



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

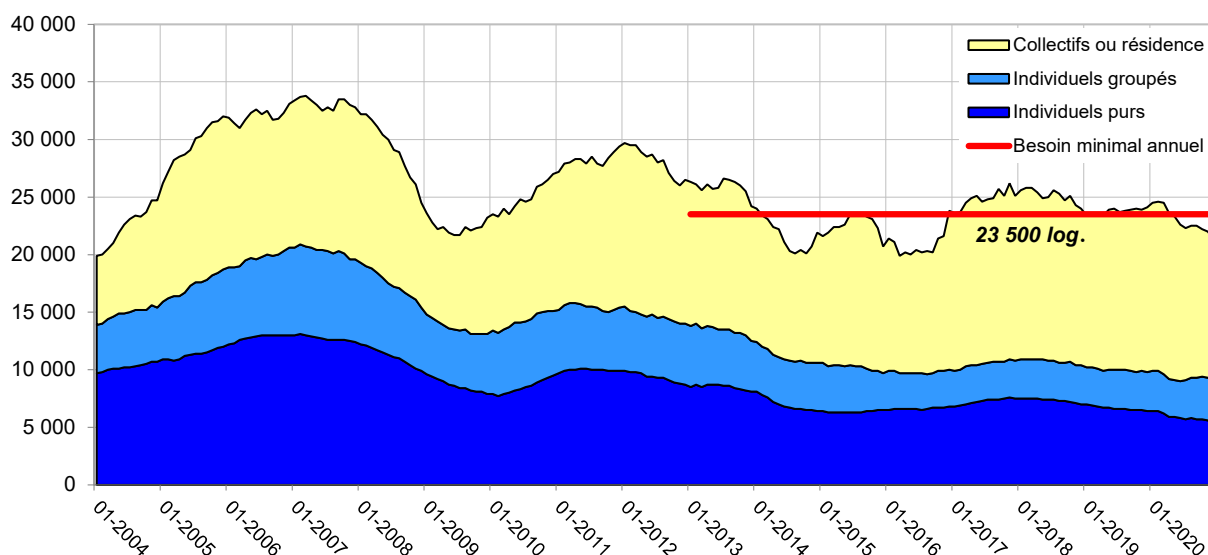
Séance Plénière du 8 février 2021

Situation de la construction en région

21 400 logements mis en chantier en 2020 en Hauts-de-France.

L'activité de construction de logements en Région avait repris depuis 2017. Mais compte tenu de la crise sanitaire, les démarrages de chantier ont chuté depuis avril 2020. En 2020, il y a ainsi eu 21 400 mises en chantier. Soit **une baisse de - 11,2 % du nombre de logements mis en chantier dans les Hauts-de-France par rapport à 2019** (- 7,0 % France entière).

Logements mis en chantier



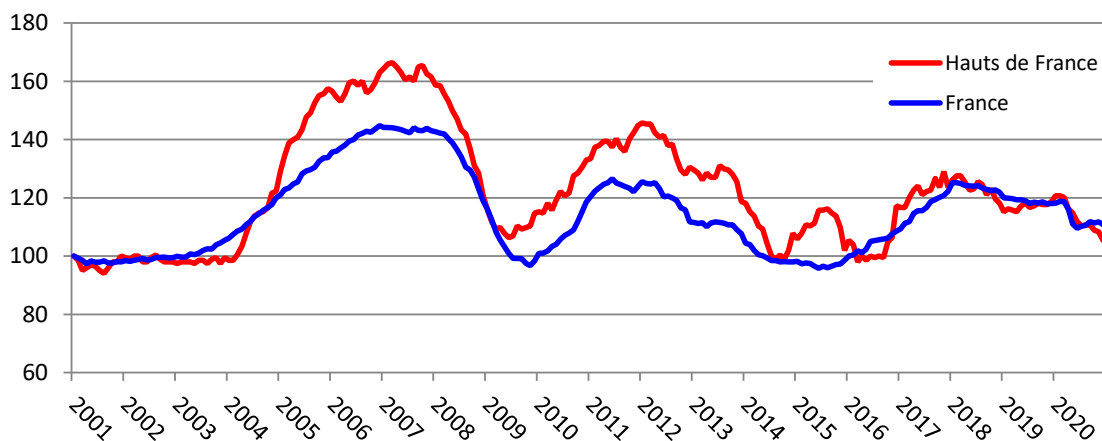
Source : Sit@del, date réelle estimée, cumul sur 12 mois, arrêté à fin décembre 2020

En Région, les constructions individuelles pures sont toujours en diminution en nombre (- 12,5 % par rapport à 2019), mais peu en part de la construction (- 0,4 pts). De même pour les logements collectifs, avec - 15,4 % et surtout - 2,8 pts.

Seules les mises en chantier d'individuels groupés (+ 8,8 % et + 3,2 pts) tirent leur épingle du jeu.

En France entière, tous les types de logements sont en baisse.

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 21 400 logements est un rythme inférieur à l'ambition régionale et aux ambitions des documents de programmation et de planification établis par les collectivités locales.

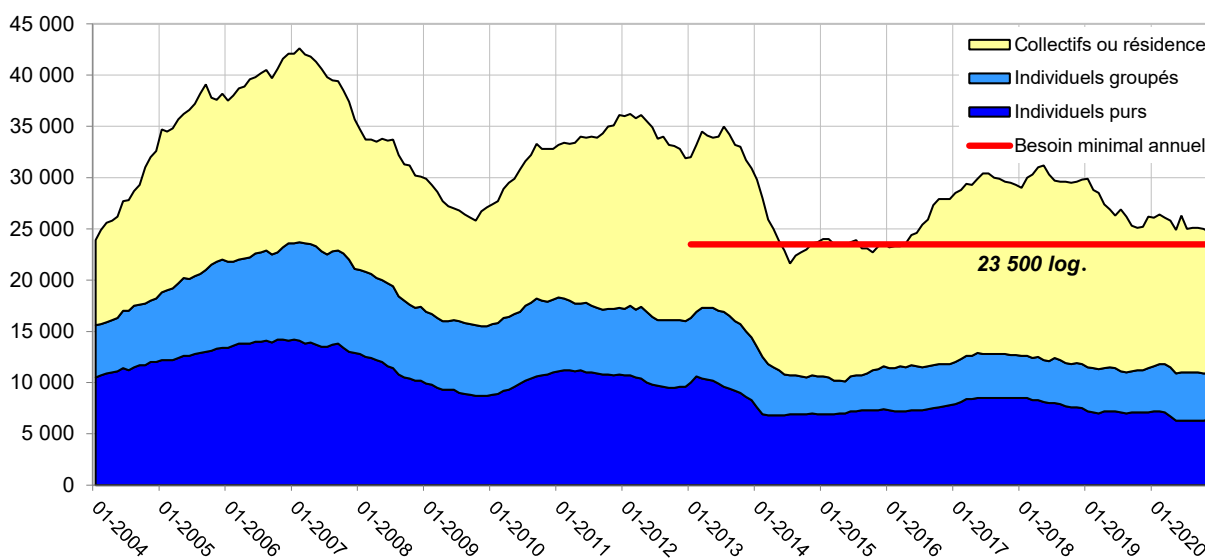
23 500 logements autorisés en 2020 en Hauts-de-France.

Sur les permis de construire, après une année 2019, marquée par une forte chute du nombre de logements autorisés, les Hauts de France enregistrent un recul de 10,3 % en 2020 par rapport à 2019. Ce recul est moins important en Région qu'à l'échelle de la France entière (-14,7%).

Comme pour les mises en chantier, la diminution en nombre et part concerne les logements individuels purs (6 500 log contre 7 100 l'année passée), et surtout les collectifs (12 500 contre 14 800).

Le seuil des 23 500 logements par an est tout juste atteint en 2020

Logements autorisés



Source : Sit@del, date réelle estimée, cumul sur 12 mois, arrêté à fin décembre 2020

Commercialisation des logements neufs au 3^{ème} trimestre 2020¹ et point sur le dispositif de soutien à l'investissement locatif

L'impact de la crise sanitaire se fait particulièrement sentir sur la commercialisation des logements neufs.

Sur les 3 premiers trimestres 2020, **les réservations de logements neufs sont en chute de 32,1 %** par rapport à l'année passée. Cette diminution est un peu moins importante pour les maisons individuelles (- 19,4 %), mais ces dernières ne représentent que 14 % des réservations.

Les mises en vente chutent de la même manière (- 31,3%). Pour les maisons individuelles, la diminution atteint - 47,7 %.

L'estimation du nombre de logements acquis dans le cadre du dispositif de soutien à l'investissement locatif dit « **Pinel** » est également en forte baisse pour le Nord et le Pas-de-Calais². Sur 12 mois³, environ 1 500 logements ont été vendus à des investisseurs, soit **- 21 % par rapport à l'année passée**.

L'encours de logements collectifs est en diminution, malgré une hausse du délai d'écoulement.

Le marché de la maison neuve se caractérise également par un stock en baisse, 628 logements au 30 septembre 2020, contre 843 l'année précédente. Mais à l'inverse des collectifs, le délai d'écoulement a diminué par rapport à 2019.

Evolution du dispositif « Pinel », lois de finance 2020 et 2021

Depuis le 1^{er} janvier 2021, seuls les logements collectifs sont éligibles, dans un objectif de lutte contre l'artificialisation des sols.

La loi de finance 2021 proroge le dispositif Pinel jusqu'au 31 décembre 2022. Il est également reconduit pour les années 2023 et 2024, avec des taux de réduction d'impôt dégressifs.

Le dispositif est cependant inchangé jusqu'en 2024 pour les logements situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) ou qui respectent un niveau de qualité, en particulier en matière de performance énergétique et environnementale, supérieur à la réglementation, dont les critères seront définis par décret.

L'accession aidée à la propriété à fin septembre 2020

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

Au plan régional, 2 607 offres de prêts PTZ ont été émises sur les 3 premiers trimestres 2020, et 4 672 sur les 12 derniers mois.

Alors que 2019 était en légère hausse par rapport à 2018, avec + 1,5 % de PTZ distribués, la crise sanitaire a entraîné une réduction de 26 % sur les 3 premiers trimestres 2020 par rapport à 2019. Le Nord et le Pas-de-Calais sont les départements les plus fortement touchés.

Cette chute est plus marquée que pour l'ensemble de la France (- 15 %).

Le volume de PTZ délivrés diminue de manière plus importante dans l'ancien avec travaux (- 37 %) que dans le neuf (- 20 %). De ce fait, la part du neuf augmente par rapport à fin septembre 2019. Ils représentent respectivement 58 % et 34 % des prêts depuis janvier 2020. (79% et 18 % au niveau national).

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 (7 % des PTZ délivrés), mais sont moins touchées par la diminution que les autres opérations (- 18 % par rapport à l'année dernière)

¹ Source : ECLN au 30 septembre 2020, publié en novembre 2020

² Seules données disponibles, sources CECIM/FPI

³ Du 1^{er} octobre 2018 au 30 septembre 2019

Hauts-de-France : Activité de la construction liée au logement en 2020

	Aisne	Oise	Somme	Nord	Pas-de-Calais	Hauts-de-France
Construction neuve de logements Année 2020 (évolution sur 1 an)						Source : Sit@del 2, série en date réelle estimée
Logements autorisés	900 -30,8%	3 100 -6,1%	1 800 -40,0%	12 400 -0,8%	5 200 -13,3%	23 500 -10,3%
Logements mis en chantier	900 -25,0%	2 800 3,7%	2 000 -20,0%	10 700 -15,7%	5 000 0,0%	21 400 -11,2%
Prêts à taux zéro De janvier à la fin du troisième trimestre 2020 (évolution sur 1 an)						Source : SGFGAS
Logements TOTAL	216 -25,0%	325 -14,7%	243 -14,7%	1 048 -26,8%	775 -32,4%	2 607 -26,2%
Logements neufs	90 -24,4%	252 -16,3%	155 -10,9%	603 -19,2%	422 -23,4%	1 522 -19,5%
Logements anciens (travaux + HLM)	126 -25,4%	73 -8,8%	88 -20,7%	445 -35,1%	353 -40,8%	1 085 -33,9%
Logements individuels	216 -24,2%	248 -23,0%	232 -14,4%	799 -29,9%	771 -32,0%	2 266 -28,1%
Logements collectifs	0 /	77 30,5%	11 -21,4%	249 -15,0%	4 -71,4%	341 -11,0%
Commercialisation de logements neufs De janvier à la fin du troisième trimestre 2020 (évolution sur 1 an)						Source : ECLN
Mises en vente						3 102 -31,3%
Réservations						3 193 -32,1%
Stocks disponibles au 31/09/2019						5 719 -8,8%
Nombre de logements sociaux financés Année 2020 (évolution sur 1 an)						Source : Infocentre SISAL
TOTAL LLS	851 56,7%	1 074 -14,4%	343 -11,8%	4 314 32,7%	2 211 7,2%	8 793 17,3%
PLUS	237 21,5%	383 20,8%	158 15,3%	2 264 26,5%	1 195 -8,6%	4 237 13,1%
PLAI	310 65,8%	255 -16,1%	133 9,9%	1 113 17,3%	654 19,1%	2 465 16,8%
PLS	304 88,8%	436 -31,2%	52 -60,3%	937 83,4%	362 76,6%	2 091 27,3%
Dispositifs de soutien à l'investissement locatif D'oct. 2019 à fin sept. 2020 (évolution sur 1 an)						Source : CECIM, FPI
TOTAL Ventes				Estimations Nord - Pas-de-Calais 1 500	-21 %	
	Données non disponibles					