

PRÉFET DE LA RÉGION HAUTS-DE-FRANCE

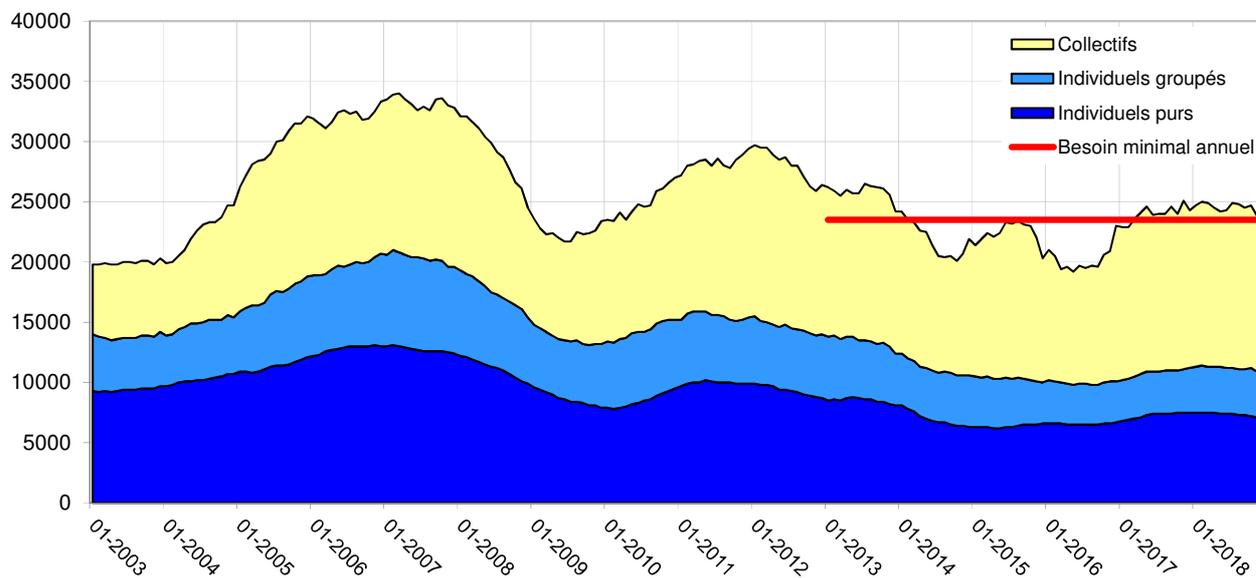
Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement Hauts-de-France
Séance plénière du 11 mars 2019

Situation de la construction en région

22 500 logements mis en chantier en 2018 en Hauts-de-France.

L'activité de construction de logements a été soutenue en Région entre fin 2016 et novembre 2018. L'année 2018 se termine néanmoins à la baisse avec un total annuel de 22 500 mises en chantier. **Le nombre de logements mis en chantier en 2018 est donc en baisse de 7,4 % dans la Région par rapport à 2017**(-7,0% France entière).

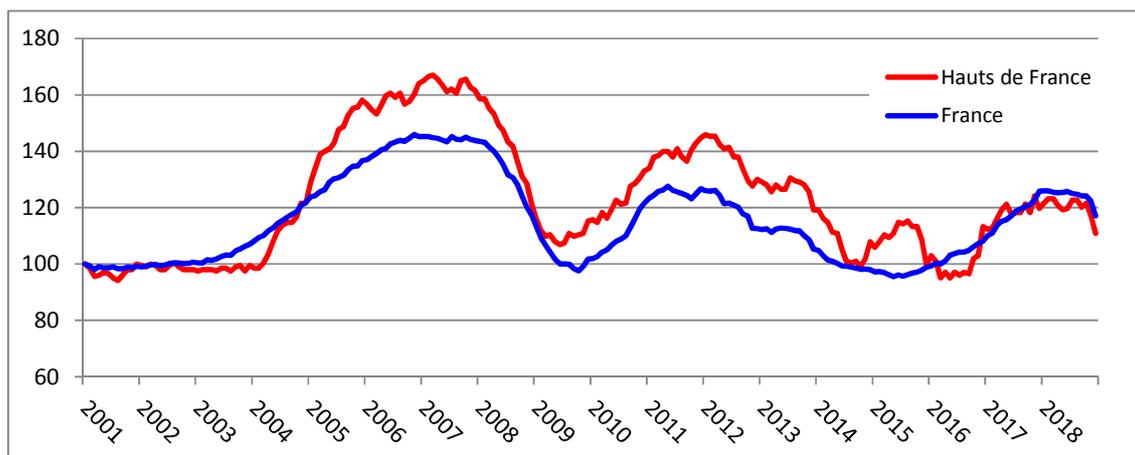
Logements mis en chantier



Source : Sit@del, date réelle estimée, cumul sur 12 mois, arrêté à décembre 2018

En France entière (- 8,7 % par rapport à 2017), comme en Région (-9,9 % par rapport à 2017), ce sont surtout les mise en chantier de logements collectifs (11 800 logements en 2018) qui ont diminué : la baisse s'est surtout concentrée sur les 3 derniers mois de l'année 2018.

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



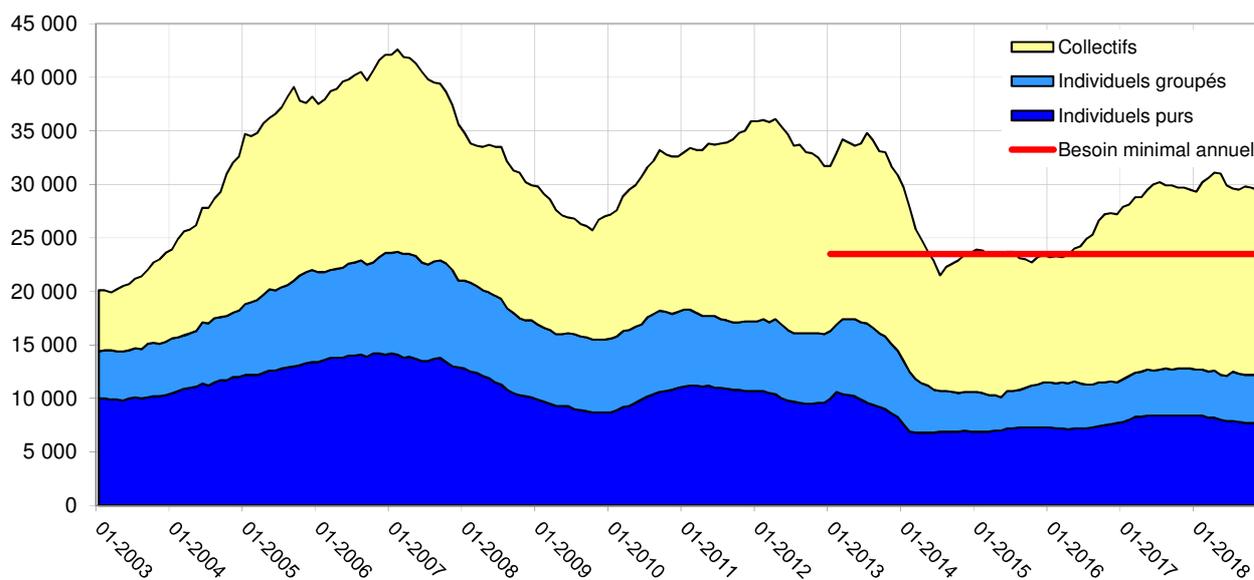
Source : Sit@del, date réelle estimée, cumul sur 12 mois

En région, la mise en chantier de 22 500 logements est un rythme légèrement inférieur à l'ambition régionale et aux ambitions des documents de programmation et de planification établis par les collectivités locales.

29 900 logements autorisés en 2018 en Hauts-de-France, en hausse de + 1,4 % par rapport à 2017.

Sur les permis de construire, la région se démarque du niveau national : on observe une hausse de + 1,4% de logements autorisés en région, contre une baisse de 7,1% en France. Le seuil des 23 500 logements par an est dépassé depuis le mois de mai 2016, mais un nombre significatif de PC fait l'objet de procédures de recours voire d'annulation.

Logements autorisés



Source : Sit@del, date réelle estimée, cumul sur 12 mois, arrêté à décembre 2018

Les niveaux de construction constatés sont relativement stables depuis le 3^{ème} trimestre 2017.

Cependant 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, semblent plutôt confirmer la tendance à la baisse du dernier trimestre observée sur les mises en chantier : la commercialisation des logements neufs, le PTZ et le nombre de logements sociaux financés en 2018 s'infléchissent à la baisse.

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 en 2018¹ et point sur le dispositif de soutien à l'investissement locatif

Les réservations de logements neufs en 2018 sont en baisse de -7% par rapport à 2017, et les mises en vente chutent quant à elle de 17%. Cette diminution est due aux logements collectifs. Les réservations de maisons sont en légère hausse (+2%) mais succèdent à une année 2017 de baisse.

L'estimation du nombre de logements acquis dans le cadre du dispositif de soutien à l'investissement locatif dit "Pinel" est en baisse, avec, pour le Nord et le Pas-de-Calais², environ 1875 appartements vendus à des investisseurs en 2018, soit une baisse de 14% par rapport à 2017.

Après une augmentation régulière depuis le 3^{ème} trimestre 2015, l'encours de logements collectifs en vente diminue depuis début 2018, en raison de la baisse des mises en vente.

Le marché de la maison neuve se caractérise par une baisse de volumes de mises en vente sur la 2^{ème} moitié de l'année 2018 : 234 mises en ventes sur l'ensemble de la région, contre 647 au 1^{er} semestre. Mais le stock disponible est relativement stable depuis 2015 autour de 4 000 logements.

Le dispositif "Pinel" a été modifié par la Loi de Finances 2019. En plus des communes situées en zones Abis, A ou B1, et des communes couvertes par un CRSD³ en cours, le dispositif est maintenant ouvert aux communes qui ont été couvertes par un CRSD clos il y a moins de 8 ans (cf. carte en annexe).

L'accession aidée à la propriété à fin septembre 2018

Au plan régional, 3 469 offres de prêts PTZ ont été émises sur les 3 premiers trimestres 2018, et 6 795 sur les 12 derniers mois.

Alors que le nombre total de prêt distribués avait doublé entre 2015 et 2017, le début de l'année 2018 est marqué par un net recul. Ce recul pourrait s'expliquer par la diminution du montant des PTZ en zones B2 et C.

Cette diminution concerne l'ensemble de la France (-29%) mais est plus marquée dans les Hauts-de-France avec une baisse de -35%.

C'est surtout le financement des opérations neuves qui est en baisse. La part des PTZ délivrés dans l'ancien avec travaux continue de fait d'augmenter, elle atteint 41% des prêts depuis janvier 2018. (24% au niveau national).

L'achat d'une maison est toujours largement majoritaire, avec près de 9 prêts sur 10.

¹ Source : ECLN au 31 décembre 2018

² Seules données disponibles, sources CECIM/FPI

³ CRSD : contrat de redynamisation de site de défense



Liberté • Egalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA RÉGION HAUTS-DE-FRANCE

Zonage ABC et éligibilité Pinel
Loi de finances 2019

● Action Coeur de Ville

Zonage ABC

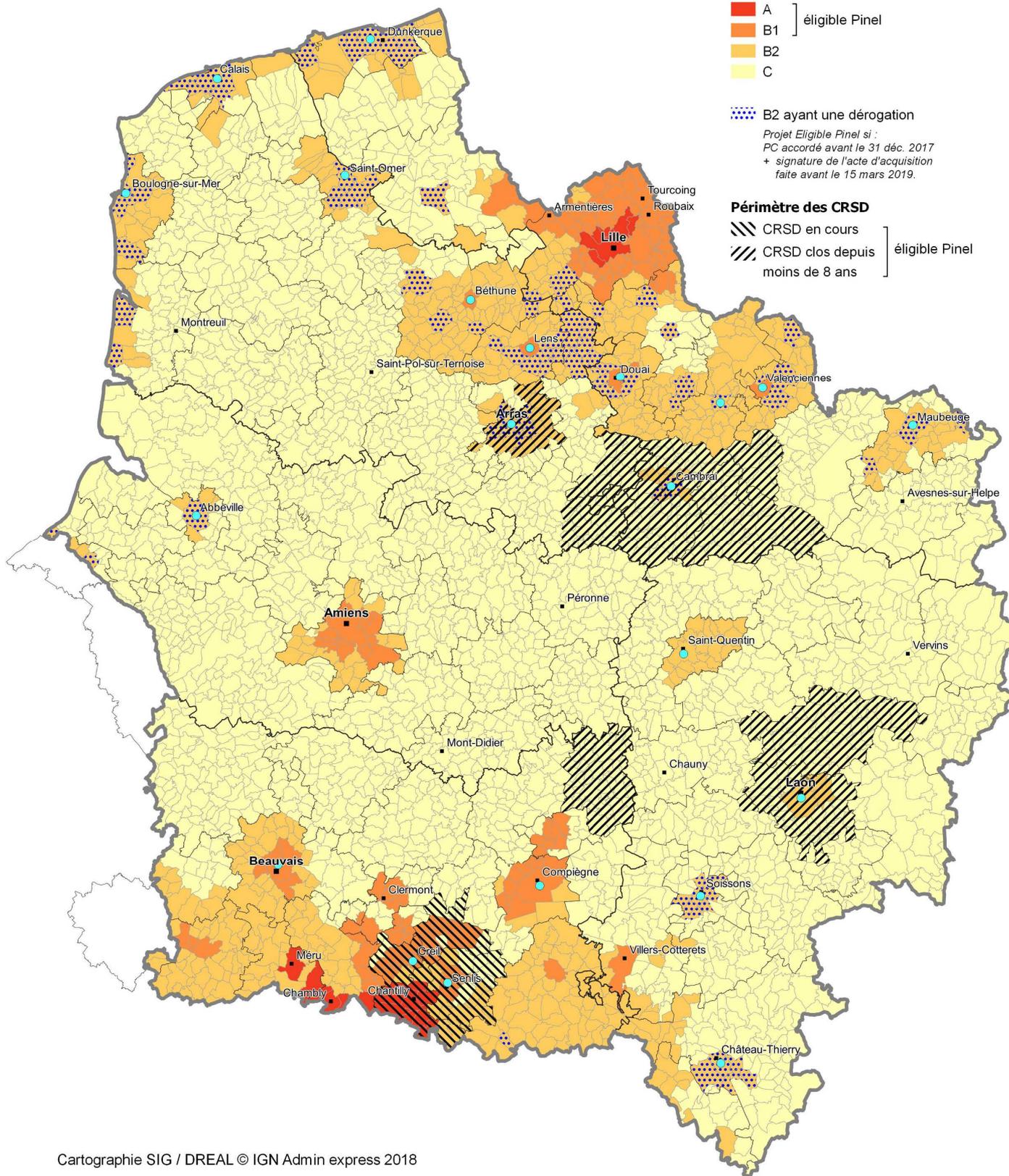
■ A } éligible Pinel
■ B1 }
■ B2 }
■ C }

●●●● B2 ayant une dérogation

Projet Eligible Pinel si :
PC accordé avant le 31 déc. 2017
+ signature de l'acte d'acquisition
faite avant le 15 mars 2019.

Périmètre des CRSD

▨ CRSD en cours } éligible Pinel
▨ CRSD clos depuis moins de 8 ans }



Cartographie SIG / DREAL © IGN Admin express 2018

PRÉFET DE LA RÉGION HAUTS-DE-FRANCE

Hauts-de-France : Activité de la construction liée au logement en 2018											
	Aisne		Oise		Somme		Nord		Pas-de-Calais		Hauts-de-France
Construction neuve de logements Année 2018 (évolution sur 1 an)	Source : Sit@del 2, série en date réelle estimée										
Logements autorisés	1 400	16,7%	2 900	-9,4%	3 200	-5,9%	15 500	6,2%	7 000	0,0%	29 900 1,4%
Logements mis en chantier	1 100	-8,3%	2 700	28,6%	2 600	-13,3%	10 800	-10,0%	5 400	-8,5%	22 500 -7,4%
Prêts à taux zéro De janvier à la fin du troisième trimestre 2018 (évolution sur 1 an)	Source : SGFGAS										
Effectif total	269	-34,4%	426	-32,5%	361	-23,8%	1 398	-33,7%	1 015	-41,3%	3 469 -35,2%
Effectif Neufs	98	-56,1%	343	-31,0%	200	-35,5%	763	-36,5%	480	-57,4%	1 884 -43,9%
Effectifs Individuels	269	-34,4%	394	-32,2%	348	-24,8%	1 056	-39,7%	996	-41,5%	3 063 -37,6%
Effectifs Collectifs	0	/	32	-36,0%	13	18,2%	342	-4,5%	19	-26,9%	406 -8,8%
Commercialisation de logements neufs Année 2018 (évolution sur 1 an)	Source : ECLN										
Mises en vente	Données non disponibles										5 182 -16,8%
Réservations	Données non disponibles										5 544 -6,6%
Stocks disponibles au 31/12/2018	Données non disponibles										5 760 -11,6%
Nombre de logements sociaux financés Année 2018 (évolution sur 1 an)	Source : Infocentre SISAL										
TOTAL LLS	584	7,4%	870	-20,3%	438	-49,8%	4 325	0,0%	2 148	15,1%	8 365 -3,9%
PLUS	269	18,0%	358	-37,0%	215	-48,2%	2 209	-4,1%	1 354	9,9%	4 405 -7,2%
PLAI	185	-9,3%	158	-48,7%	110	-44,2%	1 167	16,4%	572	28,0%	2 192 1,5%
PLS	130	16,1%	354	63,9%	113	-56,7%	949	-7,0%	222	18,7%	1 768 -1,6%
Dispositifs de soutien à l'investissement locatif Année 2018 (évolution sur 1 an)	Source : CECIM, FPI										
TOTAL Ventes	Données non disponibles						Estimations Nord - Pas-de-Calais		1 875		-14%