

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

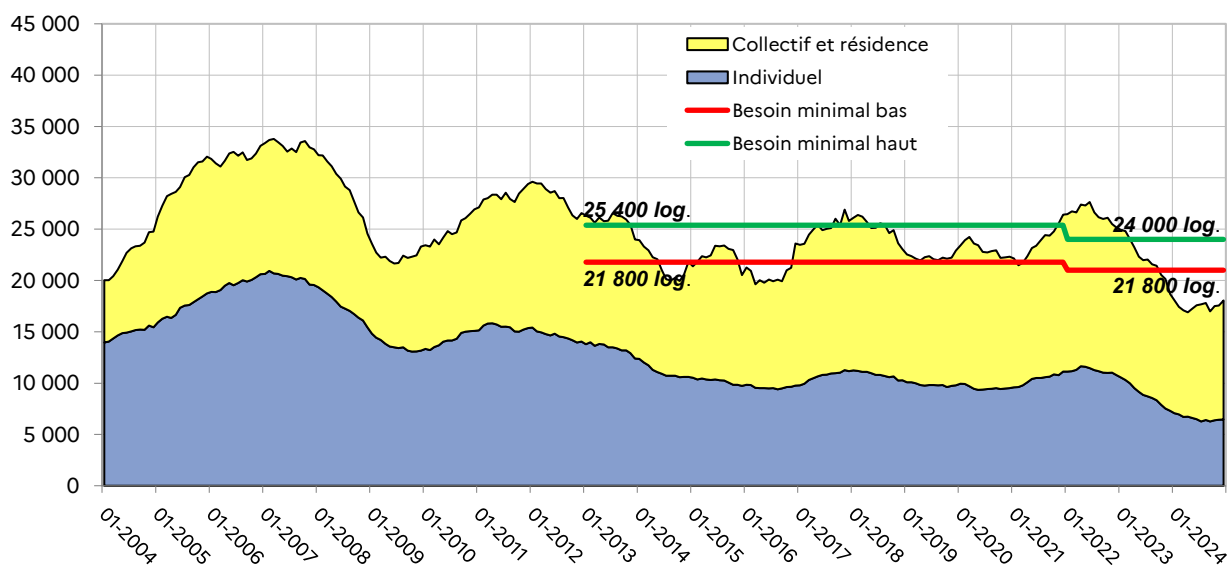
Séance plénière du 11 mars 2025

Situation de la construction en région

18 050 logements mis en chantier en 2024 en Hauts-de-France

La baisse du nombre de logements mis en chantier, initiée depuis mai 2022, s'est poursuivie jusqu'en septembre 2024, pour atteindre le niveau le plus bas constaté depuis 2001. Le dernier trimestre 2024 a été marqué par une stabilisation. Au total, **le nombre de logements mis en chantier dans les Hauts-de-France en 2024 a baissé de 3,4 %, par rapport à 2023**. La situation est toutefois moins défavorable qu'à l'échelle nationale où la baisse atteint 11,1 %.

Logements mis en chantier

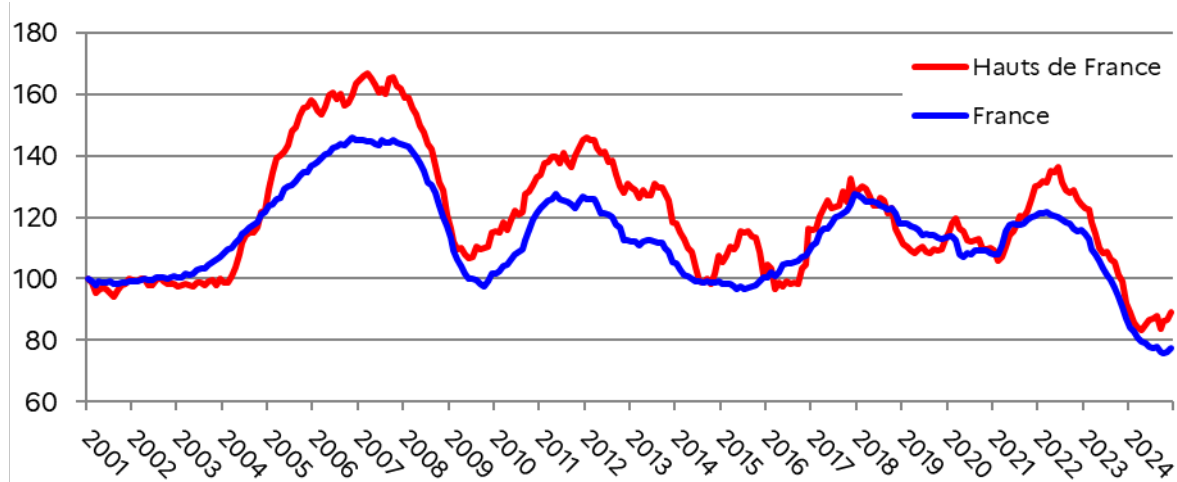


Source : Sit@del, données brutes, en date réelle estimée, cumul sur 12 mois, arrêté à fin décembre 2024

En région, contrairement à l'année précédente, la baisse constatée est uniquement due à celle de la construction individuelle¹ (- 11,5 % par rapport à 2023). Leur part dans la construction diminue ainsi de 3,3 pts pour ne plus représenter que 36 %.

Quant aux logements collectifs, ceux-ci ont connu une augmentation de 1,7 % par rapport à 2023 bien que la première moitié de l'année se soit caractérisée par une baisse.

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



Source : Sit@del, données brutes, en date réelle estimée, cumul sur 12 mois, arrêté à fin décembre 2024

Les projections démographiques de l'INSEE, publiées en décembre 2024, ne prévoient plus un simple ralentissement de la croissance du nombre de ménages mais une diminution aux alentours de 2040. Pour autant, l'impact à court terme sur le besoin en logement demeure limité avec un estimatif régional se situant **entre 21 000 et 24 000 logements par an** en moyenne pour les 6 prochaines années.

Il en résulte que le niveau de 18 050 logements mis en chantier en 2024 apparaît très nettement inférieur à ce besoin ainsi qu'aux ambitions affichées par les documents de programmation et de planification établis par les collectivités locales.

22 950 logements autorisés en 2024 en Hauts-de-France

Alors qu'au niveau national, le nombre d'autorisations a poursuivi la baisse entamée depuis août 2022, cette tendance ne s'est vérifiée dans les Hauts-de-France qu'à compter de juin 2024. Le nombre de logements autorisés a **baissé de 14,9 % en 2024** par rapport à 2023, pour atteindre le plus bas niveau constaté dans la région depuis le milieu d'année 2014.

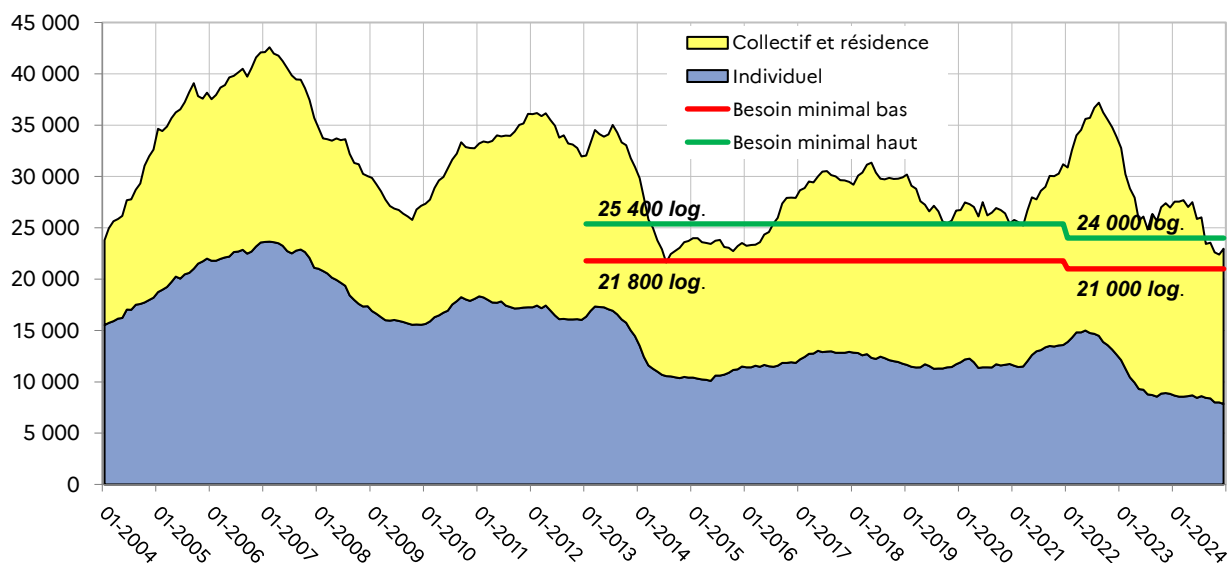
À l'inverse des mises en chantier, la baisse des autorisations touche aussi et plus fortement les logements collectifs (15 100 contre 18 150 l'année passée, soit - 16,7 %), que les logements individuels (7 800 logements contre 8 800, - 11,3 %).

La part des logements collectifs et résidences a légèrement diminué, de 1,4 pts par rapport à 2023 et représente désormais 66 % de la construction dans les Hauts-de-France.

Le besoin moyen de 21 000 à 24 000 logements par an s'avère ainsi tout juste satisfait à la fin 2024.

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

Logements autorisés



Commercialisation des logements neufs au 3^e trimestre 2024² 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 2024. Au final, sur 12 mois cumulés, les **réservations de logements neufs** (constructions sur l'existant et nouvelles constructions), **ont diminué de 27,2 %** par rapport au 3^e trimestre 2023.

Comme l'année dernière, cette diminution est encore plus importante pour les constructions réalisées sur l'existant (- 34,6 %), bien que ce type d'opérations et de logements représente moins d'une réservation sur dix.

Entre le 1^{er} octobre 2023 et le 30 septembre 2024, 3 221 réservations de logements sont issues de constructions nouvelles et représentent le volume le plus bas depuis 2005, date du début de diffusion de ces données (- 26,5 % par rapport à fin septembre 2023).

Comme en 2023, **les mises en vente diminuent encore plus fortement (- 61,4 %)**, ce qui représente là aussi 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-Calais³. En 2024, environ 510 logements ont été vendus à des investisseurs, soit **une baisse de 15 % par rapport à l'année 2023**.

Les mises en vente ayant plus fortement baissé que les réservations, l'encours de logements collectifs diminue depuis le milieu de l'année 2023 pour ne plus représenter que 5 400 appartements à fin septembre 2024. Grâce à cela, le délai d'écoulement est passé de 10 mois à 6,3 mois.

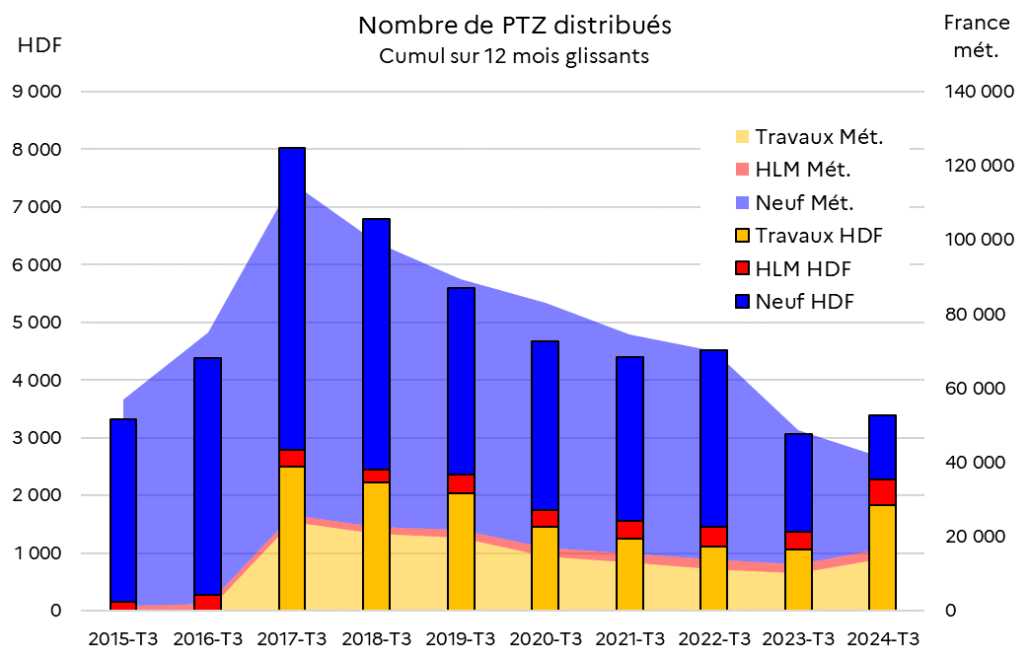
Même chose pour le marché de la maison individuelle qui est passé d'un maximum de 1 018 maisons en stock à la fin du 1^{er} trimestre 2023 à 867 maisons à la fin du 3^e trimestre 2024. Mais leur délai d'écoulement est en hausse jusqu'à atteindre 13,4 mois à la fin septembre 2024.

² Source : ECLN au 30 septembre 2024, publié le 26 novembre 2024

³ Seules données disponibles, sources CECIM/FPI

L'accession aidée à la propriété à fin septembre 2024

La mobilisation du prêt à taux zéro (PTZ) pour une acquisition reprend légèrement en région.



Source : SGFGAS⁴

Au plan régional, 2 353 offres PTZ ont été émises sur les 3 premiers trimestres 2024.

Elles représentent une hausse de 11,5 % par rapport aux 3 premiers trimestres 2023, tandis qu'elles continuent à diminuer à l'échelle de la France métropolitaine (- 16,6 %). Le nombre de PTZ reste inférieur à celui de 2022 bien qu'il dépasse celui de 2015.

Tous les départements apparaissent concernés, que ce soit plus ou moins fortement, par cette augmentation : 27 % dans la Somme, 25 % dans le Pas-de-Calais, 19 % dans l'Aisne et 7 % dans le Nord. L'Oise fait exception avec une baisse importante de 24 %.

L'augmentation régionale du volume de PTZ délivrés est due aux acquisitions dans l'ancien avec travaux, et dans une moindre mesure, aux acquisitions HLM, qui compensent ainsi la forte chute des opérations neuves.

La mobilisation du PTZ pour l'achat d'une maison reste stable avec plus de 8 prêts sur 10.

La mobilisation du prêt à taux zéro pour une acquisition dans l'ancien avec travaux augmente fortement en région.

Les PTZ délivrés dans l'ancien avec travaux connaissent une hausse régionale de 75,4 % par rapport aux 3 premiers trimestres 2023. Ceci concerne les 5 départements, allant de + 120 % dans la Somme à + 50 % dans l'Aisne.

De ce fait, les PTZ dans l'ancien avec travaux sont désormais majoritaires (61 %). Cette situation est particulière à la région, le taux national n'étant que de 39 %. Le neuf ne représente plus que 25 % des prêts depuis janvier 2024 (53 % au niveau national), contre 51 % aux 3 premiers trimestres 2023.

Les acquisitions de logements HLM financées par du PTZ demeurent faibles en volume (15 % des PTZ délivrés) mais leur nombre comme leur part progressent, respectivement de 54 % et de 4,1 pts par rapport à l'année dernière.

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

Hauts-de-France : Activité de la construction liée au logement en 2024

	Aisne	Oise	Somme	Nord	Pas-de-Calais	Hauts-de-France
Construction neuve de logements						Source : Sit@del 2, série en date réelle estimée
Année 2024 (évolution sur 1 an)						
Logements autorisés	1 313 -2,4%	2 403 -26,8%	2 052 -29,5%	9 981 -28,1%	7 203 29,7%	22 952 -14,9%
Logements mis en chantier	869 -6,9%	2 171 -5,9%	1 403 -6,3%	9 121 -1,2%	4 487 -5,0%	18 051 -3,4%
Prêts à taux zéro						Source : SGFGAS
De janvier à la fin du troisième trimestre 2024 (évolution sur 1 an)						
Logements TOTAL	221 19,5%	181 -23,6%	197 27,1%	977 6,9%	777 25,3%	2 353 11,5%
Logements neufs	12 -77,8%	89 -46,7%	43 -49,4%	310 -39,8%	129 -49,2%	583 -45,8%
Logements anciens (travaux + HLM)	209 59,5%	92 31,4%	154 120,0%	667 67,2%	648 77,0%	1 770 70,8%
Logements individuels	215 16,2%	110 -36,4%	185 30,3%	730 8,8%	739 21,9%	1 979 11,4%
Logements collectifs	6 /	71 10,9%	12 -7,7%	247 1,6%	38 171,4%	374 12,0%
Commercialisation de logements neufs						Source : ECLN, constructions nouvelles et sur existant
D'oct. 2023 à fin sept. 2024 (évolution sur 1 an)						
Mises en vente	28 -88,8%	220 -64,6%	275 -42,2%	1 230 -60,2%	436 -64,6%	2 189 -61,4%
Réservations	71 18,3%	371 -26,5%	349 -42,9%	2 068 -28,2%	623 -14,3%	3 482 -27,2%
Stocks disponibles au 31/12/2024	218 -25,1%	588 -31,6%	430 -31,4%	3 655 -31,6%	1 415 -12,4%	6 306 -27,8%
Nombre de logements sociaux financés						Source : Infocentre SISAL
Année 2024 (évolution sur 1 an)						
	414 -44,0%	578 -33,3%	773 -2,8%	3 846 8,2%	1 518 -38,7%	7 129 -15,4%
PLUS	164 -32,0%	156 -58,4%	251 -35,1%	1 454 -8,1%	658 -43,5%	2 683 -28,5%
PLAI	126 0,0%	99 -50,5%	140 -34,9%	961 -3,4%	338 -32,8%	1 664 -18,4%
PLS	124 -66,7%	323 11,0%	382 97,9%	1 431 46,6%	522 -35,4%	2 782 5,4%
Dispositifs de soutien à l'investissement locatif						Source : CECIM, FPI
Année 2024 (évolution sur 1 an)						
TOTAL Ventes	Données non disponibles			Estimations Nord - Pas-de-Calais 510 -15%		