



## Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement Hauts-de-France

Séance Plénière du 29 mars 2024

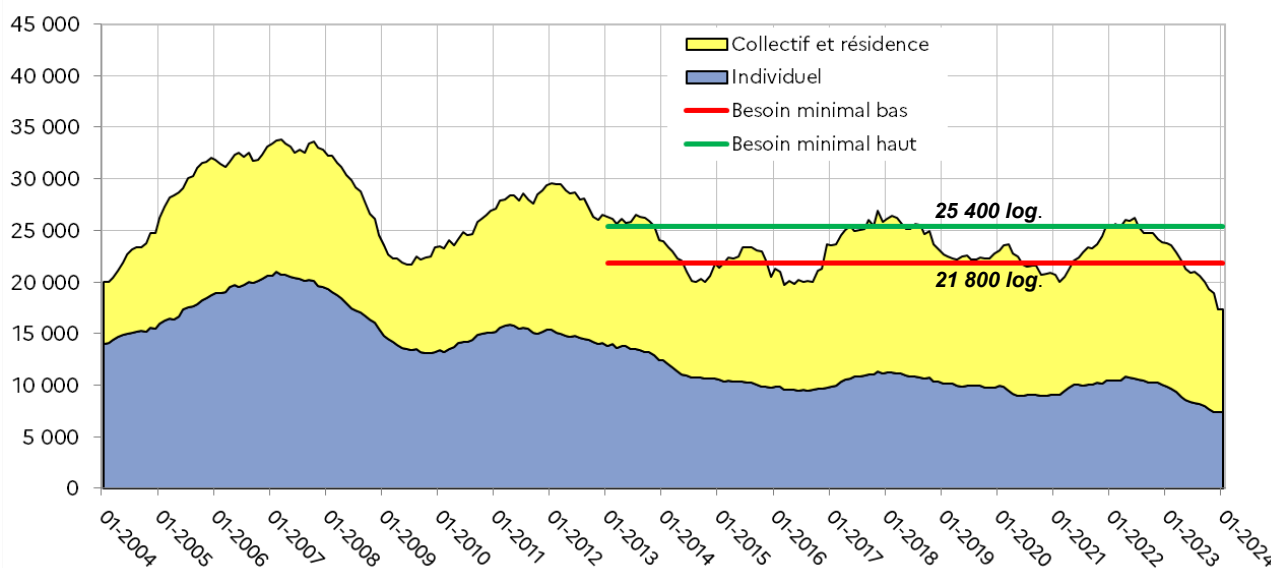
### Situation de la construction en région

#### 17 300 logements mis en chantier en 2023 en Hauts-de-France

La fin de l'année 2021 a été marquée, suite à la crise sanitaire, par la reprise des mises en chantier ayant presque retrouvé le niveau de 2018.

Cependant, la baisse du nombre de logements mis en chantier, initiée depuis mai 2022, s'est encore accrue, pour atteindre le niveau le plus bas constaté depuis 2001. Ainsi, **le nombre de logements mis en chantier en 2023 a chuté de 27,2 % dans les Hauts-de-France par rapport à 2022 (- 22,0 % France entière).**

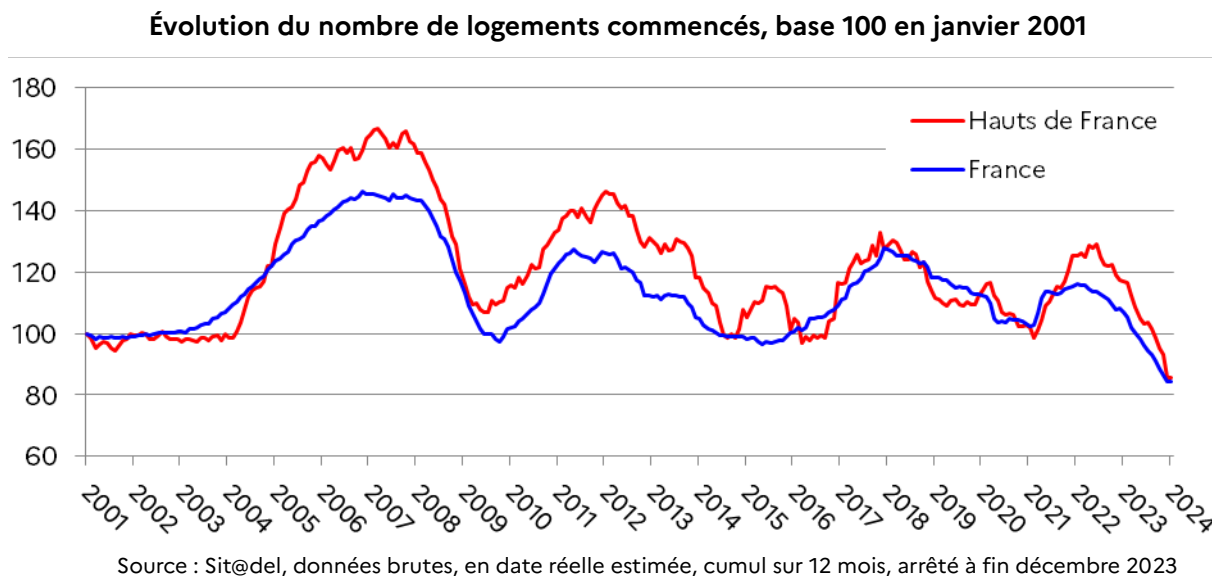
Logements mis en chantier



Source : Sit@del, données brutes, en date réelle estimée, cumul sur 12 mois, arrêté à fin décembre 2023

En région, contrairement à l'année passée, les constructions individuelles<sup>1</sup> ne sont plus épargnées par cette baisse (- 26,7 % par rapport à 2022,) bien que leur part dans la construction reste stable (+ 0,3 pts).

Les logements collectifs continuent leur forte baisse, déjà largement entamée en 2022, avec - 27,5 %.



D'après les dernières projections démographiques de l'INSEE, l'impact à court terme sur le besoin en logement est négligeable malgré l'accélération de la diminution de la population régionale et le ralentissement de l'augmentation du nombre de ménages. L'estimatif régional reste stabilisé à un **besoin de 23 500 logements par an** en moyenne.

**Le niveau de 17 300 logements mis en chantier en 2023 apparaît très nettement inférieur à ce besoin ainsi qu'aux ambitions des documents de programmation et de planification établis par les collectivités locales.**

## 26 700 logements autorisés en 2023 en Hauts-de-France

L'année 2022 a été marquée par un nombre très important d'autorisations enregistré jusqu'en août 2022, en raison de l'entrée en vigueur de la réglementation environnementale 2020 et des autorisations de logements collectifs dans les zones tendues délivrées avant la date limite d'éligibilité à l'aide à la relance de la construction durable. Ces hausses conjoncturelles liées à des comportements d'anticipation ont eu pour contrepartie de fortes baisses des autorisations dans les mois qui ont suivi.

Cependant, dans les Hauts-de-France, la crise a un effet moins marqué sur les permis de construire. Bien que le nombre d'autorisations ait baissé de 21,9 % par rapport à 2022, il retrouve le même niveau qu'en 2019 et a augmenté de 32,8 % au dernier trimestre 2023 par rapport au dernier trimestre 2022.

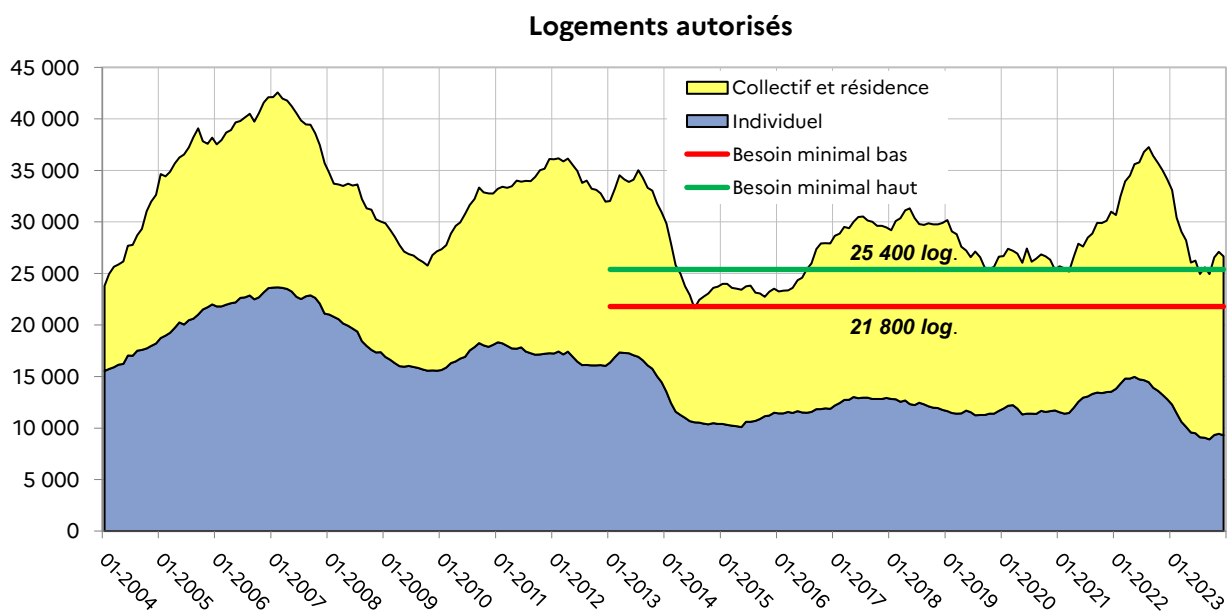
Au niveau national, la baisse est de 23,7 %, pour atteindre le niveau le plus bas constaté depuis 2002.

<sup>1</sup> Les données Sit@del mensuelles ne permettent plus de distinguer les constructions individuelles pures et groupées à l'échelle régionale

À l'inverse des mises en chantier, la baisse des autorisations touche moins fortement les logements collectifs (17 400 contre 21 300 l'année passée), que les logements individuels (9 300 logements contre 12 800).

La part des logements collectifs et résidences augmente de 2,6 pts par rapport à 2022 et représente désormais 65 % de la construction dans les Hauts-de-France.

Le besoin moyen de 23 500 logements par an est dépassé en 2023.



Source : Sit@del, données brutes, en date réelle estimée, cumulé sur 12 mois, arrêté à fin décembre 2023

## Commercialisation des logements neufs en 2023<sup>2</sup> et point sur le dispositif de soutien à l'investissement locatif

La chute des réservations de logements neufs, entamée en 2022, s'est poursuivie tout au long de l'année 2023. Au final, les **réservations de logements neufs** (constructions sur l'existant et nouvelles constructions), **sont en baisse de 41,2 %** par rapport à 2022.

Cette diminution apparaît encore plus importante pour les constructions réalisées sur existant (- 60,8 %), bien que ce type d'opérations et de logements représente moins d'une réservation sur dix.

En 2023, 3 852 réservations de logements sont issues de nouvelles constructions, il s'agit du volume le plus bas depuis 2013 (- 38,8 % par rapport à 2022).

**Les mises en vente diminuent encore plus fortement (- 47,4 %)**, ce qui représente leur **niveau le plus bas depuis 2005**. Il est précisé que tous les types de constructions sont concernés par cette diminution.

L'estimation du nombre de logements acquis dans le cadre du dispositif de soutien à l'investissement locatif dit « Pinel » est également en baisse pour le Nord et le Pas-de-Calais<sup>3</sup>. En 2023, environ 600 logements ont été vendus à des investisseurs, soit **une baisse de moitié par rapport à l'année passée**.

<sup>2</sup> Source : ECLN au 31 décembre 2023, publié le 16 février 2024

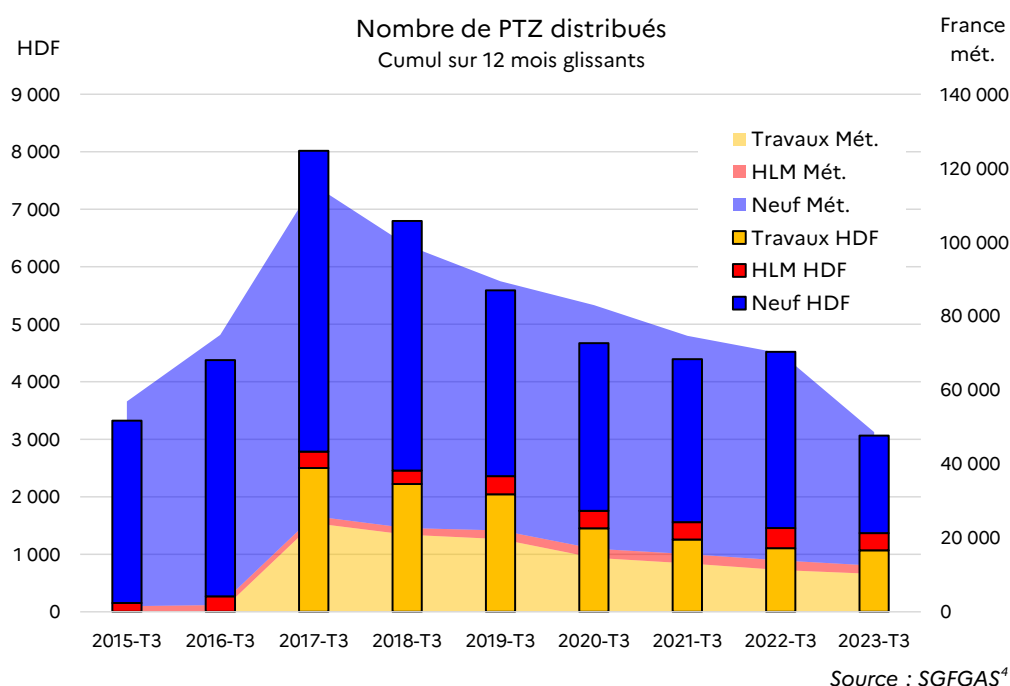
<sup>3</sup> Seules données disponibles, sources CECIM/FPI

L'encours de logements collectifs a continué de monter jusque mi 2023, atteignant 7 900 appartements. Il a ensuite légèrement diminué et représente 7 500 appartements fin 2023. Malgré cela, le délai d'écoulement atteint 10 mois.

Le marché de la maison individuelle se caractérise également par un stock en hausse début 2023, avec un maximum de 1 017 maisons à la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2023. Ce stock de maisons a ensuite diminué. Le stock de 884 maisons au 31 décembre 2023 apparaît en deçà de celui de l'année passée (948).

## L'accession aidée à la propriété à fin septembre 2023

**La mobilisation du prêt à taux zéro pour une acquisition diminue fortement en Région.**



Au plan régional, 2 111 offres de prêts PTZ ont été émises sur les 3 premiers trimestres 2023. Elles représentent une baisse de 27,1 % par rapport aux 3 premiers trimestres 2022, proche de celle constatée à l'échelle de la France métropolitaine (- 29,4 %). Le nombre de prêts PTZ est inférieur à celui de 2015.

Tous les départements sont concernés, plus ou moins fortement, par cette baisse : - 44 % dans l'Oise, - 34 % dans la Somme, - 23 % pour le Pas-de-Calais, - 26 % dans le Nord et - 9 % dans l'Aisne.

La chute régionale du volume de PTZ délivrés est **essentiellement due au neuf**, - 42,4 %, avec des baisses allant de - 34 % dans le Nord à - 52 % dans le Pas-de-Calais.

**La mobilisation du prêt à taux zéro pour une acquisition dans l'ancien avec travaux augmente quelque peu en Région.**

<sup>4</sup> Société de Gestion des Financements et de la Garantie de l'Accession Sociale à la propriété (www2.sgfgas.fr)

Les PTZ délivrés dans l'ancien avec travaux connaissent une hausse régionale de 6,1 % par rapport aux 3 premiers trimestres 2022, reflétant néanmoins une situation très variable selon les départements. L'Oise et la Somme connaissent des baisses importantes, même si les volumes étaient déjà faibles en 2022, alors qu'il y a une augmentation de 19 % dans les Pas-de-Calais (299 PTZ dans l'ancien avec travaux, soit presque autant que dans le Nord avec 308 PTZ).

De ce fait, le neuf, s'il reste majoritaire, ne représente plus que 51 % des prêts depuis janvier 2023 (72 % au niveau national), contre 64 % aux 3 premiers trimestres 2022.

La mobilisation du prêt à taux zéro pour l'achat d'une maison est identique à l'année passé, avec plus de 8 prêts sur 10.

Les acquisitions de logements HLM, financées par du PTZ demeurent faibles en volume (11 % des PTZ délivrés), et sont également en baisse, de - 15 % par rapport à l'année dernière bien leur part continue légèrement de progresser : +1,5 pts.

## Hauts-de-France : Activité de la construction liée au logement en 2023

	Aisne	Oise	Somme	Nord	Pas-de-Calais	Hauts-de-France
<b>Construction neuve de logements</b>						
Année 2023 (évolution sur 1 an)						Source : Sit@del 2, série en date réelle estimée
Logements autorisés	<b>1 225 -21,5%</b>	<b>3 354 -33,0%</b>	<b>2 702 -6,8%</b>	<b>13 630 -16,8%</b>	<b>5 756 -30,6%</b>	<b>26 667 -21,9%</b>
Logements mis en chantier	<b>714 -28,5%</b>	<b>2 362 -27,1%</b>	<b>1 174 -47,9%</b>	<b>8 518 -23,9%</b>	<b>4 568 -25,2%</b>	<b>17 336 -27,2%</b>
<b>Prêts à taux zéro</b>						
De janvier à la fin du troisième trimestre 2023 (évolution sur 1 an)						Source : SGFGAS
Logements TOTAL	<b>185 -9,3%</b>	<b>237 -43,6%</b>	<b>155 -34,0%</b>	<b>914 -23,5%</b>	<b>620 -26,5%</b>	<b>2 111 -27,1%</b>
Logements neufs	54 -37,9%	167 -49,8%	85 -38,8%	515 -33,8%	254 -52,1%	1 075 -42,4%
Logements anciens (travaux + HLM)	131 12,0%	70 -19,5%	70 -27,1%	399 -4,1%	366 16,9%	1 036 0,7%
Logements individuels	185 -7,5%	173 -48,2%	142 -38,3%	671 -22,0%	606 -25,9%	1 777 -27,2%
Logements collectifs	0 /	64 -25,6%	13 160,0%	243 -27,2%	14 -44,0%	334 -26,4%
<b>Commercialisation de logements neufs</b>						
Année 2023 (évolution sur 1 an)						Source : ECLN, constructions nouvelles et sur existant
Mises en vente	<b>193 114,4%</b>	<b>476 -52,7%</b>	<b>499 -40,0%</b>	<b>2 209 -57,4%</b>	<b>935 -14,0%</b>	<b>4 312 -47,4%</b>
Réservations	<b>72 -30,1%</b>	<b>457 -33,2%</b>	<b>436 -56,5%</b>	<b>2 480 -40,5%</b>	<b>717 -36,3%</b>	<b>4 162 -41,2%</b>
Stocks disponibles au 31/12/2023	270 77,6%	945 2,8%	717 -13,8%	4 915 -8,1%	1 540 16,0%	8 387 -2,3%
<b>Nombre de logements sociaux financés</b>						
Année 2023 (évolution sur 1 an)						Source : Infocentre SISAL
	<b>739 -7,0%</b>	<b>866 -28,7%</b>	<b>795 10,1%</b>	<b>3 553 -13,1%</b>	<b>2 476 -4,4%</b>	<b>8 429 -10,4%</b>
PLUS	241 -38,7%	375 -7,9%	387 18,3%	1 582 -17,9%	1 165 -12,7%	3 750 -14,6%
PLAI	126 -25,4%	200 -41,9%	215 23,6%	995 -23,3%	503 -34,8%	2 039 -26,0%
PLS	372 59,7%	291 -37,1%	193 -12,7%	976 12,8%	808 66,9%	2 640 16,5%
<b>Dispositifs de soutien à l'investissement locatif</b>						
D'oct. 2021 à fin sept. 2022 (évolution sur 1 an)						Source : CECIM, FPI
TOTAL Ventes	Données non disponibles			Estimations Nord - Pas-de-Calais <b>600 -52%</b>		