



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

Séance Plénière du 3 mars 2023

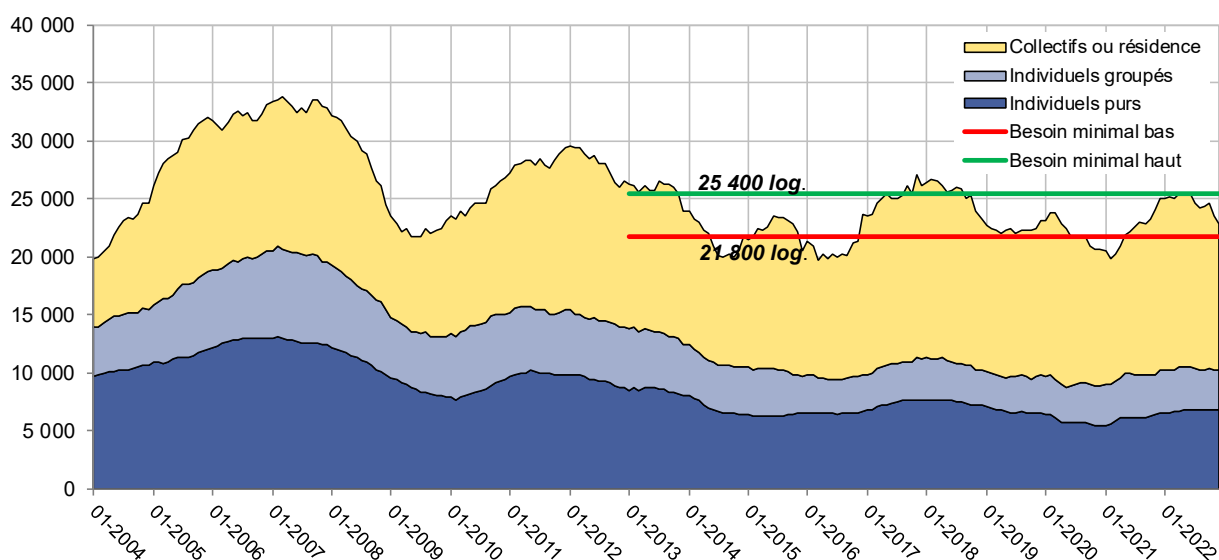
Situation de la construction en région

22 800 logements mis en chantier en 2022 en Hauts-de-France.

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

Mais depuis mai 2022, le nombre de logements mis en chantier est de nouveau en baisse, atteignant le niveau de fin 2019. Ainsi, **le nombre de logements mis en chantier a baissé de 9,2 % dans les Hauts-de-France par rapport à 2021** (- 3,6 % France entière).

Logements mis en chantier



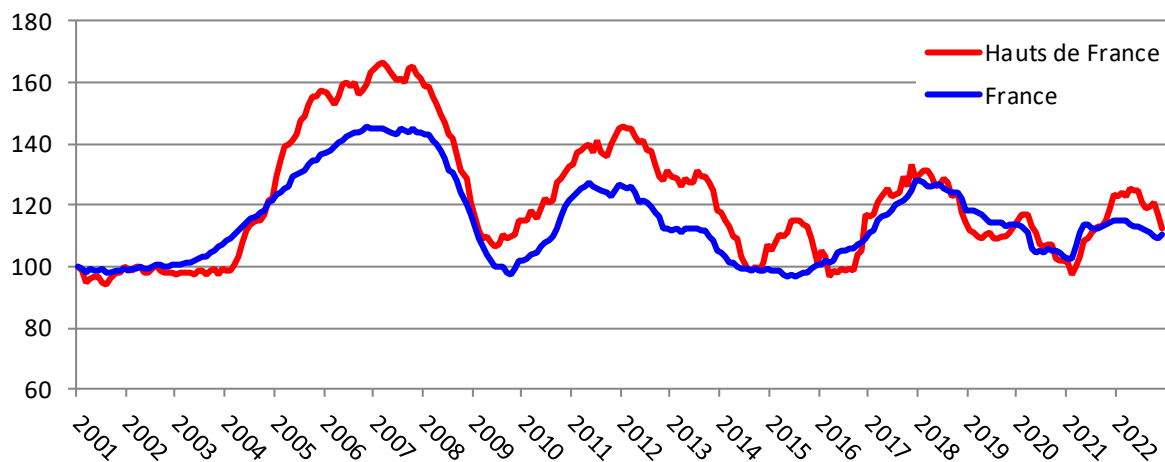
Source : Sit@del, date réelle estimée, cumul sur 12 mois, arrêté à fin décembre 2022

En Région, les constructions individuelles pures échappent à cette baisse, tant en nombre (+ 6,2 % par rapport à 2021), qu'en part de la construction (+ 4,4 pts).

À l'inverse, les logements collectifs sont les plus touchés par la baisse, avec - 14,9 % et - 3,7 pts.

Les individuels groupés se distinguent par une stabilité des mises en chantier depuis mi 2018.

Evolution du nombre de logements commencés, base 100 en janvier 2001



Source : Sit@del, date réelle estimée, cumul sur 12 mois

En 2022, le niveau de 22 800 logements mis en chantier apparaît très légèrement inférieur au besoin estimatif régional (23 500 log./an en moyenne) et aux ambitions des documents de programmation et de planification établis par les collectivités locales. À relativiser toutefois dans la mesure où, d'après les dernières projections démographiques de l'INSEE, la population régionale devrait diminuer plus rapidement que d'après les précédentes projections de 2019.

33 900 logements autorisés en 2022 en Hauts-de-France.

L'année 2019 ayant déjà connu une forte chute du nombre de logements autorisés, la crise sanitaire a, de ce fait, eu un effet moins marqué sur les permis de construire dans le Hauts-de-France.

Au niveau national, un nombre très important d'autorisations a été 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 liées à des comportements d'anticipation, ont eu pour contrepartie de fortes baisses des autorisations dans les mois qui ont suivi.

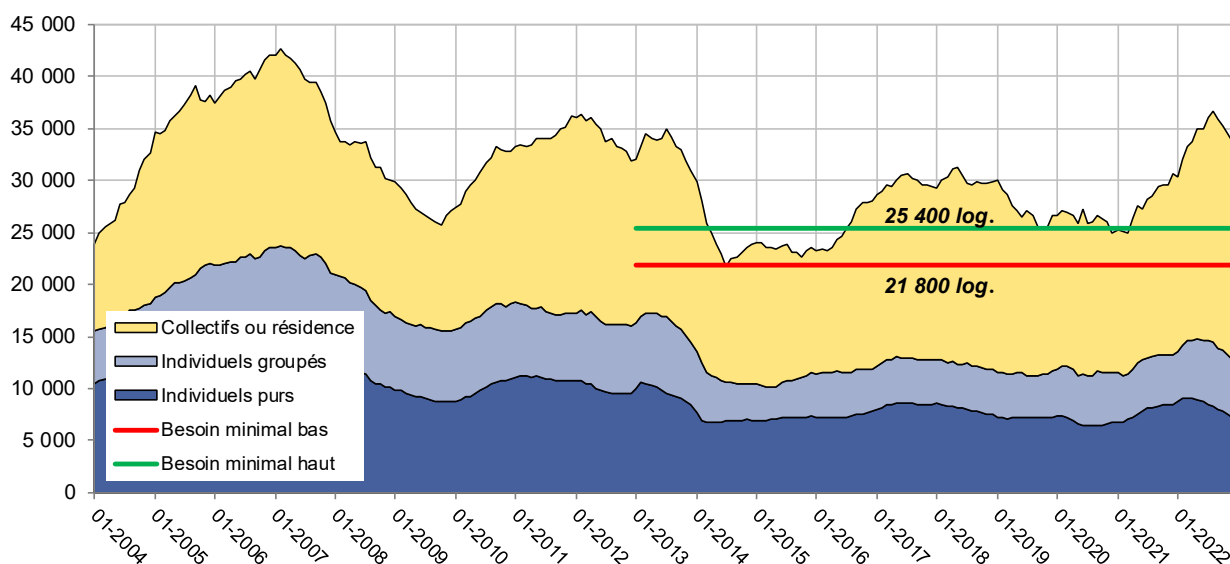
Cette évolution se retrouve dans les Hauts-de-France : malgré la diminution des autorisations depuis septembre, le nombre de permis délivrés a augmenté de + 10,8 % par rapport à 2021, mais surtout de + 27,4 % par rapport à 2019.

À l'inverse des mises en chantier, la hausse concerne les logements individuels groupés (5 600 logements contre 4 800 l'année passée), et surtout les collectifs (21 000 contre 17 300).

Les autorisations de logements individuels purs diminuent en volume (7 200 contre 8 500) comme en part des autorisations (- 6,5 pts).

Le besoin moyen de 23 500 logements par an est très largement dépassé en 2022.

Logements autorisés



Source : Sit@del, date réelle estimée, cumul sur 12 mois, arrêté à fin décembre 2022

Commercialisation des logements neufs en 2022¹ et point sur le dispositif de soutien à l'investissement locatif

L'année 2022 a été contrastée : du dernier trimestre 2021 au 2^{ème} trimestre 2022, les réservations de logements neufs ont dépassé les 2 000 logements par trimestre, mais elles sont inférieures à 1 500 logements aux 2 derniers trimestres 2022. Au final, en 2022, **les réservations de logements neufs sont en baisse de 7,1 %** par rapport à l'année passée, retrouvant ainsi presque le niveau de 2019. Cette diminution est plus forte importante pour les constructions réalisées sur existant (- 17,2 %), et les maisons individuelles (- 16,0 %), mais ces types d'opération et de logements ne représentent qu'1 réservation sur 10.

Les mises en vente augmentent cependant légèrement (+ 4,2 %). Elles concernent les maisons individuelles (+ 10,5 %) comme les appartements (+ 3,5 %).

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-Calais². Fin septembre 2022 et sur 12 mois³, environ 1 550 logements ont été vendus à des investisseurs, soit **une baisse de 9 % par rapport à l'année passée**.

L'encours de logements collectifs continue de monter depuis mi 2021 et dépasse, fin 2022, les 6 000 appartements. Le délai d'écoulement approche le niveau de la crise sanitaire en 2020.

Le marché de la maison individuelle se caractérise également par un stock en hausse par rapport à l'année passée : 870 maisons au 31 décembre 2022, contre 709 l'année précédente. Mais ce stock reste inférieur à celui des années précédentes : 927 fin 2019 et 1 017 fin 2018.

¹ Source : ECLN au 31 décembre 2022, publié le 17 février 2023

² Seules données disponibles, sources CECIM/FPI

³ Du 1^{er} octobre 2021 au 30 septembre 2022

L'accession aidée à la propriété à fin septembre 2022

- ***La mobilisation du prêt à taux zéro pour une acquisition dans le neuf comme dans l'ancien augmente en Région***

Au plan régional, 2 896 offres de prêts PTZ ont été émises sur les 3 premiers trimestres 2022.

Soit une hausse de 1,7 % par rapport aux 3 premiers trimestres 2021, alors qu'elles sont en baisse pour l'ensemble de la France (- 6,5 %), qui apparaît néanmoins largement en dessous du niveau de 2019 (- 18,0 %).

La hausse est portée uniquement par le département du Nord (+ 18,7 %). Dans tous les autres départements, le nombre de PTZ a diminué : de - 4,5 % dans l'Oise à - 19,0 % dans l'Aisne.

La chute du volume de PTZ délivrés dans l'ancien avec travaux se poursuit au même rythme que l'année passée : - 7,2 % par rapport aux 3 premiers trimestres 2021.

Le neuf représente maintenant 64 % des prêts depuis janvier 2022 contre 58 % en 2020. (79 % au niveau national).

La *mobilisation du prêt à taux zéro* pour l'achat d'une maison est en baisse mais reste très largement majoritaire, avec plus de 8 prêts sur 10.

- ***Les acquisitions de logements HLM, financées par du PTZ*** demeurent faibles en volume (9 % des PTZ délivrés), mais poursuivent leur forte augmentation : + 20 % par rapport à l'année dernière, soit +1,4pts.

Hauts-de-France : Activité de la construction liée au logement en 2022

	Aisne	Oise	Somme	Nord	Pas-de-Calais	Hauts-de-France
Construction neuve de logements Année 2022 (évolution sur 1 an)						Source : Sit@del 2, série en date réelle estimée
Logements autorisés	1 500 7,1%	5 000 16,3%	2 700 8,0%	16 300 25,4%	8 400 -10,6%	33 900 10,8%
Logements mis en chantier	1 000 -23,1%	3 100 -13,9%	2 000 -13,0%	10 500 -11,8%	6 200 3,3%	22 800 -9,2%
Prêts à taux zéro De janvier à la fin du troisième trimestre 2022 (évolution sur 1 an)						Source : SGFGAS
Logements TOTAL	204 -19,0%	420 -4,5%	235 -10,6%	1 040 3,4%	843 -5,0%	2 742 -3,7%
Logements neufs	87 -21,6%	333 -8,8%	139 -19,7%	624 2,5%	530 -2,8%	1 713 -5,0%
Logements anciens (travaux + HLM)	117 -17,0%	87 16,0%	96 6,7%	416 4,8%	313 -8,5%	1 029 -1,5%
Logements individuels	200 -20,6%	334 -8,0%	230 -9,8%	860 8,7%	818 -5,7%	2 442 -3,4%
Logements collectifs	4 /	86 11,7%	5 -37,5%	334 55,3%	25 25,0%	300 -6,3%
Commercialisation de logements neufs Année 2022 (évolution sur 1 an)						Source : ECLN, constructions nouvelles et sur existant
Mises en vente	97 42,6%	829 55,8%	735 -38,3%	4 770 28,1%	1 060 -36,6%	7 491 4,2%
Réservations	99 59,7%	647 -11,0%	964 -0,2%	4 149 0,4%	1 112 -31,1%	6 971 -7,1%
Stocks disponibles au 31/12/2022	178 87,4%	778 39,2%	784 -7,3%	4 931 23,1%	1 299 3,8%	7 970 17,9%
Nombre de logements sociaux financés Année 2022 (évolution sur 1 an)						Source : Infocentre SISAL
	795 73,2%	1 214 11,4%	722 74,8%	4 090 -6,0%	2 591 10,9%	9 412 8,8%
PLUS	393 150,3%	407 20,8%	327 44,1%	1 928 5,6%	1 335 15,5%	4 390 18,6%
PLAI	169 9,7%	344 -7,3%	174 21,7%	1 297 7,6%	772 28,0%	2 756 11,3%
PLS	233 57,4%	463 21,2%	221 414,0%	865 -34,4%	484 -16,3%	2 266 -8,2%
Dispositifs de soutien à l'investissement locatif D'oct. 2021 à fin sept. 2022 (évolution sur 1 an)						Source : CECIM, FPI
TOTAL Ventes	Données non disponibles			Estimations Nord - Pas-de-Calais 1 550 -9%		