

# Construction : contexte morose sauf pour la promotion immobilière

La baisse de la construction de logements se poursuit en 2015 en Nord-Pas-de-Calais-Picardie : recul de - 4 % des autorisations et de - 7 % des mises en chantier par rapport à 2014. L'embellie observée au niveau national ne gagne pas encore la région. Ce contexte peu favorable se traduit par des pertes d'emploi, un chiffre d'affaires et des investissements en recul.

Les entrepreneurs du bâtiment et des travaux publics de la région escomptent pourtant un retournement de tendance pour 2016. La reprise en 2015 de l'activité des promoteurs, en repli depuis 2012, pourrait leur donner raison. Les ventes d'appartements neufs progressent nettement et s'accompagnent d'une légère hausse des prix de vente. Le temps écoulé entre la mise sur le marché et la vente de logements neufs s'est réduit de 7 mois en un an.

Anne EVRARD, Dreal

Tandis qu'elle reprend à l'échelle nationale, l'activité immobilière reste dégradée en Nord-Pas-de-Calais-Picardie. D'après la Banque de France, la production aurait baissé de - 3,4 % en un an dans l'ensemble des entreprises du bâtiment et des travaux publics de la région qui ont répondu à l'enquête sectorielle. La rentabilité des entreprises a globalement reculé en 2015. Les entrepreneurs ont fortement réduit leurs investissements. Dans la région, 4 000 entreprises ont été créées dans le secteur de la construction en 2015, 18 % de moins qu'en 2014. Parmi elles, 31 % l'ont été par des micro-entrepreneurs. Dans le même temps, 1 170 entreprises ont déposé le bilan, une centaine de plus qu'en 2014. Avec 106 000 salariés fin 2015, le secteur de la construction représente près de 9 % des emplois du secteur marchand non agricole en Nord-Pas-de-Calais-Picardie. Depuis fin 2008, il subit une diminution de ses effectifs salariés. Il a encore perdu 3 500 emplois en 2015, alors que les effectifs sont quasi stables dans l'ensemble du secteur marchand non agricole.

## Recul des autorisations de construction de logements en 2015

La construction de logements neufs se redresse un peu sur l'ensemble de la France métropolitaine, mais continue de se replier en Nord-Pas-de-Calais-Picardie, où près de 22 000 permis de construire un logement ont été délivrés en 2015, soit 4 % de moins qu'en 2014. Les mises en chantier reculent aussi, malgré la courte embellie observée en cours d'année (figure 1). Des cinq départements qui constituent désormais la région, seul le Pas-de-Calais voit ses autorisations progresser. Dans l'Oise et l'Aisne, les autorisations sont en retrait tant dans le secteur collectif que dans l'individuel. Dans la Somme et le Nord, seul l'individuel s'améliore. La Métropole européenne de Lille concentre plus du tiers des autorisations de logements collectifs de la région. Les mises en chantier sont, elles, en repli dans tous les

départements, sauf la Somme. Celle-ci se démarque par une forte progression des mises en chantier de logements collectifs, qui ont plus que doublé en un an (figure 2).

## La surface autorisée à la construction de locaux industriels plus importante en proportion qu'en moyenne

En 2015, les surfaces autorisées de locaux atteignent en Nord-Pas-de-Calais-Picardie 2,9 millions de mètres carrés de surface de plancher, soit 8 % de la surface autorisée sur le territoire national. Les locaux destinés à l'exploitation agricole et forestière sont les premiers en termes d'espace consommé. La plus grande surface autorisée pour un local dans la région concerne d'ailleurs un projet de culture de tomates sous serres de 8 hectares, situé à Denain. Les surfaces affectées aux locaux ont régressé dans toutes les activités sauf dans la construction de bureaux, le commerce et l'industrie.

## L'activité des promoteurs se porte mieux

La promotion immobilière apporte une éclaircie à ce tableau. Dans la région, les ventes de logements neufs ont grimpé de + 30 % entre 2014 et 2015 et les mises sur le marché de + 4 %. Les ventes de logements collectifs ont progressé dans les cinq départements, celles de maisons neuves uniquement dans le Nord et l'Oise. Le département du Nord porte à lui seul les deux tiers de l'activité régionale des promoteurs et la Métropole européenne de Lille près de la moitié. L'augmentation des ventes permet une diminution de l'encours : 4 200 appartements et 800 maisons neuves restent à vendre fin 2015 dans la région. Pour la première fois depuis 2008, le délai d'écoulement des loge-

ments neufs diminue. Il a ainsi raccourci de 7 mois par rapport à 2014 pour les appartements comme pour les maisons.

Le prix moyen d'une maison neuve stagne dans la région, à 216 k€. Celui d'un appartement neuf s'élève en moyenne à 3 200 €/m<sup>2</sup> en 2015, à un niveau légèrement supérieur aux trois années précédentes. D'ordinaire nettement plus bas que dans le reste de la région, le prix moyen pratiqué dans l'Aisne s'est rehaussé en 2015 au-delà de 3 000 €/m<sup>2</sup> grâce à des ventes relativement importantes d'appartements en résidence senior de standing (figures 3 et 4).

## Toujours peu de prêts à taux zéro accordés

En 2015, 3 400 prêts à taux zéro (PTZ) ont été octroyés dans la région, un peu plus qu'en 2014. De 2005 à 2011, ils dépassaient les 15 000. Cette chute résulte notamment du fait que les logements anciens ne sont plus éligibles depuis 2012 alors que, depuis la création du PTZ en 2005, ils constituaient plus des deux tiers des prêts accordés.

En octobre 2014, dans le cadre des mesures pour la relance de la construction, le PTZ est renforcé sur les zones où son effet de levier est le plus grand. En 2015, les exigences relatives à la performance énergétique sont levées. Pour aider à redynamiser les petites villes, la possibilité de financer des acquisitions dans l'ancien est réintroduite, sous condition de travaux et de localisation. Ces mesures ont permis au nombre de PTZ accordés de remonter en 2015, mais faiblement encore. ■

## Pour en savoir plus

- [www.nord-pas-de-calais-picardie.developpement\\_durable.gouv.fr](http://www.nord-pas-de-calais-picardie.developpement_durable.gouv.fr)
- Evrard A., « Bilan de la construction 2015 » – Les dossiers de la Dreal Nord- Pas-de-Calais-Picardie, n° 1, avril 2015

## 1 Logements autorisés par département

	Logements en 2015 (nombre)	Évolution 2015/2014	Évolution annuelle moyenne 2014/2009 (1) en %
Aisne	1 200	-19,8	-5,0
Nord	10 000	-3,6	-2,6
Oise	2 900	-10,7	-1,6
Pas-de-Calais	5 600	3,1	-4,9
Somme	2 200	-5,2	-3,4
<b>Nord-Pas-de-Calais-Picardie</b>	<b>21 900</b>	<b>-4,2</b>	<b>-3,3</b>
France métropolitaine	372 200	3,8	-0,2

(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 arrondies à la centaine en date réelle. Les évolutions sont calculées sur données non arrondies.

Champ : France métropolitaine

Source : SOeS, Sit@del2, estimations au 13 avril 2016

## 2 Logements commencés par département

	Logements en 2015 (nombre)	Évolution 2015/2014	Évolution annuelle moyenne 2014/2009 (1) en %
Aisne	1 200	-8,6	-5,3
Nord	9 300	-13,5	2,2
Oise	2 700	-12,7	-2,0
Pas-de-Calais	4 700	-7,1	-3,9
Somme	2 500	41	-5,9
<b>Nord-Pas-de-Calais-Picardie</b>	<b>20 400</b>	<b>-7,3</b>	<b>-1,2</b>
France métropolitaine	335 400	1,6	-0,2

(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 arrondies à la centaine en date réelle. Les évolutions sont calculées sur données non arrondies.

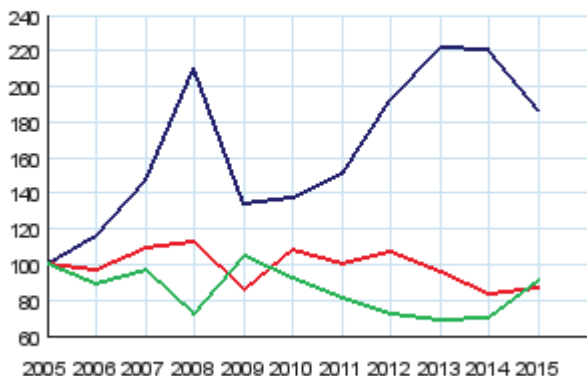
Champ : France métropolitaine

Source : SOeS, Sit@del2, estimations au 13 avril 2016

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

- Logements neufs disponibles en fin d'année
- Logements neufs mis en vente
- Logements neufs vendus (réservés)

en indice base 100 en 2005



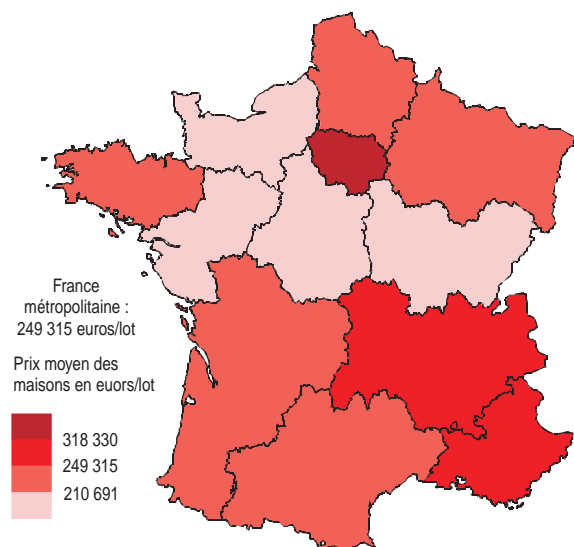
Note : données brutes

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

France métropolitaine

Source : SOeS, enquête ECLN

## 5 Prix régional moyen des maisons neuves en 2015



## 4 Ventes des maisons et des appartements neufs

	Nord-Pas-de-Calais-Picardie			France métropolitaine		
	En 2015 (nombre, euro)	Évolution 2015/2014	Évolution annuelle moyenne 2014/2009 (2)	En 2015 (nombre, euro)	Évolution 2015/2014	Évolution annuelle moyenne 2014/2009 (2)
<b>Maisons neuves</b>						
Nombre de ventes (1)	823	13,8	-11,6	8 237	11,0	-10,3
Prix moyen par maison	216 269	0,4	0,4	249 315	-1,5	0,8
<b>Appartements neufs</b>						
Nombre de ventes (1)	4 206	33,1	-6,6	94 301	18,6	-3,1
Prix moyen au m <sup>2</sup>	3 203	2,6	0,8	3 892	0,6	2,8

(1) réservations avec dépôt d'arrhes.

(2) taux d'évolution annuel qu'aurait 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.

## 6 Prix régional moyen des appartements neufs en 2015

