

PRÉFET DE LA RÉGION HAUTS-DE-FRANCE

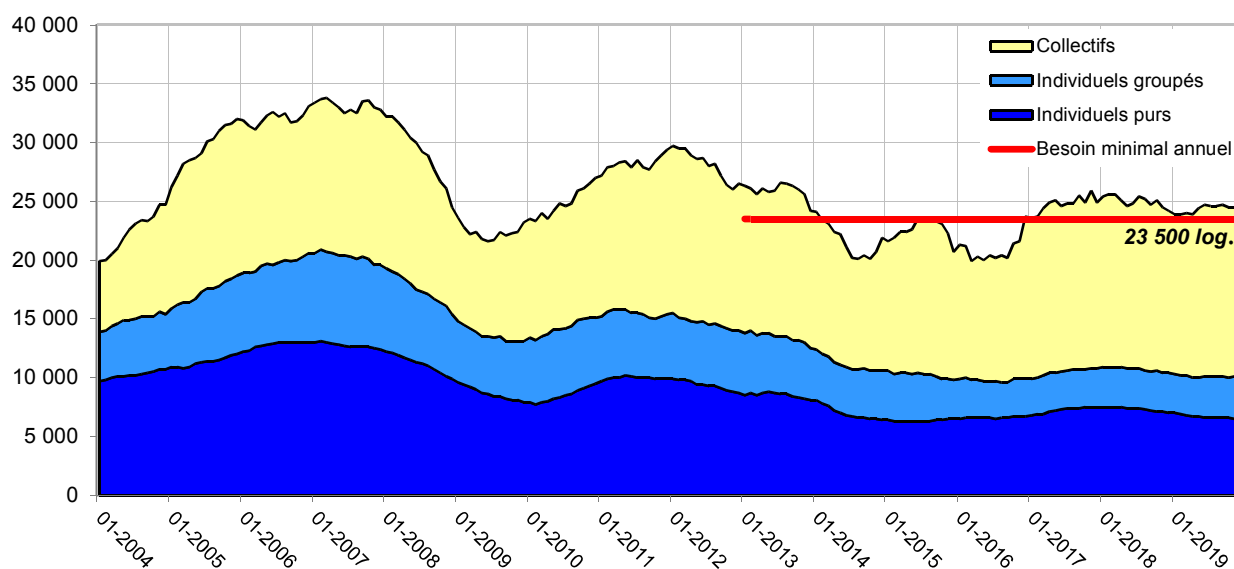
Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement Hauts-de-France
Séance plénière du 2 mars 2020

Situation de la construction en région

24 200 logements mis en chantier en 2019 en Hauts-de-France.

Après une période creuse de 2014 à 2016, l'activité de construction de logements en Région a repris depuis 2017. L'année 2019 se termine avec un total annuel de 24 200 mises en chantier. Malgré une légère baisse en début d'année, **le nombre de logements mis en chantier en 2019 est parfaitement stable dans la Région par rapport à 2018** (-1,0% France entière).

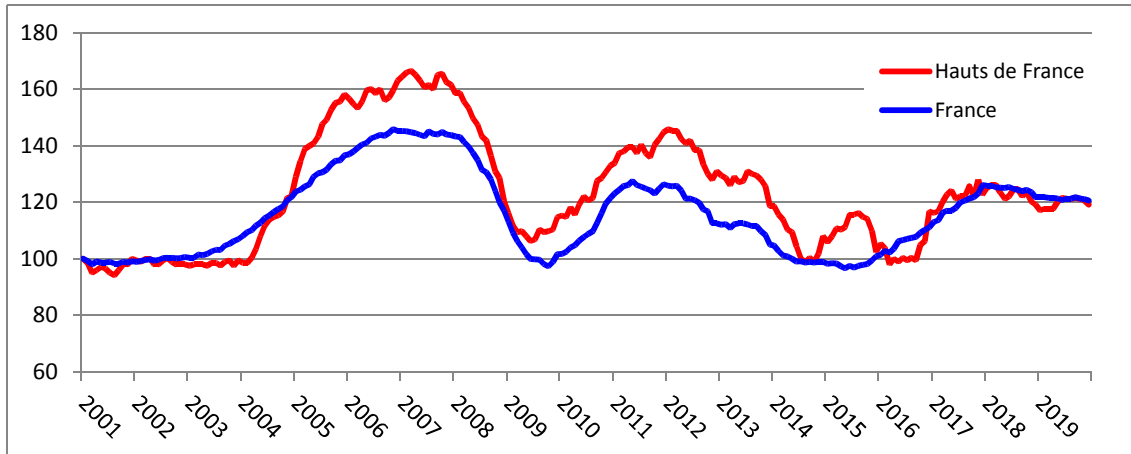
Logements mis en chantier



Source : Sit@del, date réelle estimée, cumul sur 12 mois, arrêté à décembre 2019

En Région, les constructions individuelles pures sont en diminution (- 7,1 % par rapport à 2018) au profit des mises en chantier de collectifs (14 100 logements, + 2,2 %) et d'individuels groupés (+ 5,9 %). En France entière, seules les mises en chantier de logements individuels groupés sont en hausse (- 3,9 % par rapport à 2017).

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



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

En région, la mise en chantier de 24 200 logements est un rythme légèrement supérieur à l'ambition régionale et aux ambitions des documents de programmation et de planification établis par les collectivités locales.

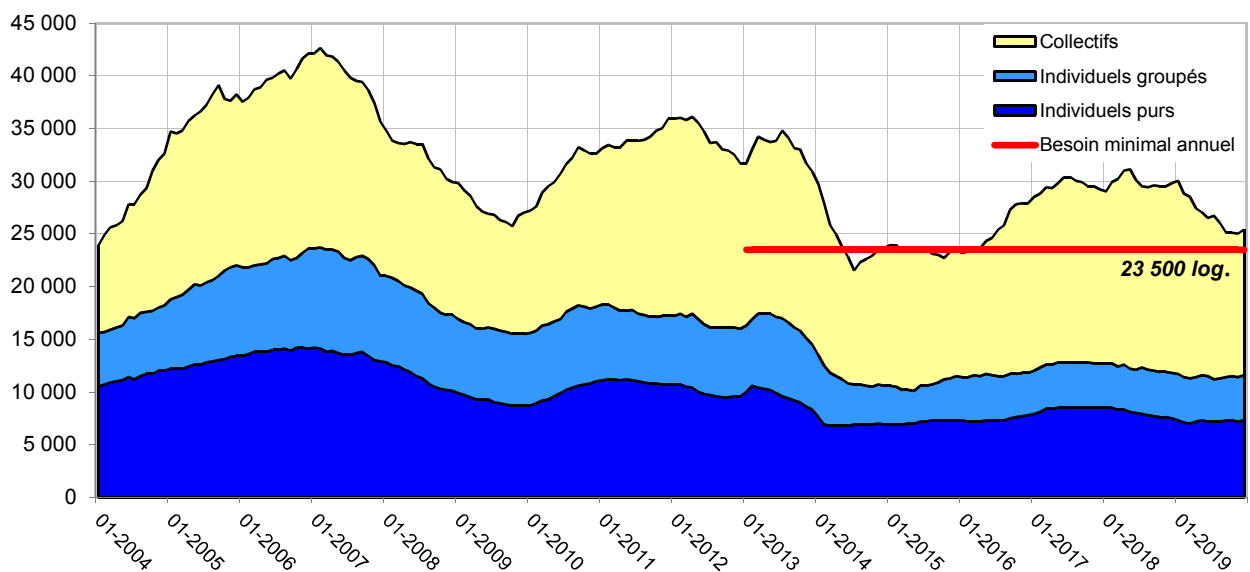
25 400 logements autorisés en 2019 en Hauts-de-France, chute de 15 % par rapport à 2018.

Sur les permis de construire, après une bonne année 2018, on observe une forte diminution des logements autorisés en 2019 (- 15%). Ceci est presque uniquement lié aux logements collectifs : 13 800 autorisés en 2019, contre 18 000 en 2018.

France entière, les autorisations sont également en baisse, mais de manière moins marquée qu'en Hauts de France : - 2,3 %.

Le seuil des 23 500 logements par an reste dépassé. Mais si les procédures de recours ou d'annulation de PC sont nombreuses, les mises en chantier en Région pourraient repasser sous le seuil des 23 500 logements courant 2020.

Logements autorisés



Source : Sit@del, date réelle estimée, cumul sur 12 mois, arrêté à décembre 2019

L'évolution récente des autorisations et des autres indicateurs principaux liés aux dispositifs mis en place ou renforcés dans le cadre du plan de relance de la construction, montrent également une situation contrastée.

Le tableau joint en annexe présente le suivi général de l'activité de construction liée au secteur résidentiel.

Situation de la commercialisation de logements neufs au 3^{ème} trimestre 2019¹ et point sur le dispositif de soutien à l'investissement locatif

Sur les 3 premiers trimestres 2019, les réservations de logements neufs sont en hausse de 3,2 % par rapport à l'année passée, portées par le collectif (+ 7,6%).

Les mises en vente chutent quant à elle de - 13,2%. Cette diminution est due aux logements collectifs (- 7,4%), mais surtout aux maisons individuelles (- 41,1%) .

L'estimation du nombre de logements acquis dans le cadre du dispositif de soutien à l'investissement locatif dit « Pinel » est en hausse pour le Nord et le Pas-de-Calais², grâce à un bon 1^{er} trimestre 2019. Sur 12 mois³, environ 1 900 logements ont été vendus à des investisseurs, soit + 10 % par rapport à l'année passée.

La diminution de l'encours de logements collectifs, amorcée depuis mi 2018, se poursuit. Elle s'explique notamment par la baisse des mises en vente.

En raison de la chute des mises en vente, le marché de la maison neuve se caractérise par un stock en baisse, 741 logements au 30 septembre 2019, alors qu'il était relativement stable autour de 1000 logements depuis 2015.

Evolution du dispositif « Pinel », loi de finance 2020

Le dispositif « Pinel » est **inchangé pour l'année 2020**. Sont ainsi éligibles :

- Les communes situées en zones A ou B1. Le dispositif transitoire de dérogation pour les communes situées en zones B2 et C est arrivé à terme.
- Les communes ayant été couvertes par un CRSD (contrat de revitalisation de site de défense)

A compter du 1^{er} janvier 2021, seuls les logements collectifs seront éligibles, dans un objectif de lutte contre l'artificialisation des sols.

Enfin, à titre expérimental jusqu'au 31 décembre 2021, et pour la région Bretagne uniquement, les zones (communes, ou parties de communes) éligibles au dispositif seront fixées par le préfet après avis du CRHH. Le préfet déterminera également les plafonds de loyer et de ressources pour chaque zone.

Une évaluation de cette expérimentation est prévue pour fin septembre 2021 au plus tard.

L'accession aidée à la propriété à fin septembre 2019

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

Au plan régional, 3 533 offres de prêts PTZ ont été émises sur les 3 premiers trimestres 2019, et 5 590 sur les 12 derniers mois.

Alors que l'année 2018 avait été marqué par un net recul par rapport à 2017, les 3 premiers trimestres 2019 sont en légère hausse par rapport à 2018, avec + 2 % de PTZ distribués.

Cette reprise est moins marquée que pour l'ensemble de la France (+ 7 %).

¹ Source : ECLN au 30 septembre 2019

² Seules données disponibles, sources CECIM/FPI

³ Du 1^{er} octobre 2018 au 30 septembre 2019

La part et le volume de PTZ délivrés dans le neuf et dans l'ancien avec travaux est globalement stable. Ils représentent respectivement 54 % et 40 % des prêts depuis janvier 2019. (74 % et 23 % au niveau national).

- **Les acquisitions de logements HLM, financées par du PTZ** demeurent faibles en volume (7 % des PTZ délivrés), mais connaissent une forte hausse (+ 41 % par rapport à l'année dernière) L'achat d'une maison est toujours largement majoritaire, avec 9 prêts sur 10.

PRÉFET DE LA RÉGION HAUTS-DE-FRANCE

Hauts-de-France : Activité de la construction liée au logement en 2019												
	Aisne		Oise		Somme		Nord		Pas-de-Calais		Hauts-de-France	
Construction neuve de logements												
Année 2019 (évolution sur 1 an)	Source : Sit@del 2, série en date réelle estimée											
Logements autorisés	1 300	0,0%	3 400	9,7%	2 700	-3,6%	12 400	-21,0%	5 500	-19,1%	25 400	-14,8%
Logements mis en chantier	1 200	0,0%	2 700	-10,0%	2 500	-7,4%	12 800	8,5%	5 000	-9,1%	24 200	0,0%
Prêts à taux zéro												
De janvier à la fin du troisième trimestre 2018 (évolution sur 1 an)	Source : SGFGAS											
Logements TOTAL	288	7,1%	381	-10,6%	285	-21,1%	1 432	2,4%	1 147	13,0%	3 533	1,8%
Logements neufs	119	21,4%	301	-12,2%	174	-13,0%	746	-2,2%	551	14,8%	1 891	0,4%
Logements anciens (travaux + HLM)	169	-1,2%	80	-3,6%	111	-31,1%	686	8,0%	596	11,4%	1 642	3,6%
Logements individuels	285	5,9%	322	-18,3%	271	-22,1%	1 139	7,9%	1 133	13,8%	3 150	2,8%
Logements collectifs	0	/	59	84,4%	14	7,7%	293	-14,3%	14	-26,3%	383	-5,7%
Commercialisation de logements neufs												
De janvier à la fin du troisième trimestre 2018 (évolution sur 1 an)	Source : ECLN											
Mises en vente	Données non disponibles										4 131	-13,2%
Réservations	Données non disponibles										4 387	3,2%
Stocks disponibles au 31/09/2019	Données non disponibles										5 925	-9,8%
Nombre de logements sociaux financés												
Année 2019 (évolution sur 1 an)	Source : Infocentre SISAL											
TOTAL LLS	543	-7,0%	1 255	44,3%	389	-11,2%	3 250	-24,9%	2 062	-4,0%	7 499	-10,4%
PLUS	195	-27,5%	317	-11,5%	137	-36,3%	1 790	-19,0%	1 308	-3,4%	3 747	-14,9%
PLAI	187	1,1%	304	92,4%	121	10,0%	949	-18,7%	549	-4,0%	2 110	-3,7%
PLS	161	23,8%	634	79,1%	131	15,9%	511	-46,2%	205	-7,7%	1 642	-7,1%
Dispositifs de soutien à l'investissement locatif												
D'oct. 2018 à fin sept. 2019 (évolution sur 1 an)	Source : CECIM, FPI											
TOTAL Ventes	Données non disponibles					Estimations Nord - Pas-de-Calais					1 900	-10%