

Une année en demi-teinte

Pour la première fois depuis dix ans, le nombre d'emplois dans la construction s'est stabilisé. Le marché de la promotion immobilière est en repli par rapport à 2016, mais le volume des transactions demeure élevé. Grâce à deux trimestres dynamiques, le nombre de logements commencés et autorisés progresse par rapport à l'année précédente. Dans le secteur non résidentiel, les surfaces de plancher autorisées sont en retrait, alors que la tendance nationale est orientée à la hausse.

Auteur : Franck Lequesne, DREAL Hauts-de-France

L'emploi dans la construction se stabilise en 2017

Après dix années de baisse, le nombre d'emplois dans le secteur de la construction cesse de diminuer en 2017. Avec près de 105 000 salariés à la fin de l'année, ce secteur représente 8,4 % des emplois du secteur marchand non agricole en Hauts-de-France.

Un peu plus de 3 500 entreprises dans la construction ont été créées dans la région en 2017, soit 2,2 % de moins qu'en 2016. Parmi elles, 17,3 % l'ont été par des micro-entrepreneurs. Dans le même temps, 780 entreprises du BTP ont déposé le bilan, soit environ 200 de moins qu'en 2016.

Une évolution contrastée pour la promotion immobilière, mais des transactions qui restent à un niveau élevé

Les Hauts-de-France enregistrent à la fois une baisse des ventes et des mises en vente de logements en 2017. Un peu plus de 5 800 logements neufs ont été vendus dans les Hauts-de-France, soit une baisse de 1,6 % par rapport à 2016. Certes, les ventes de logements collectifs, qui représentent dans la région près de neuf transactions sur dix, progressent de 2,6 %. Mais cette augmentation ne compense pas la forte baisse des ventes de maisons individuelles qui sont inférieures de 20 % à celles de l'année 2016. Cette baisse des transactions dans l'individuel est particulièrement sensible dans le département du Nord (- 22,9 %). Le volume des ventes en 2017 reste cependant élevé, supérieur de 17 % à celui de 2015 et de 56 % à celui de 2014 (*figures 1 et 2*).

Dans le même temps, 5 800 logements ont été mis en vente en 2017, un volume inférieur de près de 1 000 logements à celui de 2016. La baisse des mises en vente concerne aussi bien les appartements que les maisons individuelles. Le nombre de mises en vente reste toutefois élevé par rapport à 2015 (+ 16,5 %) et 2014 (+ 28,0 %).

Les plus faibles volumes de mises en vente permettent de stabiliser l'encours de logements proposés à la vente qui s'établit à un peu moins de 6 000 logements.

Dans la région, le prix moyen au mètre carré s'élève à 3 326 euros pour l'achat d'un appartement neuf, soit une hausse de 0,3 % en un an. Le prix moyen de vente d'une maison individuelle est en moyenne de 227,4 k€, soit une progression de 2,7 % par rapport à l'année 2016 (*figures 3 et 4*).

À l'instar du marché de la promotion immobilière, le nombre de permis de construire et de mises en chantier demeurent élevés

Grâce à un deuxième et un troisième trimestres dynamiques, les autorisations de construire progressent encore en 2017 dans la région. En effet, près de 29 000 logements ont été autorisés dans les Hauts-de-France, en hausse de 7,3 % par rapport à l'année précédente. Sur une année, les autorisations augmentent à un rythme légèrement inférieur à celui observé en France métropolitaine (+ 8,0 %). Cette progression du nombre d'autorisations s'observe dans la plupart des départements de la région : l'Aisne et la Somme font exception avec un recul de 7,7 % et de 9,0 % sur un an (*figure 5*).

Près de 24 300 logements ont été mis en chantier, soit une hausse de 8,2 % par

rapport à 2016. L'Oise est le seul département de la région qui enregistre un recul des mises en chantier sur un an (- 29,8 %). Le département du Nord (+ 13,1 %) concentre près de la moitié des mises en chantier des Hauts-de-France. Les ouvertures de chantier sont également bien orientées dans le Pas-de-Calais (+ 18,1 %), l'Aisne (+ 15,8 %) et la Somme (+ 10,5 %) (*figure 6*).

Léger repli pour le secteur des locaux non résidentiels

Dans les Hauts-de-France, les surfaces de plancher autorisées dans le secteur non résidentiel ont baissé de 8,3 % en 2017, alors que la tendance en France métropolitaine est à la stabilité (- 1,3 %). En 2017, 3,2 millions de mètres carrés de surface de plancher ont été autorisés, ce qui représente près de 9 % des surfaces autorisées sur le territoire métropolitain. La baisse est particulièrement sensible dans les secteurs de l'exploitation agricole ou forestière (- 22,2 %), de l'industrie (- 15,9 %) et de l'entrepôt (- 22,7 %). Avec 830 000 mètres carrés autorisés en 2017, le secteur de l'entrepôt représente tout de même plus du quart des surfaces autorisées dans la région et même près de la moitié dans les départements de l'Oise et de l'Aisne. Les surfaces de plancher de bureaux stagnent (- 0,7 %) ; près d'une autorisation sur deux concerne le territoire de la Métropole européenne de Lille. Les surfaces affectées aux locaux ont, en revanche, augmenté dans les secteurs du service public (+ 32,4 %) et du commerce (+ 24,5 %), en raison de quelques projets d'ampleur dans l'agglomération dunkerquoise.■

1 Ventes des maisons et des appartements neufs

	Hauts-de-France			France métropolitaine		
	En 2017 (nombre ou prix en euro)	Évolution 2017/2016	Évolution annuelle moyenne 2016/2011 (2)	En 2017 (nombre ou prix en euro)	Évolution 2017/2016	Évolution annuelle moyenne 2016/2011 (2)
Maisons neuves						
Nombre de ventes (1)	866	-20,0	0,4	10 639	-3,1	1,9
Prix moyen par maison	227 381	2,7	0,2	260 898	2,1	0,8
Appartements neufs						
Nombre de ventes (1)	4 947	2,6	7,8	119 178	2,6	5,5
Prix moyen au m²	3 326	0,3	0,3	3 974	0,5	1,1

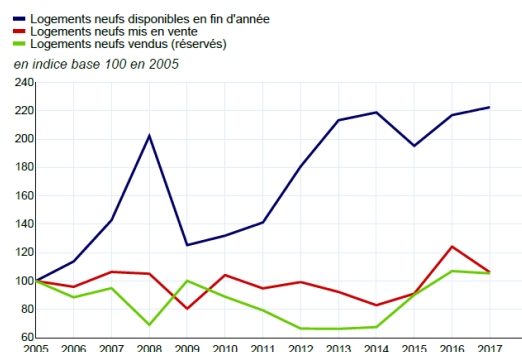
(1) : réservations avec dépôt d'arrhes.

(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 : SDES, enquête ECLN.

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

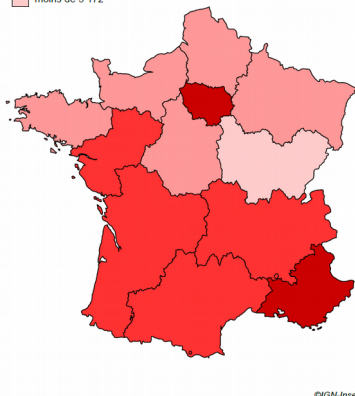


Note : données brutes.

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

3 Prix régional moyen des appartements neufs en 2017

France métropolitaine : 3 974 Euro / m²
Prix moyen des appartements (en Euro / m²)

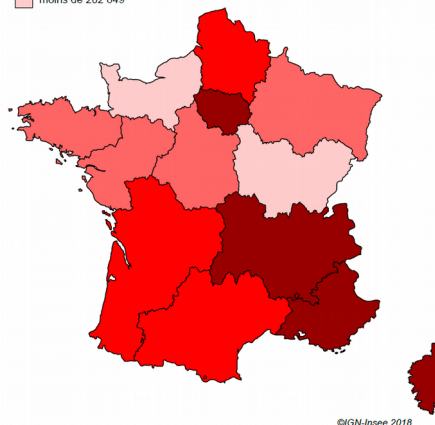


©IGN-Insee 2018

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

4 Prix régional moyen des maisons neuves en 2017

France métropolitaine : 260 898 Euro / lot
Prix moyen des maisons (en Euro / lot)



©IGN-Insee 2018

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

5 Logements autorisés par département

	Logements en 2017 (nombre)	Évolution 2017/2016	Évolution annuelle moyenne 2016/2011 (1)
Aisne	1 300	-7,7	-6,7
Nord	14 000	10,6	-5,9
Oise	3 100	5,0	-11,5
Pas-de-Calais	7 300	14,4	-5,0
Somme	3 300	-9,0	2,7
Hauts-de-France	29 000	7,3	-5,6
France métropolitaine	482 600	8,0	-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 arrondies à la centaine en date réelle. Les évolutions sont calculées sur données non arrondies.

Champ : France métropolitaine.

Source : SDES, Sit@del2, estimations au 28 mars 2018.

6 Logements commencés par département

	Logements en 2017 (nombre)	Évolution 2017/2016	Évolution annuelle moyenne 2016/2011 (1)
Aisne	1 200	15,8	-9,7
Nord	11 800	13,1	-4,3
Oise	2 200	-29,8	-8,3
Pas-de-Calais	6 100	18,1	-6,0
Somme	3 000	10,5	-1,1
Hauts-de-France	24 300	8,2	-5,3
France métropolitaine	415 000	16,8	-3,0

(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 : SDES, Sit@del2, estimations au 28 mars 2018.