



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

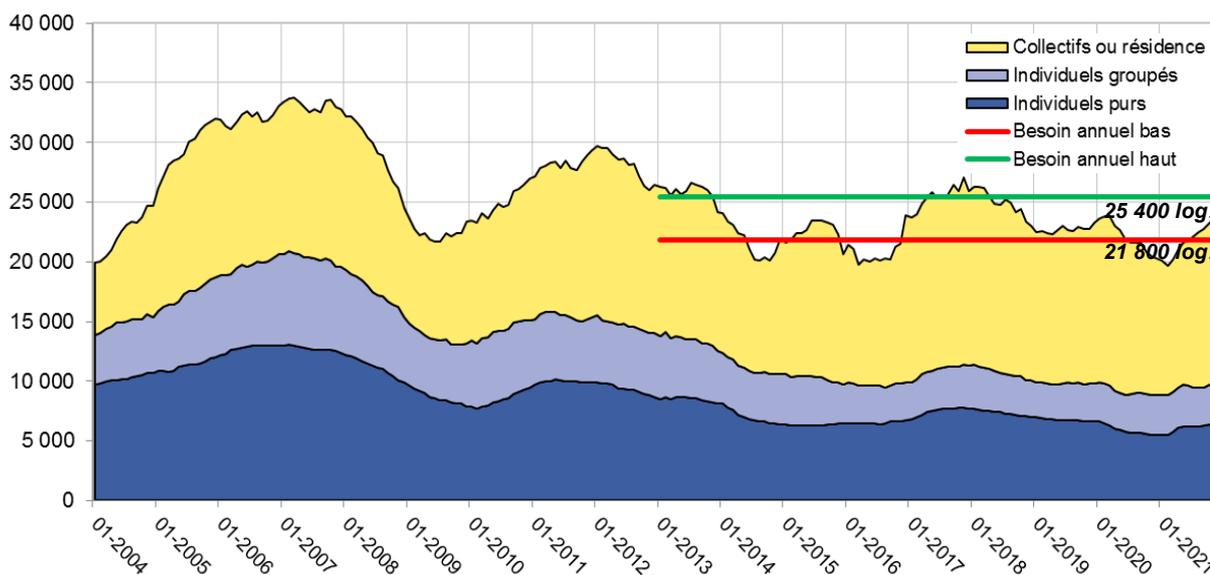
Séance Plénière du 7 mars 2022

Situation de la construction en région

**23 200 logements mis en chantier en 2021 en Hauts-de-France.**

La crise sanitaire a entraîné une chute des démarrages de chantier d'avril 2020 jusqu'en février 2021. L'année 2021 a été marquée par la reprise des mises en chantier qui ont retrouvé le niveau de début 2020. Soit **une hausse de 14,9 % du nombre de logements mis en chantier dans les Hauts-de-France par rapport à 2020** et une baisse de 0,4 % par rapport à 2019 (+ 10,7 % et - 0,1 % France entière). La diminution du nombre de permis de construire délivrés en 2020 ne semble pas avoir eu d'impact sur les mises en chantier de 2021.

Logements mis en chantier

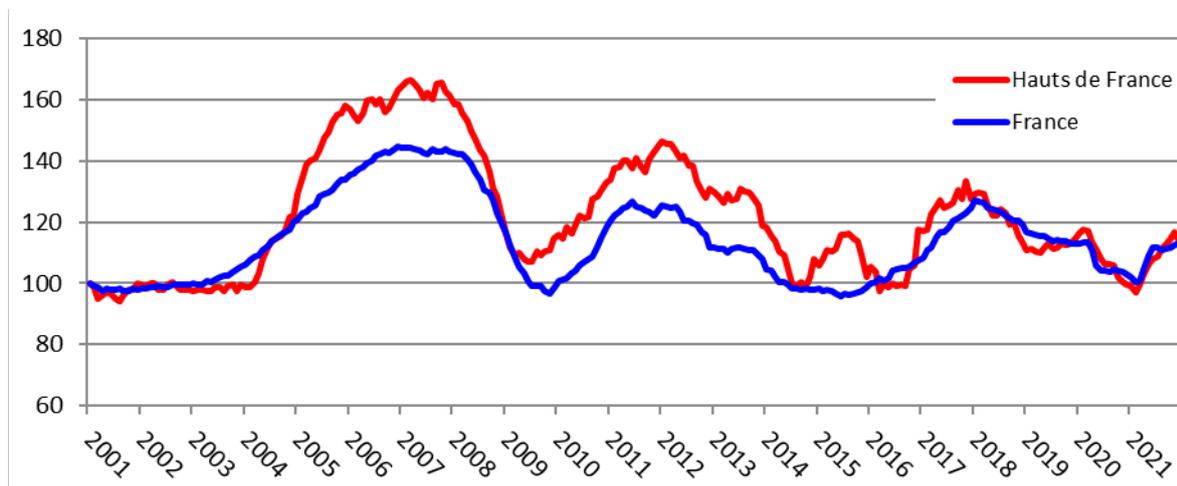


Source : Sit@del, date réelle estimée, cumul sur 12 mois, arrêté à fin décembre 2021

En Région, ce sont les constructions individuelles pures qui ont le plus fortement augmenté (+ 20,0 % par rapport à 2020), mais peu en part de la construction (+ 1,2 pts). Le même constat prévaut pour les logements collectifs, avec + 16,5 % et + 0,8 pts.

Les individuels groupés se distinguent par une stabilité des mises en chantier depuis mi 2018. La crise sanitaire semble avoir eu peu d'impact sur le nombre des démarrages de chantier qui est resté en moyenne autour de 3 200 par an.

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 23 200 logements est un rythme très légèrement inférieur à l'ambition régionale (23 500 log./an en moyenne) et aux ambitions des documents de programmation et de planification établis par les collectivités locales.

### **31 600 logements autorisés en 2021 en Hauts-de-France.**

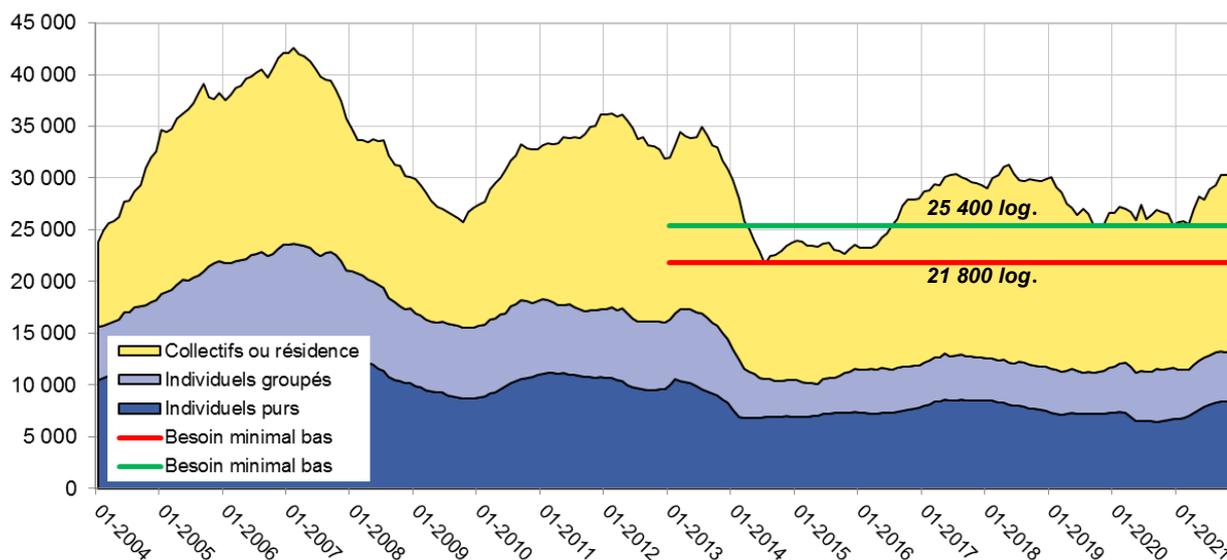
La crise sanitaire a eu un effet moins marqué sur les permis de construire dans le Hauts-de-France en raison d'une année 2019 qui avait déjà connu une forte chute du nombre de logements autorisés. Le recul s'est poursuivi en 2020 de manière moins importante qu'en France entière (- 10,3 % contre - 14,7 %).

En 2021, le nombre de permis délivrés a nettement augmenté : + 24,4 % par rapport à 2020, mais surtout + 19,2 % par rapport à 2019.

Cette augmentation, comme pour les mises en chantier, concerne les logements individuels purs (8 600 logements contre 6 700 l'année passée), et surtout les collectifs (18 000 contre 13 700).

Le besoin moyen de 23 500 logements par an est largement dépassé en 2021.

## Logements autorisés



Source : Sit@del, date réelle estimée, cumul sur 12 mois, arrêté à fin décembre 2021

### **Commercialisation des logements neufs en 2021<sup>1</sup> et point sur le dispositif de soutien à l'investissement locatif**

Après une mauvaise année 2020 en raison de la crise sanitaire, la commercialisation des logements neufs a nettement repris en 2021.

Ainsi, **les réservations de logements neufs sont en hausse de 32,3 %** par rapport à l'année passée, retrouvant ainsi presque le niveau de 2019. Cette augmentation est comparativement beaucoup moins importante pour les maisons individuelles (+ 7,0 %), mais ces dernières ne représentent que 10 % des réservations.

**Les mises en vente augmentent encore plus fortement (+ 41,2 %)** que les réservations. Elles concernent les maisons individuelles (+ 41,4 %) comme les appartements (+ 41,2 %).

L'estimation du nombre de logements acquis dans le cadre du dispositif de soutien à l'investissement locatif dit « **Pinel** » est également en hausse pour le Nord et le Pas-de-Calais<sup>2</sup>. Fin septembre 2021 et sur 12 mois<sup>3</sup>, environ 1 700 logements ont été vendus à des investisseurs, soit **une augmentation de 13 % par rapport à l'année passée**.

L'encours de logements collectifs remonte depuis mi 2021. Et le délai d'écoulement approche le niveau de 2019. Le marché de la maison neuve se caractérise également par un stock stable par rapport à l'année passée : 644 maisons au 31 décembre 2021, contre 637 l'année précédente. Mais ce stock reste inférieur à celui des années précédentes : 878 fin 2019 et 990 fin 2018.

### **L'accession aidée à la propriété à fin septembre 2021**

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

Au plan régional, 2 848 offres de prêts PTZ ont été émises sur les 3 premiers trimestres 2021.

Soit une hausse de 9,2 % par rapport aux 3 premiers trimestres 2020, alors qu'elles sont stables pour l'ensemble de la France (- 0,3%). Mais cela reste largement en dessous du niveau de 2019 (- 19,4%).

<sup>1</sup> Source : ECLN au 30 septembre 2021, publié en novembre 2021

<sup>2</sup> Seules données disponibles, sources CECIM/FPI

<sup>3</sup> Du 1<sup>er</sup> octobre 2020 au 30 septembre 2021

La hausse concerne tous les départements sauf le Nord (- 4,0%).

La chute du volume de PTZ délivrés dans l'ancien avec travaux se poursuit mais ralentit : - 7,7 % par rapport aux 3 premiers trimestres 2020, et - 41,4 % par rapport à 2019. De ce fait, le neuf représente maintenant 63 % des prêts depuis janvier 2021 contre 58 % l'année passée. (79% au niveau national).

La *mobilisation du prêt à taux zéro* pour l'achat d'une maison est toujours largement majoritaire, avec 9 prêts sur 10.

- **Les acquisitions de logements HLM, financées par du PTZ** demeurent faibles en volume (8 % des PTZ délivrés), mais apparaissent en plus forte augmentation que les autres opérations (+ 15 % par rapport à l'année dernière).

## Hauts-de-France : Activité de la construction liée au logement en 2021

	Aisne		Oise		Somme		Nord		Pas-de-Calais		Hauts-de-France	
<b>Construction neuve de logements</b> Année 2021 (évolution sur 1 an)	Source : Sit@del 2, série en date réelle estimée											
Logements autorisés	<b>1 400</b>	<b>27,3%</b>	<b>4 600</b>	<b>21,1%</b>	<b>2 400</b>	<b>20,0%</b>	<b>13 600</b>	<b>6,3%</b>	<b>9 500</b>	<b>66,7%</b>	<b>31 600</b>	<b>24,4%</b>
Logements mis en chantier	<b>1 400</b>	<b>75,0%</b>	<b>3 300</b>	<b>26,9%</b>	<b>1 700</b>	<b>-15,0%</b>	<b>11 800</b>	<b>18,0%</b>	<b>5 000</b>	<b>4,2%</b>	<b>23 200</b>	<b>14,9%</b>
<b>Prêts à taux zéro</b> De janvier à la fin du troisième trimestre 2021 (évolution sur 1 an)	Source : SGFGAS											
Logements TOTAL	<b>252</b>	<b>16,7%</b>	<b>440</b>	<b>35,4%</b>	<b>263</b>	<b>8,2%</b>	<b>1 006</b>	<b>-4,0%</b>	<b>887</b>	<b>14,5%</b>	<b>2 848</b>	<b>9,2%</b>
Logements neufs	111	23,3%	365	44,8%	173	11,6%	609	1,0%	545	29,1%	1 803	18,5%
Logements anciens (travaux + HLM)	141	11,9%	75	2,7%	90	2,3%	397	-10,8%	342	-3,1%	1 045	-3,7%
Logements individuels	252	16,7%	363	46,4%	255	9,9%	791	-1,0%	867	12,5%	2 528	11,6%
Logements collectifs	0	/	77	0,0%	8	-27,3%	215	-13,7%	20	400,0%	320	-6,2%
<b>Commercialisation de logements neufs</b> Année 2021 (évolution sur 1 an)	Source : ECLN											
Mises en vente	Données non disponibles										<b>5 863</b>	<b>41,2%</b>
Réservations	Données non disponibles										<b>6 267</b>	<b>32,3%</b>
Stocks disponibles au 31/12/2021	Données non disponibles										5 642	4,4%
<b>Nombre de logements sociaux financés</b> Année 2021 (évolution sur 1 an)	Source : Infocentre SISAL											
	<b>459</b>	<b>-46,1%</b>	<b>1 090</b>	<b>1,5%</b>	<b>413</b>	<b>20,4%</b>	<b>4 349</b>	<b>0,8%</b>	<b>2 337</b>	<b>5,7%</b>	<b>8 648</b>	<b>-1,6%</b>
PLUS	157	-33,8%	337	-12,0%	227	43,7%	1 826	-19,3%	1 156	-3,3%	3 703	-12,6%
PLAI	154	-50,3%	371	45,5%	143	7,5%	1 205	8,3%	603	-7,8%	2 476	0,4%
PLS	148	-51,3%	382	-12,4%	43	-17,3%	1 318	40,7%	578	59,7%	2 469	18,1%
<b>Dispositifs de soutien à l'investissement locatif</b> D'oct. 2020 à fin sept. 2021 (évolution sur 1 an)	Source : CECIM, FPI											
TOTAL Ventes	Données non disponibles						Estimations Nord - Pas-de-Calais				<b>1 700</b>	<b>13%</b>