les résultats les plus favorables. En effet, avec plus de 171 000 mises en chantier en 2006, la progression atteint près de 4,6% contre une hausse de 0,9% pour les logements individuels.

Légère décline dans le collectif

Toutefois, dans la région, la construction de logements collectifs est légèrement en retrait par rapport à 2005. Ainsi, 6 575 appartements ont été mis en chantier en 2006, soit 2,5% de moins qu'en 2005, ce qui stabilise le niveau de la construction de logements collectifs. Il semble que les entreprises de construction soient dépassées par les nombreuses commandes et ne parviennent pas à mettre en chantier toutes les opérations de logements collectifs. Par ailleurs, 11 400 maisons individuelles ont été construites, soit 2,2% de plus qu'en 2005.

La part de la maison individuelle dans la construction neuve se stabilise cette année dans la région, passant de 62% en 2005 à 63% en 2006. Le Nord-Pas-de-Calais reste cependant une région où le parc de logements est à environ 75% composé de maisons individuelles, le taux national étant de 56%.

Un stock de logements neufs disponibles historiquement élevé

En 2006, les ventes de logements neufs issues de la promotion immobilière connaissent une légère baisse de 6,2% après une année 2005 particulièrement active. Près de 3 800 logements ont été vendus ce qui reste un niveau assez élevé.

Quoique nombreuses encore en 2006, les mises en vente connaissent une baisse de 22,7% par rapport à 2005. Toutefois, les ventes de 2006 ne parviennent pas à absorber ces nouvelles mises en vente qui s'ajoutent à celles, exceptionnellement élevées, de 2005. Ceci tend encore à augmenter les stocks de logements neufs disponibles qui atteignent un nouveau record. Fin 2006, 2 400 logements neufs restent ainsi disponibles sur le marché, soit une hausse de 10% par rapport à l'année précédente.

La tension sur le marché de l'immobilier se relâche donc un peu en 2006. Toutefois, les prix continuent de s'accroître. Ainsi, les prix de vente des maisons individuelles sont en hausse de plus de 7,7% par rapport à 2005 avec un prix moyen de 2 350 €/m². De même, les prix des appartements augmentent de 12% en un an, pour atteindre une moyenne de 2 763 €/m².

Des perspectives modérées pour 2007

Les autorisations de construire délivrées dans l'année représentent un bon indicateur de l'activité de la construction neuve pour les mois à venir.

Après deux années de hausse, la région présente une légère baisse des autorisations de construire en un an (-2,1%). Le secteur de la maison individuelle est mieux orienté avec une hausse de 7,2% par rapport à 2005. En revanche, les résultats du secteur du collectif présagent une baisse de l'activité de construction en 2007 puisque les autorisations sont en baisse de 13,3% par rapport à 2005.

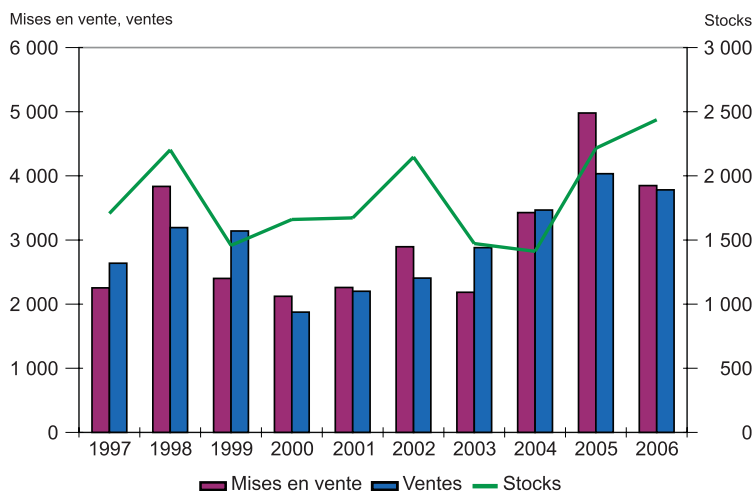
La construction de locaux reste à un niveau élevé

En 2006, 2 358 000 m² de locaux à usage autre qu'habitation ont été mis en chantier dans la région contre 1 986 000 m² l'année précédente, soit une forte hausse de 18,7%. Il s'agit là d'un niveau supérieur à celui de l'année 2004 déjà exceptionnelle.

Les bâtiments industriels et commerciaux constituent la majorité des constructions de locaux en 2006 et sont en forte hausse par rapport à l'année précédente. En revanche, la construction de bâtiments agricoles (stockage ou autres locaux) est en hausse plus modérée, avec environ 543 000 m² construits en 2006.

Les autorisations de construire délivrées cette année pour des locaux ne sont qu'en légère augmentation par rapport à 2005 et laissent donc présager une stabilité de la construction de locaux à usage autre qu'habitation en 2007.

Évolution des mises en vente, des ventes et des stocks depuis 1997



Source : DRE Nord-Pas-de-Calais - Enquête sur la commercialisation des logements neufs

Surface des locaux à usage autre qu'habitation mis en chantier selon le secteur en 2006

	m ²	%
Secteur primaire	543 478	23,0
Secteur secondaire	939 735	39,8
dont :		
industrie	854 270	36,2
stockage non agricole	81 014	3,4
Secteur tertiaire	875 107	37,1
dont :		
commerce	282 418	12,0
culture-loisirs	117 842	5,0
enseignement	159 346	6,8
bureaux	160 677	6,8
santé	114 391	4,9
Total	2 358 320	100,0

Source : DRE Nord-Pas-de-Calais - Sitadel

Edwige CROCQUEY
Direction régionale de l'Équipement Nord-Pas-de-Calais
SGP - Assig

Pour en savoir plus

- 📖 Résultats mensuels de la construction neuve en Nord-Pas-de-Calais - DRE.
- 📖 Enquête trimestrielle sur la commercialisation des logements neufs en Nord-Pas-de-Calais - DRE.
- 📖 Enquête sur le parc locatif social au 1^{er} janvier 2006 - DRE.
- 📖 Le logement en 2004 en Nord-Pas-de-Calais - DRE.
- @ Site Internet : www.nord.equipement.gouv.fr rubrique Logement - Statistiques