



Forte décrue de la construction neuve après plusieurs années de forte activité

En 2008, la construction régionale connaît un retrait important de son activité, suivant la même tendance qu'au niveau national. Les mises en vente restent soutenues mais les ventes sont beaucoup moins nombreuses ; le nombre de logements disponibles augmente donc très fortement. La construction de locaux à usage professionnel subit elle aussi un reflux d'activité d'ampleur comparable.

Près de 15 300 logements ordinaires ont été mis en chantier dans le Nord-Pas-de-Calais en 2008. La construction de logements neufs présente ainsi une forte baisse de son activité de 16% en un an, suivant en cela la tendance nationale

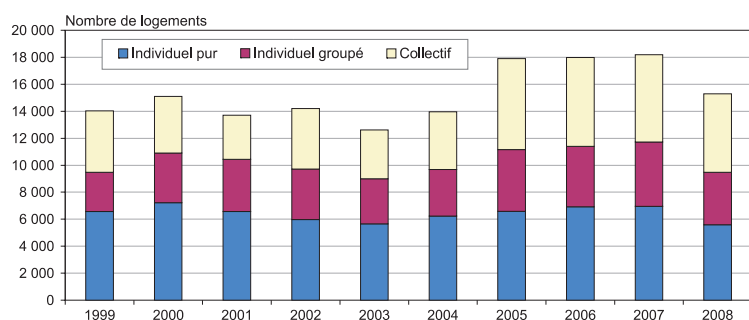
La région en retrait pour la construction de logements

Cette année, la région Nord-Pas-de-Calais fait moins bien que 13 autres régions dans l'évolution de la construction neuve sur un an mais se comporte mieux que six autres régions françaises qui connaissent une baisse supérieure à -20%. La région est désormais bien loin des 8 régions qui dépassent les 20 000 logements commencés par an, après s'être approchée de ce seuil en 2007 avec 18 200 logements mis en chantier.

Le bilan national de la construction neuve en 2008 est aussi négatif que celui de la région puisque 351 300 logements ont été mis en chantier contre près de 414 800 logements en 2007, soit une diminution de 15,6% en un an.

Pour les logements individuels, avec près de 200 000 logements mis en chantier en 2008, la baisse est de 14,3%, contre une baisse de 17,2% pour les logements collectifs.

Logements ordinaires commencés selon le type de 1999 à 2008



Source : Direction régionale de l'Environnement, l'Aménagement et le Logement Nord-Pas-de-Calais - Sitadel

Le collectif s'en sort mieux que l'individuel

Dans la région, en 2008, la construction de logements collectifs se comporte plutôt mieux que celle des logements individuels. Ainsi, 5 813 appartements ont été mis en chantier en 2008, soit 10,2% de moins qu'en 2007, tandis que 9 474 maisons individuelles ont été construites, soit 19,2% de moins qu'en 2007. En fait, les entreprises de construction avaient, depuis quelques années, pris beaucoup de retard dans la construction des logements collectifs, préférant souvent se tourner vers la construction de locaux à usage autre qu'habitation. L'activité globale de la construction étant en retrait, ces entreprises se tournent désormais vers les chantiers qu'elles avaient délaissés. Par voie de conséquence, la part de la maison individuelle dans la construction neuve diminue pour atteindre 62%, soit 2,4 points de moins qu'en 2007. Plus dynamique en phase de croissance, le logement individuel est également plus touché en période de ralentissement. Elle reste ainsi en deçà de la proportion de logements individuels dans l'ensemble du parc régional (72%), mais toujours supérieure à celle constatée au niveau national (54%).

Plus de 4 400 logements neufs en stock, niveau le plus élevé jamais atteint

En 2008, les ventes de logements neufs issues de la promotion immobilière connaissent à nouveau une baisse de 17,7%, après une baisse de 11,3% en 2007. Un peu moins de 2 800 logements ont été vendus en 2008, ce qui correspond au niveau des ventes réalisé en 2003.

Les mises en vente sont quant à elles encore en légère hausse en 2008 de +2,3% par rapport à 2007. Ces mises en vente font augmenter de façon importante les stocks de logements neufs disponibles qui atteignent un nouveau plafond. Ainsi, fin 2008, plus de 4 400 logements neufs restent disponibles sur le marché, soit une hausse record de 40% par rapport à l'année précédente.

Première baisse des prix de l'immobilier depuis 10 ans

La tension sur le marché de l'immobilier se relâche donc à nouveau en 2008. Pour la première fois depuis 10 ans les prix de vente diminuent. Ainsi, les prix de vente des maisons individuelles sont en baisse de 15,1% par rapport à 2007 avec un prix moyen de 2 028 €/m², en moyenne sur l'année. De même, les prix des appartements baissent de 1,6% en un an, pour atteindre une moyenne de 2 912 €/m².

Des perspectives pessimistes pour 2009

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 une diminution des autorisations en 2007, la région présente une nouvelle forte baisse des autorisations de construire en un an (-24,5%). Le secteur de la maison individuelle et celui du collectif sont touchés dans les mêmes proportions. Ces résultats présagent donc une nouvelle baisse de l'activité de construction en 2009.

La construction des locaux également en baisse

En 2008, 2 023 000 m² de locaux à usage autre qu'habitation ont été mis en chantier dans la région contre 2 458 000 m² l'année précédente, soit une baisse de 17,7%. La chute de l'activité économique ramène la construction de locaux à un niveau

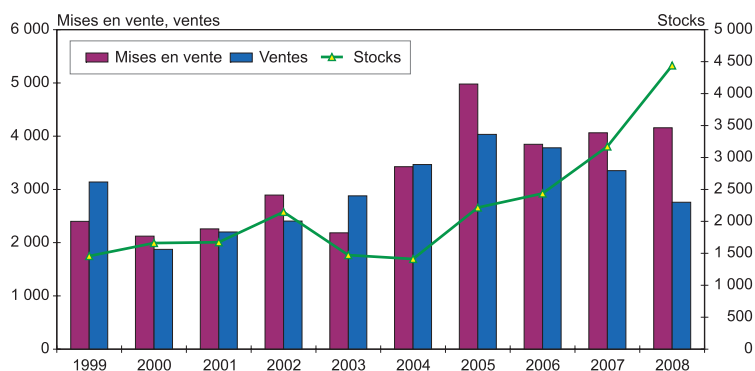
Surface des locaux à usage autre qu'habitation mis en chantier selon le secteur en 2008

	m ²	%
* Secteur primaire	377 944	18,7
* Secteur secondaire	955 737	47,3
dont : Industrie	633 664	31,3
Stockage non agricole	314 124	15,5
Secteur tertiaire	688 842	34,1
dont : Commerce	215 117	10,6
Culture-loisirs	78 950	3,9
Enseignement	105 675	5,2
Bureaux	189 890	9,4
Santé	63 674	3,1
Total	2 022 523	100,0

* Depuis cette année, les bâtiments de stockage agricole sont comptabilisés avec l'ensemble des bâtiments de stockage. Le secteur secondaire augmente ainsi sa part de 3 points alors que le secteur primaire voit sa part diminuer de 2,4 points.
Source : Direction régionale de l'Environnement, l'Aménagement et le Logement Nord-Pas-de-Calais - Sitadel

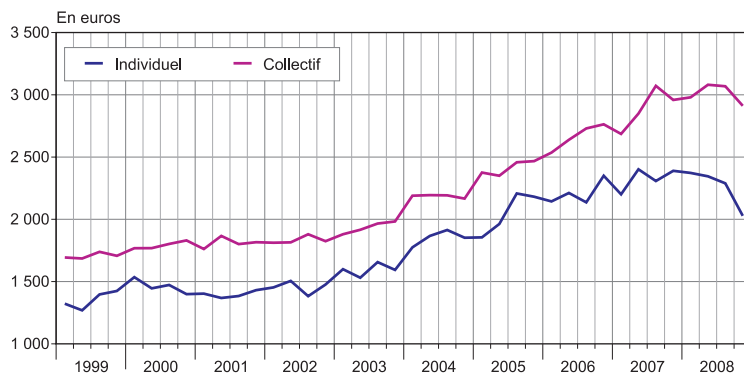
moyen après plusieurs années d'activité exceptionnelle. Les bâtiments industriels et de stockage constituent la majorité des constructions de locaux en 2008. Les autorisations de construire délivrées cette année pour des locaux sont en baisse de 23,6% par rapport à 2007 et laissent donc présager une nouvelle diminution de l'activité de construction de locaux à usage autre qu'habitation en 2009.

Évolution des mises en vente, des ventes et des stocks depuis 1999



Source : Direction régionale de l'Environnement, l'Aménagement et le Logement Nord-Pas-de-Calais - Enquête sur la commercialisation des logements neufs

Évolution des prix de vente au m² des logements de 1999 à 2008



Source : Direction régionale de l'Environnement, l'Aménagement et le Logement Nord-Pas-de-Calais - Enquête sur la commercialisation des logements neufs

Edwige CROCQUEY
Direction régionale de l'Environnement,
l'Aménagement et le Logement Nord-Pas-de-Calais
Service Connaissance Évaluation - Division Applications Statistiques

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.
- 📖 Enquête sur le parc locatif social au 1^{er} janvier 2008 - DREAL.
- 📖 Le logement en 2008 en Nord-Pas-de-Calais - DREAL.
- @ Site Internet : www.nord-pas-de-calais.developpement-durable.gouv.fr rubrique Logement - Statistiques