

Le logement en Nord-Pas-de-Calais depuis 20 ans

Toujours de nombreuses maisons...

En 2013, le Nord-Pas-de-Calais compte 1,7 million de logements occupés à titre de résidences principales (**encadré 1, figure 1**). Près de 3 logements sur 4 sont des maisons, soit une part de logements individuels très supérieure à celle observée en France métropolitaine ou en province. Alors que le Nord-Pas-de-Calais est une des régions les plus denses, la maison est plus présente dans le paysage, notamment au sein du bassin minier. Le passé minier et ouvrier de la région explique en partie cette distinction, de nombreuses maisons ouvrières ayant été construites et mises à disposition des mineurs jusque dans les années 60.

Encadré 1 : Champ géographique de restitution des résultats de l'enquête logement

L'enquête sur le logement est une enquête nationale ; elle nécessite une extension de champ pour pouvoir être représentative à un échelon infra-national. Or, à la date de l'enquête, en 2013, la réforme territoriale n'avait pas encore eu lieu. L'extension s'est donc faite, en accord avec les partenaires régionaux, sur le contour régional qui était alors en vigueur : celui de la région Nord-Pas-de-Calais. Ceci explique que l'analyse des résultats du présent dossier se restreint au contour de l'ancienne région Nord-Pas-de-Calais et non à celui de la région Hauts-de-France.

1 Près de 1,7 million de résidences principales en Nord-Pas-de-Calais

Répartition des logements selon le type en 2013

Zone d'étude		type de logement		
		maison	appartement	ensemble
Nord-Pas-de-Calais	nombre	1 238 343	458 402	1 696 745
	part (en %)	73,0	27,0	100
France de province	nombre	14 433 720	8 504 044	22 937 764
	part (en %)	62,9	37,1	100

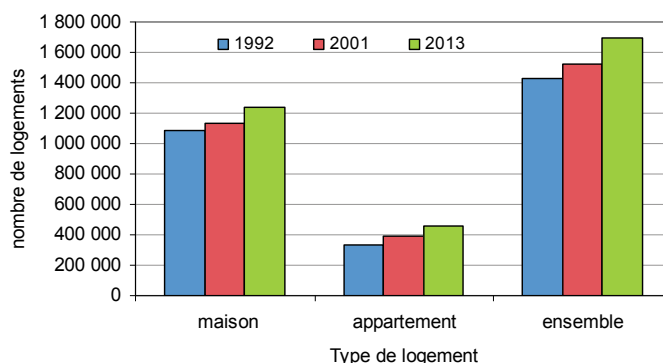
Champ : Résidences principales
Source : Insee, enquête Logement 2013

... mais la part des appartements progresse

Entre 1992 et 2013, le parc de logements en Nord-Pas-de-Calais s'est étoffé de plus de 270 000 résidences principales supplémentaires, dont près de 150 000 maisons et plus de 120 000 appartements (**figure 2**). Cette évolution correspond à une hausse de 19 % du nombre de logements sur le territoire, une progression moins vigoureuse que la moyenne de province (+ 29 %). Néanmoins cette évolution est contrastée selon la période étudiée : + 7 % entre 1992 et 2001 puis + 11 % entre 2001 et 2013. Les nombres d'appartements et de maisons se sont accrus à un rythme différent selon le type de logement : + 36 % en moyenne pour les appartements et + 14 % pour les maisons. Pour les appartements, la dynamique dans la région est plus importante qu'en France de province (+ 1,5 % contre + 1,2 % d'appartements supplémentaire par an) du fait d'un retard de logements de ce type (**figure 3**). Cette tendance au rattrapage, très prononcée dans les années 90, ralentit toutefois sur la dernière décennie. L'évolution régionale du nombre de maisons est plus modérée qu'en France de province (+ 0,6 % contre + 1,2 % de maisons en plus par an) mais cette hausse s'accélère sur la dernière décennie.

2 La maison toujours prépondérante

Répartition des logements selon le type en Nord-Pas-de-Calais en 1992, 2001 et 2013

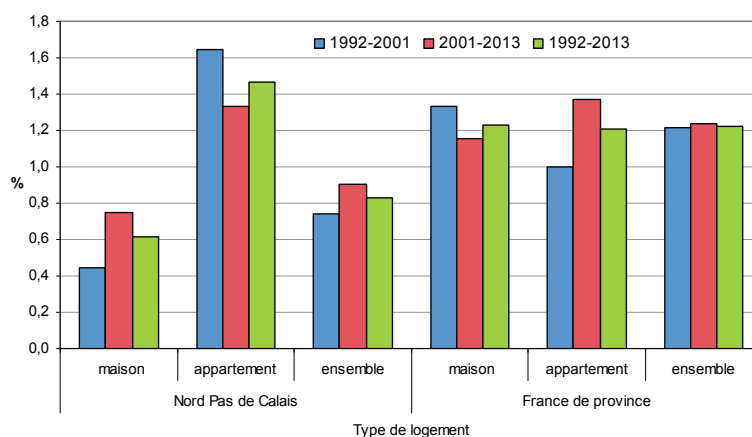


Champ : Résidences principales

Source : Insee, enquêtes Logement 1992, 2001 et 2013

3 Un ralentissement de la hausse régionale du nombre d'appartements sur la dernière décennie

Taux de croissance annuel moyen entre 1992 et 2013



Champ : Résidences principales

Source : Insee, enquêtes Logement 1992, 2001 et 2013

Une surface de logement en extension

Bien que les maisons soient prépondérantes au sein du territoire, la surface moyenne d'un logement nordiste est comparable à celle de France de province (94,5 m² en 2013 pour ces deux territoires) (**figure 4**). En effet, qu'il s'agisse de maisons ou d'appartements, la taille des logements régionaux est toujours inférieure à celle de province. La présence importante de maisons ouvrières dans le bassin industriel, dont la taille est inférieure à la taille moyenne des maisons françaises, explique en partie cette distinction régionale. Ainsi, l'effet de structure du type de logement ne joue pas en faveur de la région. Les logements en Nord-Pas-de-Calais sont alors plus fréquemment de taille intermédiaire à grande (entre 80 et 120 m²) tandis que sur l'ensemble du territoire métropolitain hors Île-de-France, les logements sont plus souvent de petite taille ou très grands (**figure 5**).

Depuis près de 20 ans, la surface des logements augmente moins vite en Nord-Pas-de-Calais qu'en France de province. Si les logements de la région se sont étendus de 3 m², les logements du territoire national hors Île-de-France ont gagné près de 5 m² (**figure 4**). Cette augmentation plus restreinte de la surface des logements s'explique par une part des appartements qui s'accroît : + 3,3 points dans la région contre - 0,1 point en France de province. Cette tendance s'accompagne d'une baisse de la surface moyenne des appartements de 4,5 m², plus rapide qu'ailleurs.

4 Une taille des maisons en hausse et des appartements en baisse

Surface moyenne des logements selon le type et l'année d'enquête

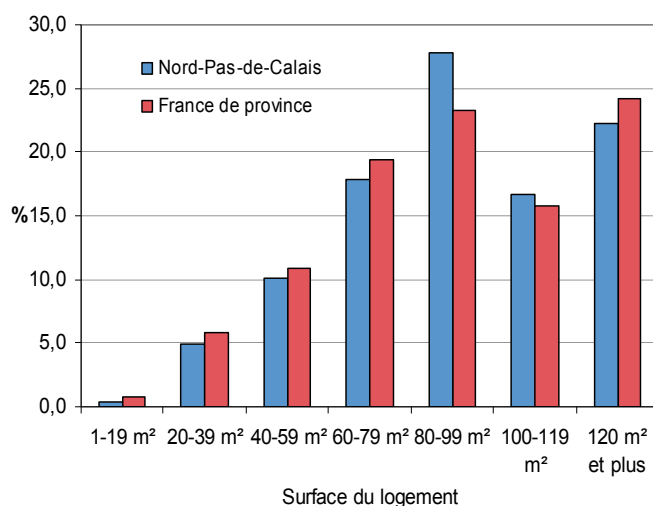
Zone d'étude	type de logement	1992		2001		2013		Évolution 1992-2013
		Surface moyenne en m ²	Poids en %	Surface moyenne en m ²	Poids en %	Surface moyenne en m ²	Poids en %	Surface moyenne en m ²
Nord-Pas-de-Calais	maison	99,4	76,3	102,6	74,3	106,7	73,0	7,3
	appartement	65,7	23,7	63,8	25,7	61,2	27,0	-4,5
	ensemble	91,4	100,0	92,7	100,0	94,5	100,0	3,0
France de province	maison	102,5	62,8	108,1	63,5	112,4	62,9	9,9
	appartement	68,1	37,2	66,8	36,5	64,1	37,1	-4,0
	ensemble	89,7	100,0	93,1	100,0	94,5	100,0	4,8

Champ : Résidences principales

Source : Insee, enquêtes Logement 1992, 2001 et 2013

5 Plus d'un quart des logements de la région occupent entre 80 et 100 m²

Répartition de la surface des logements en 2013



Champ : Résidences principales

Source : Insee, enquête Logement 2013

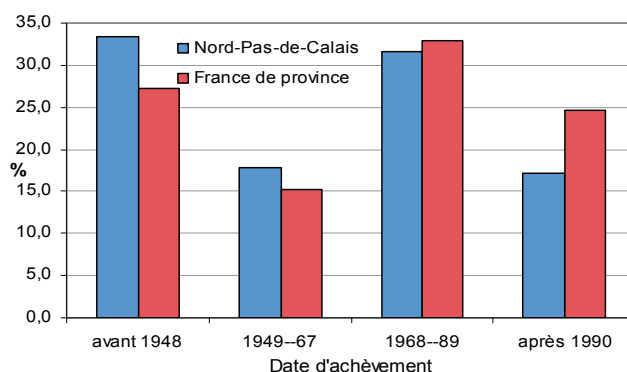
Un parc de logements anciens mais en mutation

Les nombreuses constructions neuves accompagnent le renouvellement du parc de résidences principales en remplacement des logements anciens et parfois vétustes. Néanmoins, en Nord-Pas-de-Calais, le parc de logements est ancien comparé à la France de province. Ainsi, 51 % des logements ont été construits avant 1967 en Nord-Pas-de-Calais contre 43 % en France de province (**figure 6**). Cette différence est essentiellement due au nombre important de logements construits entre les deux guerres. Mécaniquement, le nombre de logements construits après 1968 dans la région est nettement moins prépondérant qu'ailleurs : 49 % en Nord-Pas-de-Calais contre 57 % en France de province. Le déficit s'observe surtout au niveau des logements construits après 1990.

Le Nord-Pas-de-Calais, comme en France de province, dénombrait davantage de logements de moins de 10 ans en 1992 (9,7 %) qu'en 2001 (6,5 %) et 2013 (8,8 %) (**figure 7**). Toutefois, davantage de logements très récents (de moins de 5 ans) sont présents en 2001 et 2013 qu'en 1992 dans la région. L'activité conjoncturelle de la construction, en plein essor dans les années 2000 après deux décennies de stabilité, combinée avec des aides pour l'achat d'un logement neuf (prêt à taux zéro, réductions fiscales comme la loi Duflot puis Pinel) pourraient expliquer cette évolution.

6 Un parc de résidences principales régional plus ancien

Répartition des logements selon leur date d'achèvement en 2013



Champ : Résidences principales
Source : Insee, enquête Logement 2013

7 Un retard qui s'estompe

Répartition des logements selon la date d'enquête et l'ancienneté

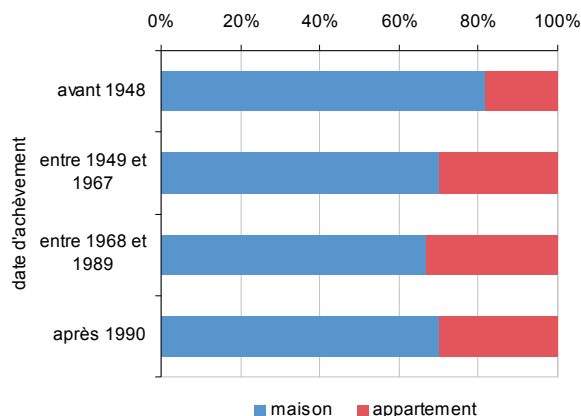
Année d'enquête	Zone d'étude	Part des logements construits lors des 10 dernières années	Part des logements de moins de 5 ans	Part des logements de 5 ans à moins de 10 ans	Part des logements de 10 ans ou plus	Ensemble des logements
1992	Nord-Pas-de-Calais	9,7	3,5	6,2	90,3	100
	France de province	13,3	5,8	7,5	86,7	100
2001	Nord-Pas-de-Calais	6,5	3,7	2,8	93,5	100
	France de province	10,2	5,6	4,6	89,8	100
2013	Nord-Pas-de-Calais	8,8	4,8	4,0	91,2	100
	France de province	11,9	5,6	6,3	88,1	100

Champ : Résidences principales
Source : Insee, enquêtes Logement 1992, 2001 et 2013

Les maisons sont nettement majoritaires vis-à-vis des appartements en Nord-Pas-de-Calais quelle que soit la date d'achèvement, mais particulièrement avant 1948. En effet, 82 % des 560 000 logements recensés en 2013 et construits avant 1948 sont des maisons (**figure 8**). Cette part diminue progressivement jusqu'en 1990. En effet, du début des années 60 au milieu des années 70, des bâtiments de type appartements de « grands ensembles » ont été élaborés pour faire face au manque de logements provoqué par l'arrivée d'immigrés venus épauler l'économie française florissante des trente glorieuses en manque de main d'œuvre. Parmi les logements construits après 1990, la part des maisons est légèrement plus élevée, témoignant cette fois du mouvement de périurbanisation à l'œuvre autour des pôles métropolitains de la région.

8 Après-guerre, davantage d'appartements parmi les constructions

Répartition des logements par type selon leur date d'achèvement en Nord-Pas-de-Calais en 2013



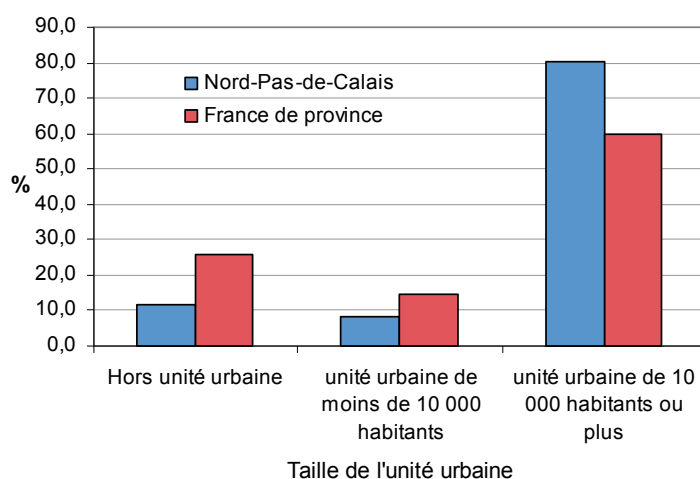
Champ : Résidences principales
Source : Insee, enquête Logement 2013

Un habitat concentré en milieu urbain

L'habitat est très concentré dans les unités urbaines de la région, notamment celles de 10 000 habitants ou plus. En effet, 80 % des logements se situent dans une unité urbaine de 10 000 habitants ou plus contre 60 % en France de province (**figure 9**). Les espaces hors unité urbaine n'accueillent quant à eux qu'à peine plus de 10 % des logements du Nord-Pas-de-Calais. Du fait des phénomènes de périurbanisation à l'œuvre depuis quelques décennies, cette structure a très légèrement évolué depuis 20 ans au profit notamment des zones non urbaines (**figure 10**).

9 Des logements principalement en milieu urbain

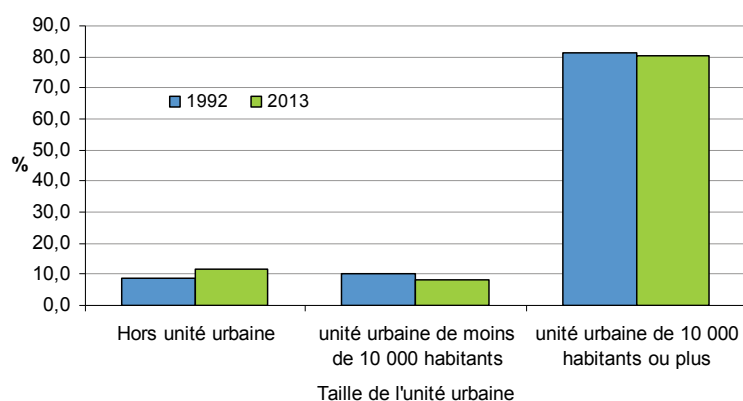
Répartition des logements selon le type d'espace en 2013



Champ : Résidences principales
Source : Insee, enquête Logement 2013

10 Très peu d'évolution depuis 20 ans

Évolution de la répartition des logements selon le type d'espace en Nord-Pas-de-Calais entre 1992 et 2013 (en géographie 2013)

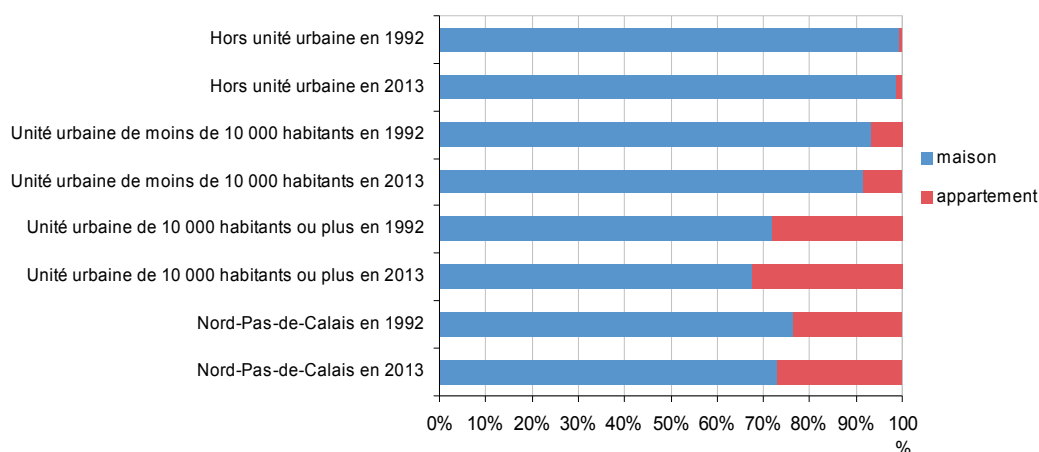


Champ : Résidences principales
Source : Insee, enquêtes Logement 1992 et 2013

La maison est l'habitat prépondérant dans la région quel que soit le degré d'urbanisation de l'espace. Néanmoins, la maison est bien plus présente dans les milieux hors unité urbaine et unités urbaines de moins de 10 000 habitants où les contraintes foncières sont moins élevées que dans les grands pôles. Si le nombre d'appartements a augmenté depuis 20 ans au sein du Nord-Pas-de-Calais, c'est principalement au sein des grandes unités urbaines. Cette augmentation s'opère en lien avec une demande en logements plus forte sur ce type d'espace. Les appartements, par leur taille réduite, y répondent plus facilement. (**figure 11**).

11 Plus de maisons dans les espaces les moins denses

Évolution de la répartition des logements par type en Nord-Pas-de-Calais entre 1992 et 2013 selon les types d'espace (en géographie 2013)



Champ : Résidences principales

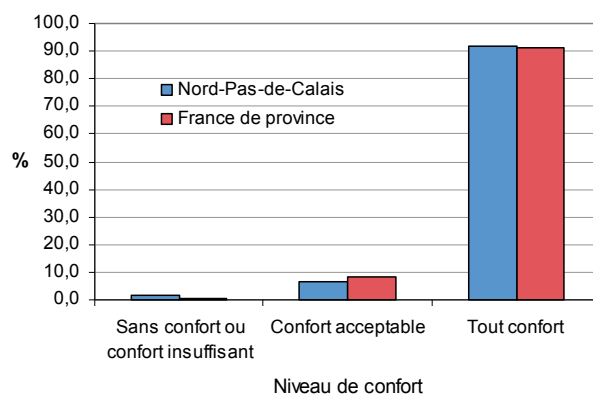
Source : Insee, enquête Logement 1992 et 2013

Des logements essentiellement « tout confort »

Le parc de logements peut être regroupé en trois catégories pour décrire leur confort. Les logements « tout confort » disposent de W.-C. intérieurs, d'installations sanitaires et de chauffage central. Les logements au confort « acceptable » ont également des W.-C. intérieurs et des installations sanitaires mais sont sans chauffage ou chauffés par des appareils indépendants. Enfin, les logements sans confort ou au confort insuffisant n'ont soit pas accès à l'eau, pas de W.-C. intérieurs ou pas d'installation sanitaire. Une grande majorité des ménages en Nord-Pas-de-Calais (98,5 %) vit dans un logement avec des W.-C. et des sanitaires (**figure 12**). Les logements sans confort ou au confort insuffisant représentent 1,5 % des logements en Nord-Pas-de-Calais. Ce sont ainsi 25 000 ménages qui sont encore concernés par le manque de confort en 2013. C'est bien moins qu'en 1992 où près de 14 % des logements avaient des conditions de confort insuffisantes (**figure 13**).

12 Neuf logements sur dix disposent de tout le confort

Répartition des logements selon leur niveau de confort en 2013

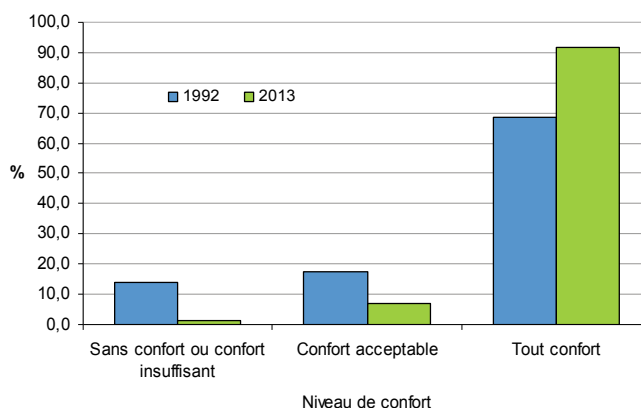


Champ : Résidences principales

Source : Insee, enquête Logement 2013

13 Un confort en nette amélioration dans la région

Répartition des logements selon leur niveau de confort en Nord-Pas-de-Calais en 2013



Champ : Résidences principales
Source : Insee, enquêtes Logement 2013

Des logements majoritairement sous-peuplés

Les logements en Nord-Pas-de-Calais accueillent 2,4 habitants en moyenne contre 2,3 habitants en moyenne nationale et en province. Cet écart tend à se réduire puisque le mouvement général de décohabitation, qui se caractérise par le processus par lequel un individu quitte le logement qu'il partageait avec d'autres personnes, est plus accentué en Nord-Pas-de-Calais qu'ailleurs. La modification des modes de cohabitation, qui s'explique à la fois par des phénomènes démographiques et des changements de comportement sociétaux tels que le vieillissement de la population, la hausse des ruptures d'unions, l'allongement de la durée des études, influence la physionomie du ménage d'un logement. Le sous-peuplement prononcé à très accentué est supérieur dans la région, comparé à la France de province (**encadré 2**). Il concerne plus d'un ménage nordiste sur deux et progresse depuis vingt ans (**figure 14, figure 15**). Pour sa part, le surpeuplement est plutôt rare et tend à diminuer sur deux décennies : il touche en Nord-Pas-de-Calais moins de 7 % des ménages en 2013. En particulier, le surpeuplement critique est quasiment absent de la région. Par contre, le peuplement normal, correspondant à la norme en termes de taille du logement selon la composition du ménage, est quasiment stable sur vingt ans.

Encadré 2 : L'indice de peuplement

L'indice de peuplement permet d'évaluer de manière fine l'adéquation de la taille des logements à la composition des ménages. Pour chaque résidence principale, la notion de sur ou sous-peuplement peut être appréhendée grâce à un nombre de pièces théorique. Celui-ci correspond à un peuplement « normal », compte tenu du nombre de personnes et de la structure du ou des ménages qui y résident.

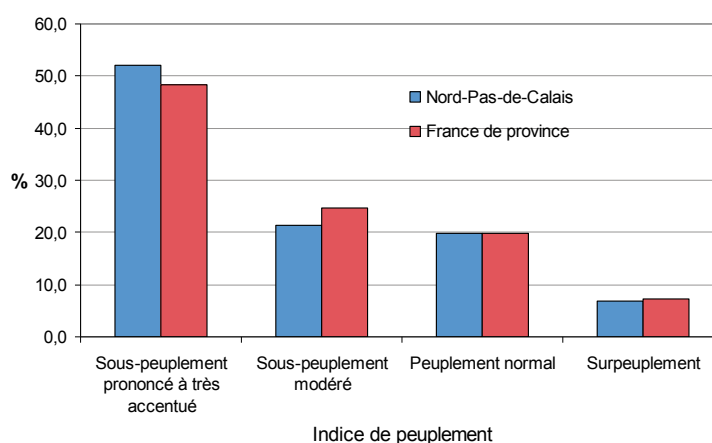
L'indice de peuplement caractérise le degré d'occupation du logement, par comparaison entre le nombre de pièces du logement et une norme calculée en fonction de la composition du ménage. Cette norme attribue à chaque ménage :

- Une pièce de séjour ;
- Une pièce pour chaque personne de référence d'une famille ;
- Une pièce pour chaque personne hors famille, non célibataire ;
- Une pièce pour chaque célibataire de 19 ans et plus ;
- Une pièce pour deux enfants de moins de 19 ans, à condition qu'ils soient du même sexe, sauf s'ils ont tous deux moins de 7 ans ;
- Une pièce pour l'ensemble des domestiques et salariés logés par le ménage.

Si le nombre de pièces est supérieur à la norme, le logement est en situation de sous-peuplement et inversement, il sera en situation de surpeuplement quand le nombre de pièces est inférieur à la norme. Le sous-peuplement est considéré comme « très accentué » à partir de trois pièces en plus par rapport à la norme, « prononcé » pour deux pièces en plus et « modéré » pour une pièce en plus.

14 Plus de sous-peuplement prononcé à très accentué dans la région

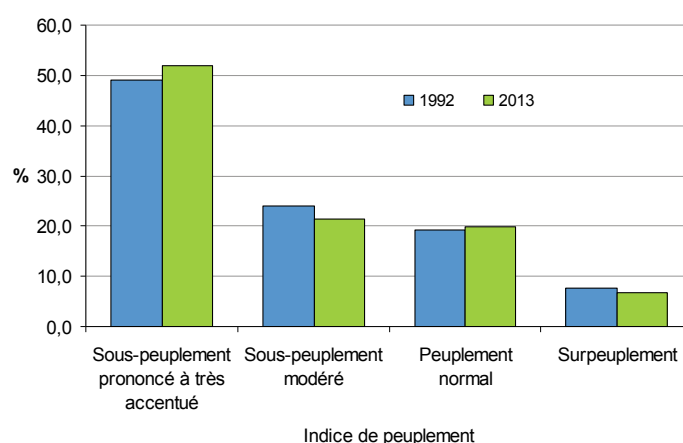
Répartition des logements selon l'indice de peuplement en 2013



Champ : Résidences principales
Source : Insee, enquête Logement 2013

15 Un sous-peuplement prononcé des résidences principales en augmentation sur 20 ans

Répartition des logements selon l'indice de peuplement en Nord-Pas-de-Calais en 1992 et 2013



Champ : Résidences principales
Source : Insee, enquêtes Logement 2013

Des contrastes au sein de zones d'habitat

Trois grandes zones d'habitat en Nord-Pas-de-Calais concentrent plus de 90 % des logements de la région : 36 % dans les bassins industriels, 31 % dans la métropole lilloise et 23 % sur le littoral (**encadré 3, figure 16**). Elles présentent chacune un parc très spécifique du fait de leur localisation, de leur passé économique et des caractéristiques sociodémographiques des populations qui y résident.

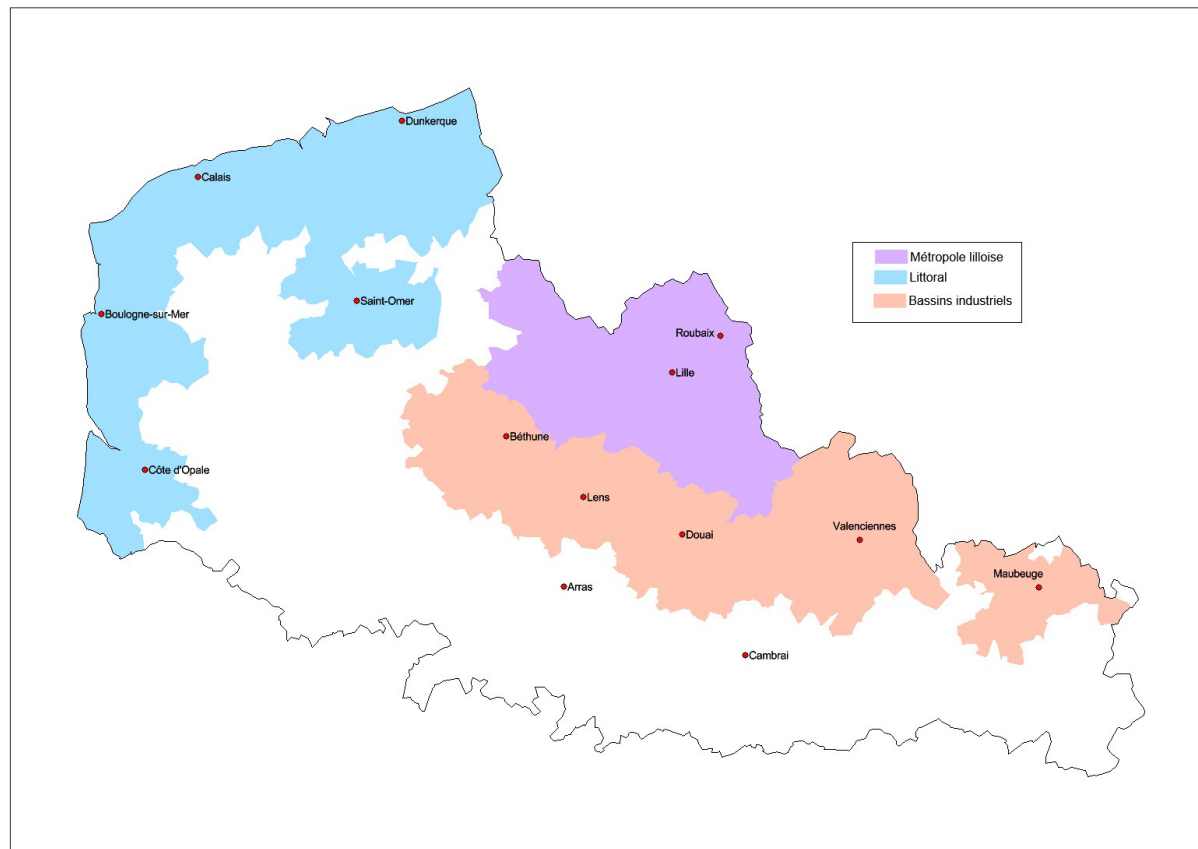
La métropole lilloise, qui regroupe près de 530 000 logements, se distingue vis-à-vis des autres zones d'habitat par une proportion de maisons plus faible mais toujours majoritaire. En effet, dans cette zone urbaine dense, les appartements répondent mieux à la contrainte d'économie d'espace. La surface moyenne et le nombre de pièces des logements y est donc plus faible. Résultante de la localisation historique de la main d'œuvre au sein des maisons ouvrières à proximité des espaces industriels et d'extraction minière, les bassins industriels sont les territoires qui accueillent le plus de logements individuels : plus de 80 % des logements sont des maisons. Toutefois, en raison de la volonté de concentration de l'habitat minier, la surface des logements ainsi que le nombre de pièces y sont proches de la moyenne du Nord-Pas-de-Calais. Le littoral du Nord-Pas-de-Calais se singularise par une forte concentration de résidences secondaires et une moindre pression foncière. Sur le champ des résidences principales, la taille des logements est plus grande qu'en métropole lilloise et le nombre de pièces légèrement supérieur.

Encadré 3 : Les zones d'habitat en Nord-Pas-de-Calais

Les trois grandes zones d'habitat sont élaborées à partir de regroupement de bassins d'habitat régionaux. Les bassins d'habitat sont des unités territoriales permettant l'analyse des marchés du logement. Ce sont des espaces au sein desquels les ménages font leurs choix résidentiels en tenant compte des exigences de localisation liées au travail, à la consommation des biens et des services, à l'utilisation des principaux équipements. Ce zonage est établi par la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement. Le regroupement de ces bassins d'habitat en 3 grandes zones d'habitat permet ainsi d'obtenir des résultats significatifs en infrarégional à partir de l'enquête logement. Une partie de la région (en blanc sur la carte) n'est pas regroupée en zones d'habitat en raison des spécificités de ces espaces (espace plus rural, habitat moins dense).

Figure 1 : Les trois grandes zones d'habitat du Nord-Pas-de-Calais

Découpage du Nord-Pas-de-Calais selon les zones d'habitat



16 Des zones d'habitat hétérogènes

Part des logements, des maisons, surface moyenne et nombre de pièces selon les zones d'habitat de la région en 2013

	Unité : %			
	Bassins industriels	Littoral	Métropole lilloise	Nord-Pas-de-Calais
Part des logements (en %)	36,3	23,1	31,2	100,0
Proportion de maisons (en %)	80,5	74,3	59,7	73,0
Surface moyenne (en m²)	94,3	93,2	91,9	94,4
Nombre moyen de pièces	4,4	4,4	4,2	4,3

Champ : Résidences principales

Source : Insee, enquête Logement 2013

L'ancienneté du parc de logement dans les zones d'habitat influencée par leur passé économique et historique

Si le parc de la région est plutôt ancien, le constat est très différent au sein des zones d'habitat : il y a près de deux fois plus de logements construits avant 1948 dans les bassins industriels que sur le littoral (**figure 17**). Dans les bassins industriels, l'essentiel des maisons ouvrières pour mineurs ont été construites entre le début de 19e siècle et le début du 20e siècle. En revanche, de nombreuses villes du littoral, ayant été bombardées pendant la seconde guerre mondiale, ont été reconstruites progressivement au cours des décennies suivantes. Le littoral accueille notamment une part notable de logements achevés après 1968. La métropole lilloise rassemble quant à elle une proportion importante de logements anciens, le manque d'espace incitant davantage à la réhabilitation de ces logements plutôt qu'à la construction neuve.

17 Des logements anciens très présents dans les bassins industriels et la métropole lilloise

Répartition des logements selon leur date d'achèvement et les zones d'habitat en 2013

Date d'achèvement	Bassins industriels	Littoral	Métropole lilloise	Nord-Pas-de-Calais
Avant 1948	38,0	22,5	33,4	33,3
De 1949 à 1967	18,2	20,9	16,6	17,9
De 1968 à 1989	29,7	35,9	32,9	31,6
1990 et après	14,1	20,8	17,1	17,2
Ensemble	100	100	100	100

Champ : Résidences principales

Source : Insee, enquête Logement 2013

Principalement des logements « tout confort » dans les trois zones d'habitat

Même si les logements « tout confort » prédominent dans toutes les zones d'habitat, les logements sans confort ou au confort insuffisant sont surreprésentés dans les zones de la métropole lilloise et du littoral (**figure 18**). Les bassins industriels se distinguent par un taux plus faible de logements sans confort, en très nette baisse ces dernières années. Ce mouvement est en partie le résultat du programme de rénovation du parc minier qui vise à réhabiliter complètement ou partiellement les logements relativement dégradés et à démolir les logements les plus détériorés. Les logements au confort « acceptable » sont en proportion moindre dans la métropole lilloise qu'ailleurs, au profit des logements tout confort.

18 Des logements au confort insuffisant moins présents dans les bassins industriels

Répartition des logements selon leur confort au sein des zones d'habitat en 2013

Confort du logement	Bassins industriels	Littoral	Métropole lilloise	Nord-Pas-de-Calais
Sans confort ou confort insuffisant	0,5	1,7	1,8	1,5
Confort acceptable	7,7	6,6	3,2	6,8
Tout confort	91,8	91,7	95,0	91,7
Ensemble	100	100	100	100

Champ : Résidences principales

Source : Insee, enquête Logement 2013

Un sous-peuplement influencé par le parc de logements de la zone d'habitat

Le sous-peuplement, caractérisé par un nombre de pièces du logement supérieur à une norme, est majoritaire dans les 3 zones d'habitat du Nord-Pas-de-Calais observées. Toutefois cette problématique touche davantage le littoral. En effet, ce territoire, dont la proportion de maisons est supérieure à la moyenne régionale, se caractérise par un sous-peuplement élevé, 78 % des ménages (**figure 19**). Au contraire le sous-peuplement est moins présent dans la métropole lilloise, ne touchant que 67 % des ménages. Cette zone, à l'image des territoires les plus urbanisés où les appartements sont proportionnellement plus nombreux, est plutôt confrontée au problème de surpeuplement : celui-ci touche plus de 10 % des ménages contre 7 % en moyenne régionale. La zone des bassins industriels est celle qui présente la plus forte part de logements normalement peuplés et la plus faible part de logements surpeuplés, en lien avec la proportion importante de maisons de taille plutôt petite comparativement à la moyenne, 102 m² contre 107 m² dans la région.

19 Un surpeuplement plus important dans la métropole lilloise

Répartition des logements selon leur indice de peuplement au sein des zones d'habitat en 2013

Indice de peuplement	Bassins industriels	Littoral	Métropole lilloise	Nord-Pas-de- Calais
Sous-peuplement prononcé à très accentué	51,8	54,8	46,7	52,0
Sous-peuplement modéré	21,7	23,2	20,0	21,4
Peuplement normal	21,4	16,1	23,0	19,8
Surpeuplement	5,0	5,9	10,3	6,8
ensemble	100	100	100	100

Champ : Résidences principales

Source : Insee, enquête Logement 2013