



Le dynamisme de l'activité se maintient

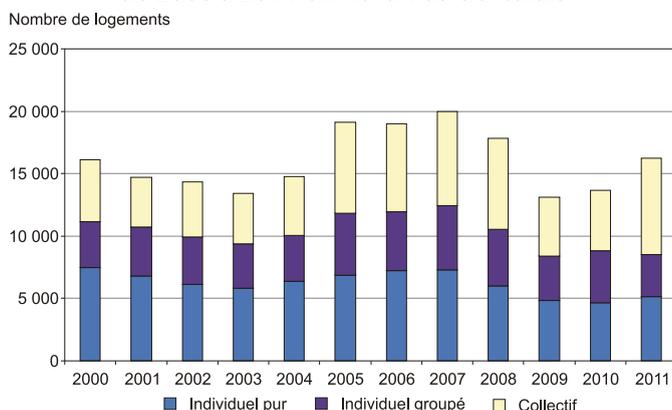
En 2011, le dynamisme de la construction régionale constaté en 2010 se poursuit, suivant ainsi la même tendance qu'au niveau national, mais de façon un peu moins accentuée. Néanmoins, les ventes de logements neufs sont en baisse, et leur nombre atteint un niveau bas qui contribue à la dilatation des stocks. Les prix de vente restent à un niveau élevé malgré une légère baisse pour les maisons. La construction de locaux connaît une hausse contrairement aux deux dernières années. Quant au foncier, les prix sont en légère hausse au contraire des surfaces achetées.

Le marché du neuf en décalage à la conjoncture économique défavorable (tensions financières et bancaires, hausse continue du chômage), a renoué avec la croissance en 2011 dans un contexte de ralentissement des acquisitions dans l'ancien. En effet la reprise dans le neuf s'opère avec un décalage par rapport à l'ancien en raison de l'inertie liée aux délais de construction des logements. Ainsi un peu plus de 16 250 logements ordinaires ont été mis en chantier dans le Nord-Pas-de-Calais en 2011. La construction de logements neufs présente ainsi une hausse de son activité de 18,9 % en un an. La région Nord-Pas-de-Calais suit en cela la tendance nationale, mais de façon légèrement moins dynamique.

Des résultats régionaux encourageants pour la construction neuve

Cette année, la région Nord-Pas-de-Calais est très bien placée au regard de l'évolution de la construction neuve, même si neuf régions françaises ont une évolution plus positive. Toutefois, la région reste toujours derrière les huit régions qui atteignent ou dépassent les 20 000 logements commencés par an, le différentiel augmentant légèrement cette année.

Logements ordinaires commencés selon le type de 2000 à 2011 en Nord-Pas-de-Calais



Source : Sit@del2 (SOeS).

Le bilan national de la construction neuve en 2011 est meilleur que celui de la région : avec 421 300 logements mis en chantier contre près de 346 000 logements en 2010, la hausse atteint 21,8 % en un an. Ces résultats sont toutefois à nuancer selon le type de logements : si les logements individuels ont augmenté de 12,3 % France entière avec 202 260 logements mis en chantier en 2011, en revanche la hausse atteint 33,9 % pour les logements collectifs.

Le collectif plus dynamique que l'individuel

Dans la région également, la construction de logements collectifs se comporte mieux que celle des logements individuels. Ainsi, 7 732 appartements ont été mis en chantier en 2011, soit 60,1 % de plus qu'en 2010, tandis que 8 524 maisons individuelles ont été construites, soit une diminution de 3,6 %.

La part de la maison individuelle dans la construction neuve s'élève à 54,5 %. Elle reste ainsi en deçà de la proportion de logements individuels dans l'ensemble du parc régional (72 %), mais rejoint celle constatée au niveau national (55 %).

Les stocks repartent à la hausse après deux années de baisse

En 2011, les ventes de logements neufs issues de la promotion immobilière chutent de 41,6 % pour atteindre un des niveaux les plus bas de la dernière décennie. Près de 2 190 logements ont été vendus en 2011, soit un niveau proche du record bas atteint en 2001.

Les mises en vente sont également en baisse de 27,8 % en 2011 par rapport à 2010. Le niveau très bas des ventes cette année explique l'augmentation des stocks. Ainsi, fin 2011, un peu plus de 3 070 logements neufs restent disponibles sur le marché, soit une hausse de 11,0 % par rapport à l'année précédente.

Dans ce contexte incertain du marché immobilier en 2011, les prix sont en hausse pour les appartements et en baisse pour les maisons. Ainsi, les prix de vente des maisons individuelles sont en baisse de 3,1 % par rapport à 2010 avec un prix moyen de 2 285 €/m². Par contre, les prix des appartements augmentent de 3,6 % en un an, pour atteindre une moyenne de 3 319 €/m².

Des perspectives optimistes dans le collectif pour 2012

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 la hausse des autorisations de construire de l'année précédente, la région présente encore une fois une hausse en 2011 (8,8 %) ce qui laisse présager une poursuite de la reprise constatée cette année. Le secteur de la maison individuelle s'annonce moins dynamique que le collectif, avec une baisse de 5,7 % des autorisations, contre une hausse de 40,6 % dans le collectif.

Il faut néanmoins tempérer cet optimisme concernant le collectif dans une région où domine l'attrait de la maison individuelle. En effet les ventes d'appartements sont en grande partie réalisées par des investisseurs réagissant aux restrictions des dispositifs fiscaux : dernières opportunités du dispositif Scellier en 2011, modification du PTZ quant aux conditions de ressources. Ces fluctuations au niveau de la commercialisation des logements neufs se répercutent avec du retard dans la construction d'appartements. À noter que les autorisations de construire sont plus facilement annulées pour des appartements que des maisons. La fin d'année 2012 pourrait donc être plus terne en fonction de l'anticipation des promoteurs immobiliers et des investisseurs.

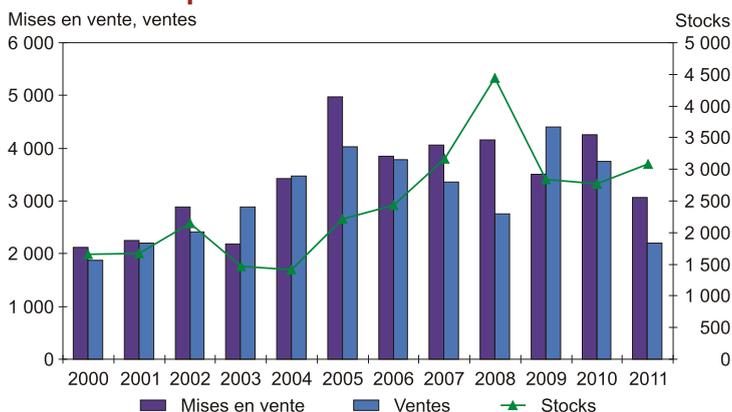
La construction de locaux en hausse

En 2011, 1 230 035 m² de locaux à usage autre que l'habitation ont été mis en chantier dans la région contre 1 179 209 m² l'année précédente, soit une hausse de 4,3 %. Cette hausse est consécutive aux fortes baisses des deux dernières années.

Les locaux commerciaux, les entrepôts et les locaux des services publics ou d'intérêt collectif constituent la majorité des constructions de locaux en 2011. À noter que les bâtiments de stockage agricole sont comptabilisés avec l'ensemble des bâtiments de stockage dans la catégorie « entrepôt ».

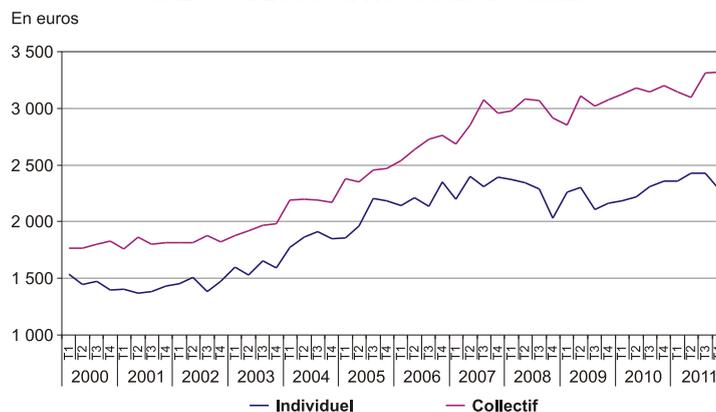
Les autorisations de construire délivrées cette année pour des locaux sont en hausse de 8,2 % par rapport à 2010, ce qui laisse donc présager une poursuite de l'augmentation de l'activité de construction de locaux à usage autre qu'habitation en 2012.

Évolution des mises en vente, des ventes et des stocks depuis 2000 en Nord-Pas-de-Calais



Source : enquête sur la commercialisation des logements neufs (Dreal Nord-Pas-de-Calais).

Évolution des prix de vente au m² des logements de 2000 à 2011 en Nord-Pas-de-Calais



Source : enquête sur la commercialisation des logements neufs (Dreal Nord-Pas-de-Calais).

Surface des locaux à usage autre qu'habitation mis en chantier selon le secteur en 2011

	m ²	%
Hébergement hôtelier	24 050	2,0
Bureaux	131 660	10,7
Commerce	194 678	15,8
Artisanat	57 877	4,7
Industrie	175 753	14,3
Exploitation agricole	45 193	3,7
Entrepôt	230 595	18,7
Service public ou d'intérêt collectif	370 229	30,1
dont :		
Transport	6 707	0,5
Enseignement et recherche	65 900	5,4
Action sociale	74 564	6,1
Ouvrage spécial	13 936	1,1
Santé	115 706	9,4
Culture et loisirs	93 416	7,6
TOTAL	1 230 035	100,0

Source : Sit@del2(Dreal Nord-Pas-de-Calais).



Foncier : prix en légère hausse et surfaces en légère baisse

En 2010, 5 585 permis de construire ont été délivrés à des particuliers pour des maisons individuelles dans le Nord-Pas-de-Calais, soit 40 % de plus qu'en 2009. On dénombre 3 598 terrains achetés en 2010. Ces derniers ont une surface moyenne de 1 004 m² et un prix moyen au m² de 59 euros. Les maisons construites coûtent en moyenne 137 806 euros pour une surface hors œuvre nette de 136 m². Lorsque le terrain a été acheté, son coût représente 32 % de l'investissement global.

Nicolas PRUD'HOMME
Direction régionale de l'environnement, l'aménagement et du logement Nord-Pas-de-Calais
Service connaissance-évaluation
Division stratégie des études et statistiques

Encadré 1 : Sit@del 2, un outil pour observer la construction neuve

Les résultats publiés dans ce document sont issus de la base de données Sit@del2 qui, rassemble les informations relatives aux autorisations de construire (permis délivrés) et aux mises en chantier transmises par les centres instructeurs, que ce soit les directions départementales des territoires et de la mer (DDTM) ou les communes instructrices. Ils sont exprimés en date de prise en compte, c'est-à-dire à la date à laquelle l'événement (autorisation, ouverture de chantier, etc.) est enregistré dans la base de données Sit@del2.

Pour les logements, ces chiffres portent sur la construction neuve (bâtiment totalement nouveau) et la construction sur existant (bâtiment s'appuyant sur une partie existante comme des transformations de locaux en logements ou la construction de logement attenant au bâtiment existant, une extension, une surélévation, etc.).

En ce qui concerne les locaux, il est à noter que la notion de local artisanal a été introduite en octobre 2007 lors de la réforme du droit des sols et celle de stockage agricole a été supprimée à cette date. De la même manière, les SHOB des parkings et des aires de stationnement ne sont plus mesurées.

Pour en savoir plus

-  Résultats mensuels de la construction neuve en Nord-Pas-de-Calais, Dreal.
-  Enquête trimestrielle sur la commercialisation des logements neufs en Nord-Pas-de-Calais, Dreal.
-  Répertoire du parc locatif social au 1^{er} janvier 2011, Dreal.
-  Enquête sur le prix des terrains à bâtir en Nord-Pas-de-Calais, Dreal
-  Site internet : www.nord-pas-de-calais.developpement-durable.gouv.fr/rubrique/Statistiques.

Encadré 2 : L'enquête sur le prix des terrains à bâtir

L'enquête sur le prix des terrains à bâtir porte sur les permis délivrés en 2010 à des particuliers pour la construction d'une maison individuelle. L'échantillon est tiré dans la base Sitadel qui recense les permis délivrés, avec une stratification par pseudo-canton et un taux de sondage de 2/3. Les questions posées portent sur le terrain (mode d'acquisition, superficie, date d'achat, prix), la maison éditée sur celui-ci (surface SHON, prix, degré de finition, mode de chauffage, type de maître d'œuvre, etc.) et les caractéristiques du ménage (âge et catégorie socioprofessionnelle). L'enquête est réalisée par voie postale et son exploitation est annuelle.

Prix et surface des terrains en 2010

	Nombre de terrains		Prix moyen des terrains en euros par m ²		Surface moyenne des terrains		Prix moyen des terrains en euros		Part du prix des terrains dans le coût total
	2010	Évolution 2009-2010 (en %)	2010	Évolution 2009-2010 (en %)	2010	Évolution 2009-2010 (en %)	2010	Évolution 2009-2010 (en %)	
Nord	1 693	+49,6	70	-0,2	932	-4,1	65 371	-4,1	32
Pas-de-Calais	1 905	+39,8	51	+0,0	1 139	-0,3	54 736	-3,2	31
Région	3 598	+50,0	59	+1,7	1 004	-5,7	59 740	-3,3	32
France	92 707	+33,0	59	+5,4	1 098	-4,9	64 552	-0,2	33

Source : enquête sur le prix des terrains à bâtir (Dreal Nord-Pas-de-Calais).

Prix et surface (SHON) des maisons en 2010

	Nombre de maisons		Prix moyen en euros par m ² de SHON		Surface moyenne des maisons en m ²		Prix moyen des maisons en euros		Surface moyenne du terrain d'assise en m ²	
	2010	Évolution 2009-2010 (en %)	2010	Évolution 2009-2010 (en %)	2010	Évolution 2009-2010 (en %)	2010	Évolution 2009-2010 (en %)	2010	Évolution 2009-2010 (en %)
Nord	2 478	+25,6	1 073	+1,8	138	+2,1	148 198	+4,0	1 119	+17,7
Pas-de-Calais	3 107	+44,8	960	+0,3	123	-9,8	132 971	+1,9	1 233	-4,3
Région	5 585	+40,0	1 011	+0,7	136	+0,0	137 806	+1,2	1 183	+5,0
France	141 977	+30,0	1 038	-1,3	131	+0,8	135 808	-0,8	1 423	+8,4

Source : enquête sur le prix des terrains à bâtir (Dreal Nord-Pas-de-Calais).