

Construction

La construction de logements est en berne

En 2014, le marché régional de la construction de logements continue sa chute : le nombre de logements autorisés ou mis en chantier est en fort repli. Les ventes de maisons neuves sont en net recul tandis que celles des appartements neufs se maintiennent bien dans la région. Par conséquent, le stock de logements neufs reste à un niveau élevé comme en 2013. Les prix immobiliers sont stables aussi bien pour les maisons individuelles que pour les appartements. La construction de locaux non résidentiels se porte bien.

Philippe MACQUET, Insee Nord-Pas-de-Calais
Didier PALUCH, Dreal Nord-Pas-de-Calais

Baisse des autorisations de logements, particulièrement dans le Nord

En 2014, la construction de 15 600 logements a été autorisée en Nord-Pas-de-Calais, soit une baisse de près de 29 % par rapport à 2013 (*figure 1*). Le nombre de permis de construire atteint son plus bas niveau depuis dix ans. En France métropolitaine, la baisse continue au même rythme que l'année précédente mais est de moindre ampleur qu'en Nord-Pas-de-Calais (-11 %). Le recul du nombre de logements autorisés est plus marqué dans le département du Nord (-31 %) que dans celui du Pas-de-Calais (-25 %) même si, sur le long terme, le Nord résiste mieux que le Pas-de-Calais.

Au cours de l'année 2014, 16 200 logements ont été mis en chantier en Nord-Pas-de-Calais, soit près de 17 % de moins qu'en 2013. Le nombre de mises en chantier baisse plus fortement qu'en France métropolitaine (-11 %) (*figure 2*).

Reprise de la construction de locaux non résidentiels

En 2014, les autorisations de construire des locaux non résidentiels se sont élevées à 1,96 million de m² en Nord-Pas-de-Calais, soit 10 % de plus qu'en 2013. À l'exception

des bureaux, du commerce et des services publics ou d'intérêt collectif, tous les secteurs sont orientés à la hausse. La très forte hausse des surfaces autorisées consacrées aux entrepôts (+55 %) alimente la bonne performance régionale en 2014. Toutefois, depuis 2008, les surfaces autorisées de construction de locaux non résidentiels ont baissé de 7 % en moyenne chaque année.

En France métropolitaine, les surfaces autorisées sont en baisse de 11,5 %, une baisse qui affecte la quasi-totalité des types de locaux (*figure 3*).

Déprime du marché de l'individuel

En Nord-Pas-de-Calais, le marché du logement neuf peine à rebondir en 2014. La vente de maisons neuves chute fortement (-24 %) (*figure 4*). Ce recul est plus prononcé qu'en France métropolitaine (-18 %). En revanche, le marché des appartements nordistes poursuit son embellie alors qu'il s'érode au niveau national : la vente d'appartements progresse dans la région (+12 %) alors qu'elle est en léger repli en France métropolitaine (-2 %).

Le stock de logements neufs disponibles est en léger repli (-1,6 %) entre 2013 et 2014 mais reste à un niveau élevé (*figure 5*).

Des prix assez élevés pour les maisons, moins pour les appartements

Le prix de vente moyen des maisons en Nord-Pas-de-Calais a légèrement progressé en 2014 par rapport à 2013 (+3,3 %), comme d'ailleurs en France métropolitaine (*figure 4*). Il demeure plutôt élevé, à un niveau inférieur à celui de l'Île-de-France, Rhône-Alpes, Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse. Il est équivalent à celui de la Bretagne, de l'Alsace et du grand Sud-Ouest (*figure 6*).

Le prix des appartements reste stable dans la région comme dans l'ensemble du pays. Le prix moyen au m² en Nord-Pas-de-Calais est inférieur à la moyenne régionale française. Il est par exemple équivalent à celui de la plupart des régions du nord de la Loire (hors Île-de-France, Basse-Normandie et Pays de Loire) (*figure 7*).

1 Logements autorisés par département

	Logements en 2014	Évolution 2014/2013	Évolution annuelle moyenne 2013/2008 (1)
	(en nombre)	(en %)	(en %)
Nord	10 500	-30,6	5,4
Pas-de- Calais	5 200	-25,2	-3,9
Nord- Pas-de- Calais	15 600	-28,9	1,8
France métropolitaine	356 800	-10,6	-2,5

Note : données brutes provisoires arrondies à la centaine en date réelle. Les évolutions sont calculées sur données non arrondies.

(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.

Champ : France métropolitaine.

Source : SOeS, Sit@del2, estimations à fin février 2015.

2 Logements commencés par département

	Logements en 2014	Évolution 2014/2013	Évolution annuelle moyenne 2013/2008 (1)
	(en nombre)	(en %)	(en %)
Nord	11 300	-11,0	6,2
Pas-de- Calais	4 900	-27,5	-1,0
Nord- Pas-de- Calais	16 200	-16,7	3,4
France métropolitaine	342 400	-11,0	0,1

Note : données brutes provisoires arrondies à la centaine en date réelle. Les évolutions sont calculées sur données non arrondies.

(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.

Champ : France métropolitaine.

Source : SOeS, Sit@del2, estimations à fin février 2015.

3 Construction autorisée de locaux non résidentiels, selon le type

	Nord-Pas-de-Calais			France métropolitaine		
	Surfaces autorisées en 2014	Évolution 2014/2013	Évolution moyenne annuelle 2013/2008 (1)	Évolution 2014/2013	Évolution moyenne annuelle 2013/2008 (1)	
	(en milliers de m ²)	(en %)	(en %)	(en %)	(en %)	
Artisanat	75	20,5	26,7	5,2	42,1	
Bureaux	167	-13,8	-2,7	-22,3	-1,5	
Commerce	198	-20,3	8,1	-14,1	0,6	
Entrepôt	445	54,5	-13,3	8,3	-6,6	
Exploitation agricole ou forestière	476	10,2	-4,8	-13,5	-2,0	
Hébergement hôtelier	35	32,8	13,7	-16,1	3,5	
Industrie	175	36,9	-21,7	-2,0	-14,9	
Service public ou d'intérêt collectif	389	-2,5	-4,8	-19,7	-0,9	
Ensemble	1 964	10,3	-6,6	-11,5	-3,1	

Note : données brutes provisoires en date réelle.

(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.

Source : SOeS, Sit@del2

4 Ventes des maisons et des appartements neufs

	Nord- Pas-de- Calais			France métropolitaine		
	En 2014	Évolution 2014/2013	Évolution moyenne annuelle 2013/2008 (2)	En 2014	Évolution 2014/2013	Évolution moyenne annuelle 2013/2008 (2)
	(nombre ou prix en euro)	(en %)	(en %)	(nombre ou prix en euro)	(en %)	(en %)
Maisons neuves						
Nombre de ventes (1)	564	-24,2	-1,4	7 263	-17,6	-3,9
Prix moyen par maison	223 118	3,3	-0,4	252 614	2,0	-0,2
Appartements neufs						
Nombre de ventes (1)	2 463	12,4	2,5	78 558	-2,4	3,5
Prix moyen au m ²	3 150	-0,2	1,0	3 862	-0,4	3,0

(1) : réservations avec dépôt d'arrhes.

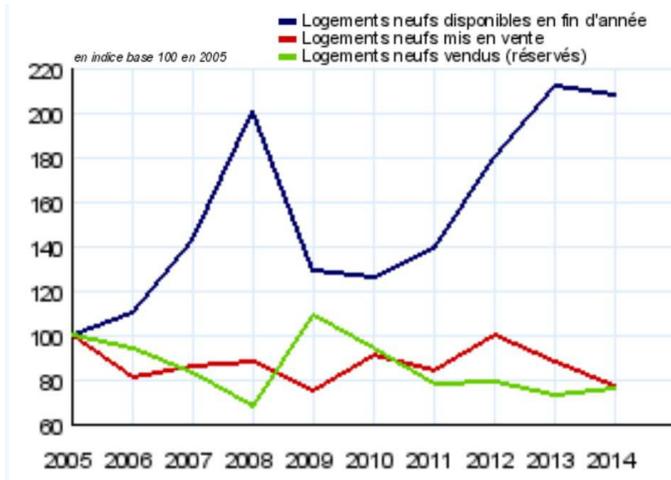
(2) : taux d'évolution annuel qu'auraient connu le nombre de ventes ou le prix moyen si l'évolution avait été la même pour chaque année de la période considérée.

nd : données non disponibles.

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

Source : SOeS, enquête ECLN.

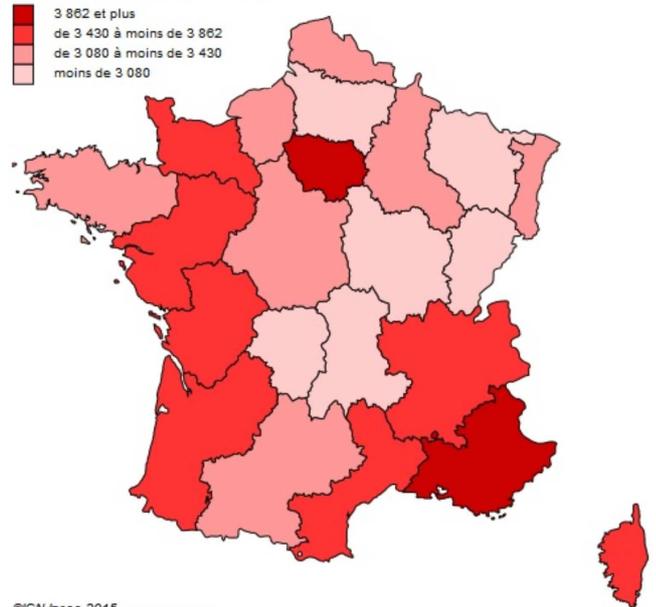
5 Évolution de la commercialisation de logements neufs dans la région Nord-Pas-de-Calais



Note : données brutes.
 Champ : permis de 5 logements et plus destinés à la vente aux particuliers ; France métropolitaine.
 Source : SOeS, enquête ECLN.

7 Prix régional moyen des appartements neufs en 2014

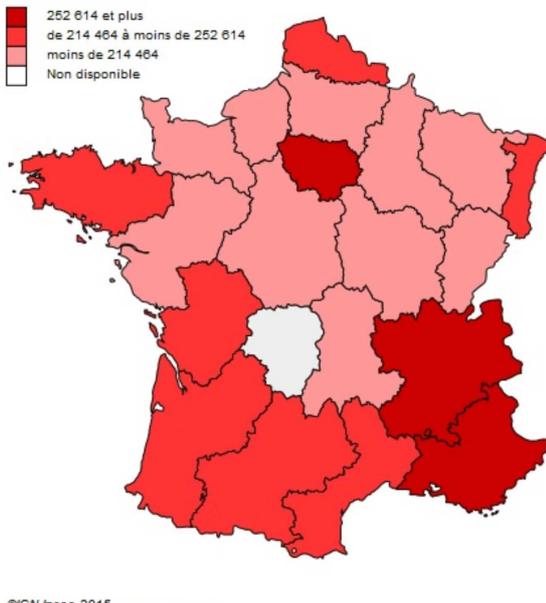
France métropolitaine : 3 862 €/m²
 Prix moyen des appartements (en € / m²)



©IGN-Insee 2015
 Champ : France métropolitaine.
 Source : SOeS, enquête ECLN.

6 Prix régional moyen des maisons neuves en 2014

France métropolitaine : 252 614 €/lot
 Prix moyen des maisons (en € / lot)



©IGN-Insee 2015
 Champ : France métropolitaine.
 Source : SOeS, enquête ECLN