

# Atlas cartographique de l'habitat en Région Nord Pas-de-Calais



PRÉFET DE LA RÉGION  
NORD - PAS-DE-CALAIS

Edition 2015



Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement Nord - Pas-de-Calais

# Edito du Préfet

L'habitat est une préoccupation constante de l'Etat, en particulier par la mise en œuvre du plan de relance de la construction, du programme de rénovation énergétique de l'habitat (PREH), de la lutte contre l'habitat indigne et par le développement de l'offre en faveur des publics défavorisés. En Nord - Pas-de-Calais, l'habitat constitue un enjeu particulièrement fort en raison de ses caractéristiques et de la très forte densité de population.

La connaissance des marchés locaux de l'habitat, des besoins en logement des populations et de ses évolutions, est indispensable à l'orientation, au suivi et à l'amélioration des politiques de l'Etat, elle est également nécessaire aux collectivités et autres acteurs partenaires de l'Etat afin de permettre une compréhension partagée des enjeux et de coordonner les actions dans le domaine de l'habitat.

Aussi, la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement réalise depuis 2013 un atlas cartographique régional afin de restituer la photographie, sous des formats simples, des grands enjeux territorialisés en matière d'habitat, mais également afin d'illustrer les dynamiques à l'œuvre et les résultats des dispositifs d'intervention dont l'Etat a la charge ou assume le pilotage.

Je souhaite que cet atlas Nord - Pas-de-Calais apporte effectivement cette connaissance nécessaire à l'ensemble des partenaires régionaux, représentés au sein du comité régional de l'habitat et de l'hébergement, qui travaillent à la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat.



**Jean-François CORDET**



# Introduction

Ce second tome poursuit le travail entamé par la première publication. Les grands thèmes d'analyse des marchés locaux y sont déclinés de manière classique : les première et seconde parties rassemblent les grandes données disponibles en matière de connaissance et de caractérisation démographique, sociale et économique des demandeurs et de la demande de l'offre de logements. La troisième partie fournit des éléments de constat sur « la rencontre entre l'offre et la demande ».

Cette seconde édition actualise les cartographies réalisées à partir des dernières données dont disposent les services de l'Etat. Elle s'attache ainsi à caractériser les évolutions les plus significatives intervenues depuis la production du premier opus. De nouveaux indicateurs y figurent également, au premier rang desquels des indicateurs relatifs aux prix immobiliers et des loyers. Ces éléments d'analyse répondent à l'enjeu d'amélioration de la connaissance des marchés locaux portés dans la loi pour l'Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové promulguée en mars 2014.

L'atlas se présente sous la forme d'une série de cartes de référence thématiques, accompagnée, pour chaque carte, d'une analyse synthétique. Le format « classeur » de l'atlas apporte de la souplesse quant à son utilisation, sa diffusion, ses mises à jour et son enrichissement (nouvelles cartes) : chaque planche est détachable et peut être diffusée telle que.

Les éléments d'analyse du territoire régional au regard des tensions des marchés locaux de l'habitat, sont à considérer ici davantage dans la perspective d'une hiérarchisation des espaces infra-régionaux entre eux que par une description complète et exhaustive de chaque situation locale.

La question de « la bonne échelle » géographique d'analyse est à cet égard déterminante pour l'interprétation des résultats. Le zonage d'étude doit permettre à la fois de rendre compte du fonctionnement des territoires au regard des marchés locaux de l'habitat et de s'affranchir des limites d'utilisation des données statistiques mobilisées (seuils de diffusion liés au secret statistique, niveaux de représentativité). A cela s'ajoute le choix de pouvoir reconstituer les périmètres des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI), échelles décisionnaires en matière de politique locale de l'habitat, à partir du maillage retenu.

Les zonages de référence en matière de fonctionnement des territoires présentés ci-après ne reflètent souvent que partiellement la diversité des contextes des marchés locaux du logement et ne permettent pas de reconstituer les périmètres des EPCI. C'est pourquoi un maillage ad-hoc du territoire régional a été défini lors de la production du premier tome. Il est inchangé dans cette publication.

Ce second tome est appelé à être progressivement enrichi par la production de cartes supplémentaires.

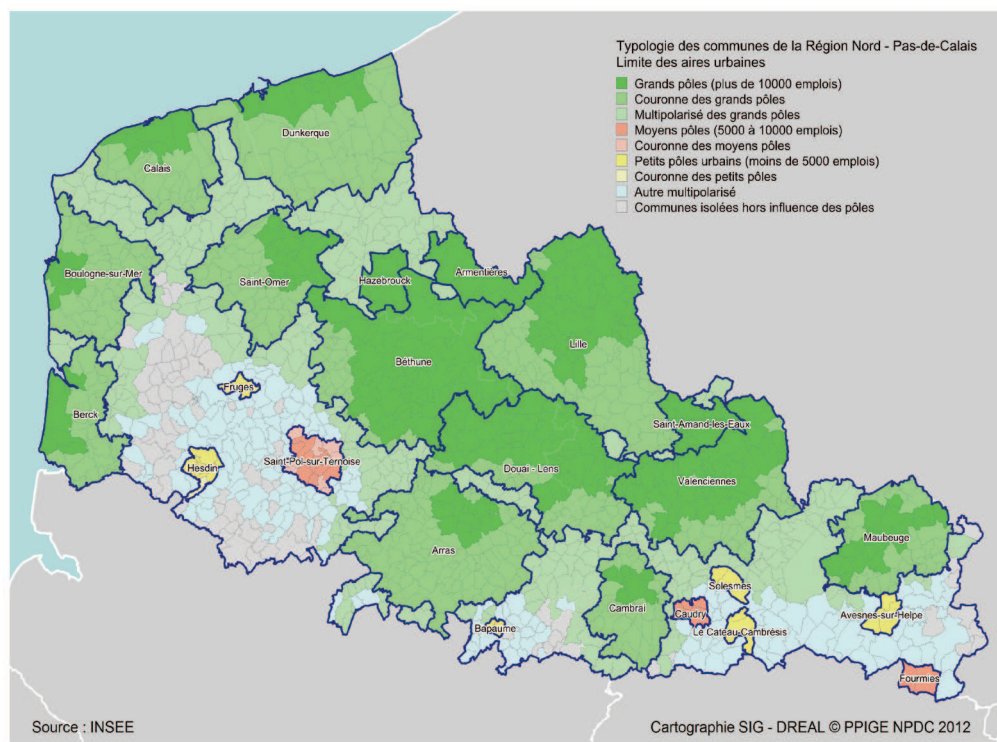
Vous en souhaitant une agréable lecture,

**Vincent Motyka**  
Directeur régional de l'environnement, de  
l'aménagement et du logement Nord Pas-de-Calais

# Les zonages de référence

## Le zonage INSEE en aires urbaines

Il établit une typologie des communes selon leur appartenance à une aire urbaine et selon le fonctionnement du territoire (commune rurale, péri-urbaine...). Se limiter à cette seule approche semblait incohérent avec la volonté de retranscrire le fonctionnement des marchés locaux car des communes aux caractéristiques très différentes sont mises sur le même plan.



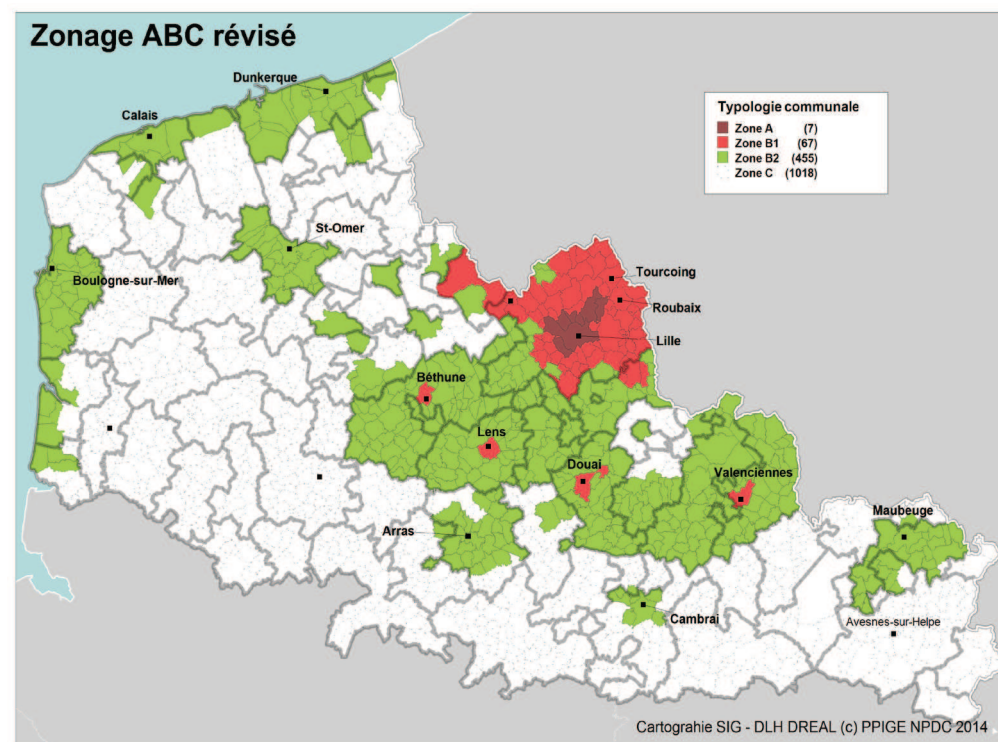
## Le zonage INSEE en zones d'emploi

Il découpe la région en de vastes entités composées de nombreuses communes et au sein desquelles on constate de fortes hétérogénéités au plan des marchés locaux de l'habitat.

Le découpage de la région induit par la réforme territoriale (Schémas Départementaux de Coopération Intercommunale) ne correspond pas nécessairement au fonctionnement des territoires.

## Le zonage Scellier

La territorialisation des dispositifs d'aide à l'investissement locatif s'appuie sur ce découpage dit zonage A/B/C. Il est construit avant tout sur des variables de marché : prix immobiliers, loyers, activité de construction.



Dans la perspective d'une hiérarchisation des territoires au sein de l'espace régional, il comporte certaines limites : la classe B2 ne permet aucune distinction entre les communes des agglomérations secondaires de la région.

Il a fait l'objet d'un processus national de révision abouti par la prise de l'arrêté ministériel du 1er août 2014.

# Carte du maillage d'étude retenu

## Méthode développée :

La méthode est identique à celle développée dans la première édition de l'Atlas cartographique régional. La carte de la région Nord - Pas-de-Calais a été « recomposée » selon la même maille territoriale que dans l'édition précédente.

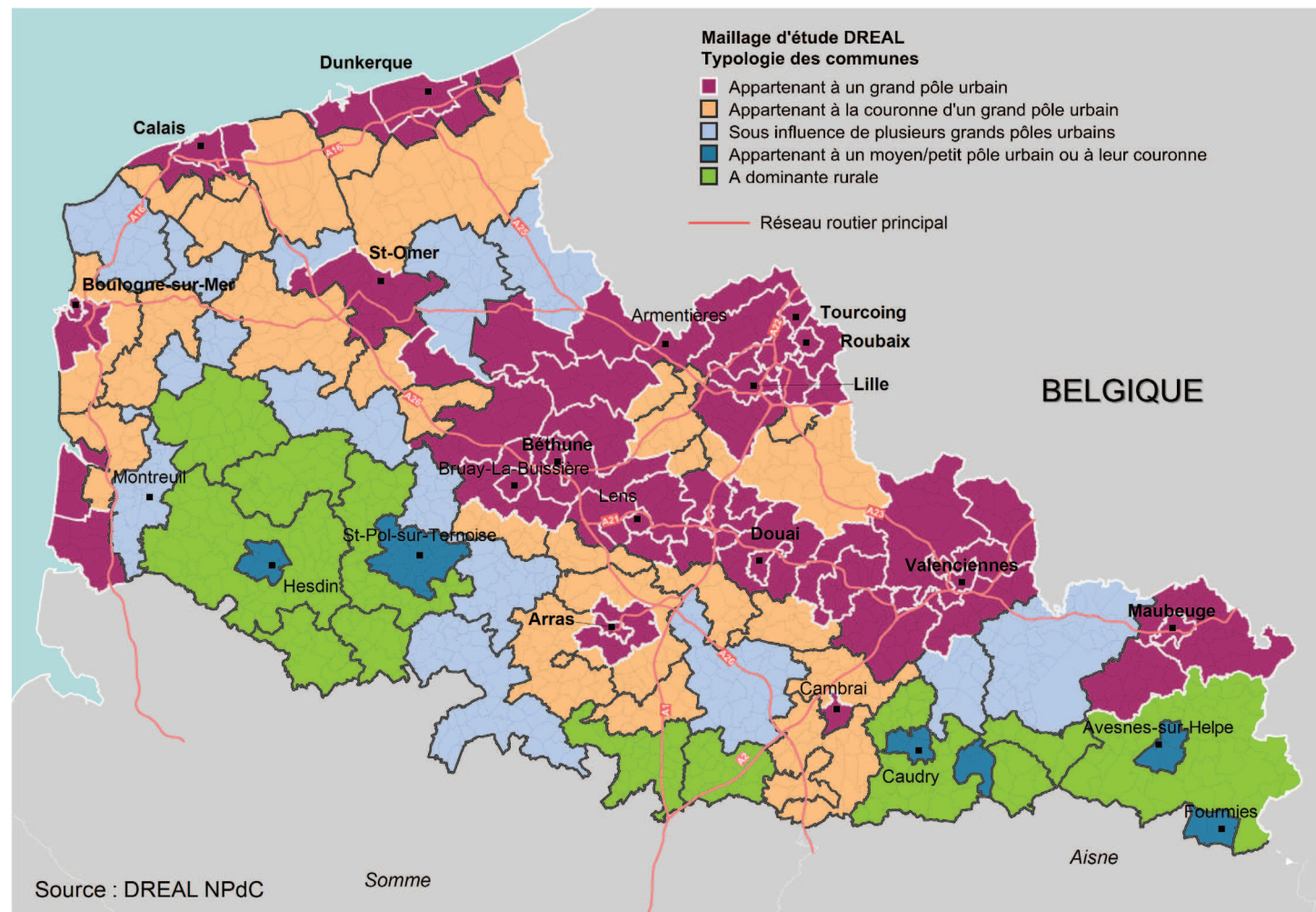
Ce maillage prend en compte :

- La nécessité de retranscrire le fonctionnement des marchés locaux de l'habitat,
- L'objectif de pouvoir reconstituer les périmètres intercommunaux, selon la géographie qui figure dans les Schémas Départementaux de Coopération Intercommunale. Cette géographie ne coïncide pas parfaitement avec l'évolution des périmètres intervenus depuis 2013.
- La nécessité de s'affranchir des seuils de secret statistique et de représentativité. A cet égard, un poids démographique minimal de 5 000 habitants a été retenu.

Un découpage au cas par cas a été effectué au sein des EPCI en fonction de la typologie communale INSEE des aires urbaines.

Le maillage territorial d'étude est ainsi composé de 114 entités élémentaires.

Il a donc été choisi de ne pas modifier ce zonage dans la perspective de pouvoir effectuer des comparaisons directes avec l'état des lieux dressé dans la première édition.



# Sommaire thématique

## Partie I : La demande en logement

Planche I. 1 : La distribution de l'emploi au sein de la région

Planche I. 2 : La dynamique du marché du travail

Planche I. 3 : L'évolution de la population

Planche I. 4 : L'évolution du nombre de ménages

Planche I. 5 : L'attractivité des territoires (solde migratoire)

Planche I. 6 : La solvabilité des ménages (revenu médian)

Planche I. 7 : La solvabilité des ménages (foyers imposables)

Planche I. 8 : La demande locative sociale

## Partie II : L'offre en logement

Planche II. 9 : L'évolution du parc de logements

Planche II. 10 : La vacance dans le parc locatif privé

Planche II. 11 : Les résidences secondaires

Planche II. 12 : Le parc locatif

Planche II. 13 : Le parc locatif social

Planche II. 14 : La vacance dans le parc HLM

Planche II. 15 : La mobilité dans le parc HLM

## Partie II : L'offre en logement (suite)

### Les prix de référence :

Planche II. 16.1 : Les maisons anciennes

Planche II. 16.2: Les appartements anciens

Planche II. 16.3: L'accession sociale à la propriété dans l'individuel neuf

Planche II. 16.4 : L'accession sociale à la propriété dans l'individuel ancien

### Les loyers du parc locatif privé :

Planche II. 17.1 : Les loyers de stock en 2013

Planche II. 17.2 : Les loyers de marché en 2013

## Partie III : La rencontre entre l'offre et la demande Éléments de caractérisation de la tension des marchés locaux de l'habitat

Planche III. 18.1 : Le rôle social du parc locatif privé

Planche III. 18.2 : la vocation très sociale du parc locatif social

Planche III. 19 : Le rôle social du parc en propriété occupante

Planche III. 20 : Le taux d'effort des allocataires du parc locatif privé

Planche III. 21 : La tension locative HLM

Planche III. 22 : Le taux d'effort des accédants à la propriété

# La demande en logement

## Planche I.1 : La distribution de l'emploi au sein de la région

La distribution de l'emploi au sein des territoires du Nord Pas-de-Calais apporte un éclairage sur le volume de la demande en logement associé à l'organisation économique des territoires (dynamique économique). Pour autant, un emploi local peut être occupé par une personne résidant à l'extérieur, de même qu'un résident peut occuper un emploi en dehors de sa zone d'emploi. Ce phénomène influe sur le développement des mobilités : navettes domicile-travail, changements de lieu de résidence.

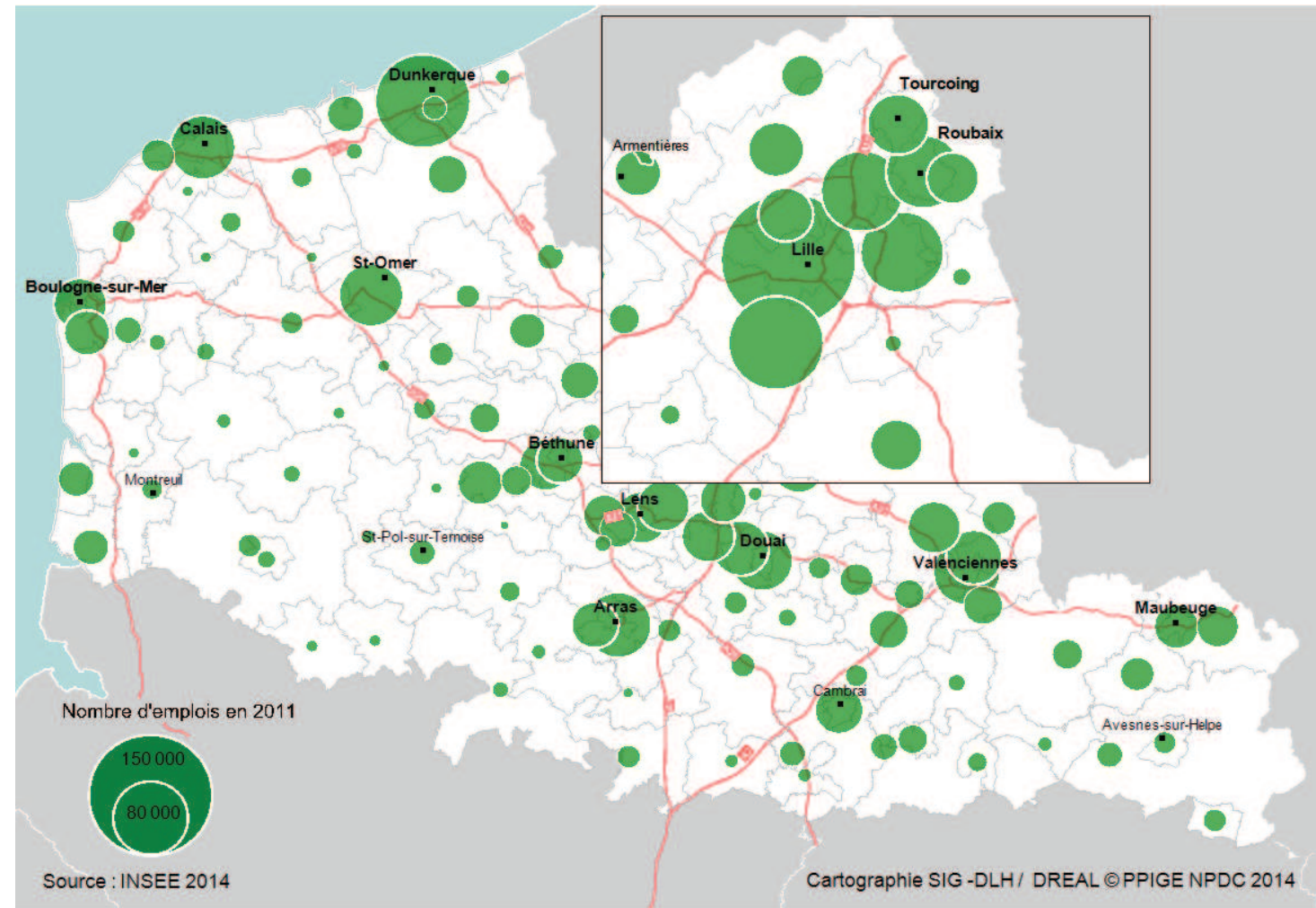
### Près de 1 500 000 emplois en région dont près de 35% sur la métropole lilloise

La région est marquée, d'une part par la forte polarisation de l'emploi sur la métropole lilloise qui concentre presque 35% des emplois régionaux, d'autre part par le maintien de pôles d'emplois secondaires d'importances.

La distribution spatiale de l'emploi en 2011 reste très proche de celle observée en 2008.

Source : INSEE 2014	Emplois au lieu de travail en 2011	
	Nombre	Répartition
Nord	982 144	66,70%
Pas-de-Calais	490 759	33,30%
Région	1 472 903	

## La distribution de l'emploi au sein des territoires de la région Nord Pas-de-Calais



# La demande en logement

## Planche I.2 : La dynamique du marché du travail

La dynamique du marché du travail entre 2008 et 2011 : une baisse généralisée de l'emploi dans tous les centres urbains de la région, à l'exception de l'agglomération lilloise et de quelques zones périurbaines

L'attractivité économique des territoires se répercute sur la demande en logement et marque les niveaux de pression sur les parcs de logements associés.

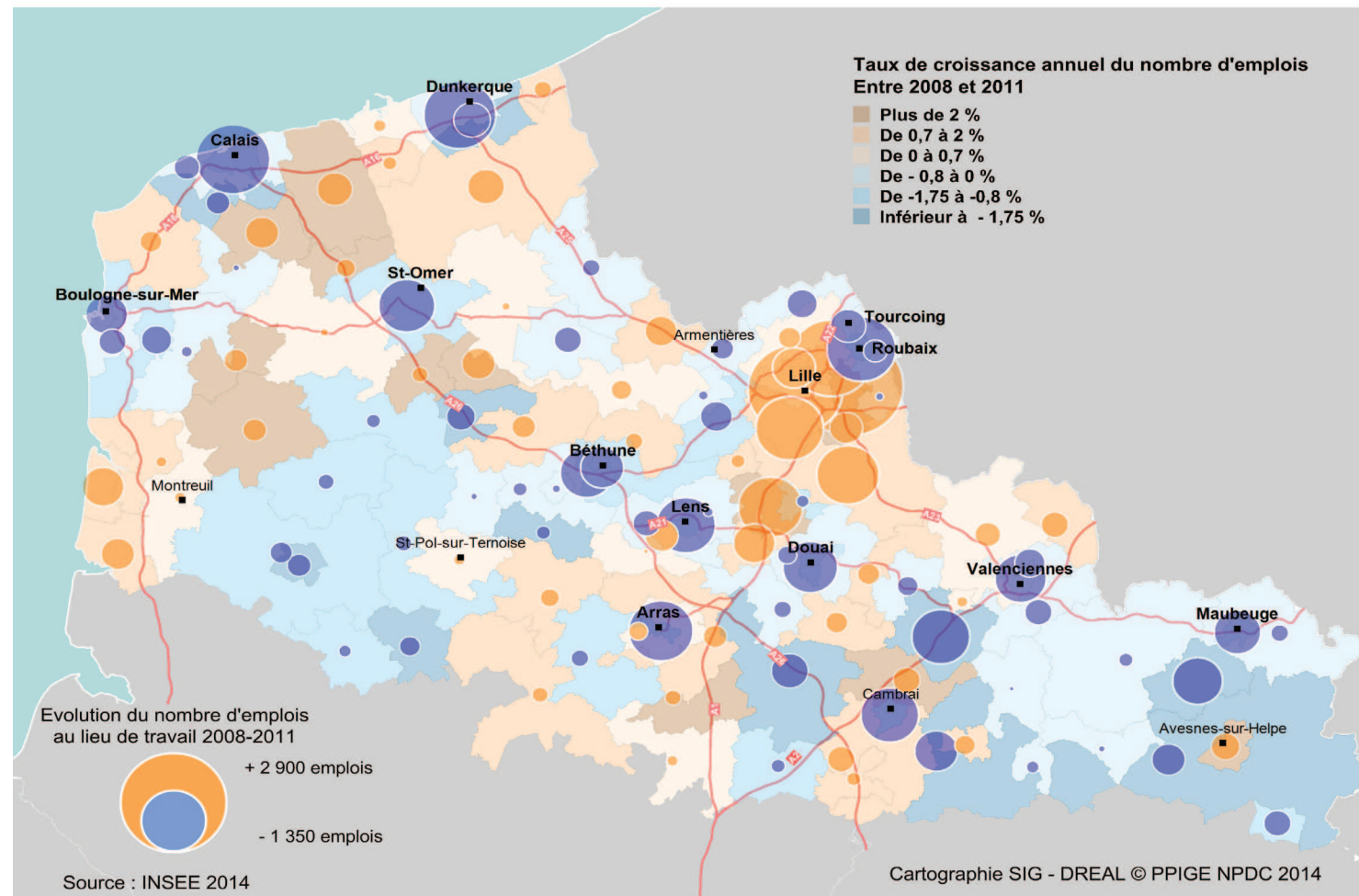
**Entre 2008 et 2011, plus de 2 500 emplois ont été détruits sur la région.**  
**Sur la même période, l'emploi a progressé de 0,65% en France métropolitaine.**

Parmi les pôles urbains de la région, seuls les secteurs de l'agglomération lilloise, en dehors du pôle Roubaix-Tourcoing, ont été créateurs d'emplois. Les secteurs de Carvin et Hénin-Beaumont, situés le long de l'axe autoroutier A1, présentent également une dynamique positive. Toutes les autres villes centres de la région ont vu leur nombre d'emplois diminuer : Dunkerque, Douai, Valenciennes, Cambrai, Maubeuge, Boulogne, Calais, Béthune, Saint-Omer, Lens et Arras.

Les zones périurbaines des pôles urbains secondaires de la région, en particulier sur le littoral, sont également concernées par une hausse du nombre d'emplois entre 2008 et 2011. L'arrondissement d'Avesnes-sur-Helpe échappe toutefois à cette tendance.

Les effets de la crise économique se sont accentués à partir de l'année 2009 : alors que le nombre d'emplois a progressé de 6 000 entre 2008 et 2009, le bilan régional fait état d'une diminution de plus de 8 500 emplois sur les années 2009 à 2011.

Si la région perd globalement des emplois sur la période 2008-2011 le département du Nord enregistre une légère hausse grâce au dynamisme de l'agglomération lilloise.



Source : INSEE 2014	Croissance totale du nombre d'emplois entre 2008 et 2011
Nord	+ 1 270 emplois soit + 0,38 %
Pas-de-Calais	- 3 900 emplois soit - 0,97 %
Région	- 2 620 emplois soit - 0,18%
France	+ 128 000 emplois soit + 0,65%

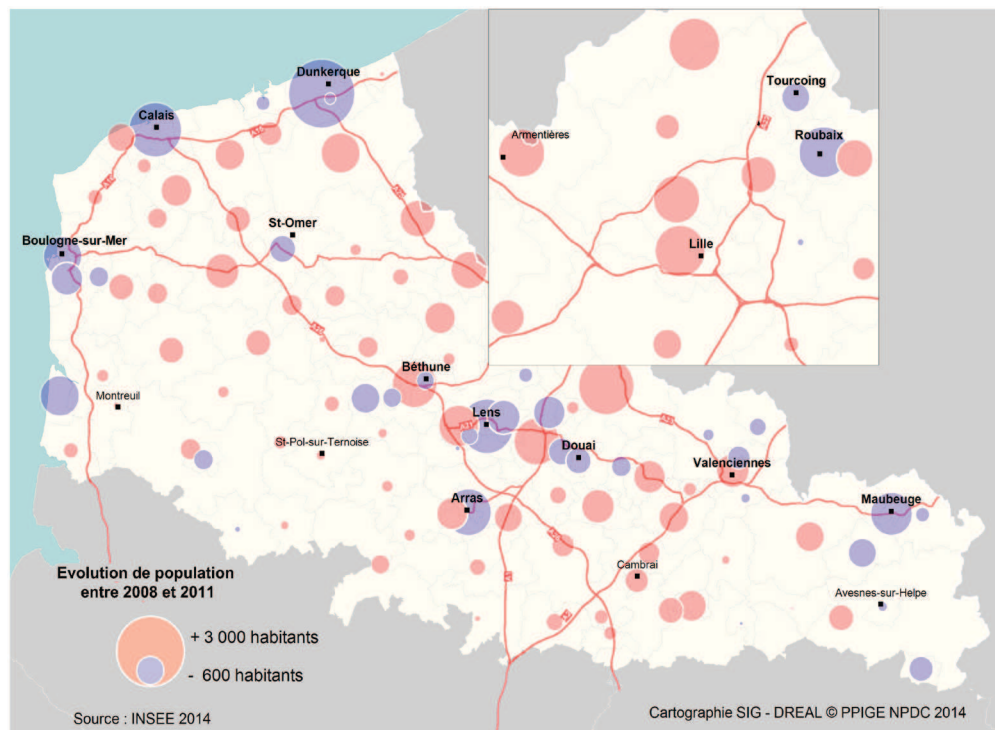
L'atlas cartographique réalisé en 2012 présentait une hausse du nombre d'emplois de plus de 3 % en moyenne sur la région pour la période 1990 à 2008 ; pour autant le taux de croissance annuel du nombre d'emploi était de 0.2 % sur la période 2001 à 2006. Sur 2008 à 2011, ce taux de variation annuel était de - 0,06 % pour la région



# La demande en logement

## Planche I.3 : L'évolution de la population

Une stabilité démographique entre 2008 et 2011 qui masque une hausse de population des zones périurbaines au détriment des centres urbains



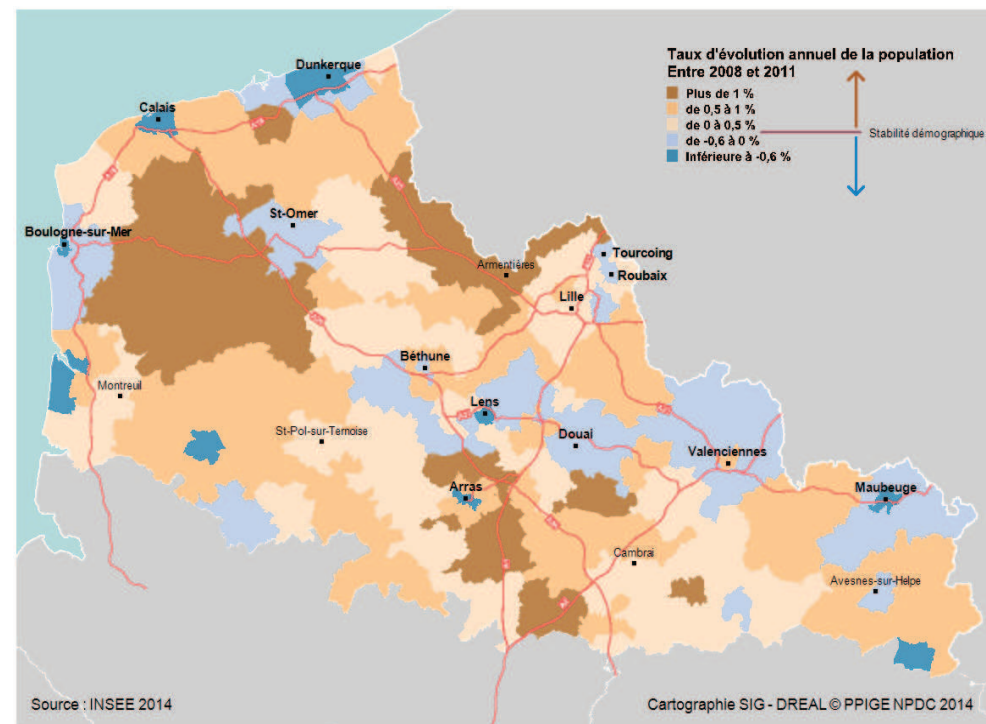
L'évolution démographique donne une seconde indication sur l'intensité possible des besoins en logement.

### 17 500 nouveaux habitants en région entre 2008 et 2011

Cette légère hausse de population (+ 0,44 % à comparer avec une évolution nationale de + 1,52 %) ne doit pas masquer des dynamiques territoriales très différenciées au sein de l'espace régional.

Exception faite des villes centres de Lille, Valenciennes, Cambrai et Armentières, tous les pôles urbains traditionnels de la région perdent des habitants (Maubeuge, Douai, Lens, Arras, Saint-Omer, Dunkerque, Boulogne, Calais et Béthune). La croissance démographique profite majoritairement aux zones périurbaines et rurales. Ce phénomène est très marqué sur les agglomérations du littoral ainsi que celles de l'ancien bassin minier.

Dans un contexte de faible attractivité globale de la région, caractérisée par un solde migratoire négatif, tous les territoires ne peuvent gagner des habitants et ce sont les espaces périurbains qui captent des habitants supplémentaires, au détriment des villes centres.



Au regard de l'atlas cartographique de 2012, la tendance démographique à l'œuvre entre 2008 et 2011 est similaire à celle observée sur la période 1999-2008. Les secteurs où a lieu une inversion de tendance concernent les agglomérations d'Armentières, de Hénin-Beaumont et de Cambrai qui ont gagné des habitants. A l'inverse la ville centre d'Arras et le pôle Etaples-Le Touquet connaissent une décroissance démographique.

Source : INSEE 2014	Population municipale 2011	Evolution de la population municipale entre 2008 et 2011 En Nombre d'habitants et rapporté à la population de 2008
Nord	2 579 208	+ 14 249 habitants soit + 0,56 %
Pas de Calais	1 462 807	+ 3 276 habitants soit + 0,22 %
Région	4 042 015	+ 17 525 habitants soit + 0,44 %
France	64 933 400	+ 971 541 habitants soit + 1,52 %

# La demande en logement

## Planche I.4 : L'évolution du nombre de ménages

Inversement à l'évolution de la population, le nombre de ménages a crû sensiblement entre 2008 et 2011.

S'agissant des marchés du logement, l'évolution du nombre de ménages\* est une donnée beaucoup plus déterminante que l'évolution de la population, car elle renseigne directement sur la pression qui existe sur l'offre de logement (et à laquelle celle-ci a répondu, quantitativement). A l'inverse, si le nombre de ménages diminue, on peut l'interpréter comme une diminution de la pression sur l'offre, qui peut se traduire, si elle est trop forte, par une augmentation de la vacance.

**Alors que la population régionale est quasi stable entre 2008 et 2011 (+0.44 %), le nombre des ménages augmente dans le même temps de 2.16 % soit plus de 35 000 ménages supplémentaires.**

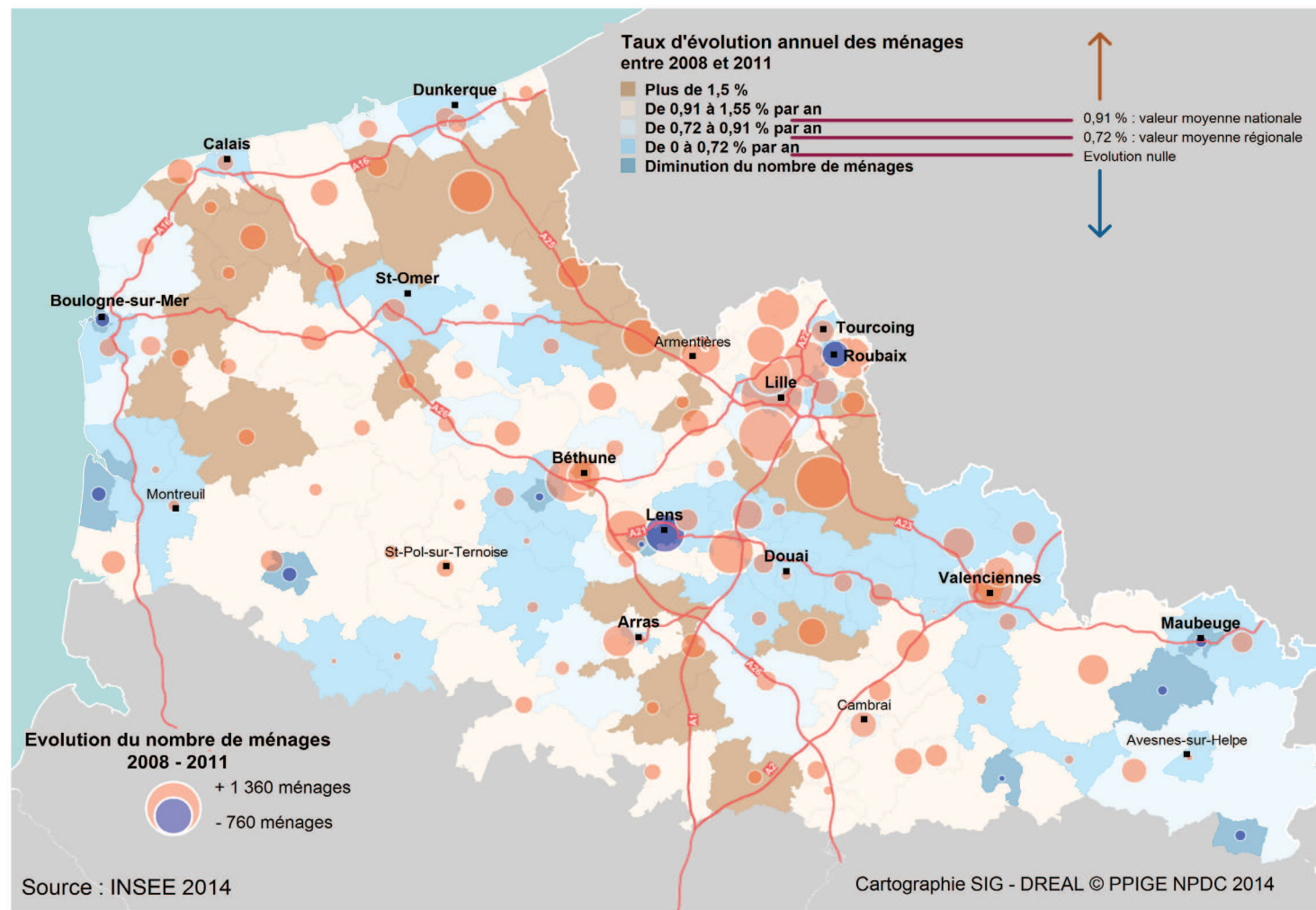
La hausse profite davantage aux espaces périurbains et ruraux (hormis le sud-est de la région) témoignant du processus de périurbanisation toujours à l'œuvre.

Contrairement à la période 1999-2008, toutes les mailles géographiques ne gagnent pas des ménages. Élément caractéristique d'un fort solde migratoire négatif (compte tenu du solde naturel positif en région), certains secteurs perdent des ménages. Quelques pôles principaux de la région comme Roubaix, Lens, Maubeuge ou Boulogne sont concernés ainsi que des pôles secondaires tels Le Touquet Paris-Plage, Hesdin, Bruay-la-Buissière, Le Cateau-Cambrésis, Fourmies et Aulnoye-Aymeries.

L'augmentation régionale du nombre de ménages demeure toutefois sensiblement inférieure à la hausse enregistrée au plan nationale (+2.16 % contre +2.73 %).

Source : INSEE RP 2011*	Taux de croissance annuel moyen 2008 - 2011	Taux de croissance annuel moyen 1999-2008
Nord	0,72%	1,0 %
Pas-de-Calais	0,71 %	1,0 %
Région	0,72 %	1,0 %
France entière	0,91 %	1,71 %

Une légère hausse de la population... qui ne doit pas faire oublier une hausse sensible du nombre de ménages



\* L'évolution du nombre de ménages ne s'explique pas seulement par l'évolution du nombre d'habitants mais surtout par l'évolution de la structure de la population : baisse de la taille des ménages (2,7 personnes par ménage en 1982 ; 2,28 en 2010 au plan national) due au vieillissement de la population et aux phénomènes de décohabitation.

# La demande en logement

## Planche I. 5 : L'attractivité des territoires (solde migratoire)

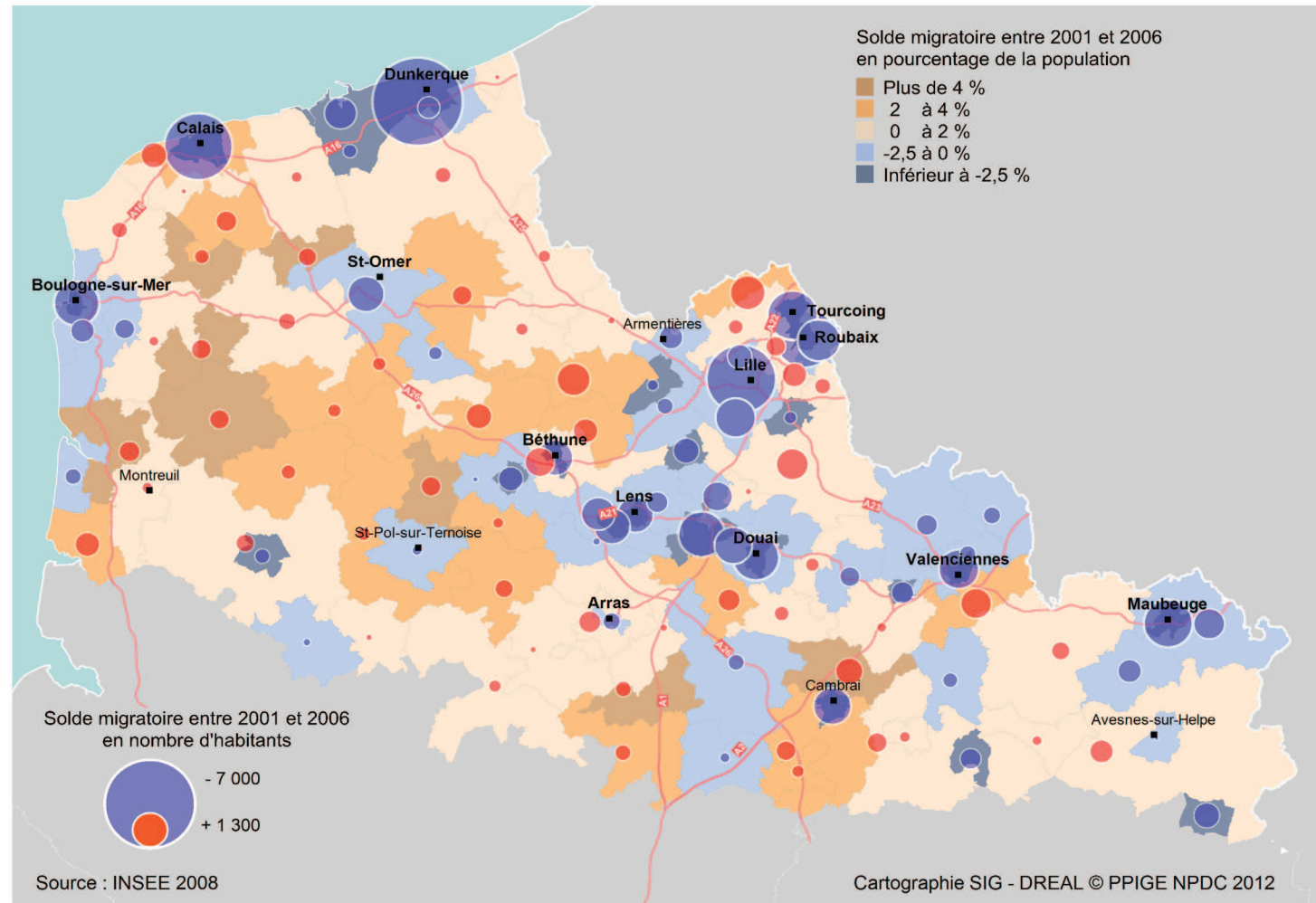
L'observation du solde migratoire absolu et relatif sur la période 2001-2006 permet de mesurer l'attractivité résidentielle des espaces régionaux, sans toutefois en expliquer les facteurs.

**Au jeu des migrations résidentielles le solde migratoire régional présente un déficit de 35 700 habitants sur la période 2001 - 2006.**

La région Nord Pas-de-Calais perd des habitants du fait des départs plus nombreux que des installations. Son solde migratoire (différence entre arrivées et départs) déficitaire est nettement en dessous des autres régions déficitaires (Champagne-Ardenne, Haute-Normandie ou encore Picardie) même s'il s'est réduit par rapport aux vingt dernières années.

Tous les grands pôles urbains, que ce soit de la métropole (Lille Roubaix Tourcoing), du littoral (Dunkerque, Calais, Boulogne-sur-mer), de l'ancien bassin minier (Lens, Liévin, Douai), ceux de Valenciennes, Maubeuge, Cambrai, Saint-Omer et Arras dans une moindre mesure, ont un solde migratoire négatif. Très souvent, l'attractivité des centres urbains contraste avec celle des territoires de leur propre couronne péri-urbaine ou leur arrière pays rural (présentant un solde migratoire positif). C'est le cas des agglomérations du littoral et de l'arc minier.

L'attractivité des différents territoires de la région Nord Pas-de-Calais entre 2001 et 2006



# La demande en logement

## Planche I.6 : La solvabilité des ménages (revenu médian)

La qualification du niveau de revenu des ménages est une composante essentielle de l'analyse des tensions des marchés.

Elle permet d'une part d'appréhender la capacité des ménages à faire face à l'accès au logement. Elle met d'autre part en évidence les effets de spécialisation sociale des territoires, très marquée, en région.

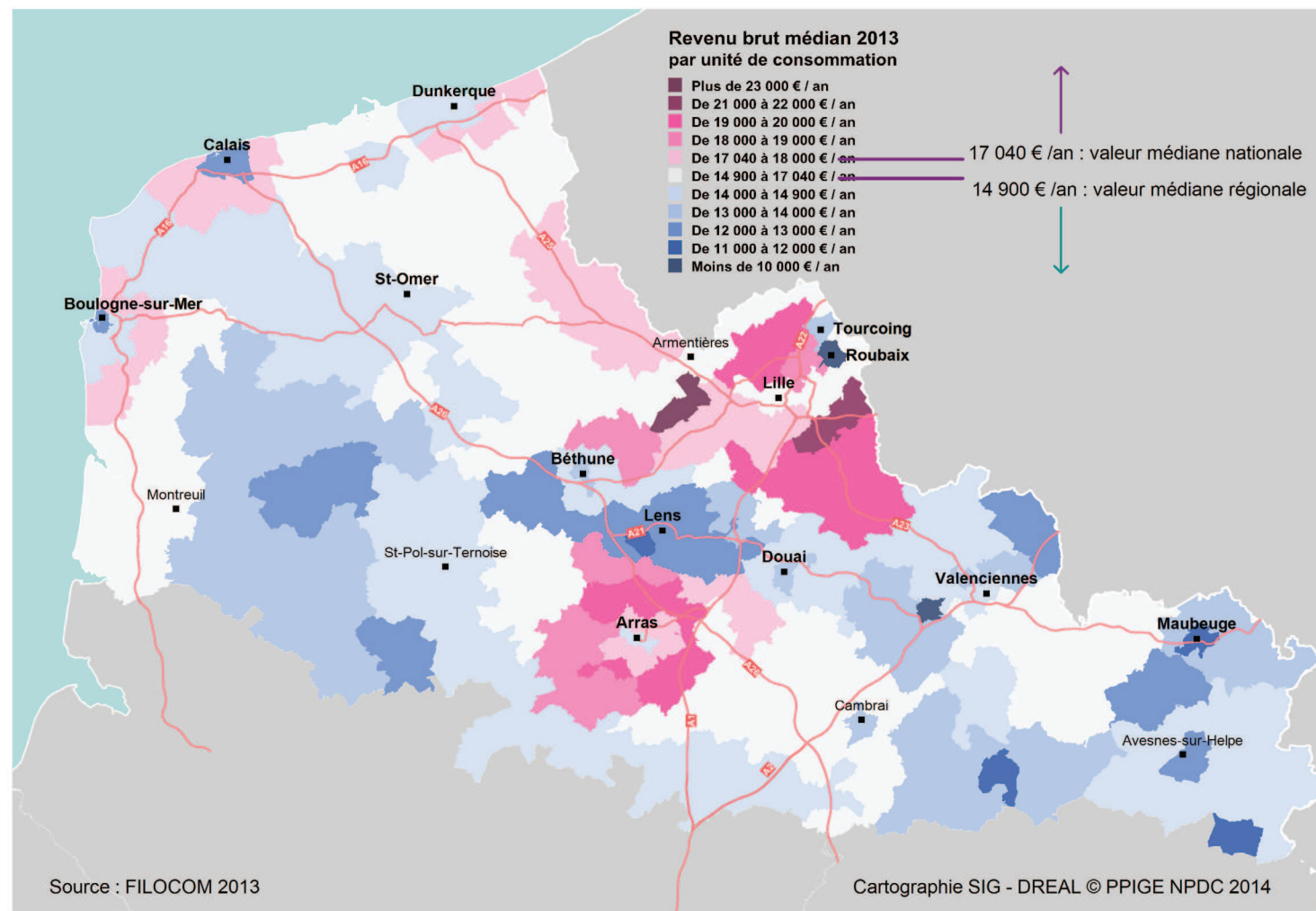
En tenant compte de la composition des ménages, exprimée en Unité de Consommation (UC)\*, le revenu fiscal annuel médian est dans la région de 14 900 € en 2013. La moitié de la population du Nord Pas-de-Calais vit par conséquent dans un ménage déclarant un revenu par UC inférieur à ce seuil. Ce montant reste assez nettement inférieur à celui relevé en province, avec un écart de plus de 2 000 € et place la région parmi les dernières, avec le Languedoc-Roussillon, à l'échelle nationale.

Le revenu médian est plus élevé dans le département du Nord (15 360 €) que dans celui du Pas-de-Calais (14 160 €). L'arrondissement de Lille, où l'on recense le plus grand nombre de ménages fiscaux, présente des écarts de revenus importants sur des distances faibles et au sein même du cœur urbain de l'agglomération lilloise.

Dans l'arc minier et dans les espaces ruraux (dans le Ternois, le Cambrésis ou l'Avesnois qui représentent 5 % des ménages fiscaux de la région), l'intervalle de revenus se trouve nivelé vers le bas. Ces espaces connaissent des niveaux de revenus globalement moins élevés qu'ailleurs.

Source : FILOCOM 2010 et 2013	Revenu brut médian par UC 2010	Revenu brut médian par UC 2013
Nord	14 400 €	15 400 €
Pas-de-Calais	13 200 €	14 200 €
Région	14 000 €	14 900 €
France	16 000 €	17 000 €

Un revenu fiscal parmi les plus faibles des régions françaises et une forte disparité des revenus dans les pôles urbains de la région



\* Le revenu fiscal par unité de consommation (UC) est un revenu par «équivalent adulte» composant le ménage : le 1er adulte du ménage compte pour 1 UC, les autres personnes de 14 ans ou plus pour 0,5 UC, les enfants de moins de 14 ans pour 0,3 UC.  
Exemple : un couple sans enfant compte pour 1,5 UC, un couple avec deux enfants de moins de 14 ans pour 2,1 UC.

# La demande en logement

## Planche I.7 : La solvabilité des ménages (foyers imposables)

Une solvabilité des ménages variable selon les territoires composant la région

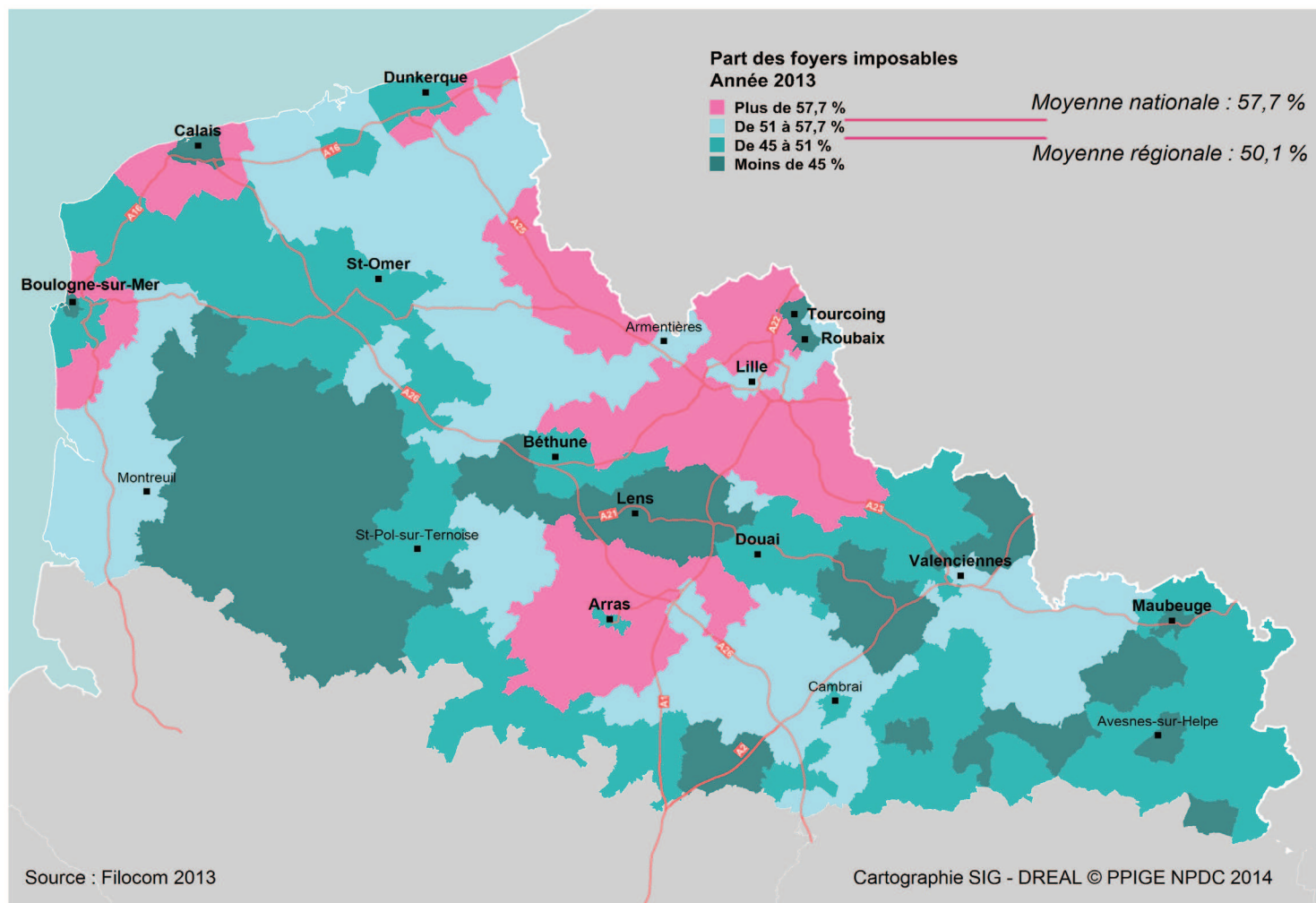
La part de foyers imposables est un autre indicateur qui montre le jeu de spécialisation des territoires en fonction des capacités financières des ménages.

Conjuguées à l'analyse du revenu brut médian par unité de consommation, elles traduisent les difficultés socio-économiques auxquelles est confrontée une partie de la population régionale.

**La région occupe le dernier rang des régions françaises avec 50% de foyers fiscaux imposés (7,6 points en dessous de la moyenne France métropolitaine).**

Une disparité des situations s'observe à l'échelle infrarégionale : la sur-représentation des foyers fiscaux non imposables dans certains territoires (bassin minier, ville centre d'arrondissement et pôles secondaires) est d'autant plus singulière qu'elle contraste avec des taux proches, voire inférieurs à la moyenne nationale sur les franges de ces territoires.

La comparaison du taux de foyers imposables de 2013 avec celui de 2010 est à effectuer à l'aune du gel du barème d'imposition appliqué pour les années 2011, 2012 et 2013. La conséquence est une hausse automatique du nombre de foyers fiscaux imposables, hausse constatée au plan national dans une proportion légèrement inférieure à celle de la région (+6,4 % en France métropolitaine contre + 7,1 % en Nord - Pas-de-Calais).



Source : FILOCOM 2013	Part des foyers imposables en 2013	Part des foyers imposables en 2010
Nord	51,8%	44,9 %
Pas-de-Calais	47,0%	39,7 %
Région	50,1%	43,0 %
France métropolitaine	57,7%	51,3 %

# La demande en logement

## Planche I.8 : La demande locative sociale

La demande locative sociale constitue un élément important de l'analyse comparée des besoins en logement.

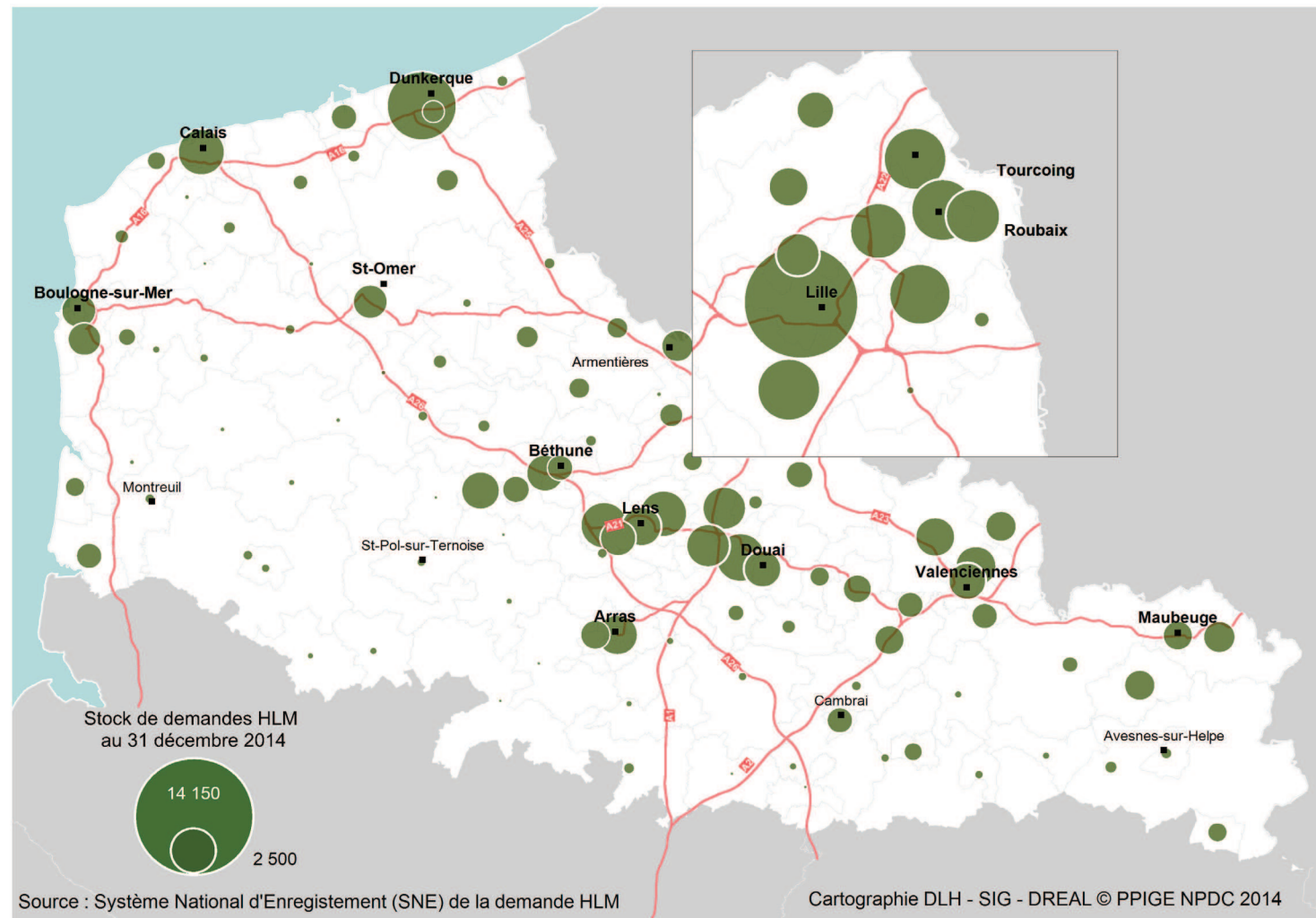
**La région compte 126 000 demandeurs d'un logement social au 31 décembre 2014.**

En dépit de l'existence d'un parc régional de près de 410 000 logements locatifs sociaux (dont un peu plus de 62 000 logements miniers de la SOGINORPA), le nombre de demandes de logement social non satisfaites dépasse 126 000 au 31 décembre 2014. Alors qu'en 2013 la tendance était à la baisse, l'évolution sur un an montre une stabilité dans le Nord et une hausse d'environ 8,5 % dans le Pas-de-Calais (sous l'effet de l'intégration des demandes enregistrées auprès de Maisons & Cités Soginorpa). C'est dans la métropole lilloise que les tensions sont les plus vives (40% de la demande sociale régionale en est issue). La demande s'exprime majoritairement dans les centres des agglomérations sur le littoral, et dans les secteurs les plus urbains des agglomérations de l'ancien bassin minier.

La mise en place du SNE\* au plan national a conduit à une rupture de série dans l'observation de la demande locative sociale entre 2011 et 2013. L'étude de l'évolution précise de la demande sur cette période est donc rendue impossible. Au niveau régional toutefois, la demande totale s'établit à un niveau proche de celui observé au 1er janvier 2011 (131 220 demandes). Sur la période 2000-2011 à titre d'illustration, la demande avait augmenté de plus de 85 %. Entre le 31 décembre 2013 et le 31 décembre 2014 l'augmentation observée est de + 2,3 %.

La demande locative sociale Source Infocentre N°Unique	Stock Total au 31/12/2014	Evolution entre le 31/12/2013 et le 31/12/2014
Nord	88000	-100 demandeurs soit -0,1 %
Pas-de-Calais	38 000	+3 000 demandeurs soit +8,5 %
Région	126 000	+2 900 demandeurs soit +2,3 %

Une demande de logement social qui s'accroît et peine à être satisfaite malgré un parc social de plus de 410 000 logements

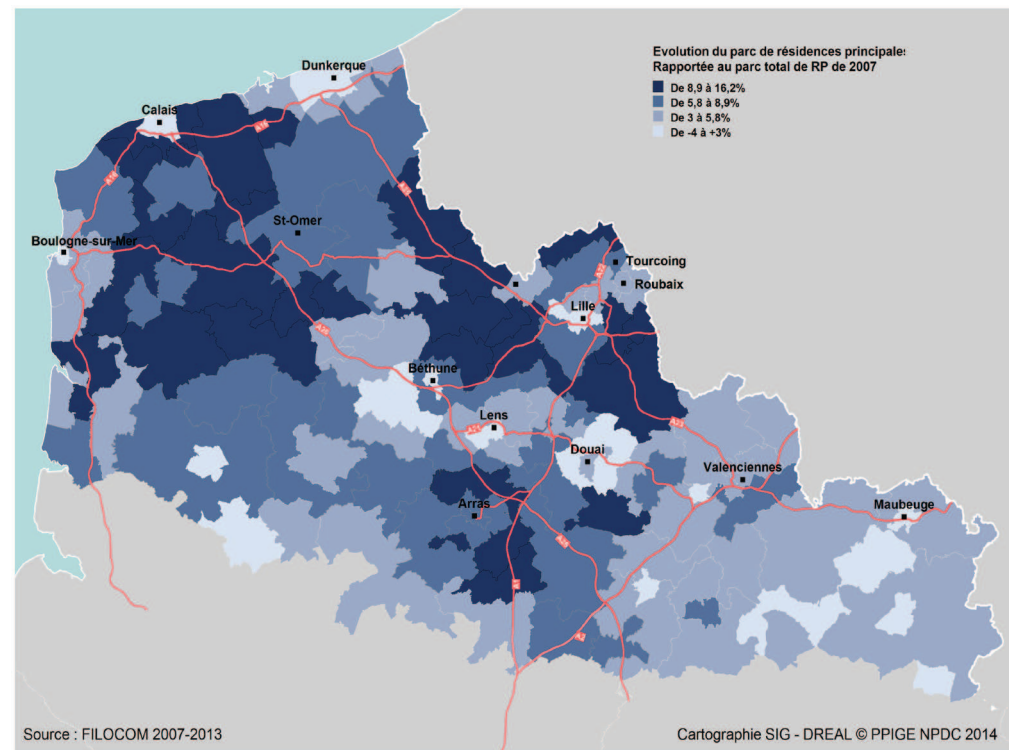
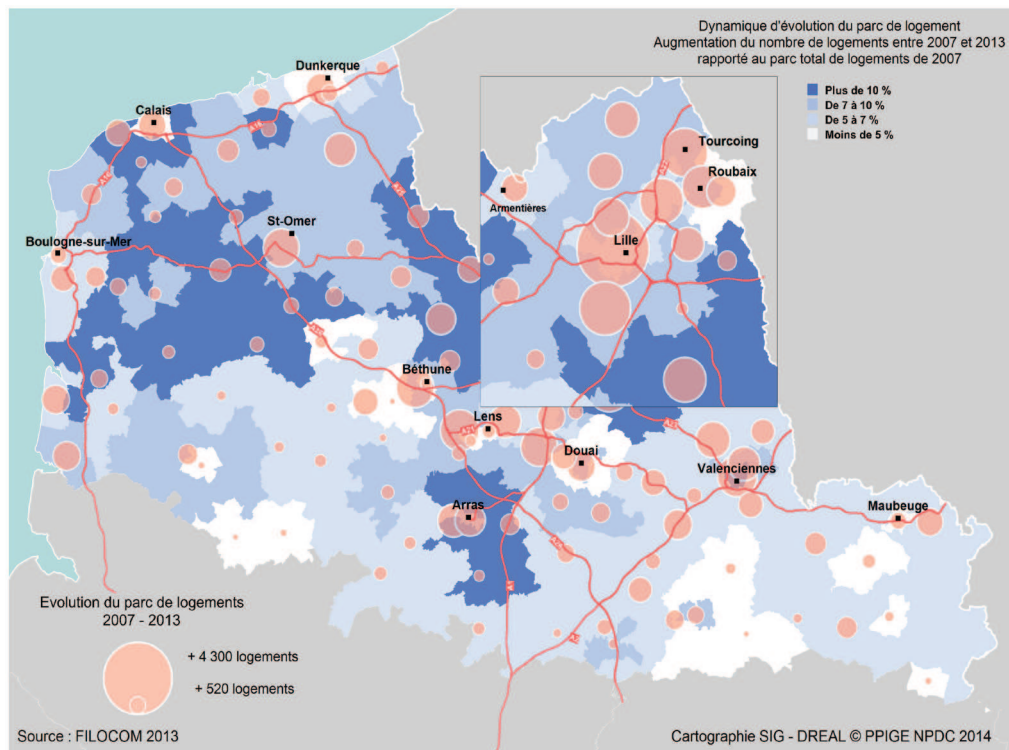


\*Le système National d'Enregistrement (SNE) de la demande de logement social permet une meilleure connaissance du niveau et des caractéristiques de la demande et des attributions, au niveau national, comme à l'ensemble des échelles territoriales et, par conséquent un meilleur pilotage des politiques nationales et locales de l'habitat. L'exploitation des données à des fins statistiques est désormais rendue possible par l'ouverture progressive au 1er trimestre 2013 de « l'INFOCENTRE Numéro Unique », aux différents référents locaux en charge de l'observation (ARHLM en tant que gestionnaire départemental, DREAL et DDTM).

# L'offre en logement

## Planche II.9 : L'évolution du parc de logements

Une augmentation du nombre de logements et de résidences principales marquée dans les secteurs péri-urbains soumis à une forte demande des ménages



Estimer la demande potentielle en logements neufs est une préoccupation essentielle pour le pilotage des politiques publiques en faveur du logement. En région, l'étude menée en 2013 par le CEREMA pour le compte de la DREAL conduit à un seuil minimal de 17 000 logements neufs à construire chaque année en région afin de ne pas accentuer à long terme les dysfonctionnements sur les marchés locaux.

Face à cette demande, une réponse globale et territorialisée est observée dans l'évolution totale du parc de logements. Si l'analyse de l'augmentation du nombre de logements permet d'appréhender les secteurs soumis à une forte demande, elle masque toutefois la question de l'adéquation entre les logements proposés et les souhaits des ménages. Cette observation fait également abstraction du statut d'occupation des logements : une augmentation similaire du parc peut refléter des dynamiques à l'œuvre très différentes sur les territoires. C'est pourquoi cette première carte est à compléter par l'évolution du nombre de résidences principales.

Le taux d'évolution du parc total et celui du parc de résidences principales sont plus élevés dans les secteurs périurbains prisés des agglomérations régionales : à l'Est de la métropole lilloise et à l'Ouest le long de l'autoroute A25. Les agglomérations du littoral présentent également un dynamisme plus marqué dans leur seconde ou troisième couronne. A l'inverse tous les centres urbains présentent des taux d'évolution inférieurs à 5 %.

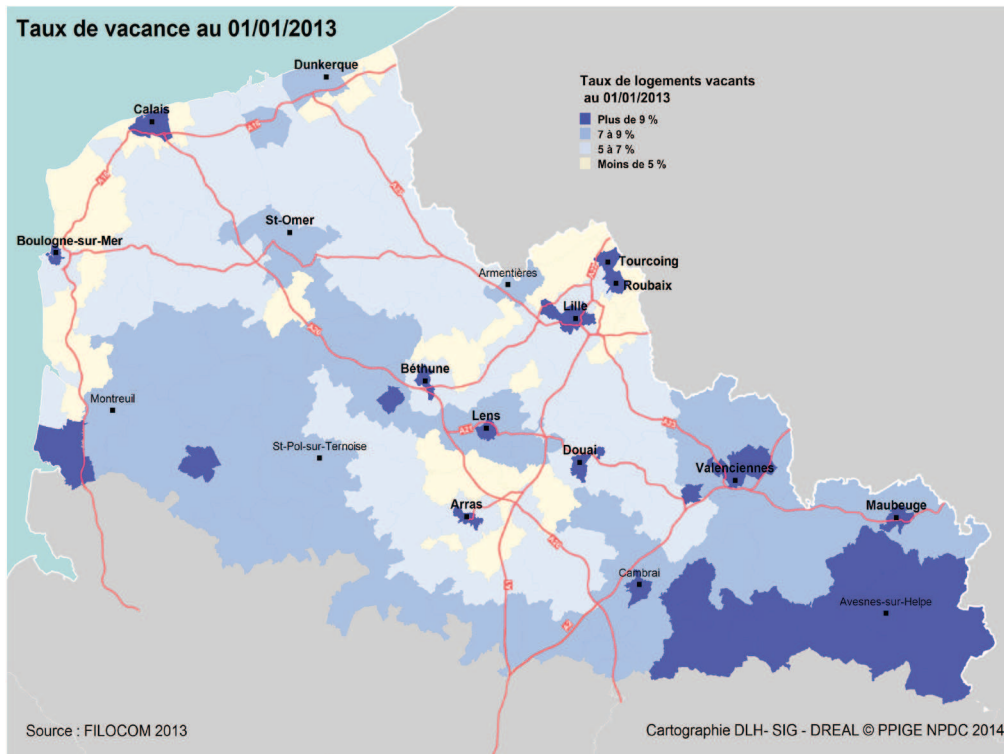
Deux facteurs principaux concourent à l'évolution totale du parc de logements :

- La construction neuve,
- Les mouvements structurels internes au parc de logements anciens contribuent également, positivement ou négativement à cette évolution et ainsi à la satisfaction des besoins. Les disparitions, principalement les démolitions de logements obsolètes, se font selon des intensités variables selon l'âge et l'époque de construction du bâti. Les restructurations concernent l'apparition de logements par division de logements anciens.

# L'offre en logement

## Planche II.10 : La vacance dans le parc locatif privé

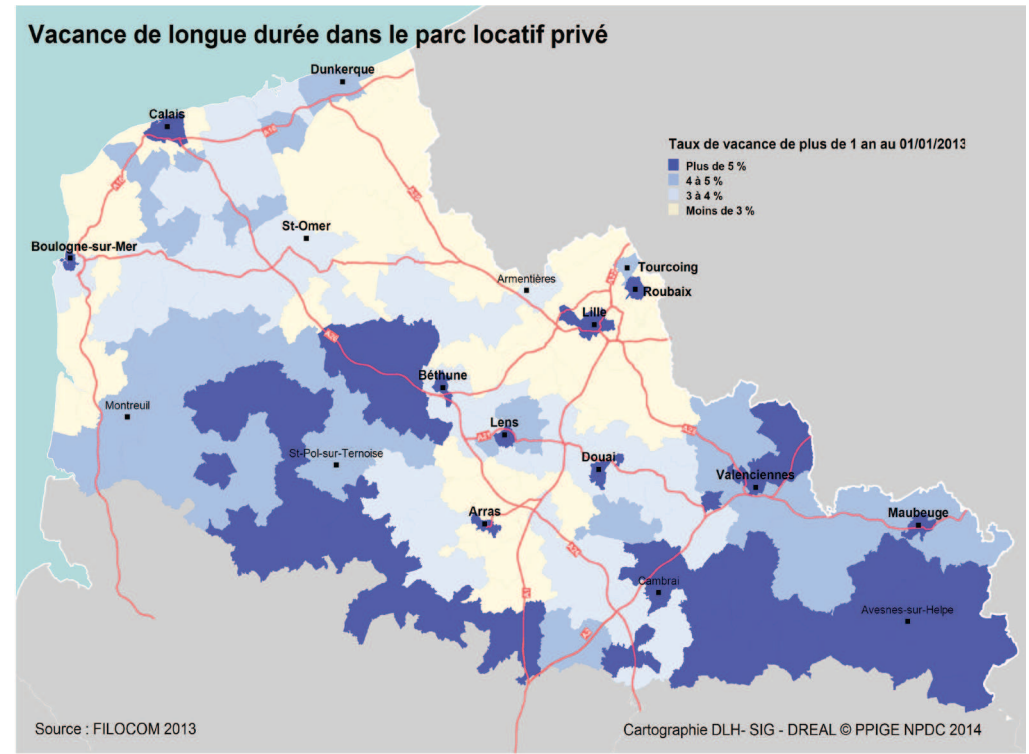
Dans les centres urbains et dans les zones rurales, une vacance structurelle élevée signe d'un parc ancien obsolète



La vacance, et son évolution durant la dernière décennie, fournit une indication des niveaux d'équilibre existant entre offre et demande. La rareté du parc vacant est le signe d'un marché local en tension.

La connaissance de la durée de la vacance permet d'identifier la vacance structurelle (supérieure à un an) liée majoritairement à l'obsolescence du parc. Elle se distingue de la vacance dite de rotation, inférieure à 1 an, nécessaire au bon fonctionnement des marchés locaux de l'habitat.

Parmi les logements vacants régionaux au 01/01/2013 (154 800), plus de 4,2 % sont des logements vacants depuis plus d'un an. Ce phénomène peut être le reflet du déficit d'attractivité du parc, lié à son ancienneté (près de 720 000 logements, soit 39 % du parc régional datant d'avant 1945) et à la dégradation de certaines de ses composantes.



La faible vacance observée dans les zones périphériques résidentielles localisées en première couronne des grands pôles urbains (à l'exception des agglomérations de l'ancien bassin minier) montre la pression existante sur le parc de logements. Elle s'explique en partie par un parc de logements plus récents.

Les villes centres de tous les pôles urbains enregistrent des taux élevés de vacance liés à une vacance structurelle élevée.

Source : Filocom 2013	Nombre de logements vacants au 01/01/2013	Taux de logements vacants au 01/01/2013	Taux de logements vacants depuis plus d'un an au 01/01/2013
Nord	100 900	8,4 %	4,2 %
Pas de Calais	53 900	7,8 %	4,3 %
Région	154 800	8,2 %	4,2 %



# L'offre en logement

## Planche II.11 : Les résidences secondaires

La proportion de résidences secondaires dans les territoires marque leur fonction récréative.

La région Nord - Pas-de-Calais présente sensiblement moins de résidences secondaires (six points de moins) que la moyenne nationale. La différence est également très nette entre départements du Nord et du Pas-de-Calais (4,4 points d'écart). Le caractère urbain du département du Nord explique une forte vocation résidentielle.

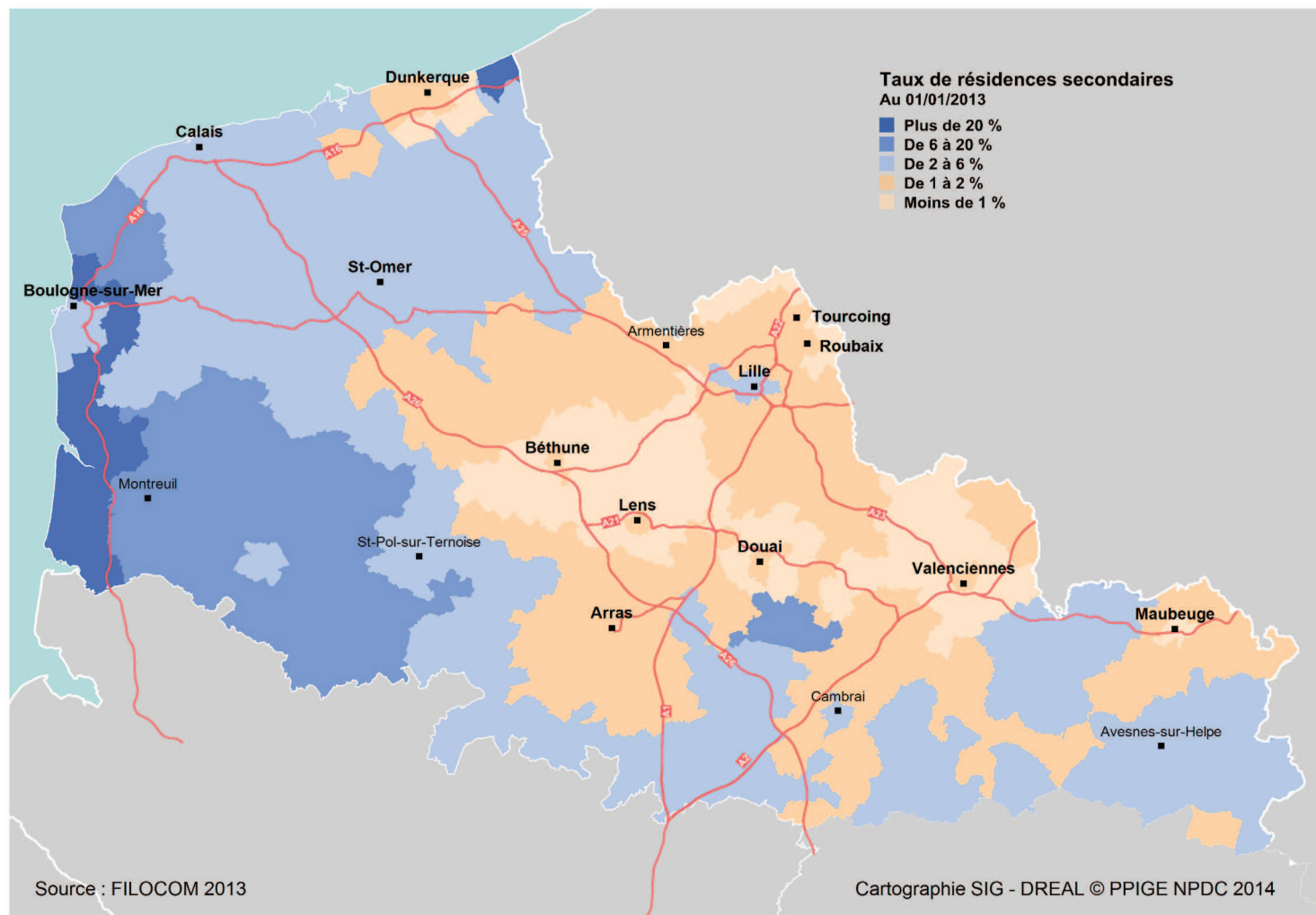
La frange littorale de la côte d'Opale se dégage très nettement ainsi que l'arrière pays littoral avec un taux de résidence secondaire dépassant 20%.

La spécialisation de certains territoires a des effets sur l'offre en logements par la segmentation des marchés locaux qu'elle induit.

La coexistence de marchés distincts peut constituer un facteur significatif de tension des marchés.

Source : FILOCOM 2013	Proportion de résidences secondaires dans le parc de logements
Nord	1,7%
Pas-de-Calais	6,1%
Région	3,3%
France	9,2%

Une région à faible vocation récréative et dont la fonction touristique se concentre sur la frange littorale du Pas-de-Calais



# L'offre en logement

## Planche II.12 : Le parc locatif

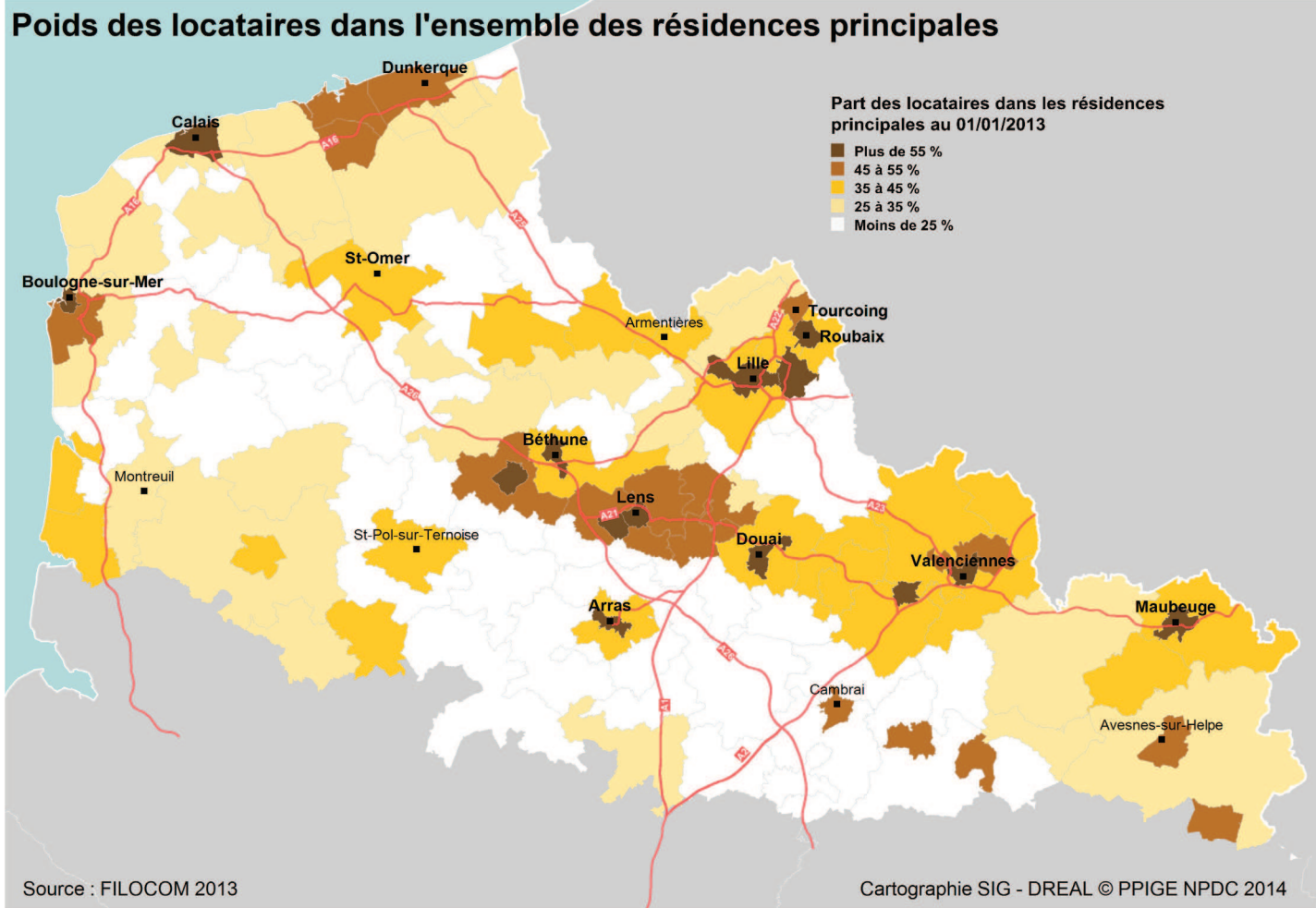
L'existence d'un parc locatif de taille suffisante est nécessaire pour faire face aux besoins en logement et assurer un fonctionnement fluide des marchés locaux de l'habitat. Ce parc convient par exemple mieux aux ménages mobiles ou aux ménages n'ayant pas les moyens d'accéder à la propriété.

43,7 % des ménages de la région sont locataires, soit plus de 3 points au dessus de la moyenne nationale. La rareté de l'offre locative, observée en zones rurales et périurbaines, peut conduire à une tension des marchés locaux sur ce segment de l'offre.

Les pôles urbains concentrent ce segment de l'offre, en particulier les villes centres des agglomérations où la proportion de locataires dépasse 55 %.

L'ancien bassin minier présente un parc locatif important, du fait de l'importance du parc locatif de logements miniers (environ 62 000 résidences principales concernées) concentré sur le secteur de Lens-Liévin-Hénin-Carvin.

Source : FILOCOM 2013	Nombre de Résidences Principales	Nombre de locataires	Part des locataires
Nord	1 078 583	478 630	44,38%
Pas-de-Calais	596 577	253 248	42,45%
Région	1 675 160	731 878	43,69%
France	28 078 368	11 314 581	40,30%



La hausse du nombre de résidences principales, plus de 39 000 entre 2010 et 2013, consiste très majoritairement (près de 85%) en une augmentation du nombre de logements locatifs (plus de 33 000 unités environ). Cette tendance est plus marquée en région Nord Pas-de-Calais qu'au niveau national où la hausse du nombre de résidences principales est imputable à 79 % à la hausse du nombre de logements locatifs.

# L'offre en logement

## Planche II.13 : Le parc locatif social

L'offre locative HLM est une composante spécifique du parc de logements. Elle ne répond pas aux règles du marché privé dans la formation du prix des loyers et l'importance quantitative de ce parc influe sur la mobilité résidentielle des ménages et sur l'accès au droit au logement.

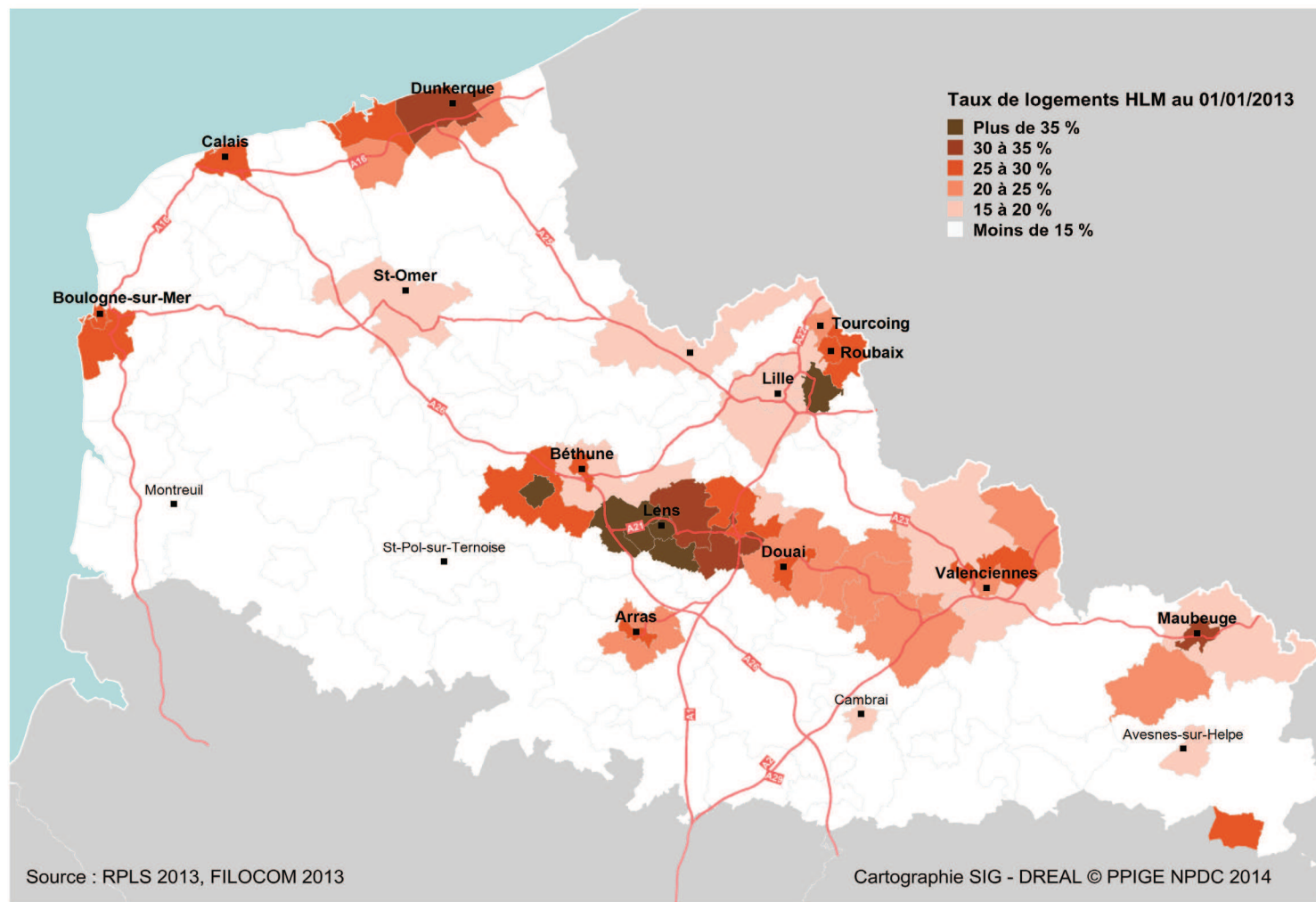
Au 1er janvier 2014 le parc des bailleurs sociaux comporte 413 000 logements, soit 4 100 de plus qu'un an auparavant (différence entre les mises en service et les sorties du parc). Les logements des bailleurs sociaux se répartissent pour 62% dans le département du Nord (255 800) et pour 38% dans celui du Pas-de-Calais (157 700).

Près de 21,8% des résidences principales sont des HLM en région Nord - Pas-de-Calais, faisant de la région l'une des plus denses en logements sociaux, avec 102 logements/1000 habitants (73,5/1000 en France).

Les aires urbaines concentrent 80 % des logements sociaux. Le bassin minier regroupe à lui seul 40 % du parc HLM de la région et affiche des taux de logement social pouvant dépasser 50% sur quelques secteurs.

Dans le Nord les logements sociaux se situent essentiellement dans la métropole lilloise, l'Est du bassin minier de Douai à Valenciennes, Dunkerque tandis que dans le Pas-de-Calais, ils sont concentrés à l'Ouest du bassin minier, de Bruay-la-Buissière à Hénin-Beaumont, et dans les agglomérations du littoral ainsi que dans celle d'Arras.

Un parc social important et urbain pour une région très urbaine



Le parc HLM Source RPLS 2014*	Nombre de logements du Parc social 2014	Evolution 2013 / 2014
Nord Pas-de-Calais	413 000	+ 1,0 %
France métropolitaine	4 547 600	+ 1,0 %

\*La source : Le **Répertoire du Parc Locatif** des bailleurs **Sociaux** (RPLS) a été mis en place en 2011. Il succède à l'enquête sur le parc locatif social (**EPLS**) qui a été réalisée pour la dernière fois en 2010. Les données collectées sont extraites des systèmes d'information des bailleurs sociaux. Les **logements miniers de la SOGINORPA** entrent dans le champ du répertoire, Le répertoire contient pour **chaque logement ordinaire** des données **essentielles** (localisation), structurelles (caractéristique du logement) et conjoncturelles (mobilité, vacance, flux - ventes, démolitions, mise en service, emménagements). **Densité** = logements du parc des bailleurs sociaux au 1er janvier 2011 / population légale au 01/01/2008.

# L'offre en logement

## Planche II.14 : La vacance dans le parc HLM

Comme pour la mobilité, un faible taux de vacance dans le parc HLM peut être un des signes d'un marché du logement en tension.

A l'inverse, un taux élevé de vacance de longue durée, lorsqu'il n'est pas engendré par des facteurs techniques (attente d'une réhabilitation ou d'une démolition) peut mettre en évidence un défaut d'attractivité de tout ou partie d'un parc HLM.

De plus d'un point inférieur à la moyenne nationale (3,0%), la proportion de logements sociaux vacants dans la région (1,7%) est faible.

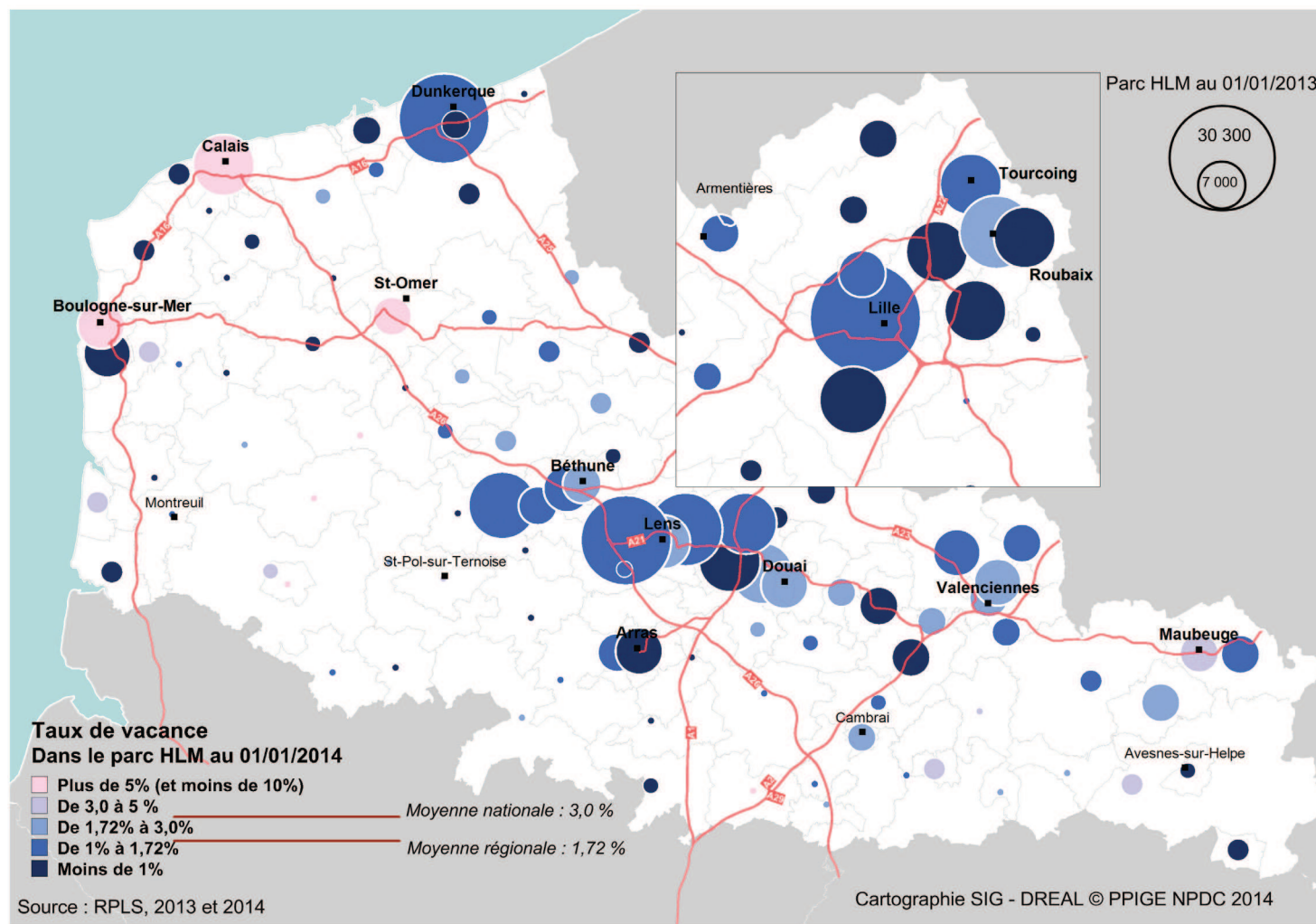
**Ce taux de vacance de 1,7% au 1er janvier 2014 place la région au 2ème rang des régions françaises aux plus faibles taux de vacance (derrière la Corse 1,2% et devant l'Île de France 2,0%).**

La vacance est faible dans la grande majorité des secteurs de la région, n'excédant pas 3%. Il existe toutefois quelques territoires, en faible nombre, où la vacance excède 5% (seuil haut de 8% dont les villes de Calais et Boulogne se rapprochent). Dans ces cas, elle est à mettre en rapport avec une évolution générale défavorable de l'activité économique dans le secteur en question, conjuguée parfois avec la présence d'un parc de logements sociaux dont certains composantes sont devenues très peu attractives.

La tension sur le parc HLM, de ce point de vue, a augmenté entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2014 : le taux de vacance régional est passé de 2,2% à 1,7% avec une évolution contrastée au sein des territoires régionaux. Les secteurs de la métropole lilloise et ceux sous son influence ont vu la vacance diminuer (Flandre Intérieure, franges nord des agglomérations du bassin minier du Pas-de-Calais). A contrario, une légère baisse de la vacance est enregistrée dans le Valenciennois.

Sur le littoral, des taux de vacance très faibles (inférieurs à 1%) sont observés dans les secteurs localisés en dehors des villes centres des agglomérations, en particulier dans l'arrière pays.

## Une vacance dans le parc HLM historiquement faible en région Nord Pas-de-Calais et en baisse entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2014



La vacance commerciale HLM Source : RPLS 2014	Taux de vacance dans le parc HLM au 01/01/2014*
Nord	1,47%
Pas-de-Calais	2,22%
Région	1,72%
France entière	3,0%

\* Proportion de logements vacants = logements vacants parmi les logements locatifs proposés à la location / logements locatifs proposés à la location.

Remarque : les logements de la SOGINORPA entrent dans le champ du Répertoire du Parc Locatif Social. Le changement de recueil de l'information ne permet plus d'obtenir la vacance structurelle qui correspond à la vacance de plus de 3 mois.

# L'offre en logement

## Planche II.15 : La mobilité dans le parc HLM

La mobilité dans le parc HLM tient compte de l'ensemble des emménagements dans le parc locatif social, qu'il s'agisse d'emménagements des locataires nouveaux entrants ou de locataires déménageant à l'intérieur du parc.

Les faibles taux de mobilité sont souvent les marqueurs de situation de tension des marchés : les prix immobiliers et loyers du parc privé ont significativement augmenté ces dernières années, rendant plus difficile la sortie du parc HLM vers le parc locatif privé et plus rare la sortie vers l'accession sociale à la propriété.

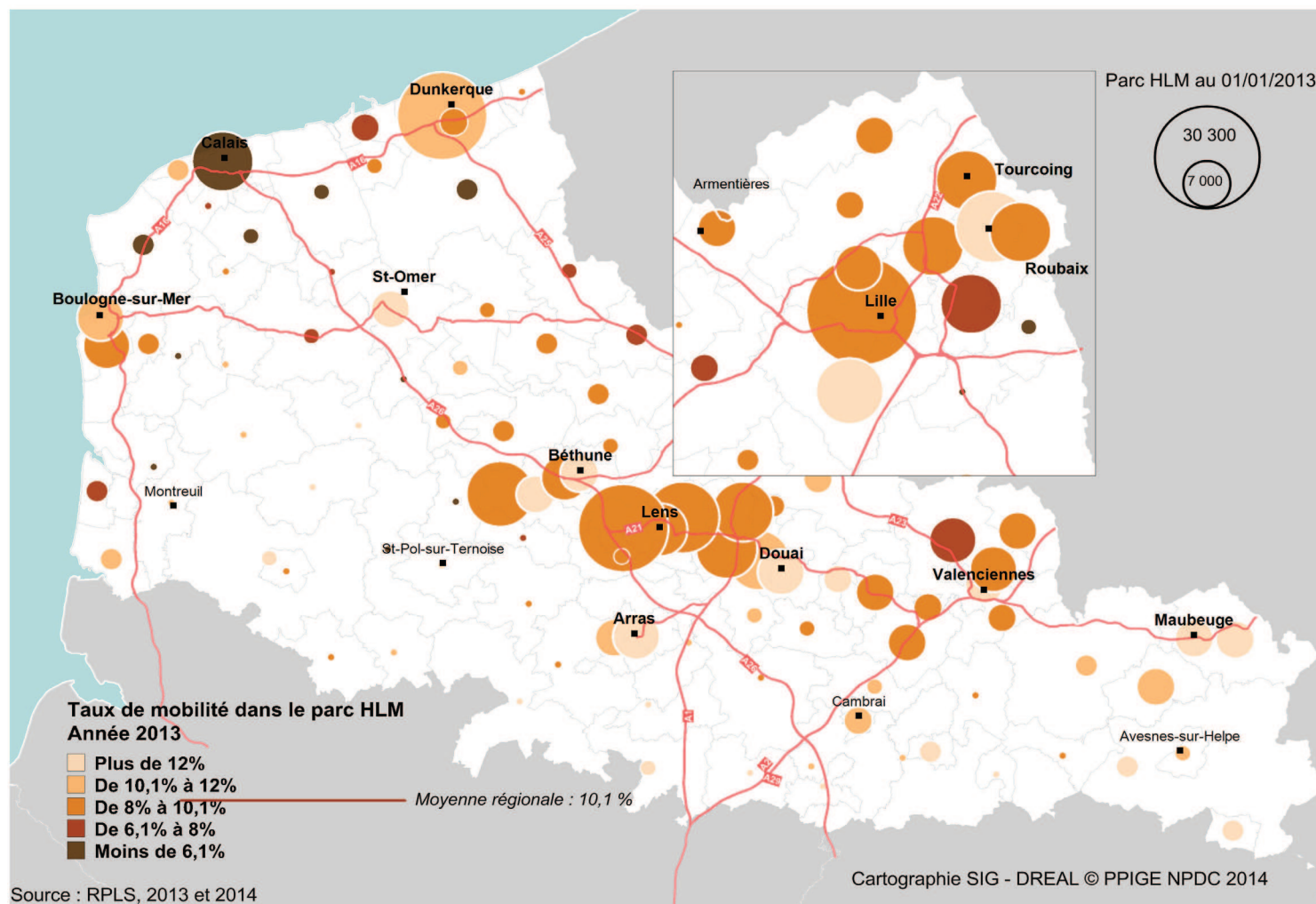
A l'inverse, des taux élevés de mobilité peuvent aussi être le reflet de difficultés d'attractivité du parc HLM, dont certaines composantes sont dégradées.

En 2013, avec un taux de mobilité de 10,1 %, le Nord Pas-de-Calais se place au 6ème rang des régions à faible taux de mobilité après les régions Aquitaine (9,7 %), Languedoc-Roussillon (9,6 %), PACA (7,4 %), Ile de France (6,3 %) et la Corse (5,8 %). Par rapport à cet indicateur, la situation régionale semble avoir évolué sensiblement : le taux de mobilité constatée est passé de 8,5 % en 2010 à 9,5 % en 2013 et 10,1 % en 2014.

Au sein des territoires, peu de secteurs de l'aire métropolitaine de Lille présentent des taux de mobilité inférieurs à 8%. Les secteurs les plus tendus au regard de cet indicateur sont observés dans des zones où le parc HLM est quantitativement peu présent (comme les secteurs de l'arrière pays littoral entre Calais et Dunkerque), ainsi que le pôle urbain de Calais.

La mobilité Source : RPLS 2013 et 2014	Taux de mobilité	
	Année 2012	Année 2013
Nord	9,5%	10,2%
Pas-de-Calais	9,5%	9,8%
Région	9,5%	10,1%
France entière	10,0%	9,7%

Une mobilité dans le parc social régional relativement faible comparée au plan national mais cachant des disparités fortes au sein des territoires



\*La source : Le Répertoire du Parc Locatif des bailleurs Sociaux (RPLS) a été mis en place en 2011. Il succède à l'enquête sur le parc locatif social (EPLS) qui a été réalisée pour la dernière fois en 2010. Les données collectées sont extraites des systèmes d'information des bailleurs sociaux. Les logements miniers de la SOGINORPA entrent dans le champ de l'enquête. Le répertoire contient pour chaque logement ordinaire des données essentielles (localisation), structurelles (caractéristique du logement) et conjoncturelles (mobilité, vacance, flux - ventes, démolitions, mise en service, emménagements).

# L'offre en logement

## Les prix de référence

### Planche II.16.1 : Les maisons anciennes

Outre la connaissance des loyers, l'autre indicateur essentiel à une connaissance fine des marchés locaux de l'habitat et pour lesquels les services de l'Etat ne disposent pas à ce jour d'une vision exhaustive réside dans les prix des transactions immobilières.

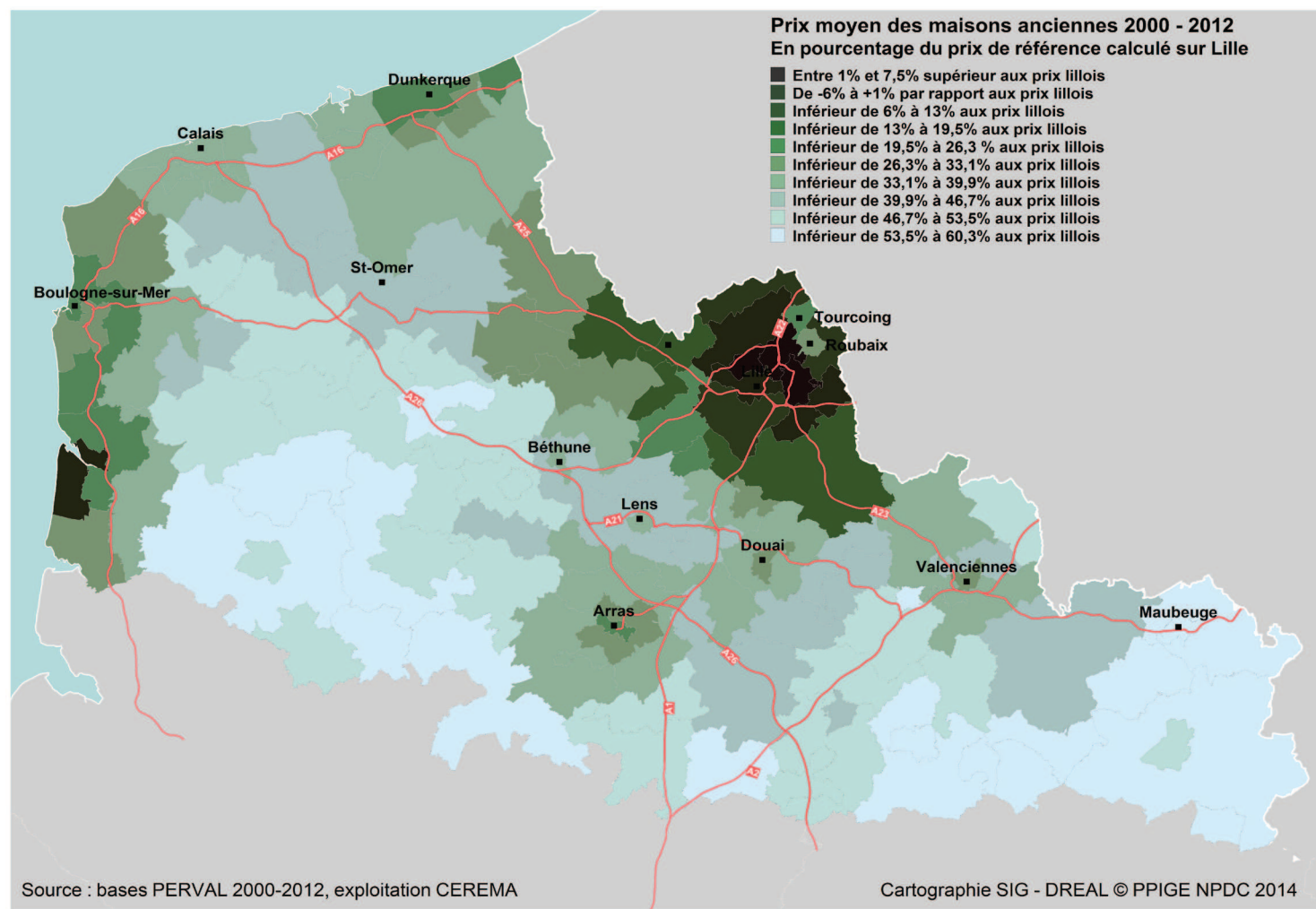
En moyenne sur la période 2000-2012, la carte ci-contre présente, toutes choses égales par ailleurs, les prix moyens des maisons anciennes en fonction de leur localisation et en pourcentage au prix de référence calculé sur la ville de Lille.

Les prix les plus élevés sont calculés dans la métropole lilloise et au Touquet Paris-Plage. Dans la métropole lilloise, les agglomérations de Roubaix et Tourcoing se démarquent sensiblement avec des prix moyens inférieurs de plus de 25% aux prix lillois. D'une manière générale, la diffusion de la valeur immobilière de la métropole lilloise se réalise le long des axes autoroutiers en direction de Dunkerque et de Valenciennes. La diffusion selon l'axe Nord - Sud le long de l'autoroute A1 reste limitée aux franges nord de l'ancien bassin minier et n'atteint pas les secteurs urbains des agglomérations de Lens-Liévin-Hénin-Carvin.

Sur un an, du quatrième trimestre 2013 au quatrième trimestre 2014, les prix des logements anciens baissent de 2,2 % en France métropolitaine d'après l'indice des prix calculé par la société PERVAL. Cette tendance baissière se confirme également en région Nord Pas-de-Calais.

Cette évolution récente est à mettre en regard avec l'évolution des prix calculés à partir du modèle développé pour la période 2000 - 2012. Elle rejoint la tendance constatée nationalement avec par exemple une multiplication du prix des maisons anciennes par un facteur 2 sur cette période.

Une disparité forte des prix immobiliers en région Nord Pas-de-Calais : l'attractivité de la métropole lilloise et de la côte d'Opale, le marché des maisons anciennes



\*La source : La Base PERVAL, constituée de plus de 9 millions de références immobilières du notariat, a été créée en 1990 afin de permettre la pratique de l'évaluation de biens immobiliers par comparaison.  
Le champ d'observation recouvre les appartements neufs et anciens, les maisons anciennes ainsi que les terrains à bâtir ce qui représente plus de 85% des ventes de biens immobiliers. Le marché des maisons neuves, relevant essentiellement de contrats de construction, n'est pas traité par les notaires. Seules les maisons vendues dans les 5 ans de leur achèvement sont enregistrées dans la base PERVAL.  
Cette source est pour le moment la seule base de données dont disposent les services de l'Etat pour estimer les prix immobiliers. Toutefois, cette source présente de nombreuses limites dont font régulièrement état les services statistiques du ministère chargé du logement et l'INSEE, en terme d'inégalité de taux de couverture. Elle peut toutefois être utilisée pour estimer des niveaux de prix à travers des méthodes de modélisation. La DREAL a ainsi confié à la direction Nord Picardie du CEREMA la réalisation d'une telle étude dans la perspective de hiérarchiser les territoires au sein de la région, d'étudier l'évolution des prix sur 2000 - 2012 et déterminer des prix de biens type selon leur localisation.

# L'offre en logement

## Les prix de référence

### Planche II.16.2 : Les appartements anciens

En moyenne sur la période 2000-2012, la carte ci-contre présente, toutes choses égales par ailleurs, les prix moyens des appartements anciens en fonction de leur localisation et en pourcentage au prix de référence calculé sur Lille.

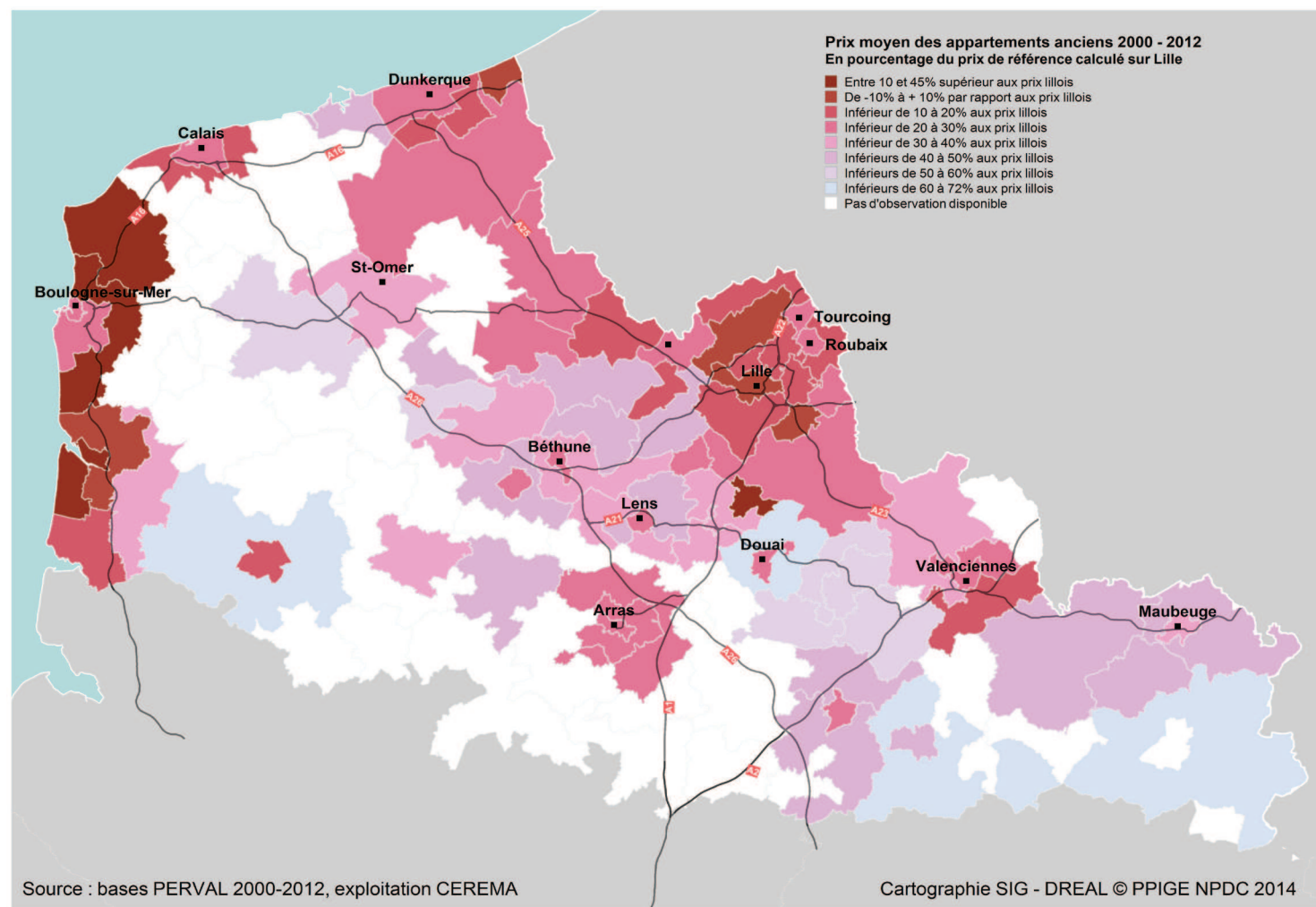
L'attractivité du littoral de la côte d'Opale, du cap Blanc-Nez à la baie d'Authie se traduit par des prix comparables ou supérieurs à ceux calculés sur la ville de Lille.

Dans la métropole lilloise, les villes de Roubaix et Tourcoing se démarquent sensiblement avec des prix moyens inférieurs de 20 à 30% aux prix lillois.

Dans les agglomérations de Béthune, Lens-Liévin, Hénin-Carvin et Douai, les prix sont supérieurs dans les villes centres, davantage concernées par l'offre en logements collectifs.

Les résultats sont à interpréter à l'aune de l'offre disponible en logements collectifs très majoritairement existante dans les communes centres des agglomérations. L'évolution des prix calculés à partir du modèle développé pour la période 2000 - 2012 rejoint la tendance constatée nationalement avec une multiplication du prix des appartements anciens par 2,2 sur cette période.

Une disparité forte des prix immobiliers en région Nord Pas-de-Calais : attractivité de la métropole lilloise et de la côte d'Opale

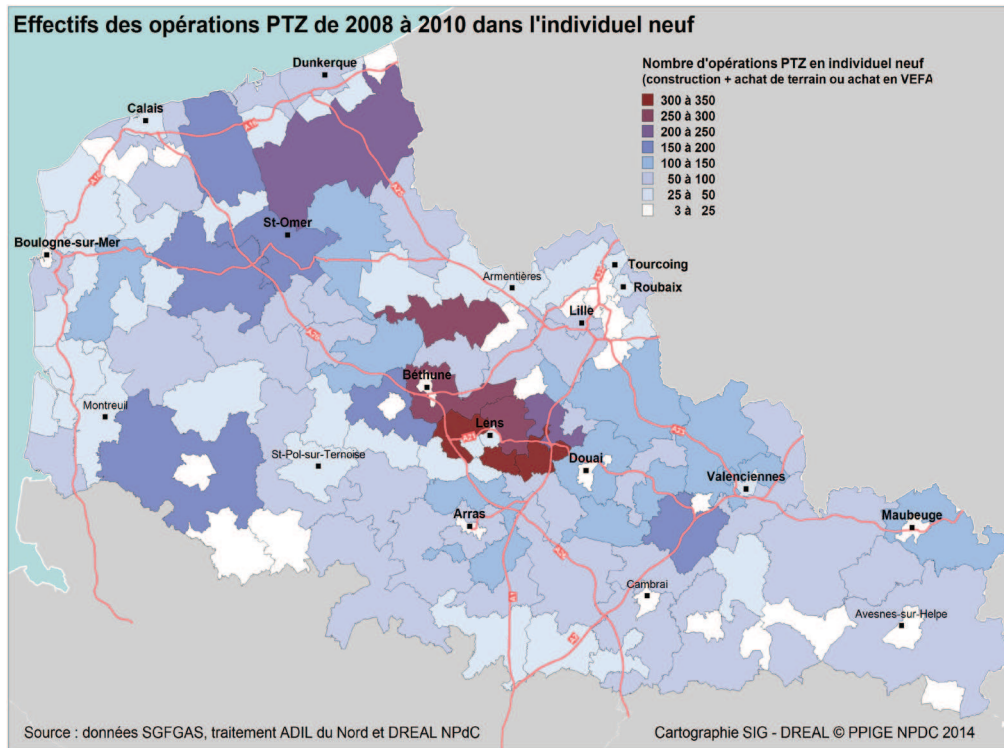


\*La source : La Base PERVAL, constituée de plus de 9 millions de références immobilières du notariat, a été créée en 1990 afin de permettre la pratique de l'évaluation de biens immobiliers par comparaison.

Le champ d'observation recouvre les appartements neufs et anciens, les maisons anciennes ainsi que les terrains à bâtir ce qui représente plus de 85% des ventes de biens immobiliers. Le marché des maisons neuves relevant essentiellement de contrats de construction n'est pas traité par les notaires. Seules les maisons vendues dans les 5 ans de leur achèvement sont enregistrées dans la base PERVAL.

Cette source est pour le moment la seule base de données dont disposent les services de l'Etat pour estimer les prix immobiliers. Toutefois, cette source présente de nombreuses limites dont font régulièrement état les services statistiques du ministère chargé du logement et l'INSEE, en terme d'inégalité de taux de couverture. Elle peut toutefois être utilisée pour estimer des niveaux de prix à travers des méthodes de modélisation. La DREAL a ainsi confié à la direction Nord Picardie du CEREMA la réalisation d'une telle étude dans la perspective de hiérarchiser les territoires au sein de la région, d'étudier l'évolution des prix sur 2000 - 2012 et déterminer des prix de biens type selon leur localisation.

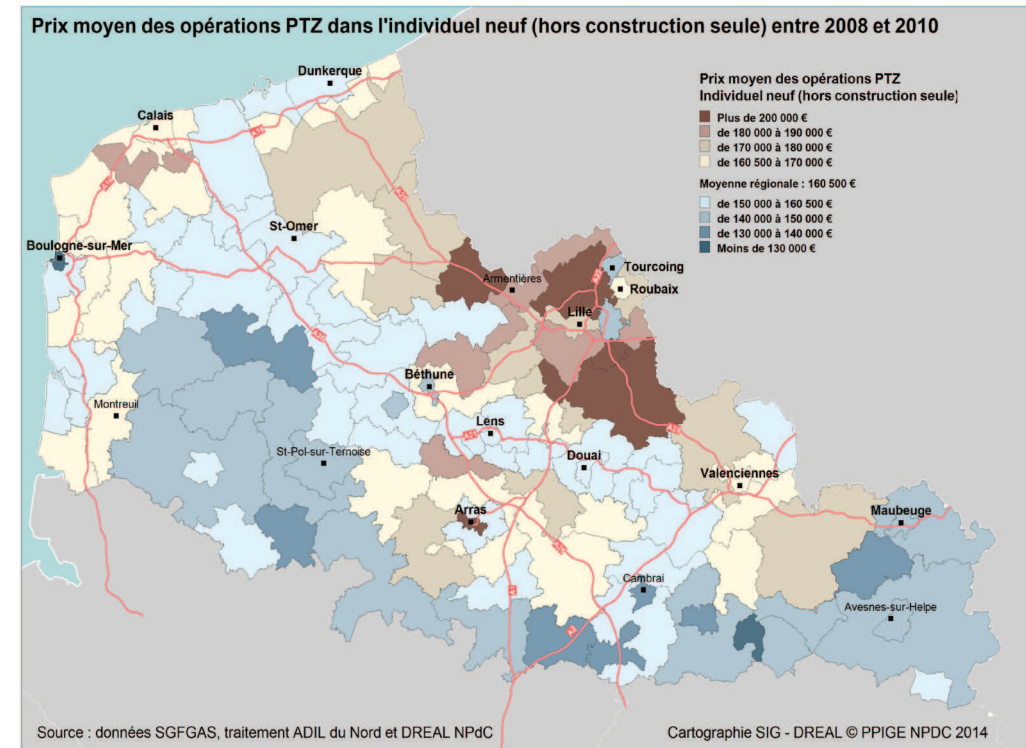
Le prix moyen d'une maison neuve pour les primo-accédants aidés entre 2008 et 2010 : 160 000 € en région



Si, au regard du palmarès des régions, le Nord Pas-de-Calais n'est pas véritablement une terre de l'accession aidée (18<sup>e</sup> rang sur 22 régions métropolitaines avec 99 opérations pour 10 000 habitants), le nombre de ménages primo-accédants aidés faisant l'acquisition d'une maison neuve est significatif : rapporté au nombre de maisons individuelles mises en chantier annuellement, il est de 27 % sur la décennie 2001-2010 et cette «part de marché» ne descend pas sous les 20 % sur cette période.

L'achat de maisons individuelles neuves par des primo-accédants aidés se fait davantage dans les secteurs nord des agglomérations du cœur de l'ancien bassin minier (Béthune-Bruay, Lens-Liévin et Hénin-Carvin) et dans les secteurs urbains de ces agglomérations, en dehors des villes centres. Les secteurs ruraux de l'arrière pays littoral, en particulier dans le dunkerquois, sont également concernés par ces opérations.

L'arrondissement de Lille est peu représenté sur ce marché à destination des primo-accédants : 7,4 % des opérations concernent la Métropole Européenne de Lille.

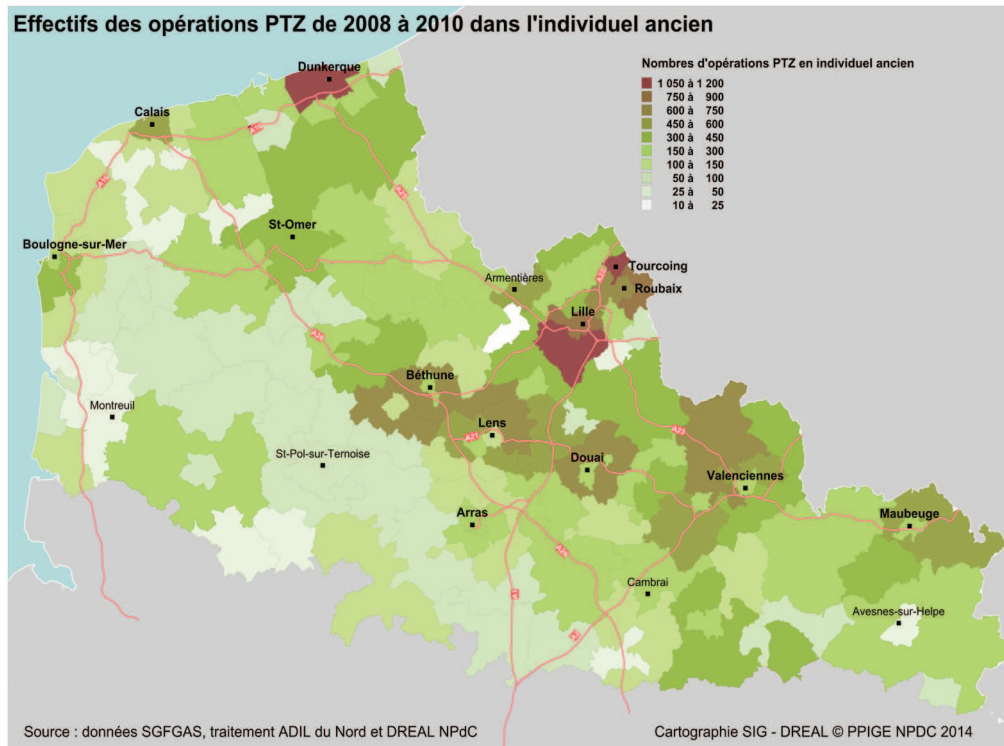


En 2010, le prix moyen régional de la maison neuve en primo-accession s'établit à plus de 160 000 €. Les prix les plus élevés (de l'ordre de 200 000 €) sont généralement observés dans les secteurs valorisés des agglomérations régionales : c'est en particulier le cas pour l'arrondissement de Lille. Les effectifs de primo-accédants aidés en maisons individuelles neuves sont les plus élevés dans des secteurs situés en dehors des villes centres des agglomérations et en dehors de leurs secteurs les plus valorisés. Les primo-accédants lillois semblent ainsi opter pour les franges nord des agglomérations de Lens-Liévin et Béthune et ceux de Dunkerque en seconde couronne dans l'arrière pays littoral : dans ces deux cas, les prix y sont proches de la moyenne régionale.

Le Prêt à Taux Zéro (PTZ) est un prêt complémentaire sans intérêt destiné aux ménages primo-accédants sous plafonds de ressources. Les données sont recueillies auprès de la Société de gestion du Fonds de Garantie de l'Accession Sociale (SGFGAS) qui collecte les informations relatives à chaque offre de prêt à taux zéro déclarée par les établissements de crédit. Les traitements ont été effectués conjointement par l'ADIL du Nord et la DREAL Nord Pas-de-Calais. Ils concernent 40 000 ménages dits « primo-accédants » qui ont accédé sur une commune de la région au cours des années 2008-2010. Le marché de l'accession sociale aidée dans l'individuel neuf, exception faite des opérations de construction «seule» pour lesquelles les ménages possèdent déjà un terrain, concernent 6 700 opérations sur la période 2008 à 2010 incluses.



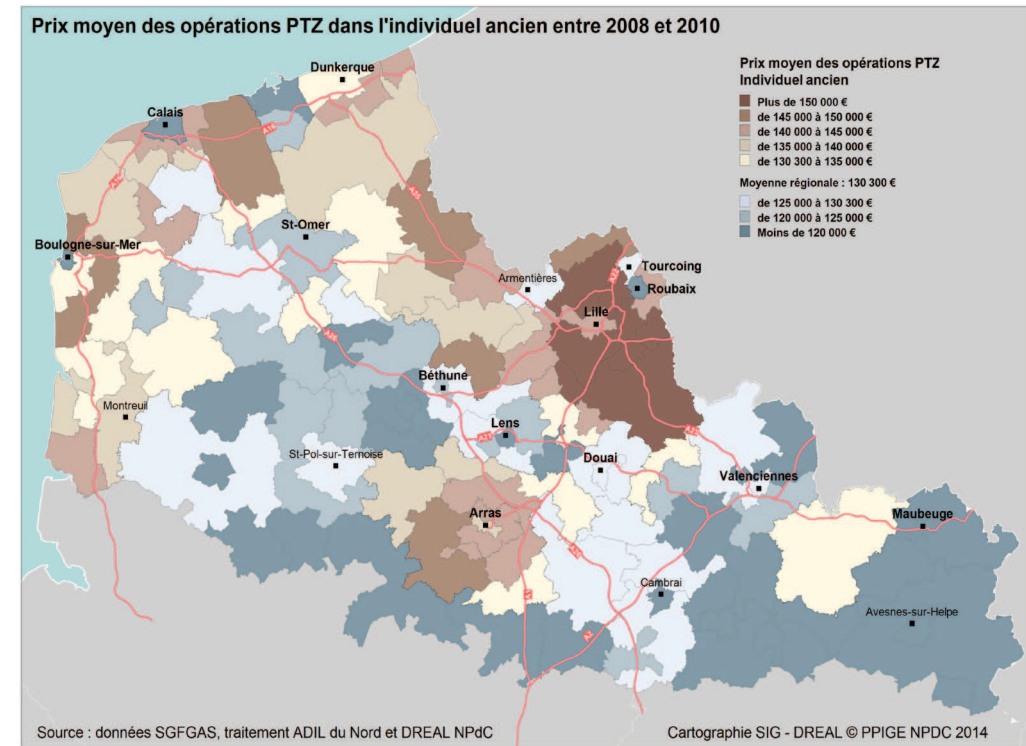
Accession sociale à la propriété :  
la maison ancienne reste entre 2008 et 2010 plus abordable : 130 000 € en moyenne en région



Sur la période 2008-2010, plus de 70% des ménages ayant bénéficié d'un prêt à taux zéro ont acquis une maison individuelle existante. Ces 28 000 opérations se concentrent dans la métropole lilloise (la Métropole Européenne de Lille enregistre un volume d'opérations entre 4 et 5 fois supérieur aux EPCI les plus peuplés de la région), à Dunkerque et dans les agglomérations de l'ancien bassin minier.

En 2010, le prix moyen de la maison ancienne en primo-accession s'établit à près de 132 000 €. Cependant les disparités territoriales sont très fortes pour une acquisition dans l'individuel ancien. On constate en effet un écart de prix de 30% entre les territoires des extrêmes : 146 000 € en moyenne pour l'achat d'une maison ancienne dans la Métropole Européenne de Lille et 111 000 € dans l'agglomération Maubeuge Val de Sambre.

Les écarts sont également sensibles entre villes centres des agglomérations régionales et leur couronne ou secteur péri-urbain. Les anciens bassins industriels et miniers se caractérisent par des prix inférieurs à la moyenne régionale, ainsi que les territoires ruraux.



La distribution spatiale du prix des maisons anciennes acquises en primo-accession aidée semble en cela suivre celle des revenus des ménages.

L'achat d'une maison ancienne en primo-accession ne s'accompagne pas nécessairement d'importants travaux : sur 2008-2010, 58 % de ces opérations n'ont pas fait l'objet de travaux et 19 % des acquisitions de maisons anciennes ont été accompagnées de travaux d'un montant inférieur à 5 000 €.

Le Prêt à Taux Zéro (PTZ) est un prêt complémentaire sans intérêt destiné aux ménages primo-accédants sous plafonds de ressources. Les données sont recueillies auprès de la Société de gestion du Fonds de Garantie de l'Accession Sociale (SGFGAS) qui collecte les informations relatives à chaque offre de prêt à taux zéro déclarée par les établissements de crédit. Les traitements ont été effectués conjointement par l'ADIL du Nord et la DREAL Nord Pas-de-Calais. Ils concernent 40 000 ménages dits « primo-accédants » qui ont accédé sur une commune de la région au cours des années 2008 à 2010 incluses.



# L'offre en logement

## Planche II.17.2 : les loyers du parc locatif privé

Sur les 148 000 allocataires du parc locatif privé au 31 décembre 2013, plus de 43 800 avaient emménagé durant l'année 2013.

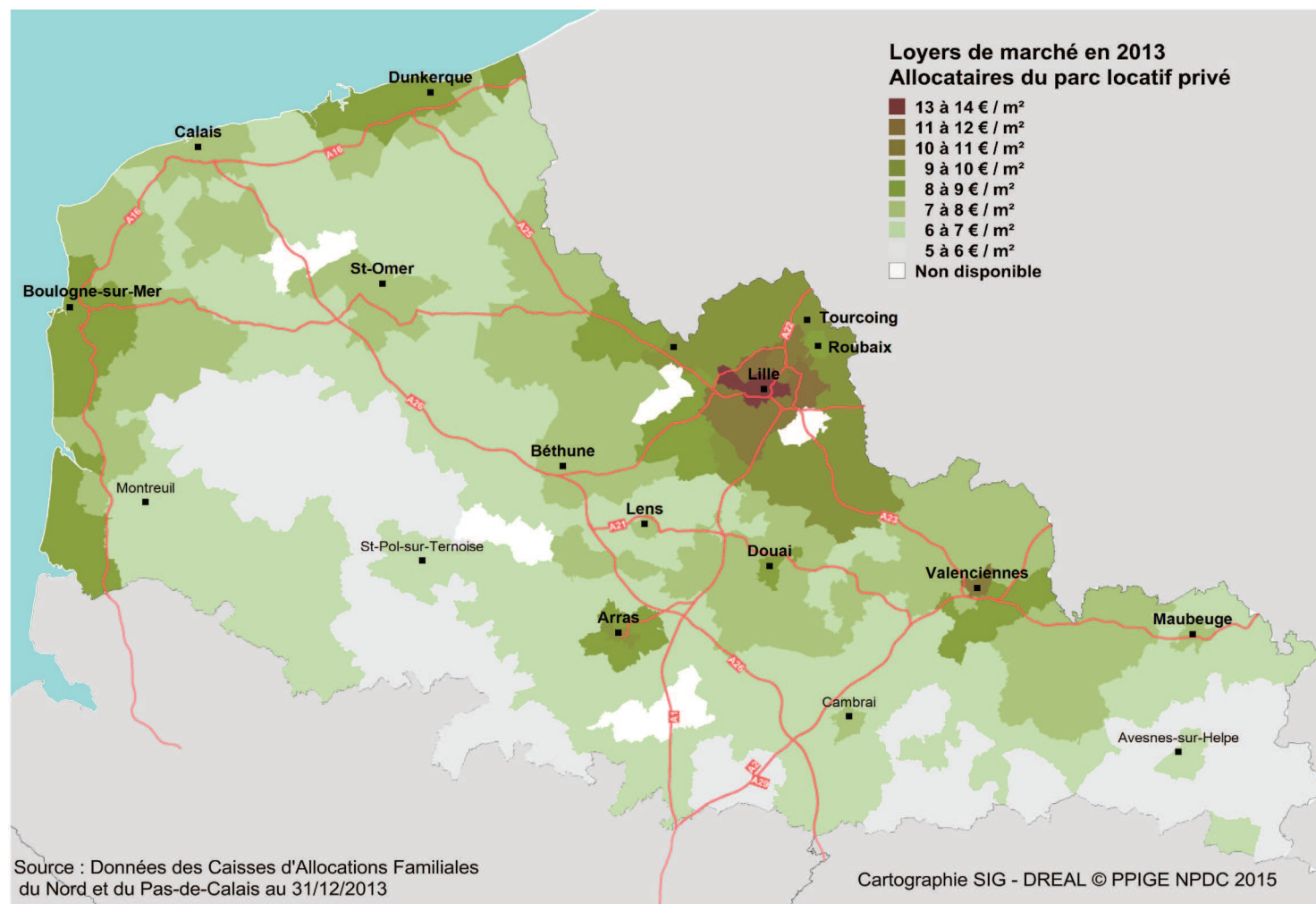
L'indicateur cartographié ci-contre représente les loyers moyens au m<sup>2</sup> (de surface habitable) de ces allocataires ayant emménagé durant l'année 2013. S'il donne à voir des disparités fortes entre la métropole lilloise et les autres territoires de la région, cet indicateur masque les effets de structures du parc de logement des agglomérations étudiées. Les loyers au m<sup>2</sup> sont en effet plus élevés pour les petites typologies de logement que pour les grands types.

La ville centre de Lille présente au regard de cet indicateur un profil plus tendu que le reste de l'agglomération lilloise d'une part et des autres agglomérations régionales avec un loyer moyen pour les allocataires ayant emménagé dans l'année 2013 s'élevant à 13,2 € / m<sup>2</sup>.

La hiérarchie des territoires au regard de cet indicateur est sensiblement similaire à celle observée pour les loyers de l'ensemble des allocataires en 2013.

Source* : CAF du Nord et du Pas-de-Calais au 31/12/2013	Loyers des allocataires du parc locatif privé ayant emménagé en 2013
Nord	9,0 € / m <sup>2</sup>
Pas-de-Calais	7,2 € / m <sup>2</sup>
Région	8,3 € / m <sup>2</sup>

## Les loyers de marché en 2013



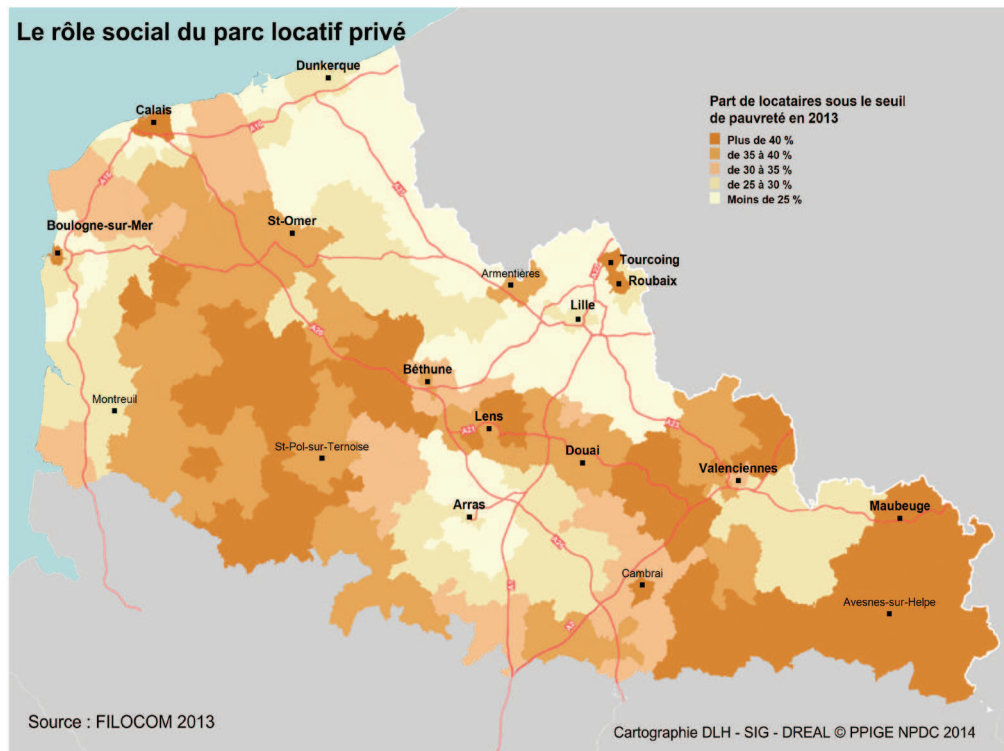
\*La source : La DREAL Nord Pas-de-Calais a confié en 2013 à la DT Nord Picardie du Cerema la réalisation d'une étude dont l'objet est de disposer pour l'ensemble de la région, à partir des données des Caisses d'Allocation Familiales et du fichier Filocom, d'une connaissance actualisable des loyers des allocataires du parc locatif privé.

L'analyse de ces données ne reflète pas l'ensemble des loyers du parc locatif privé – les loyers analysés sont ceux des ménages éligibles aux aides au logement des CAF – elle permet une approche du niveau des loyers pratiqués, en particulier auprès des ménages les plus fragiles. Les bases des CAF comportent en région plus de 43 800 observations concernant des allocataires ayant emménagés durant l'année 2013.

# La rencontre offre - demande

## Planche III. 18.1 : le rôle social du parc locatif privé

Le renforcement du rôle social du parc locatif privé observé entre 2001 et 2010 se poursuit et s'accroît dans les secteurs les moins valorisés des agglomérations

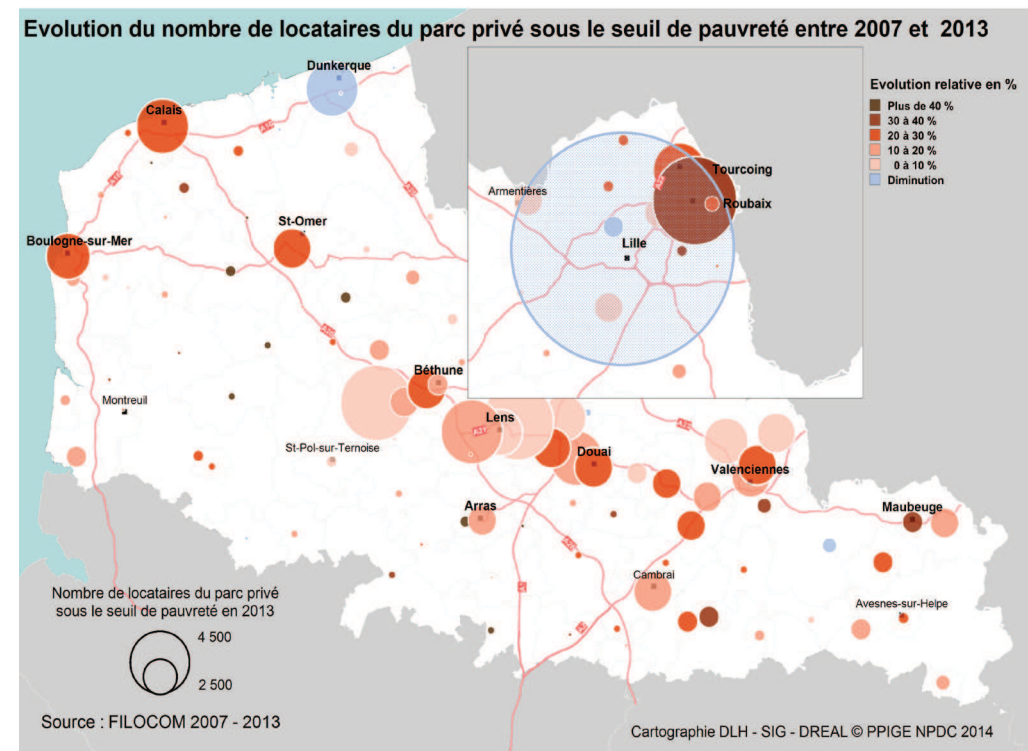


A un niveau de ressources considéré, la difficulté d'accès au logement des ménages dans le parc locatif privé dépend en grande partie des niveaux de loyers pratiqués localement.

La représentation de cet indicateur, la proportion des locataires du parc privé aux ressources inférieures au seuil de pauvreté\*, permet de hiérarchiser les territoires en fonction de la sélectivité de leur marché locatif. Une sous-représentation de ces ménages est en effet davantage le signe de forts niveaux de pressions sur ce parc que l'indice d'un territoire où il y a peu de précarité.

A contrario, une sur-représentation de ces ménages vulnérables indique le rôle social important joué par ce parc.

Depuis 2001, le poids des locataires sous le seuil de pauvreté dans l'ensemble des locataires du parc privé est passé en région de 31,9 % à 34,5 % en 2013. Le nombre de ces locataires les plus modestes a donc augmenté, passant de 98 500 à 129 500, plus vite que le nombre de locataires dans le parc privé (de 310 000 à 376 000). Le rôle social de ce parc, par l'accueil de ménages vivant sous le seuil de pauvreté, s'est accentué de manière ininterrompue entre 2001 et 2011 ; les dernières données disponibles à la date du 01/01/2013 font état d'une légère inflexion à la baisse de cette tendance.



Si ce constat régional de renforcement du rôle social de ce parc est vérifié dans la grande majorité des mailles territoriales étudiées, il se décline de façon très différenciée sur la métropole lilloise. Sur la ville de Lille, la tendance est ainsi inversée : le poids des locataires les plus modestes en 2013 s'établit, avec 28,5 %, à un niveau inférieur à celui de 2001 (28,7%). Le nombre des locataires vivant sous le seuil de pauvreté y a même diminué depuis 2007. On observe à l'inverse une hausse forte et continue du nombre de locataires vivant sous le seuil de pauvreté sur la commune de Roubaix.

\* Le seuil de pauvreté est ici défini comme la valeur définie par la moitié de la médiane des revenus des ménages.

# La rencontre offre - demande

## Planche III. 18.2 : la vocation très sociale du parc locatif social

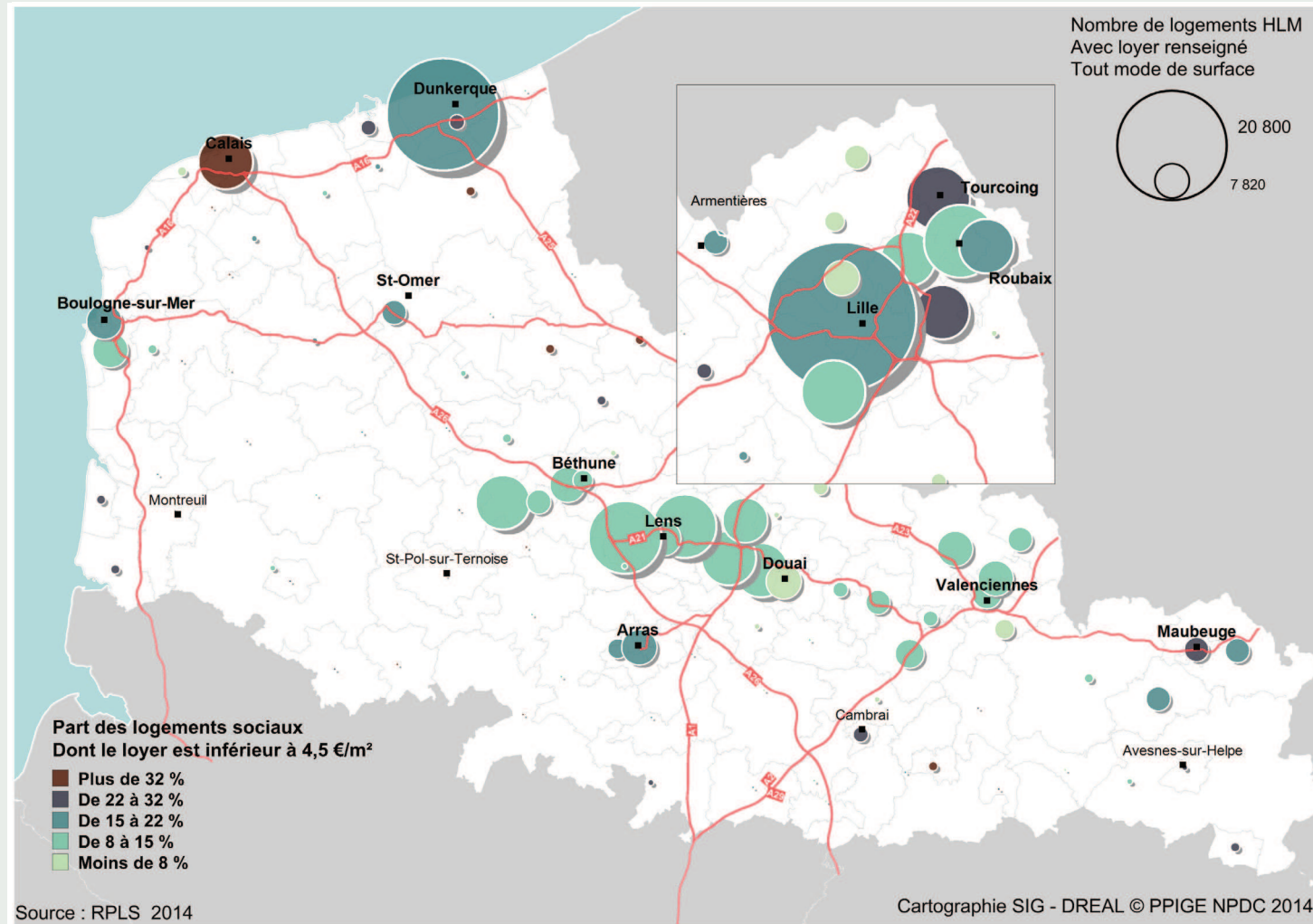
Une concentration des logements sociaux aux faibles niveaux de loyer moyen dans les villes centres des agglomérations

L'analyse du loyer moyen par mètre carré de surface habitable est rendue possible dans le parc locatif social par l'exploitation des données du Répertoire du Parc Locatif des bailleurs Sociaux\*.

Au 1er janvier 2014, dans le parc locatif social, le loyer moyen régional s'élève à 5,48 €/m<sup>2</sup> habitable. Il est de 5,50 €/m<sup>2</sup> dans le Nord et de 5,44 €/m<sup>2</sup> dans le Pas-de-Calais, soit une moyenne régionale inférieure à la moyenne nationale (5,59 €/m<sup>2</sup>).

20 % des logements du parc social régional présentent un loyer inférieur à 4,70 €/m<sup>2</sup>. Il dépasse 6,40 €/m<sup>2</sup> pour 14 % d'entre eux.

La vocation très sociale du parc des bailleurs HLM, caractérisée par la proportion de logements avec un niveau de loyer inférieur à 4,5 €/m<sup>2</sup>, est marquée dans les secteurs où ce parc est peu nombreux, en milieu rural ou péri-urbain et dans certaines villes centres des agglomérations régionales. Dans la métropole lilloise, on observe une hétérogénéité importante entre les différents secteurs. Les villes de Calais (plus de 32%) et Maubeuge présentent également une proportion importante de logements sociaux à faible loyer moyen. Les données sur l'ancien bassin minier sont à analyser à l'aune de la présence importante des ayants-droits qui occupent leur logement à titre gratuit (un peu moins de 20 000 logements concernés sur l'ensemble de l'ancien bassin minier).



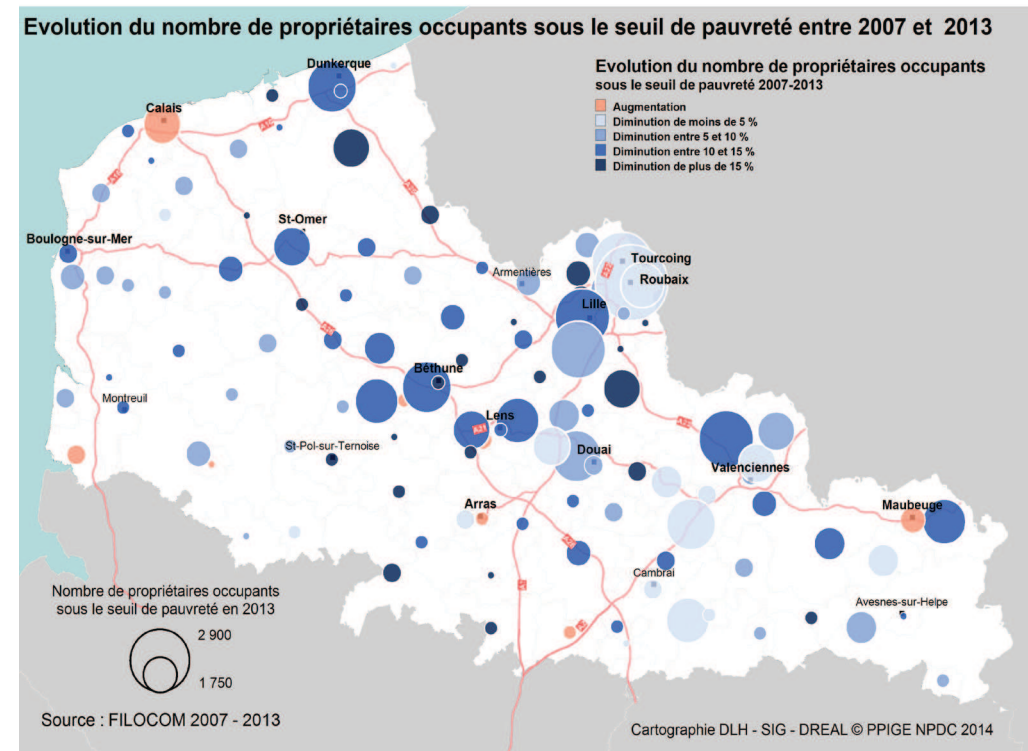
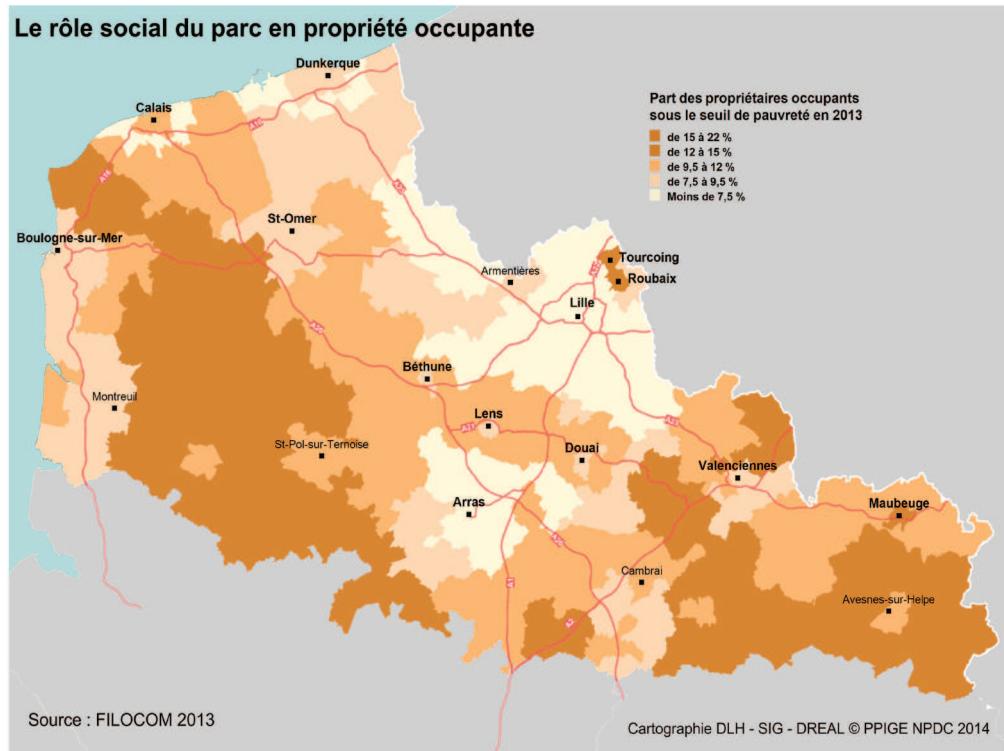
Source RPLS 2014*	Loyer moyen en €/m <sup>2</sup> de surface habitable	
	loyer moyen en €/m <sup>2</sup>	Part des logements au loyer moyen < 4,70 €/m <sup>2</sup>
Région	5,48	20 %
France métropolitaine	5,59	23 %

\*La source : Le Répertoire du Parc Locatif des bailleurs Sociaux (RPLS) a été mis en place en 2011. Il succède à l'enquête sur le parc locatif social (EPLS) qui a été réalisée pour la dernière fois en 2010. Les données collectées sont extraites des systèmes d'information des bailleurs sociaux. Les logements miniers de la SOGINORPA entrent dans le champ de l'enquête. Le répertoire contient pour chaque logement ordinaire des données essentielles (localisation), structurelles (caractéristique du logement) et conjoncturelles (mobilité, vacance, flux - ventes, démolitions, mise en service, emménagements).

# La rencontre offre - demande

## Planche III.19 : Le rôle social du parc en propriété occupante

### L'amélioration relative de la situation des propriétaires occupants par rapport au seuil de pauvreté



Au même titre que le parc locatif social ou privé, le parc en propriété occupante (56,3% des résidences principales de la région) loge des ménages modestes ou pauvres, souvent âgés.

En région Nord Pas-de-Calais, 9,4 % des propriétaires occupants (86 700 ménages) se situent sous le seuil de pauvreté en 2013.

Entre 2010 et 2013, le nombre de propriétaires occupants sous le seuil de pauvreté est passé de 93 000 à 86 655. En parallèle, on observe une hausse du nombre de propriétaires occupants de 14 000 sur la même période. Cette baisse est constatée sur la quasi-totalité du territoire régional et s'inscrit dans la continuité de la tendance régionale observée entre 2001 et 2010.

Cette diminution du rôle social du parc en propriété occupante est à mettre en regard avec le renforcement du rôle social du parc locatif privé sur cette même période (cf planche III.18.1). En 2001, le parc privé dans son ensemble hébergeait 200 000 ménages vivant sous le seuil de pauvreté sur un total de 1 150 000 soit 17,3 %. En 2013, sur les 1 300 000 ménages logés dans le parc privé, 216 000 vivaient sous le seuil de pauvreté (16,6 %).

Par rapport à cet indicateur, la situation des propriétaires occupants entre 2007 et 2013 s'est améliorée (- 6,82% de ménages vivant sous le seuil de pauvreté) presque partout en région Nord Pas-de-Calais. Quelques villes centres d'agglomérations font exception (Maubeuge, Arras et Calais en particulier).

	Nombre et part des Propriétaires occupants sous le seuil de pauvreté en 2013	Evolution du Nombre de propriétaires occupants sous le seuil de pauvreté 2010 - 2013
Nord	52 266 soit 8,88 %	-6,67%
Pas-de-Calais	34 389 soit 10,2 %	-7,06%
Région	86 655 soit 9,36 %	-6,82%

# La rencontre offre - demande

## Planche III. 20 : Le taux d'effort des allocataires du parc locatif privé

Le logement constitue le premier poste de dépenses des ménages : en 2010, en France métropolitaine, un ménage sur deux consacre au moins 18,5% de leurs revenus à se loger.

Les taux d'effort supérieurs à 40% étaient donc plus fréquents parmi les locataires du parc privé (19%) et les propriétaires non accédants (13%). 6% des locataires du secteur social étaient concernés en 2010 par de tels taux d'effort.\*

La représentation de cet indicateur permet la hiérarchisation des territoires au sein de l'ensemble régional en mettant en rapport niveaux de ressources des locataires et niveaux de loyer.

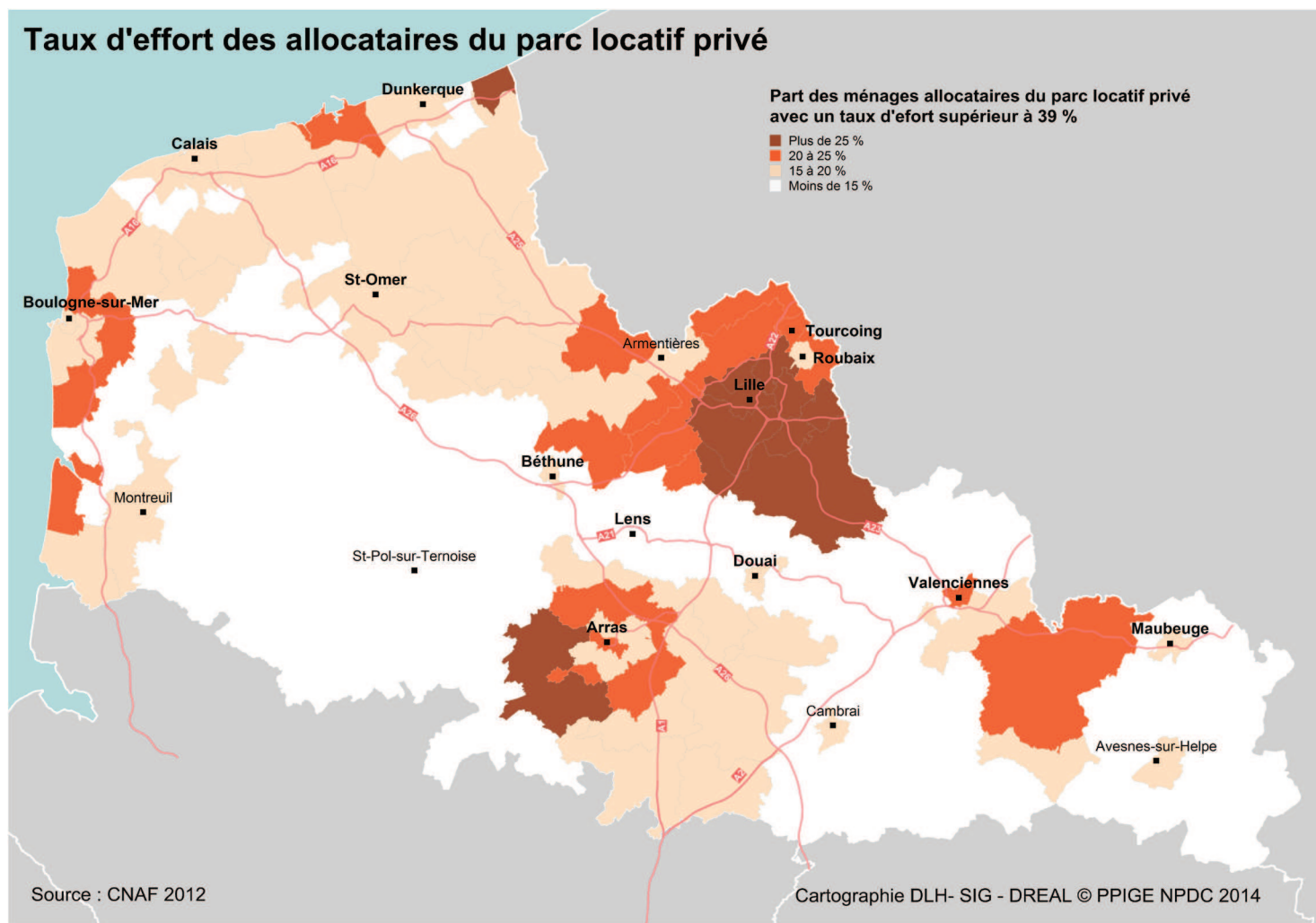
Le taux d'effort médian varie en fonction du statut d'occupation du logement. Il était de 20% pour les locataires, 27% pour les propriétaires accédants et de 26,9% pour les locataires du secteur privé en 2010.\*

Des taux d'efforts élevés pour plus de 20% des ménages allocataires du parc locatif privé apparaissaient, en 2010, sur l'agglomération lilloise (à l'exception de Roubaix) et sur ses zones périurbaines immédiates (les Weppes au sud-ouest et en Pévèle au sud-est) ainsi que sur la couronne périphérique de l'agglomération d'Arras. Parmi les communes les plus peuplées de la région seules Tourcoing et Maubeuge enregistrent une part en hausse des ménages allocataires avec un taux d'effort très élevé depuis 2010. Une diminution est au contraire constatée sur Dunkerque, Armentières et le secteur d'Hazebroeck.

Source : *Geokit CNAF 2012	Part des ménages allocataires du parc locatif privé avec un taux d'effort supérieur à 39%
Nord	21,23%
Pas-de Calais	13,70%
Région	18,36%
France	24,43%

Dans le parc privé régional, 18,4% des ménages allocataires ont une dépense en logement supérieure à 39% de leur revenu

### Taux d'effort des allocataires du parc locatif privé



Le taux d'effort mesure le coût du logement dans les ressources des ménages. Il est égal au rapport entre la dépense en logement d'un ménage et son revenu. Dans le cas présent, il s'agit du taux d'effort post aide, c'est à dire que l'aide au logement perçue par le ménage est défalquée de la dépense de logement. Un taux d'effort de 39% constitue un seuil au delà duquel les charges d'un ménage afférentes au logement sont très lourdes. La donnée du taux d'effort est ici fournie par la Caisse Nationale d'Allocations Familiales et concerne les ménages allocataires du parc privé : compte-tenu de la part des ménages bénéficiaires d'une aide dans le parc privé, cet indicateur est représentatif pour l'ensemble du parc locatif privé.

\* Source : Insee Première N° 1395, Mars 2012, La part du logement dans le budget des ménages

# La rencontre offre - demande

## Planche III. 21 : La tension locative HLM

L'indicateur de « tension locative HLM<sup>\*</sup> » est destiné à montrer les différences territoriales pour l'accès au logement social des ménages non logés dans ce parc.

Le niveau de satisfaction de la seule demande sociale externe (qui écarte les demandeurs déjà logés dans le parc HLM), illustre le niveau de difficulté d'accès pour les ménages au logement social dans les territoires de la région.

Cet indicateur de tension n'est pas directement comparable à celui cartographié dans l'Atlas de l'habitat 2012, qui écartait en plus les demandes satisfaites des ménages logés antérieurement dans le parc privé en ayant des ressources supérieures au plafond PLAI.

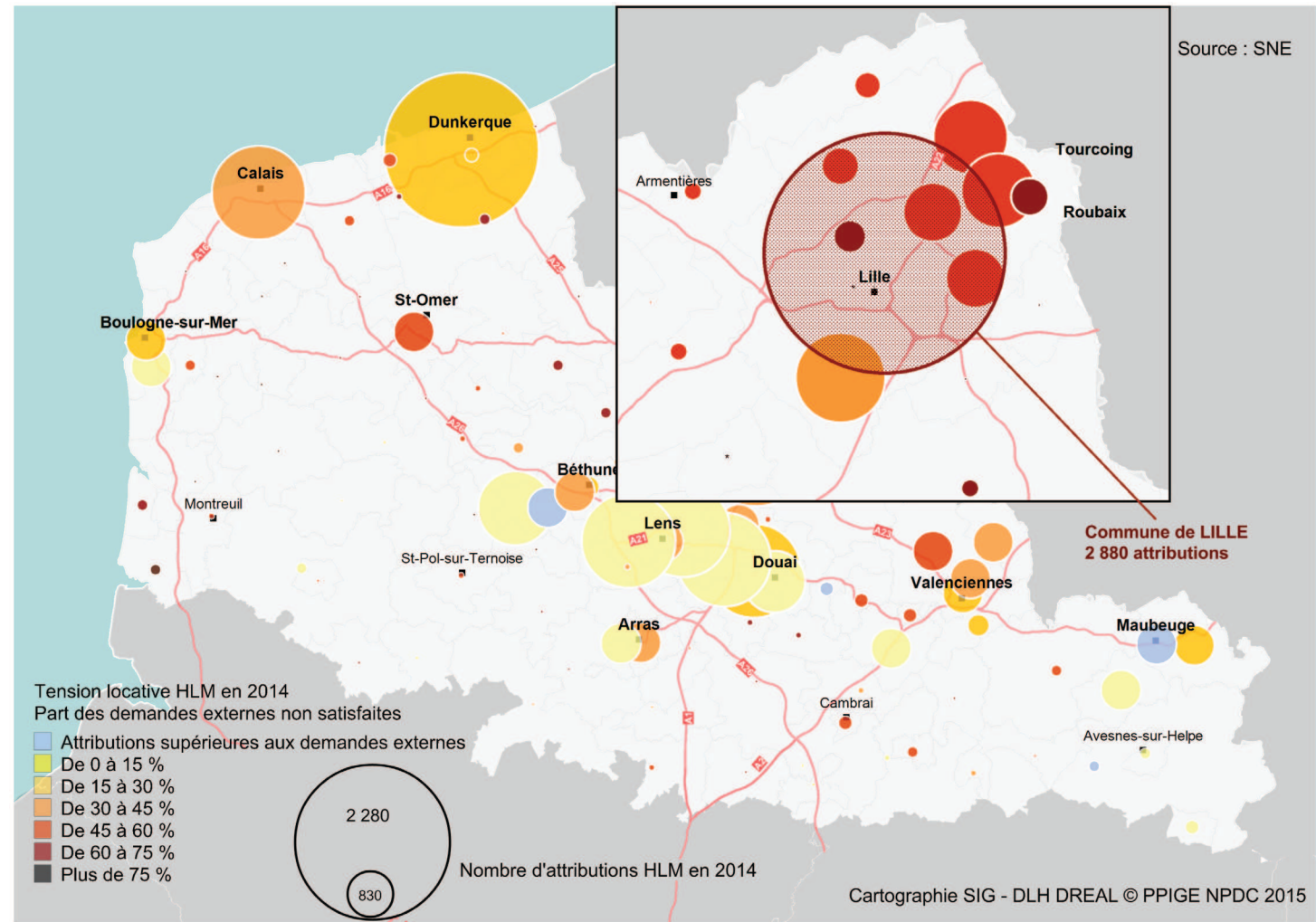
Les plus fortes tensions se polarisent sur l'aire métropolitaine lilloise, en particulier sur l'agglomération lilloise, dans une moindre mesure sur les agglomérations de Valenciennes et du littoral. A cet égard les autres agglomérations de l'ancien bassin minier présentent un profil moins tendu.

Bien que non directement comparable à l'indicateur de tension défini dans l'Atlas 2012, la hiérarchie des territoires au sein de la région a toutefois évolué entre 2010 et 2014.

L'agglomération lilloise présente encore une tension sensiblement plus élevée qu'ailleurs en région. Contrairement à 2010, les villes centres des agglomérations du littoral (Dunkerque, Calais, Boulogne-sur-Mer et Saint-Omer) qui présentaient un profil peu tendu en 2010 connaissent dorénavant une tension locative plus élevée.

A l'inverse, les villes centres de l'arrondissement d'Avesnes (Maubeuge, Jeumont, Aulnoye-Aymeries et Fourmies) conservent, au regard de cet indicateur théorique, un profil moins tendu.

## Une tension locative HLM concentrée sur la métropole lilloise



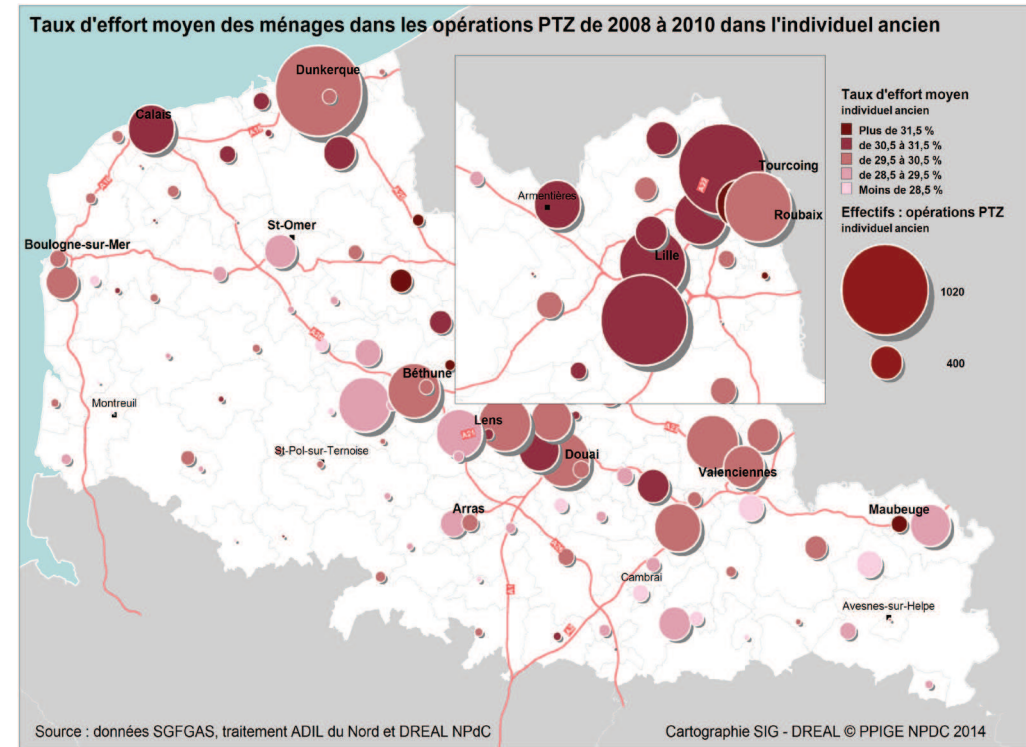
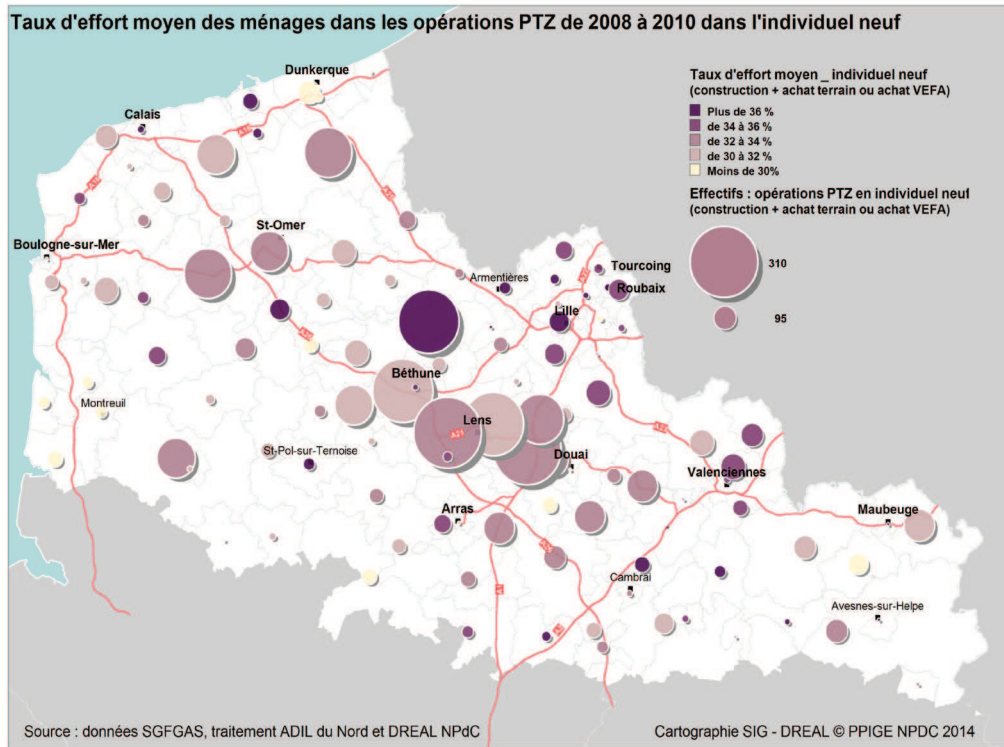
\*L'indicateur de tension HLM cartographié ici correspond aux demandes HLM déposées par des ménages non déjà logés dans le parc HLM et n'ayant aucune chance d'avoir été satisfaites dans l'année 2014, faute d'attributions suffisantes.



# La rencontre offre - demande

## Planche III. 22 : Le taux d'effort des accédants à la propriété

Des taux d'effort supérieurs à 30 % pour les primo-accédants bénéficiaires d'un Prêt à Taux Zéro entre 2008 et 2010



Le coût de l'accession aidée pour un achat global « terrain plus maison individuelle neuve » est d'environ 5,35 années de revenus annuels d'endettement global et le taux d'effort des ménages dépasse en moyenne 35% sur ce segment du marché.

La stratégie d'achat en deux étapes des ménages ayant acquis un terrain antérieurement (ou reçu en héritage) leur permet d'accéder dans de meilleures conditions de solvabilité (taux d'effort moyen inférieur à 30%).

Les primo-accédants présentant les taux d'effort les plus élevés sont ceux ayant acquis un appartement neuf : l'achat en collectif s'accompagne d'un taux d'effort moyen frôlant les 39%.

Le coût de l'accession dans l'ancien est de moins de 4,5 années de revenus annuels d'endettement global et se traduit par un taux d'effort généralement contenu à 30% dans l'ancien.

Cela s'explique en partie par le coût moins élevé en moyenne d'un achat dans l'ancien : les prix constatés dans l'ancien en primo-accession aidée valent 77 % du prix dans le neuf pour les appartements et 80 % pour les maisons.

Dans l'arrondissement de Lille, où se concentrent ces opérations, les taux d'effort moyen des primo-accédants dans l'individuel ancien y sont les plus élevés de la région. Alors que Dunkerque concentre les opérations «PTZ» sur le littoral, les taux d'effort sont plus élevés sur Calais et l'arrière pays dunkerquois.

Source SGFGAS 2014	Individuel année 2010			
	Achat neuf (construction + achat terrain)	Achat neuf (VEFA)	Achat neuf (construction seule)	Achat ancien
Endettement global en années de revenu	5,4	5,1	4,3	4,4
Taux d'effort brut	34,4 %	37,1 %	27,4 %	30,2 %
Coût de l'opération	163 800 €	161 200 €	143 100 €	131 900 €
Effectifs (nombre opérations)	2310	840	490	10 710

Le Prêt à Taux Zéro (PTZ) est un prêt complémentaire sans intérêt destiné aux ménages primo-accédants sous plafonds de ressources. Les données sont recueillies auprès de la Société de gestion du Fonds de Garantie de l'Accession Sociale (SGFGAS) qui collecte les informations relatives à chaque offre de prêt à taux zéro déclarée par les établissements de crédit. Les traitements ont été effectués conjointement par l'ADIL du Nord et la DREAL Nord - Pas-de-Calais. Ils concernent 40 000 ménages dits « primo-accédants » qui ont accédé sur une commune de la région au cours des années 2008-2010. Ces 40 000 opérations concernent très majoritairement un achat dans l'individuel : à hauteur de 71 % dans l'individuel ancien (28 400 opérations) et 20% dans l'individuel neuf (8 100 opérations).

Le site de la DREAL <http://www.nord-pas-de-calais.developpement-durable.gouv.fr/developpement-durable.gouv.fr> est l'outil de diffusion de la connaissance au public et à tous les partenaires de la DREAL



Conception - réalisation :  
 Service Énergie Climat Logement  
 et Aménagement des territoires.  
 Division Logement - Habitat  
 et  
 Service Connaissance  
 Division Système d'Information Géographique

Contacts : J. Cinal et O. Gauchet  
 Jerome.Cinal@developpement-durable.gouv.fr  
 olivier.gauchet@developpement-durable.gouv.fr

Direction régionale de l'environnement de l'aménagement et du logement  
 44, rue de Tournai - CS 40259 - 59019 Lille cedex  
 Tél. 03 20 13 48 48  
 Fax. 03 20 13 48 78  
 www.Nord Pas-de-Calais.developpement-durable.gouv.fr