

Construction : un contexte encore difficile en 2016, mais des perspectives encourageantes

En 2016, l'emploi dans la construction continue de baisser. Cependant, plusieurs indicateurs montrent que la dynamique de croissance observée sur le reste du territoire national se diffuse aussi dans la région. Avec une progression de plus de 16 % des réservations en un an, le dynamisme des ventes de logements neufs se confirme. Cette embellie sur la promotion immobilière se répand sur le secteur de la construction, avec une progression de 17,2 % du nombre de logements autorisés et de 6,4 % du nombre de logements mis en chantier en une année.

Auteur : Franck LEQUESNE, DREAL Hauts-de-France

Une contraction de l'emploi qui se poursuit

Dans ce contexte, le secteur de la construction enregistre une huitième année consécutive de baisse de ses effectifs. Sur un an, la construction a perdu un peu plus de 2 000 emplois, soit une baisse de 1,9 % par rapport à la fin 2015. Avec 105 000 salariés à la fin 2016, le secteur de la construction représente 8,4 % des emplois du secteur marchand non agricole en Hauts-de-France, contre 9 % en 2015. Près de 3 600 entreprises dans la construction ont été créées dans la région, soit 10 % de moins qu'en 2015. Parmi elles, 22 % l'ont été par des micro-entrepreneurs. Dans le même temps, 980 entreprises du BTP ont déposé le bilan, soit environ 200 de moins qu'en 2015.

Le marché de la promotion immobilière continue sa progression

En 2016, les mises en vente sur le marché sont en forte croissance (+ 32,9 %). Dans le même temps, les ventes de logements neufs ont progressé de 16,5 % (figures 1 et 2). Des taux de crédit immobilier qui demeurent à des niveaux bas, la refonte du prêt à taux zéro ou encore le dispositif Pinel qui encourage l'investissement locatif expliquent en partie la reprise de l'activité de la promotion immobilière. Les réservations d'appartements neufs s'élèvent à 4 800 unités, soit une augmentation de près de 16 % par rapport à 2015. Concernant les maisons individuelles, le nombre de transactions a progressé sur un an de 21 %, les ventes ont atteint près de 1 100 logements. Au final, en raison du dynamisme des mises en vente, le stock de logements neufs disponibles progresse de 6,1 %.

Dans la région, le prix moyen au mètre carré s'établit à 3 300 euros pour l'achat d'un appartement neuf, soit une hausse de 3,6 % en un an. Le prix moyen de vente d'une maison individuelle s'évalue en moyenne à 221,9 k€, soit une progression de 2,9 % par rapport à l'année 2015. Même si ces prix restent en deçà de ceux observés au niveau national, les écarts de prix de vente avec les autres régions (hors Île-de-France) se réduisent (figures 3 et 4).

Une reprise de la construction de logements neufs, surtout dans le collectif

En 2016, 25 800 logements ont été autorisés à la construction dans les Hauts-de-France, soit une hausse de 17,2 % sur un an (figure 5). Cette progression fait suite à un recul annuel moyen de 7,5 % entre 2010 et 2015. L'embellie observée en 2015 au niveau national concerne désormais aussi les Hauts-de-France, même si le niveau des autorisations est encore loin du record de 42 100 logements en 2006. L'embellie concerne tous les départements de la région, à l'exception de l'Oise. Cette reprise concerne surtout les logements collectifs ou en résidence, les projets de construction d'appartements sont en hausse de plus de 33 %.

Avec 21 100 logements, les mises en chantier progressent de 6,4 % en 2016 après un recul moyen de 6,1 % par an entre 2010 et 2015 (figure 6). Cette progression des mises en chantier est particulièrement sensible dans le Pas-de-Calais, l'Oise et la Somme. Le département du Nord enregistre une plus faible augmentation (2,7 %) mais totalise plus de 43 % de la production régionale de logements. A contrario, le département de l'Aisne affiche un recul de 9 %

comparé à 2015. En Hauts-de-France, à l'image des autorisations de construction, la progression est plus dynamique pour les logements collectifs ou en résidence : 11 700 appartements sont sortis de terre, soit une augmentation de 14,8 % en un an.

Reprise pour le secteur des locaux non résidentiels

En 2016, les surfaces autorisées de locaux atteignent en Hauts-de-France 3,2 millions de mètres carrés de surface de plancher, soit une progression de 9,5 % par rapport à 2015. Cette augmentation fait suite à une évolution moyenne atone de + 0,4 % par an entre 2010 et 2015.

La progression est importante dans les secteurs de l'hébergement hôtelier (+ 106,4 %), de l'entreposage (+ 79,4 %) et des bureaux (+ 50,8 %). Le secteur de l'entrepôt pèse pour près de 30 % dans les autorisations (931 000 m²). Les autorisations de construire des locaux d'activité sont en baisse sur les autres postes, en particulier dans le commerce (- 29,1 %) et les services publics (- 19,6 %). ■

Pour en savoir plus

- www.hauts-de-france.developpement-durable.gouv.fr
- Lequesne F., « Bilan de la construction 2016 » - Les dossiers de la Dreal Hauts-de-France, n°2, mai 2017

1 Ventes des maisons et des appartements neufs

en %

	Hauts-de-France		France métropolitaine			
	En 2016 (nombre, euro)	Évolution 2016/2015	Évolution annuelle moyenne 2015/2010 (2)	En 2016 (nombre, euro)	Évolution 2016/2015	Évolution annuelle moyenne 2015/2010 (2)
Maisons neuves						
Nombre de ventes (1)	1 057	20,9	-8,4	10 212	22,4	-8,1
Prix moyen par maison	221 898	2,9	0,2	256 995	3,4	0,8
Appartements neufs						
Nombre de ventes (1)	4 815	15,6	2,1	114 846	20,4	-1,4
Prix moyen au m ²	3 316	3,6	0,5	3 993	2,3	1,8

(1) : réservations avec dépôt d'arrhes.

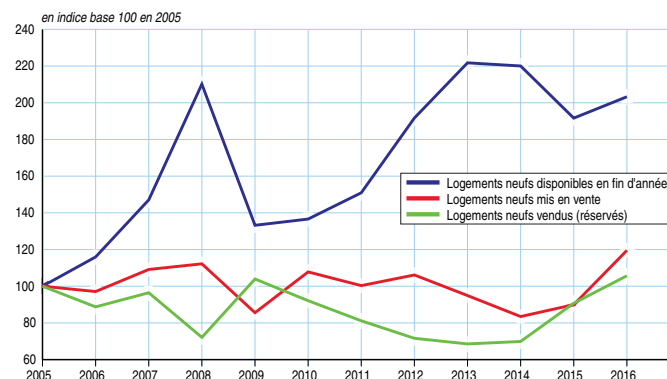
(2) : taux d'évolution annuel qu'aurait connu le nombre de ventes ou le prix moyen si l'évolution avait été la même pour chaque année de la période considérée.

nd : données non disponibles.

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

Source : SOeS, enquête ECLN.

2 Évolution de la commercialisation de logements neufs dans la région Hauts-de-France

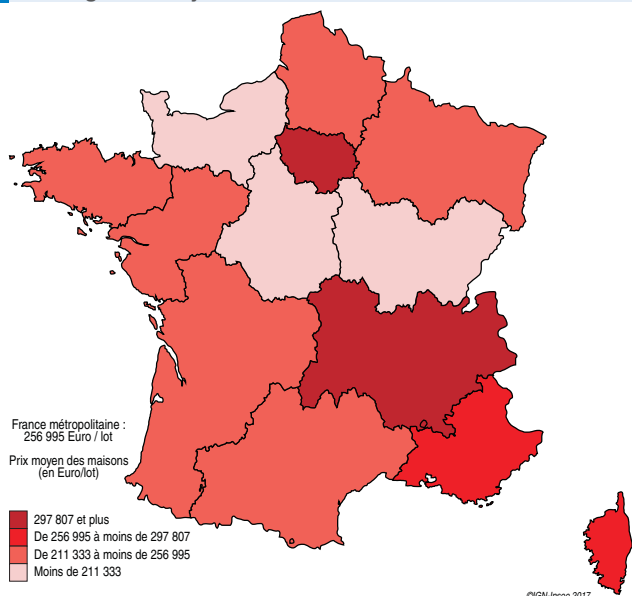


Note : données brutes.

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

Source : SOeS, enquête ECLN.

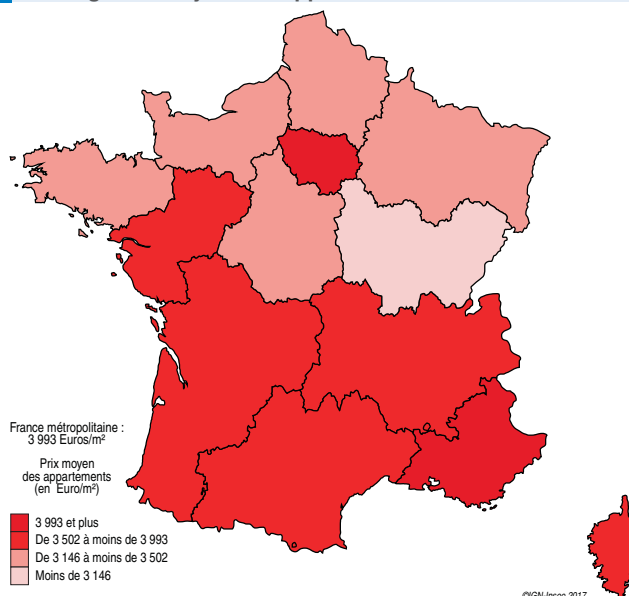
3 Prix régional moyen des maisons neuves en 2016



Champ : France métropolitaine.

Source : SOeS, enquête ECLN.

4 Prix régional moyen des appartements neufs en 2016



Champ : France métropolitaine.

Source : SOeS, enquête ECLN.

5 Logements autorisés par département

en %

	Logements en 2016 (nombre)	Évolution 2016/2015	Évolution annuelle moyenne 2015/2010 (1)
Aisne	1 300	14,2	-11,4
Nord	11 800	16,6	-6,9
Oise	2 700	-2,2	-10,2
Pas-de-Calais	6 600	12,7	-6,2
Somme	3 400	59,0	-8,0
Hauts-de-France	25 800	17,2	-7,5
France métropolitaine	437 800	14,8	-3,4

(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 30 mars 2017.

6 Logements commencés par département

en %

	Logements en 2016 (nombre)	Évolution 2016/2015	Évolution annuelle moyenne 2015/2010 (1)
Aisne	1 100	-9	-9,3
Nord	9 100	2,7	-6,5
Oise	2 900	10,2	-5,7
Pas-de-Calais	5 300	13,4	-6,9
Somme	2 700	10,0	-1,0
Hauts-de-France	21 100	6,4	-6,1
France métropolitaine	364 600	12,3	-4,0

(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 30 mars 2017.