

PRÉFET DE LA RÉGION
NORD - PAS-DE-CALAIS

Comité régional de l'habitat et de l'hébergement Nord – Pas-de-Calais
Séance plénière du 11 mars 2015

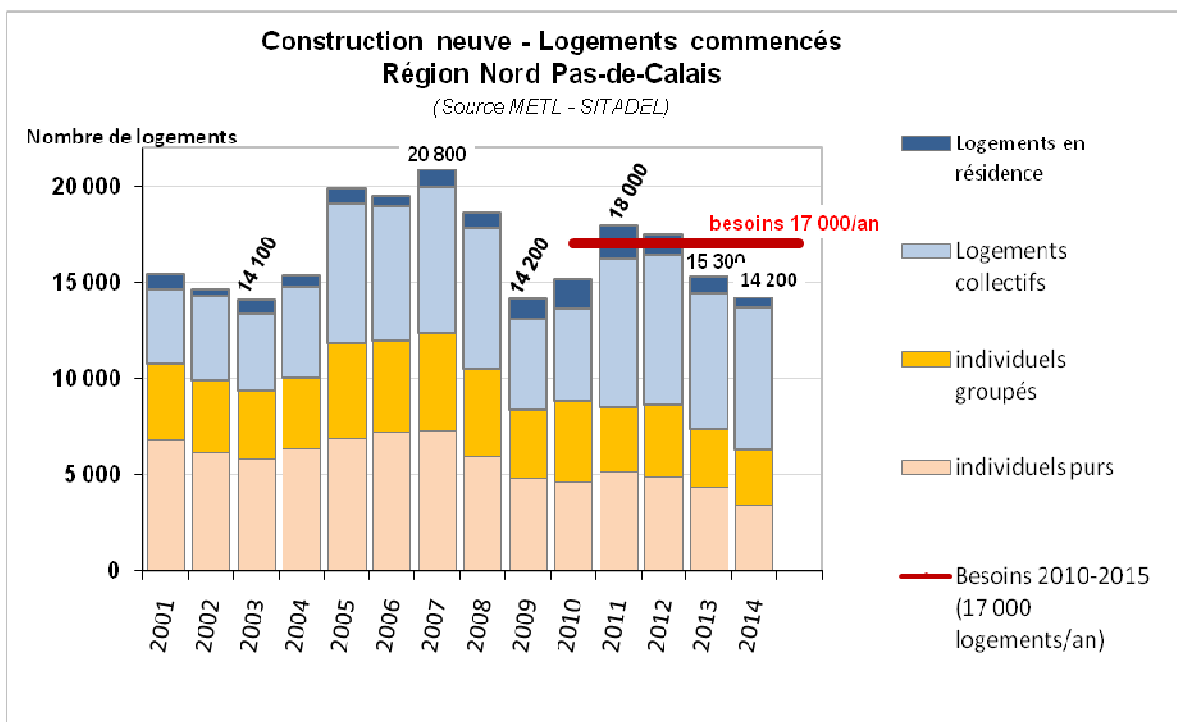
Actualités dans le domaine du logement

Le nombre de logements mis en chantier au cours de l'année 2014 est de 14 200. Par rapport aux années précédentes, ce chiffre constitue un seuil bas atteint à deux reprises depuis l'an 2000 (en 2003 et 2009).

La baisse du nombre de logements mis en chantiers sur l'année 2014 par rapport à 2013 est d'environ 1 000 unités, soit 7 %. Cette baisse est moins importante que celle constatée France entière (-10 %, voir tableau de bord en annexe).

Par rapport à l'estimation faite par les services de l'Etat du nombre de logements à mettre en chantier chaque année pour ne pas aggraver le déséquilibre entre demande et offre (17 000 logements), un déficit d'environ 3 000 logements est donc constaté.

Cette baisse régionale masque des dynamiques différenciées entre la métropole lilloise et les autres agglomérations de la région. Sur le périmètre de la métropole européenne de Lille, le niveau de construction est ainsi supérieur aux objectifs du PLH (6 300 mises en chantier pour un objectif de 6 000) et marque une forte hausse par rapport à 2013 (+ 40%). Cette situation contraste avec les autres agglomérations de la région confrontées à des niveaux de construction en baisse sensible.



En région, la mise en chantier de 17 000 logements par an n'est pas freinée par les documents de programmation et de planification établis par les collectivités locales. Le cumul des objectifs de construction des 18 principaux programmes locaux de l'habitat,

représentant un peu plus de 75 % de la population régionale, s'élève ainsi à 16 000 logements annuels.

Le ralentissement de la construction neuve sur le segment de marché 'individuel' neuf est particulièrement sensible, avec une baisse constatée d'environ 15% par rapport à 2013. Le nombre de Prêts à Taux Zéro émis illustre cette situation avec environ 30 840 offres émises au plan national pour les trois premiers trimestres 2014. Au plan régional, moins de 1 000 offres de prêts ont été émises sur cette même période, ce qui laisse présager un volume annuel semblable à celui de 2013 (1 300 PTZ émis) et donc très en retrait par rapport aux volumes enregistrés jusqu'en 2012 (3 000 prêts par an en moyenne).

Au plan de la commercialisation des logements neufs, le ralentissement de l'activité de la construction s'accompagne d'une hausse de l'encours de logements proposés à la vente. Le stock de logements proposés à la vente et non encore réservés a augmenté de manière ininterrompue depuis fin 2010 pour atteindre un niveau 'historique' de plus de 5 000 unités à la fin du second trimestre 2014. Cet encours a baissé durant les deux trimestres suivants pour atteindre 4 600 logements en fin d'année 2014.

Le plan de relance de la construction annoncé fin août s'appuie sur les principales mesures suivantes :

- ❖ La libération de foncier privé, principalement par des mesures de nature fiscale (mesure déclinée dans l'article 4 de la loi de finances 2015)
- ❖ L'augmentation de l'offre de logements neufs intermédiaires, par la refonte du dispositif d'investissement locatif « Duflo » en « Pinel » et la mise en place effective d'un cadre juridique pour le logement intermédiaire (article 5 de la loi de finances 2015 et décret du 30 septembre 2014)
- ❖ Le soutien à l'accession à la propriété par l'évolution de plusieurs dispositifs : évolution du prêt à taux zéro (refonte des barèmes et ouverture à l'achat dans l'ancien en milieu rural à partir du 1^{er} janvier 2015), application d'un taux de TVA réduit à 5,5 % dans les quartiers prioritaires politiques de la ville.
- ❖ L'amélioration de l'habitat avec la redéfinition du crédit d'impôt développement durable en crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE_ article 3 de la loi de finances 2015)
- ❖ La simplification des normes de construction, avec la mise en place des 50 premières mesures annoncées

L'ensemble des dispositions introduites par la loi de finances pour 2015, déjà présentées dans le dossier du CRHH de novembre 2014, sont présentées en annexe dans l'analyse juridique effectuée par l'ANIL ainsi que dans un document de présentation publié par le ministère chargé du logement.