



Un marché en repli

Après avoir quasiment stagné en 2012, les ventes de logements neufs ont connu une chute sévère en 2013. En conséquence, le stock de logements neufs a continué de gonfler, particulièrement dans le secteur des logements collectifs dont le nombre de biens proposés à la vente, 3 520 en 2013, atteint un nouveau record historique. Bien que diminuant légèrement depuis deux ans, le prix de vente moyen des maisons neuves demeure à un niveau relativement élevé, alors même que le prix de vente moyen des appartements au m² est inférieur à la moyenne régionale française.

ENCADRÉ : SIT@DEL2, 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 (DDTM ou communes instructrices). Ils sont exprimés en Date réelle (DR), c'est-à-dire le mois au cours duquel chaque événement (autorisation, mise en chantier) s'est effectivement produit.

Les séries statistiques en date réelle reflètent la réalité de la construction dans le temps et sont utilisées pour les études structurelles sur l'historique de la construction excluant la période récente.

Maintien des autorisations de construire et baisse des mises en chantier

Après une année 2012 négative, le nombre de logements autorisés s'est stabilisé dans le Nord-Pas-de-Calais (+ 0,9 %) alors qu'il a à nouveau chuté en France métropolitaine en 2013 (- 11,2 %). Entre 2007 et 2012, le nombre d'autorisations de construire a baissé en moyenne de 5,6 % par an dans le Pas-de-Calais avec une augmentation annuelle moyenne de + 1,5 % dans le Nord, du fait du dynamisme de la construction d'appartements dans ce département.

En 2013, le nombre de mises en chantier – ou logements commencés – continue de baisser dans la région, au même rythme qu'en France métropolitaine (-9 %).

Repli de la construction de locaux non résidentiels

En 2013, avec 1 749 000 m², la surface de plancher autorisée des locaux à usage autre qu'habitation a été de près d'un tiers inférieure à 2012. Si aucun secteur n'a été épargné, la surface des entrepôts est en net retrait (- 77 % sur un an). Les surfaces autorisées consacrées aux exploitations agricoles et aux services publics représentent près d'un m² sur deux.

La proportion de surface de plancher autorisée des services publics ou d'intérêt collectif est plus importante en Nord-Pas-de-Calais qu'en France métropolitaine (respectivement 24 % et 17,2 % de la surface de ces territoires).

Logements autorisés par département

Unité : nombre, en %

	Logements individuels		Logements collectifs et logements en résidence		Total		
	Logements en 2013 (nombre)	Évolution 2013/2012	Logements en 2013 (nombre)	Évolution 2013/2012	Logements en 2013 (nombre)	Évolution 2013/2012	Évolution annuelle moyenne 2012/2007 ⁽¹⁾
Nord	5 064	-5,9	9 071	6,8	14 135	1,9	1,5
Pas-de-Calais	4 010	-14,3	2 604	29,4	6 614	-1,2	-5,6
Nord-Pas-de-Calais	9 074	-9,8	11 675	11,1	20 749	0,9	-1,1
France métropolitaine	171 851	-10,9	209 512	-11,6	381 363	-11,3	-2,2

(1) : 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.

Note : données brutes provisoires en date réelle.

Champ : France métropolitaine.

Source : SOeS, Sit@del2.

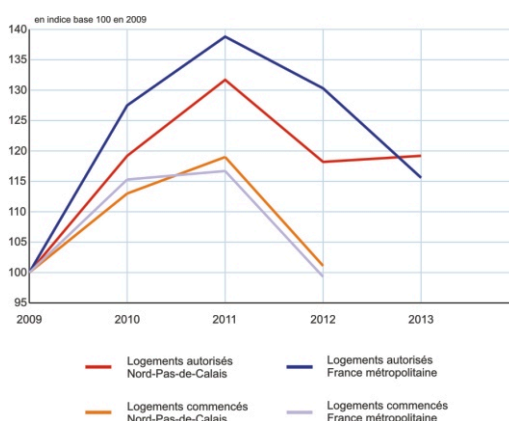
En 2013, 1 160 000 m² de surface de locaux non résidentiels ont été mis en chantier en Nord-Pas-de-Calais, soit près de 11 % de moins que l'année précédente. Avec 5 % de la surface métropolitaine de locaux mis en chantier, le poids de la région reste stable au cours des cinq dernières années.

Déprime du marché immobilier

Avec une baisse de - 12,4 % de ventes de maisons et de - 5,5 % des ventes d'appartements, le marché immobilier du logement neuf a fortement chuté dans la région en 2013. Le recul est plus accentué sur le marché des maisons individuelles, étant même trois fois supérieur à l'évolution annuelle moyenne observée entre 2007 et 2012. La tendance est aussi marquée pour la vente d'appartements neufs car, depuis 2007, le volume des transactions était stable d'une année sur l'autre. En 2013, le repli des ventes de logements neufs a été plus important en Nord-Pas-de-Calais qu'en France métropolitaine, d'autant qu'avec une augmentation de + 1,8 %, les ventes de maisons neuves ont légèrement progressé au niveau national.

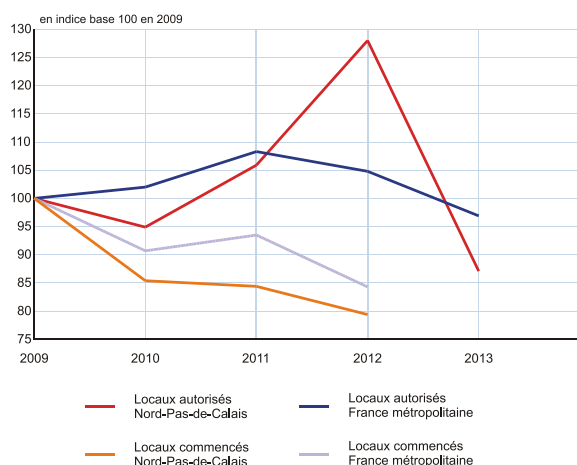
Dans l'ensemble, le stock de logements neufs disponibles a gonflé de 16,7 %, et d'un peu moins de 23 % pour le seul logement collectif.

Évolution de la construction de logements



Note : données brutes provisoires en date réelle.
Source : SOeS, Sit@del2.

Évolution de la construction de locaux non résidentiels



Note : données brutes provisoires en date réelle.
Source : SOeS, Sit@del2.

Construction autorisée de locaux non résidentiels, selon le type

Unité : en %

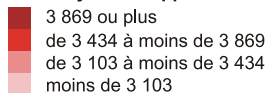
	Nord-Pas-de-Calais			France métropolitaine	
	Surfaces autorisées en 2013 (en milliers de m ²)	Évolution 2013/2012	Évolution moyenne annuelle 2012/2007 ⁽¹⁾	Évolution 2013/2012	Évolution moyenne annuelle 2012/2007 ⁽¹⁾
Artisanat	61	-27,3	275,2	-8,9	103,3
Bureaux	190	-17,8	-1,2	-5,6	-1,0
Commerce	244	2,7	-4,6	-9,2	-0,8
Entrepôt	232	-76,8	18,8	-23,8	9,1
Exploitation agricole ou forestière	436	-4,2	-3,0	5,1	-0,5
Hébergement hôtelier	27	-33,3	18,7	-15,2	6,5
Industrie	140	-24,4	-26,2	-21,3	-16,3
Service public ou d'intérêt collectif	420	23,6	-1,6	-3,7	-4,8
Ensemble	1 749	-32	-1,2	-7,5	-2,0

(1) : 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 : SOeS, Sit@del2.

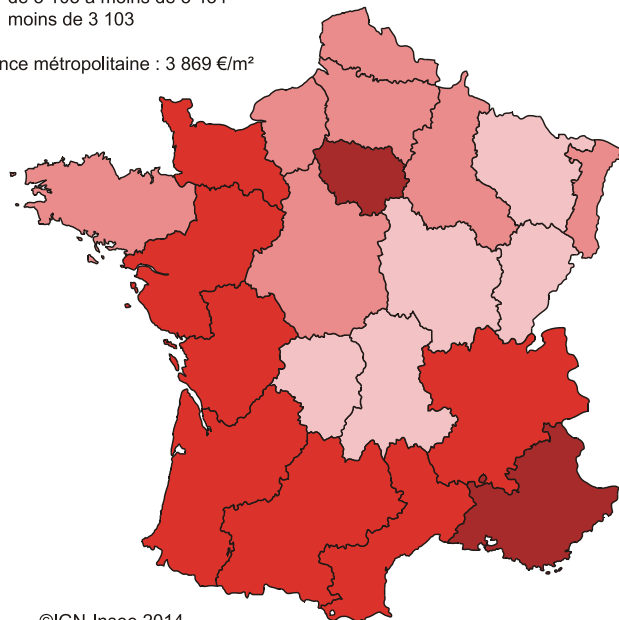


Prix régional moyen des appartements neufs en 2013

Prix moyen des appartements (en € / m²)



France métropolitaine : 3 869 €/m²

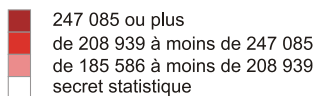


©IGN-Insee 2014

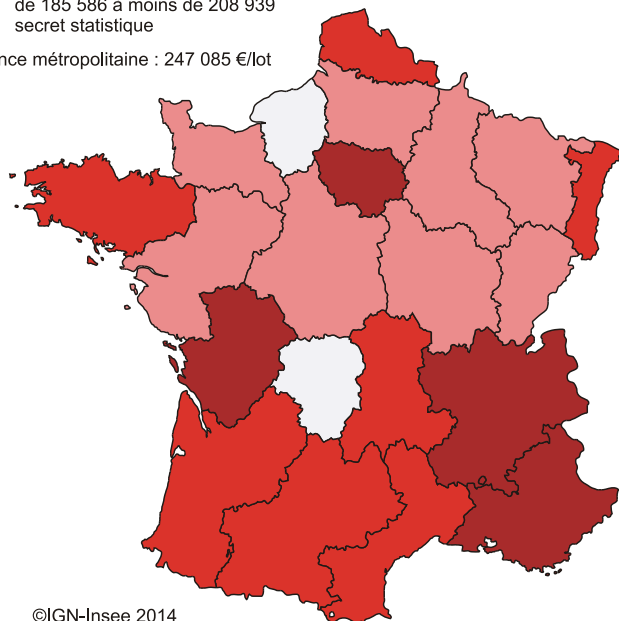
Champ : France métropolitaine.
Source : SOeS, enquête ECLN.

Prix régional moyen des maisons neuves en 2013

Prix moyen des maisons (en € / lot)



France métropolitaine : 247 085 €/lot



©IGN-Insee 2014

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

Les mises en vente ont baissé de près de 13 %, essentiellement à cause du secteur individuel qui a perdu un peu plus de 23 % de mises en vente en un an.

Évolution des prix : des maisons assez chères et des appartements dans la moyenne nationale

Le prix de vente moyen par maison a légèrement diminué en 2013 par rapport à 2012, mais cette baisse est deux fois moins élevée qu'à l'échelle nationale. Au contraire, le prix moyen au m² des appartements a légèrement augmenté en 2013, alors qu'il est resté stable au niveau national.

Le prix moyen des maisons en Nord-Pas-de-Calais en 2013 demeure plutôt élevé, à un niveau inférieur à l'Île-de-France, au Poitou-Charentes, à Rhône-Alpes, Provence-Alpes-Côtes d'Azur et la Corse, mais à un niveau équivalent à celui de la Bretagne, de l'Alsace, du grand Sud-Ouest et de l'Auvergne.

En revanche, le prix moyen au m² des appartements en Nord-Pas-de-Calais est inférieur à la moyenne régionale française, tout en étant supérieur aux prix moyens lorrain, franc-comtois, bourguignon, auvergnat ou limousin, et équivalent à celui des régions du nord de la Loire (hors Île-de-France, Basse-Normandie et Pays de Loire).

Perspectives

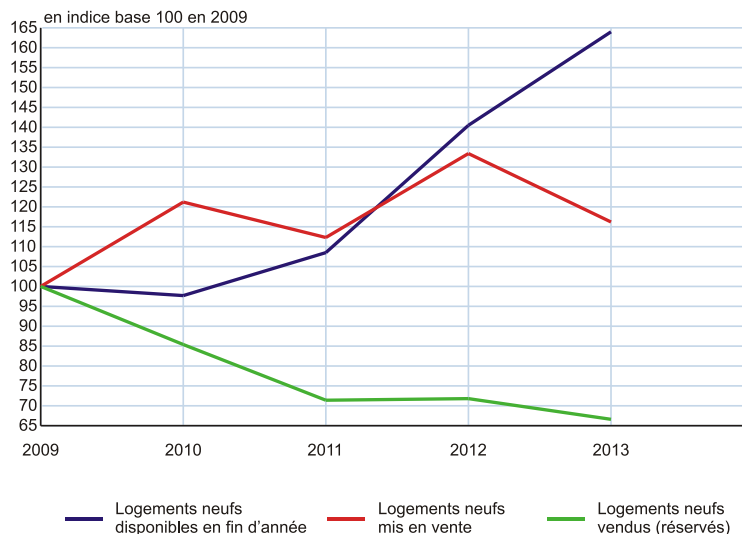
En l'absence d'évolution du dispositif d'aide à l'investissement locatif en vigueur et du fait de la lente mise en place du dispositif DUFLOT en 2013, le marché de l'immobilier régional pourrait connaître les mêmes tendances en 2014 en termes de mises en chantier, mises en vente et réservations à la vente.

Philippe Macquet,
Insee Nord-Pas-de-Calais
Didier Paluch
Dreal Nord-Pas-de-Calais

Évolution de la commercialisation de logements neufs dans la région Nord-Pas-de-Calais

MÉTHODOLOGIE

Avertissement : à compter du 1^{er} mars 2012, la surface de plancher remplace les précédentes Surfaces hors œuvre net (SHON) et Surfaces hors œuvre brut (SHOB). Cette évolution réglementaire a induit une rupture de séries dans les données de surfaces collectées. Pour pallier cette rupture, le SOeS (Service de l'observation et des statistiques) a procédé à un travail de rétopolation et de recalcul des surfaces antérieures à 2012 en surface de plancher.



Note : données brutes.

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

France métropolitaine.

Source : SOeS, enquête ECLN.

Ventes des maisons et des appartements neufs

en %

	Nord-Pas-de-Calais			France métropolitaine		
	En 2013 (nombre ou prix en euro)	Évolution 2013/2012	Évolution moyenne annuelle 2012/2007 (2)	En 2013 (nombre ou prix en euro)	Évolution 2013/2012	Évolution moyenne annuelle 2012/2007 (2)
Maisons neuves						
Nombre de ventes (1)	726	-12,4	-4,1	8 686	1,8	-12,3
Prix moyen par maison	215 446	-0,7	-0,7	247 085	-1,4	0
Appartements neufs						
Nombre de ventes (1)	2 200	-5,5	0	79 035	-1,7	-6,2
Prix moyen au m ²	3 140	2	1,2	3 869	-0,1	3,4

(1) : réservations avec dépôt d'arrhes.

(2) : taux d'évolution annuel qu'auraient 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 : SOeS, enquête ECLN.

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

@ Dreal Nord-Pas-de-Calais, Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
www.nord-pas-de-calais.developpement-durable.gouv.fr, rubrique Statistiques

@ Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie
www.developpement-durable.gouv.fr/

@ Lire l'avertissement relatif à la réforme de mars 2012 et son impact sur les séries de surface de construction
www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr > documents > Logement-Construction > en savoir plus

DÉFINITIONS

Logement autorisé : un logement autorisé est un logement, non encore réalisé, qui entre dans le cadre d'un dossier de permis de construire ayant reçu un avis favorable.

Logement commencé : un logement commencé est un logement faisant partie d'un bâtiment dont les fondations sont commencées (cas des logements collectifs) ou dont les « fouilles en rigole » sont entreprises (cas des logements individuels).

Type de logement : répartition entre logements ordinaires et logements en résidence. Au sein des logements ordinaires, une distinction est faite entre les logements individuels (purs ou groupés) et les logements collectifs. Les logements en résidences (résidences pour personnes âgées, pour étudiants, de tourisme...) 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 services communs sont classés dans les locaux d'hébergement hôtelier et non dans les logements.

Locaux non résidentiels : il existe huit types de locaux non résidentiels : hébergement hôtelier, commerces, bureaux, artisanat, bâtiments industriels, entrepôts, exploitation agricole et forestière, services publics ou d'intérêt collectif. La catégorie « service public ou d'intérêt collectif » regroupe les six sous-catégories suivantes : transports, enseignement et recherche, action sociale, ouvrage spécial, santé, culture et loisirs.

Surface de plancher : la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert (sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m), calculée à partir du nu intérieur des façades, après déduction des éléments suivants : les embrasures des portes et fenêtres, les cages d'escaliers et ascenseurs, les aires de stationnement, les caves et celliers en habitat collectif, les combles non aménageables, les locaux techniques des bâtiments d'activité ou d'habitation collective et les circulations intérieures pour l'habitat collectif (déduction forfaitaire de 10 % des surfaces de plancher affectés à l'habitation).