

PRÉFET DE LA RÉGION
NORD – PAS-DE-CALAIS
PICARDIE

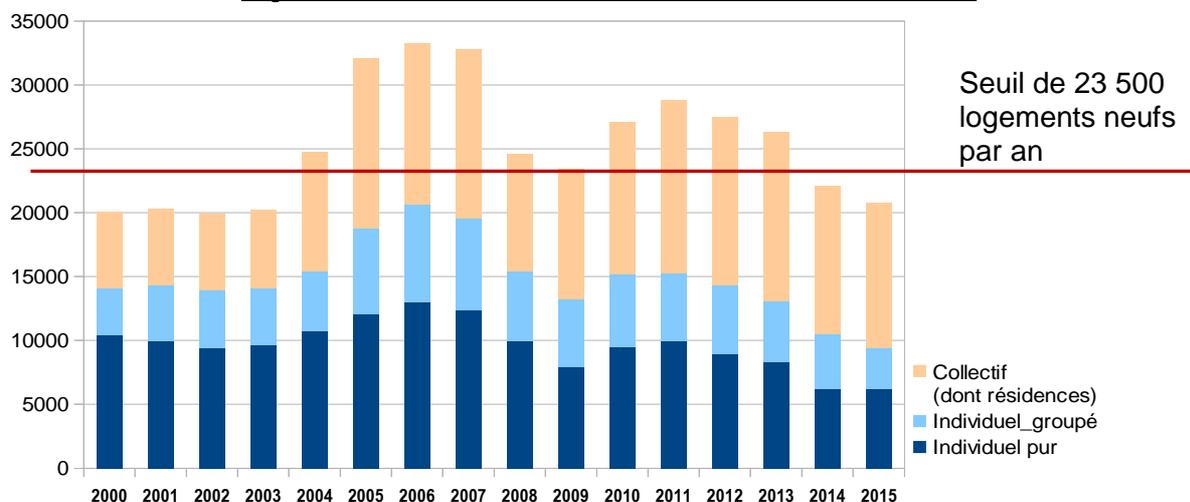
Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement Nord – Pas-de-Calais - Picardie
Séance plénière du 21 mars 2016

Situation de la construction en région

20 700 logements mis en chantier en 2015 en Nord – Pas-de-Calais Picardie.

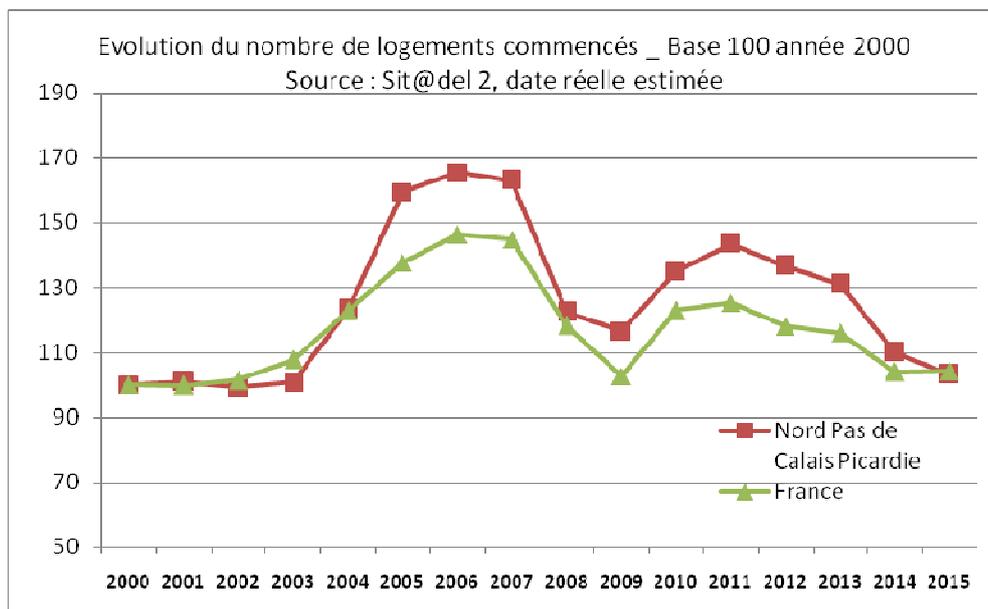
Ce niveau de construction constitue un point historiquement bas depuis 2003. En outre le déficit constaté par rapport à 2014 avoisine 1400 logements soit une baisse des mises en chantiers d'environ 6 %, alors que le chiffre France entière est en légère augmentation (+0.3%).

Logements mis en chantiers Source : Sit@del, date réelle estimée.



On observe France entière une stabilisation du nombre de logements individuels mis en chantier (baisse de 4.1 % contre 19 % l'année précédente) et une légère reprise de la construction en collectif (+4,4 %). La conjonction de ces deux phénomènes permet une stabilisation des mises en chantier au plan national.

La situation en région diffère de cette tendance avec une baisse enregistrée sur ces deux segments de marché : encore marquée sur l'individuel (-10 %) et atténuée sur le logement collectif (-2.4 %).



Les besoins annuels en construction de logements, estimés par les services de l'Etat, sont de 23 500 pour la région Nord Pas-de-Calais Picardie. Ce seuil correspond à un minimum en dessous duquel le déséquilibre entre demande et offre en logements s'accroît à moyen terme. (cf fiche enjeux de l'habitat en région).

Territoire	Demande potentielle 2015 – 2020
Aisne	1 100 lgts / an
Nord	11 000 lgts / an
Oise	3 100 lgts / an
Pas-de-Calais	6 000 lgts / an
Somme	2 300 lgts / an
Région	23 500 logements neufs par an

En région, la mise en chantier de 23 500 logements par an est une ambition parfaitement cohérente avec les documents de programmation et de planification établis par les collectivités locales.

Si un tel niveau de production a déjà été atteint depuis l'an 2000, les deux dernières années ont été marquées par un nombre de mises en chantiers de logements inférieur à ce seuil.

Le premier enjeu d'ordre quantitatif réside donc dans l'atteinte de ce niveau de construction pour les prochaines années.

Si les niveaux de construction constatés en 2015 sont quantitativement faibles, les autres indicateurs principaux liés aux dispositifs mis en place ou renforcés dans le cadre du plan de relance de la construction montrent une dynamique ascendante.

Il s'agit de la commercialisation des logements neufs, portée par le PTZ et le dispositif de soutien à l'investissement locatif.

Le tableau joint en annexe présente le suivi général de l'activité de construction liée au secteur résidentiel donc les principaux chiffres de la commercialisation des logements neufs.

Situation de la commercialisation de logements neufs au troisième trimestre 2015 et point sur le dispositif de soutien à l'investissement locatif

Alors que les mises en chantier ont enregistré une baisse en 2015, les réservations de logements neufs sont en hausse sur les trois premiers trimestres 2015 : l'évolution sur une année glissante est supérieure à 45 %, portée par les réservations d'appartement (hausse de près de 60%) alors que les ventes de maisons neuves sont stables sur la même période.

L'estimation du nombre de logements acquis dans le cadre du dispositif de soutien à l'investissement locatif dit 'Pinel' confirme cette tendance, avec environ 1400 appartements vendus à des investisseurs sur le périmètre Nord Pas de Calais en 2015 contre 1200 en 2014, soit une hausse de 14%.

Les ventes d'appartement ont conduit à une diminution de l'encours de logements collectifs en vente, qui avait atteint un seuil historiquement haut fin 2014 avec plus de 5000 unités.

Le marché de la maison neuve se caractérise par le maintien à de faibles volumes de réservations sur les trois premiers trimestres 2015 : moins de 200 réservations au 3^e trimestre sur l'ensemble de la région. Ces ventes viennent diminuer le stock disponible, en baisse continue depuis le premier trimestre 2013.

La situation est contrastée avec une augmentation des ventes sur le périmètre Nord – Pas-de-Calais (+11%) et une baisse des réservations en Picardie (-7 %).

En parallèle, la construction de logements individuels n'étant pas repartie, on assiste à une baisse sensible des mises en vente des maisons neuves (-24 % sur la région).

L'accession aidée à la propriété au troisième trimestre 2015

Au plan régional, 3 000 offres de prêts ont été émises durant les trois premiers trimestres 2015 et environ 4000 sur une année glissante. Cette hausse de plus de 50 % sur un an est essentiellement tirée par le nombre de PTZ délivrés pour un achat neuf (+49 %). Près de 3 PTZ sur 4 financent l'achat d'une maison (2900 PTZ sur les 3 950 au total, en hausse de 33 % par rapport aux 4 trimestres précédents).

Cette hausse sensible est plus marquée en région qu'à l'échelle nationale où le nombre de prêts émis a augmenté de 15 % sur la même période, passant sur une année glissante de près de 51 000 au 3^e trimestre 2014 à près de 59 000 au troisième trimestre 2015.

Nord Pas-de-Calais Picardie : Activité de la construction liée au logement en 2015

	Aisne		Oise		Somme		Nord		Pas-de-Calais		Nord Pas-de-Calais Picardie	
Construction neuve de logements Année 2015 (évolution sur 1 an)												Source : Sit@del 2, série en date réelle estimée
Logements autorisés	1 200	-20,0%	2 800	-12,5%	2 100	-12,5%	9 400	-8,7%	5 500	3,8%	21 100	-7,0%
Logements mis en chantier	1 200	-7,7%	2 700	-12,9%	2 600	44,4%	9 400	-13,0%	4 800	-5,9%	20 700	-6,3%
Prêts à taux zéro De janvier à la fin du troisième trimestre 2015 (évolution sur 1 an)												Source : SGFGAS
Effectif total	182	2,3%	446	46,2%	255	12,6%	784	22,8%	674	43,0%	2 341	28,7%
Effectif Neufs	177	0,4%	440	41,8%	250	11,0%	723	22,1%	627	35,3%	2 217	25,4%
Effectifs Individuels	176	0,0%	402	45,5%	255	15,8%	580	35,0%	670	44,3%	2 083	33,0%
Effectifs Collectifs	6	nd	44	52,3%	0	-66,7%	204	-0,2%	4	-13,3%	258	3,2%
Commercialisation de logements neufs Année 2015 (évolution sur 1 an)												Source : ECLN
Mises en vente	70	-6,7%	364	15,6%	398	8,7%	3 136	-6,4%	750	73,6%	4 718	4,0%
Réservations	94	59,3%	445	45,0%	518	20,7%	3 392	27,3%	580	36,8%	5 029	29,5%
Stocks disponibles au 31/12/2015	537	-46,4%	1 600	-9,1%	1 641	-20,2%	13 973	-13,2%	3 234	-5,8%	20 985	-13,8%
Nombre de logements sociaux financés Année 2015 (évolution sur 1 an)												Source : Infocentre SISAL
TOTAL LLS	206	-44,6%	913	-23,4%	596	35,8%	4 580	-0,9%	2 106	-8,9%	8 401	-6,0%
PLUS	96	-52,2%	391	-29,2%	410	42,4%	2 307	-4,2%	1 555	29,8%	4 759	2,4%
PLAI	55	-40,0%	314	17,2%	146	15,0%	1 064	-6,8%	430	-23,2%	2 009	-8,2%
PLS	55	-31,3%	208	44,1%	40	66,7%	1 209	12,8%	121	-74,6%	1 633	-19,4%
Dispositifs de soutien à l'investissement locatif												Source : CECIM, FPI
TOTAL Ventes							Estimations Nord - Pas-de-Calais					
Individuel	Données non disponibles						1 600		26,0%			
Collectif							1 480		22,8%			
							120		32,8%			