DREAL Hauts-de-France

Atlas cartographique de l'habitat

2017

Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement

www.hauts-de-france.developpement-durable.gouv.fr

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA RÉGION
HAUTS-DE-FRANCE

Sommaire

Les zonages de référence p. 4
Carte du maillage d'étude retenu p. 6

La demande en logement

La distribution de l'emploi p. 8
La dynamique du marché du travail p. 10
Le taux de chômage p. 12
L'évolution de la population p. 14
L'évolution du nombre de ménages p. 16
L'attractivité des territoires p. 18
La solvabilité des ménages : le revenu fiscal de référence p. 20
La solvabilité des ménages : part des foyers imposés p. 22
La demande locative sociale p. 24

L'offre en logement

L'évolution du parc de logements p. 26
La vacance de plus d'un an dans le parc de logements p. 28
Les résidences secondaires p. 30
Le parc locatif p. 32
Le parc locatif social p. 34
La vacance dans le parc HLM p. 36
La mobilité dans le parc HLM p. 38
L'ancienneté du parc de résidences principales p. 40
L'état du parc de résidences principales p. 42
Prix de référence des maisons anciennes p. 44
Prix de référence des appartements anciens p. 46
L'accession sociale à la propriété dans l'individuel neuf p. 48
L'accession sociale à la propriété dans le collectif neuf p. 50
Prix de référence des terrains à bâtir p. 52
Les loyers du parc locatif privé p. 54

La rencontre "offre - demande"

Le rôle social du parc locatif privé p. 56
La vocation très sociale du parc locatif social p. 58
Les revenus moyens en accession sociale p. 60
Le rôle social du parc en propriété occupante p. 62
Le rôle social du parc en propriété occupante (évolution) p. 64
Le taux d'effort des allocataires du parc privé p. 66
La tension locative HLM p. 68

Edito

Michel LALANDE
Préfet de la région
Hauts-de-France
Préfet du Nord

L'habitat est une préoccupation constante de l'État dans notre région compte tenu des spécificités du parc de logements mais aussi des difficultés d'accès au logement pour les populations les plus fragiles.

Les chiffres de la construction de logements dans les Hauts-de-France montrent un réel redressement puisque l'objectif de 24 000 nouvelles constructions en 2017 devrait être dépassé. Ce résultat est à mettre en regard des 20 000 logements mis en chantier en 2016.

Pour y participer, l'État va affecter cette année 21 millions d'euros d'aides à la pierre, soit une hausse de près de 10 % par rapport à 2016. Dans un contexte de maîtrise des dépenses publiques, cette augmentation témoigne du degré de la mobilisation de l'État en la matière.

Par ailleurs, les orientations de la loi relative à l'égalité et la citoyenneté de janvier 2017 réaffirment les principes de mixité sociale et d'égalité des chances dans l'accès au parc social, grâce à une réforme de la demande et des attributions de logements sociaux. Par exemple, 25 % à 50 % des attributions devront être orientées pour les bénéficiaires du dispositif « Droit au logement opposable » (DALO) et les ménages vulnérables des quartiers prioritaires.

La connaissance des marchés locaux de l'habitat ou des besoins en logement des populations (et leur évolution), est indispensable à l'orientation, au suivi et à l'amélioration des politiques de l'État. Elle est également nécessaire aux collectivités et autres partenaires de l'État afin de permettre une coordination durable de leurs actions.

J'ai demandé à la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de réaliser cet atlas cartographique régional, sous des formats simples, pour restituer, d'un point de vue territorial, les grands enjeux en matière d'habitat pour illustrer les dynamiques à l'œuvre et les résultats des mesures dont l'État a la charge ou partage le pilotage.

Je souhaite que cet atlas permette à l'ensemble des partenaires régionaux, représentés au sein du comité régional de l'habitat et de l'hébergement, d'avoir une lecture commune des défis à relever et des politiques à l'œuvre.

Avant-propos

Vincent MOTYKA
Directeur régional
de l'environnement,
de l'aménagement
et du logement

L'Atlas cartographique de l'habitat de la région Hauts-de-France poursuit le travail entamé par les précédentes publications mais à l'échelle de la nouvelle région.

Les grands thèmes d'analyse des marchés locaux y sont déclinés de manière classique : la première partie rassemble les principales données démographiques, sociales, économiques qui permettent de caractériser la demande et les demandeurs de logement. L'offre de logements est décrite dans la seconde partie. Enfin, la troisième partie fournit des éléments de constat sur « la rencontre entre l'offre et la demande », c'est-à-dire sur le fonctionnement des marchés locaux de l'habitat.

L'atlas se présente sous la forme d'une série de cartes thématiques, accompagnée, pour chaque carte, d'une analyse synthétique. Il s'appuie sur l'ensemble des sources de données actuellement accessibles aux services de l'Etat. Le zonage utilisé a été construit dans un double objectif : rendre compte du fonctionnement réel des territoires à partir d'une maille territoriale fine, s'affranchissant des périmètres administratifs, tout en permettant, dans un second temps, la reconstitution des EPCI, échelon très souvent décisionnaire en matière de politique locale de l'habitat.

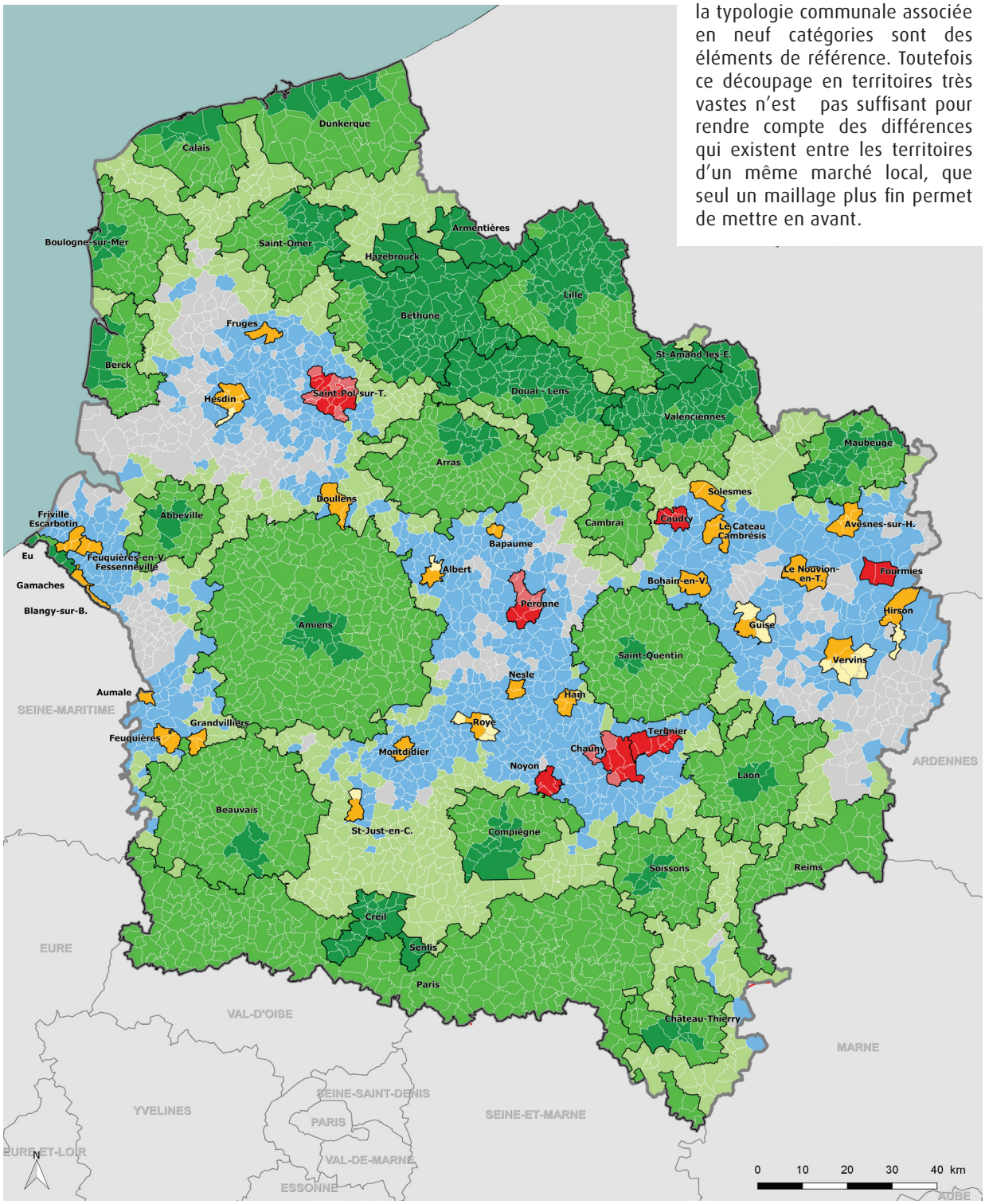
Ces cartes permettent de dégager une hiérarchisation des espaces infra-régionaux au regard des tensions des marchés locaux de l'habitat. Cette approche, à visée comparative, ne remplace pas une description complète et exhaustive de chaque situation locale, travail qui reste nécessaire au travers notamment de la réalisation des programmes locaux de l'habitat (PLH).

Vous en souhaitant une agréable lecture,

Les zonages de référence

Le zonage INSEE des aires urbaines

Le zonage permet de regrouper les communes selon leur appartenance à la zone d'influence de grands pôles urbains en matière d'emploi. Le zonage et la typologie communale associée en neuf catégories sont des éléments de référence. Toutefois ce découpage en territoires très vastes n'est pas suffisant pour rendre compte des différences qui existent entre les territoires d'un même marché local, que seul un maillage plus fin permet de mettre en avant.



Source : INSEE 2013

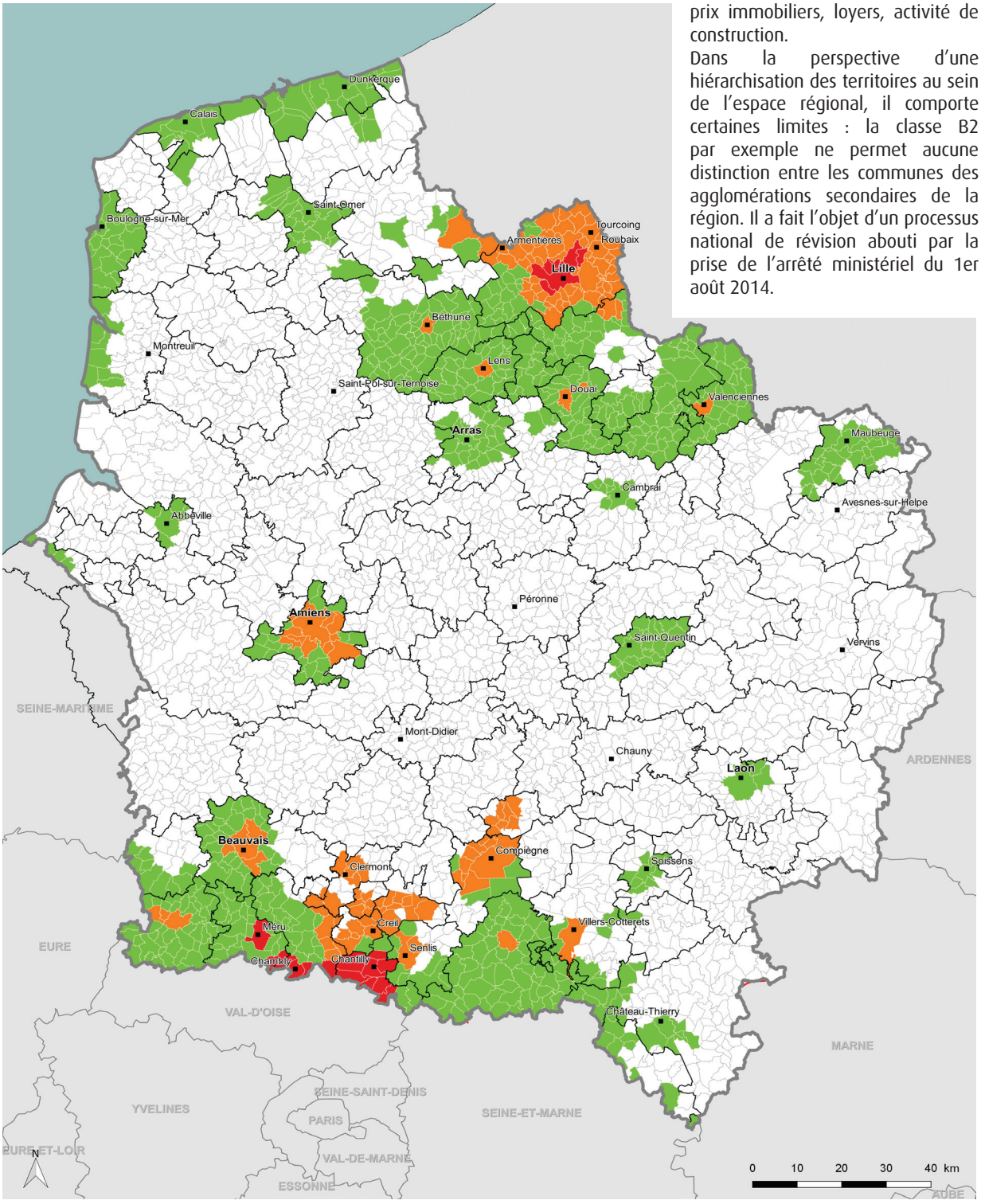
Typologie des communes de la région Hauts-de-France

- Limite des aires urbaines
- Grands pôles (plus de 10 000 emplois)
- Couronne des grands pôles
- Multipolarisé des grands pôles
- Moyens pôles (5 000 à 10 000 emplois)
- Couronne des moyens pôles
- Petits pôles urbains (moins de 5 000 emplois)
- Couronne des petites pôles
- Autre multipolarisé
- Communes isolées hors influence des pôles

cartographie SIG / DREAL Hauts-de-France © IGN Bd CARTO ®

Le zonage A/B/C

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 par exemple 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.



Source : INSEE 2013

Typologie des communes de la région Hauts-de-France

- A
- B1
- B2
- C
- Limites des EPCI 2017

cartographie SIG / DREAL Hauts-de-France © IGN Bd CARTO ®

DREAL Hauts-de-France ●●●

Carte du maillage d'étude retenu

Méthode développée

La carte de la région Hauts-de-France a été «recomposée» selon une maille territoriale reprenant la méthode développée dans les précédentes éditions de l'Atlas cartographique régional du Nord - Pas-de-Calais. Chaque entité élémentaire ou maille est le résultat d'une agrégation de plusieurs communes regroupées selon les principes suivants :

1. L'appartenance à un même Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI).

2. Le regroupement de communes aux caractéristiques similaires au regard du fonctionnement des territoires au sens de l'INSEE (utilisation du zonage en aires urbaines).

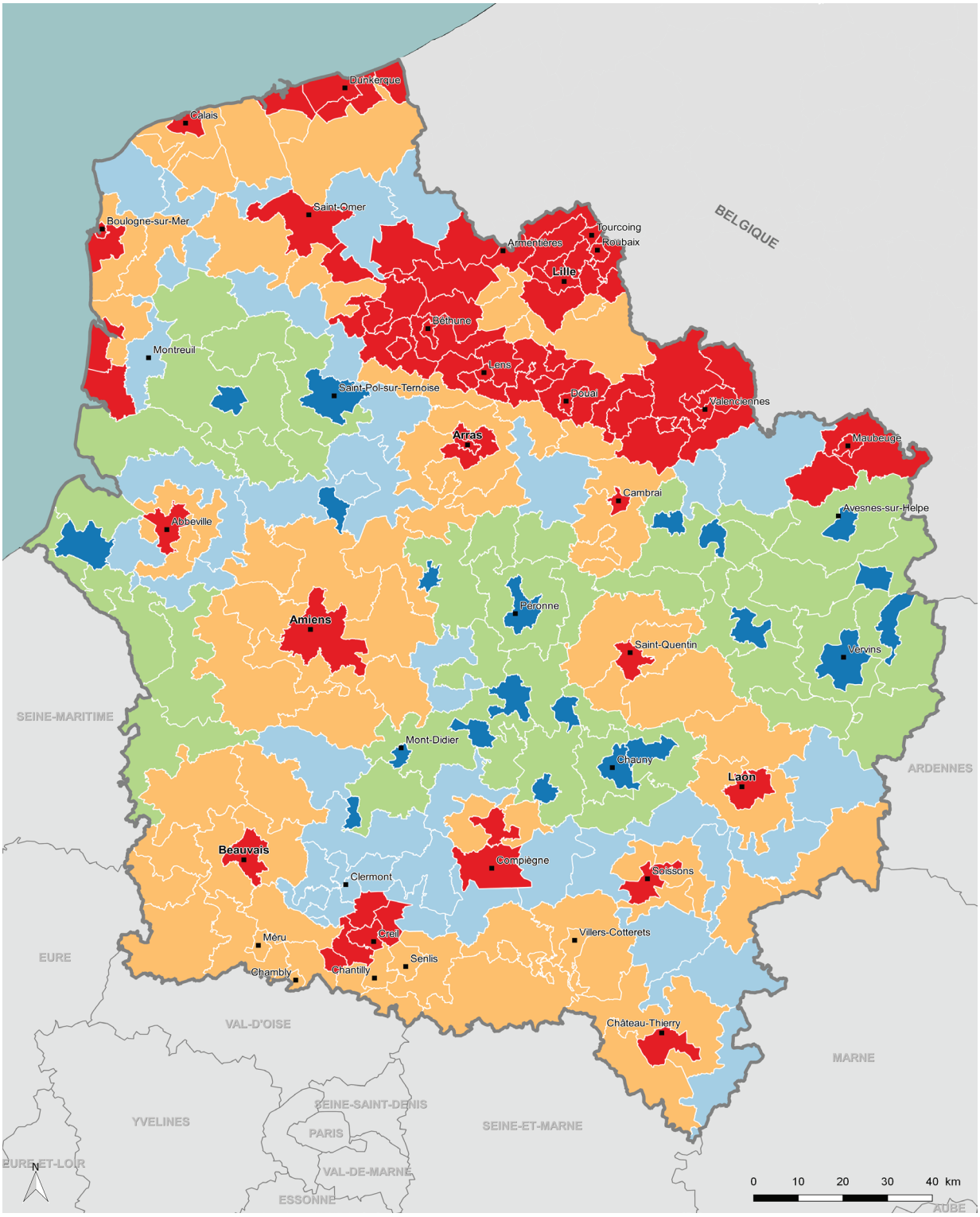
3. Le poids de population total par entité élémentaire supérieur à 5 000 habitants. Ce seuil a été défini de manière à garantir la fiabilité des résultats obtenus et à vérifier les règles de secret statistique.

4. La continuité géographique : les communes agrégées sont adjacentes.

5. Les villes-centres des agglomérations de la région constituent des entités élémentaires en soi.

Ce nouveau maillage prend en compte la nécessité de retranscrire le fonctionnement des marchés locaux de l'habitat et a pour objectif la possibilité de reconstituer les périmètres intercommunaux selon la géographie au 1er janvier 2017.

Le maillage territorial d'étude est ainsi composé de 250 entités élémentaires.



Source : INSEE 2013

Maillage d'étude DREAL Typologie des communes

- Appartenant à un grand pôle urbain
- Appartenant à la couronne d'un grand pôle urbain
- Sous influence de plusieurs grands pôles urbains
- Appartenant à un moyen/petit pôle urbain ou à leur couronne
- A dominante rurale

cartographie SIG / DREAL Hauts-de-France © IGN Bd CARTO ®

La demande en logement

La distribution de l'emploi

L'emploi au lieu de travail est l'emploi comptabilisé dans la commune du lieu de travail et non dans la commune de résidence. Cet indicateur reflète la réalité des marchés du travail dans les différents pôles régionaux. Cette dynamique économique du territoire est à mettre en relation avec le volume de la demande en logement.

Au vu de cet indicateur, apparaissent dans le nord de la région Hauts-de-France de grands pôles d'emploi :

- la Métropole Européenne de Lille (MEL),
- au sud de la MEL, les pôles de l'ancien bassin minier (Valenciennes, Douai, Lens, Béthune),
- au sud de l'ancien bassin minier, les pôles d'emploi d'Arras, Cambrai et Maubeuge,
- les villes portuaires de Dunkerque, Calais et Boulogne.

2 135 003 emplois en région

Le nord de la région Hauts-de-France, en considérant les départements du Nord et du Pas-de-Calais, concentre plus de 68 % de l'emploi au lieu de travail sur un total régional de 2 135 003 emplois.

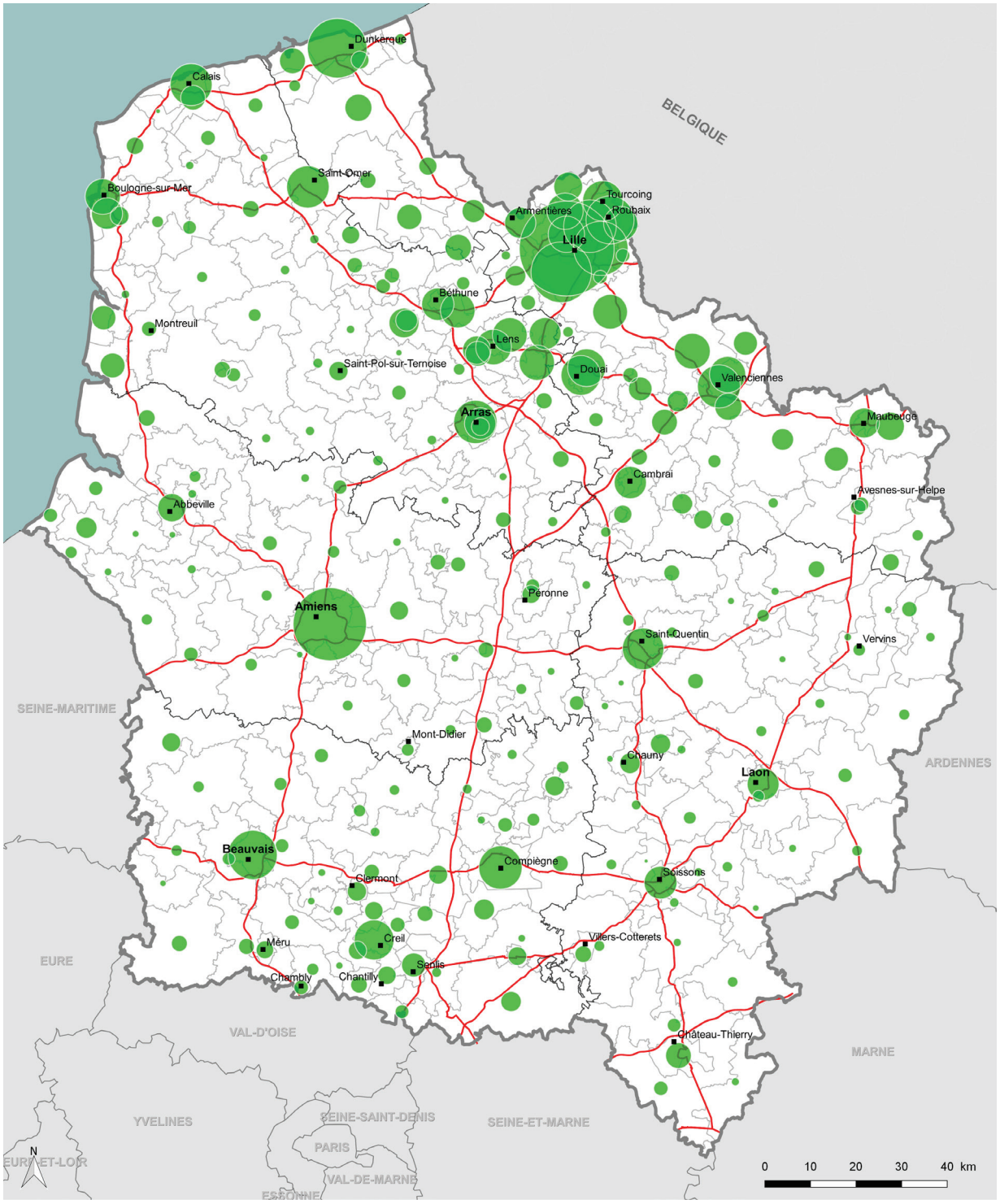
Les pôles d'emploi de Saint-Quentin et surtout d'Amiens s'affirment dans une centralité géographique régionale.

Enfin, au sud de la région, les pôles d'emploi de Beauvais, Compiègne, Soissons et Creil rendent compte d'un dynamisme renforcé par la proximité de la capitale.

45,9 %
des emplois dans le département du Nord

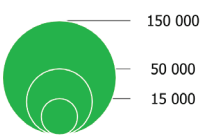
Source : INSEE	Emplois au lieu de travail en 2013	
	Nombre	Répartition
Aisne	177 520	8,3 %
Nord	981 564	45,9 %
Oise	274 412	12,9 %
Pas-de-Calais	486 207	22,8 %
Somme	215 300	10,1 %
Région	2 135 003	

La distribution de l'emploi en 2013



Source : INSEE 2013

Nombre d'emplois au lieu de travail en 2013



cartographie SIG / DREAL Hauts-de-France © IGN Bd CARTO ®

La demande en logement

La dynamique du marché du travail

L'évolution du nombre d'emplois au lieu de travail de 2008 à 2013 fait apparaître le dynamisme de la Métropole Européenne de Lille (MEL) à l'exception des communes de Roubaix et Tourcoing. Cette dynamique profite aux pôles d'emploi du sud de la MEL situés le long des axes autoroutiers de l'A1 (Carvin, Hénin-Beaumont) et de l'A23 (Templeuve).

Au sud de la région, le pôle d'emploi de Beauvais connaît également un dynamisme sur la période 2008-2013.

Outre ces deux grands pôles d'emploi, tous les autres grands pôles de la région subissent pour la période 2008-2013 une baisse significative de l'emploi : Arras, Saint-Omer, les villes portuaires (Dunkerque, Boulogne, Calais), les villes de l'ancien bassin minier (Béthune, Lens, Douai), mais aussi Valenciennes, Maubeuge, Cambrai, et au sud de la région, Amiens, Saint-Quentin, Compiègne, Creil, Laon, Soissons et Senlis.

- 24 138
emplois en région

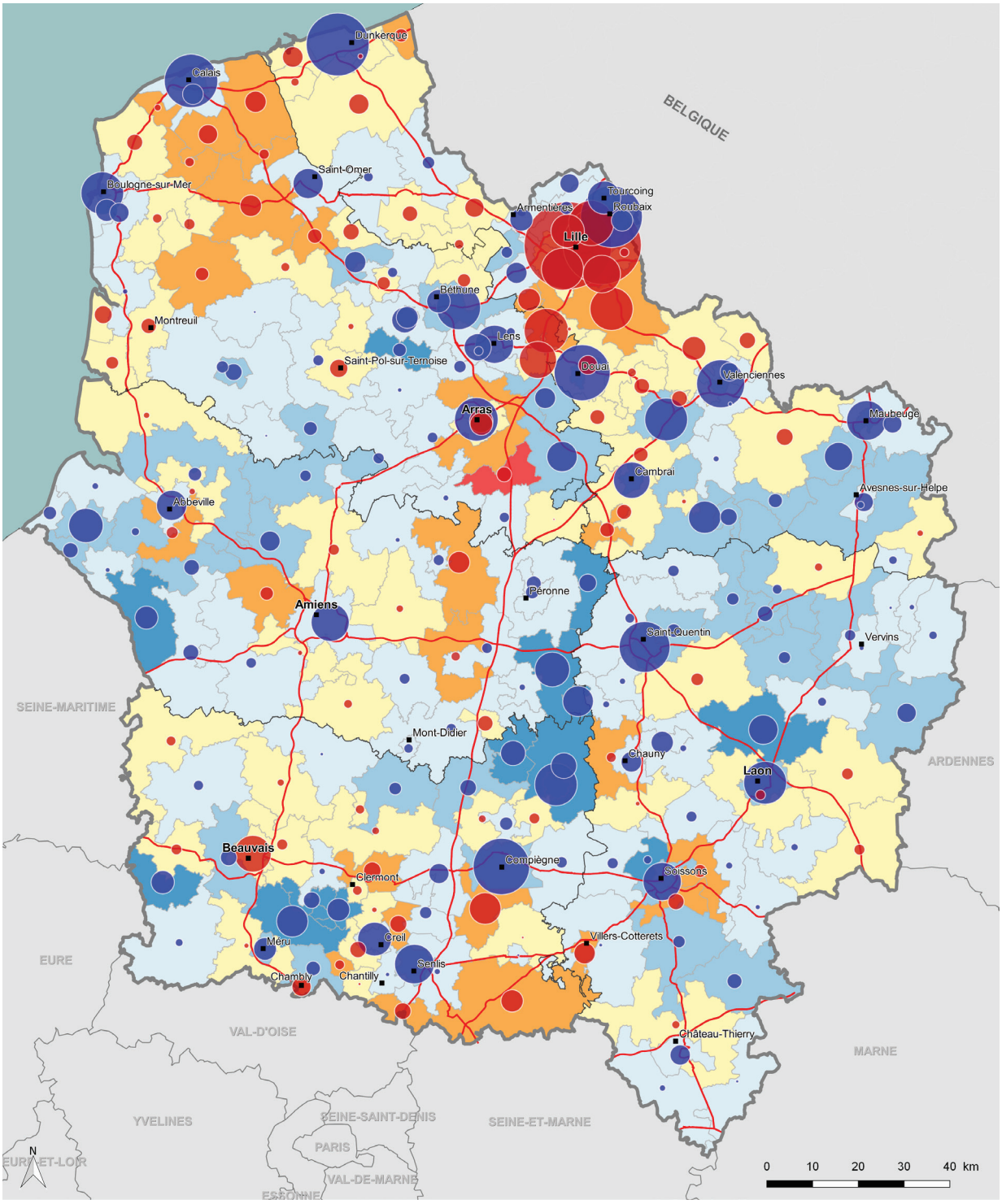
De fait, à l'échelle départementale, à l'exception du Nord, tous les départements de la région perdent des emplois sur la période 2008-2013.

Le taux de croissance annuel régional du nombre d'emplois sur la période 2008-2013 est négatif (-1,1 %) et il apparaît nettement que les zones d'emploi qui connaissent les évolutions les plus favorables tirent leur attractivité du voisinage de la Métropole Européenne de Lille et de la région parisienne. De ce point de vue, le large secteur situé à l'arrière-pays du littoral du Nord et du Pas-de-Calais, également bénéficiaire, constitue une exception notable.

+ 0,2 %
seul le Nord a une évolution positive

Source : INSEE	Emplois au lieu de travail en 2013	
	Solde 2008-2013	Évolution
Aisne	- 6 793	- 3,7 %
Nord	1 640	0,2 %
Oise	- 6 343	- 2,3 %
Pas-de-Calais	- 6 767	- 1,4 %
Somme	- 5 875	- 2,7 %
Région	- 24 138	- 1,1 %

La dynamique du marché du travail entre 2008 et 2013

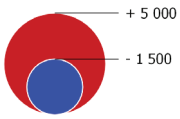


Sources : INSEE 2008 et 2013

Taux de croissance annuel du nombre d'emplois 2008 - 2013

- inférieur à - 3 %
- - 3 % à - 1 %
- - 1 % à 0 %
- 0 % à + 1 %
- + 1 % à + 3 %
- plus de + 3 %

Evolution du nombre d'emplois au lieu de travail 2008 -2013



cartographie SIG / DREAL Hauts-de-France © IGN Bd CARTO ®

La demande en logement

Le taux de chômage

Le taux de chômage reflète un autre versant de la réalité des marchés du travail dans les différents pôles régionaux. Indicateur d'une fragilisation d'une partie de la population, y compris dans ses possibilités d'accéder voire de se maintenir dans son logement, il est à mettre en relation avec le besoin localisé d'une offre de logements accessibles financièrement.

Ainsi, sur le territoire de la Métropole Européenne de Lille (MEL), les pôles urbains de Roubaix surtout et Tourcoing se distinguent par un taux de chômage supérieur à 20 %.

L'est de la région, au-delà d'une ligne allant de Soissons au sud à Cambrai au nord, est également fortement marqué par un taux de chômage supérieur à 20 % (Maubeuge, Avesnes-sur-Helpe, Saint-Quentin, Laon).

Il en est de même de la presque totalité des pôles de l'ancien bassin minier (Valenciennes, Denain, Douai, Lens, Bruay-la-Buissière) ainsi que les pôles urbains du littoral (Dunkerque, Calais et Boulogne).

Enfin, les agglomérations de Doullens, Noyon, Le Cateau-Cambrésis, Guise, Fourmies et Hirson se caractérisent par un taux de chômage particulièrement élevé, supérieur à 25 %.

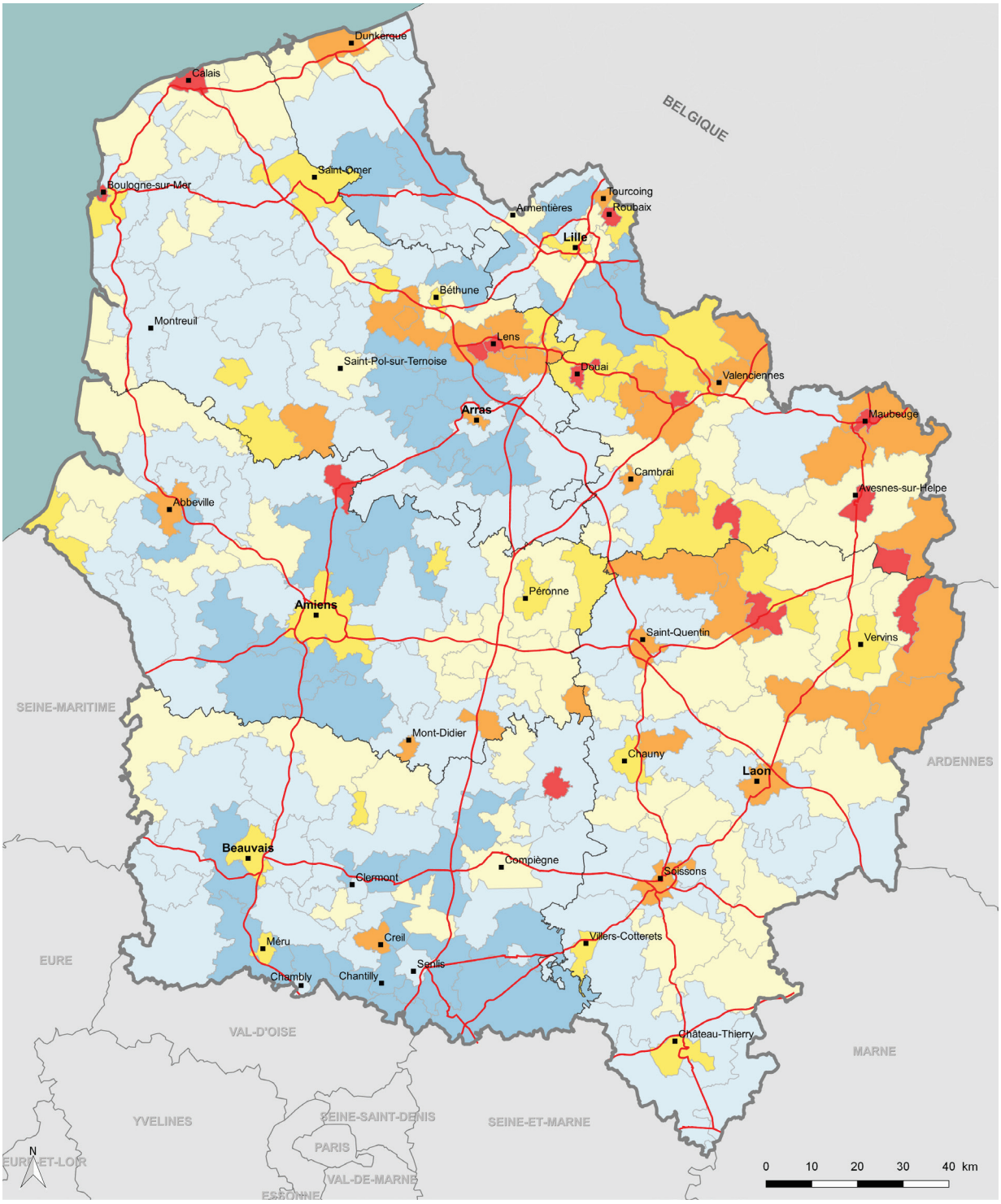
Les secteurs les moins marqués, avec des taux inférieurs à 10 %, sont souvent des secteurs péri-urbains ou situés entre agglomérations. Le sud du département de l'Oise fait exception et bénéficie de l'influence de l'Ile-de-France.

447 251
chômeurs en 2013

16,5 %
taux de chômage régional en 2013

Source : INSEE	Nombre de chômeurs de 15 à 64 ans	Taux de chômage en 2013
Aisne	41 896	17,3 %
Nord	202 449	17,2 %
Oise	52 064	13,3 %
Pas-de-Calais	110 483	17,2 %
Somme	40 359	15,6 %
Région	447 251	16,5 %

Le taux de chômage en 2013



Source : INSEE 2013

Taux de chômage en 2013

- moins de 10 %
- 10,0 % à 13,6 %
- 13,6 % à 16,5 %
- 16,5 % à 20,0 %
- 20,0 % à 25,0 %
- plus de 25 %

cartographie SIG / DREAL Hauts-de-France © IGN Bd CARTO ®

La demande en logement

L'évolution de la population

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

La variation annuelle moyenne de la population de la région Hauts-de-France pour la période 2008-2013 est de 0,2 % (France métropolitaine 0,5 %).

Selon la variation annuelle moyenne due au solde apparent des entrées et sorties, la région perd de la population (- 0,3 %) mais, grâce à son solde naturel de 0,5 % (le plus élevé de France juste après l'Ile-de-France), la population régionale est en augmentation.

Ainsi, dans son ensemble, la population régionale croît et plus particulièrement dans la Métropole Européenne de Lille (MEL) où la densité de population est la plus forte. Plusieurs vastes secteurs ruraux connaissent également une hausse importante : le territoire compris entre Amiens et Creil, l'arrière-pays de Boulogne, Calais et Dunkerque, et enfin le secteur situé au sud-est de la région sous influence de l'agglomération rémoise.

6 006 900 habitants

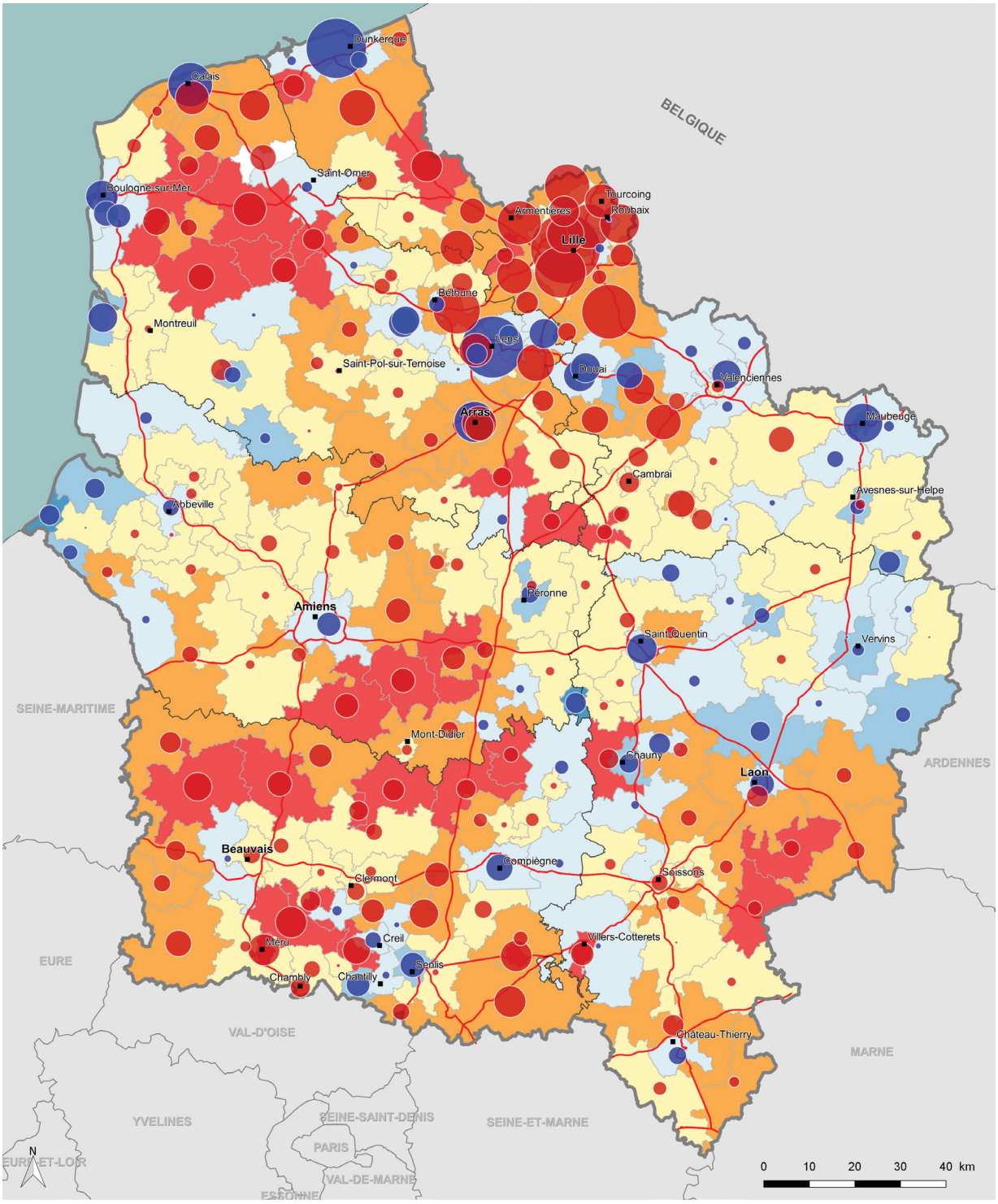
Néanmoins, la population diminue dans les pôles urbains de l'ancien bassin minier (à l'exception d'Hénin-Beaumont et Denain pour les pôles urbains les plus importants), dans tous les pôles urbains du littoral, dans le nord-est de la région (Maubeuge, Saint Quentin, Laon), à Amiens.

Le sud de l'Oise est un secteur disparate, composé de territoires aux tendances opposées.

+ 56 792
habitants en région de 2008 à 2013

Source : INSEE	Variation annuelle moyenne due au solde naturel période 2008-2013	Variation annuelle moyenne de la population de 2008-2013
Aisne	0,3 %	0,1 %
Nord	0,6 %	0,2 %
Oise	0,6 %	0,4 %
Pas-de-Calais	0,4 %	0,1 %
Somme	0,3 %	0,1 %
Région	0,5 %	0,2 %

L'évolution de la population entre 2008 et 2013

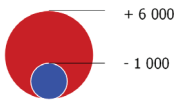


Sources : INSEE 2008 et 2013

Taux d'évolution annuel de la population 2008 - 2013

- inférieur à - 1,0 %
- - 1,0 % à - 0,5 %
- - 0,5 % à 0,0 %
- 0,0 % à + 0,5 %
- + 0,5 % à + 1,0 %
- plus de + 1,0 %

Evolution de la population entre 2008 et 2013



cartographie SIG / DREAL Hauts-de-France © IGN Bd CARTO ®

La demande en logement

L'évolution du nombre de ménages

L'évolution du nombre de ménages ne découle pas seulement de l'évolution du nombre d'habitants mais aussi et surtout de l'évolution de la structure de la population : baisse de la taille des ménages due au vieillissement de la population et aux phénomènes de décohabitation.

L'évolution du nombre de ménages est une donnée beaucoup plus déterminante que la démographie, car elle renseigne directement sur la pression qui existe sur l'offre de logement. Inversement, la diminution du nombre de ménages peut s'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 2013 (+ 0,2 %), le nombre des ménages augmente dans le même temps de 3,7 % soit 89 023 ménages supplémentaires.

89 023
ménages supplémentaires

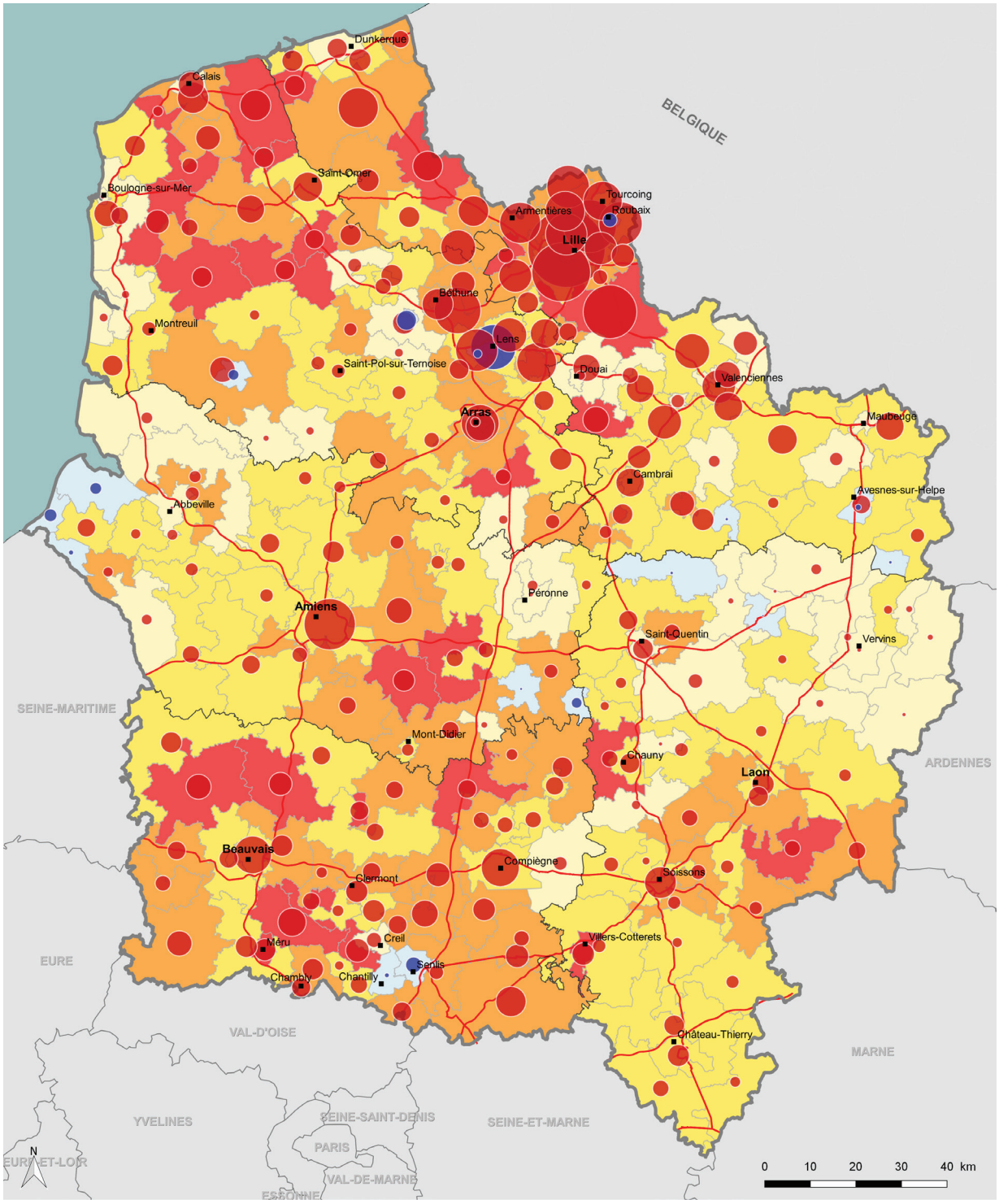
Cette croissance se rencontre dans la quasi-totalité des territoires de la région. Cependant, dans le département de l'Oise (au taux de croissance pourtant le plus élevé de la région avec + 5,0 %), les pôles urbains de Senlis et Chantilly subissent une baisse sensible du nombre de ménages (tout comme une baisse de leur population et du nombre d'emplois). Au sein des grands pôles urbains, des décroissances plus ponctuelles se constatent également comme à Lens et Roubaix.

L'augmentation régionale du nombre de ménages demeure toutefois inférieure à la hausse enregistrée au plan national (+ 3,7 % contre + 4,5 %).

+ 5 %
taux de croissance le plus élevé pour l'Oise

Source : INSEE RP 2013	Nombre de ménages	Taux de croissance annuel moyen 2008-2013
Aisne	228 451	3,3 %
Nord	1 076 054	3,8 %
Oise	326 116	5,0 %
Pas-de-Calais	601 287	3,4 %
Somme	243 424	3,1 %
Région	2 475 332	3,7 %

L'évolution du nombre de ménages entre 2008 et 2013

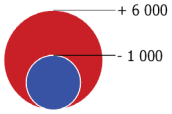


Sources : INSEE 2008 et 2013

Taux d'évolution annuel des ménages 2008 - 2013

- négatif
- 0,0 % à 0,5 %
- 0,5 % à 1,0 %
- 1,0 % à 1,5 %
- plus de 1,5 %

Evolution des ménages entre 2008 et 2013



cartographie SIG / DREAL Hauts-de-France © IGN Bd CARTO ®

La demande en logement

L'attractivité des territoires

La mesure de l'attractivité des différents territoires de la région Haut-de-France entre 2008 et 2013 peut s'appréhender par l'observation du solde apparent des entrées et sorties.

Au vu de la variation annuelle moyenne due au solde apparent des entrées et sorties pour la période 2008-2013, beaucoup plus de personnes sortent de la région Hauts-de-France qu'il n'en rentre. Le même constat s'applique à tous les départements de la région (solde négatif de - 0,3 % pour le Nord et le Pas-de-Calais, les deux départements les plus peuplés de la région). De même, tous les grands pôles urbains de la région, à quelques exceptions près comme Cambrai ou Armentières, ont un solde négatif.

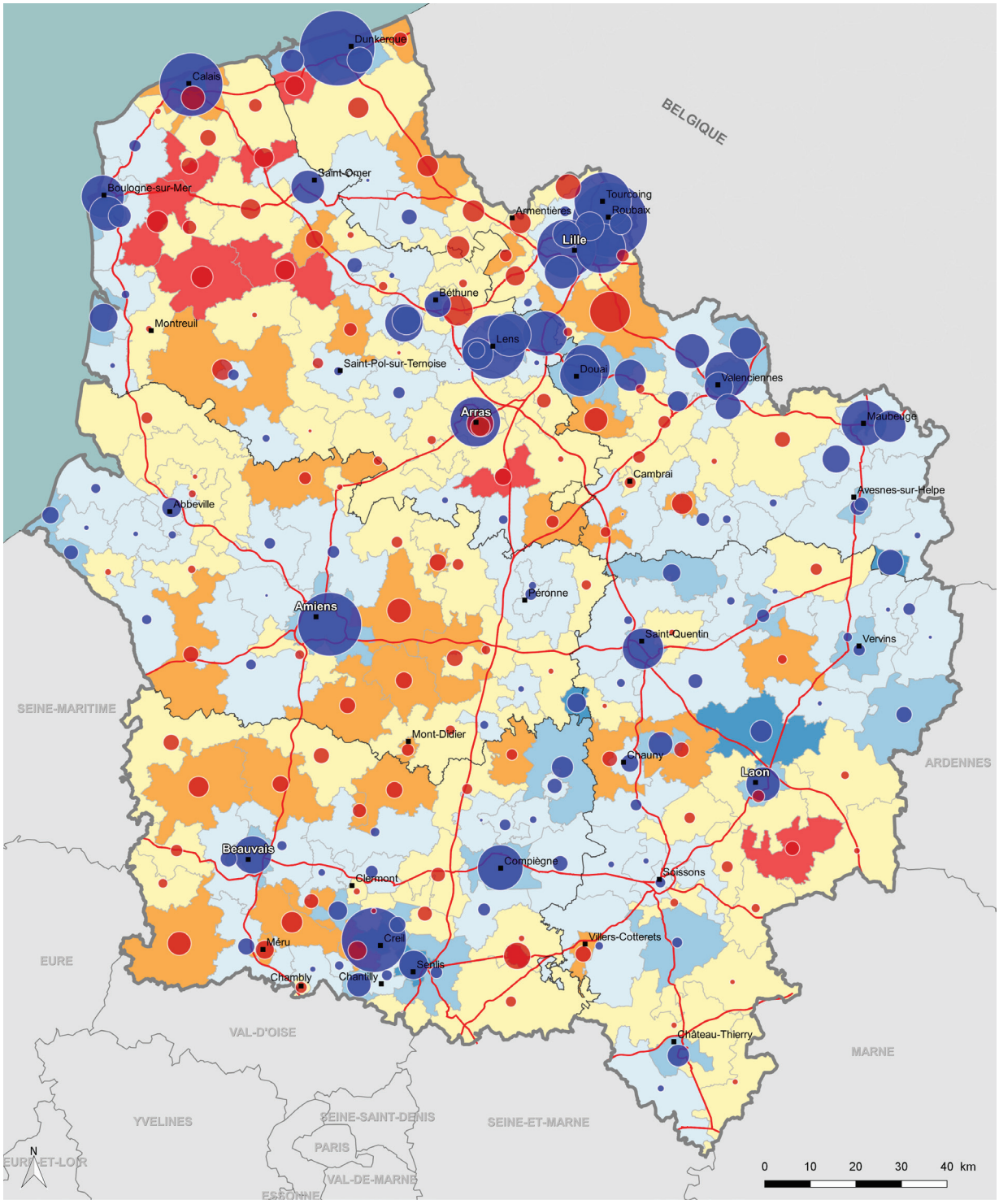
Très souvent, l'attractivité des centres urbains contraste avec celle des territoires de leur propre couronne périurbaine ou leur arrière-pays rural (présentant un solde positif). C'est le cas des agglomérations du littoral et leur arrière-pays, de la zone périurbaine de la Métropole Européenne de Lille (MEL), du sud Amiénois, du Beauvaisis et du sud de Laon soumis à l'influence rémoise.

Ce n'est que grâce au solde naturel (naissances – décès) que la population régionale est en augmentation, ainsi que les populations départementales.

- 82 537 habitants
solde migratoire

Source : INSEE RP 2013	Évolution de la population sur la période 2008-2013	Variation annuelle moyenne due au solde apparent des entrées et sorties période 2008-2013
Aisne	+ 1 277	-0,2 %
Nord	+ 30 577	-0,3 %
Oise	+ 15 675	-0,2 %
Pas-de-Calais	+ 5 674	-0,3 %
Somme	+ 3 589	-0,1 %
Région	+ 56 792	-0,3 %

Le solde migratoire sur la période 2008 - 2013

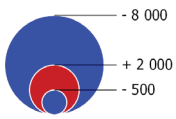


Sources : INSEE 2008 et 2013

Solde migratoire 2008 - 2013 en % de la population 2008

- inférieur à - 5,0 %
- - 5,0 % à - 2,5 %
- - 2,5 % à 0,0 %
- 0,0 % à + 2,5 %
- + 2,5 % à + 5,0 %
- plus de + 5,0 %

Solde migratoire entre 2008 et 2013



cartographie SIG / DREAL Hauts-de-France © IGN Bd CARTO ®

La demande en logement

La solvabilité des ménages : le revenu fiscal de référence

Le niveau de revenu des ménages permet d'appréhender la capacité des ménages à financer leur dépense de logement, pour y accéder ou s'y maintenir.

Au regard du revenu fiscal de référence, la région accuse des disparités spatiales très nettes. La moyenne régionale de 22 954 € est très en deçà de la moyenne nationale.

Tous les pôles urbains (à l'exception de Senlis, Chantilly et, dans une moindre mesure, Compiègne, Chambly et Montreuil) appartiennent aux classes de revenus les plus modestes (classe inférieure à 23 000 €), voire à la classe très modeste (classe inférieure à 16 000 €) pour Roubaix, Denain et Fourmies.

D'autre part, certains secteurs plus ruraux de la région Hauts-de-France appartiennent également aux classes de revenus les plus modestes : le Ponthieu et l'Artois à l'ouest, la Thiérache, l'Avesnois et le Hainaut à l'est ; ces deux espaces étant reliés par le cordon formé par les pôles urbains de Béthune, Lens, et Douai appartenant à l'ancien bassin minier aux revenus des plus modestes également.

Les classes de revenus supérieurs apparaissent nettement au sud du département de l'Oise notamment dans le parc naturel régional Oise Pays-de-France comprenant les agglomérations de Senlis, Chantilly, Gouvieux et Lamorlaye.

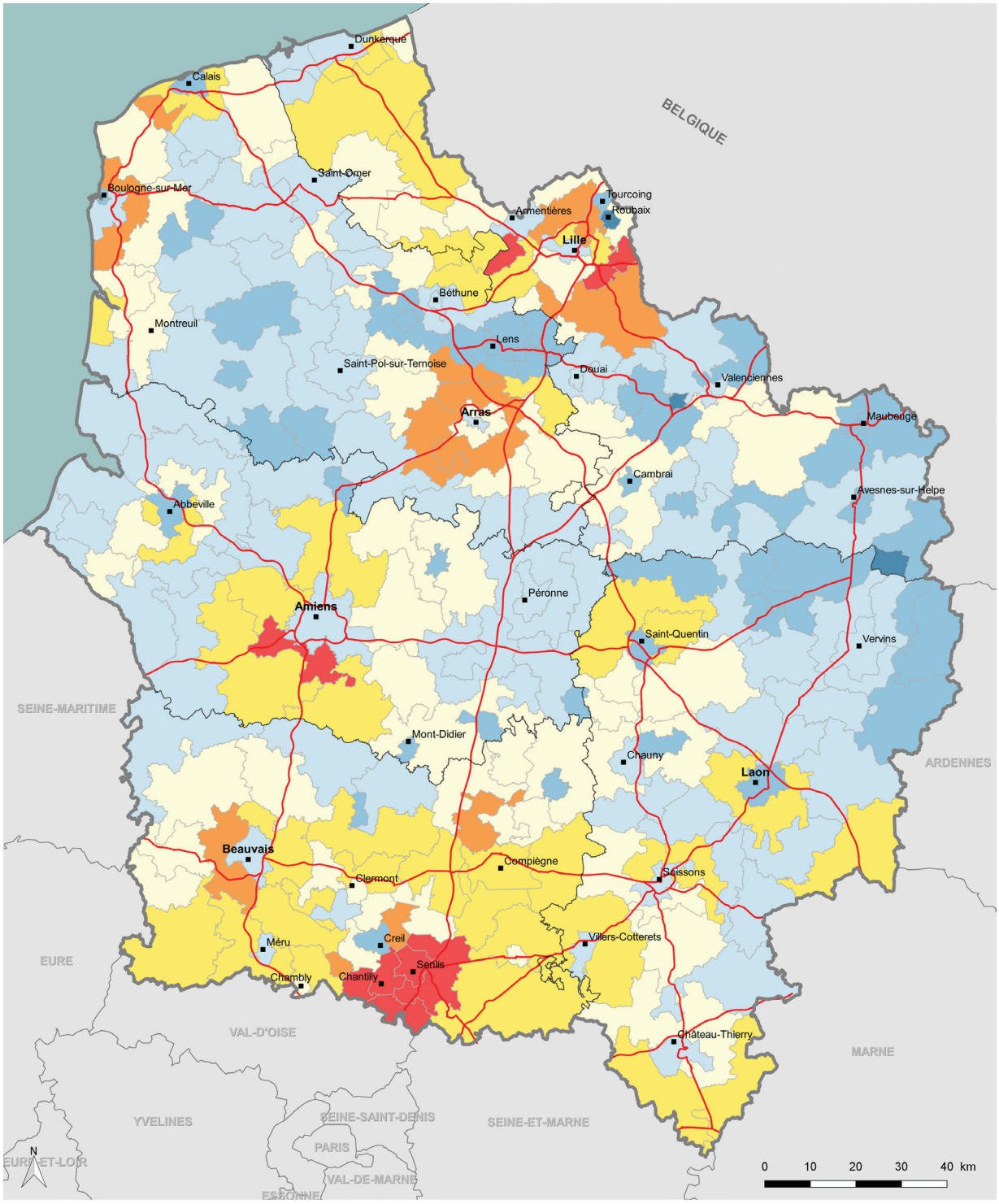
Ailleurs, les couronnes périurbaines appartenant aux classes de revenus supérieurs contrastent fortement avec leur ville-centre et banlieues : Lille, Arras, Boulogne et Amiens à l'exception de sa couronne orientale, et d'une manière moins marquée Saint-Quentin, Laon et Abbeville.

22 954 € revenu fiscal régional moyen

+ 2,5 %
la plus forte évolution du revenu pour le Pas-de-Calais

Source : DGFIP 2016	Revenu fiscal moyen 2015	Evolution 2013 - 2015
Aisne	21 902 €	2,1 %
Nord	23 211 €	1,8 %
Oise	25 873 €	0,9 %
Pas-de-Calais	21 355 €	2,5 %
Somme	22 751 €	1,2 %
Région	22 954 €	1,8 %
France métropolitaine	25 874 €	1,4 %

Le revenu fiscal de référence moyen par foyer en 2015



Source : DGFiP2016, IR 2015 sur les revenus de 2014

Revenu fiscal de référence moyen par foyer en 2015

- moins de 16 000 €
- 16 000 à 20 000 €
- 20 000 à 23 000 €
- 23 000 à 26 000 €
- 26 000 à 30 000 €
- 30 000 à 35 000 €
- plus de 35 000 €

moyenne régionale : 22 954 €
moyenne nationale : 25 874 €

cartographie SIG / DREAL Hauts-de-France © IGN Bd CARTO ®

La demande en logement

La solvabilité des ménages : part des foyers imposés

La part de foyers imposés, comme le revenu fiscal de référence, permet d'évaluer la capacité des ménages à faire face à l'accès au logement.

Ces deux indicateurs traduisent les difficultés socio-économiques auxquelles est confrontée une partie de la population régionale.

Apparaît ici la même cartographie de zones à difficultés socio-économiques que celle s'appuyant sur le critère du revenu fiscal de référence : le Ponthieu et l'Artois à l'ouest, la Thiérache, l'Avesnois et le Hainaut à l'est, reliés par le cordon formé par les pôles urbains de Béthune, Lens, et Douai appartenant à l'ancien bassin minier.

A l'inverse, la classe des plus de 55 % de part de foyers imposés fait nettement apparaître un territoire s'étendant à l'ouest de Beauvais jusqu'au sud de Villers-Cotterêts et jouxtant la région Ile-de-France. Se démarquant nettement au sein de ce territoire, le pôle urbain de Creil, dont la part de foyers imposés est inférieure à 35 %, apparaît comme un secteur aux difficultés socio-économiques particulièrement vives.

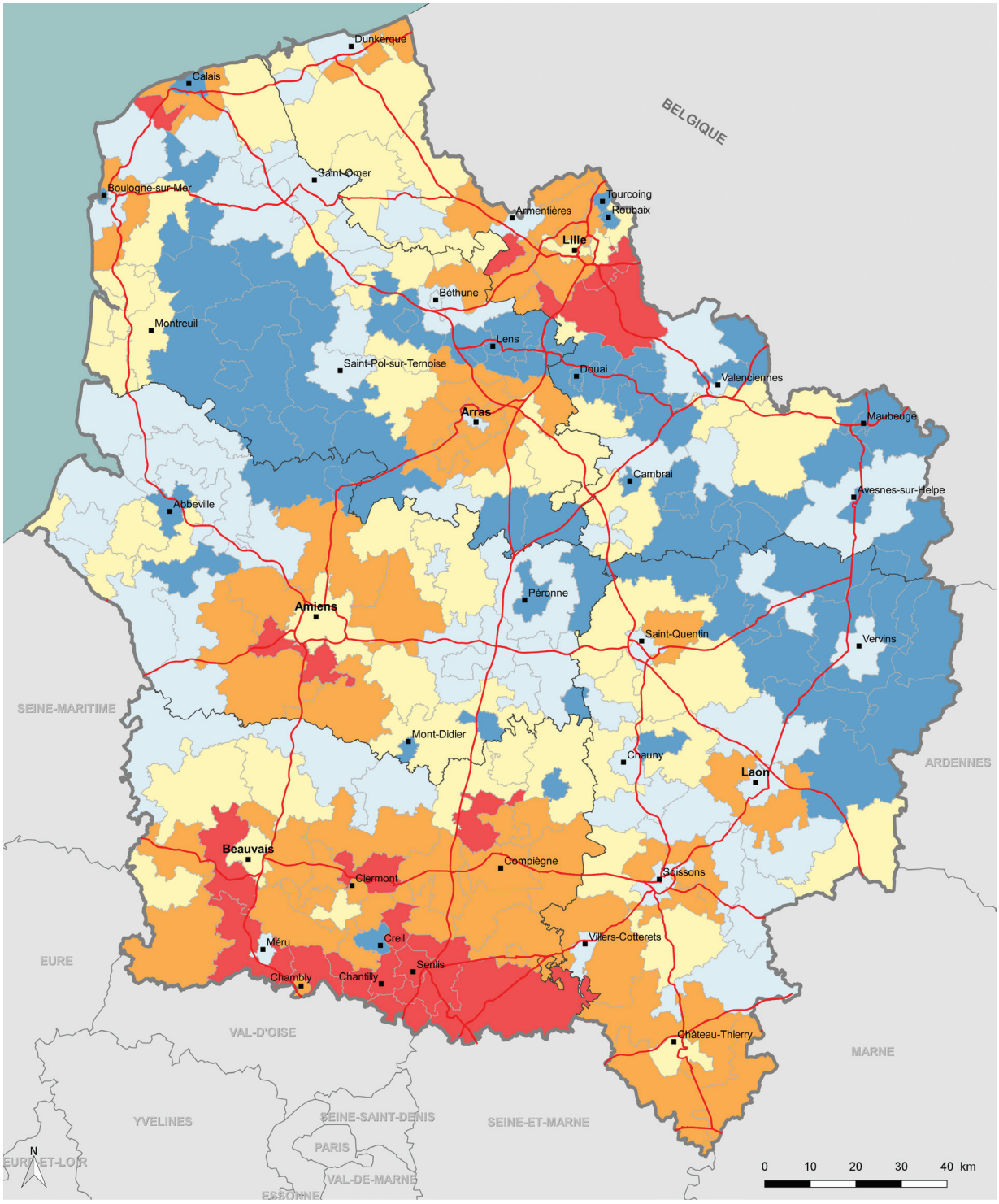
La classe des plus de 55 % de part de foyers imposés est également fortement représentée au sud-est de la Métropole Européenne de Lille (MEL) plus précisément dans le sud du Mélantois et une grande partie de la Pévèle.

1 309 720
foyers imposés

40,2 %
de foyers imposés en région Hauts-de-France

Source : DGFIP 2016	Part des foyers imposés en 2015	Part des foyers imposés en 2013
Aisne	38,6 %	45,7 %
Nord	40,3 %	47,1 %
Oise	47,9 %	55,1 %
Pas-de-Calais	36,1 %	43,1 %
Somme	40,7 %	48,0 %
Région	40,2 %	47,1 %
France métropolitaine	45,5 %	52,1 %

La part des foyers imposés en 2015



Source : DGFiP2016, IR 2015 sur les revenus de 2014

Part de foyers imposés en 2015

- moins de 35 %
- 35,0 % à 40,2 %
- 40,2 % à 45,5 %
- 45,5 % à 55,0 %
- plus de 55 %

← moyenne régionale : 40,2 %
← moyenne nationale : 45,5 %

cartographie SIG / DREAL Hauts-de-France © IGN Bd CARTO ®

La demande en logement

La demande locative sociale

La demande locative sociale constitue un élément important de l'analyse comparée des besoins en logements, et plus particulièrement, de l'intensité de la tension à l'entrée dans le parc social.

En dépit de l'existence d'un parc régional de près de 536 000 logements locatifs sociaux (dont un peu plus de 62 000 anciens logements miniers), le nombre de demandes de logement social non satisfaites dépasse 170 000 au 31 décembre 2016. La région compte ainsi 174 327 demandeurs au 31 décembre 2016.

La Métropole Européenne de Lille (MEL) concentre la plus grande partie des demandes HLM. Les demandes sont également fortes dans les pôles urbains de l'ancien bassin minier, du littoral et du sud de l'Oise.

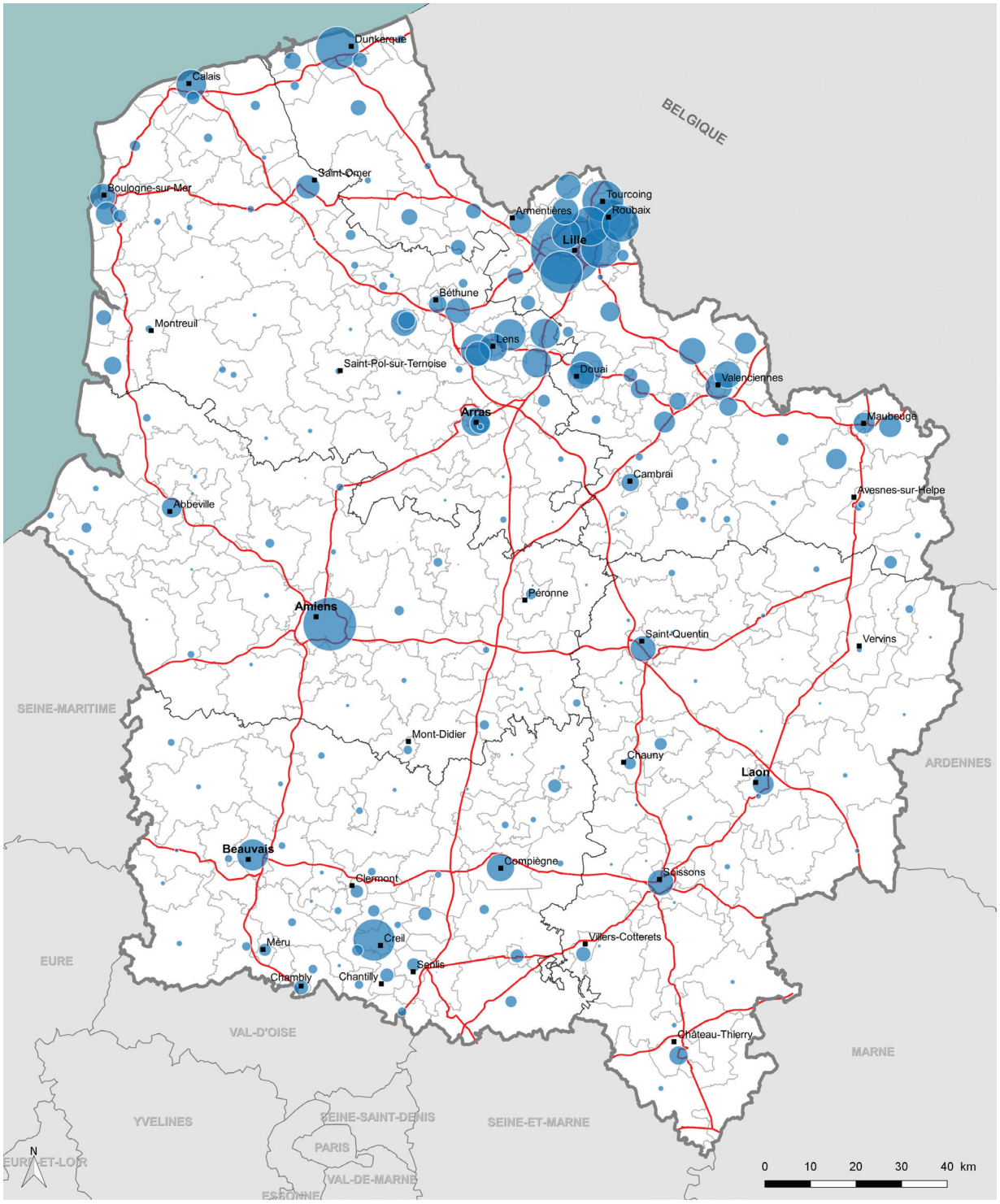
La demande HLM est également soutenue dans les centres des agglomérations, elle est notamment fortement représentée dans l'agglomération d'Amiens.

Sur la période 2015-2016, le département de l'Oise connaît la plus forte augmentation de la demande (+ 4,6 %), alors que le département du Nord, représentant plus de 52 % des demandes, présente une légère baisse (- 0,1 %).

174 327 demandeurs d'un logement social

Source : SNE 2016	Stock total de demandes HLM au 31/12/2016	Evolution entre le 31/12/2015 et le 31/12/2016
Aisne	10 012	0,9 %
Nord	90 642	-0,1 %
Oise	20 153	4,6 %
Pas-de-Calais	40 005	0,8 %
Somme	13 515	2,1 %
Région	174 327	0,9 %

Les demandes HLM en stock au 31 décembre 2016



Source : système national d'enregistrement (SNE) de la demande HLM

Demandes HLM en stock au 31 décembre 2016

15 000
5 000
1 500

cartographie SIG / DREAL Hauts-de-France © IGN Bd CARTO ®

L'offre en logement

L'évolution du parc de logements

Deux facteurs principaux concourent à l'évolution totale du parc de logements : la construction neuve et les mouvements structurels internes au parc de logements anciens.

Les mouvements structurels du parc ancien contribuent en effet, positivement ou négativement, à l'évolution du nombre de logements et donc à la satisfaction des besoins en logements. Les disparitions, principalement les démolitions de logements obsolètes, se font selon des intensités variables selon l'âge et l'époque de construction du bâti, eux-mêmes variables entre territoires de la région. Les restructurations lourdes du parc ancien peuvent à l'inverse induire l'apparition de logements par division de grands logements.

Globalement, la corrélation entre le taux d'évolution annuel des ménages et l'évolution du parc de logements est forte pour la période 2009-2015.

2 860 678
logements en région

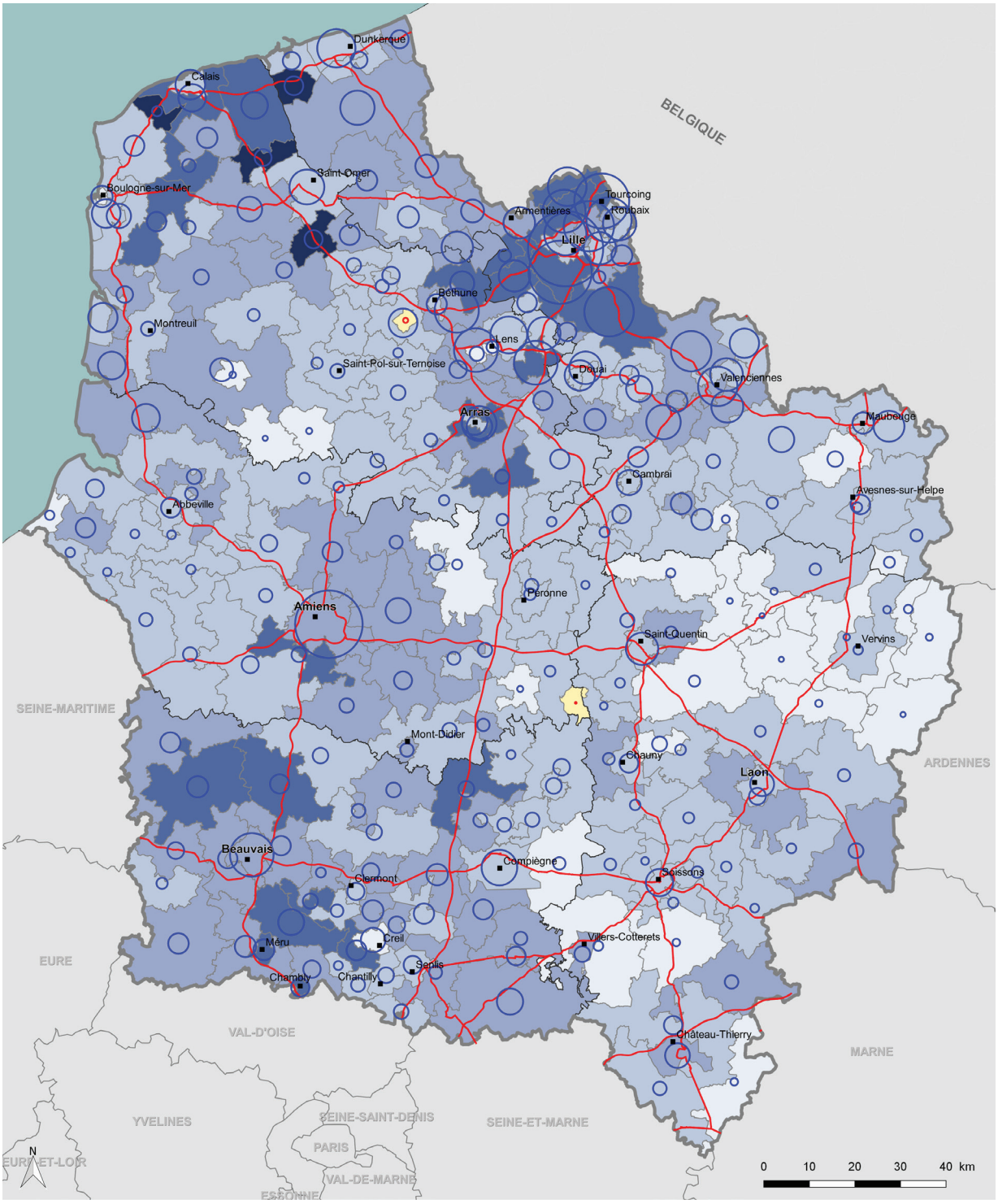
Par contre la variation du nombre de logements entre 2009 et 2015 sur le littoral de la région Hauts-de-France, sensiblement supérieure à la variation du nombre de ménages, indique quant à elle l'aspect résidentiel de ce type d'implantation de logements.

Deux particularités se distinguent, une dans le département du Pas-de-Calais pour le pôle urbain de Bruay-la-Buissière, l'autre dans le département de la Somme pour le pôle urbain de Ham. Ces deux agglomérations connaissent une diminution de leur parc de logements dans cette période.

6,5 %
évolution du parc la plus forte pour l'Oise

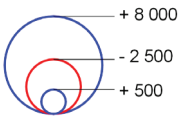
Source : FILOCOM	Parc de logements 2015	Evolution du parc de 2009 à 2015
Aisne	266 922	4,2 %
Nord	1 215 718	6,2 %
Oise	372 034	6,5 %
Pas-de-Calais	710 046	5,7 %
Somme	295 958	5,9 %
Région	2 860 678	5,9 %
France métropolitaine	34 943 551	6,4 %

L'évolution du parc de logements entre 2009 et 2015



Sources : Filocom 2009 et 2015

Variation du nombre de logements entre 2009 et 2015



Evolution du parc de logements entre 2009 et 2015

- diminution du parc
- 0 % à 3 %
- 3 % à 6 %
- 6 % à 9 %
- 9 % à 12 %
- plus de 12 %

cartographie SIG / DREAL Hauts-de-France © IGN Bd CARTO ®

L'offre en logement

La vacance de plus d'un an dans le parc de logements

La vacance fournit une indication des niveaux d'équilibre 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, c'est-à-dire la vacance supérieure à un an. La vacance structurelle est liée majoritairement à l'obsolescence du parc. Elle se distingue de la vacance dite de rotation, inférieure à 1 an, propre à un fonctionnement normal des marchés locaux de l'habitat.

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 dans ces grands secteurs. C'est le cas de la Métropole Européenne de Lille (MEL), de l'Arrageois, du littoral mais aussi du sud de l'Oise. Toutefois, au sein de la plupart de ces territoires, les villes-centres enregistrent des taux plus élevés de vacance liés à l'obsolescence importante d'une fraction de leur parc.

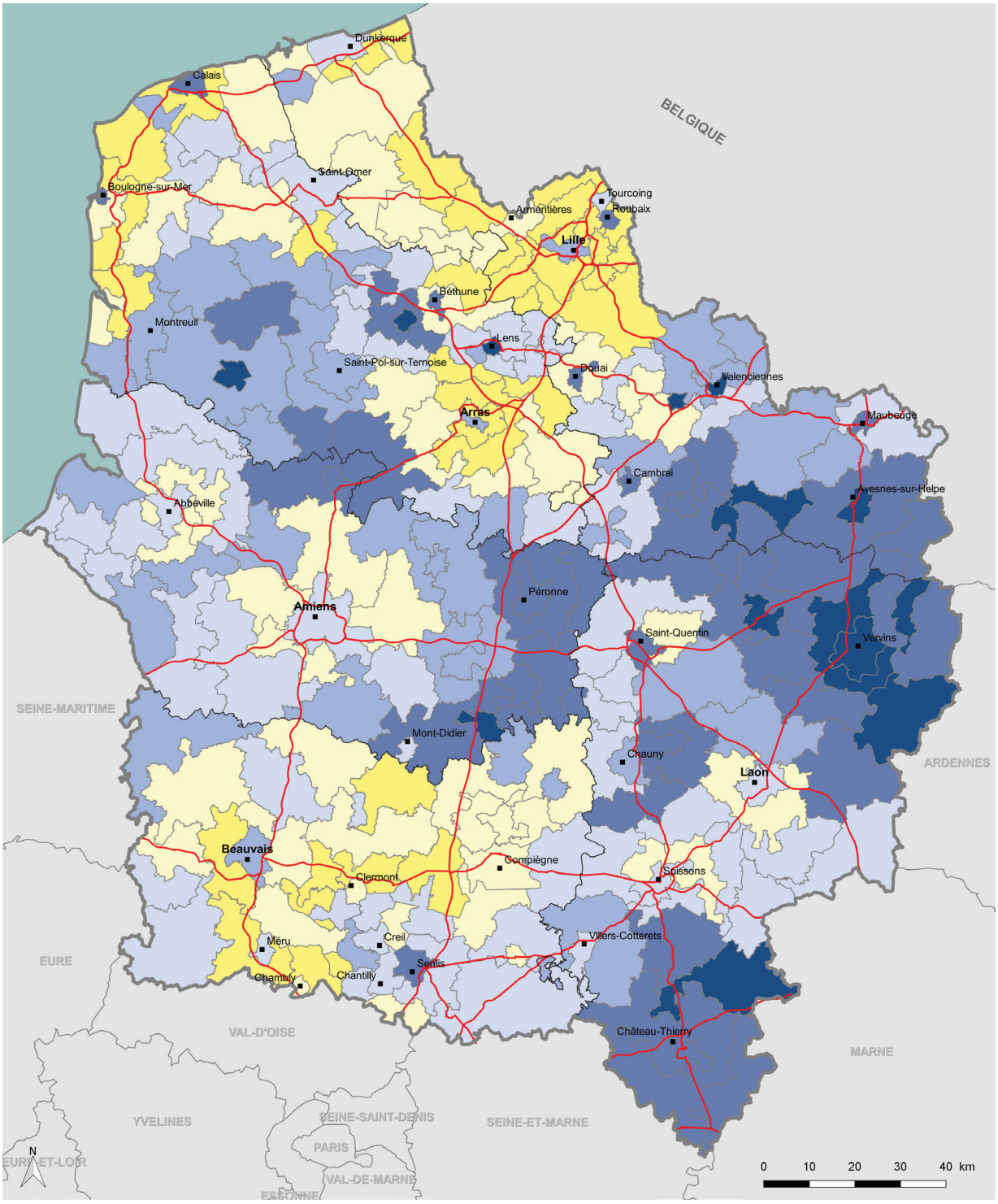
Néanmoins, les plus forts taux de vacance, au-delà de 8 %, restent le propre de secteurs plus ruraux et en déprise, situés à l'est de la région et marqués par la conjonction d'un parc ancien important et d'une plus faible demande de logement.

131 150
logements vacants

4,6 %
taux de logements vacants en région

Source : FILOCOM 2015	Logements vacants de plus d'un an en 2015	Taux de logements vacants de plus d'un an en 2015
Aisne	16 111	6,0 %
Nord	52 826	4,3 %
Oise	14 801	4,0 %
Pas-de-Calais	32 576	4,6 %
Somme	14 836	5,0 %
Région	131 150	4,6 %

Le taux de logements vacants en 2015



Source : Filocom 2015

Taux de logements vacants de plus d'un an en 2015

- moins de 3 %
- de 3 à 4 %
- de 4 à 5 %
- de 5 à 6 %
- de 6 à 8 %
- plus de 8 %

cartographie SIG / DREAL Hauts-de-France © IGN Bd CARTO ®

L'offre en logement

Les résidences secondaires

La région Hauts-de-France a un taux de résidences secondaires moins important que celui de la France métropolitaine (3,84 % contre 9,09 % soit 5,25 points de moins).

La différence est également très nette entre les départements. Le département du Nord a le taux de résidences secondaires le plus faible (1,7 %) tandis que le département de la Somme possède le taux le plus élevé (7,7 %).

Le littoral de la côte d'Opale se dégage très nettement ainsi que son arrière-pays avec un taux de résidences secondaires dépassant 20 % dans certaines zones. Au nord, accolé à la frontière belge, le secteur de Bray-Dunes a également un taux de résidences secondaires supérieur à 20 %.

A l'inverse, l'ensemble du bassin minier se distingue nettement, par une quasi-absence de résidences secondaires.

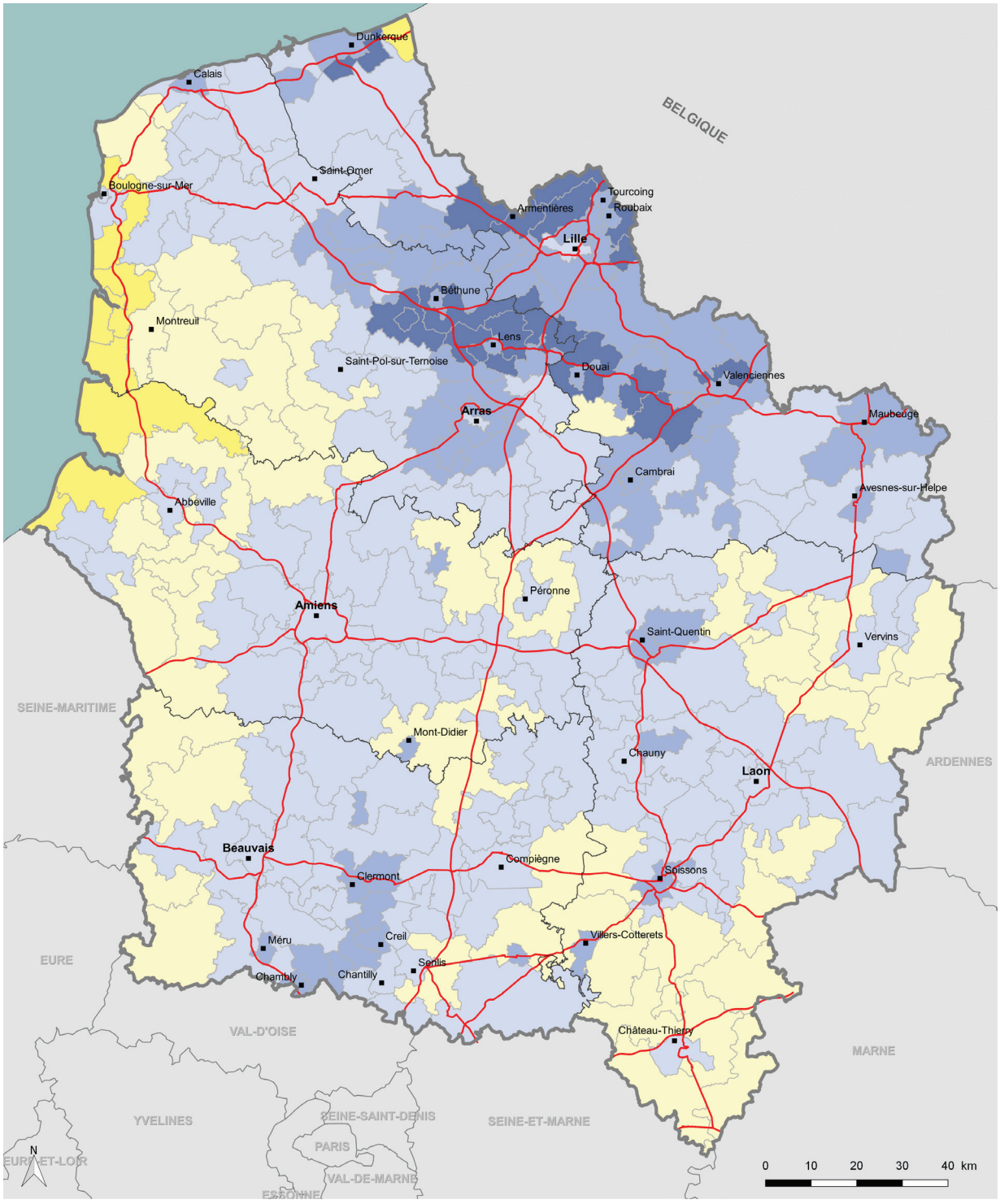
La spécialisation de certains territoires a des effets sur l'offre en logement par la segmentation des marchés locaux qu'elle induit. La coexistence de marchés distincts peut constituer un facteur significatif de tension des marchés.

109 837
résidences secondaires

7,7 %
taux de résidences secondaires de la Somme

Source : FILOCOM 2015	Nombre de résidences secondaires en 2015	Taux de résidences secondaires en 2015
Aisne	10 556	4,0 %
Nord	21 091	1,7 %
Oise	13 008	3,5 %
Pas-de-Calais	42 493	6,0 %
Somme	22 689	7,7 %
Région	109 837	3,8 %
France métropolitaine	3 176 182	9,1 %

Le taux de résidences secondaires en 2015



Source : Filocom 2015

Taux de résidences secondaires en 2015

- moins de 1 %
- 1 % à 2 %
- 2 % à 6 %
- 6 % à 20 %
- plus de 20 %

cartographie SIG / DREAL Hauts-de-France © IGN Bd CARTO ®

L'offre en logement

Le parc locatif

Assurer le fonctionnement fluide des marchés locaux de l'habitat, permettre la mobilité des ménages actifs, et répondre aux besoins en logement des ménages en début de parcours résidentiel ou ayant des ressources modestes, des publics spécifiques comme les étudiants, nécessitent l'existence d'un parc locatif de taille suffisante, tout particulièrement dans les agglomérations.

Dans la région Hauts-de-France, 42 % des ménages sont locataires, part plus élevée que celle de la France métropolitaine (40,6 %).

Cependant, une réelle disparité régionale existe puisque le département du Nord, au pourcentage de locataires le plus élevé, dépasse de 8 points le département de l'Aisne à la part la plus faible (45,1 % contre 37,1 %).

1 052 400 locataires

Les secteurs où la proportion de locataires dépasse les 50 % se concentrent dans les pôles urbains et plus particulièrement dans les villes centres des agglomérations.

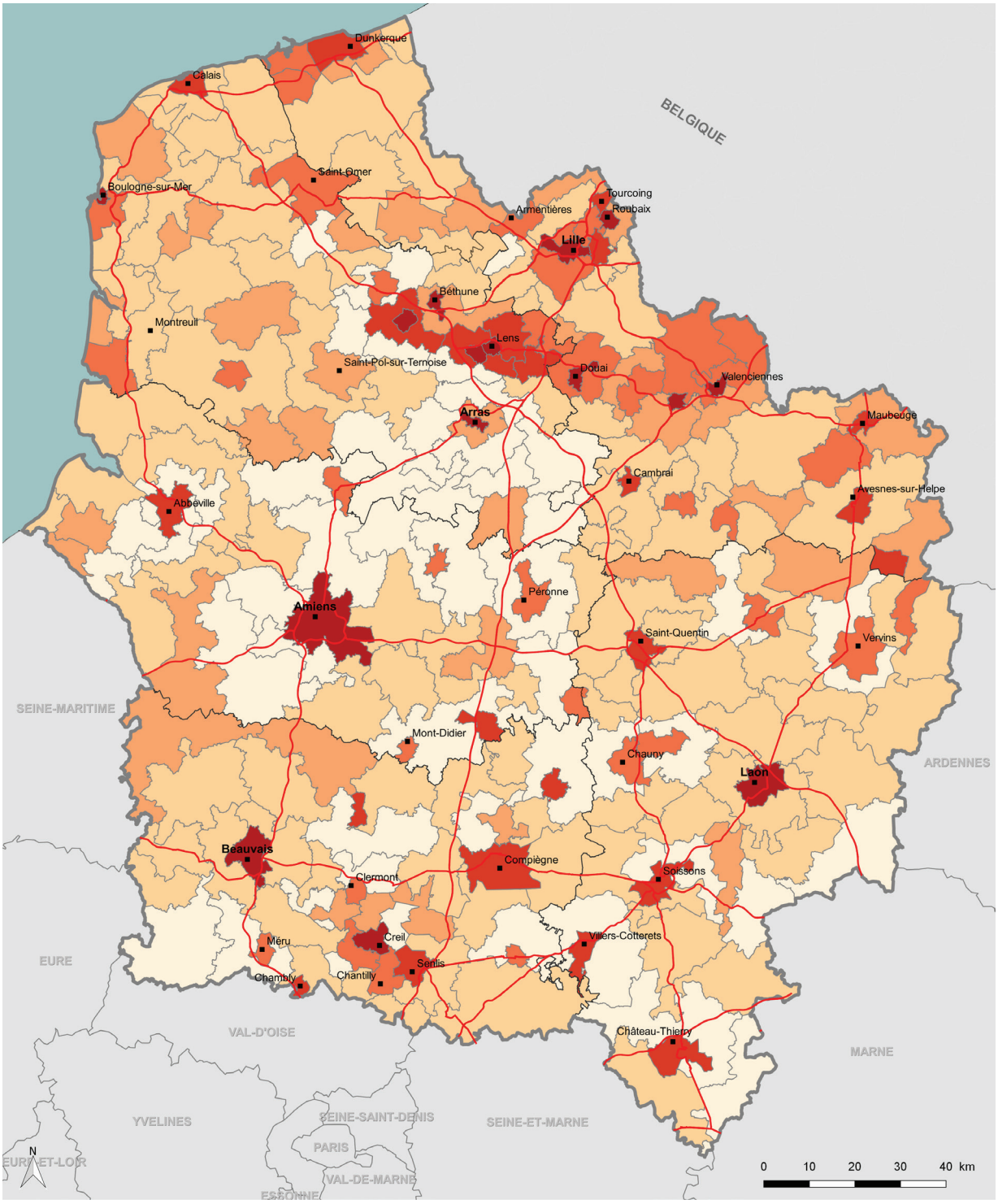
En zones rurales et périurbaines, l'offre locative est beaucoup plus faible, mais reste supérieure à 20 % dans la plupart des territoires, à l'exception de la partie centrale de la région.

L'ancien bassin minier présente un parc locatif conséquent dû au poids des logements miniers (environ 62 000 résidences principales concernées). La part des locataires dépasse 50 % des résidences principales à l'ouest du bassin minier, de Courcelles-lès-Lens à Auchel.

42 %
des ménages de la région sont locataires

Source : FILOCOM 2015	Nombre de locataires	Part des locataires
Aisne	85 183	37,1 %
Nord	490 315	45,1 %
Oise	123 345	37,3 %
Pas-de-Calais	258 366	42,4 %
Somme	95 191	38,5 %
Région	1 052 400	42,0 %
France métropolitaine	11 603 222	40,6 %

La part des locataires dans l'ensemble des résidences principales en 2015



Source : Filocom 2015

Parc des locataires dans l'ensemble des résidences principales en 2015

- moins de 20 %
- de 20 à 30 %
- de 30 à 40 %
- de 40 à 50 %
- de 50 à 60 %
- plus de 60 %

cartographie SIG / DREAL Hauts-de-France © IGN Bd CARTO ®

L'offre en logement

Le parc locatif social

Le parc locatif social ne répond pas aux règles du marché privé dans la formation du prix des loyers. En tant que composante spécifique du parc de logements, l'importance quantitative de l'offre locative HLM influe sur la mobilité résidentielle des ménages et sur l'accès au logement des ménages aux revenus modestes et très modestes.

La région Hauts-de-France est l'une des plus denses en logements sociaux. La part des logements HLM de 21,4 % dépasse celle de la France métropolitaine de 6 points.

Ainsi, le parc des bailleurs sociaux représentait 535 450 logements en 2016. Le département du Nord est le plus pourvu en logements sociaux avec 247 695 logements. Cependant, le département du Pas-de-Calais a la part de logements HLM la plus élevée avec 24,6 %, suivi du département du Nord avec 22,8 %.

535 450 logements HLM en région

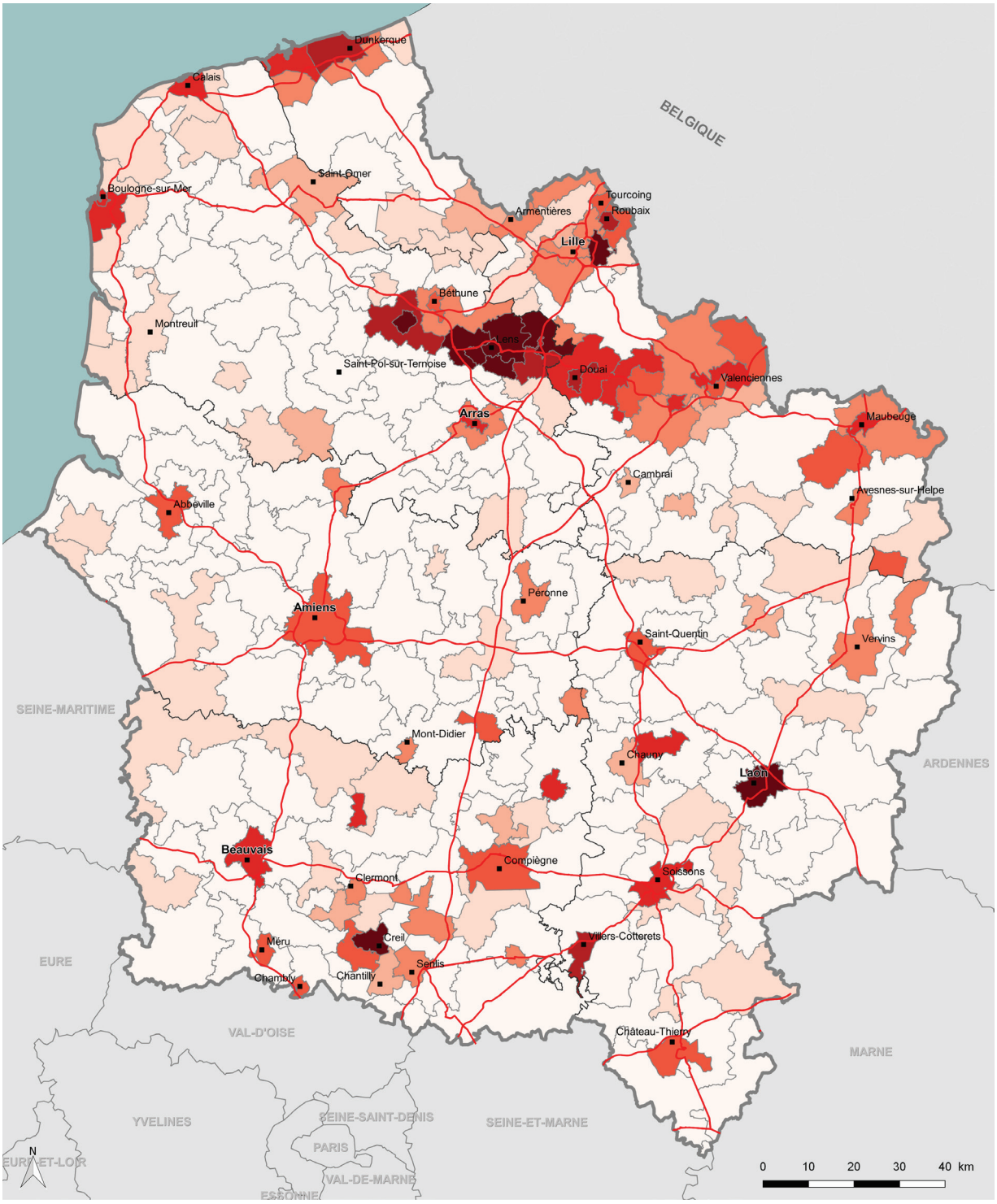
Même si la plus forte concentration de logements sociaux se situe dans l'ancien bassin minier, situation exceptionnelle issue de l'histoire industrielle de la région, le constat général est que les aires urbaines présentent toutes des taux de logements HLM supérieurs à 20 %. Aucun territoire ne se démarque donc par un déficit historique de production, et c'est une des spécificités fortes de la région.

On observe enfin des secteurs où la part du logement social excède les 35 % : Creil, Laon, Villers-Cotterêts, Dunkerque, Roubaix, Villeneuve-d'ascq, Douai et toutes les aires urbaines s'étendant sur l'ouest du bassin minier, d'Hénin-Beaumont à Bruay-la-Buissière.

Source : RPLS 2016	Parc de logements HLM*	Part des logements HLM
Aisne	38 994	17,0 %
Nord	247 695	22,8 %
Oise	61 135	18,5 %
Pas-de-Calais	150 181	24,6 %
Somme	37 445	15,1 %
Région	535 450	21,4 %
France métropolitaine	4 405 530	15,4 %

** hors logements vides non proposés à la location*

Le taux de logements HLM en 2015



Sources : RPLS 2016 et Filocom 2015

Taux de logements HLM en 2015

- moins de 10 %
- de 10 à 15 %
- de 15 à 20 %
- de 20 à 25 %
- de 25 à 30 %
- de 30 à 35 %
- de 35 à 40 %
- plus de 40 %

cartographie SIG / DREAL Hauts-de-France © IGN Bd CARTO ®

L'offre en logement

La vacance dans le parc HLM

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, lorsqu'il n'est pas engendré par des facteurs techniques comme l'attente d'une réhabilitation ou d'une démolition peut mettre en évidence un défaut d'attractivité de tout ou d'une partie du parc HLM.

D'un point inférieur à la moyenne nationale (3,1 %), la proportion de logements sociaux vacants dans la région est faible (2,1 %).

Cette vacance relativement faible, n'excédant pas 3 %, caractérise une grande partie du territoire régional. Elle est même inférieure à 2 % dans un grand nombre de pôles urbains. L'agglomération d'Amiens se démarque par un taux de vacance conséquent compris entre 3 et 4 %.

11 037 logements vacants en région

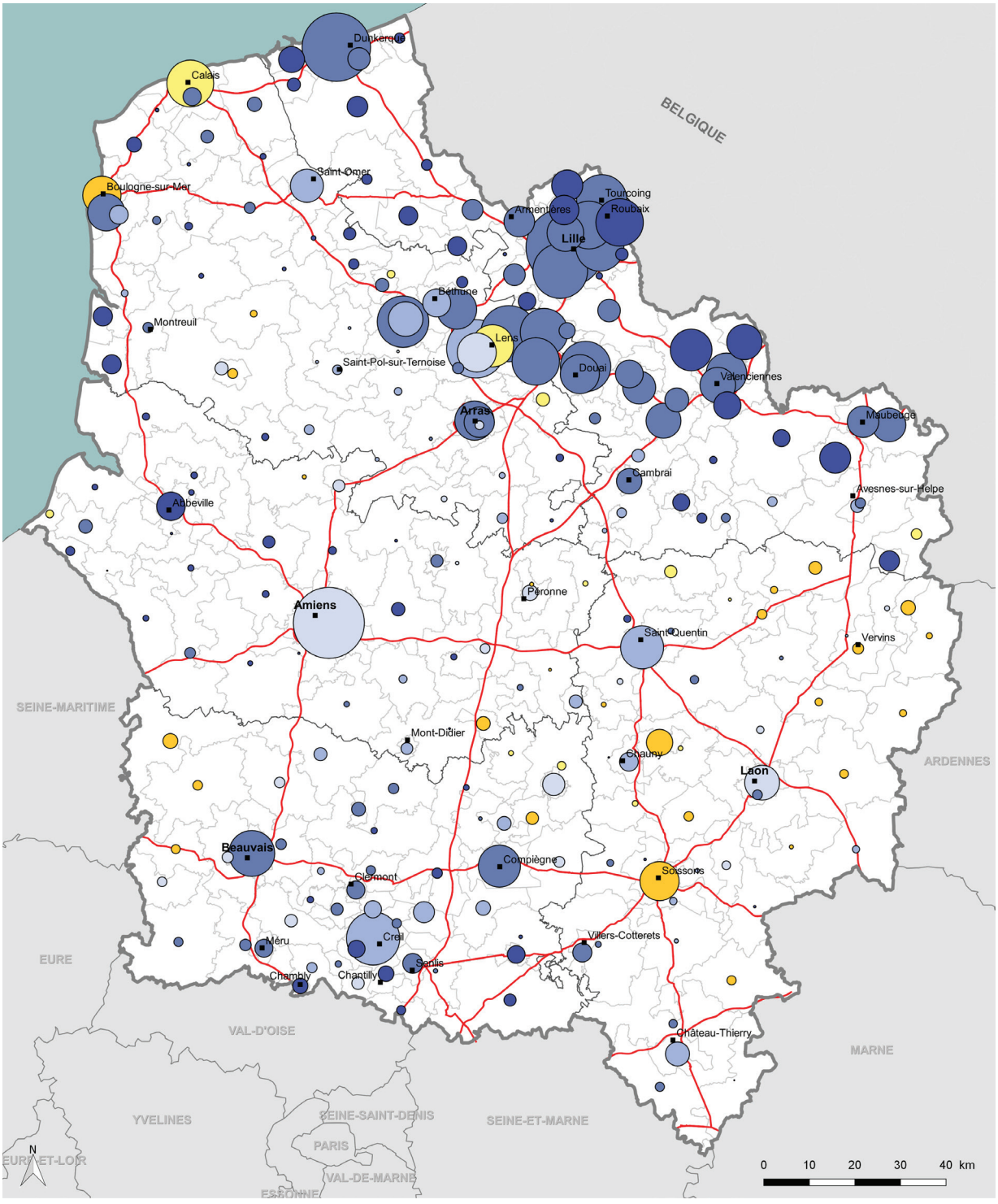
Il existe toutefois quelques territoires, en faible nombre, où la vacance excède 4 %. Dans ces cas, elle est à mettre en rapport avec une évolution générale défavorable de l'activité économique dans le secteur en question, conjuguée parfois avec la présence d'un parc de logements sociaux dont certaines composantes sont devenues très peu attractives. Les villes de Boulogne-sur-mer, Soissons, Calais ou Lens sont dans ce cas.

Certains secteurs plus ruraux sont également marqués par une vacance supérieure à 5 % : la Thiérache est de loin le secteur le plus concerné. Néanmoins, ce constat ne peut pas être étendu à l'ensemble des secteurs ruraux, bon nombre d'entre eux affichant une vacance HLM qui reste faible.

Source : RPLS 2016	Logements vacants*	Part des logements HLM vacants
Aisne	1 736	4,5 %
Nord	3 140	1,3 %
Oise	1 305	2,1 %
Pas-de-Calais	3 712	2,5 %
Somme	1 144	3,1 %
Région	11 037	2,1 %
France métropolitaine	135 648	3,1 %

** hors logements vides non proposés à la location*

Le taux de vacance dans le parc HLM au 1er janvier 2016



Source : RPLS 2016

Taux de vacance dans le parc HLM au 01/01/2016

moyenne régionale : 2,06%
moyenne nationale : 3,08%

- moins de 1 %
- de 1 à 2 %
- de 2 à 3 %
- de 3 à 4 %
- de 4 à 5 %
- plus de 5 %

Parc HLM au 01/01/2016

25 000
10 000
3 000

cartographie SIG / DREAL Hauts-de-France © IGN Bd CARTO ®

L'offre en logement

La mobilité dans le parc HLM

Le taux de mobilité dans le parc HLM correspond à l'ensemble de logements ayant changé d'occupants l'année écoulée, rapporté au nombre de logements occupés ou vacants. La mobilité résidentielle peut être impactée par la structure du parc de logement, le niveau des prix et des loyers, le rythme de la construction neuve, la qualité du parc. Mais, à l'inverse, un accès bloqué au parc locatif HLM peut affecter tout le fonctionnement du marché du logement.

Les faibles taux de mobilité sont souvent les marqueurs de situation de tension des marchés : parcours résidentiels non diversifiés, difficultés de sortie du parc locatif social et du passage vers le parc privé, problématique des loyers du parc privé.

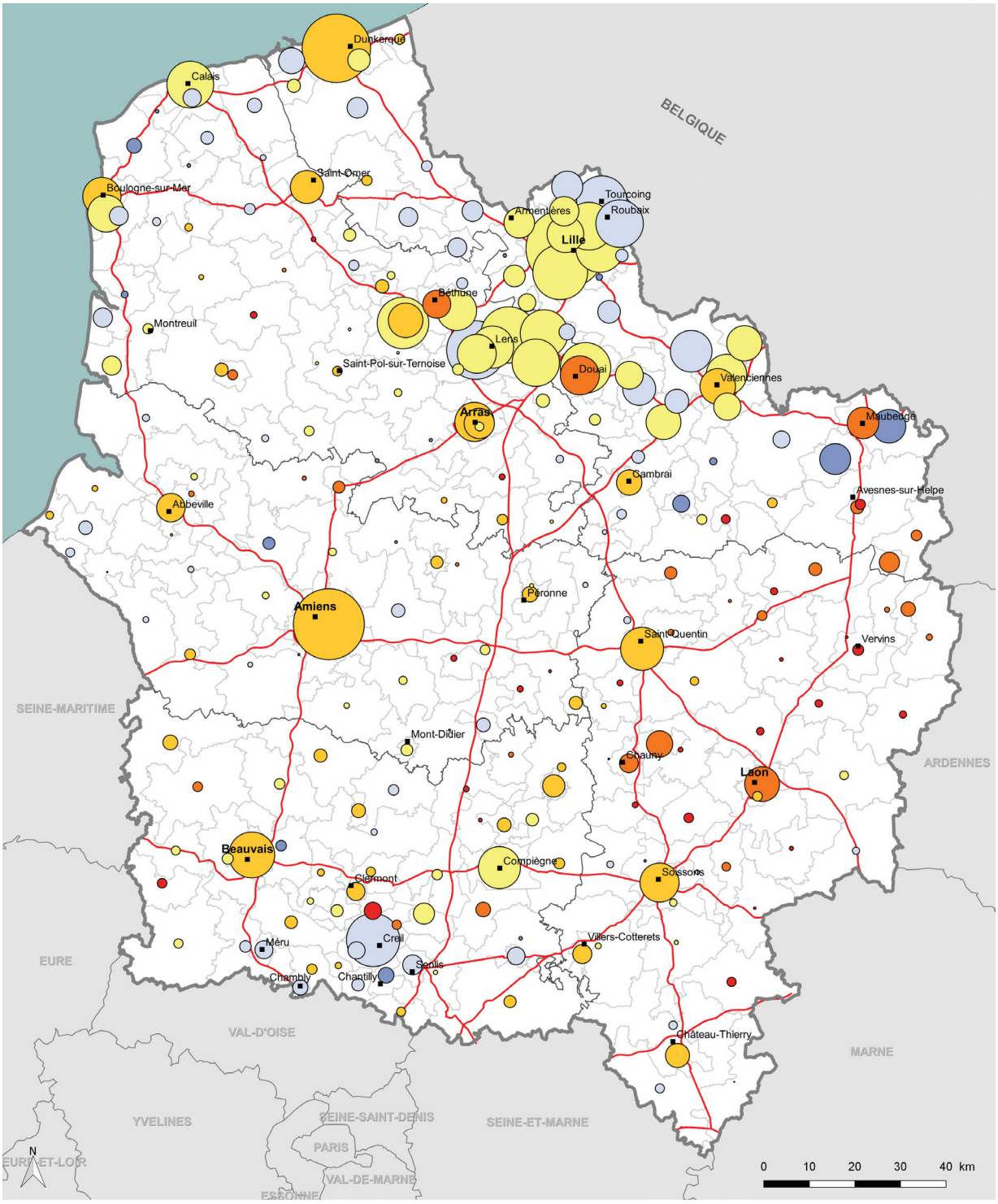
Ainsi il apparaît que le département du Nord avec le taux le plus faible de 9,4 % connaît la plus forte situation de tension. Les agglomérations conséquentes au faible taux de mobilité sont : Roubaix et Tourcoing, Feignies et Jeumont, Saint-Amand-les-Eaux près de Valenciennes. Dans le département du Pas-de-Calais, sont concernées les agglomérations de Bully-les-mines, Loos-en-Gohelle, Grenay et Mazingarbe à l'ouest de Lens. Au sud de la région, dans le département de l'Oise, les agglomérations de Creil, Senlis, Méru, Chantilly et Chambly ont un faible taux de mobilité.

10,1 % taux de mobilité dans le parc HLM régional

A l'inverse, des taux élevés de mobilité peuvent être le reflet de difficultés d'attractivité d'une partie du parc HLM local, affectée en conséquence d'une forte rotation. Ces difficultés peuvent alors être accentuées par un faible niveau de demande dans l'ensemble de la zone considérée et engendrer à la fois une forte vacance et une forte mobilité. Cette situation se constate essentiellement dans une large partie de l'Aisne, et plus particulièrement dans la Thiérache.

Source : RPLS 2016	Taux de mobilité 2014	Taux de mobilité 2015
Aisne	12,7 %	12,7 %
Nord	9,6 %	9,4 %
Oise	9,8 %	10,0 %
Pas-de-Calais	10,1 %	10,4 %
Somme	9,0 %	11,1 %
Région	9,9 %	10,1 %
France métropolitaine	9,6 %	9,7 %

Le taux de mobilité dans le parc HLM régional en 2015



Source : RPLS 2016

Taux de mobilité dans le parc HLM en 2015

moyenne nationale : 9,73%
moyenne régionale : 10,13%

- moins de 6 %
- de 6 à 9 %
- de 9 à 11 %
- de 11 à 13 %
- de 13 à 15 %
- plus de 15 %

Parc HLM au 01/01/2016

25 000
10 000
3 000

cartographie SIG / DREAL Hauts-de-France © IGN Bd CARTO ®

L'offre en logement

L'ancienneté du parc de résidences principales

Un parc trop ancien peut s'avérer inadapté aux besoins des ménages et être facteur de situations de mal-logement faute d'offres adaptées et attractives, par l'obsolescence de fractions importantes de logements.

L'âge du parc est aussi un révélateur des enjeux de réhabilitation ou de rénovation (notamment énergétique) des logements et peut donc constituer un indicateur précieux pour guider les interventions publiques. Il faut ainsi rappeler que les premières réglementations thermiques dans le domaine du bâtiment datent de 1975.

La part des logements anciens de la région Hauts-de-France est plus importante que celle de la France métropolitaine. En effet, en 2015, 60,5 % des résidences principales de la région ont été construites avant 1975 contre 54,1 % en France métropolitaine.

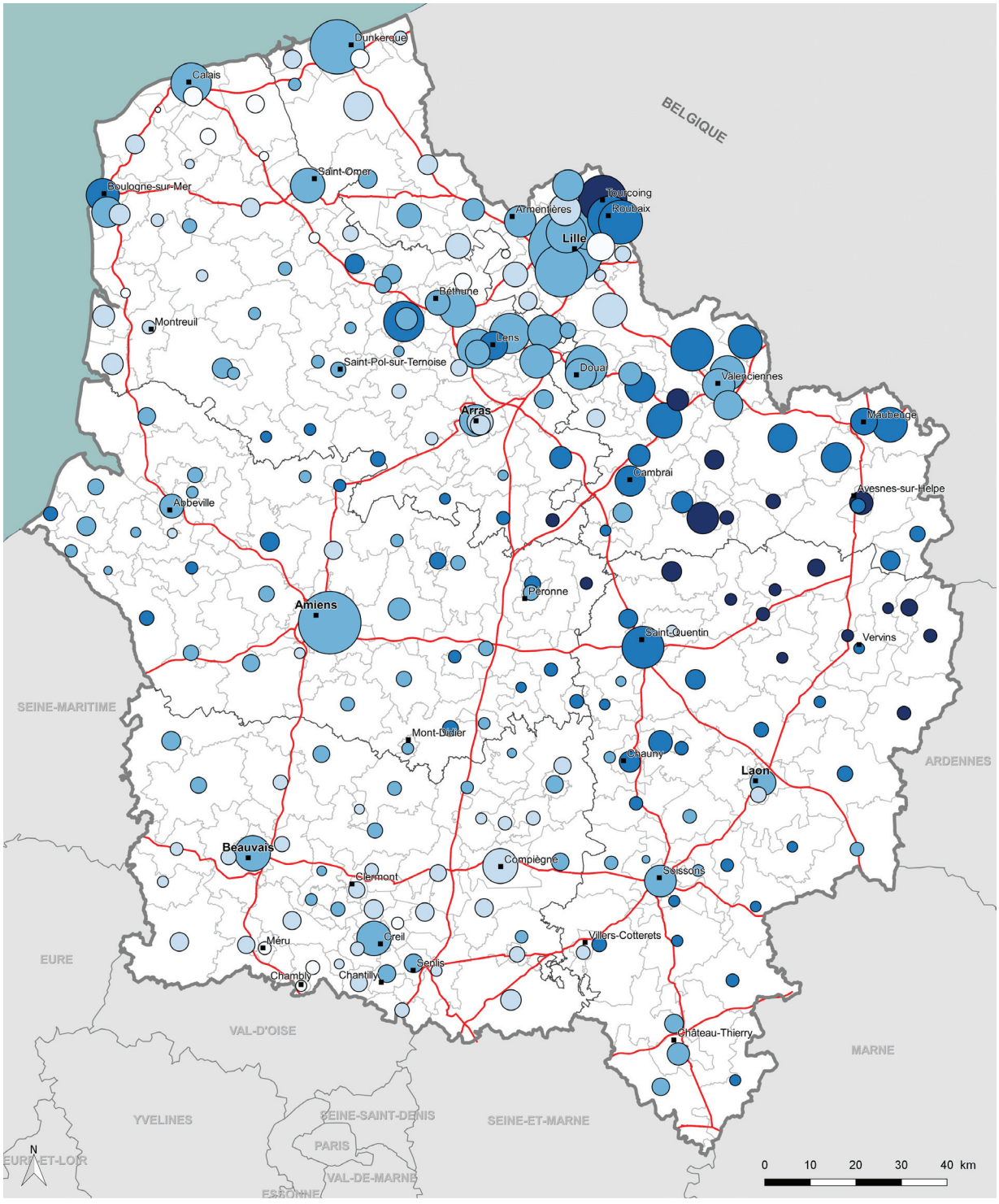
1 514 142 logements construits avant 1975

La structure du parc de logements en fonction de l'âge du bâti varie fortement au sein des différents territoires de la région. Outre la densité importante de résidences principales construites avant 1975 dans la Métropole Européenne de Lille (MEL), les agglomérations de Dunkerque et Amiens se démarquent sensiblement par leur nombre de logements anciens.

Néanmoins, la part relative du parc ancien est la plus forte dans les zones rurales du nord-est de la région Hauts-de-France, principalement dans le Cambrésis, l'Avesnois et la Thiérache. Les secteurs de Tourcoing et Roubaix, où plus de 3 logements sur 4 ont été construits avant 1975, ressortent également. A l'inverse, le parc de logements du sud de la région est en moyenne plus récent.

Source : FILOCOM 2015	Nombre de résidences principales construites avant 1975	Part des logements anciens
Aisne	156 486	68,1 %
Nord	677 892	62,4 %
Oise	175 773	53,2 %
Pas-de-Calais	349 823	57,4 %
Somme	154 168	62,3 %
Région	1 514 142	60,5 %
France métropolitaine	15 450 626	54,1 %

Les logements construits avant 1975

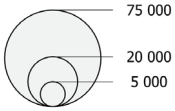


Source : Filocom 2015

Part des résidences principales construites avant 1975 dans le parc total de résidences principales

- de 34 à 45 %
- de 45 à 55 %
- de 55 à 65 %
- de 65 à 75 %
- de 75 à 86 %

Nombre de résidences principales construites avant 1975



cartographie SIG / DREAL Hauts-de-France © IGN Bd CARTO ®

L'offre en logement

L'état du parc de résidences principales

Le classement des locaux d'habitation définit 8 catégories graduées de 1 (grand luxe) à 8 (très médiocre) sur la base de plusieurs critères :

- l'impression d'ensemble, c'est-à-dire le caractère général de l'habitation suivant l'article 324 H de l'annexe III du Code Général des Impôts
- la qualité de la construction

Même si ce classement présente des imperfections, il est utile pour illustrer les gisements d'interventions en matière de lutte contre l'habitat dégradé, voire indigne.

Le parc des logements médiocres ou très médiocres est fortement représenté en région Hauts-de-France. La part des résidences principales de catégories 7 ou 8 atteint 5 % alors qu'elle est de 2,8 % en France métropolitaine.

125 836 résidences de catégorie 7 ou 8 en région

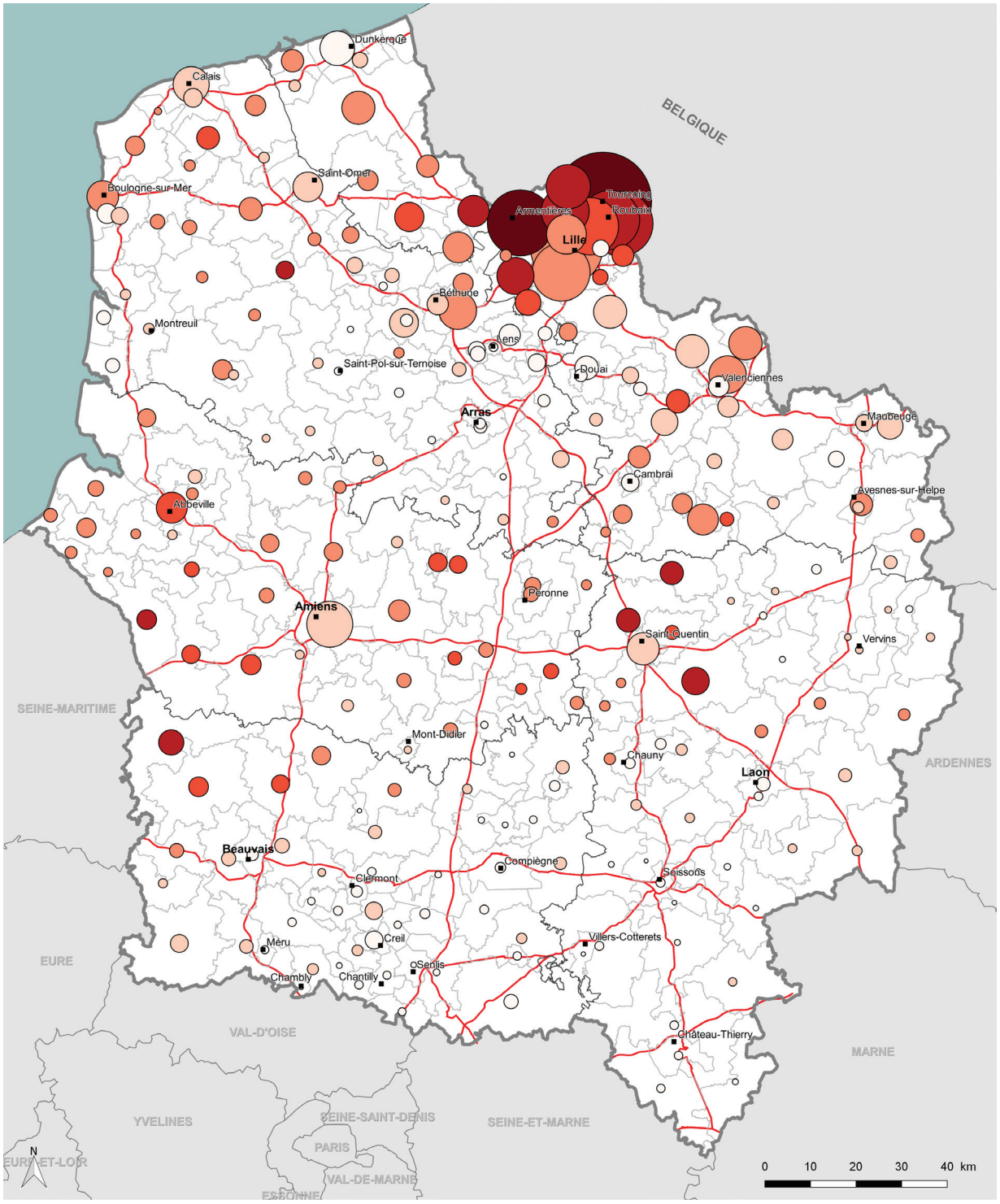
Le département du Nord concentre plus de 60 % des résidences principales de catégorie 7 ou 8 de la région Hauts-de-France et la part de logements médiocres ou très médiocres sur l'ensemble du parc des résidences principales (RP) du département est la plus forte (7 %) alors que la part régionale n'est que de 5 %.

Les habitations de catégorie 7 ou 8, médiocres ou très médiocres, sont essentiellement concentrées dans la Métropole Européenne de Lille (MEL), et, au sein de celle-ci, ce sont les grandes communes au nord de la métropole (Armentières, Roubaix, Tourcoing) qui présentent les proportions les plus importantes.

5 %
de RP de catégorie 7 ou 8 en région

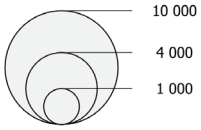
Source : FILOCOM 2015	Résidences principales de catégorie 7 et 8	Part des logements de catégorie 7 et 8 sur l'ensemble des résidences principales
Aisne	7 708	3,4 %
Nord	76 620	7,0 %
Oise	8 040	2,4 %
Pas-de-Calais	20 060	3,3 %
Somme	13 408	5,4 %
Région	125 836	5,0 %
France métropolitaine	798 735	2,8 %

Les résidences principales de catégorie cadastrale 7 ou 8 en 2015



Source : Filocom 2015

Nombre de résidences principales de catégorie cadastrale 7 ou 8



Part des résidences principales de catégorie cadastrale 7 ou 8 dans le parc total de résidences principales

- moins de 2,5 %
- 2,5 à 5,0 %
- 5,0 à 7,5 %
- 7,5 à 10,0 %
- 10,0 à 15,0 %
- 15,0 à 30,0 %

cartographie SIG / DREAL Hauts-de-France © IGN Bd CARTO ®

L'offre en logement

Le prix de référence des maisons anciennes

Au regard du prix médian des maisons anciennes de plus de 150 000 €, le sud de l'Oise se démarque sensiblement, au sud d'un axe Beauvais-Compiègne.

Au sud de Creil, le secteur de Senlis et Chantilly est le seul de la région Hauts-de-France où le prix médian des maisons anciennes dépasse les 280 000 €.

L'agglomération lilloise est l'autre vaste secteur où le prix médian des maisons anciennes dépasse les 150 000 €, à l'exception des secteurs de Roubaix, Tourcoing et Armentières. Cette influence du marché métropolitain s'étend, le long des axes routiers, à des zones éloignées dans les Flandres.

Sur le littoral, les couronnes des agglomérations de Dunkerque, Boulogne et Calais, ainsi que le Touquet-Paris-Plage ont un prix médian des maisons anciennes de plus de 150 000 €. Il en est de même de la couronne de l'agglomération d'Arras et de l'agglomération d'Amiens.

Ailleurs, le prix médian des maisons anciennes est inférieur à 150 000 €. Le nord de l'Aisne est le secteur où les prix sont les plus bas, inférieurs à 100 000 €.

A l'échelle départementale, le Nord concentre le plus grand nombre de transactions (96 079) soit 44,1 % des transactions régionales.

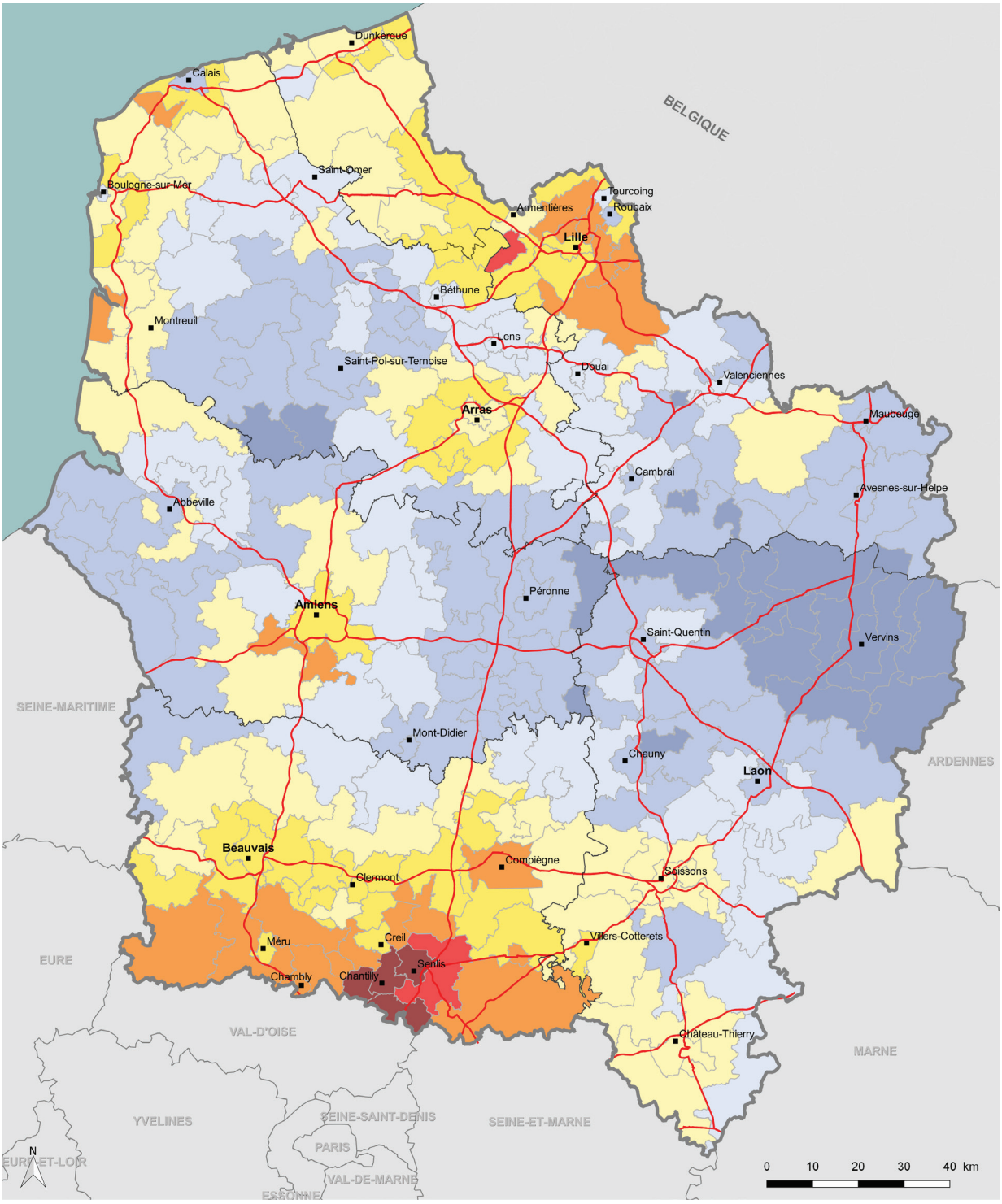
135 238 € prix médian régional des maisons anciennes

104 762 €
prix médian le plus bas pour l'Aisne

Source *: DVF 2011 à 2015	Prix médian	Nombre de transactions
Aisne	104 762 €	19 597
Nord	141 691 €	96 079
Oise	171 175 €	29 095
Pas-de-Calais	125 933 €	52 003
Somme	118 371 €	21 234
Région	135 238 €	218 008

** transaction type "bâti maison", hors VEFA, échanges, adjudications et expropriations*

Le prix de référence dans l'individuel ancien entre 2011 et 2015



Source : DVF 2011 - 2015

Prix médian des maisons anciennes entre 2011 et 2015 en euros constants, base 2010

- 60 500 à 85 000 €
- 85 000 à 110 000 €
- 110 000 à 130 000 €
- 130 000 à 150 000 €
- 150 000 à 180 000 €
- 180 000 à 230 000 €
- 230 000 à 280 000 €
- 280 000 à 340 000 €

cartographie SIG / DREAL Hauts-de-France © IGN Bd CARTO ®

L'offre en logement

Le prix de référence des appartements anciens

L'analyse du prix médian des appartements anciens permet de distinguer 4 grands ensembles :

- Le littoral à l'exception de ses trois grands ports (Dunkerque, Boulogne et Calais) au prix médian supérieur à 1 800 €/m², avec en outre des secteurs très valorisés où les prix médians dépassent les 2 800 €/m²,
- L'ensemble de la frange sud du département de l'Oise, au prix médian supérieur à 2 200 €/m²,
- L'agglomération lilloise au prix médian supérieur à 1 500 €/m² à l'exception de Roubaix et Tourcoing, avec des valeurs au-delà des 2 200 €/m² pour la commune de Lille,
- L'agglomération amiénoise, dont le secteur central présente également un prix médian au-delà des 2 200 €/m².

Ailleurs, lorsqu'un marché existe, le prix médian des appartements anciens ne dépasse pas les 1 500 €/m².

A l'échelle départementale, le Nord arrive en tête avec un prix médian de 2 133 €/m² pour 13 589 transactions soit 57,8 % des transactions régionales. Le département de l'Oise occupe la seconde place avec un prix médian de 1 900 €/m² pour 4 012 transactions soit plus de 17 % des transactions régionales.

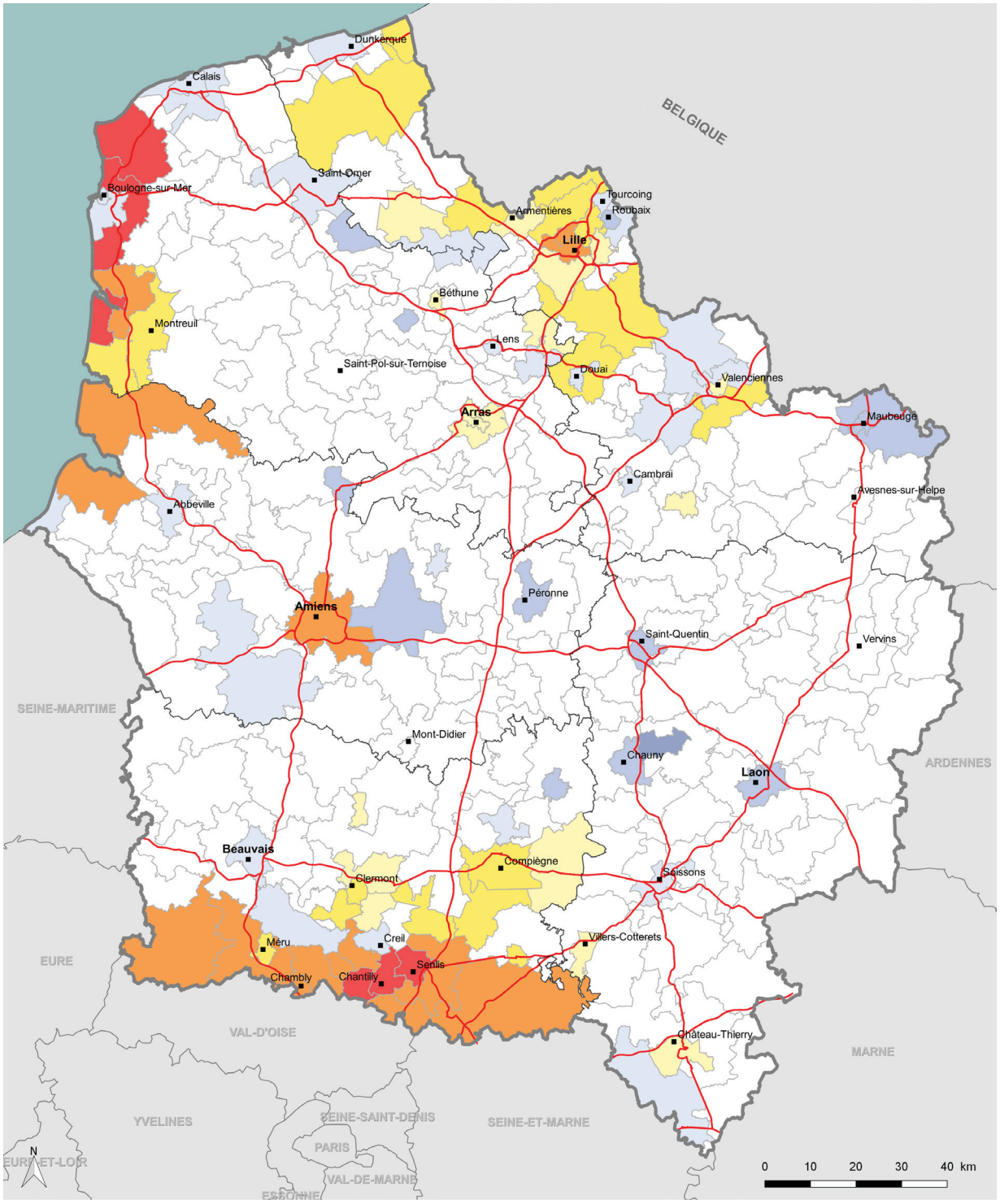
1 963 €/m² prix médian régional d'un appartement ancien

1143 €/m² prix médian le plus bas pour l'Aisne

Source *: DVF 2011 à 2015	Prix médian en €/m²	Nombre de transactions
Aisne	1 143	1 067
Nord	2 133	13 589
Oise	1 900	4 012
Pas-de-Calais	1 776	3 262
Somme	1 999	1 578
Région	1 963	23 508

** transaction type "bâti appartement", hors VEFA, échanges, adjudications et expropriations*

Le prix de référence dans le collectif ancien entre 2011 et 2015



Source : DVF 2011 - 2015

Prix médian des appartements anciens entre 2011 et 2015 en euros constants par m², base 2010

- données non disponibles
- moins de 700 €/m²
- de 700 à 1 200 €/m²
- de 1 200 à 1 500 €/m²
- de 1 500 à 1 800 €/m²
- de 1 800 à 2 200 €/m²
- de 2 200 à 2 800 €/m
- de 2 800 à 3 300 €/m

cartographie SIG / DREAL Hauts-de-France © IGN Bd CARTO ®

L'offre en logement

L'accession sociale à la propriété dans l'individuel neuf

Le Prêt à Taux Zéro (PTZ) est un prêt complémentaire sans intérêt destiné aux ménages primo-accédants sous plafonds de ressources.

Une zone est dite «tendue» si l'offre de logements disponibles n'est pas suffisante pour couvrir la demande en termes de volume et de prix. Au plan national, le principal zonage réglementaire s'attachant à caractériser la tension des marchés locaux du logement distingue quatre zones, de la plus tendue (A) à la plus détendue (C). Ce découpage, révisé en 2014, est appelé le zonage A/B/C, et les territoires de la région sont ainsi classés dans ces quatre zones.

La majeure partie des opérations PTZ se concentre dans 4 secteurs de la région :

- la Métropole Européenne de Lille et l'ancien bassin minier,
- la Flandre intérieure,
- l'Amiénois,
- le sud de l'Oise, hors les secteurs de Chantilly et Senlis.

3 538 opérations PTZ en individuel neuf

L'Oise présente le prix moyen d'opérations PTZ en individuel neuf le plus élevé avec montant de 200 003 € alors que le prix moyen régional n'est que de 178 846 €.

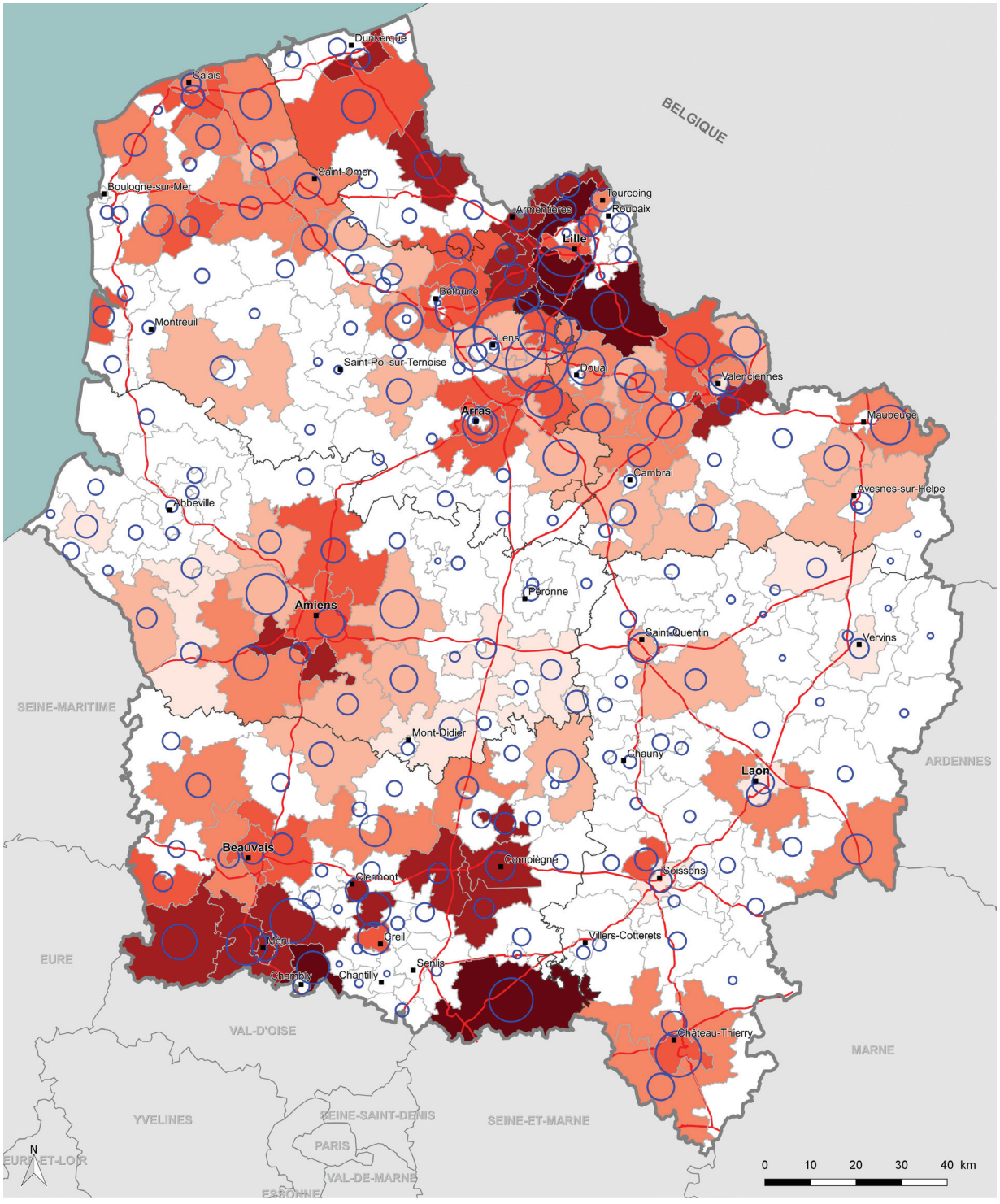
Le Pas-de-Calais se distingue par le nombre le plus élevé d'opérations (1 076 opérations PTZ) soit plus de 30 % des opérations PTZ régionales.

30,4 %
des opérations PTZ « individuel neuf » dans le Pas-de-Calais

Les opérations de plus de 230 000 € se concentrent dans la périphérie nord-ouest de Lille (Pérenchies, Bondues, Roncq), dans le pays de Carembault au sud de Lille (Annœullin et Bauvin) et au sud de la région (Chambly). Cette localisation met en avant les secteurs résidentiels les plus prisés de la région Hauts-de-France, tout du moins pour les primo-accédants au budget plus conséquent.

Source : SGFGAS	Nombre d'opérations PTZ en individuel neuf en 2013 et 2014	Prix moyen des opérations PTZ en individuel neuf 2013-2014
Aisne	399	162 818 €
Nord	936	185 548 €
Oise	689	200 003 €
Pas-de-Calais	1 076	172 713 €
Somme	438	160 907 €
Région	3 538	178 846 €

Les opérations PTZ dans l'individuel neuf en 2013 et 2014



Source : SGFGAS, traitement ADIL du Nord et DREAL Hauts-de-France

Nombre d'opérations PTZ dans l'individuel neuf en 2013 et 2014 (construction + achat de terrain ou VEFA)

150
50
15

Prix moyen des opérations PTZ dans l'individuel neuf en 2013 - 2014
(construction + achat de terrain ou VEFA)

- pas d'opération / données non disponibles
- de 138 000 à 150 000 €
- de 150 000 à 165 000 €
- de 165 000 à 180 000 €
- de 180 000 à 195 000 €
- de 195 000 à 210 000 €
- de 210 000 à 225 000 €
- plus de 225 000 €

cartographie SIG / DREAL Hauts-de-France © IGN Bd CARTO ®

L'offre en logement

L'accession sociale à la propriété dans le collectif neuf

Depuis le 1er octobre 2014, les conditions d'attribution et les modalités du PTZ ont été revues afin de rééquilibrer l'aide au profit des zones moins tendues. Le but est d'augmenter le nombre de bénéficiaires dans les zones B2 et C et de renforcer l'aide dans les zones B1, B2 et C.

Même si la grande majorité des PTZ accordés dans le collectif neuf se concentre dans la métropole lilloise et plus particulièrement dans Lille intra-muros qui totalise 30 % des prêts de la région, ce type d'opérations se retrouve également en zone B1 (Amiens, Beauvais, Creil, limite sud de l'Oise) et en zone B2 (l'ancien bassin minier, le littoral et le sud de l'Oise).

La comparaison avec les cartes des prix immobiliers montre que le dispositif permet bien un accès à l'accession dans les secteurs les plus valorisés, même si le nombre d'opérations reste le plus souvent limité.

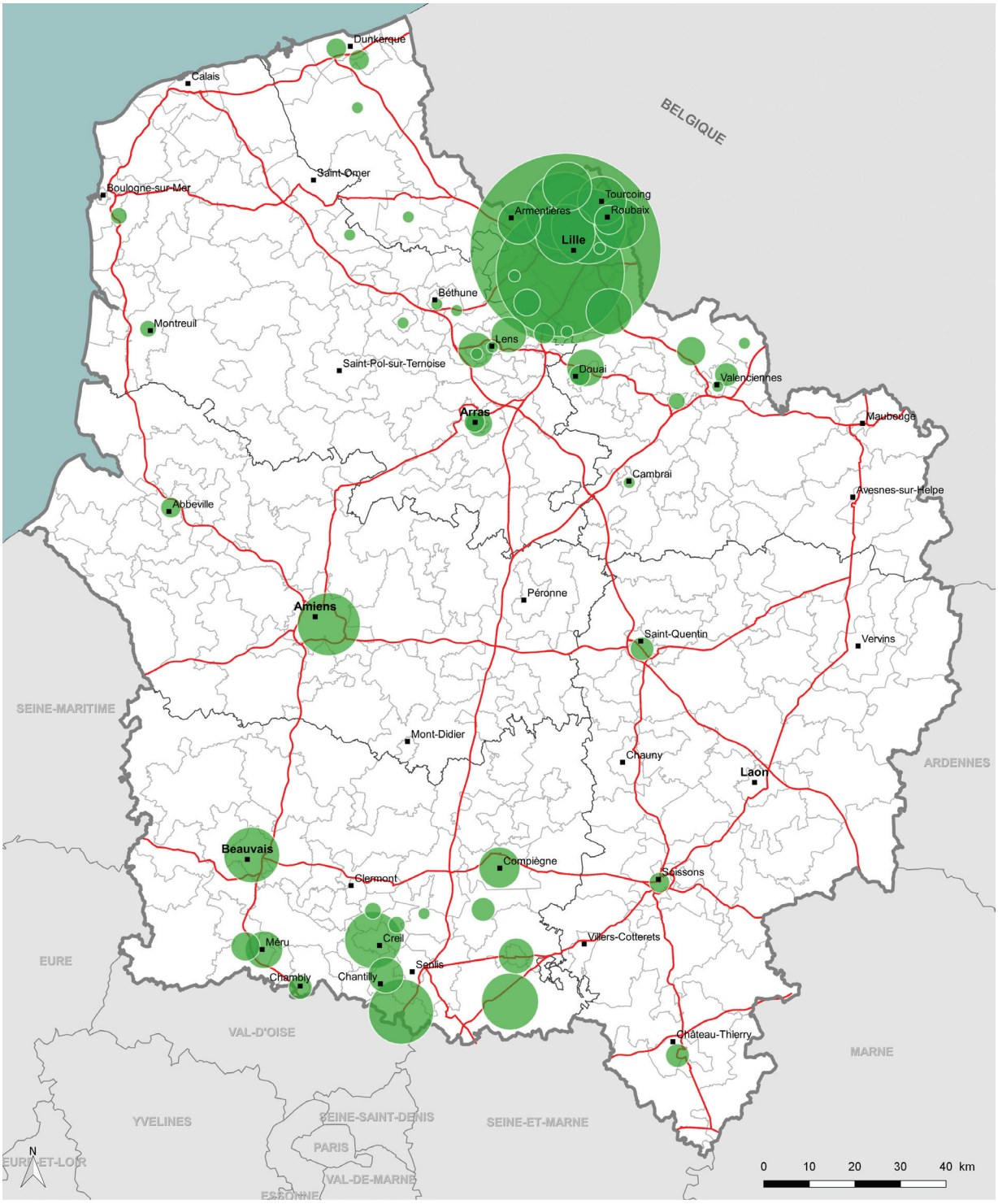
154 953 € : prix moyen régional d'une opération

Par ailleurs, le coût moyen d'opération pour le collectif neuf s'élevant à 154 953 € est beaucoup plus faible que le coût moyen d'opération pour l'individuel neuf qui atteint les 178 846 €.

73,4 %
des PTZ
"collectif neuf"
dans le Nord

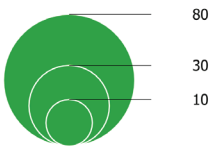
Source : SGFGAS	Nombre d'opérations PTZ en collectif neuf en 2013 et 2014	% des opérations PTZ en collectif neuf
Aisne	7	1,3 %
Nord	403	73,4 %
Oise	92	16,8 %
Pas-de-Calais	26	4,7 %
Somme	21	3,8 %
Région	549	

Les opérations PTZ dans le collectif neuf entre 2013 et 2015



Source : SGFGAS

Nombre d'opérations PTZ dans le collectif neuf entre 2013 et 2015



cartographie SIG / DREAL Hauts-de-France © IGN Bd CARTO ®

L'offre en logement

Le prix de référence des terrains à bâtir

L'enquête sur le Prix des Terrains à Bâtir (EPTB) fournit des informations sur les terrains à bâtir destinés à la construction d'une maison individuelle (type d'acquisition, surface, prix, etc.). Les données collectées ne reflètent donc pas l'intégralité des marchés fonciers.

Avec un prix moyen des terrains à bâtir de 73,6 €/m², la région Hauts-de-France se situe autour de la moyenne nationale de 73,3 €/m².

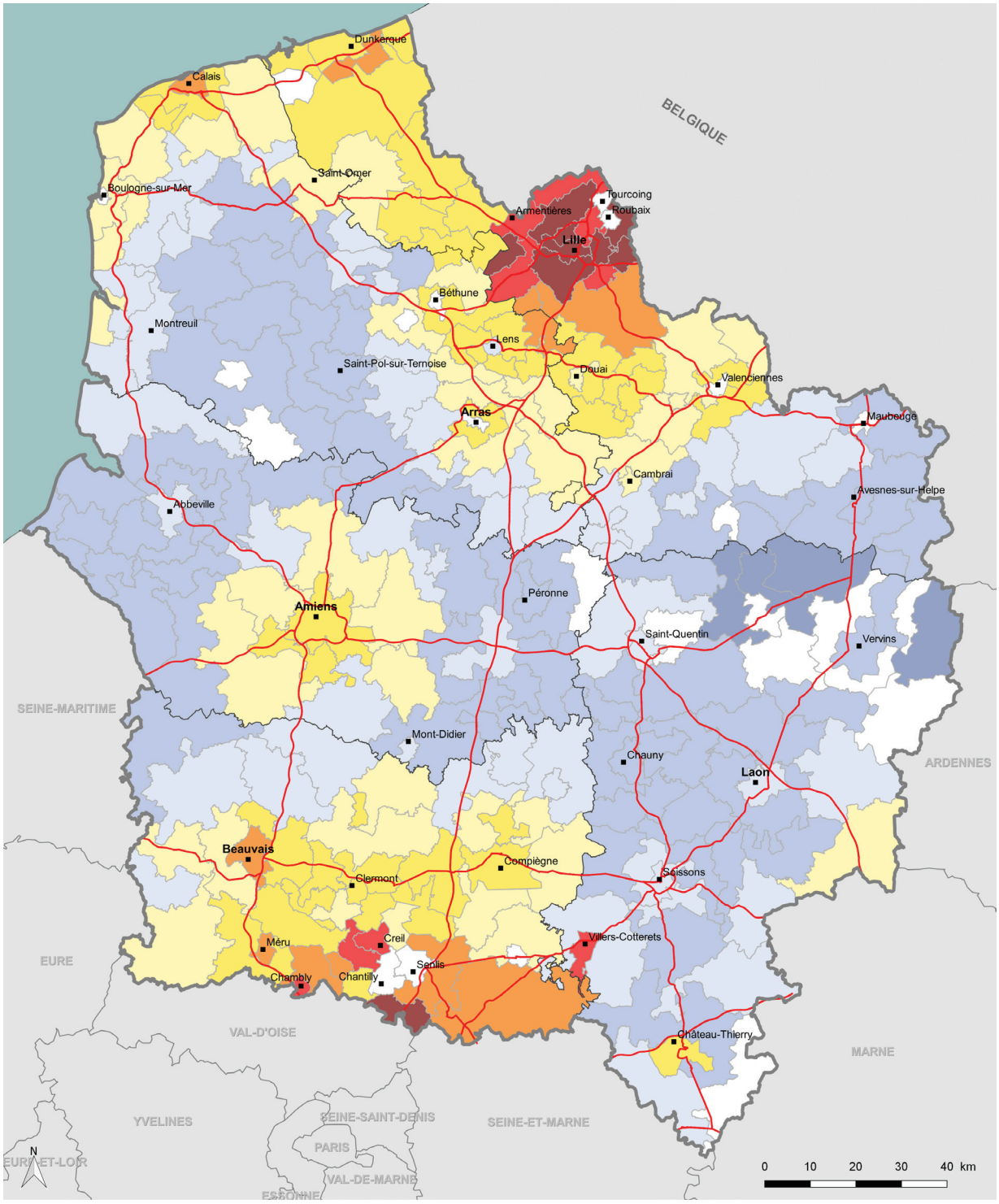
A l'échelle infra-régionale, des disparités très nettes apparaissent, et des écarts importants entre des secteurs géographiquement très proches. Tiré par les prix constatés au sein de la Métropole Européenne de Lille (MEL), le département du Nord a le prix moyen des terrains le plus important avec 99 €/m² alors que le département de l'Aisne atteint un prix moyen de 39 €/m², soit une importante différence de 60 € du m².

1 546 hectares de terrains à bâtir dans la région

Les prix moyens des terrains à bâtir de plus de 160 €/m² (les plus élevés et donc indicateurs de la tension du marché) sont surtout concentrés dans la Métropole Européenne de Lille (MEL) et au sud de la région Hauts-de-France, dans le département de l'Oise. Ils y sont plus de deux fois supérieurs à la moyenne régionale. Certains secteurs de la bande littorale présentent également des prix plus élevés.

Source : EPTB 2012- 2015	Surface des terrains en m²	Prix moyen des terrains (€/ m²)
Aisne	1 706 774	39,0 €
Nord	4 078 891	99,0 €
Oise	2 475 090	89,8 €
Pas-de-Calais	5 030 121	66,1 €
Somme	2 173 860	51,8 €
Région	15 464 836	73,6 €
France métropolitaine	252 979 428	73,3€

Le prix moyen des terrains à bâtir de 2012 à 2015



Sources : EPTB 2012 à 2015

Prix moyens des terrains à bâtir, 2012 - 2015

- données indisponibles
- de 10 à 20 €/m²
- de 20 à 40 €/m²
- de 40 à 60 €/m²
- de 60 à 90 €/m²
- de 90 à 120 €/m²
- de 120 à 160 €/m²
- de 160 à 200 €/m²
- plus de 200 €/m²

cartographie SIG / DREAL Hauts-de-France © IGN Bd CARTO ®

L'offre en logement

Les loyers du parc locatif privé

Les loyers analysés sont ceux des ménages bénéficiaires des aides au logement des Caisses d'Allocations Familiales (CAF). Ils ne reflètent donc pas l'ensemble des loyers du parc locatif privé. Les loyers de stock moyen des allocataires du parc locatif privé rassemblent les loyers moyens au m² de surface habitable de l'ensemble des allocataires du parc locatif privé, quelle que soit leur date d'entrée dans leur logement. Ils permettent une première approche du niveau des loyers pratiqués, en particulier auprès des ménages les plus modestes.

Les loyers de stock moyen supérieurs à 11 €/m², les plus élevés et les plus signifiants au regard de la tension du marché local de l'habitat, se rencontrent dans la ville-centre de Lille, dans l'agglomération d'Amiens et au sud du département de l'Oise, dans les agglomérations de Clermont, Senlis, Chantilly et Chambly.

7,9 €/m² loyer moyen de stock régional

S'il donne à voir des disparités fortes entre les différents territoires de la région, cet indicateur masque les effets de structure du parc de logements des agglomérations étudiées. Les loyers au m² sont en effet plus élevés pour les petites typologies de logement que pour les grands types.

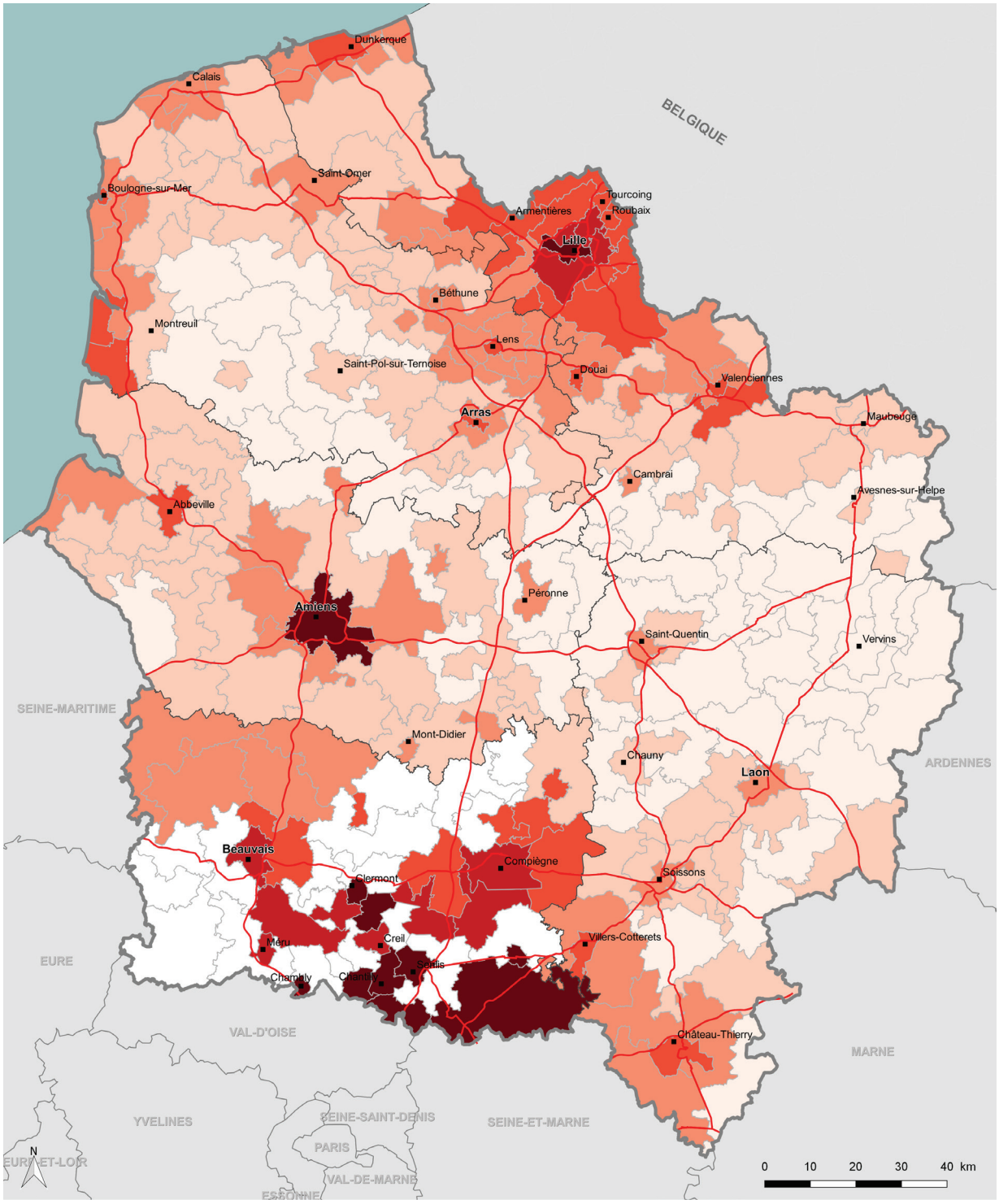
Néanmoins, le département de l'Oise présente un profil moyen plus tendu que les autres départements avec un loyer moyen de marché s'élevant à 9,9 €/m² et un loyer moyen de stock de 9,3 €/m².

9,3 €/m²
loyer moyen de stock le plus élevé pour l'Oise

Source *: CNAF 2014 - CEREMA	Loyer moyen de stock (€/m²)	Loyer moyen de marché (€/m²)
Aisne	6,4	6,8
Nord	8,3	9,1
Oise	9,3	9,9
Pas-de-Calais	7,1	7,5
Somme	8,2	9,0
Région	7,9	8,5

** données calculées hors communes de moins de 5 allocataires de logements du parc privé*

Les loyers de stock du parc locatif privé en 2014



Source : CAF 2014, exploitation Cerema

Loyer de stock moyen des allocataires du parc locatif privé

- 4,7 à 6,0 €/m²
- 6,0 à 7,0 €/m²
- 7,0 à 8,0 €/m²
- 8,0 à 9,5 €/m²
- 9,5 à 11,0 €/m²
- 11,0 à 14,0 €/m²
- Données non disponibles

cartographie SIG / DREAL Hauts-de-France © IGN Bd CARTO ®

La rencontre "offre - demande"

Le rôle social du parc locatif privé

Le parc locatif privé peut jouer une fonction sociale d'accueil très différenciée selon les marchés. Il peut être difficile d'accès pour les ménages les plus modestes quand les niveaux de loyers pratiqués localement sont élevés. Ces ménages se tournent alors de façon prépondérante vers le parc locatif social. Il peut, à l'inverse, être un parc très social, dans des secteurs dépréciés où il existe néanmoins une demande sociale forte malgré l'existence d'une dégradation de l'habitat.

La proportion des locataires du parc privé aux ressources inférieures au seuil de pauvreté (valeur définie par la moitié de la médiane des revenus des ménages) permet ainsi de comparer les territoires en fonction de la sélectivité de leur marché locatif et de la fonction très sociale jouée localement par le parc privé.

Une sous-représentation de ces ménages peut davantage être le signe du niveau de pression sur ce parc que l'indicateur d'un territoire où il y a peu de précarité.

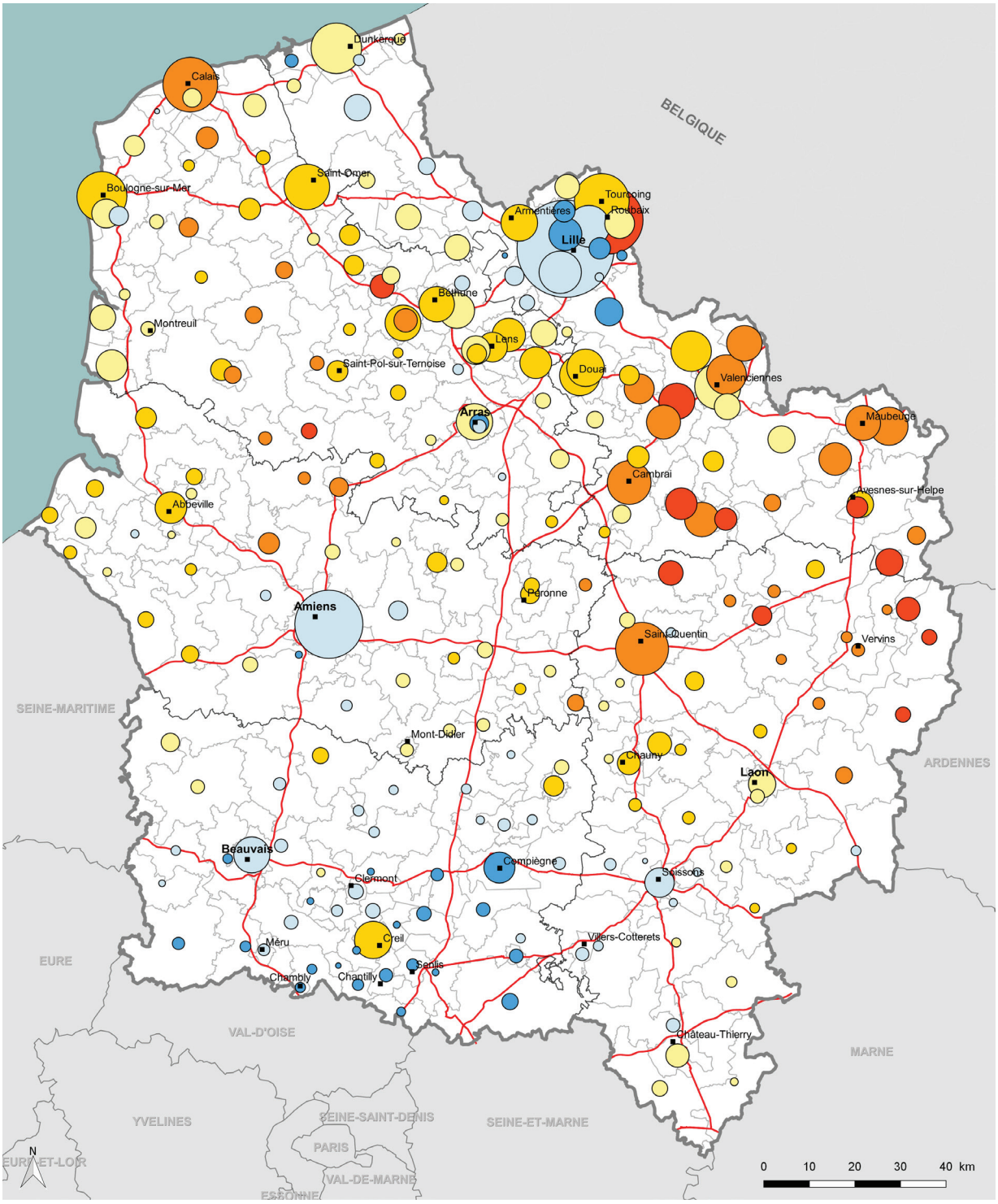
155 990 locataires du parc privé sous le seuil de pauvreté

Les zones, où moins de 17,5 % des locataires du parc privé sont sous le seuil de pauvreté, sont le cœur de la Métropole Européenne de Lille (MEL), hormis la bordure frontalière avec la Belgique, et le sud du département de l'Oise, à l'exception de la ville de Creil.

A contrario, dans la région Hauts-de-France, la fonction très sociale du parc locatif privé se constate dans de nombreux secteurs. Dans l'ensemble, les zones, où plus de 40 % des locataires du parc privé sont sous le seuil de pauvreté, sont localisées dans les secteurs à dominante rurale, où le parc locatif social est moins important ou rare. Mais, font exception à ce constat, certaines zones appartenant aux couronnes de grands pôles urbains, comme Denain dans l'ancien bassin minier, ou des villes-centres comme Maubeuge, Cambrai, Saint-Quentin, Calais et Roubaix.

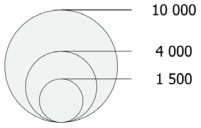
Source : FILOCOM 2015	Nombre des locataires du parc privé sous le seuil de pauvreté 2015	Part des locataires du parc privé sous le seuil de pauvreté 2015
Aisne	15 860	35 %
Nord	73 077	30 %
Oise	12 051	20 %
Pas-de-Calais	38 536	34 %
Somme	16 466	28 %
Région	155 990	29,8 %

Les locataires du parc privé sous le seuil de pauvreté en 2015



Source : Filocom 2015

Nombre de locataires du parc privé sous le seuil de pauvreté en 2015



Part de locataires du parc privé sous le seuil de pauvreté en 2015

moyenne nationale : 24,2 %
moyenne régionale : 29,8 %

- moins de 17,5 %
- de 17,5 % à 25,0 %
- de 25,0 % à 32,5 %
- de 32,5 % à 40,0 %
- de 40,0 % à 47,5 %
- plus de 47,5 %

cartographie SIG / DREAL Hauts-de-France © IGN Bd CARTO ®

La rencontre "offre - demande"

La vocation très sociale du parc locatif social

L'exploitation des données du Répertoire du Parc Locatif des bailleurs Sociaux (RPLS) permet l'analyse du loyer moyen par mètre carré de surface habitable dans le parc locatif social de la région Hauts-de-France.

La vocation très sociale du parc des bailleurs HLM peut être caractérisée par la proportion de logements au loyer inférieur à 4,5 €/m², soit les loyers les moins élevés.

Si plus de 60 % des logements très sociaux se situent dans les départements du Nord et du Pas-de-Calais, les départements de l'Aisne et de l'Oise possèdent un parc où plus de 20 % des logements sociaux ont un loyer inférieur à 4,5 €/m² alors qu'en région cette part n'est que de 15,4 %.

Les agglomérations d'Amiens, d'une grande partie de la Métropole Européenne de Lille (MEL) et de l'ancien bassin minier, présentent des parts de logements très sociaux sensiblement inférieures à la moyenne régionale.

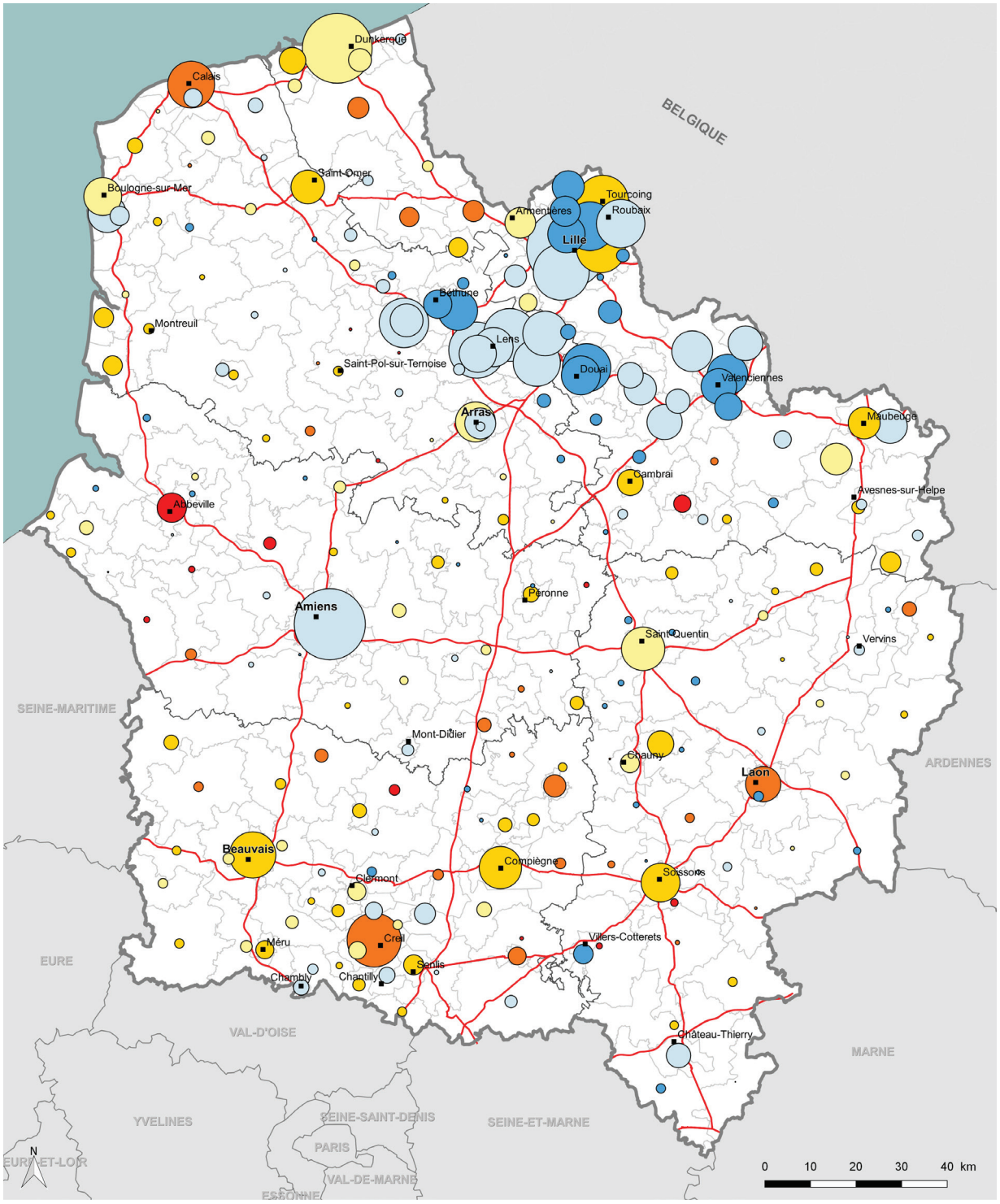
D'autre part, les agglomérations de Creil et Calais, ayant un parc de logements HLM conséquent, ainsi que les agglomérations de Laon et Abbeville, dépassent de plus de 30 % la part des logements au loyer inférieur à 4,5 €/m² habitable.

77 645 logements au loyer inférieur à 4,5 €/m²

15,4 %
du parc de logements sociaux au loyer < 4,5 €/m²

Source : RPLS 2016	Nombre de logements au loyer < 4,5 €/m²	Part de logements au loyer < 4,5 €/m²
Aisne	8 196	22,2 %
Nord	31 132	13,1 %
Oise	14 389	24,6 %
Pas-de-Calais	18 074	13,3 %
Somme	5 854	16,4 %
Région	77 645	15,4 %

La part de logements sociaux dont le loyer est inférieur à 4,5 €/m² habitable au 1er janvier 2016

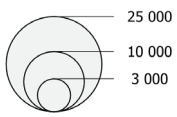


Source : RPLS 2016

Part de logements sociaux dont le loyer est inférieur à 4,5 € /m² habitable

- moins de 7,5 %
- de 7,5 % à 15 %
- de 15 % à 20 %
- de 20 % à 30 %
- de 30 % à 40 %
- plus de 40 %

Nombre de logements HLM avec un loyer renseigné



cartographie SIG / DREAL Hauts-de-France © IGN Bd CARTO ®

La rencontre "offre - demande"

Les revenus moyens en accession sociale

La plus forte concentration des ménages primo-accédants, aux revenus annuels moyens les plus élevés, se situe dans le sud de la région Hauts-de-France et plus précisément dans le sud de l'Oise.

En effet, alors que le revenu annuel moyen des ménages primo-accédants aidés s'établit à 31 586 €, le département de l'Oise avec 33 700 € de revenu annuel moyen regroupe les primo-accédants aidés aux revenus les plus élevés.

Les primo-accédants au revenu brut annuel moyen supérieur à 40 000 €, la tranche la plus élevée, se concentrent au sud de l'Oise, dans le pays de Thelle avec Chambly comme ville principale, et également au sud-ouest de la Métropole Européenne de Lille (MEL) dans le secteur des Weppes.

Ainsi, la périphérie de la Métropole Européenne de Lille (MEL) et le sud de l'Oise concentrent les revenus moyens les plus élevés.

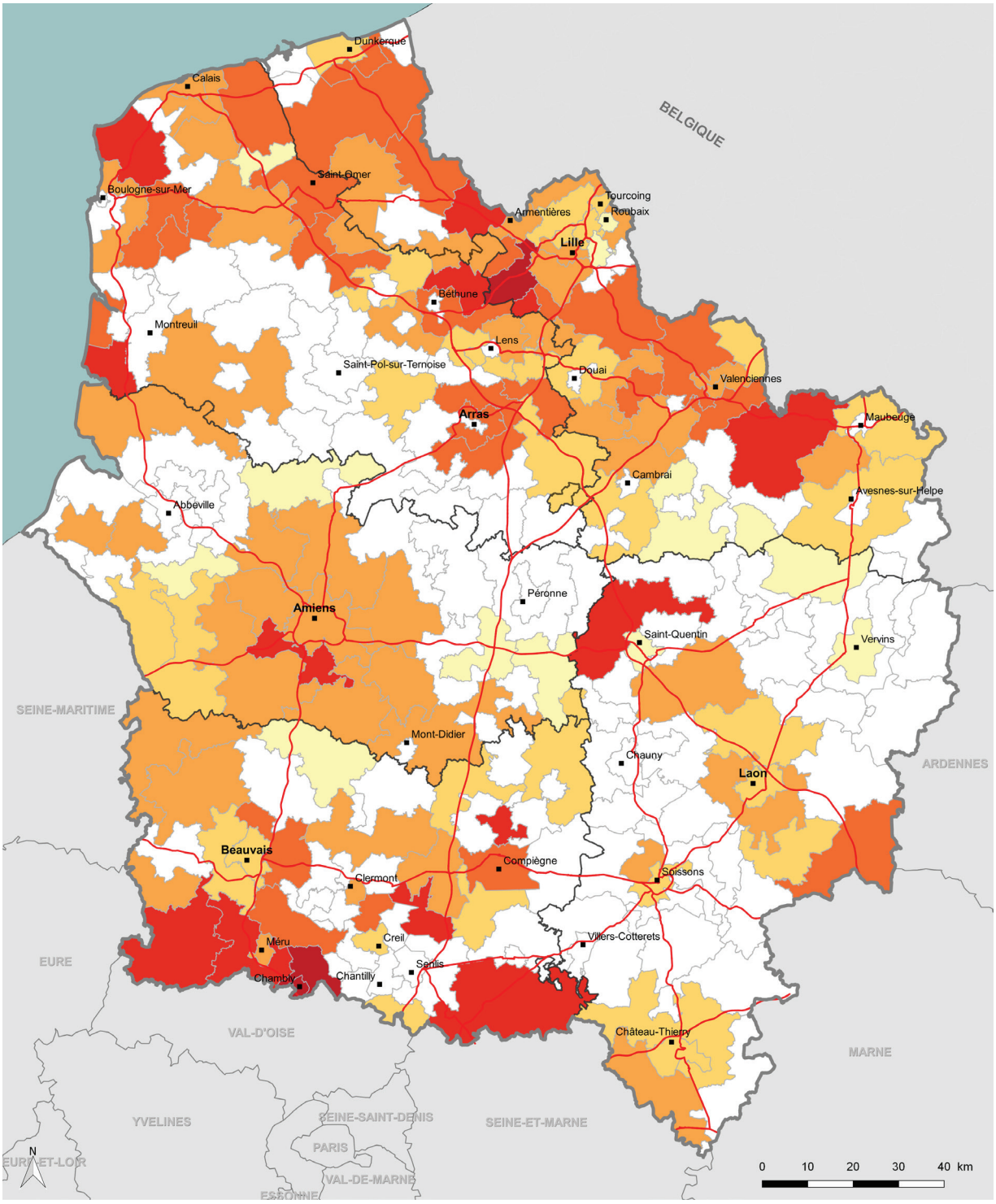
A l'inverse, pour les années 2013 et 2014, le département de l'Aisne regroupe les primo-accédants aidés aux revenus les plus faibles (revenu annuel moyen de 29 914 €).

4 682 opérations PTZ en région

31 586 €
revenu annuel moyen du primo-accédant aidé

Source : SGFGAS	Nombre total d'opérations de 2013 à 2014	Revenu annuel moyen
Aisne	447	29 914 €
Nord	1 665	31 271 €
Oise	826	33 700 €
Pas-de-Calais	1 223	31 938 €
Somme	521	29 948 €
Région	4 682	31 586 €

Le revenu brut annuel moyen des primo-accédants aidés en 2013 et 2014



Source : SGFGAS, traitement ADIL du Nord et DREAL Hauts-de-France

Revenu brut annuel moyen des ménages ayant bénéficié d'un PTZ en 2013 et 2014

- Pas d'opération / données non disponibles
- de 22 732 € à 27 000 €
- de 27 000 € à 30 000 €
- de 30 000 € à 33 000
- de 33 000 € à 36 000
- de 36 000 € à 40 000
- de 40 000 € à 46 563

cartographie SIG / DREAL Hauts-de-France © IGN Bd CARTO ®

La rencontre "offre - demande"

Le rôle social du parc en propriété occupante

En 2015, dans la région Hauts-de-France, 8,5 % des propriétaires occupants (PO), 121 472 ménages, se situent sous le seuil de pauvreté. Cette part est assez proche de la moyenne nationale.

Les départements du Nord et du Pas-de-Calais regroupent plus de 67 % des propriétaires occupants vivant sous le seuil de pauvreté (82 003 ménages).

Le département de l'Aisne a la part de propriétaires occupants vivant sous le seuil de pauvreté la plus élevée de la région avec 9,7 %, suivi du département du Pas-de-Calais avec 9,4 %. A l'inverse, le département de l'Oise a la part la plus faible avec 6,2 %.

La pauvreté dans le parc en propriété occupante peut être résiduelle, souvent dans les secteurs urbains et centraux. Elle peut à l'inverse représenter plus d'un propriétaire sur six dans de nombreux territoires à dominante rurale, au nord de la région Hauts-de-France et plus précisément dans les zones de l'Artois et de la Thiérache.

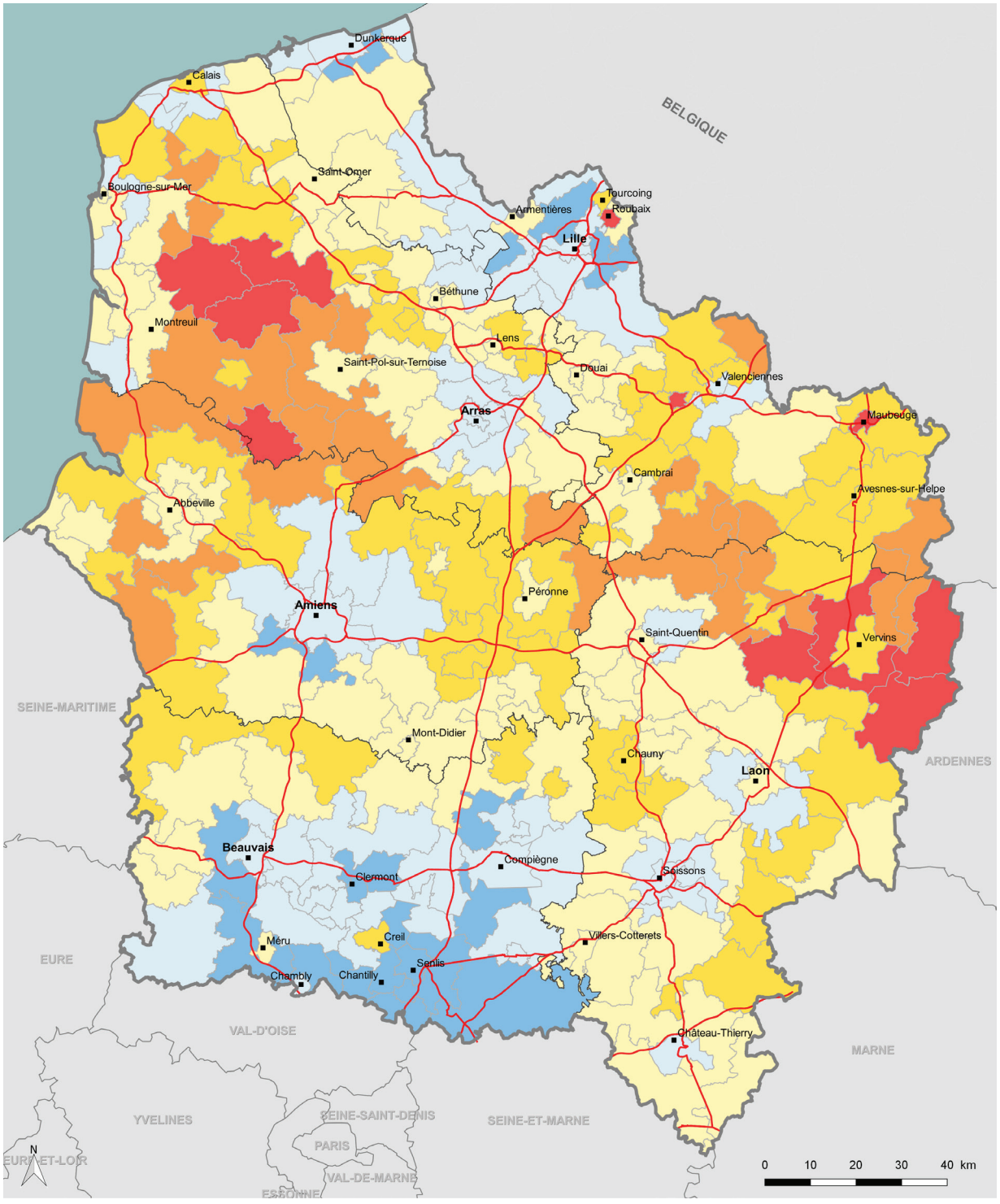
Trois communes urbaines, toutes dans le département du Nord, font exception et se caractérisent par des proportions de propriétaires occupants sous le seuil de pauvreté dépassant les 15 %. Il s'agit de Roubaix, Denain et Maubeuge.

121 472 propriétaires occupants sous le seuil de pauvreté

8,5 %
de PO sous le seuil de pauvreté en région

Source : FILOCOM 2015	Nombre de propriétaires occupants (PO) en 2015	Part des propriétaires occupants sous le seuil de pauvreté
Aisne	140 806	9,7 %
Nord	588 697	8,4 %
Oise	202 927	6,2 %
Pas-de-Calais	345 919	9,4 %
Somme	148 475	8,9 %
Région	1 426 824	8,5 %
France métropolitaine	16 460 427	8,0 %

Les propriétaires occupants sous le seuil de pauvreté en 2015



Source : Filocom 2015

Part de propriétaires occupants sous le seuil de pauvreté en 2015

moyenne nationale : 8,0 %
moyenne régionale : 8,5 %

- moins de 5,0 %
- de 5,0 % à 7,5 %
- de 7,5 % à 10,0 %
- de 10,0 % à 12,5 %
- de 12,5 % à 15,0 %
- plus de 15,0 %

cartographie SIG / DREAL Hauts-de-France © IGN Bd CARTO ®

La rencontre "offre - demande"

Le rôle social du parc en propriété occupante (évolution)

Sur la période 2009-2015, le nombre de propriétaires occupants sous le seuil de pauvreté est passé de 136 622 à 121 472. Cette baisse significative (- 11,1 %) intervient alors que, sur la même période, pour la France métropolitaine, la baisse également constatée n'est que de - 8,1 %.

Cette baisse significative du nombre de propriétaires occupants sous le seuil de pauvreté, supérieure à 10 %, se constate dans tous les départements de la région Hauts-de-France avec des dynamiques toutefois contrastées et à l'exception notoire du département de l'Oise qui ne connaît qu'une diminution relativement faible de - 3,3 %.

- 15 150 propriétaires occupants sous le seuil de pauvreté dans la région

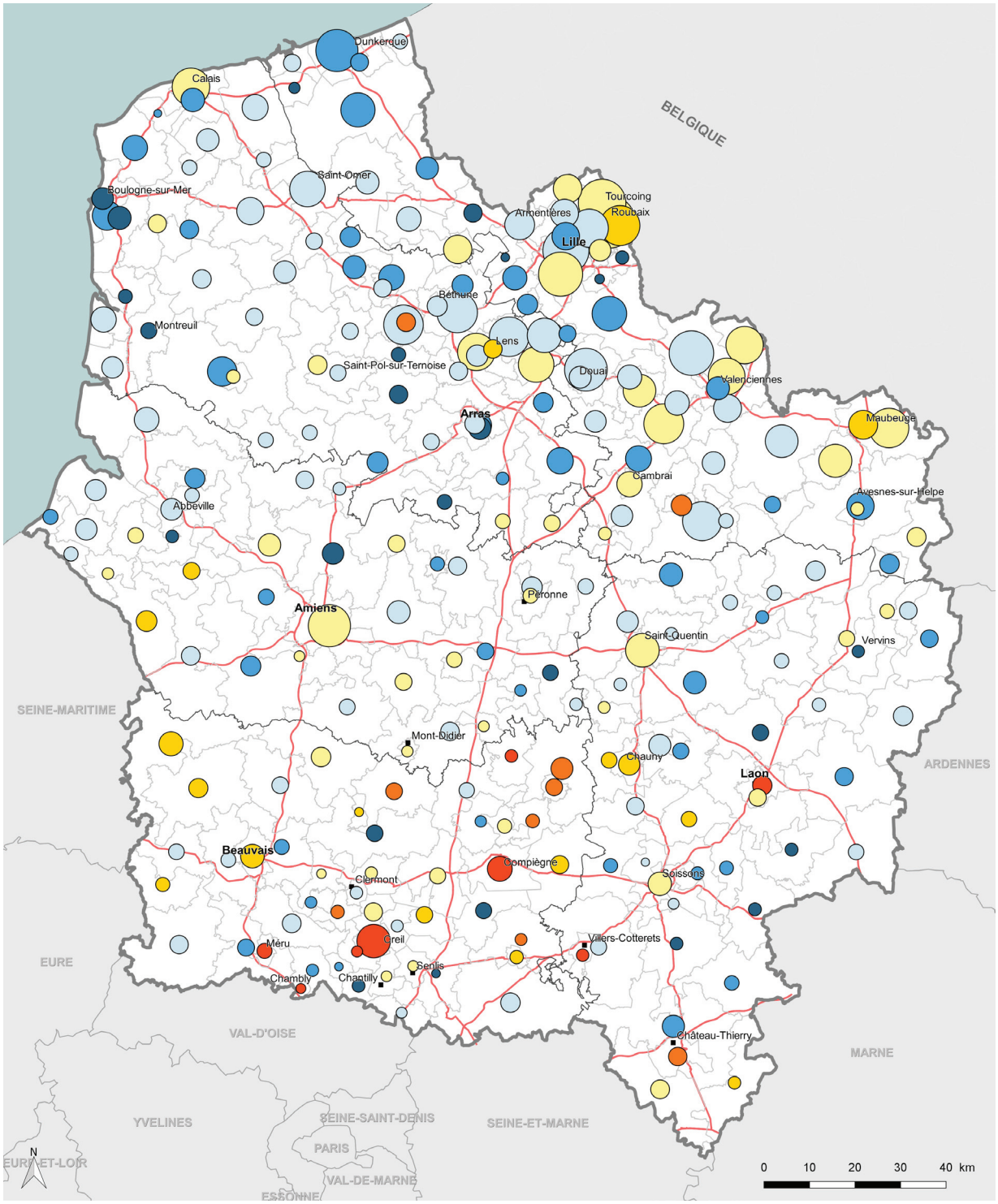
Le département de l'Oise présente une double caractéristique : il détient le nombre et la part la plus faible de propriétaires occupants vivant sous le seuil de pauvreté. Toutefois, il rassemble la quasi-totalité des secteurs dans lesquels le nombre de propriétaires occupants pauvres a le plus augmenté dans la période 2009-2015. Cette hausse est ainsi de plus de 10 % dans les agglomérations de Creil, Compiègne, Méru et Chambly.

Cette augmentation de plus de 10 % du nombre de propriétaires occupants sous le seuil de pauvreté concerne également les agglomérations de Laon et Villers-Cotterêts, dans l'Aisne. Plus globalement, l'ensemble des territoires, dans lesquels le nombre de propriétaires occupants pauvres a augmenté de plus de 2,5 %, se concentre au sud d'un axe Amiens - Saint-Quentin.

- 11,1 %
de PO sous le seuil de pauvreté en région entre 2009 et 2015

Source : FILOCOM 2015	Nombre de propriétaires occupants (PO) sous le seuil de pauvreté	Evolution du nombre de PO sous le seuil de pauvreté de 2009 à 2015
Aisne	13 616	- 11,8 %
Nord	49 573	- 10,6 %
Oise	12 577	- 3,3 %
Pas-de-Calais	32 430	- 13,7 %
Somme	13 276	- 12,1 %
Région	121 472	- 11,1 %
France métropolitaine	1 316 462	- 8,1 %

L'évolution du nombre de propriétaires occupants sous le seuil de pauvreté entre 2009 et 2015



Sources : Filocom 2009 et 2015

Evolution du nombre de propriétaires occupants sous le seuil de pauvreté entre 2009 et 2015

- de - 30 % à -20 %
- de - 20 % à -15 %
- de - 15 % à - 10 %
- de - 10 % à -2,5 %
- de - 2,5 % à + 2,5 %
- de + 2,5 % à + 10 %
- plus de + 10 %

← moyenne régionale : - 11,1 %
← moyenne nationale : - 8,1 %

Nombre de propriétaires occupants sous le seuil de pauvreté en 2015

3 000
1 000

cartographie SIG / DREAL Hauts-de-France © IGN Bd CARTO ®

La rencontre "offre - demande"

Le taux d'effort des allocataires du parc privé

Le taux d'effort mesure le poids de la dépense pour se loger dans le budget du ménage. Il est égal au rapport entre la dépense en logement d'un ménage et son revenu. La donnée du taux d'effort est fournie par la Caisse Nationale d'Allocations Familiales (CNAF) et concerne ici exclusivement les ménages allocataires du parc privé. Toutefois, compte-tenu de la part importante des ménages bénéficiaires d'une aide dans le parc privé, cet indicateur est significatif.

Un taux d'effort de 39 % constitue un seuil très élevé pour des ménages aux ressources modestes, et marque donc des situations de probable difficulté ou vulnérabilité dues à un coût du logement trop lourd. La représentation de cet indicateur permet donc d'identifier les marchés locaux où la tension est la plus forte.

37 529 allocataires au taux d'effort supérieur à 39 %

3 secteurs se démarquent sensiblement au niveau régional avec plus de 30 % des ménages du parc privé devant subir un taux d'effort supérieur à 39 % :

- la Métropole Européenne de Lille (MEL) et la Pévèle, au sud-est de celle-ci.
- l'agglomération d'Amiens.
- le sud de l'Oise (les agglomérations de Compiègne, Senlis, Chantilly et Chambly).

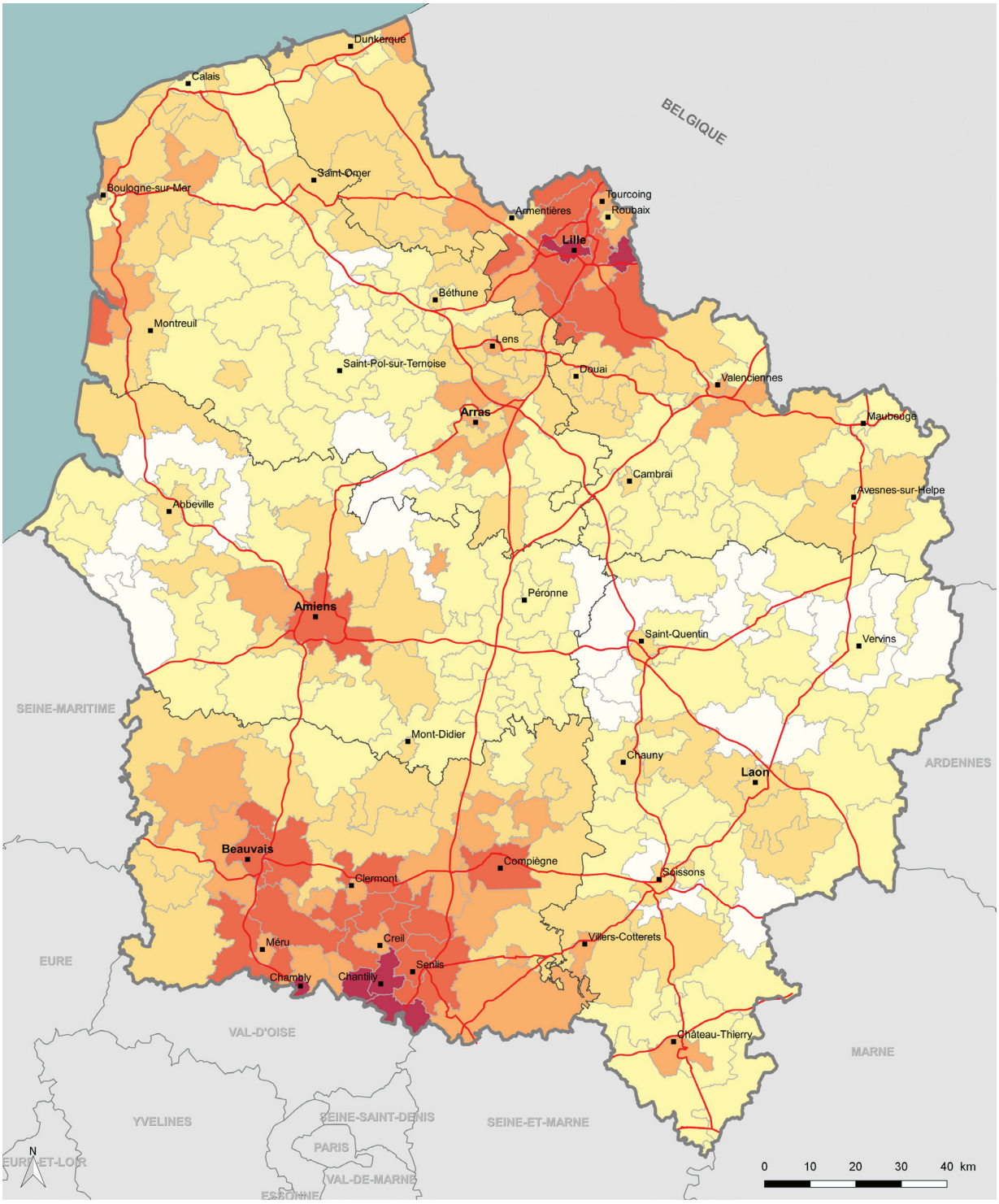
24,7 %
des allocataires de l'Oise au taux d'effort > 39 %

Sur la période 2012-2015, l'évolution du nombre d'allocataires du parc privé au taux d'effort supérieur à 39 % pour la France métropolitaine est de 3,9 %. En région Hauts-de-France, elle n'est que de 1,9 %.

A l'échelle départementale, des disparités fortes s'observent. Le Pas-de-Calais connaît, sur cette période, une baisse de 8 % tandis que tous les autres départements ont une évolution à la hausse : l'Oise (7,3%), le Nord (4,6%), l'Aisne (2,7%) et la Somme (2,5 %).

Source : CNAF 2015	Nombre d'allocataires au taux d'effort de plus de 39%	Part de taux d'effort > 39%
Aisne	2 653	14,4 %
Nord	19 937	22,5 %
Oise	3 757	24,7 %
Pas-de-Calais	7 048	15,9 %
Somme	4 134	20,9 %
Région	37 529	20,2 %

Les ménages allocataires du parc privé au taux d'effort supérieur à 39 % en 2015



Source : CNAF 2015

Part d'allocataires du parc privé avec un taux d'effort supérieur à 39%

- moins de 10 %
- de 10 % à 15 %
- de 15 % à 20 %
- de 20 % à 25 %
- de 25 % à 35 %
- plus de 35 %

← moyenne régionale : 20,2 %
← moyenne nationale : 24,9 %

cartographie SIG / DREAL Hauts-de-France © IGN Bd CARTO ®

La rencontre "offre - demande"

La tension locative HLM

L'indicateur de tension locative HLM se traduit par le rapport entre le nombre de demandes en stock et le nombre d'attributions (y compris les mutations internes). Plus cet indicateur est élevé, moins les demandes déposées par les ménages sont satisfaites dans des délais courts.

Ainsi, l'indicateur de tension locative HLM illustre le niveau de difficulté d'accès au logement social dans les territoires de la région.

Le département du Nord connaît la plus forte tension locative (3,42). Alors même que la Métropole Européenne de Lille (MEL) est le lieu du plus grand nombre d'attributions et que le parc locatif social y est important, la tension locative HLM y est également la plus forte de toute la région.

56 503 attributions en région

Au sud de la région Hauts-de-France, l'agglomération de Creil détient également une forte tension locative HLM. Le département de l'Oise est le deuxième département à la tension locative la plus forte (3,14).

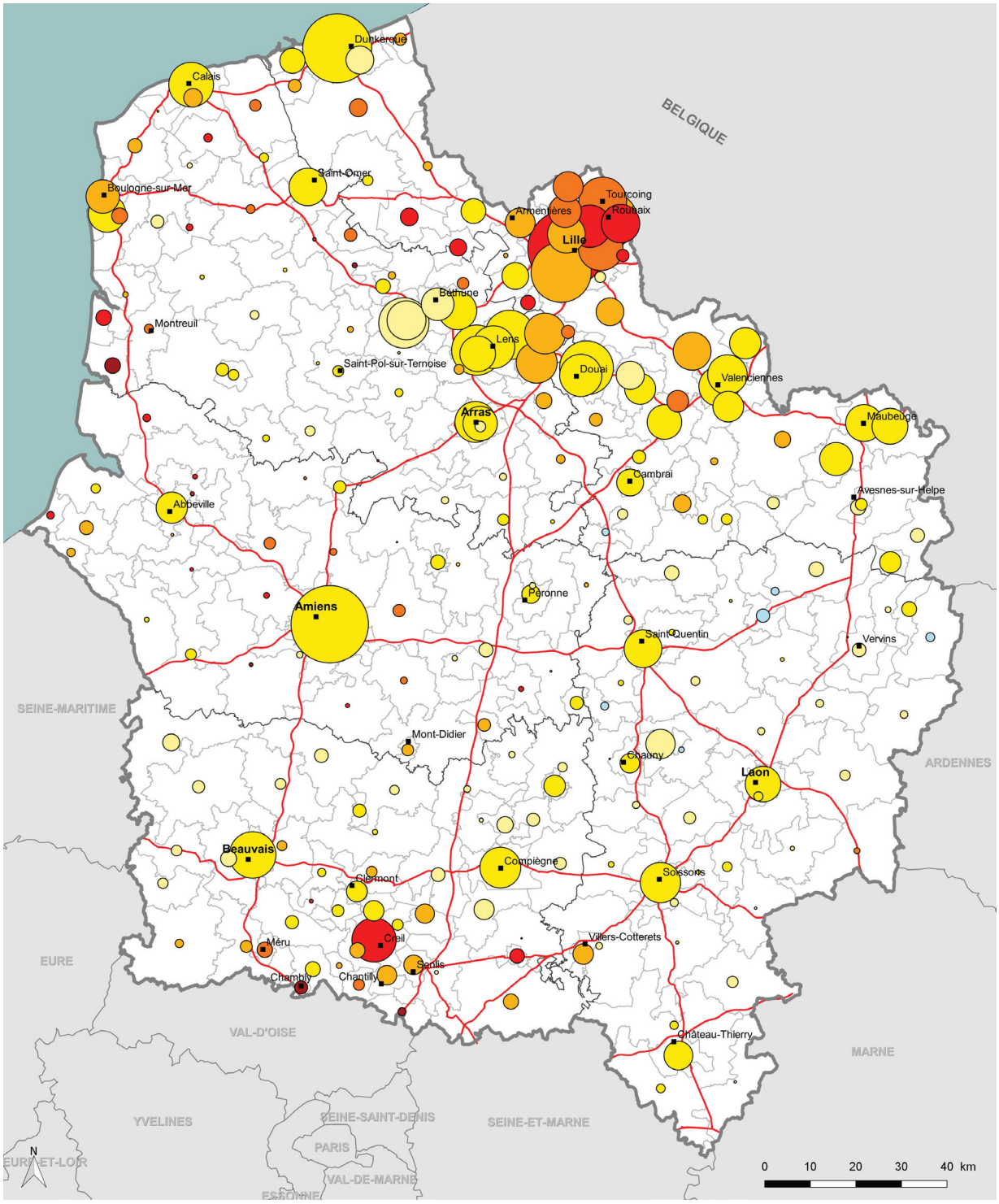
Par ailleurs, certains secteurs, où le parc social est moindre, se caractérisent par des attributions relativement faibles et une très forte tension HLM (supérieure à 7,5). Le cas se présente notamment pour l'agglomération de Berck sur le littoral du département du Pas-de-Calais et pour l'agglomération de Chambly au sud du département de l'Oise.

2,23
la tension locative la plus faible pour le département de l'Aisne

A l'inverse, la Thiérache, à l'est de la région Hauts-de-France, est le secteur où la tension locative HLM est la moins forte.

Source : SNE	Nombre d'attributions en 2016	Tension locative 2016
Aisne	4 489	2,23
Nord	26 472	3,42
Oise	6 411	3,14
Pas-de-Calais	14 604	2,74
Somme	4 526	2,99
Région	56 503	3,09

La tension locative HLM en 2016



Source : SNE 2016

Tension locative HLM en 2016

= Nbre de demandes en stock au 31 déc. 2016 / nbre d'attributions 2016

- moins de 1
- de 1 à 2
- de 2 à 3
- de 3 à 4
- de 4 à 5
- de 5 à 7,5
- plus de 7,5

Nombre d'attributions HLM en 2016

3 000
1 000
300

cartographie SIG / DREAL Hauts-de-France © IGN Bd CARTO ®

Les chiffres clés de la région Hauts-de-France

6 006 900 habitants

2 860 678 logements

2 475 332 ménages

42 % des ménages de la région sont locataires

2 135 003 emplois en région

1 052 400 locataires

535 450 logements HLM

174 327 demandeurs d'un logement social

Glossaire

CEREMA :	Centre d'Etudes et d'expertise sur les Risques, l'Environnement, la Mobilité et l'Aménagement
CNAF :	Caisse Nationale des Allocations Familiales
DGFIP :	Direction Générale des Finances Publiques
DVF :	Demande de Valeurs Foncières. DVF est un service de la DGFIP
EPCI :	Établissement Public de Coopération Intercommunale
EPTB :	Enquête sur le Prix des Terrains à Bâtir
FILOCOM :	Fichier des LOgements par COMmunes construit par la DGFIP à partir du fichier de la taxe d'habitation
HLM :	Habitation à Loyer Modéré
INSEE :	Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques
PTZ :	Prêt à Taux Zéro
RP :	Recensement de la Population (INSEE RP)
RPLS :	Répertoire du Parc Locatif Social
SGFGAS :	Société de Gestion des Financements et de la Garantie de l'Accession Sociale à la propriété
SNE :	Système National d'Enregistrement des demandes de logement locatif social

Publication sous la responsabilité de Michel LALANDE, Préfet de la région Hauts-de-France

Conception – Réalisation
DREAL Hauts-de-France

Directeur de la DREAL Hauts-de-France : Vincent MOTYKA

Service ECLAT (Energie Climat Logement et Aménagement des Territoires)
Pôle Habitat-Construction, Chef de pôle : Dominique BUISSON
Base de données et cartographie : Agnès PRESSENSE
Rédaction et cartographie : Jérôme CINAL

Servie IDDEE (Information Développement Durable Evaluation Environnementale)
Pôle Atelier des données, Chef de pôle : Didier PALUCH
Mise en page et cartographie : Pascale LEBLOND, Marie-Dominique VANDEVELDE

Direction
Mission Communication, Responsable de la communication : Christophe GERAUX
Conception graphique : Michel PETIT

Impression : Impression Directe

N°ISBN 978-2-11-151929-9

Couverture : montage à partir de photos de différentes opérations régionales
Pas-de-Calais habitat, opération Boulevards de Hollande et de Varsovie
Notre Cottage, opération Joséphine Backer
OPSOM, opération Résidence Becquestoile
La Maison Flamande, opération Le domaine Saint Gilles
Oise Habitat, opération L'orée des champs
OPH de l'Aisne, opération Jean Moulin

photo de Yves MALENFER (édito préfecture)
photo de Michel PETIT (avant-propos DREAL)

Contacts : Agnès PRESSENSE et Jérôme CINAL
agnes.pressense@developpement-durable.gouv.fr
Jerome.Cinal@developpement-durable.gouv.fr

Ce document est imprimé sur du papier certifié écolabel européen

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