



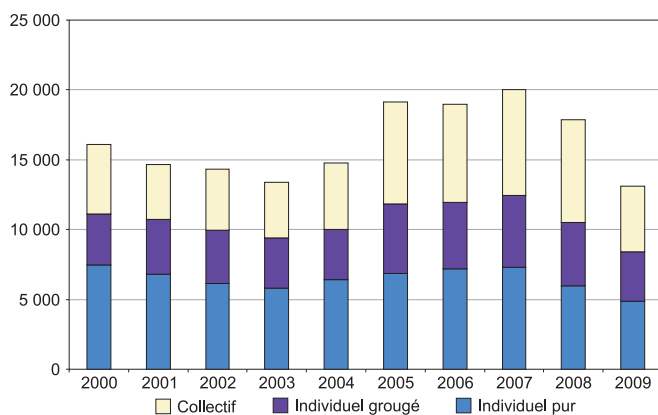
La décrue de l'activité s'est poursuivie

En 2009, la construction régionale connaît à nouveau un retrait important de son activité, selon une tendance plus accentuée qu'au niveau national. Le recul est le plus marqué dans le logement collectif, quand les maisons individuelles connaissent une baisse moins prononcée. Rompant avec une tendance observée depuis plusieurs années, le volume des ventes excède celui des mises en vente, d'où une diminution du stock de logements disponibles. Les prix de vente restent cependant à un niveau élevé. La construction de locaux subit elle aussi une baisse importante. Quant au foncier, les prix continuent d'augmenter alors que les surfaces achetées diminuent.

La région à nouveau en retrait pour la construction neuve

Le Nord-Pas-de-Calais s'inscrit en 2009 parmi les régions où le recul de la construction neuve a été le plus marqué. Après avoir atteint en 2007 le seuil de 20 000 logements commencés par an, la région s'éloigne fortement de ce niveau d'activité atteint ou dépassé dans 8 autres régions. Un peu plus de 13 100 logements ordinaires ont été mis en chantier dans la région en 2009, soit une baisse d'activité de 26,5% entre 2008 et 2009, après un premier recul de 10,8% entre 2007 et 2008. Le bilan national de la construction neuve est moins négatif que celui de la région : avec 333 300 logements mis en chantier, la baisse a été de 16,7% entre 2008 et 2009, après un premier recul de 14,4% entre 2007 et 2008.

Logements ordinaires commencés selon le type de 2000 à 2009



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

L'individuel recule moins que le collectif

En Nord-Pas-de-Calais, la construction de logements collectifs s'est moins bien comportée que celle des logements individuels. Avec 4 711 appartements mis en chantier en 2009, le recul est de 39,7% par rapport à 2008, soit une baisse bien plus prononcée qu'en moyenne nationale, où le recul est contenu à 19%. Par ailleurs, 8 402 maisons individuelles ont été construites dans la région, soit 20,2% de moins qu'en 2008 contre un recul de 16,2% en moyenne nationale.

Des stocks qui diminuent après plusieurs années à un haut niveau

En 2009, les ventes de logements neufs issues de la promotion immobilière connaissent une forte hausse de 59,2% après une baisse de 17,7% en 2008. Près de 4 400 logements ont été vendus en 2009, niveau qui n'avait pas été atteint depuis plus de 10 ans.

Les mises en vente sont quant à elles en baisse de 15,6% en 2009 par rapport à 2008. Cette baisse, combinée à une augmentation importante des ventes, provoque une contraction des stocks. Ainsi, fin 2009, un peu plus de 2 800 logements neufs restent disponibles sur le marché, soit une baisse de 36,1% par rapport à l'année précédente. Si la tension sur le marché de l'immobilier se stabilise en 2009, les prix ne baissent pas pour autant. Ainsi, les prix de vente des maisons individuelles sont en hausse de 6,5% par rapport à 2008 avec un prix moyen de 2 160 €/m². De même, les prix des appartements augmentent de 5,6% en un an, pour atteindre une moyenne de 3 076 €/m².

L'année 2009 peut ainsi sembler paradoxale : un redressement net des ventes, alors même que les prix augmentent et des mises en chantier atones qui ne permettent plus de répondre à ce renouveau de la demande. Dans les faits, les ventes augmentent grâce aux mesures fiscales incitatives, en particulier la loi Scellier, qui ont permis d'écouler de gros encours de logements en 2009 tout en maintenant les prix.

Perspectives 2010 : une baisse contenue de l'activité

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 franche des autorisations en 2007 et 2008, la région présente une nouvelle baisse en un an (-10,5%). Cette baisse est cependant bien moins importante que les années précédentes, ce qui laisse présager un arrêt dans la forte chute constatée ces deux dernières années et une possible stabilisation à moyen terme. Le secteur de la maison individuelle s'en sort relativement mieux que le collectif, avec une baisse 3,8% des autorisations, contre -19,6% dans le collectif.

La construction des locaux également en net retrait

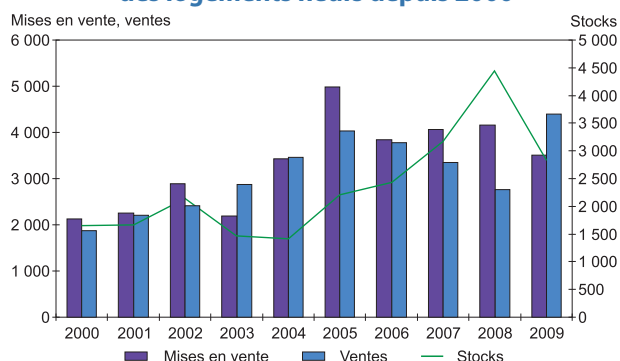
En 2009, 1 545 800 m² de locaux à usage autre qu'habitation ont été mis en chantier dans la région contre 2 165 600 m² l'année précédente, soit une baisse de 28,6%. Ce net recul intervient après plusieurs années de niveaux d'activité élevés, qui étaient restés soutenus en 2008.

Les bâtiments industriels, les entrepôts et les services publics ou d'intérêt collectif constituent la majorité des constructions de locaux en 2009. Il faut dire que depuis deux ans, les bâtiments de stockage agricole sont comptabilisés avec l'ensemble des bâtiments de stockage dans la catégorie entrepôts.

Les autorisations de construire délivrées cette année pour des locaux sont en baisse de 23,1% par rapport à 2008 et laissent donc présager une nouvelle diminution de l'activité de construction de locaux à usage autre qu'habitation en 2010.

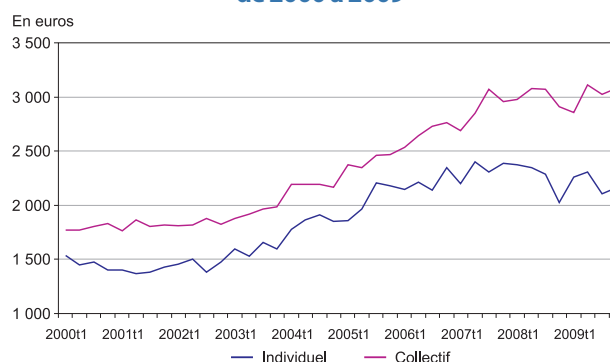
Edwige CROCQUEY
Direction régionale de l'Environnement,
l'Aménagement et le Logement Nord-Pas-de-Calais
Service Connaissance et Évaluation -
Division applications statistiques

Évolution des mises en vente, des ventes et des stocks des logements neufs depuis 2000



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

Évolution des prix de vente au m² des logements neufs de 2000 à 2009



Source : DREAL 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 2009

| | m ² | % |
|---------------------------------------|------------------|--------------|
| Hébergement hôtelier | 8 354 | 0,5 |
| Bureaux | 128 749 | 8,3 |
| Commerce | 110 654 | 7,2 |
| Artisanat | 4 166 | 0,3 |
| Industrie | 381 738 | 24,7 |
| Exploitation agricole | 165 698 | 10,7 |
| Entrepôt | 388 155 | 25,1 |
| Service public ou d'intérêt collectif | 358 290 | 23,2 |
| dont | | |
| Transport | 416 | 0,0 |
| Enseignement et recherche | 100 667 | 6,5 |
| Action sociale | 27 774 | 1,8 |
| Ouvrage spécial | 31 284 | 2,0 |
| Santé | 135 615 | 8,8 |
| Culture et loisir | 62 534 | 4,0 |
| TOTAL | 1 545 804 | 100,0 |

Source : Sit@del2 - DREAL Nord-Pas-de-Calais

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 2009 - 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



Sit@del 2, un nouvel outil pour observer la construction neuve

Les résultats publiés dans ce document sont issus de la base de données Sit@del2 qui, depuis mars 2009, rassemble les informations relatives aux autorisations de construire (permis délivrés) et aux mises en chantier transmises par les centres instructeurs, que ce soient 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.

Logements : ces chiffres portent désormais 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.).

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.

Foncier : jusqu'en 2008, un prix en hausse pour des surfaces en baisse

En 2008, 4 792 permis de construire ont été délivrés à des particuliers pour des maisons individuelles dans le Nord-Pas-de-Calais, soit 35,6% de moins qu'en 2006. Près de 8% des terrains nécessaires à ces constructions ont été acquis par succession ou donation, les 92% restants ayant été achetés. Parmi ces 4 408 terrains achetés, 3 107 l'ont été en 2008. Ces derniers ont une surface moyenne de 1 106 m² et un prix moyen au m² de 60 euros. Les maisons construites coûtent en moyenne 144 104 euros pour une surface hors oeuvre nette de 140 m². Lorsque le terrain a été acheté, son coût représente 32% de l'investissement global.

Prix et surface des terrains en 2008

| | 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 |
|---------------|--------------------|----------------------------|---|----------------------------|------------------------------|----------------------------|----------------------------------|----------------------------|--|
| | 2008 | Évolution 2006-2008 (en %) | 2008 | Évolution 2006-2008 (en %) | 2008 | Évolution 2006-2008 (en %) | 2008 | Évolution 2006-2008 (en %) | |
| Nord | 1 261 | -42,9 | 77 | 26,2 | 993 | -7,4 | 76 653 | 17,1 | 34 |
| Pas-de-Calais | 1 846 | -35,0 | 49 | 39,4 | 1 183 | -10,2 | 58 374 | 26,1 | 31 |
| Région | 3 107 | -38,4 | 60 | 32,8 | 1 106 | -8,6 | 65 793 | 20,3 | 32 |
| France | 87 723 | -28,0 | 54 | 22,7 | 1 240 | -8,8 | 67 440 | 11,8 | 34 |

Source : DREAL Nord-Pas-de-Calais - Enquête sur le prix des terrains à bâtir

Prix et surface (SHON) des maisons en 2008

| | 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 | |
|---------------|-------------------|----------------------------|--|----------------------------|---|----------------------------|---------------------------------|----------------------------|---|----------------------------|
| | 2008 | Évolution 2006-2008 (en %) | 2008 | Évolution 2006-2008 (en %) | 2008 | Évolution 2006-2008 (en %) | 2008 | Évolution 2006-2008 (en %) | 2008 | Évolution 2006-2008 (en %) |
| Nord | 2 006 | -38,5 | 1 088 | 10,3 | 144 | -3,1 | 156 107 | 6,9 | 1 022 | -10,2 |
| Pas-de-Calais | 2 786 | -33,3 | 985 | 11,6 | 137 | -3,2 | 135 466 | 8,1 | 1 291 | -6,3 |
| Région | 4 792 | -35,6 | 1 029 | 10,8 | 140 | -3,2 | 144 104 | 7,2 | 1 178 | -7,4 |
| France | 138 961 | -22,2 | 1 047 | 8,1 | 134 | -2,2 | 140 065 | 5,6 | 1 361 | -6,6 |

Source : DREAL Nord-Pas-de-Calais - Enquête sur le prix des terrains à bâtir

SHON : La surface hors oeuvre nette (SHON) correspond à la totalité des surfaces de plancher d'une construction, déduction faite de ce qui n'est pas aménageable.

Méthodologie : l'enquête sur le prix des terrains à bâtir

L'enquête sur le prix des terrains à bâtir porte sur les permis délivrés en 2008 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 édifiée 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.