

# Un accès à la propriété devenu plus difficile

Insee Analyses Hauts-de-France • n° 165 • Janvier 2024



Après un essor considérable du marché de l'immobilier consécutif à la pandémie de 2020, 2022 marque un retournement important. En Hauts-de-France, le nombre de transactions au quatrième trimestre 2022 chute de 31 % par rapport à la même période en 2021, une baisse toutefois plus contenue qu'au niveau national (-41 %).

Dans un contexte d'inflation et de resserrement des politiques monétaires, les banques durcissent leurs conditions d'accès au crédit, notamment via une hausse brutale des taux de crédit et la demande d'un apport plus conséquent face à des prix immobiliers qui restent élevés. Tous ces facteurs pèsent fortement dans l'accès à la propriété, en particulier pour les primo-accédants les plus modestes.

Entre 2021 et 2022, le retournement du marché immobilier a davantage touché l'ouest de la région, territoire très dynamique les années précédentes.

**Avertissement :** les données provenant de la source Demandes de valeurs foncières (DVF) sont soumises à révision. Les fichiers sont en effet alimentés par les données saisies dans les services de la publicité foncière de la Direction générale des finances publiques si bien qu'à chaque mise à jour de nouvelles transactions sont susceptibles d'être ajoutées dans tous les millésimes en fonction de la date de mutation.

Au sortir des premiers confinements, l'engouement pour le confort résidentiel et les taux d'emprunt extrêmement bas ont favorisé le dynamisme du marché de l'immobilier, particulièrement dans les Hauts-de-France ► **figure 1**. En effet, au quatrième trimestre 2020, le nombre de transactions excédait de 40 % celui du même trimestre en 2019 (+14 % en France hors Alsace, Moselle et Mayotte) ► **sources**. Cette hausse constitue bien plus qu'un rattrapage de la période du premier confinement puisque le nombre total de transactions de 2020 dépasse de 6 % le niveau de 2019. Le volume de transactions reste élevé en 2021 malgré un retournement amorcé en fin d'année. En 2022, la baisse s'accroît. Au quatrième trimestre, le niveau des transactions se situe 31 % en dessous du niveau du quatrième trimestre de 2021. Pour autant, cette chute est moins marquée qu'à l'échelle nationale (-41 %).

## Un resserrement des conditions de crédit

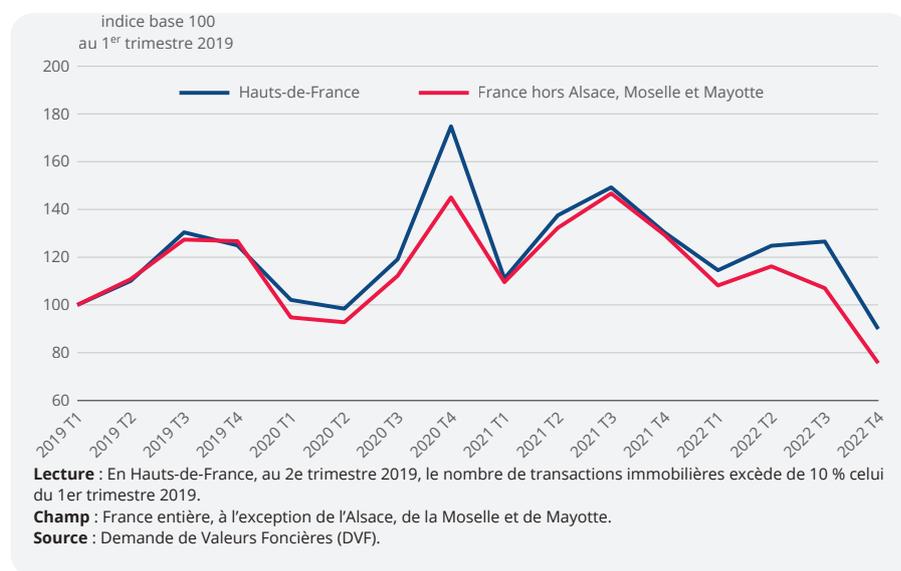
Le retournement de 2022 tient en partie à la hausse inédite de l'inflation ► **pour en savoir plus** qui a affecté le pouvoir d'achat des ménages. Par ailleurs, les banques ont entamé un cycle rapide de resserrement monétaire se traduisant par une augmentation significative des taux d'intérêt des nouveaux crédits aux ménages. Le taux moyen des nouveaux crédits immobiliers passe de 1,12 % en janvier 2022 à 3,17 % en

juillet 2023 ► **figure 2**. En conséquence, la durée moyenne des crédits à l'habitat augmente également significativement. Elle passe de 21,8 ans en juin 2018 à 23,1 ans en juin 2023 pour l'acquisition d'une résidence principale ► **figure 3**. Toutefois, l'adaptation des vendeurs à la nouvelle conjoncture n'est pas immédiate et les prix à l'achat restent encore très élevés. Les banques demandent donc davantage de garanties aux acquéreurs potentiels : la plupart des banques exigent désormais un apport personnel à hauteur de 20 % du montant du prix du bien

## L'accès à la propriété particulièrement difficile pour les primo-accédants les plus modestes

Le durcissement des conditions d'accès au crédit et l'augmentation du nombre de refus de prêt pèsent sur la demande des ménages en nouveaux prêts immobiliers. Toutefois, les primo-accédants représentent toujours une part très significative des nouveaux crédits : près de la moitié du total des crédits accordés en juin 2023 pour l'acquisition d'une résidence principale.

### ► 1. Évolution trimestrielle du nombre de transactions immobilières



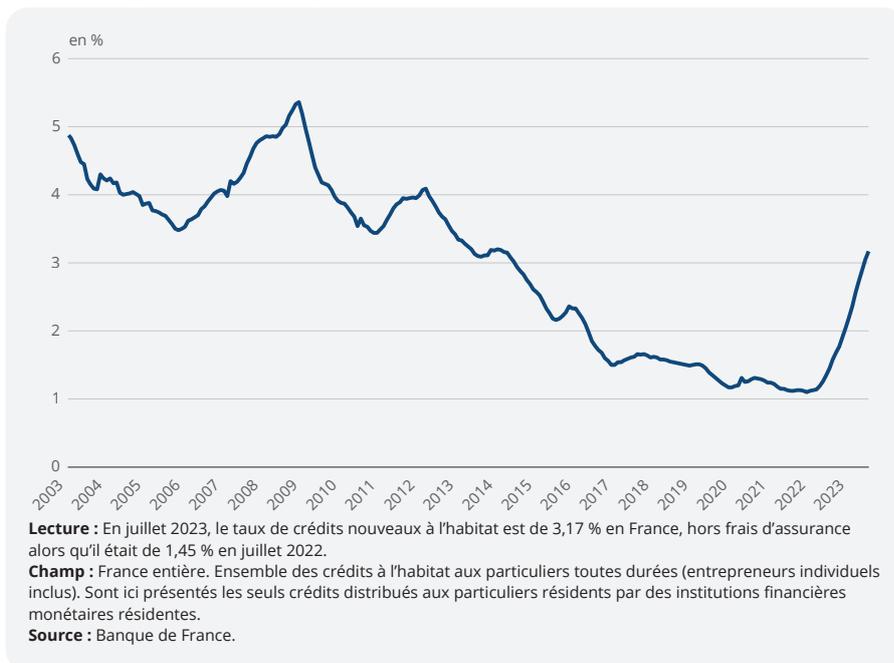
Mais signe que l'acquisition d'un bien immobilier est devenue plus difficile, la part des **ménages modestes** au sein des primo-accédants a baissé de 9 points entre janvier 2020 et juin 2023 pour atteindre 18 %.

La conjoncture immobilière affecte également fortement le marché de la construction neuve. En effet, compte tenu du contexte géopolitique et de la hausse du prix des matières premières, les prix de revient augmentent. Au premier trimestre 2023, le coût des matériaux pour la construction de bâtiments, notamment l'acier, est en hausse de 10 % par rapport au premier trimestre 2022. Cette hausse, couplée au durcissement des conditions d'accès au crédit, entraîne une baisse des mises en chantier, à un niveau historiquement faible. Ainsi, au premier trimestre 2023, le nombre de permis de construire délivrés dans les Hauts-de-France recule de 52 % par rapport au premier trimestre 2022 pour tomber sous les 4 700 logements (-31 % à l'échelle nationale) ► **Sources**.

### Un retournement du marché immobilier plus marqué dans l'ouest de la région

Entre 2019 et 2021, le marché immobilier est très dynamique dans les espaces les moins urbanisés ► **figure 4** où le prix de l'immobilier reste relativement faible contrairement aux zones plus urbaines. Sur cette période, le nombre de transactions immobilières augmente fortement dans une majorité des **établissements publics de coopération intercommunale** (EPCI) du département de l'Aisne, du département de la Somme ou autour de celui-ci (nord de l'Oise et sud du Pas-de-Calais). Mais, dans la majorité des cas, ces territoires ruraux très dynamiques après la crise sanitaire subissent, plus qu'ailleurs, le retournement du marché immobilier. En effet, la baisse du nombre de transactions en 2022 affecte de manière différenciée les différents territoires des Hauts-de-France ► **figure 5**. Seuls cinq EPCI sont épargnés (Maubeuge Val de Sambre, Coeur de l'Avesnois, Hauts-de-Flandre, Oise Picarde, Pays d'Oise et d'Halatte). Maubeuge se distingue néanmoins par un faible niveau global de transactions au regard du nombre de ménages du territoire. En dehors de ces cinq territoires, les baisses sont globalement plus modérées dans l'est de la région. À l'inverse, les chutes les plus prononcées concernent la Somme et le sud du Pas-de-Calais où le marché immobilier était très dynamique les années précédentes. Dans des territoires comme les communautés de communes (CC) du Pays du Coquelicot près d'Amiens ou de Ponthieu-Marquenterre, le nombre de transactions recule de 40 voire 50 %.

## ► 2. Taux des crédits nouveaux à l'habitat (y compris renégociations) entre janvier 2003 et juillet 2023



### Les agglomérations pas toutes égales face à la crise immobilière

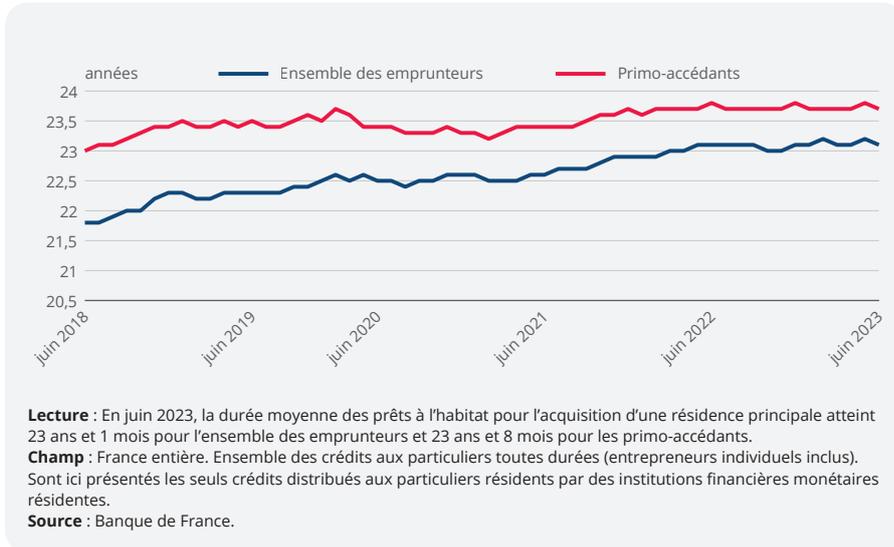
Les dynamiques locales en matière de transactions semblent relativement indépendantes de la structure de l'habitat. Ainsi, la crise immobilière a eu des répercussions variées même pour des territoires aux caractéristiques proches ► **figure 6**.

Dans les grandes agglomérations (Lille, Valenciennes, Amiens, Saint-Quentin...) (classe 1), l'habitat se distingue par une forte proportion d'appartements, même si les maisons restent majoritaires, sauf à Creil, Amiens et Compiègne ► **encadré**. Les logements sont de plus petite taille qu'en moyenne régionale. La part des locataires y est élevée, et en particulier

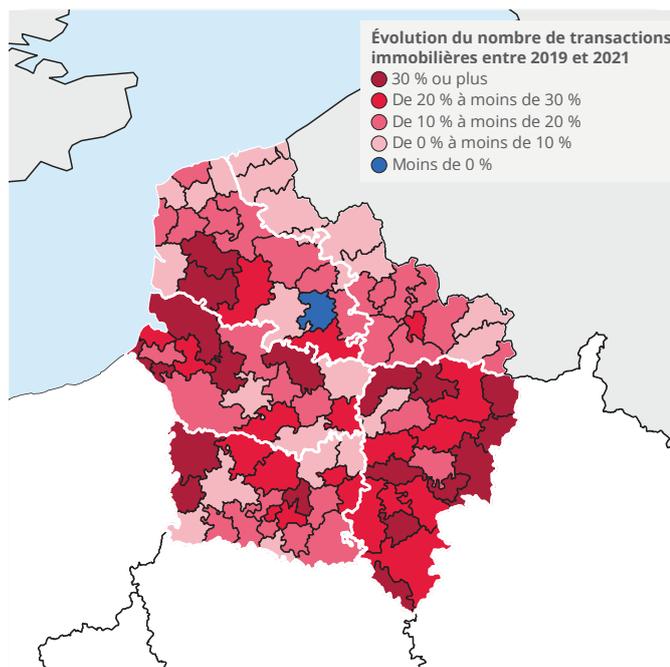
celle des locataires en HLM qui dépasse systématiquement 20 % et même 40 % à Creil. Les prix des maisons par pièce varient parfois du simple au double entre Saint-Quentin, Laon d'une part et Compiègne ou Lille d'autre part ► **sources**. La crise de 2022 a affecté de manière différenciée ces EPCI. Amiens constitue celui où elle est la plus marquée : le nombre de transactions a baissé d'environ un tiers en un an alors que sur la période 2019-2021, la croissance y était déjà moins soutenue qu'en moyenne régionale. À l'inverse, Dunkerque et Valenciennes ont mieux amorti la crise.

Dans les espaces urbains aisés du sud des Hauts-de-France, les CC de l'Aire Cantilienne et de Senlis (classe 2) présentent également une part de maisons plus faible qu'en moyenne régionale. Elles se distinguent

## ► 3. Durée moyenne des prêts à l'habitat pour l'acquisition d'une résidence principale (en années)

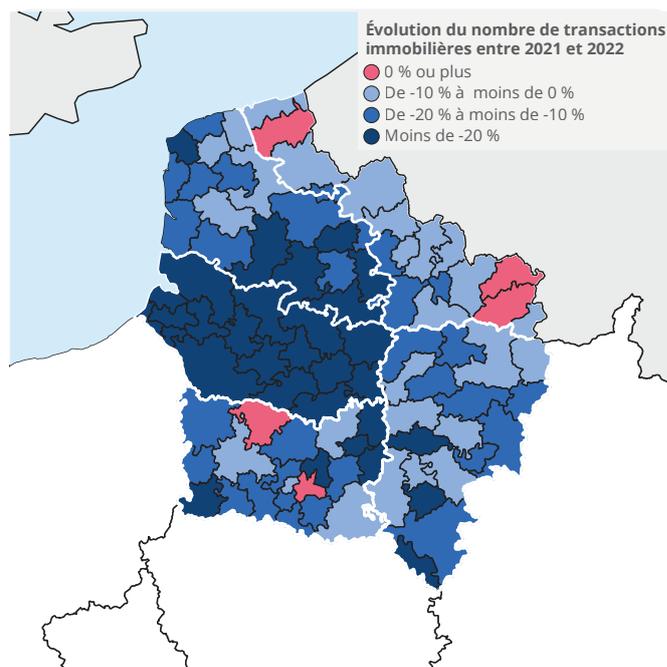


#### ► 4. Évolution du nombre de transactions immobilières entre 2019 et 2021 dans les EPCI des Hauts-de-France



**Lecture :** Entre 2019 et 2021, le nombre de transactions immobilières dans la CU de Dunkerque a progressé de 7,2 %.  
**Champ :** Ensemble des ventes de biens fonciers bâtis (appartements et maisons).  
**Source :** Demande de Valeurs Foncières (DVF).

#### ► 5. Évolution du nombre de transactions immobilières entre 2021 et 2022 dans les EPCI des Hauts-de-France



**Lecture :** entre 2021 et 2022, le nombre de transactions immobilières dans la CU de Dunkerque a diminué de 2,7 %.  
**Champ :** Ensemble des ventes de biens fonciers bâtis (appartements et maisons).  
**Source :** Demande de Valeurs Foncières (DVF).

par les prix des logements les plus élevés de la région, plus de deux fois au-dessus de la moyenne régionale s'agissant du prix par pièce des maisons. Le nombre de transactions s'est rétracté dans les deux territoires en 2022 mais de manière plus accentuée à Senlis (-18 %).

Le parc de logements des territoires périurbains (classe 3) (Pévèle, Flandres, arrière-pays du littoral, couronne amiénoise...) se compose essentiellement de maisons, de grande taille, plutôt récentes. Leur prix par pièce est en général élevé même s'il existe de grandes différences entre la CC du Chemin des Dames dans l'Aisne et la Pévèle-Carembault (+78 % pour la seconde par rapport à la première). Les propriétaires sont largement majoritaires sur tous les territoires et leur poids dépasse 80 % pour la CC des Campagnes de l'Artois et celle de Aumale - Blangy-sur-Bresle. Nombre de ces territoires périurbains ont subi de plein fouet la crise immobilière, en particulier dans la couronne amiénoise. En revanche, une majorité des PCI de l'Oise hors Beauvais, Compiègne et Senlis ou en Hauts-de-Flandre, le nombre de transactions a poursuivi sa hausse, mais de manière plus modérée que précédemment.

#### Une baisse des transactions marquée sur les territoires littoraux touristiques

Dans les zones touristiques du sud du littoral entre le Touquet et la baie de Somme, et dans l'arrière-pays

(classe 4), les résidences secondaires représentent une part relativement importante des logements : de 9 % dans les 7 Vallées à 45 % dans le Montreuillois (contre seulement 3 % à l'échelle régionale). Dans ces territoires, la pression forte qu'exercent les résidences secondaires se traduit par des prix élevés de l'immobilier (environ +50 % par rapport à la moyenne régionale). Pour l'ensemble de ces EPCI, les logements sont en général petits et plus récents. Le repli en 2022 du nombre de transactions s'y est avéré plus fort qu'en moyenne

régionale et en particulier dans les CC des Villes-Sœurs, de Ponthieux Marquenterre et de la Baie de Somme.

Les espaces urbains modestes du bassin minier et une partie du sud de l'Aisne (Château-Thierry) (classe 5) se singularisent essentiellement par une part élevée de ménages vivant en HLM et des prix en deçà de la moyenne régionale. Certains territoires du Nord (CA Maubeuge Val de Sambre, de la Porte du Hainaut et la CC Cœur d'Ostrevent) ont été relativement épargnés par la

#### Encadré – Un parc immobilier façonné par l'histoire régionale

Le parc de logements des Hauts-de-France se caractérise par la part élevée de maisons individuelles (70 % contre 55 % en moyenne métropolitaine en 2020). Même à l'échelle de la France de province (61 %), cette proportion reste élevée, du même ordre de grandeur que dans les Pays-de-la-Loire, ou en Nouvelle-Aquitaine et largement au-dessus de Provence-Alpes-Côte d'Azur ou Auvergne-Rhône-Alpes où les appartements sont plus fréquents. Cette caractéristique régionale est d'autant plus marquante que la région est très urbanisée : 46 % de la population régionale réside dans le pôle d'une **aire d'attraction des villes**, là où sont en général concentrés les immeubles, soit 3 points de plus qu'en moyenne nationale.

Cette particularité tient à l'histoire de la région et aux nombreuses maisons ouvrières construites dans les années 1920 et 1930 suite aux destructions massives de la première guerre mondiale. Ainsi, les logements construits avant 1946 sont largement surreprésentés (27 % contre 23 %) au détriment de ceux achevés entre 1991 et 2017. Les logements les plus récents (1 % du parc) sont également les moins nombreux de France métropolitaine après Centre-Val-de-Loire. Les régions les plus dynamiques démographiquement sont logiquement celles où le marché de l'immobilier neuf est le plus porteur : en Pays-de-la-Loire, Bretagne, Nouvelle-Aquitaine, Occitanie, Auvergne-Rhône-Alpes et Corse, les logements achevés après 1997 représentent 2 % du parc.

L'accès à la propriété en Hauts-de-France atteint un niveau comparable à la moyenne nationale (57 % des ménages) mais la location en HLM y est bien plus fréquente (19 % contre 15 % en France métropolitaine). A l'inverse, les résidences secondaires sont rares dans la région (3 % du parc contre 9 % en France métropolitaine). Sur la période 2015-2019, les prix moyens au m<sup>2</sup> des transactions immobilières sont inférieurs de 8 % pour les appartements et de 17 % pour les maisons à la moyenne de province (hors Alsace-Moselle).

crise de 2022. Dans la Somme et l'Oise, les CC du Vimeu, du Grand Roye et du Pays Noyonnais sont à l'inverse très concernées par la crise, alors même que pour les deux dernières les transactions stagnaient sur la période 2019-2021.

Dans les territoires peu denses de l'Aisne, le sud du Nord et l'est de la Somme (classe 6), l'habitat est plus qu'ailleurs composé de maisons anciennes. Ces EPCI se distinguent surtout par un taux de vacance élevé, qui peut atteindre jusqu'à 12 % en Thiérache ou en Haute-Somme (Péronne). Les ménages logés gratuitement sont également surreprésentés (jusqu'à 3 % à Hirson), même si les propriétaires restent très majoritaires. Les prix des maisons par pièce sont les plus bas de la région. Parmi ces territoires, le Pays du Coquelicot dans la Somme est l'EPCI régional où le nombre de transactions a le plus diminué en 2022. À la frontière entre le Nord et l'Aisne, les CC du Pays de Mormal, de la Thiérache du Centre et Cœur de l'Avesnois ont en revanche mieux résisté qu'en moyenne. ●

Jérôme Fabre, Benoît Riem



Retrouvez plus de données en téléchargement sur [www.insee.fr](http://www.insee.fr)

## ► Définitions

Selon la définition des enquêtes de la Banque de France, un **ménage** est considéré comme modeste lorsque le revenu annuel net avant impôts est inférieur ou égal à 30 000 euros.

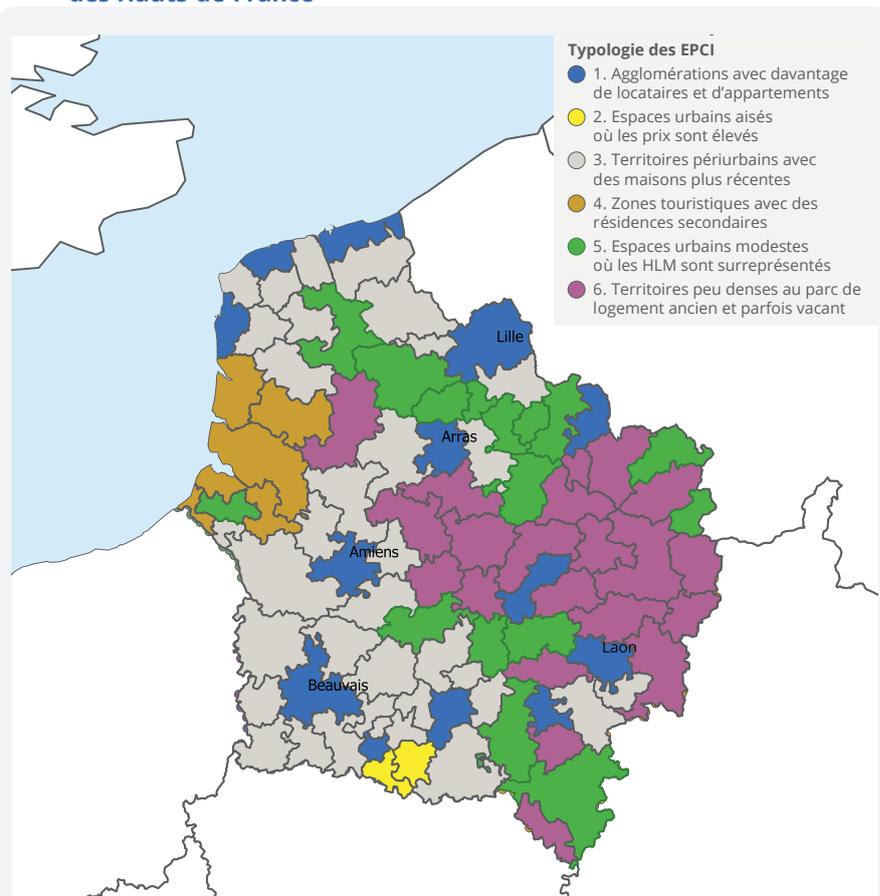
Les **établissements publics de coopération intercommunale (EPCI)** sont des structures administratives permettant à plusieurs communes d'exercer des compétences en commun. Ils sont soumis à des règles communes, homogènes et comparables à celles de collectivités locales. Les communautés urbaines, communautés d'agglomération, communautés de communes, syndicats d'agglomération nouvelle, syndicats de communes et les syndicats mixtes sont des EPCI.

Le pôle d'une **aire d'attraction d'une ville** est une commune (ou un ensemble de communes contiguës) ayant une forte densité de population, un nombre d'habitants et d'emplois élevés.

## ► Pour en savoir plus

- Note de conjoncture immobilière, Notaires de France, no 60, juillet 2023.
- « Un dynamisme et des prix des logements plus élevés à Lille, sur le littoral et le sud de la région », Insee Analyses Hauts-de-France, no 124, mai 2021.
- « Les résidences secondaires : un choix de proximité pour les habitants des Hauts-de-France », Insee Flash Hauts-de-France, no 118, février 2021.
- « 304 000 personnes dans les Hauts-de-France vivent dans un logement suroccupé », Insee Flash Hauts-de-France, no 97, juin 2020.

## ► 6. Caractéristiques du parc de logements dans les EPCI des Hauts-de-France



Sources : Demande de Valeurs Foncières 2015-2019 (traitement Insee), Recensement de la population 2020 (Insee).

## ► Sources

La **Banque de France** renseigne l'évolution des taux d'intérêt des crédits nouveaux à l'habitat ainsi que leur durée.

**Sit@del** (Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les locaux) recense l'ensemble des opérations de construction à usage d'habitation (logement) et à usage non résidentiel (locaux) soumises à la procédure d'instruction du permis de construire (dépôts, autorisations, annulations, modificatifs, mises en chantier, achèvements des travaux). Les informations déclarées dans le formulaire sont transmises mensuellement au service de la donnée et des études statistiques (SDES) du ministère en charge du logement.

Le nombre de **transactions immobilières** a été calculé à partir de la **source DVF** (Demande de Valeurs Foncières) de la DGFIP. Le champ d'étude couvre le territoire métropolitain et les DOM-TOM, à l'exception de l'Alsace, de la Moselle et de Mayotte (non disponibles dans la source DVF). DVF renseigne également sur les prix des transactions immobilières. Un cumul des transactions est réalisé sur la période 2015 à 2019.

La caractérisation des logements (taille, ancienneté, statut d'occupation) est tirée du **recensement de la population 2020**.

**Direction régionale des Hauts-de-France :**  
130 Avenue du Président  
J.F. Kennedy  
CS 70769 59034 Lille  
Cedex

**Directrice de la publication :**  
Catherine Renne

**Rédacteur en chef :**  
Laetitia Baudrin

**Secrétariat de rédaction :**  
Clotilde Demanne

ISSN 2493-1292 (papier)  
ISSN 2492-4253 (web)  
© Insee 2023

[www.insee.fr](http://www.insee.fr)  
@ InseeHdf

