

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

.....



PRÉFET DE LA RÉGION  
NORD - PAS-DE-CALAIS



Décembre 2012

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



# Sommaire

<b>Sommaire</b>	p. 1
<b>Le mot du directeur</b>	p. 2
<b>Introduction : enjeux régionaux</b>	p. 3
<b>Préambule méthodologique</b>	p. 4
<b>Carte du maillage d'étude</b>	p. 6

## Partie I : La demande en logements

Planche 1 : La distribution de l'emploi au sein de la région	p. 7
Planche 2 : La dynamique du marché du travail	p. 8
Planche 3 : L'évolution de population	p. 9
Planche 4 : L'évolution du nombre de ménages	p. 10
Planche 5 : L'attractivité des territoires (solde migratoire)	p. 11
Planche 6 : La solvabilité des ménages (revenu médian)	p. 12
Planche 7 : La solvabilité des ménages (foyers imposables)	p. 13
Planche 8 : La demande locative sociale (stock de demande)	p. 14

## Partie II : L'offre en logements

Planche 9 : La construction neuve 1999-2010	p. 15
Planche 10 : Les logements vacants	p. 16
Planche 11 : Les résidences secondaires	p. 17
Planche 12 : Le parc locatif	p. 18
Planche 13 : Le parc locatif social	p. 19
Planche 14 : La vacance dans le parc social	p. 20
Planche 15 : La mobilité dans le parc social	p. 21
Planche 16 : Les prix de référence : terrain à bâtir maisons individuelles	p. 22
Planche 17 : Les prix de référence : accession sociale à la propriété	p. 23

## Partie III : La rencontre entre l'offre et la demande

### Éléments de caractérisation de la tension des marchés locaux de l'habitat

Planche 18 : Le rôle social du parc locatif privé	p. 24
Planche 19 : Le rôle social du parc en propriété occupante	p. 25
Planche 20 : Le poids des loyers : taux d'effort des ménages dans le parc locatif privé	p. 26
Planche 21 : La tension locative HLM	p. 27

## Le mot du directeur régional



Michel Pascal

La connaissance des marchés locaux de l'habitat, des besoins en logement des populations et de leurs évolutions est indispensable à l'orientation des politiques de l'Etat en matière d'habitat.

Cette connaissance doit permettre à l'Etat de jouer son rôle de garant du respect des réglementations et des orientations nationales, de garant de l'équilibre et de l'égalité entre les territoires. Cette connaissance doit aussi permettre d'évaluer les politiques publiques, notamment pour mieux affecter les moyens et en améliorer l'efficacité.

L'Etat n'agit pas seul dans le domaine du logement et de l'habitat : la diffusion de cette connaissance auprès des partenaires est tout aussi importante puisqu'elle permet une compréhension partagée des enjeux, mais aussi la confrontation des points de vue, des nécessités à agir et améliore ainsi la mise en œuvre opérationnelle des politiques.

Par cet atlas régional de l'habitat en région Nord Pas-de-Calais, la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement a voulu donner en photographie, sous des formats simples, les grands enjeux territorialisés en matière d'habitat, mais aussi illustrer des dynamiques à l'œuvre, et les résultats de certains dispositifs d'intervention dont l'Etat a la charge ou assure le pilotage.

Cet atlas s'adresse à l'ensemble des acteurs publics et privés, notamment les partenaires du logement représentés au sein du comité régional de l'habitat, qui travaillent au quotidien à la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat : collectivités territoriales, Etablissements Publics de Coopération Intercommunale, bailleurs sociaux, professionnels intervenant dans les domaines du logement, de l'immobilier, de la construction, acteurs financiers du logement, des associations œuvrant dans le domaine du logement des populations défavorisées et des partenaires sociaux. Il sera progressivement enrichi et complété.

J'émets le souhait que, dès cette première version, il contribue à une connaissance partagée de la situation du logement au sein de la région, et qu'il alimente la réflexion sur les actions à mener à court et moyen termes, dans un souci de développement durable qui mêle politique de l'habitat et planification, et dont la finalité ultime est le bien-être des hommes et des femmes de notre Région.



# Introduction

## L'atlas régional de l'habitat

La territorialisation et la contractualisation des politiques de l'habitat renforcent la nécessité d'approfondir la connaissance des territoires et des marchés de l'habitat, selon une maille territoriale fine.

L'observation du territoire constitue en effet une priorité pour comprendre les phénomènes à l'œuvre, optimiser une politique du logement adaptée aux contextes locaux et évaluer la pertinence et l'efficacité des aides publiques.

Pour répondre à ce besoin, la DREAL a souhaité constituer un socle de connaissance, l'atlas régional de l'habitat, décliné selon les grands thèmes d'analyse des marchés locaux (la demande de logement, la construction, l'offre de logement et les niveaux de prix, le parc) en exploitant pleinement l'ensemble des sources de données dont elle dispose à l'heure actuelle, en propre ou au travers de partenariats, et en tirant profit de l'amélioration des systèmes d'information.

## Un format souple, des planches détachables

L'atlas se présente sous la forme d'une série de cartes de référence thématiques, accompagnée d'une analyse synthétique de chaque carte. 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.

## L'atlas cartographique, une première étape

La première partie de l'atlas rassemble les grandes données disponibles en matière de connaissance de la demande par la caractérisation démographique, sociale et économique des demandeurs. La seconde décrit l'offre de logements. La troisième partie fournit des éléments de constat sur « la rencontre entre l'offre et la demande ». Ce travail est appelé à être complété, en particulier par des données de prix pour lesquelles des explorations spécifiques sont nécessaires : loyers du parc privé, valeurs immobilières et foncières sont autant de variables essentielles à la connaissance des marchés locaux qui restent à décrire et à analyser.

## Une seconde étape : la hiérarchisation des territoires au regard des tensions d'accès au logement

Cette première approche constituée par une succession de cartes thématiques sera complétée par une approche plus transversale. Cette réflexion consistera à agréger un certain nombre d'indicateurs permettant de qualifier chaque territoire au regard des tensions du marché local de l'habitat.



# Préambule méthodologique

Le travail entamé par ce premier tome cartographique doit permettre d'analyser par la suite le territoire régional au regard des tensions des marchés locaux de l'habitat, davantage dans la perspective d'une hiérarchisation des espaces infra-régionaux entre eux que par une description complète et exhaustive de chaque situation locale.

## **Le choix de la « bonne échelle géographique »**

De manière à rendre l'approfondissement ultérieur possible, la première étape a consisté en une réflexion sur l'échelle géographique de présentation des variables analysées.

Le zonage d'étude devait permettre :

- de rendre compte du fonctionnement des territoires au regard des marchés locaux de l'habitat,
- de s'affranchir des limites d'utilisation des données statistiques mobilisées (seuils de diffusion liés au secret statistique, niveaux de représentativité).

## **Des données majoritairement disponibles à l'échelle communale**

Le découpage institutionnel communal ne constitue pas un zonage d'étude efficace dans la mesure où cette échelle rendrait impossible la diffusion de données sur de vastes espaces (seuils liés au secret statistique ou niveaux de représentativité insuffisants). Cette remarque se vérifie en particulier en milieu rural où le nombre d'observations est souvent réduit.

**Ce constat a conduit à recherché un niveau supérieur d'agrégation des données.**

## **Le parti pris d'un découpage permettant de reconstituer les échelles décisionnaires en matière de politique locale de l'habitat**

Ce choix se traduit par la possibilité de reconstituer les périmètres des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) à partir du découpage défini pour ce travail cartographique. A cette fin, les périmètres de référence utilisés sont ceux définis par les Schémas Départementaux de Coopération Intercommunale.

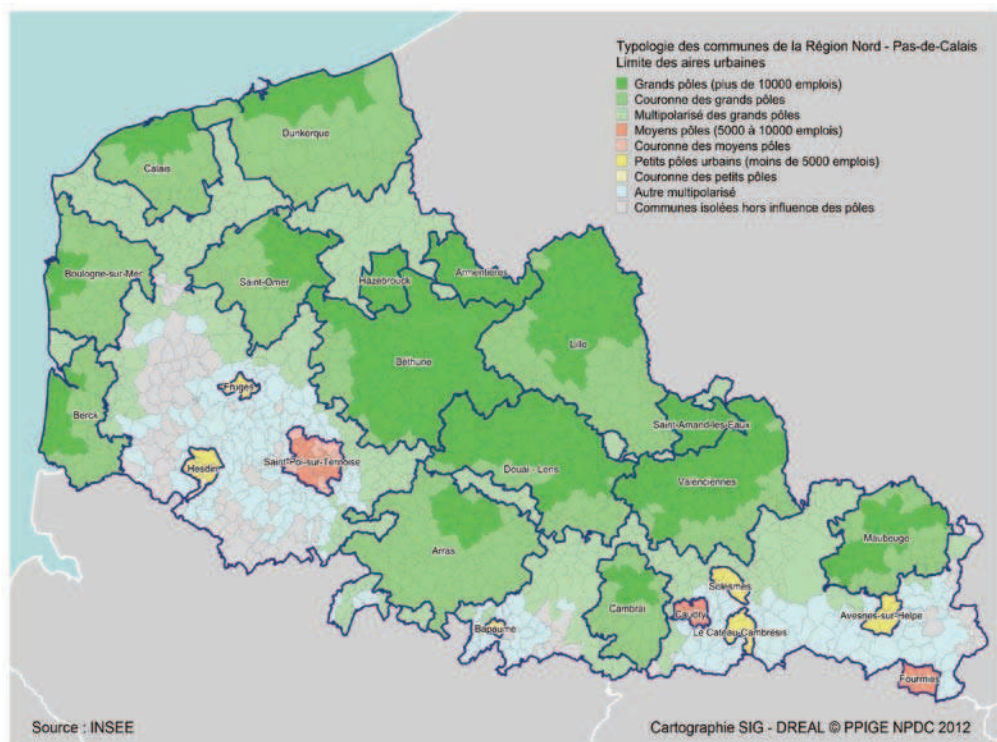
## **Les zonages de référence en matière de fonctionnement des territoires**

Les découpages thématiques évoqués 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 ces découpages n'ont pas été repris intégralement.

# Préambule méthodologique

## 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 n'était pas cohérent avec la volonté de retranscrire le fonctionnement des marchés locaux car des communes aux caractéristiques très différentes sont mises sur le même plan.



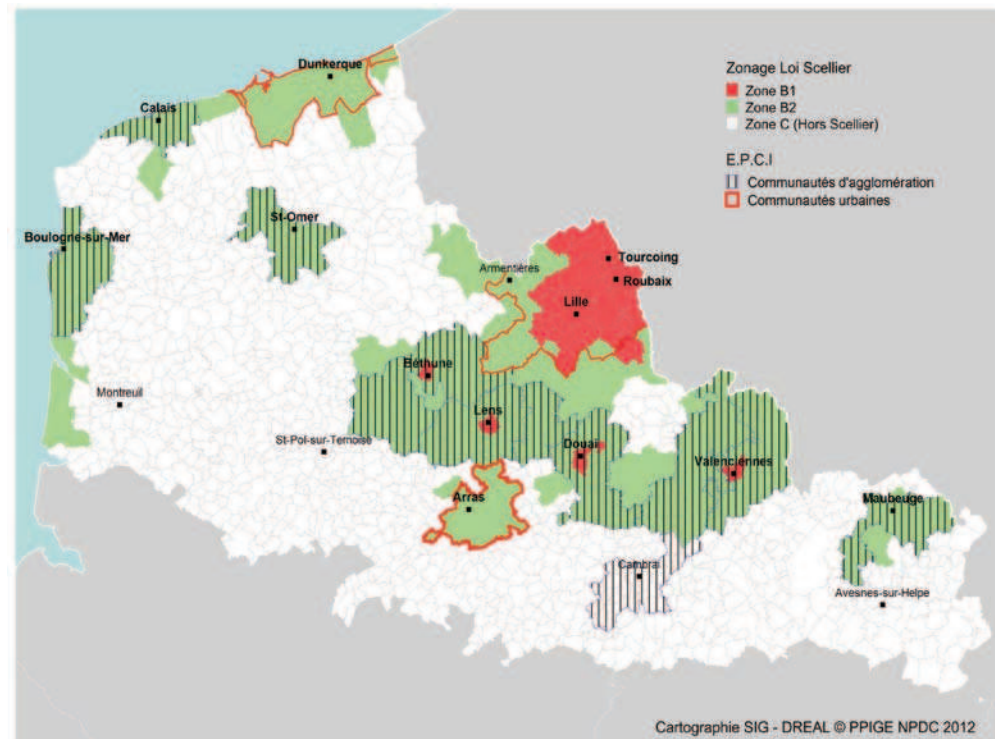
## Le zonage INSEE en zones d'emploi

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

## Le zonage Scellier

Les dispositifs d'aide à l'investissement locatif et la programmation des aides de l'Etat pour la construction de logements sociaux s'appuient sur ce découpage. 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 agglomérations secondaires de la région, la représentativité et la finesse des données s'avèrent également hétérogènes.



# Carte du maillage d'étude retenu

## Méthode développée :

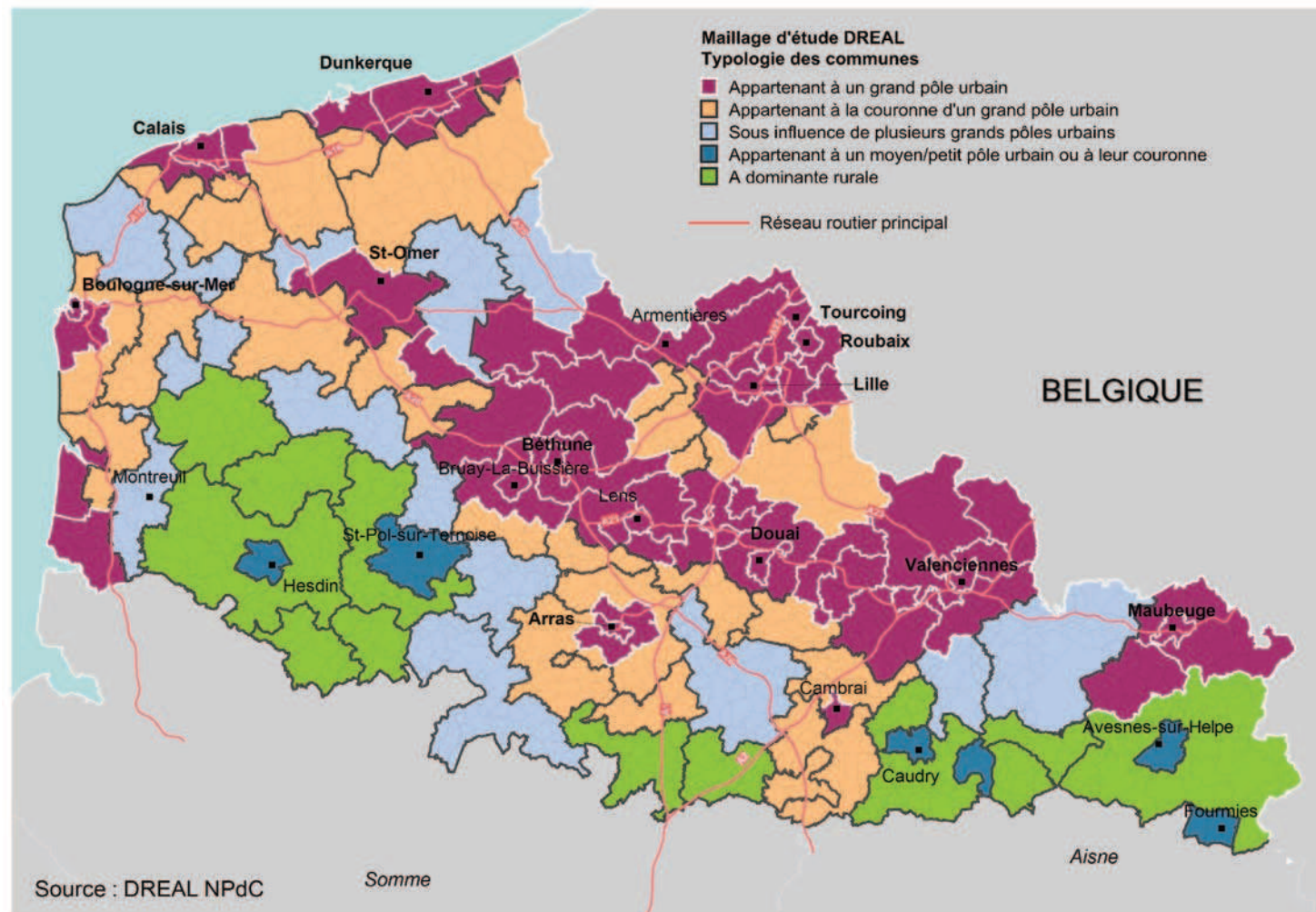
Au vu des éléments de constat dressés, la carte de la région Nord – Pas-de-Calais a été « recomposée » selon une nouvelle maille territoriale.

Chaque entité élémentaire ou maille est le résultat d'une agrégation de une ou plusieurs communes regroupées selon les principes suivants :

1. En premier lieu, l'appartenance à un même Etablissement Public de Coopération Intercommunale. Les Schémas Départementaux de Coopération Intercommunale ont servi de référence.
2. Par suite, 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. Un 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. Les villes centres des agglomérations de la région constituent des entités élémentaires en soi.
5. La continuité géographique : les communes agrégées sont adjacentes.

Ce nouveau maillage prend en compte la nécessité de retranscrire le fonctionnement des marchés locaux de l'habitat et l'objectif de pouvoir reconstituer les périmètres intercommunaux.

**Le maillage territorial d'étude est composé de 114 entités élémentaires, regroupées en 5 types.**



# La demande en logement

## Planche 1 : La distribution de l'emploi

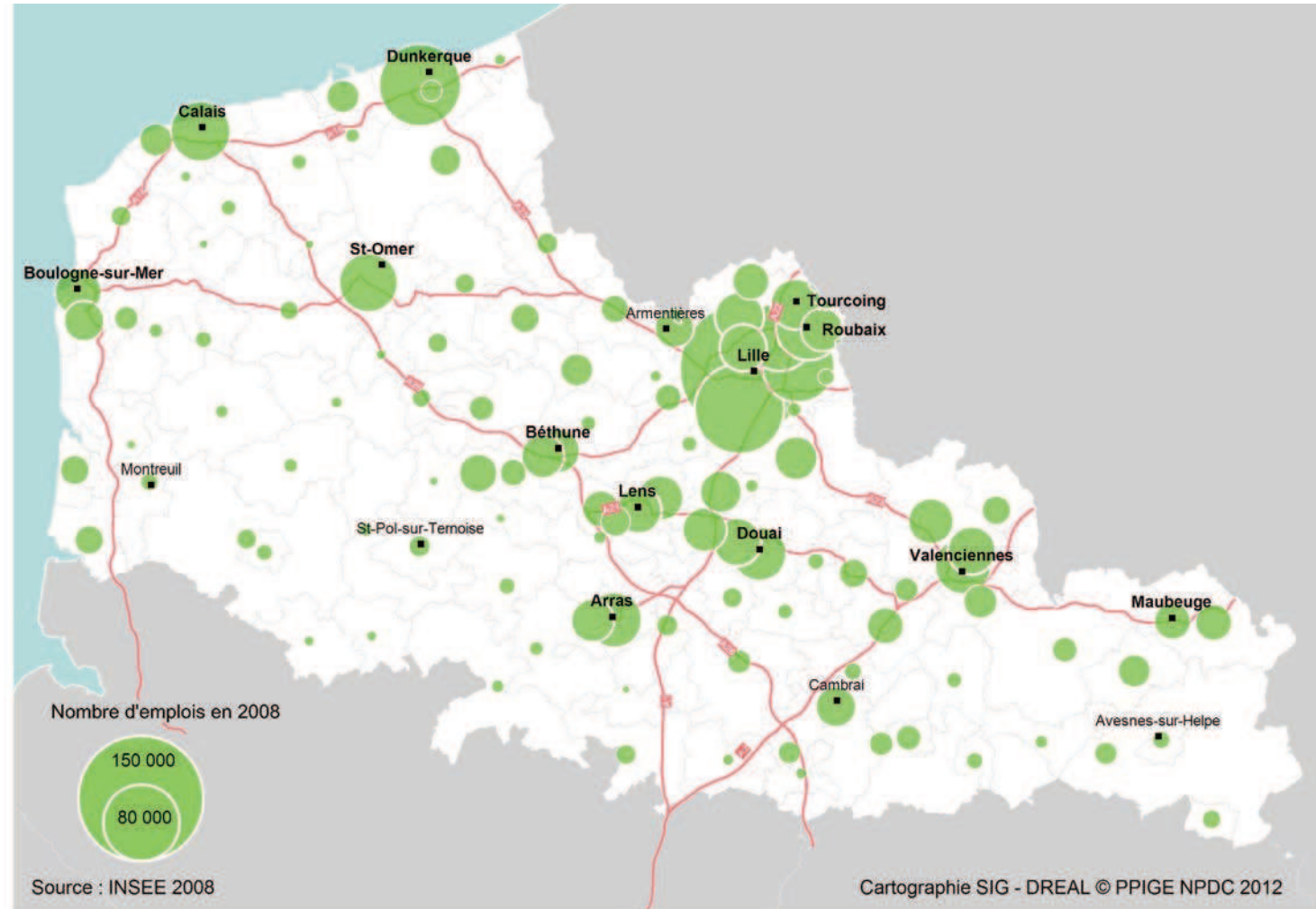
La distribution de l'emploi au sein des territoires de la Région Nord Pas-de-Calais apporte un éclairage sur le volume de la demande en logement associé à l'organisation économique des territoires (dynamique économique). Pour autant, un emploi local peut être occupé par une personne résidant à l'extérieur, de même qu'un résidant 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 34% sur la métropole lilloise

La région est marquée d'une part, par la forte polarisation de l'emploi sur la métropole lilloise qui concentre 34% des emplois régionaux, d'autre part par le maintien de pôles d'emploi secondaires d'importance.

Source : INSEE 2008	Nombre d'emplois en 2008	
	Nombre	Répartition
Nord	987 503	67%
Pas-de-Calais	487 883	33%
Région	1 475 386	100%

La distribution de l'emploi au sein des territoires de la région Nord Pas-de-Calais en 2008





# La demande en logement

## Planche 2 : La dynamique du marché du travail

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 1990 et 2008, le nombre d'actifs occupés de la région a crû de 3,3%.**

**Sur la même période, l'emploi a progressé de plus de 13% en France métropolitaine.**

Les zones les plus créatrices d'emplois (l'Aire Métropolitaine Lilloise, territoires péri-urbains du littoral) offrent d'une part des emplois pour des personnes qui habitent ailleurs, d'autre part attirent de nouveaux résidents mettant le pôle d'emploi et ses franges urbaines sous pression.

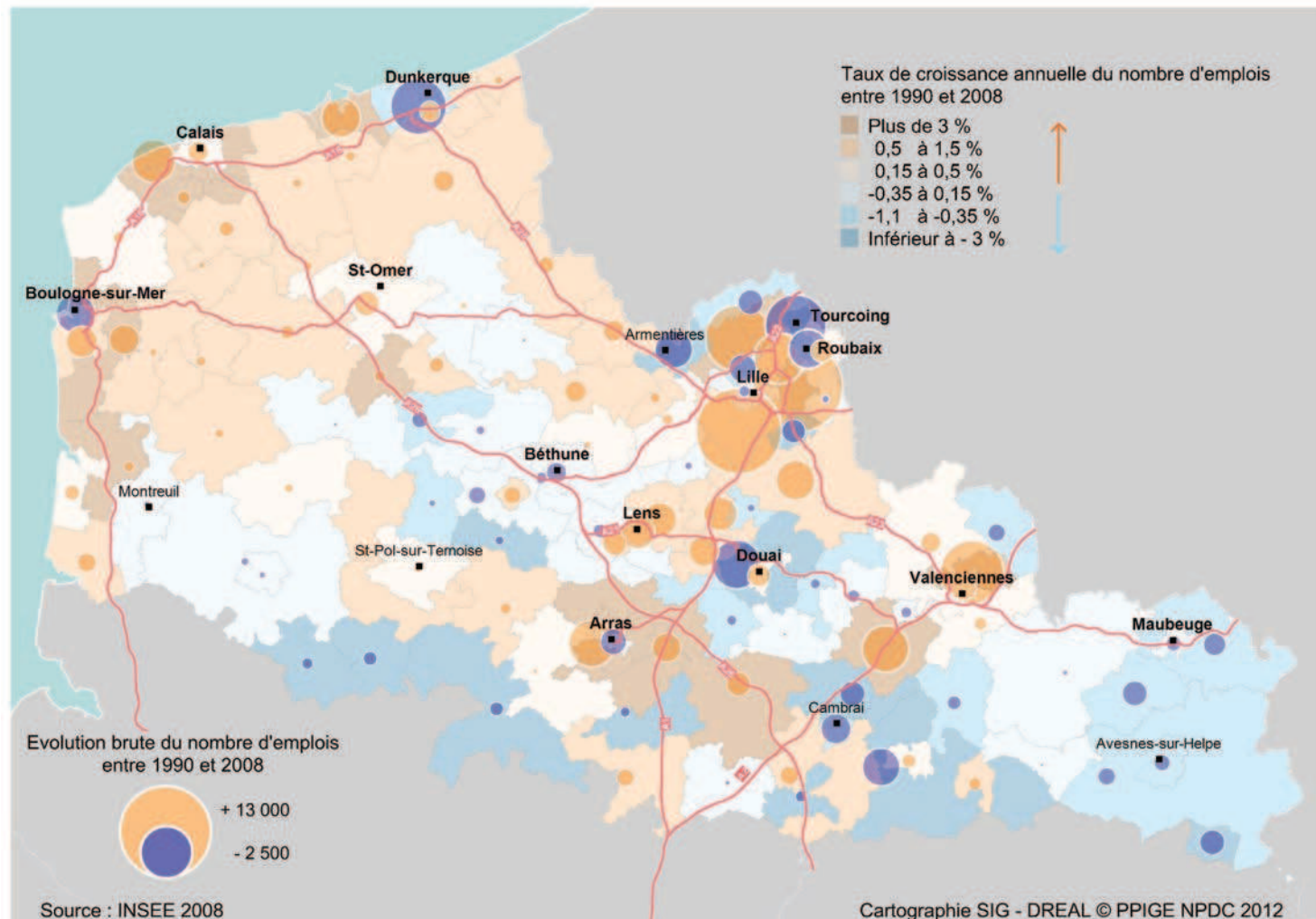
Des mouvements résidentiels sont donc à l'œuvre conduisant certains actifs à éloigner leur domicile de leur lieu de travail pour des raisons de cadre de vie et de prix de l'immobilier.

Au vu de l'évolution de l'emploi dans la région, de l'ordre du quart de l'évolution nationale, il faut cependant relativiser, pour les territoires de la région, l'influence des dynamiques économiques sur l'habitat.

Exemple de lecture sur l'agglomération d'Arras : la ville centre d'Arras a perdu des emplois entre 1990 et 2008, alors que sa couronne en a gagné.

Source : INSEE 2008	Croissance totale du nombre d'emploi entre 1990 et 2008
Nord	24 450 emplois soit 2,5 %
Pas-de-Calais	22 750 emplois soit 5,0 %
Région	3,3 %
France	13,0 %

### La dynamique du marché du travail au sein des territoires de la région Nord Pas-de-Calais entre 1990 et 2008

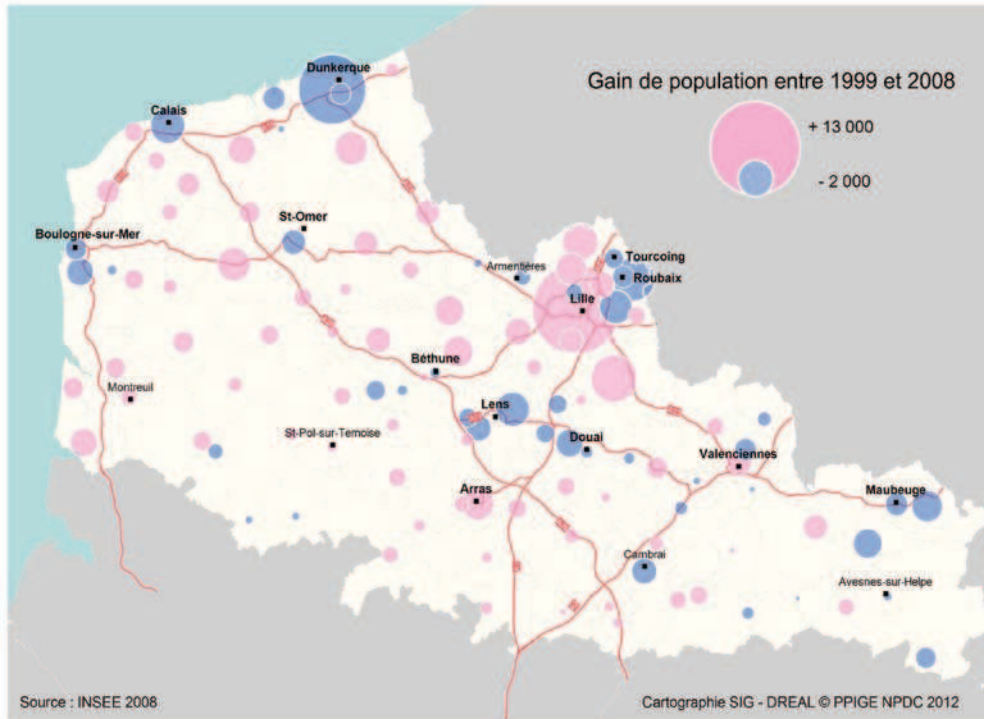


Sur la seule période de 2001 à 2006, l'emploi a crû faiblement de 0,2 % en moyenne par an, un peu plus dans le Pas-de-Calais (+ 0,4 %) que dans le Nord (+ 0,2 %). La variation annuelle moyenne de l'emploi sur la période 1990-2008 est de + 0,7% dans les 2 départements

# La demande en logement

## Planche 3 : L'évolution de la population

Une évolution démographique atone à l'échelle de la région mais de profonds changements dans les territoires entre 1999 et 2008



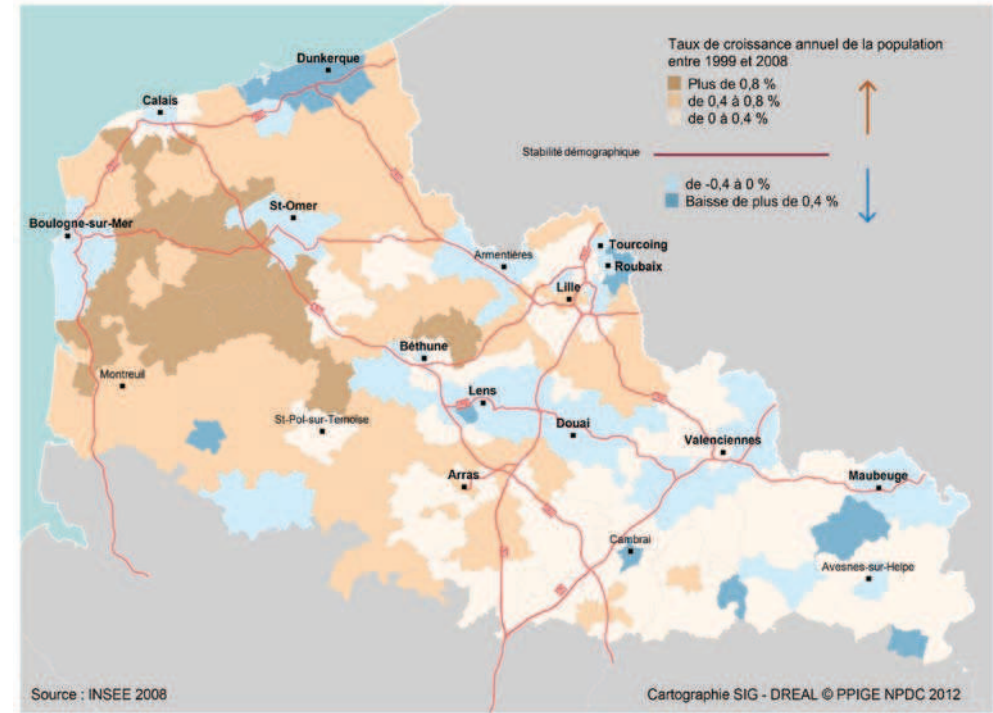
L'évolution démographique donne une seconde indication sur l'intensité possible des besoins en logement.

La population régionale est quasi stable entre 1999 et 2008, la variation due au solde naturel (+0,5% par an) étant compensée par la variation due au solde des entrées/sorties (-0,4%/an).

La faible évolution de population à l'échelle régionale sur cette période (+0,8% contre + 6,7% au niveau national) masque toutefois d'importantes disparités territoriales et d'importantes évolutions des dynamiques entre les espaces régionaux.

La population s'est accrue assez fortement dans la métropole lilloise et dans les espaces périurbains (communes de la couronne des grands pôles urbains et communes multipolarisées des grands pôles urbains), tandis qu'elle a baissé ou est restée stable dans la plupart des grandes intercommunalités de la région.

Les hausses diffuses de la population dans les espaces périurbains et ruraux (hormis le sud-est de la région) consolident le processus de périurbanisation depuis 1999 et se traduisent globalement par des pertes d'habitants au sein des pôles urbains.



Ainsi, seuls trois pôles urbains apparaissent dynamiques depuis 1999 : Lille, Arras et dans une moindre mesure Valenciennes. Au sein de l'aire métropolitaine Lilloise, le dynamisme de Lille ne s'étend pas sur les autres centres urbains avec des pertes de population à Roubaix, Tourcoing et dans les principaux centres du bassin minier.

Les territoires ruraux de l'arrière pays littoral présentent les taux de croissance les plus forts de la région.

Source : INSEE 2010	Population 2008	Evolution de la population entre 1999 et 2008 en nombre d'habitants et rapporté à la population de 1999
Nord	2 564 959	+ 9 488 habitants soit + 0,37 %
Pas de Calais	1 459 531	+ 17 535 habitants soit + 1,22 %
Région	4 024 490	+ 27 023 habitants soit + 0,68 %
France	63 961 859	+ 3 839 194 habitants soit + 6,39 %



# La demande en logement

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

Inversement à la faible évolution du nombre d'habitants, le nombre de ménages a crû sensiblement entre 1999 et 2008.

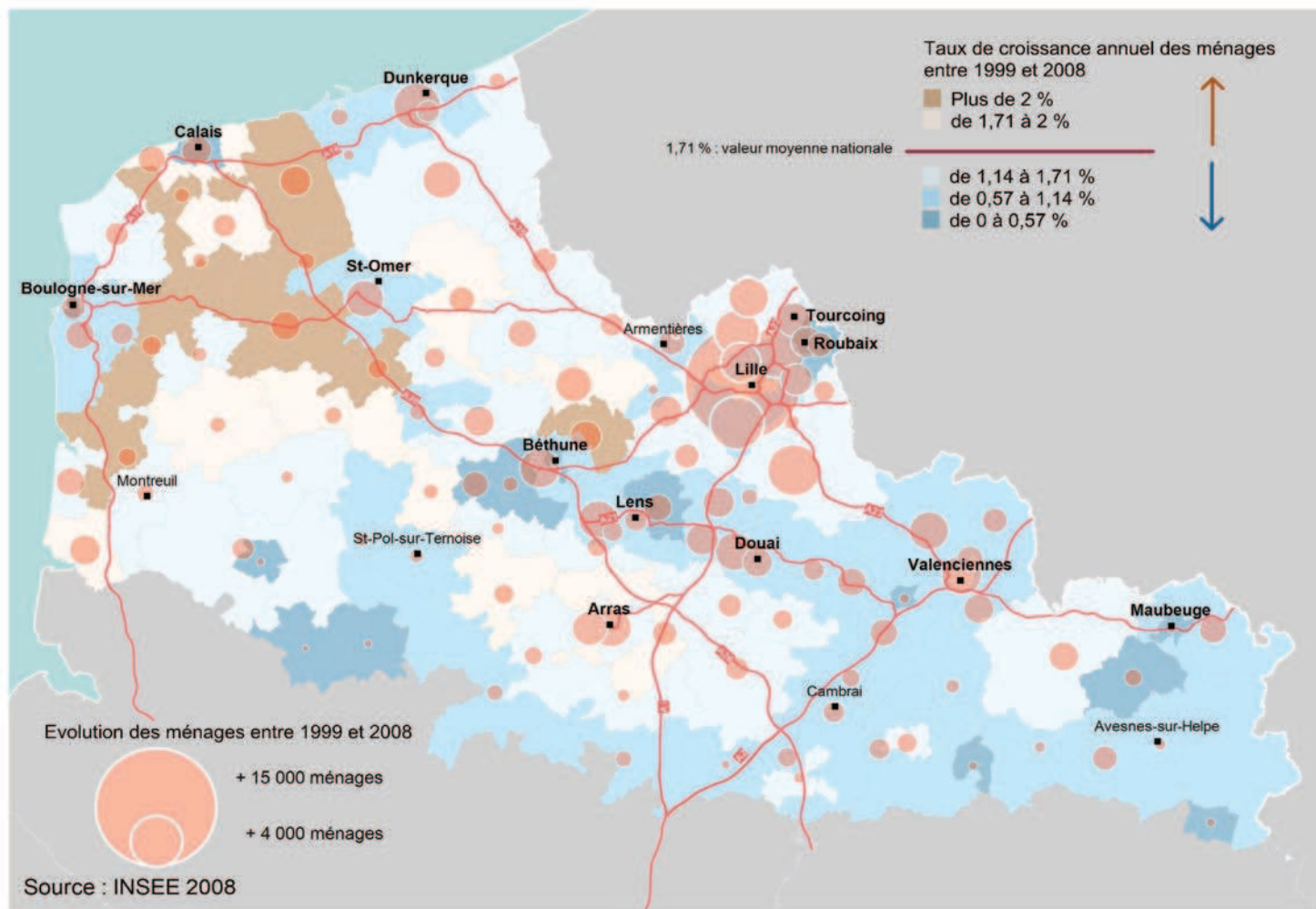
S'agissant des marchés du logement, l'évolution du nombre de ménages\* est une donnée beaucoup plus signifiante que l'évolution de la population. Chaque nouveau ménage étant en effet logé dans une résidence principale, elle renseigne directement sur la pression qui existe sur l'offre de logements (et à laquelle celle-ci a répondu). A l'inverse, une baisse du nombre de ménages peut s'interpréter comme une diminution de la demande. Une telle baisse de la pression sur l'offre peut se traduire, si elle est trop marquée, par une augmentation de la vacance.

**Alors que la population régionale est quasi stable entre 1999 et 2008 (+0.8 %), le nombre des ménages augmente dans le même temps de 8.5 % soit plus de 125 000 ménages supplémentaires.**

Si tous les territoires gagnent des ménages, la hausse s'observe davantage dans les espaces périurbains et ruraux (hormis le sud-est de la région) témoignant du processus de périurbanisation à l'œuvre. L'augmentation régionale du nombre de ménages demeure toutefois sensiblement inférieure à la hausse enregistrée au plan national (+8.5 % contre +14.5 %).

Source : INSEE 2008*	Taux de croissance annuel des ménages entre 1999-2008
Nord	1,00 %
Pas-de-Calais	1,00 %
Région	1,00 %
France	1,71 %

Une démographie atone... qui ne doit pas faire oublier une hausse sensible du nombre de ménages entre 1999 et 2008



\* L'évolution du nombre de ménages s'explique davantage par l'évolution de la structure de la population que par l'évolution du nombre d'habitants : la 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 est un facteur déterminant de ce phénomène.

# La demande en logement

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

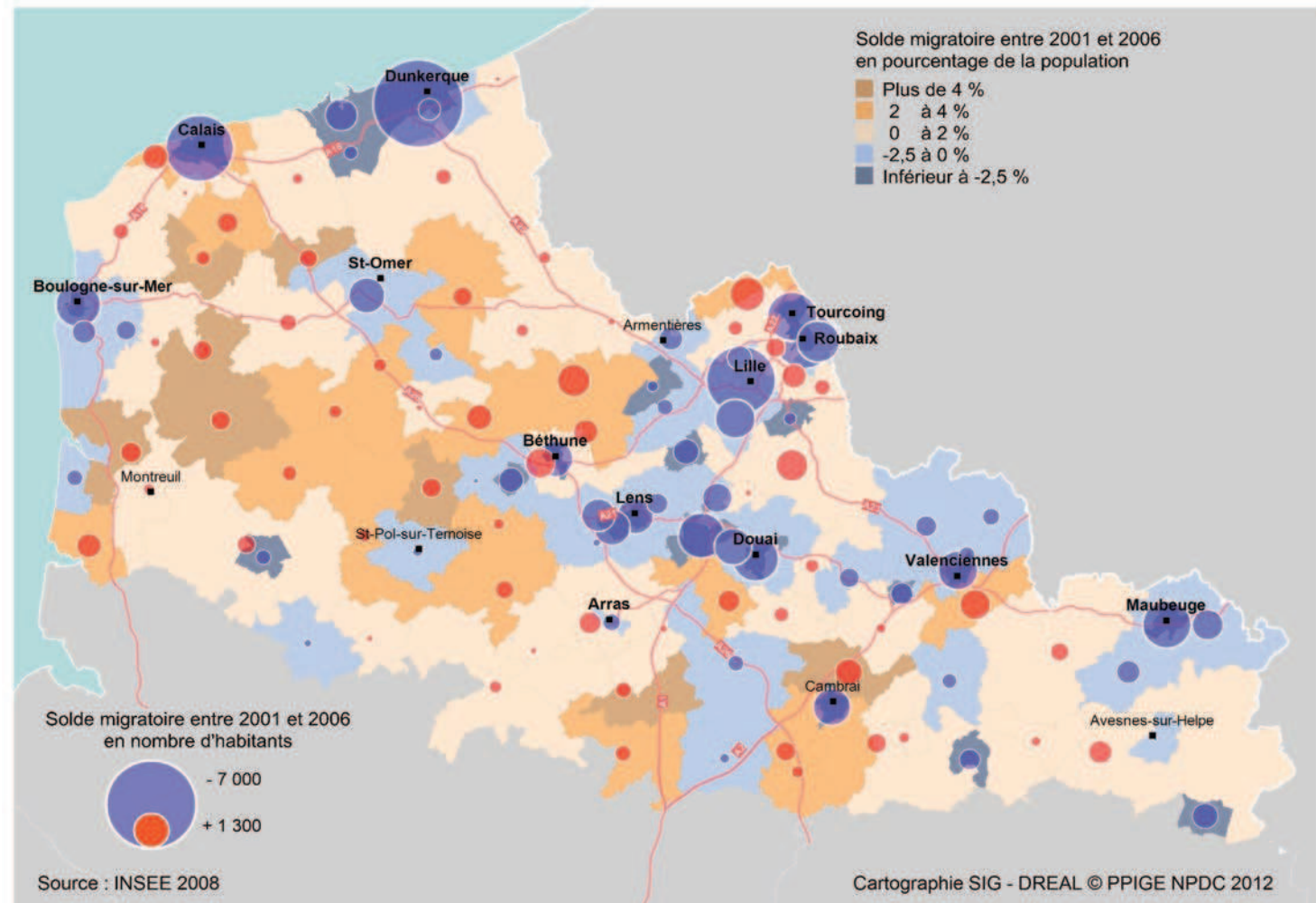
L'observation du solde migratoire absolu et relatif sur la période 2001-2006 permet de mesurer l'attractivité résidentielle des espaces régionaux, sans toutefois en expliquer les facteurs.

**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 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.

**Le revenu fiscal médian régional est proche de 14 000€ par unité de consommation (UC)\* en 2010.**

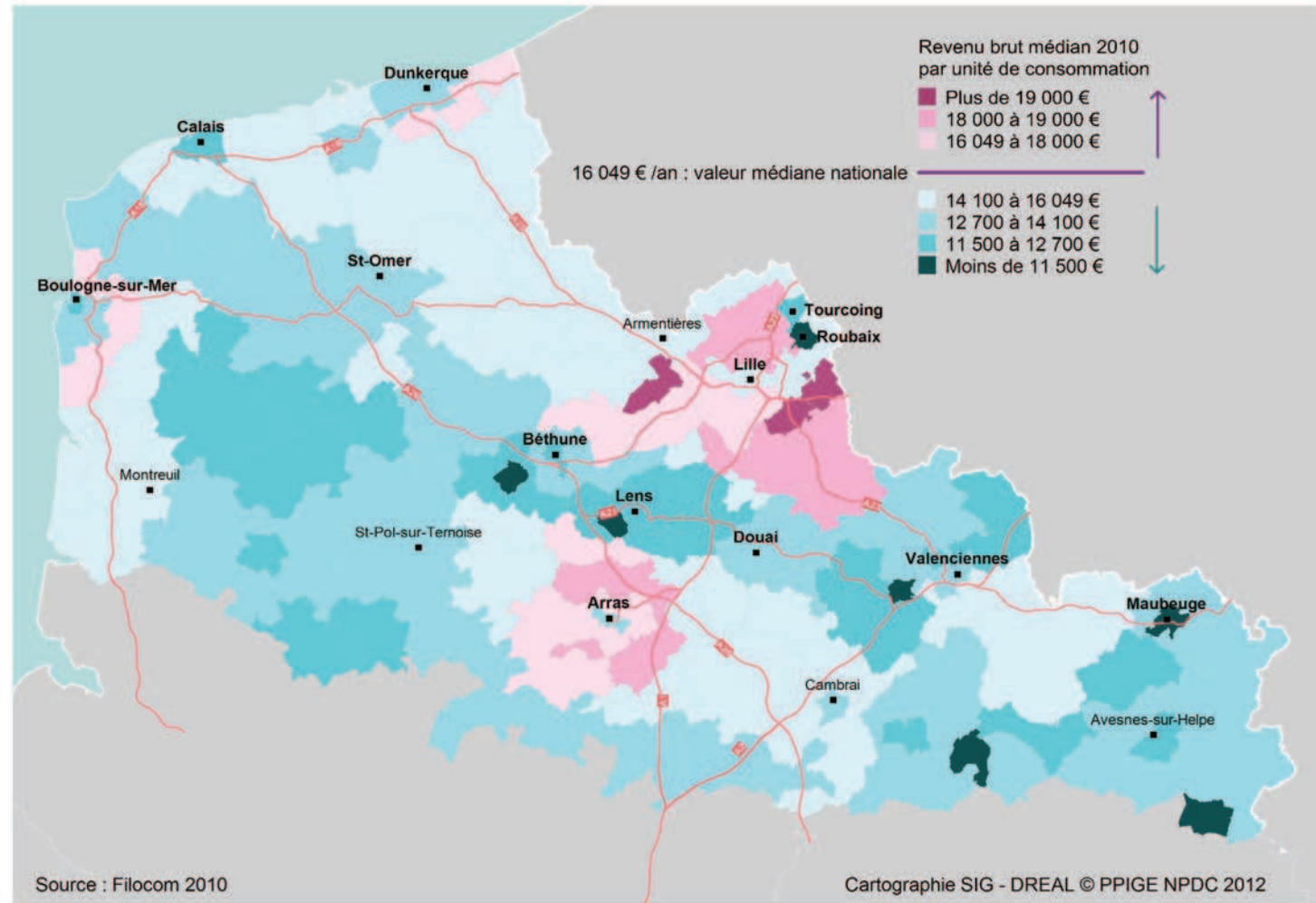
La moitié de la population du Nord-Pas-de-Calais vit par conséquent dans un ménage déclarant un revenu par UC inférieur à ce seuil. Ce montant reste assez nettement inférieur à celui relevé en province, avec un écart de 2 000 € et place la région en dernière position derrière le Languedoc-Roussillon à l'échelle nationale.

Le revenu médian est plus élevé dans le département du Nord (14 400 €) que dans celui du Pas-de-Calais (13 200 €). L'arrondissement de Lille, où l'on recense le plus grand nombre de ménages fiscaux, présente des écarts de revenus importants.

Dans les couronnes périurbaines (périphérie lilloise et arrageoise, en Flandre-Lys, dans l'arrière pays boulonnais ou encore en Artois), le revenu brut médian par UC approche ou dépasse 18 000 € par an, niveau très supérieur à la moyenne régionale.

Dans l'arc minier et dans les espaces ruraux (qui ne représentent toutefois que 5 % des ménages fiscaux de la région), les revenus sont parmi les plus moins élevés de la région.

Un revenu fiscal en 2010 toujours 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.

Source : FILOCOM 2010*	Revenu brut médian 2010 par unité de consommation
Nord	14 400 €
Pas-de-Calais	13 200 €
Région	14 000 €
France	16 000 €

# La demande en logement

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

La part de foyers imposables est un autre indicateur qui illustre la spécialisation des territoires en fonction des capacités financières des ménages – les effets de sélectivité des territoires.

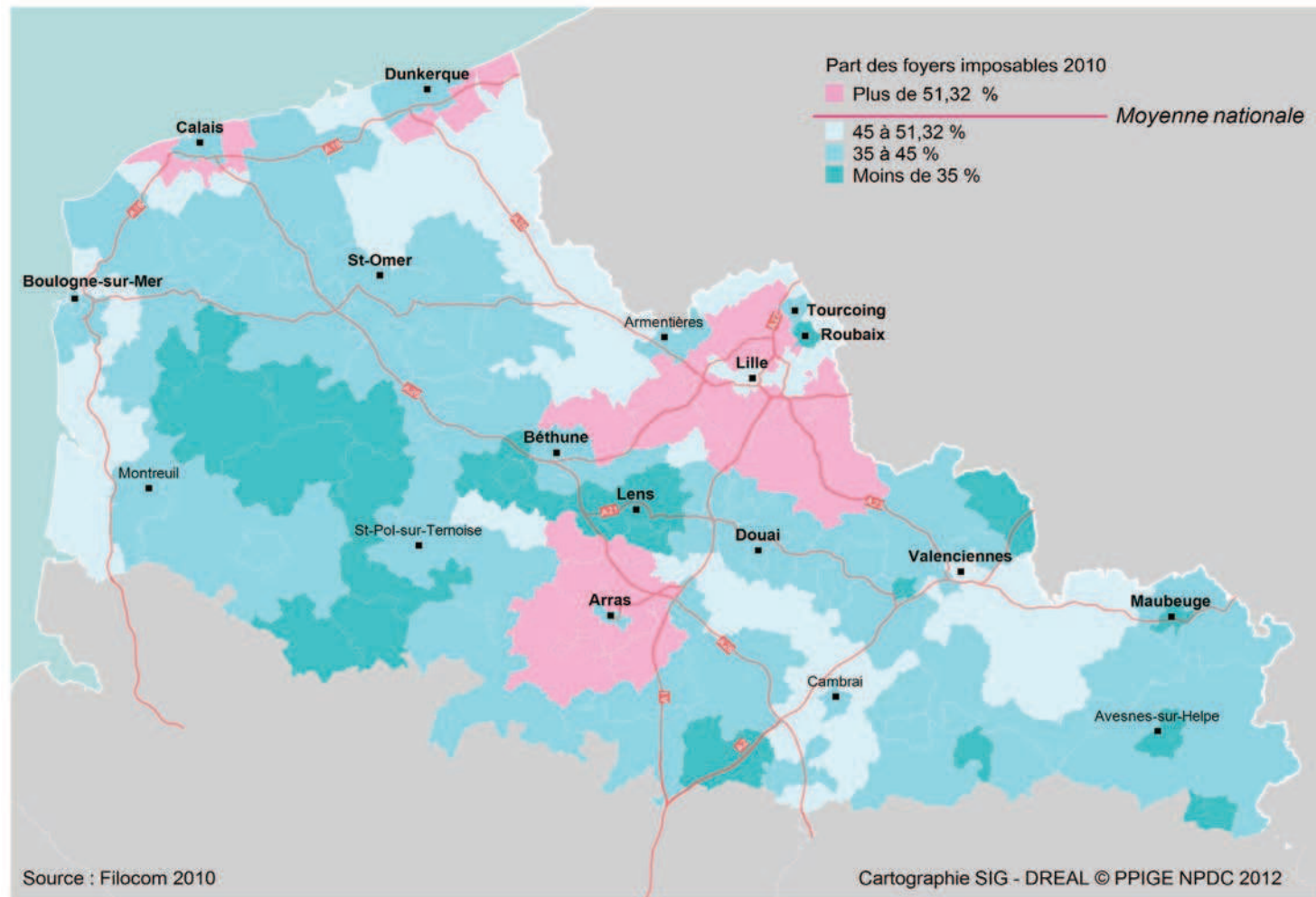
Conjuguée à l'analyse du revenu brut médian par unité de consommation, elles traduisent sans grande surprise l'ampleur des difficultés socio-économiques auxquelles est confrontée une partie de la population régionale.

**La région occupe le dernier rang des régions françaises avec 43% de foyers fiscaux imposables (8 points en dessous de la moyenne de France métropolitaine).**

Une disparité des situations s'observe à l'échelle infra-régionale : 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.

Source : FILOCOM 2010	Part des foyers imposables en 2010
Nord	44,9%
Pas-de-Calais	39,7%
<hr/>	
Région	43,0%
France	51,3%

Une solvabilité des ménages variable selon les territoires composant la région en 2010





# La demande en logement

## Planche 8 : La demande locative sociale

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

### 131 000 demandeurs d'un logement social en région Nord Pas-de-Calais en janvier 2011

En dépit de l'existence d'un parc régional de près de 400 000 logements locatifs sociaux (dont 62 000 logements miniers de la SOGINORPA), le nombre de demandes de logement social non satisfaites est de 131 000. Après une hausse constante ces dernières années, l'évolution récente 2010-2011 montre une progression de 5% dans le Nord conjuguée à une baisse de 3% dans le Pas-de-Calais.

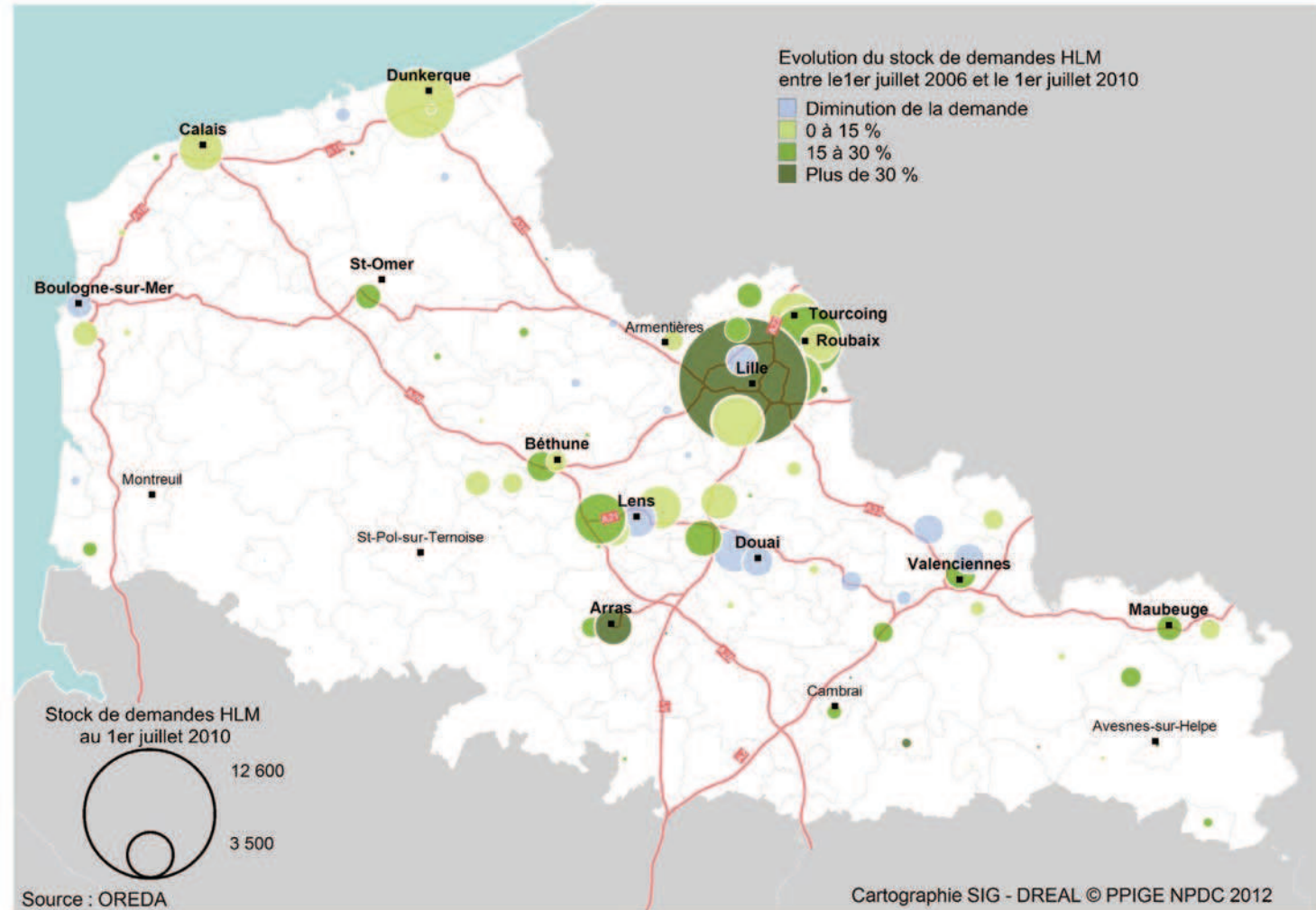
C'est dans la métropole lilloise que les tensions sont les plus vives (40% de la demande sociale régionale en est issue).

Elles ne touchent pas seulement l'agglomération lilloise mais également d'autres territoires soumis à des marchés particuliers (frange littorale) ou en proie à des difficultés sociales plus fortes qu'ailleurs (bassin minier, Avesnois).

Les mises en service de ces dernières années (au delà de 5 200 logements par an) n'ont pas encore d'effet réel sur les attributions, en raison d'un turn-over qui reste faible (< 9%). Environ 40 000 logements sont attribués chaque année.

La demande au 01/01/11 Source : OREDA*	Total demande et répartition	dont demande prioritaire**	Evolution demande 2000-2011	Evolution demande 2010-2011
Nord	88 819 (67,7%)	37 150 (69,5%)	+ 93%	+ 5,0%
Pas-de-Calais	42 401 (32,3%)	16 331 (30,5%)	+ 73%	- 3,0%
Région	131 220	53 481	+ 86%	+ 2,3%

Une demande de logement social qui s'accroît entre 2006 et 2010 et peine à être satisfaite malgré un parc social de près de 400 000 logements



\*La source : L'OREDA

La région Nord Pas-de-Calais s'est dotée depuis 15 ans d'un Observatoire Régional de la Demande et des Attributions (OREDA). Alimenté par les bailleurs sociaux et géré par l'Association Régionale de l'Habitat, il assure la connaissance de la demande de logement social pour l'État et l'ensemble des acteurs locaux responsables ou intervenants majeurs des politiques locales de l'habitat.

\*\*La demande prioritaire : précisions

Il ne s'agit pas d'une définition réglementaire, mais simplement d'une catégorie regroupant différentes situations de demandes dont on peut penser qu'elles sont plus difficiles que les autres. Elle comptabilise les demandeurs sans logement, mal logés, en voie de décohabitation, logés dans le parc locatif privé avec des ressources inférieures au plafond PLAI.

# L'offre en logement

## Planche 9 : La construction neuve

L'activité de la construction neuve de logements est la résultante de la demande (pression démographique par exemple par augmentation du nombre de ménages), des politiques nationales du logement (taux d'intérêts, défiscalisation..) et des conditions économiques locales de production (prix du foncier, règlement d'urbanisme..).

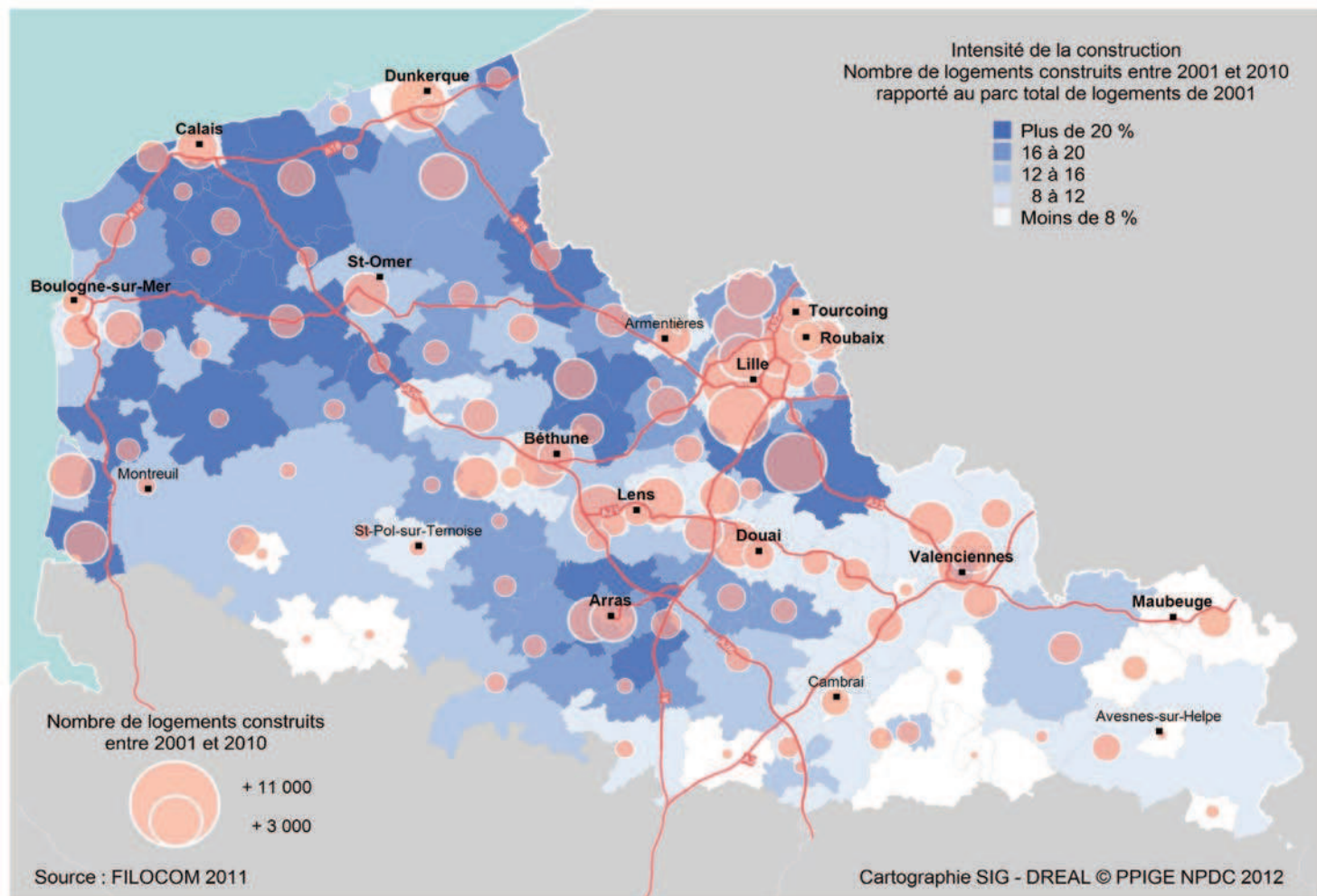
Le rythme et l'intensité de l'activité de construction neuve influent réciproquement sur l'accès au logement des ménages.

Dans le Nord - Pas-de-Calais, la répartition spatiale de la production neuve suit celle de la population : la métropole lilloise qui concentre 30% des résidences principales du Nord - Pas-de-Calais présente les niveaux de construction neuve les plus élevés (plus de 40 000 logements produits sur 2001-2010).

Toutefois, la représentation de l'intensité de la production neuve, c'est à dire le volume de logements construits entre 2001 et 2010 ramenés au parc de 2001, montre sur cette décennie une dynamique plus forte pour les territoires en voie de péri-urbanisation : sud est et ouest de la métropole lilloise, couronne périphérique d'Arras et arrière pays littoral pour les agglomérations de Dunkerque, Boulogne et Calais.

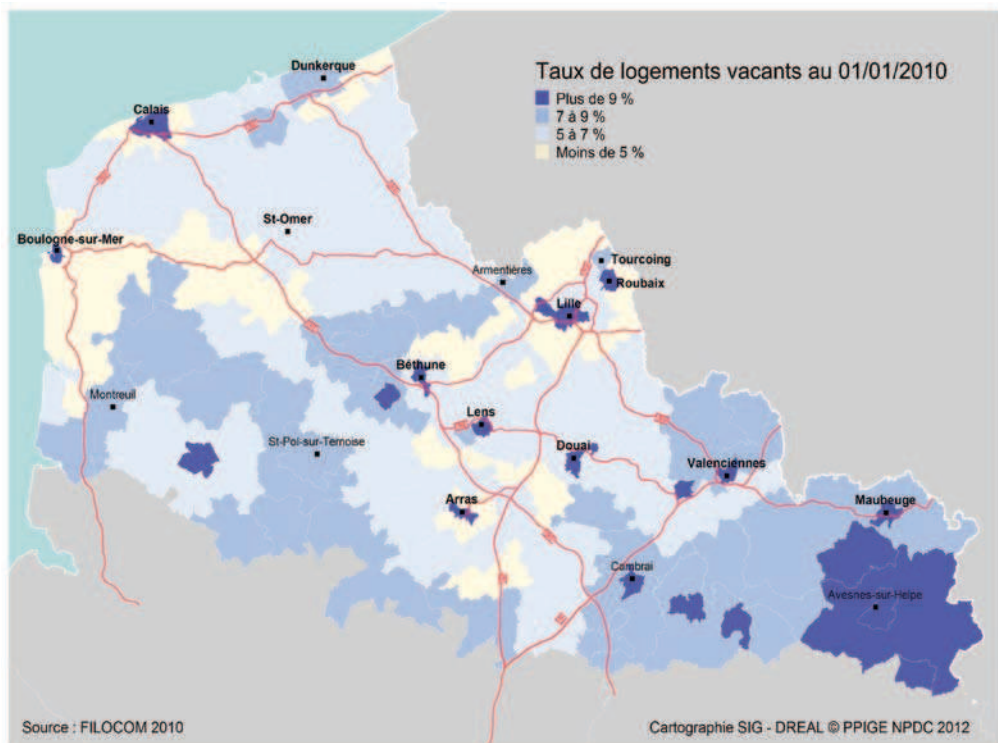
Source : FILOCOM 2011	Nombre de logements construits 2001 - 2010
Nord	111 079
Pas-de-Calais	84 332
Région	195 411
France métropolitaine	4 347 800

Une construction neuve répartie sur l'ensemble du territoire régional mais qui témoigne du phénomène de péri-urbanisation lors de la décennie 2001 - 2010.





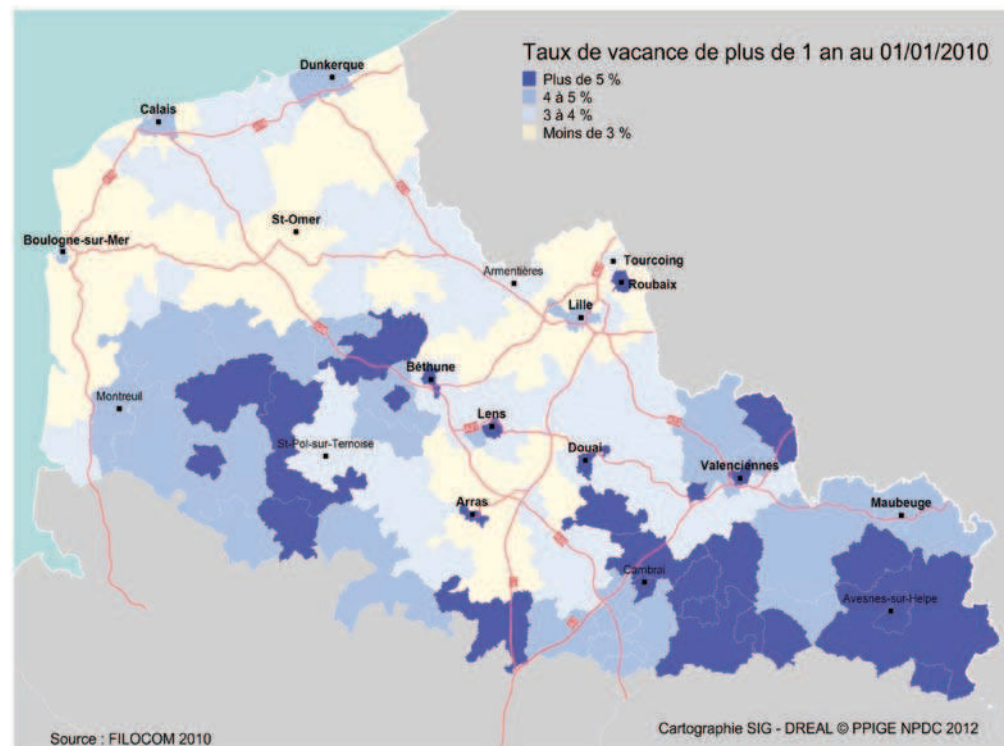
Une vacance concentrée dans les villes centres des agglomérations et dans les espaces ruraux



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 nombre de 141 500 au 01/01/2010, plus de 50% sont des logements vacants depuis plus d'un an. Ce phénomène peut être le reflet de difficultés d'attractivité du parc, lié à son ancienneté (près de 720 000 logements, soit 39 % du parc régional datent d'avant 1945), à la dégradation et au manque d'éléments de confort 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 logement plus récent.

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

VACANCE	Nombre de logements vacants au 01/01/2010	Taux de logements vacants au 01/01/2010
Nord	92 750	8,00 %
Pas de Calais	48 750	7,20 %
Région	141 500	7,70 %

# L'offre en logement

## Planche 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 (4,5 points d'écart). Le caractère urbain du département du Nord se traduit par une vocation récréative moindre.

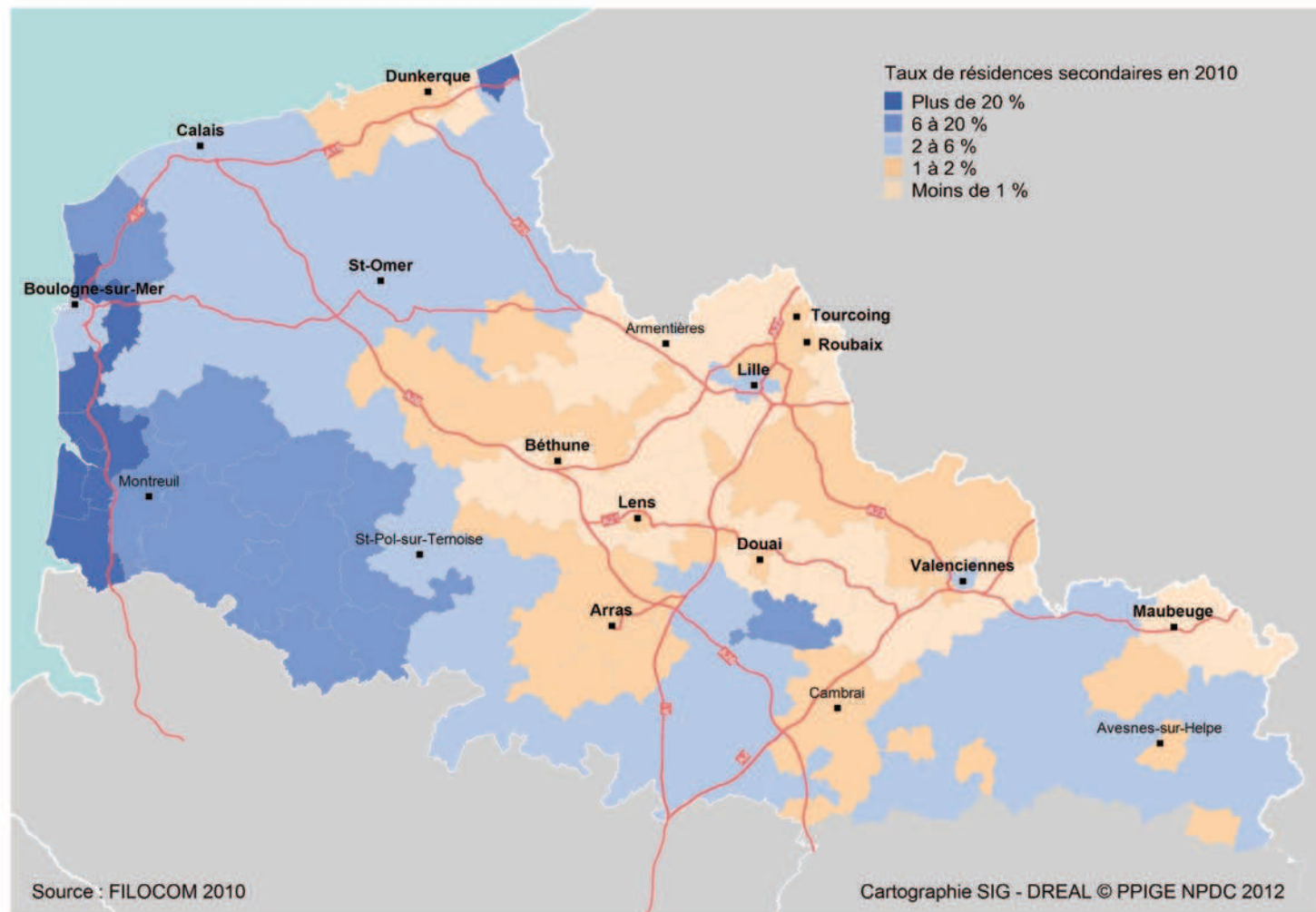
La frange littorale de la côte d'Opale se dégage très nettement ainsi que l'arrière pays littoral.

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 2010	Taux de résidences secondaires en 2010
Nord	1,60%
Pas-de-Calais	6,10%
Région	3,27%
France	9,18%

### La fonction touristique de la région se concentre sur la frange littorale du Pas-de-Calais





# L'offre en logement

## Planche 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. Le parc locatif privé convient par exemple mieux aux ménages mobiles ou aux ménages n'ayant pas les moyens d'accéder à la propriété.

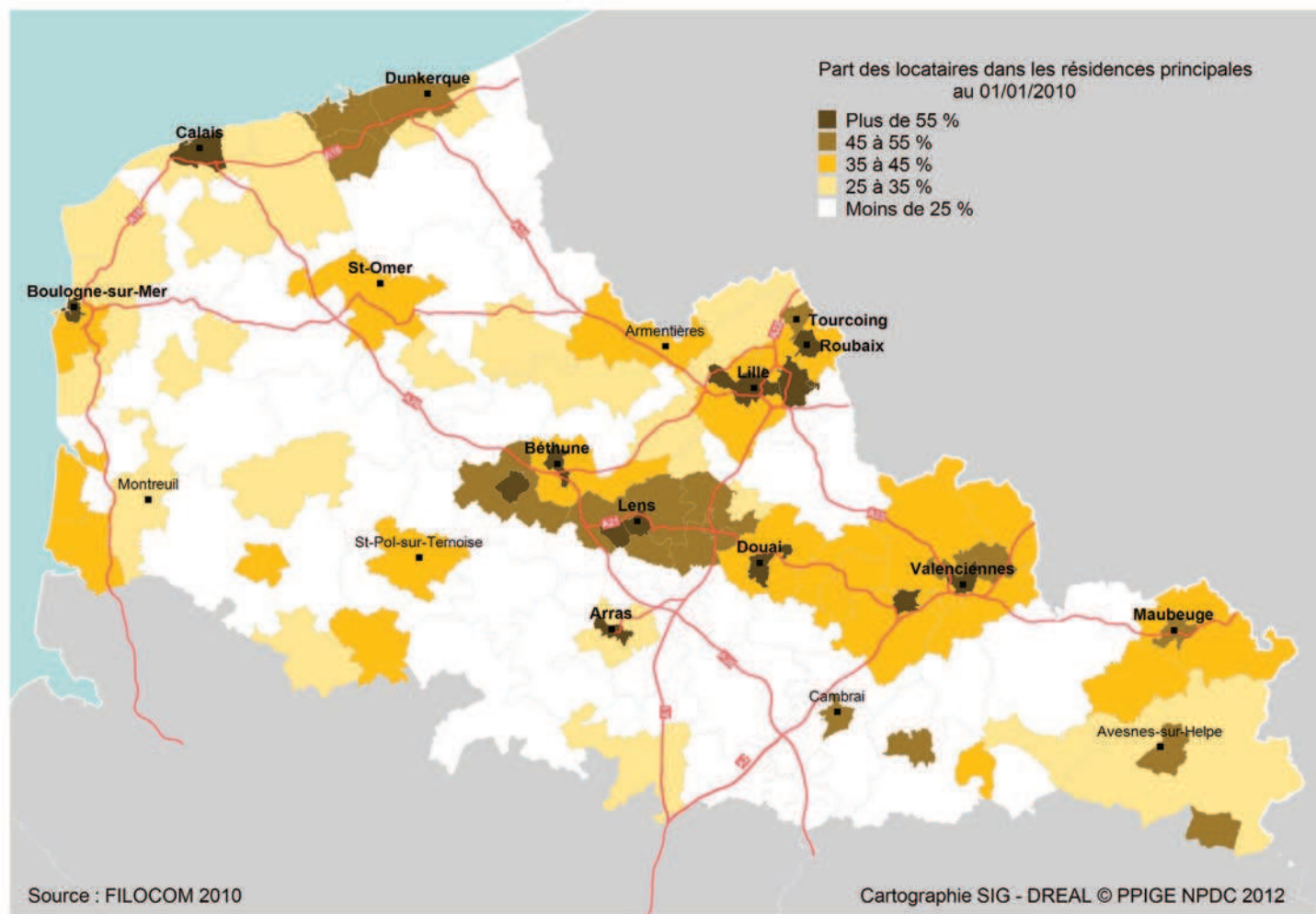
43 % des ménages de la région sont locataires, soit 4 points au dessus de la moyenne nationale. La rareté de l'offre locative, observée en zones rurales et périurbaines, peut conduire à une tension des marchés locaux sur ce segment de l'offre.

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 notamment de l'importance du parc de logements miniers (environ 62 000 résidences principales concernées) concentré sur le secteur de Lens-Liévin-Hénin-Carvin.

Source : FILOCOM 2010	Nombre de Résidences Principales	Nombre de locataires	Part des locataires au 01/01/2010
Nord	1 047 019	455 099	43,50%
Pas-de-Calais	589 161	243 924	41,40%
Région	1 636 180	699 023	42,70%
France	27 225 730	10 643 491	39,00%

Le poids du parc locatif régional en 2010



# L'offre en logement

## Planche 13 : Le parc locatif social

L'offre locative HLM est une composante spécifique du parc de logement. Si elle ne répond pas aux règles du marché privé dans la formation du prix des loyers, sa disponibilité ou sa rareté peuvent s'avérer problématiques au regard de la mobilité résidentielle des ménages et de l'accès au droit au logement. Les différents niveaux de présence et de saturation de l'offre locative HLM contribuent parfois à la tension des marchés.

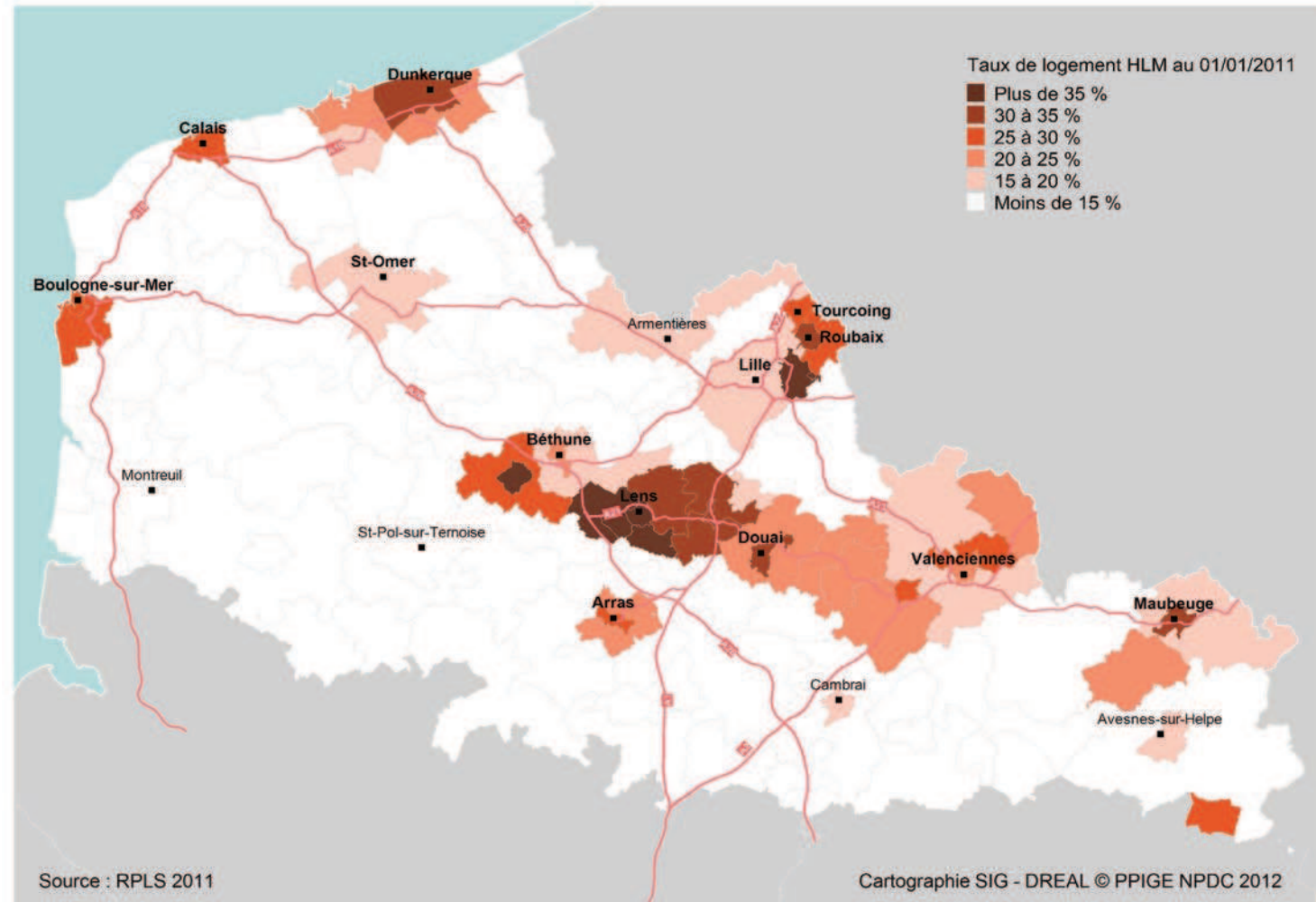
**Au 1er janvier 2011 le parc des bailleurs sociaux comporte 397 631 logements, soit 5 170 de plus qu'un an auparavant (différence entre les mises en service et les sorties du parc).**

Près de 23% 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 99 logements/1000 habitants (72/1000 en France).

Les aires urbaines concentrent 80 % des logements sociaux. Le bassin minier regroupe à lui seul 30 % du parc HLM de la région et affiche des taux de logement social pouvant dépasser 35% sur quelques secteurs.

La parc HLM Source : RPLS 2011*	Parc HLM 2011 et évolution sur un an	Part régionale
Nord	245 488 (+1,7%)	62%
Pas de Calais	152 143 (+0,8%)	38%
Région	397 631 (+1,3%)	100%

En 2011, un parc social important et urbain pour une région très urbaine



\*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 **essentiels** (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 14 : La vacance dans le parc social

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) reflète un défaut d'attractivité de tout ou partie d'un parc HLM.

Un faible taux de vacance dans le parc HLM est en revanche l'un des signes d'un marché du logement en tension.

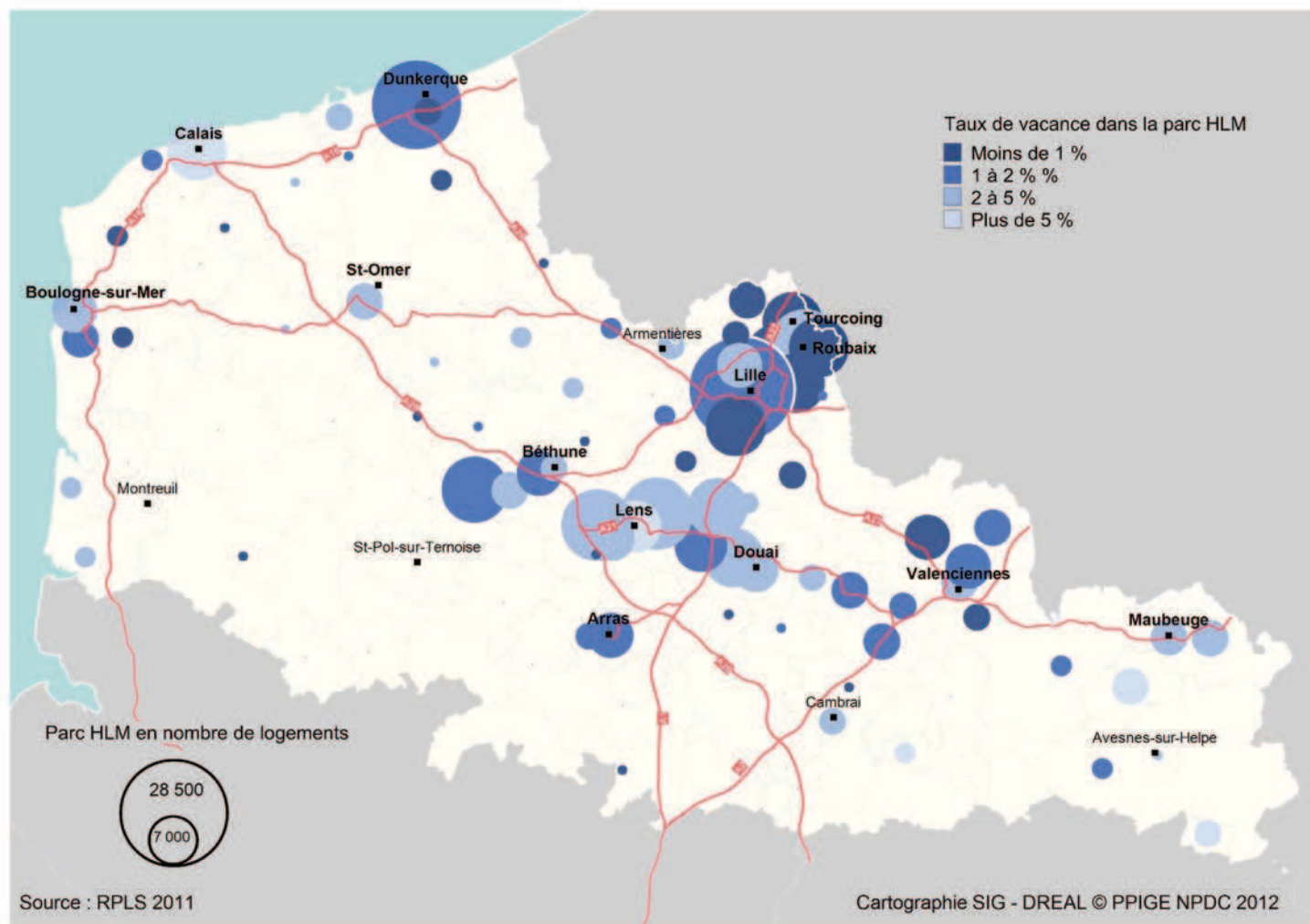
D'un point inférieur à la moyenne nationale (3,2%), la proportion de logements sociaux vacants dans la région (2,2%) est faible, même si la tendance récente est à l'augmentation (+0,4% sur 1 an).

**Ce taux de vacance de 2,2% est le plus faible parmi les régions françaises** (ex æquo avec l'Aquitaine, devant l'Île de France à 2,6%).

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 commerciale excède 6,5% (seuil haut constaté dans la région). 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 dégradées.

La vacance commerciale HLM Source : RPLS 2011	Taux de vacance dans le parc HLM au 01/01/2011*
Nord	1,7%
Pas de Calais	3,1%
Région	2,2%
France métropolitaine	3,2%

Une vacance dans le parc HLM historiquement faible en région Nord Pas-de-Calais



\* Proportion de logements vacants = logements vacants parmi les logements locatifs proposés à la location / logements locatifs proposés à la location.  
Nota : Le changement de recueil de l'information ne permet plus d'obtenir la vacance structurelle qui correspond à la vacance supérieure à trois mois. Les logements miniers de la SOGINORPA entrent dans le champ du RPLS.

# L'offre en logement

## Planche 15 : La mobilité dans le parc social

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.

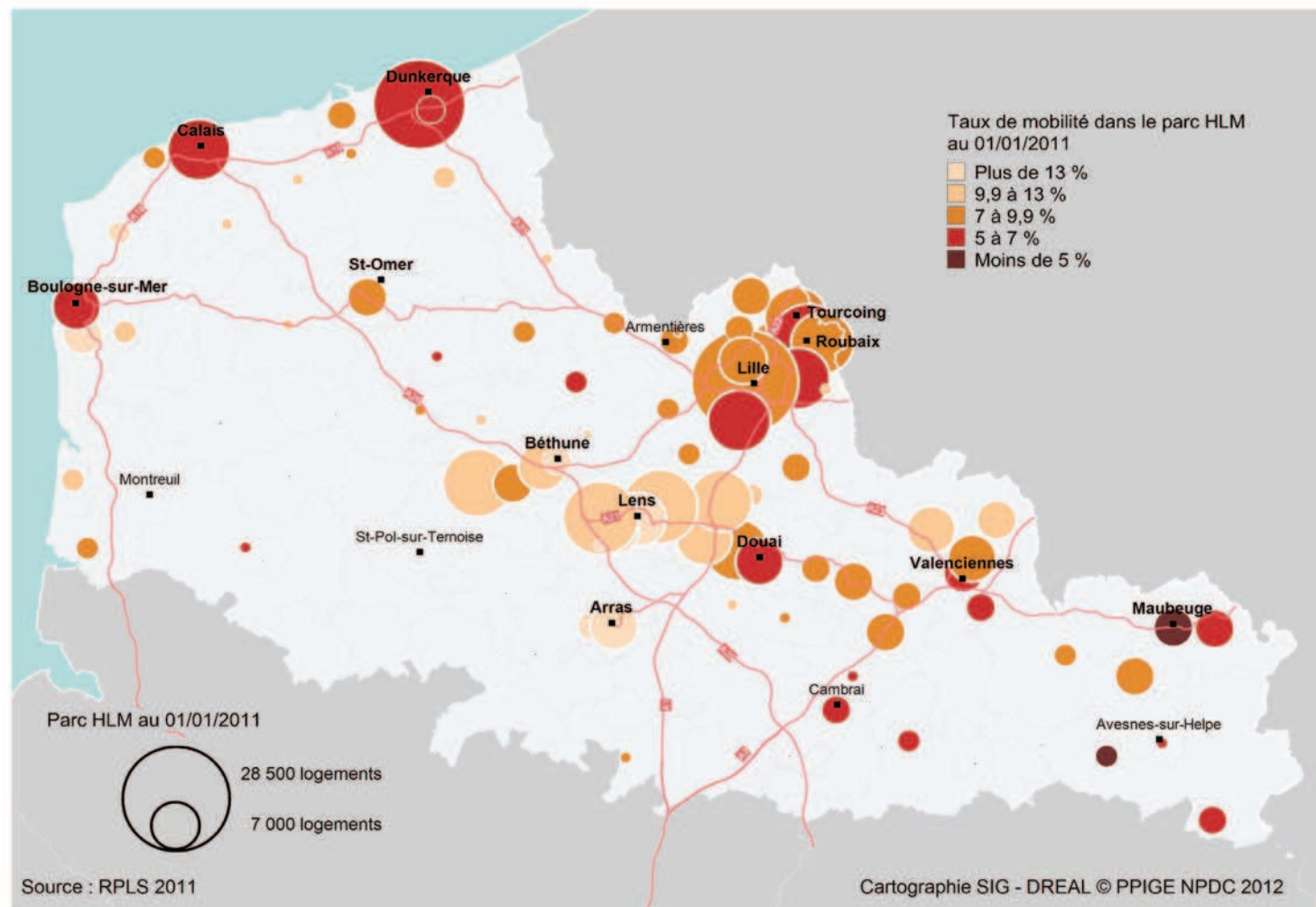
Les faibles taux de mobilité sont souvent les marqueurs de situation de tension des marchés : les prix immobiliers et loyers du parc privé ont significativement augmenté ces dernières années, rendant plus difficile la sortie du parc HLM vers le parc locatif privé et plus rare la sortie vers l'accès social 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 2010, la proportion de logements sociaux en service depuis au moins un an ayant fait l'objet d'un emménagement est faible dans la région, à 8,5%.**

Ce taux place la région au 3ème rang des régions où le taux de mobilité est le plus faible (après IdF et PACA à 6,8%). Au sein même des territoires de la région, la situation est contrastée : par exemple, la mobilité varie du simple au double au cœur des agglomérations du bassin minier.

La mobilité Source : RPLS 2011*	Proportion de logements ayant fait l'objet d'un emménagement en 2010**
Nord	9,4%
Pas de Calais	7,0%
Région NPDC	8,5%
France métropole	9,8%

En 2010 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 SOGI-NORPA 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).

\*\*Proportion de logements ayant fait l'objet d'un emménagement = emménagements dans les logements locatifs proposés à la location depuis au moins un an / logements locatifs proposés à la location en service depuis au moins un an.



# L'offre en logement

## Planche 16 : Les prix de référence : terrains à bâtir, maisons individuelles

Les données issues de l'Enquête sur le Prix des Terrains à Bâtir sont collectées auprès des particuliers ayant obtenu un permis de construire pour une maison individuelle. Elles ne reflètent donc pas l'intégralité des marchés fonciers.

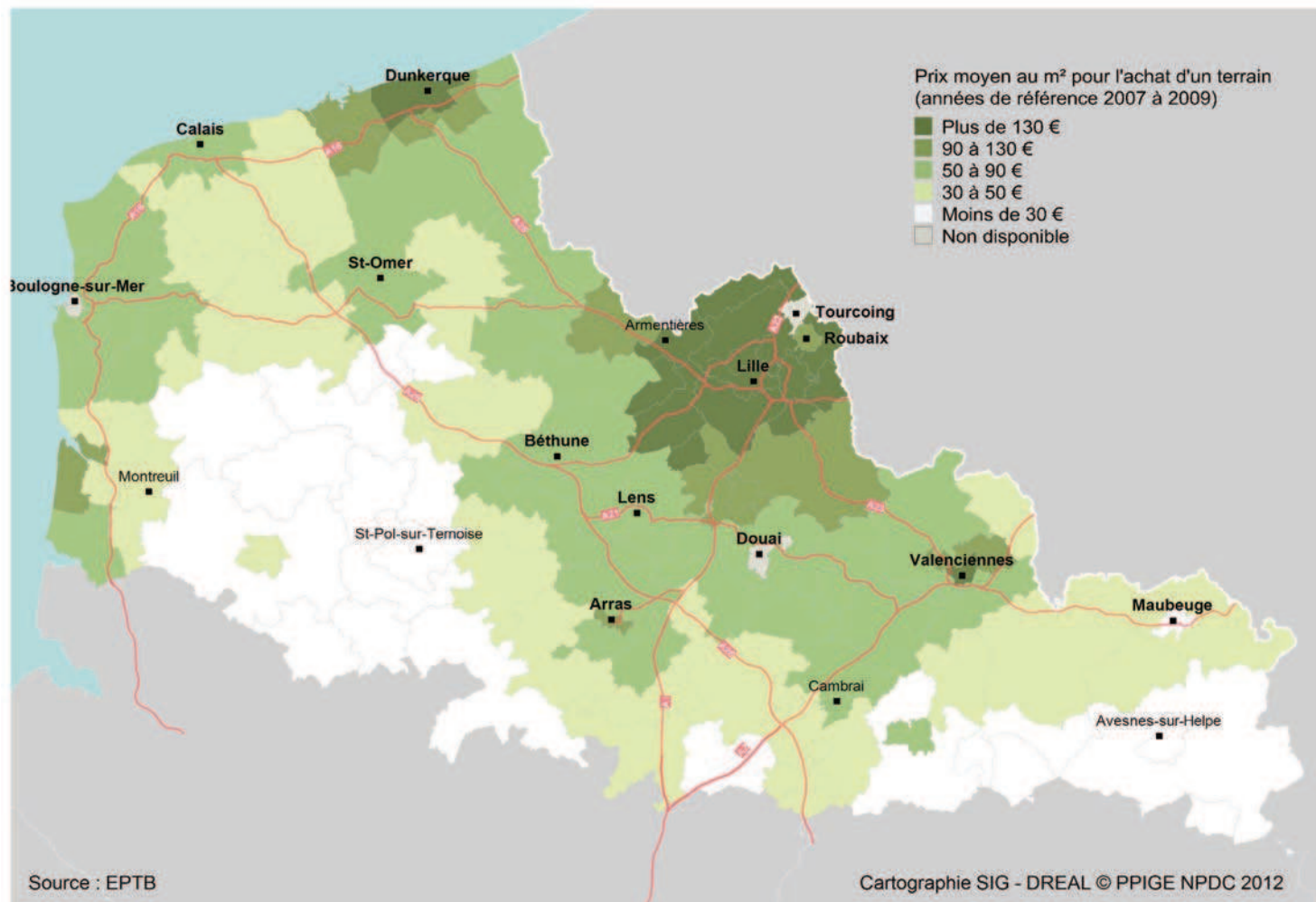
Cette représentation a pour objectif de hiérarchiser les territoires pour l'accès au foncier en prenant les valeurs moyennes observées sur les années 2007 à 2009 incluse.

En région, on constate une forte polarisation du marché des terrains à bâtir autour de l'agglomération lilloise et à une moindre échelle autour de la frange littorale.

Entre 2007 et 2009, au plan national, la région Nord - Pas-de-Calais se place au 6° rang des régions avec un coût moyen de 54 €/m<sup>2</sup> de terrain (195 €/m<sup>2</sup> en IdF et 107 €/m<sup>2</sup> en PACA et Languedoc-Roussillon).

Terrains à bâtir, cumul des années 2007 à 2009 incluse	
Source : EPTB*	Coût moyen en € / m <sup>2</sup>
Nord	76
Pas de Calais	46
Région	54
France	57

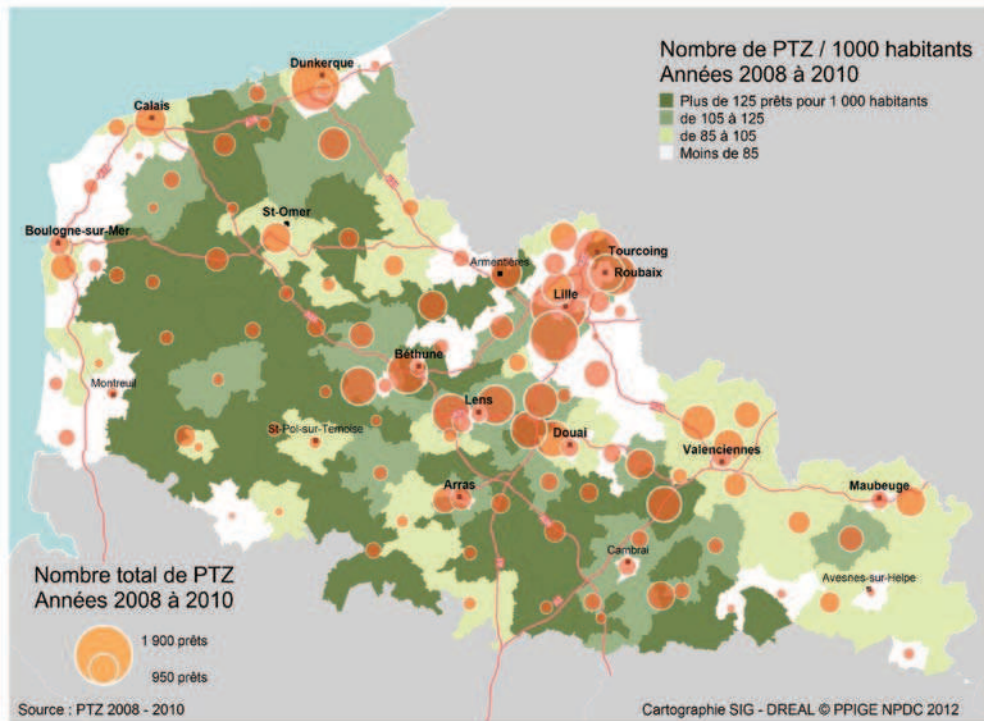
### Le marché des terrains constructibles polarisé autour de la métropole lilloise pour les maisons individuelles



\*L'enquête sur le prix des terrains à bâtir (EPTB) concerne des pétitionnaires ayant reçu une autorisation portant sur un permis pour un unique logement dans une maison individuelle, en construction neuve et de date réelle de moins de 6 mois. L'interprétation des valeurs absolues des prix des terrains à bâtir est à éviter pour l'analyse des marchés fonciers, l'objet de cette représentation étant bien la comparaison des territoires au sein de l'ensemble régional

# L'offre en logement

## Planche 17 : Les prix de référence : accession sociale à la propriété

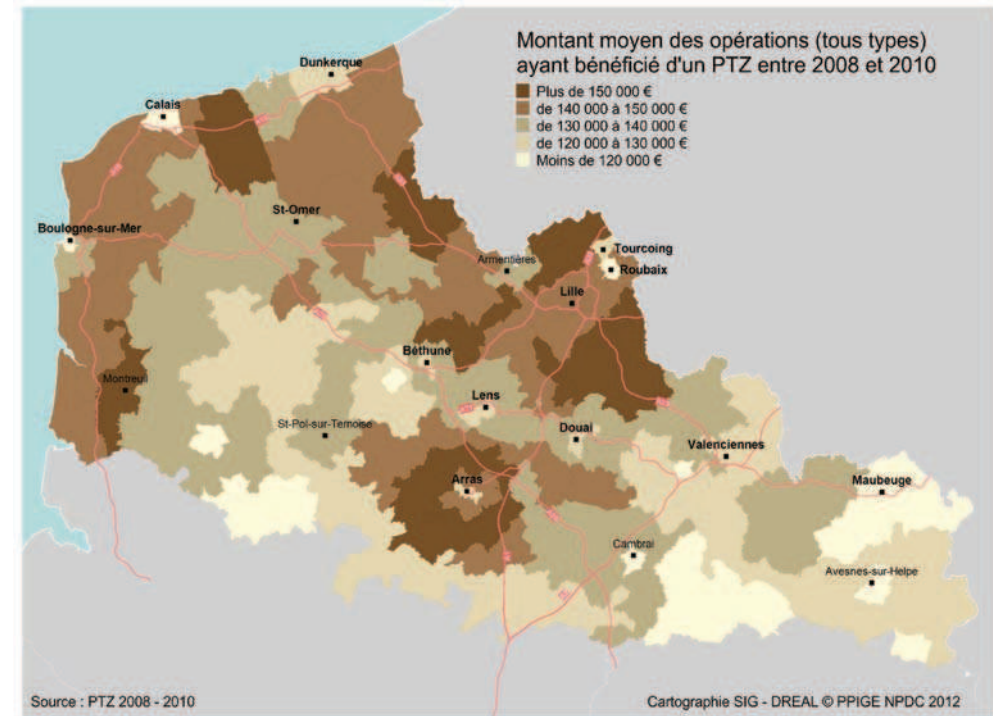


Le Prêt à Taux Zéro (PTZ) est un dispositif visant à faciliter l'accès à la propriété des ménages modestes. Il est soumis à conditions de ressources et, sur la période d'observation 2008 à 2010, est ouvert à des opérations neuves ou anciennes.

Entre 2008 et 2010, 40 000 PTZ ont été souscrits dans la région : 31 200 (78 %) dans l'ancien et 8 800 (22 %) dans le neuf.

La représentation ci-dessus a pour objet de caractériser la géographie régionale de l'accès sociale. Si le nombre de prêts accordés est plus élevé dans les zones urbaines denses, le nombre de prêts accordés rapportés à la population montre une dynamique en faveur de certains territoires péri-urbains et ruraux.

Les espaces ruraux de l'arrière-pays littoral du Pas-de-Calais, de l'arrageois, du cambrésis et dans une moindre mesure l'ouest de l'ancien bassin minier, se montrent ainsi les plus enclins à capter les primo-accédants modestes de la région. Les territoires péri-urbains de l'agglomération lilloise, situés à l'ouest dans les weppes ou au sud-est dans la pévèle, des couronnes des agglomérations du littoral s'avèrent à l'opposé les moins dynamiques sur ce segment du marché immobilier.



La représentation cartographique ci-dessus montre le niveau de prix moyen des opérations (dans le neuf et dans l'ancien) ayant bénéficié d'un PTZ. Il ne fournit qu'une idée partielle des prix des marchés immobiliers.

Cet indicateur élude la surface des biens acquis (pas de prix au m<sup>2</sup>) et le profil socio-économique des ménages acquéreurs ainsi que leur taux d'effort.

Pour autant, l'agglomération lilloise, l'arrageois et le littoral présentent les coûts d'acquisition les plus élevés, à l'exception de leur ville centre.

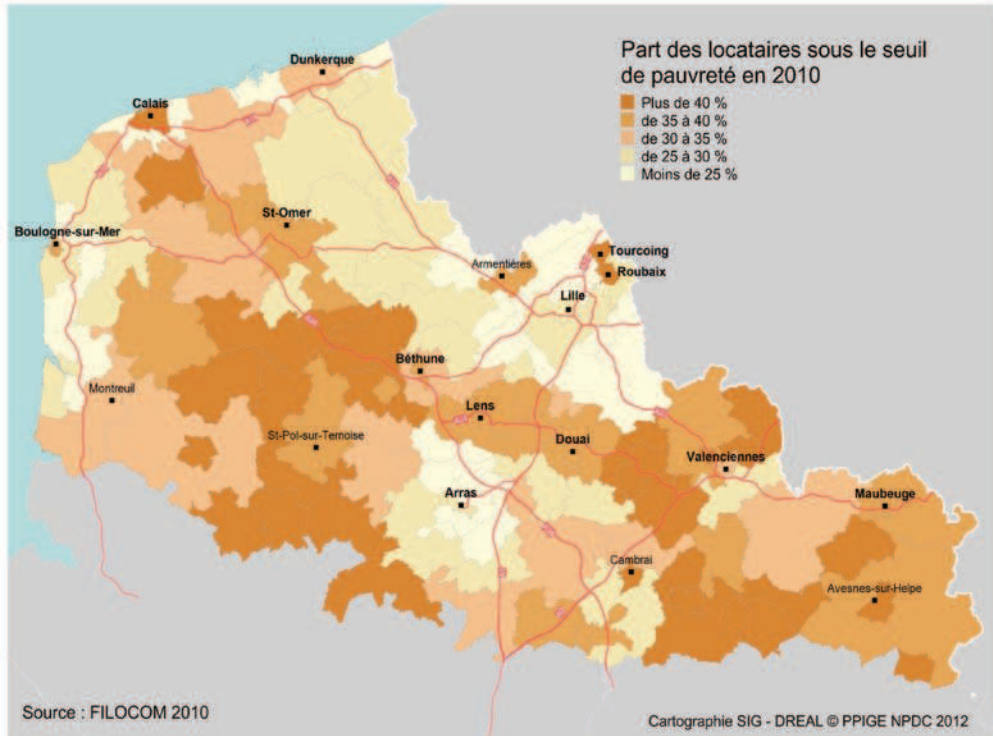
	Nombre total de PTZ souscrits entre 2008 et 2010	Montant moyen des opérations
Nord	24 700	135 300 €
Pas-de-Calais	15 300	133 700 €
Région	40 000	134 700 €



# La rencontre offre - demande

## Planche 18 : Le rôle social du parc locatif privé

Une fonction sociale du parc locatif privé en forte progression durant la décennie 2001-2010

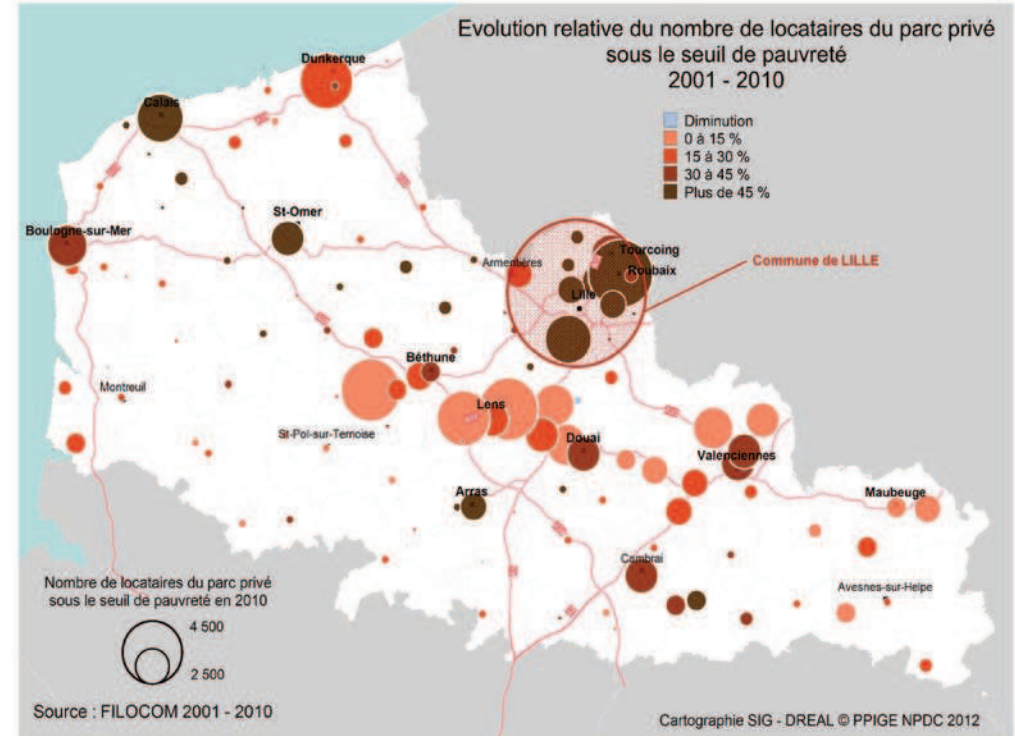


Pour un niveau de ressources donné, la difficulté d'accès au logement des ménages dans le parc locatif privé dépend en grande partie des niveaux de loyers pratiqués localement.

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 du niveau de pression sur ce parc, que l'indicateur d'un territoire où il y a peu de précarité. A contrario, une sur-représentation des ménages vulnérables indique le rôle social important joué par le parc locatif privé.

Concernant la répartition de l'accès au parc privé à l'intérieur des territoires, les agglomérations de Lille et d'Arras présentent une structure similaire avec un secteur central et une couronne périphérique où les ménages vulnérables ont peu accès au parc locatif privé.

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



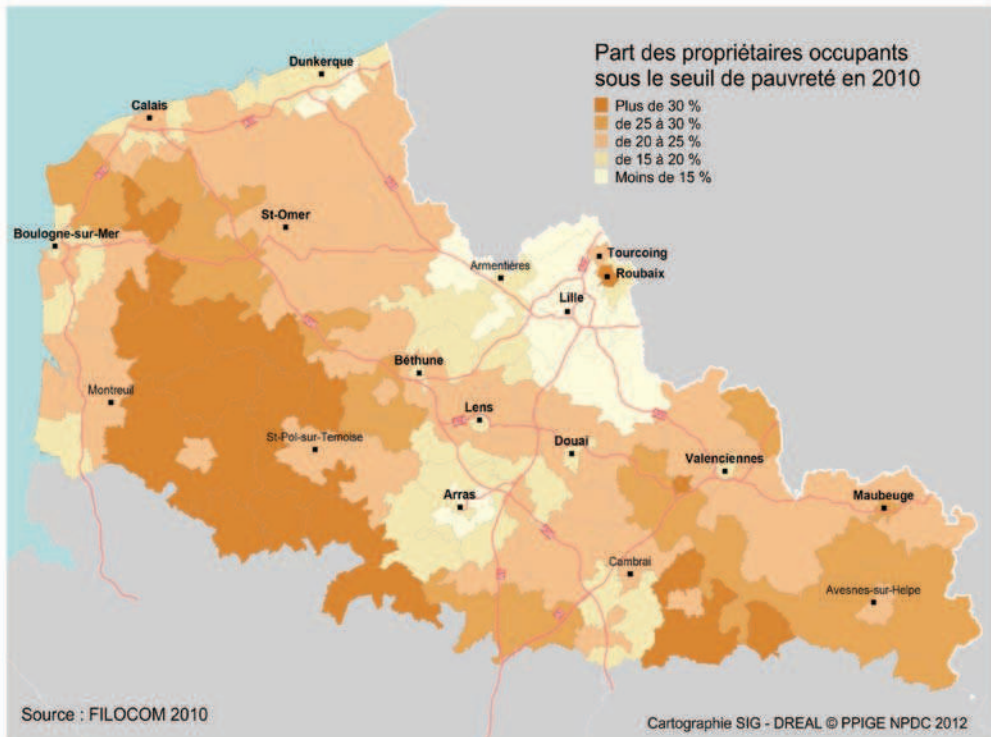
Pour les agglomérations du littoral, l'accès au parc locatif privé est plus difficile pour les ménages vulnérables dans la première couronne périphérique alors que la ville-centre demeure plus accessible.

L'ancien bassin minier se caractérise par le rôle social important de son parc locatif privé du fait du parc de logements miniers géré comme le parc d'un bailleur social. En milieu rural, le parc locatif privé est peu développé et occupé majoritairement par des ménages vulnérables. Ce constat s'applique encore davantage dans les centralités rurales, en particulier celles du Cambrésis.

	Nombre et part de locataires du parc privé sous le seuil de pauvreté en 2001	Nombre et part de locataires du parc privé sous le seuil de pauvreté en 2010
Nord	58 200 soit 31 %	76 800 soit 33 %
Pas-de-Calais	40 400 soit 32 %	50 200 soit 36 %
Région	98 600 soit 32 %	127 000 soit 34 %

# La rencontre offre - demande

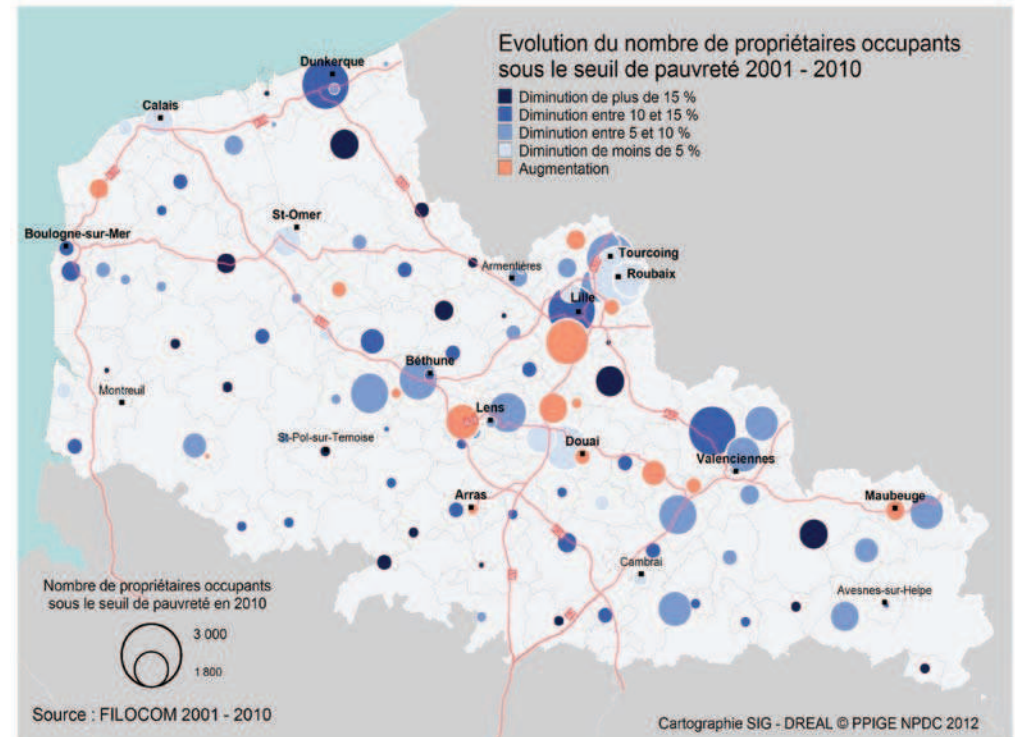
## Planche 19 : Le rôle social du parc en propriété occupante



Au même titre que le parc locatif social ou privé, le parc en propriété occupante (57% des résidences principales de la région) loge des ménages modestes ou pauvres, souvent âgés.

En région Nord - Pas-de-Calais, 21% des propriétaires occupants (190 000 ménages) se situent sous le plafond PLAI d'accès au logement très social en 2010 et plus de 10% (93 000 ménages) se situent sous le seuil de pauvreté.

Entre 2001 et 2010, le nombre de propriétaires occupants sous le seuil de pauvreté est passé de 101 000 à 93 000. En parallèle, on observe une hausse du nombre de propriétaires occupants de 64 000 sur la même période. Cette baisse est constatée sur la quasi totalité du territoire régional.



En 2010, les agglomérations de Lille, d'Arras et la première couronne des agglomérations du littoral sont les espaces régionaux où les situations de pauvreté sont les moins fréquentes parmi les propriétaires occupants. A l'inverse, le parc en propriété occupante des territoires ruraux du Pas-de-Calais, de l'arrière pays littoral, de l'ancien bassin minier et de l'Avesnois regroupe une part élevée de ménages sous le seuil de pauvreté.

	Nombre et part des Propriétaires occupants sous le seuil de pauvreté en 2010	Evolution du Nombre de propriétaires occupants sous le seuil de pauvreté 2001 - 2010
Nord	56 000 soit 09,7 %	-7,9 %
Pas-de-Calais	37 000 soit 11,2 %	-8,1 %
Région	93 000 soit 10,2 %	-7,9 %



# La rencontre offre - demande

## Planche 20 : Le poids des loyers : taux d'effort dans le 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 ses revenus à se loger. Les taux d'effort supérieurs à 40 % sont plus fréquents parmi les locataires du parc privé (19 %) et les accédants à la propriété (13 %), tandis que seuls 6 % des locataires du secteur social sont à ce niveau de taux d'effort (Source INSEE).

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.

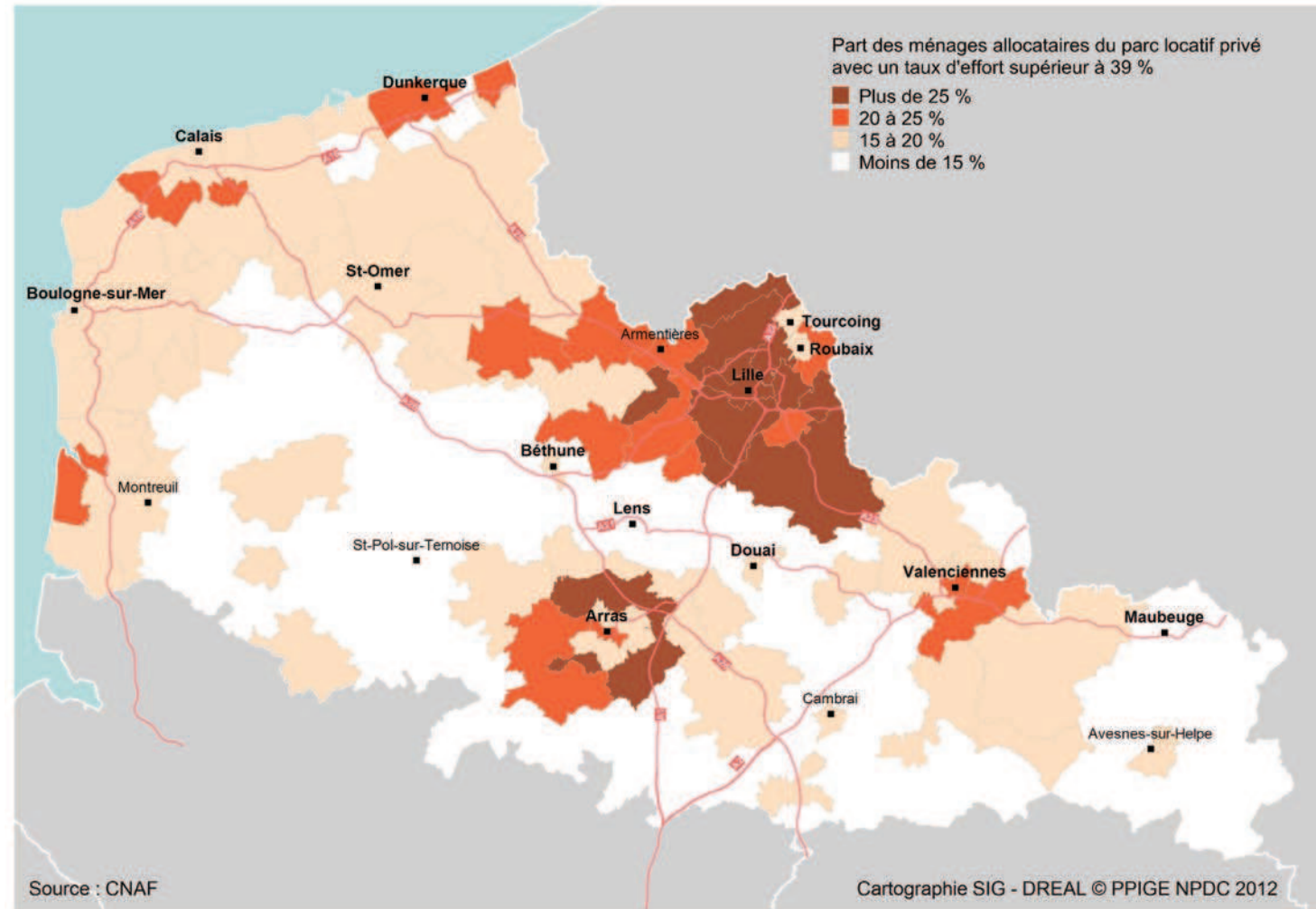
Le taux d'effort médian des ménages varie en fonction du statut d'occupation du logement : de 20% pour les locataires du parc social à 27% pour les propriétaires accédant et les locataires du parc privé.

Entre 20 et 25% des ménages présentent des taux d'efforts élevés (supérieurs à 39%) dans l'agglomération lilloise, à l'exception de son versant nord-est, ainsi que dans ses zones périurbaines immédiates (dans les Weppes au sud-ouest et en Pévèle au sud-est). La couronne périphérique et la ville centre d'Arras se dessinent également.

Le parc SOGINORPA n'entre pas ici dans le champ du parc locatif privé (cf planche 14).

Source : CNAF 2010*	Part des ménages allocataires du parc locatif privé avec un taux d'effort supérieur à 39%
Nord	21,40%
Pas-de Calais	14,60%
Région	18,90%
France	26,00%

Dans le parc privé régional, 19% des ménages allocataires ont une dépense en logement supérieure à 39% de leur revenu en 2010



\*La source CNAF : 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 en 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 (ils représentent 35 % des locataires du parc privé), cet indicateur est représentatif pour l'ensemble du parc locatif privé.

# La rencontre offre - demande

## Planche 21 : La tension locative HLM

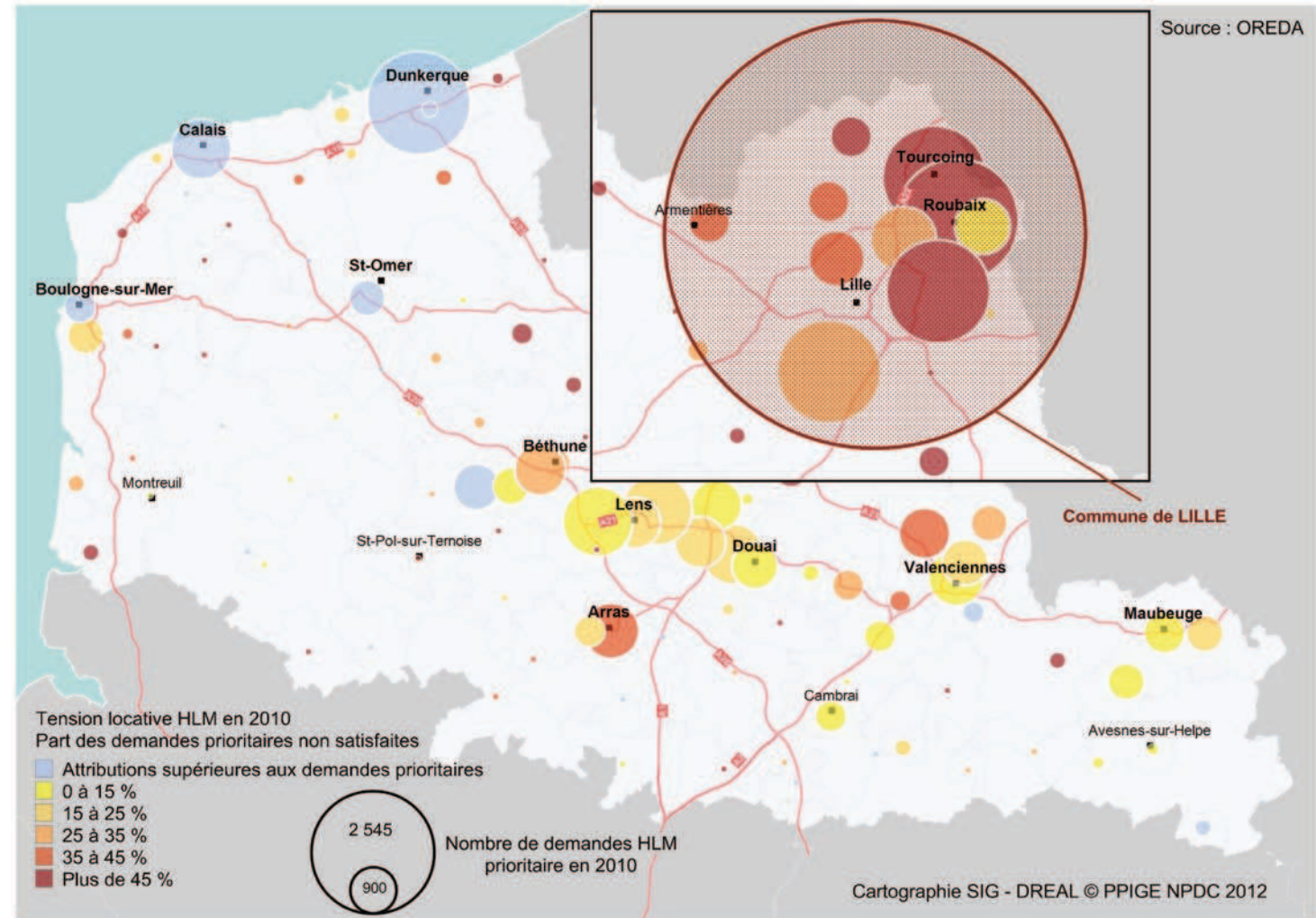
L'indicateur de « tension locative HLM\* » est destiné à montrer les différences territoriales d'accès au logement social des ménages non logés dans ce parc.

Le niveau de satisfaction de la seule demande prioritaire (qui écarte les demandeurs déjà logés dans le parc HLM ou locataires du parc privé ayant des ressources supérieures à 60 % des plafonds HLM), illustre le niveau de difficulté d'accès pour les ménages fragiles au logement social dans certains territoires de la région.

Rapportée à la demande prioritaire, la tension locative HLM régionale a progressé de 7 points entre 2005 et 2011 (de 20 à 27%).

Les plus fortes tensions se polarisent sur l'aire métropolitaine lilloise, en particulier sur l'agglomération lilloise, dans une moindre mesure sur certaines agglomérations de l'arc minier et de l'Arrageois.

A l'inverse, les villes centres des agglomérations littorales (Calais, Dunkerque et Boulogne) ont, au regard de cet indicateur théorique, un profil moins tendu.



\*La tension locative HLM (construction d'un indicateur théorique de tension)  
Cet indicateur théorique correspond aux demandes HLM prioritaires n'ayant aucune chance d'avoir été satisfaites dans l'année 2010, faute d'attributions suffisantes.



Le site de la DREAL [www.nord-pas-de-calais.developpement-durable.gouv.fr](http://www.nord-pas-de-calais.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 : E. Kerherve et O. Gauchet

[emmanuel.kerherve@developpement-durable.gouv.fr](mailto:emmanuel.kerherve@developpement-durable.gouv.fr)  
[olivier.gauchet@developpement-durable.gouv.fr](mailto:olivier.gauchet@developpement-durable.gouv.fr)