

Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement Hauts-de-France
Séance plénière du 6 mars 2026

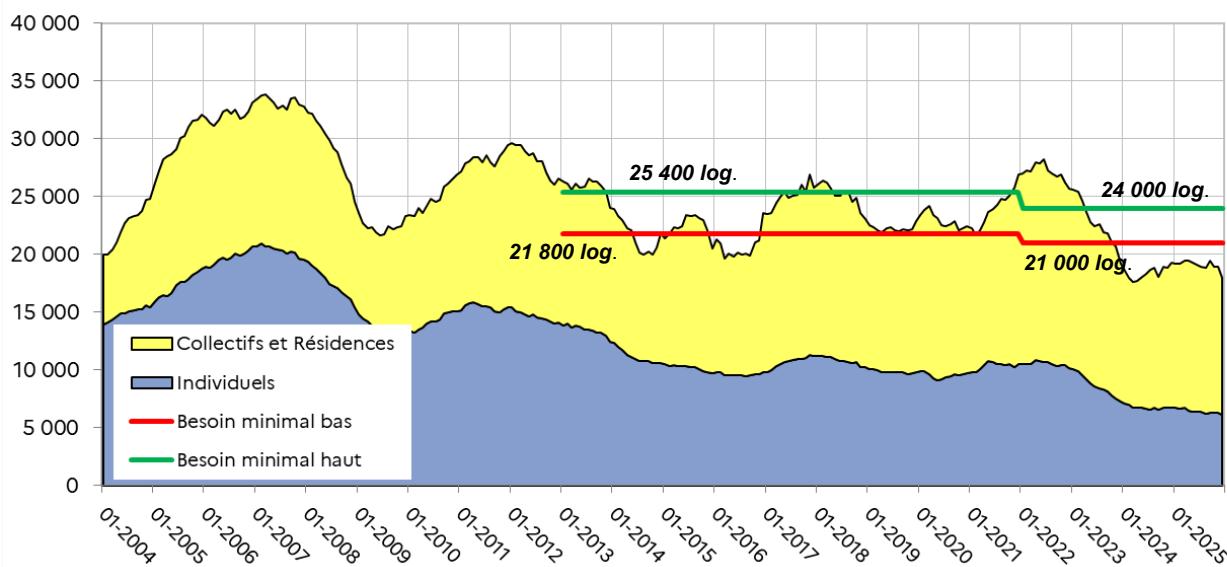
Situation de la construction en région

Seulement 17 950 logements mis en chantier en 2025 en Hauts-de-France

Le nombre de logements mis en chantier a encore baissé, de 6,8 %, depuis 2024, qui était déjà le niveau le plus faible enregistré depuis 2001. 2025 constitue donc une année particulièrement morose pour la construction en région, qui passe sous la barre des 18 000 logements mis en chantier.

Cette baisse de 6,8 % en un an contraste particulièrement avec l'évolution nationale qui enregistre une hausse de 7,1 % des mises en chantier. La situation est très différente selon les départements : la baisse est très importante dans la Somme et l'Oise, plus limitée dans le Nord, et les mises en chantier sont en légère hausse dans le Pas-de-Calais et l'Aisne.

Logements mis en chantier

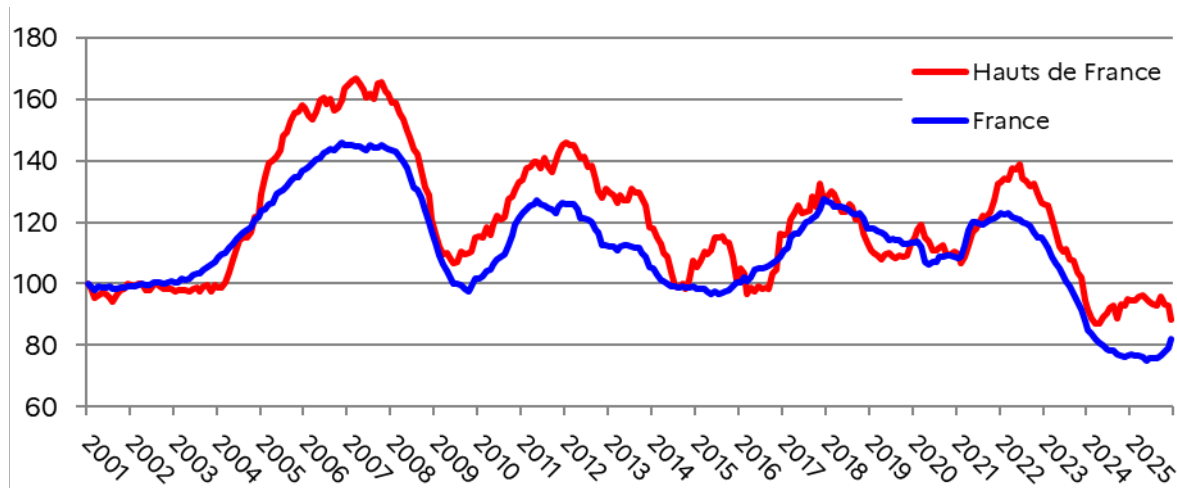


Source : Sit@del, données brutes, en date réelle estimée, cumul sur 12 mois, arrêté à fin décembre 2025

En région, la baisse constatée concerne en premier lieu la construction individuelle¹ (- 6,8 % par rapport à 2024). Leur part dans la construction diminue ainsi de 0,9 pts pour ne plus représenter que 34 %.

Contrairement à l'année dernière, la baisse concerne également les logements collectifs, avec une diminution de 5,6 % par rapport à 2024.

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 2025

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 du fait de la progression des ménages d'une ou deux personnes, 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 17 950 logements mis en chantier en 2025 est très nettement inférieur à ce besoin ainsi qu'aux ambitions affichées par les documents de programmation et de planification établis par les collectivités locales. Et ce déficit s'ajoute à celui déjà constaté en 2024.

25 200 logements autorisés en 2025 en Hauts-de-France

Au niveau régional, le nombre d'autorisations est reparti à la hausse depuis le 2^e trimestre 2025, mais de manière moins importante qu'au niveau national. Le nombre de logements autorisés en région a **augmenté de 9,1 % en 2025** par rapport à 2024, contre 15,6 % au niveau national. Ce niveau repasse tout juste au-dessus de celui constaté dans les années 2014 et 2015. Comme pour les mises en chantier, la situation est très variable selon les départements. La hausse est portée uniquement par le Nord (+ 27,4 %), les logements autorisés étant en forte baisse dans l'Aisne, en légère baisse dans le Pas-de-Calais, et stables dans l'Oise.

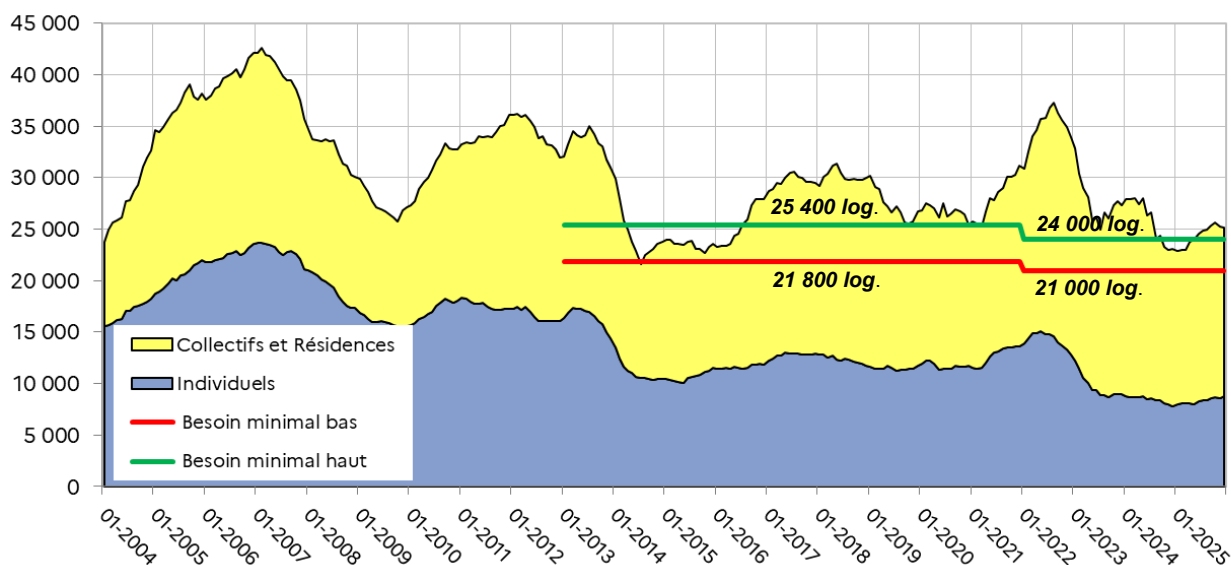
À l'inverse total des mises en chantier, ce sont les autorisations de logements individuels qui augmentent le plus fortement : 8 800 logements contre 7 800 l'année passée, soit + 12,1%. Pour les logements collectifs, la hausse est de + 7,5 % (16 450 contre 15 300).

De ce fait, la part des logements collectifs et résidences a encore légèrement diminué, de 1 point par rapport à 2024 et représente désormais 65 % 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 par le nombre de logements autorisés en 2025.

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

Logements autorisés



Source : Sit@del, données brutes, en date réelle estimée, cumul sur 12 mois, arrêté à fin décembre 2025

Commercialisation des logements neufs au 3^e trimestre 2025² 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 2025. Au final, sur 12 mois cumulés, les **réservations de logements neufs** (constructions sur l'existant et nouvelles constructions), **ont diminué de 21,2 %** par rapport au 3^e trimestre 2024.

Contrairement à l'année dernière, cette diminution ne concerne que les constructions neuves. Les réservations de constructions réalisées sur l'existant³ reprennent nettement (+ 64,7 %). Ce type d'opérations et de logements reste minoritaire, il représente environ une réservation sur six.

Entre le 1^{er} octobre 2024 et le 30 septembre 2025, 2 289 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 (- 28,5 % par rapport à fin septembre 2024).

Cependant, après une année 2024 particulièrement mauvaise, **les mises en vente augmentent** (2 843 logements mis en vente, soit + 23,8 %). Mais elles restent à un **niveau très faible**, qui ne permet pas de retrouver celui de 2023 (5 700 logements mis en vente), et est très loin des 6 000 à 7 000 mises en vente annuelles moyennes avant la crise sanitaire. Cette augmentation concerne les constructions nouvelles (+ 12,2 %), mais surtout les constructions sur existant qui ont plus que doublé par rapport à l'année passée (+ 102,7 %).

L'estimation du nombre de logements acquis dans le cadre du dispositif de soutien à l'investissement locatif dit « **Pinel** » continue de chuter pour le Nord et le Pas-de-Calais⁴. En 2025, environ 60 logements seulement ont été vendus à des investisseurs, soit **une baisse de près de 90 % par rapport à l'année 2024**.

L'encours de logements collectifs poursuit sa diminution pour ne plus représenter que 4 900 appartements à fin septembre 2025. Malgré cela, le délai d'écoulement repart à la hausse, il est passé de 6,6 mois à 8,3 mois. En effet, les mises en vente de collectifs ont augmenté alors que les réservations ont continué à baisser.

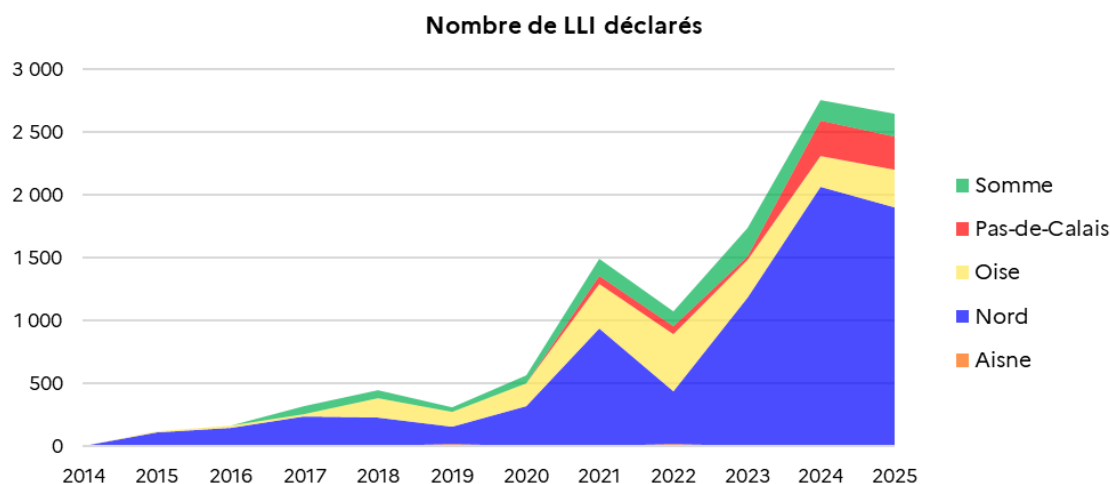
² Source : ECLN au 30 septembre 2025, publié le 14 novembre 2025.

³ Ce sont des logements issus d'une réhabilitation ou rénovation ayant fait l'objet d'un permis de construire.

⁴ Seules données disponibles, sources CECIM/FPI.

Même chose pour le marché de la maison individuelle qui est passé d'un maximum de 1 015 maisons en stock à la fin du 1^{er} trimestre 2023 à 759 maisons à la fin du 3^e trimestre 2025. Mais à l'inverse des logements collectifs, le délai d'écoulement des maisons est en baisse avec 10,8 mois à fin septembre 2025, après avoir atteint un pic de 16,1 mois fin décembre 2024. Ce délai reste largement supérieur aux délais constatés avant fin 2022, autour de 5 mois.

Le logement locatif intermédiaire (LLI) en région



Source : bilan LLI 2025, Ministère de la Ville et du Logement

Au niveau régional, après 2 ans de forte augmentation (+ 60 % par an environ), le nombre de logements locatifs intermédiaires déclarés en 2025 se stabilise. Au total, environ 2 600 LLI ont été déclarés dans les Hauts-de-France, contre 2 700 en 2024 (soit - 4 %).

Au niveau national, la baisse est de - 11 % en 2025, mais elle est due au poids de l'Île-de-France qui représente plus du 1/4 de la production LLI et pour laquelle la baisse atteint - 31 % par rapport à 2024.

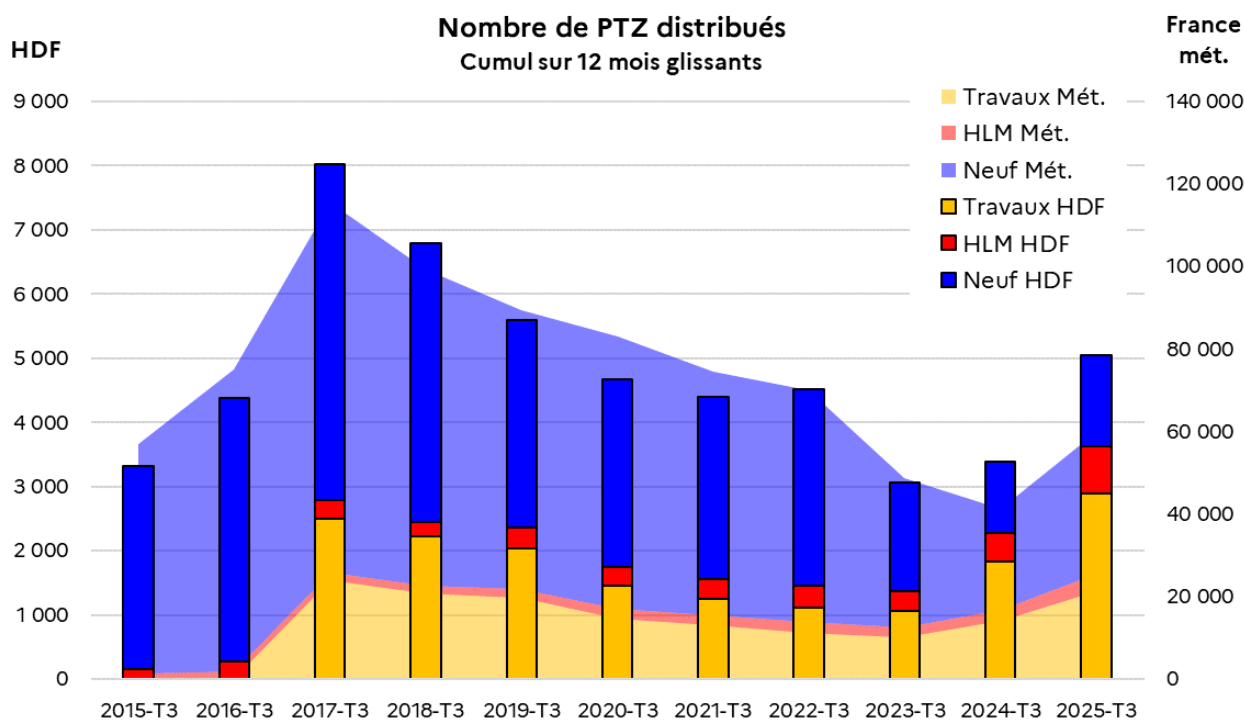
Comme depuis 2023, en région, plus de 9 opérations de LLI sur 10 sont portées par des organismes de logements locatifs sociaux (SEM, OPH ou ESH), contre 3 sur 4 au niveau national.

L'accession aidée à la propriété à fin septembre 2025

La reprise de la mobilisation du prêt à taux zéro (PTZ) pour une acquisition se poursuit en région.

Au plan régional, 3 756 offres PTZ ont été émises sur les 3 premiers trimestres 2025.

Elles représentent une hausse de 60 % par rapport aux 3 premiers trimestres 2024 (France métropolitaine = + 62 %). Le nombre de PTZ dépasse celui de 2022 mais reste inférieur à ceux de 2017 à 2019.



Source : SGFGAS⁵

Tous les départements sont concernés par cette augmentation : + 81 % dans la Somme, + 73 % dans l'Oise, + 71 % dans le Pas-de-Calais, + 49 % dans le Nord et + 36 % dans l'Aisne.

Après de longues années de baisse, les opérations neuves reprennent nettement (+ 87 %) même si les volumes restent faibles. L'augmentation régionale du volume de PTZ délivrés concerne ainsi les 3 types d'opérations : acquisitions dans l'ancien avec travaux, acquisitions HLM, et 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 continue d'augmenter fortement en région.

Les PTZ délivrés dans l'ancien avec travaux connaissent une hausse régionale de 50 % par rapport aux 3 premiers trimestres 2024. Ceci concerne les 5 départements, allant de + 86 % dans l'Oise à + 34 % dans l'Aisne.

Les PTZ dans l'ancien avec travaux restent majoritaires (57 %). Cette situation est particulière à la région, le taux national n'étant que de 34 % et en baisse par rapport à 2023. La part du neuf augmente légèrement. Elle représente 29 % des prêts depuis janvier 2025 (59 % au niveau national), contre 25 % aux 3 premiers trimestres 2024, mais 51 % aux 3 premiers trimestres 2023.

Les acquisitions de logements HLM financées par du PTZ demeurent faibles en volume (14 % des PTZ délivrés). Leur nombre progresse moins fortement que les autres types d'acquisitions (+ 54 % par rapport à l'année dernière), et de ce fait, leur part diminue légèrement, de 0,5 points.

⁵ Société de Gestion des Financements et de la Garantie de l'Accession Sociale à la propriété (www2.sfgas.fr)

Hauts-de-France : Activité de la construction liée au logement en 2025

	Aisne	Oise	Somme	Nord	Pas-de-Calais	Hauts-de-France
Construction neuve de logements						Source : Sit@del 2, série en date réelle estimée
Année 2025 (évolution sur 1 an)						
Logements autorisés	970 -20,6%	2 268 0,0%	2 261 -3,8%	12 599 27,4%	7 099 -3,7%	25 197 9,1%
Logements mis en chantier	1 019 3,7%	1 904 -15,3%	1 331 -32,3%	8 699 -4,9%	5 000 1,6%	17 953 -6,8%
Prêts à taux zéro						Source : SGFGAS
De janvier à la fin du troisième trimestre 2025 (évolution sur 1 an)						
Logements TOTAL	301 36,2%	314 73,5%	357 81,2%	1 453 48,7%	1 331 71,3%	3 756 59,6%
Logements neufs	24 100,0%	159 78,7%	112 160,5%	467 50,6%	326 152,7%	1 088 86,6%
Logements anciens (travaux + HLM)	277 32,5%	155 68,5%	245 59,1%	986 47,8%	1 005 55,1%	2 668 50,7%
Logements individuels	283 31,6%	212 92,7%	314 69,7%	1 089 49,2%	1 250 69,1%	3 148 59,1%
Logements collectifs	18 200,0%	102 43,7%	43 258,3%	364 47,4%	81 113,2%	608 62,6%
Commercialisation de logements neufs						constructions nouvelles et sur existant
D'oct. 2024 à fin sept. 2025 (évolution sur 1 an)						
Mises en vente	15 -46,4%	235 6,8%	70 -74,5%	1 451 18,0%	1 072 146 %	2 843 29,9%
Réservations	56 -21,1%	244 -34,2%	182 -47,9%	1 578 -23,7%	677 8,7%	2 737 -21,4%
Stocks disponibles au 30/09/2025	171 -21,6%	428 -27,2%	361 -16,0%	3 140 -14,1%	1 572 11,1%	5 672 -10,1%
Nombre de logements sociaux financés						Source : Infocentre SISAL
Année 2025 (évolution sur 1 an)						
	357 -13,8%	559 -3,3%	709 -8,3%	4 818 25,3%	3 081 103%	9 524 33,6%
PLUS	159 -3,0%	164 5,1%	428 70,5%	1 656 13,9%	1 260 91 %	3 667 36,7%
PLAI	82 -34,9%	197 99,0%	219 56,4%	661 -31,2%	684 102%	1 843 10,8%
PLS	116 -6,5%	198 -38,7%	62 -83,8%	2 501 74,8%	1 137 118%	4 014 44,3%
Nombre de logements locatifs intermédiaires						Source : bilan LLI 2025
Année 2025 (évolution sur 1 an)						
TOTAL LLI déclarés	0 /	301 22,4%	177 7,3%	1 902 -7,9%	263 -6,1%	2 643 -4,1%
Dispositifs de soutien à l'investissement locatif						Source : CECIM, FPI
Année 2025 (évolution sur 1 an)						
TOTAL Ventes	Données non disponibles			Estimations Nord - Pas-de-Calais 60 -88 %		