

# Insee Dossier

Hauts-de-France



N° 7

Février 2017

## Le logement en Nord-Pas-de-Calais : 20 ans de mutation du parc de logements



Insee Dossier – Hauts-de-France

# Le logement en Nord-Pas-de-Calais

20 ans de mutation du parc de logements





# Sommaire

<b>Synthèse</b>	<b>6</b>
<b>Le logement en Nord-Pas-de-Calais depuis 20 ans</b>	<b>12</b>
Toujours de nombreuses maisons...	12
... mais la part des appartements progresse	12
Une surface de logement en extension	13
Un parc de logements anciens mais en mutation	14
Un habitat concentré en milieu urbain	16
Des logements essentiellement « tout confort »	17
Des logements majoritairement sous-peuplés	18
Des contrastes au sein de zones d'habitat	19
L'ancienneté du parc de logement dans les zones d'habitat influencée par leur passé économique et historique	21
Principalement des logements « tout confort » dans les trois zones d'habitat	21
Un sous-peuplement influencé par le parc de logements de la zone d'habitat	21
<b>La qualité de l'habitat</b>	<b>23</b>
Une meilleure qualité de l'habitat	23
Plus un logement est récent, plus il est de bonne qualité	25
La qualité au rendez-vous dans les différentes zones d'habitat	26
L'humidité, principal défaut des logements du Nord-Pas-de-Calais	27
Une réhabilitation de logement efficace dans les bassins industriels	28
Les jeunes subissent davantage les défauts de qualité des logements	29
Un ménage sur trois a entrepris des travaux en 2013	31
Un recours plus fréquent à l'auto-réhabilitation en Nord-Pas-de-Calais	32
<b>Les parcours résidentiels</b>	<b>36</b>
Moins de propriétaires en Nord-Pas-de-Calais	36
Principalement des locataires avant 40 ans	37
En 20 ans, moins d'accédants mais davantage de propriétaires sans emprunt	37
L'accès à la propriété : plus difficile pour les moins de 60 ans	38
Une proportion de propriétaires non accédants plus importante en 2013	39
Moins de propriétaires pour les générations les plus récentes	39
Un poids des locataires en hausse	41
En 20 ans, plus de locataires dans le parc social et le secteur libre	42
Des locataires du parc social de plus en plus permanents	42

<b>Les locataires du secteur social et du secteur libre</b>	<b>44</b>
Une durée d'occupation des locataires en mutation	48
Des locataires du parc social plus âgés et du secteur libre plus jeunes	49
La majorité des locataires : des actifs en emploi	50
Le peuplement des logements en location s'optimise	51
<b>Annexes</b>	<b>53</b>

Dossier réalisé par : Jean Bresner, Marie-Laure Sénéchal, Benoit Werquin (Insee) et Olivier Gauchet (DREAL)

Référent étude qualité : Nathalie Delattre

Rédaction en chef : Nadine Lhuillier

Directeur de la publication : Jean-Christophe Fanouillet

Cette étude a été réalisée en partenariat avec

le pôle habitat et constructions durables du service ECLAT de la DREAL Hauts-de-France ;

la direction du Développement Durable, de la Prospective et de l'Évaluation du Conseil Régional des Hauts de France.

Ont assuré le suivi partenarial

pour la DREAL Hauts-de-France : Olivier Gauchet, Agnès Pressensé ;

pour le Conseil Régional des Hauts-de-France : Stéphane Humbert.

# Synthèse

**L**e parc de logements du Nord-Pas-de-Calais ainsi que le profil de leurs occupants évoluent au fil du temps. Ainsi, depuis vingt ans, de profondes modifications ont eu lieu. L'enquête nationale sur le logement, principale enquête de l'Insee sur le sujet par son ancienneté (1955), sa fréquence (elle est réalisée tous les quatre ans) et la taille de son échantillon (42 400 logements en 2013), permet d'appréhender ces transformations. Depuis 1992 et jusqu'en 2013, ses résultats sont exploités pour une étude détaillée du logement en Nord-Pas-de-Calais.

## Des logements individuels en majorité mais un développement de l'habitat collectif

En 2013, le Nord-Pas-de-Calais compte près de 1,7 million de résidences principales. La particularité de ce parc de logements est d'être composé à plus de 70 % de maisons individuelles. Toutefois, en l'espace de 20 ans, l'habitat collectif s'est davantage développé que l'habitat individuel (+ 36 % contre + 14 %). Le nombre d'appartements a principalement augmenté dans les grandes unités urbaines en lien avec une demande en logements plus forte. Cependant, sur la dernière décennie, ce rattrapage de l'habitat collectif, très prononcée dans les années 1990, a tendance à ralentir.

En vingt ans, la surface des logements s'est agrandie dans le Nord-Pas-de-Calais. Elle a augmenté en moyenne de 3 m<sup>2</sup>, contre près de 5 m<sup>2</sup> en province. Cet écart est la résultante d'une moindre progression de l'habitat individuel dans le Nord-Pas-de-Calais, cet habitat étant celui qui propose les plus grandes surfaces. De plus, cette tendance s'accompagne d'une baisse de la surface moyenne des appartements de 4,5 m<sup>2</sup>, plus rapide qu'ailleurs.

L'autre particularité du Nord-Pas-de-Calais est son caractère urbain très développé comme en témoigne sa densité de population parmi l'une des plus élevées de France. Par conséquent, 80 % des logements se situent dans une unité urbaine de 10 000 habitants ou plus, contre seulement 60 % en France de province. En vingt ans, avec le phénomène de périurbanisation, cette structure a très légèrement évolué en faveur des zones moins denses.

## Des logements essentiellement « tout confort » et sous-peuplés

Les logements « tout confort », c'est-à-dire équipés de W.-C. intérieurs, d'installations sanitaires et de chauffage central, composent la majorité du parc (98,5 %). Les logements sans confort ou au confort insuffisant représentent 1,5 % de l'habitat en Nord-Pas-de-Calais. En 2013, ce sont ainsi 25 000 ménages qui sont encore concernés. C'est bien moins qu'en 1992 où près de 14 % des logements avaient des conditions de confort insuffisantes. Les logements en Nord-Pas-de-Calais accueillent 2,4 habitants en moyenne contre 2,3 en province. Cet écart tend à se réduire, le mouvement général de décohabitation étant plus accentué en Nord-Pas-de-Calais qu'ailleurs. Les situations de sous-peuplement « prononcé à très accentué », en hausse depuis vingt ans, y sont plus fréquentes qu'ailleurs et concernent plus d'un ménage sur deux.

## Des zones d'habitat contrastées

Trois grandes zones d'habitat concentrent plus de 90 % des logements en Nord-Pas-de-Calais : 36 % dans les bassins industriels, 31 % dans la métropole lilloise et 23 % sur le littoral. Ces zones présentent chacune des particularités liées à leur localisation, à leur histoire et aux caractéristiques socio-démographiques de leurs habitants. La métropole lilloise, particulièrement restreinte en matière d'espace, se caractérise par une proportion plus faible de maisons individuelles, une surface et un nombre moyen de pièces plus petits. Le littoral regroupe des résidences principales plus grandes, plus récentes et avec un nombre de pièces plus important. Les bassins industriels, marqués par un habitat typique lié en grande partie à son passé minier, est le territoire qui accueille le plus d'habitations individuelles souvent anciennes.

Globalement, les logements des différentes zones d'habitat sont bien équipés. Toutefois les habitations sans confort ou au confort insuffisant sont surreprésentées dans la métropole lilloise et sur le littoral. Grâce aux politiques de réhabilitation de ses logements, les bassins industriels se distinguent avec une part moins importante d'habitations sans confort ou au confort insuffisant.

## Un parc de logements ancien mais qui tend à se renouveler

Le passé minier et ouvrier dans le Nord-Pas-de-Calais ainsi que les nombreuses constructions d'entre-deux guerres expliquent la prépondérance de la maison individuelle et la plus grande ancienneté des logements. Ainsi, 51 % des logements ont été construits avant 1967 contre 43 % en France de province. Pour améliorer les conditions de logement, le parc immobilier demande donc à être davantage renouvelé ou réhabilité. La construction neuve permet de remplacer les logements anciens : 17 % des logements actuels n'existaient pas en 1992. La réhabilitation passe par la réalisation de travaux d'amélioration de l'habitat.

## Un ménage sur trois a entrepris des travaux

En 2013, 35 % des ménages du Nord-Pas-de-Calais ont entrepris des travaux d'entretien ou d'amélioration de leur logement au cours de l'année, soit 5 points de plus qu'en France de province. En l'espace de dix ans, le nombre de ménages ayant engagé des travaux a toutefois diminué comme en province.

Les propriétaires engagent plus souvent des travaux que les locataires, notamment ceux ayant à rembourser des emprunts. Cette proportion est encore plus accentuée pour les propriétaires accédants récents, en lien avec la réhabilitation engagée au moment de l'acquisition.

Dans le Nord-Pas-de-Calais, les ménages vivant dans un logement construit avant 1949 engagent plus souvent des travaux, et plus souvent qu'en province, du fait d'une vétusté plus marquée, mais pour un coût moindre en lien avec leur budget plus réduit. Ainsi, en matière de travaux, l'une des particularités des ménages en Nord-Pas-de-Calais est d'avoir recours plus fréquemment à l'auto-réhabilitation. Cette

prédilection pour l'auto-réhabilitation leur permet d'économiser des coûts de main d'œuvre. En 2013, ils ont ainsi réalisé eux-mêmes près des deux tiers des travaux de leur logement, contre la moitié en France de province. À l'inverse, seulement 26 % des travaux ont été pris en charge par un professionnel, c'est 15 points de moins qu'en province. Ce phénomène s'est d'ailleurs accentué entre 2001 et 2013. En dix ans, le nombre de travaux réalisés par un professionnel a diminué de 39 % dans le Nord-Pas-de-Calais contre seulement 27 % en France de province.

### **Une meilleure qualité de l'habitat depuis 10 ans**

La réalisation de travaux d'amélioration et la destruction des logements trop vétustes permet un gain important en qualité des logements. Ainsi, en dix ans, la proportion de logements de bonne qualité, c'est-à-dire sans défaut (les infiltrations d'eau, une mauvaise isolation, etc.), est passée de 56 % à 62 %.

En matière de qualité de logement, il y a peu d'écart entre les zones d'habitat. Seule la métropole lilloise se démarque : 63 % des logements y sont de bonne qualité, soit 3 points de plus que les 2 autres zones. Cependant, en dix ans, si la qualité de l'habitat a augmenté dans ces trois zones d'habitat, ce ne fut pas au même rythme ni selon les mêmes mécanismes. Le littoral enregistre la plus grande progression de l'habitat de bonne qualité grâce aux constructions de logements neufs. Dans les bassins industriels, le nombre de logements de mauvaise qualité a considérablement diminué au profit de ceux de bonne qualité grâce aux politiques de réhabilitation. Sur la métropole lilloise, les logements de bonne qualité étant en nombre déjà assez élevé, leur poids a peu augmenté. En revanche, celui des logements de mauvaise qualité a progressé.

Qualité de logement et ancienneté du bâti vont souvent de pair. Ainsi, plus un logement est récent, plus il a de chance d'être de bonne qualité. Néanmoins, le recours aux travaux d'amélioration permet aux ménages d'augmenter la qualité de leur logement. Ainsi, en dix ans, le nombre de logements de bonne qualité parmi ceux construits avant 1949 a augmenté de près de 7 %.

La qualité du logement est aussi lié au statut d'occupation du logement : les locataires sont moins bien lotis que les propriétaires.

### **L'humidité, principal défaut des logements**

Au regard des différents types de défauts, le Nord-Pas-de-Calais est dans une situation proche de la province. De façon générale, les logements présentent moins de défauts aujourd'hui qu'en 2001 grâce notamment aux travaux de réhabilitation. Malgré les efforts des politiques pour faciliter leur réhabilitation, un certain nombre de défauts subsiste. Ainsi, l'humidité reste en Nord-Pas-de-Calais un problème récurrent dans les logements.

Tout comme la qualité des logements, la présence de défauts est souvent associée à une ancienneté de construction. Ainsi, plus de la moitié des logements présentant des signes d'humidité ont été construits avant 1949.

Les logements des différentes zones d'habitat présentent globalement les mêmes défauts. Le littoral a toutefois une spécificité : ses logements sont davantage touchés par des infiltrations d'eau. Les pannes de chauffage sont par ailleurs un peu plus fréquentes dans les bassins industriels et les logements de la métropole lilloise connaissent plus souvent des soucis d'installations électriques. Les défauts ont le plus reculé dans les bassins industriels : dix types de défauts sur quatorze sont ainsi moins fréquents qu'en 2001.

### **En 20 ans : la part des propriétaires accédants diminue**

L'accession à la propriété est un objectif pour de nombreux ménages. Ainsi, en Nord-Pas-de-Calais, la majorité d'entre eux sont propriétaires, proportion qui est toutefois moins importante qu'en province. L'accès à la propriété évolue selon l'âge de la personne de référence du ménage. Plus elle avance dans l'âge, plus elle a de chance d'être propriétaire : 61 % des ménages de 50-59 ans sont dans cette situation, contre 16 % pour les 20-29 ans.

En 20 ans, la proportion de ménages propriétaires a augmenté en Nord-Pas-de-Calais. Néanmoins deux tendances opposées se distinguent : d'un côté, la part de ménages ayant remboursé leur emprunt a cru ; de l'autre, celle accédant à la propriété a diminué. Ce dernier constat est lié aux conditions d'accès à la propriété plus difficiles que dans les années 1990.

Entre 1992 et 2013, si la part des propriétaires est restée stable pour les ménages de 20 à 29 ans, elle a nettement diminué pour les 30-39 ans, les 40-49 ans et les 50-59 ans. Seuls les 60-69 ans sont plus nombreux à être propriétaires qu'auparavant, cette augmentation étant majoritairement portée par la hausse du nombre de ménages propriétaires non accédants. Cette situation est la conséquence entre autre de la forte hausse des prix dans l'immobilier depuis le début des années 2000 ainsi qu'au durcissement des conditions d'accès aux emprunts immobiliers. L'accès à la propriété a ainsi beaucoup évolué sur les deux dernières décennies notamment en se produisant plus tardivement.

### **L'accès plus difficile à la propriété impacte les nouvelles générations**

L'étude de pseudo-cohorte permet la comparaison entre générations et ainsi de distinguer si, à un âge donné, un phénomène a évolué suivant les différentes générations. Quelles que soient les générations, les comportements vis-à-vis de l'accession à la propriété suivent le même schéma selon l'âge. L'acquisition d'un logement par l'emprunt croît au fur et à mesure qu'on vieillit pour atteindre son maximum autour de 40 ans. Au-delà, le poids des propriétaires accédants décroît avec l'âge, pour ne concerner que moins de 5 % des plus de 65 ans. En contrepartie, celui des propriétaires non accédants grandit régulièrement avec l'âge.

À cet effet de l'âge s'ajoute également un effet générationnel. Plus les générations sont récentes, plus le poids des accédants à un âge donné est faible. Pour autant, la variation du poids des non accédants selon l'âge ne paraît pas impactée. Si les conditions d'emprunt se sont durcies au cours des dernières décennies, différant l'acte d'acquisition d'un logement, les durées de remboursement n'ont toutefois pas augmenté et la proportion de propriétaires non accédants à un âge donné demeure équivalente au fil des générations.

## **Hausse de la part des locataires**

En 20 ans, la part des ménages locataires de leur logement a augmenté en Nord-Pas-de-Calais. Toutefois, cette augmentation n'a pas été de la même ampleur pour tous les ménages. Ainsi, les ménages dont la personne de référence est trentenaire ou quarantenaire sont les plus concernés, avec une part de locataires en hausse de 12 points entre 1992 et 2013. Les jeunes ménages (20-29 ans) et les seniors (60-69 ans), quant à eux, connaissent une plus faible augmentation de la part de locataires (+ 3 points).

Cette hausse des locataires se retrouve aussi bien dans le parc social (+ 81 000 locataires) que privé (+ 72 000). Cette évolution a pour conséquence une stabilité dans la répartition des locataires entre les deux secteurs sur la période 1992-2013 : respectivement 53 % pour le social contre 47 % pour le privé.

La part des locataires dans le secteur social s'amenuise avec l'âge. Toutefois, à un âge donné, cette proportion a tendance à augmenter au fil des générations. Hausses des prix de l'immobilier et des loyers contraignent certains ménages à se tourner vers le secteur social et à y rester.

## **Tension locative au sein du secteur social**

En 2013, plus de la moitié des ménages ayant fait une demande de logement social n'y accède pas dans l'année. En 20 ans, la durée d'occupation des logements par les locataires s'est amplifiée. Les locataires du secteur libre sont plus mobiles qu'auparavant alors que ceux du secteur social restent plus longtemps. Les loyers encadrés dans le secteur social encouragent notamment les ménages à faibles revenus à y rester. L'allongement de la durée d'occupation au sein du parc social provoque ainsi une tension locative.

## **Un profil du locataire qui évolue**

Les ménages locataires du parc social sont plus âgés qu'en 1992 alors que ceux du secteur libre sont plus jeunes. Ainsi, l'âge moyen de la personne de référence d'un ménage dans le parc social passe de 46,3 ans en 1992 à 51,1 ans en 2013, contre 41,9 ans à 39,6 ans dans le secteur libre.

Que les ménages louent dans le parc social ou privé, la personne de référence du ménage est généralement en situation d'emploi : 61 % pour le premier cas contre 75 % pour le second. Toutefois, la part des personnes actives a évolué différemment en vingt ans : de - 2 points dans le secteur social en raison d'une proportion plus importante de retraités, elle a progressé de 8 points dans le secteur libre.

## **Amélioration du peuplement des logements sociaux**

En 2013, le surpeuplement concerne 10 % des ménages du parc social, c'est 4 points de moins qu'en 1992. Dans le parc privé, il s'est en revanche accentué : 20 % des ménages locataires sont dans cette situation en 2013 contre 18 % en 1992. Quant au sous-peuplement, il touche dans la même proportion les ménages des deux secteurs (48 %). En deux décennies, il est en repli de 1 point dans le secteur social et de 5 points dans

le secteur libre. Ces évolutions sont le résultat de modifications comportementales, démographiques et économiques de la société telles que la tension locative du secteur social, le phénomène de décohabitation en lien avec le vieillissement de la population et l'augmentation des séparations ou bien encore la hausse des loyers du secteur privé.

# 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

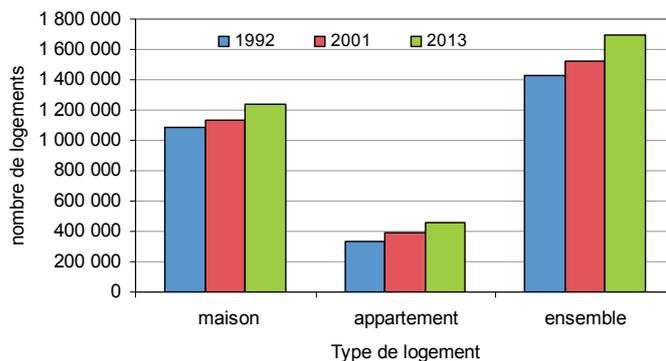
Champ : Résidences principales  
Source : Insee, enquête Logement 2013

## ... 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

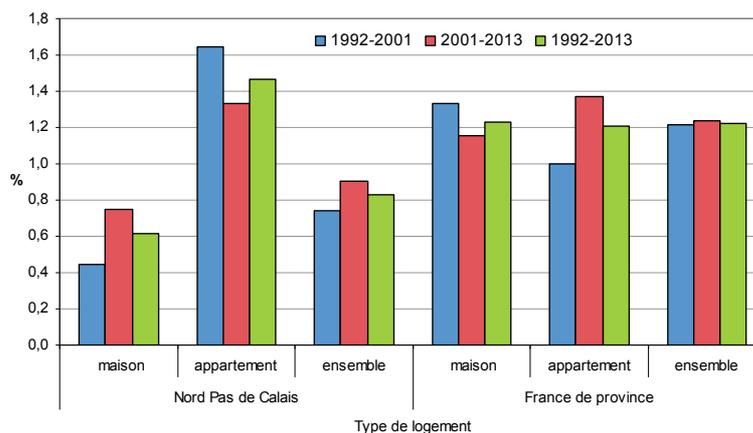


Champ : Résidences principales

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup>, les logements du territoire national hors Île-de-France ont gagné près de 5 m<sup>2</sup> (**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 m<sup>2</sup>, 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

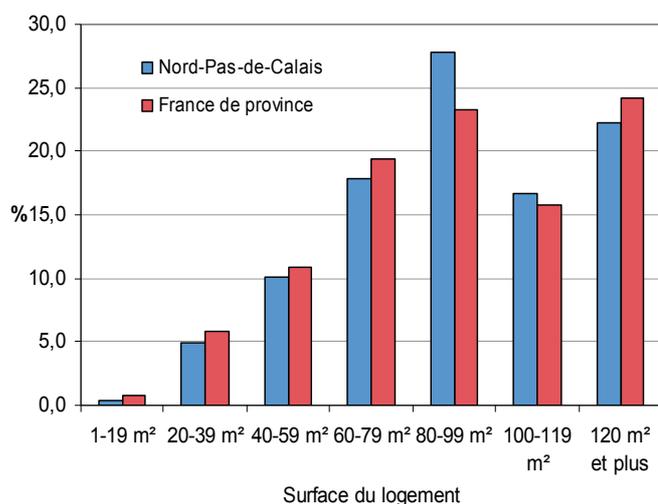
Zone d'étude	type de logement	1992		2001		2013		Évolution 1992-2013
		Surface moyenne en m <sup>2</sup>	Poids en %	Surface moyenne en m <sup>2</sup>	Poids en %	Surface moyenne en m <sup>2</sup>	Poids en %	Surface moyenne en m <sup>2</sup>
Nord-Pas-de-Calais	maison	99,4	76,3	102,6	74,3	106,7	73,0	7,3
	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 m<sup>2</sup>

Répartition de la surface des logements en 2013



Champ : Résidences principales

Source : Insee, enquête Logement 2013

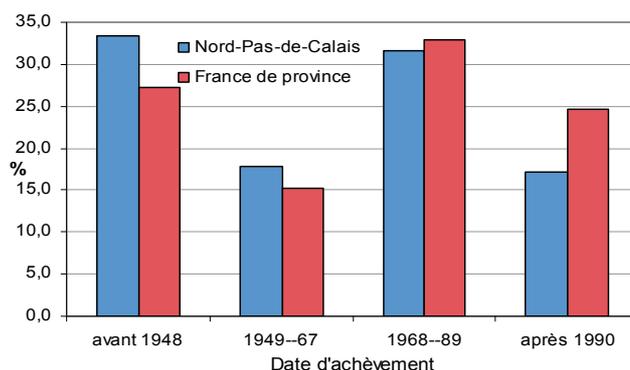
### Un parc de logements anciens mais en mutation

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

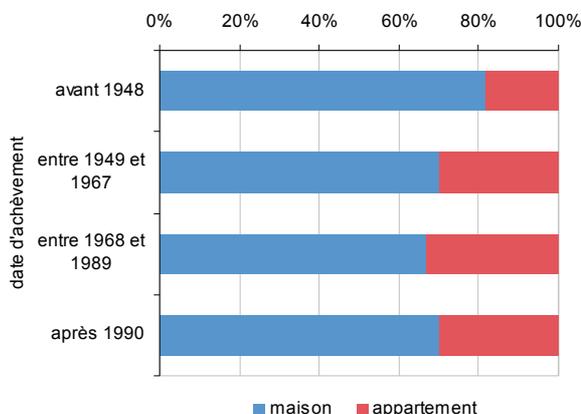
Année d'enquête	Zone d'étude	Part des logements construits lors des 10 dernières années	Part des logements de moins de 5 ans	Part des logements de 5 ans à moins de 10 ans		Ensemble des logements
				Part des logements de 5 ans à moins de 10 ans	Part des logements de 10 ans ou plus	
1992	Nord-Pas-de-Calais	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



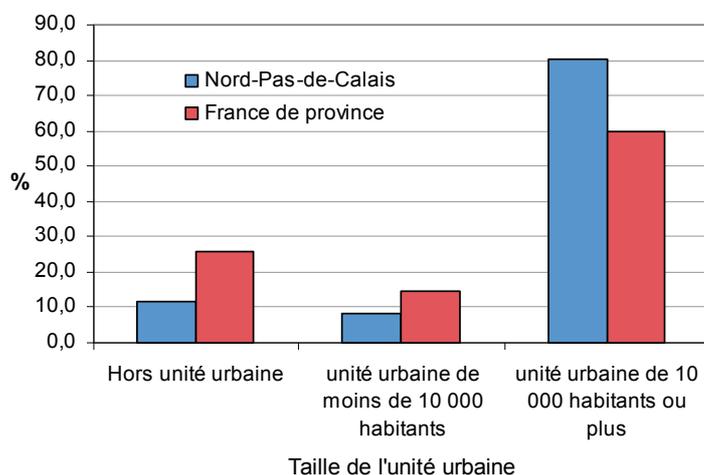
Champ : Résidences principales  
Source : Insee, enquête Logement 2013

## 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

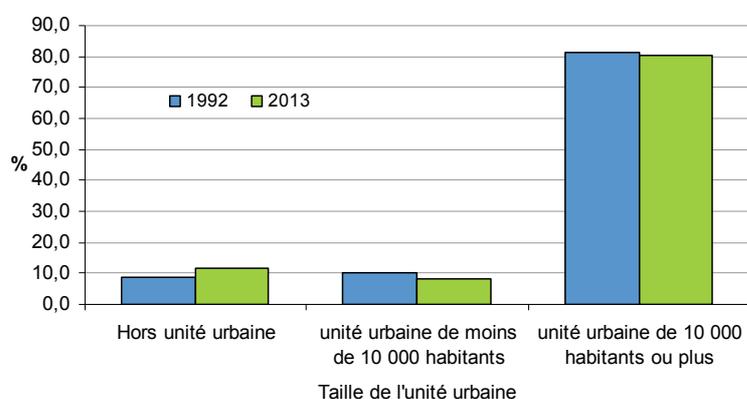
Répartition des logements selon le type d'espace en 2013



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)

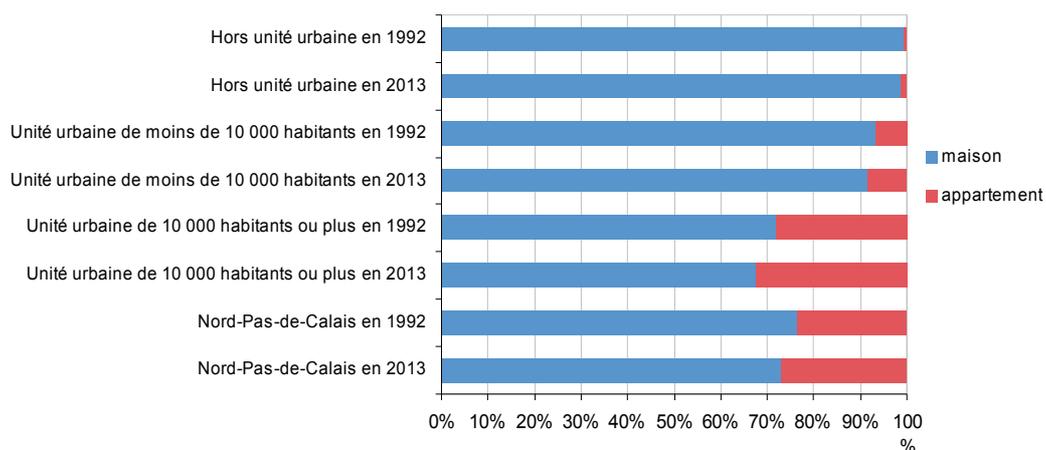


Champ : Résidences principales  
Source : Insee, enquêtes Logement 1992 et 2013

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

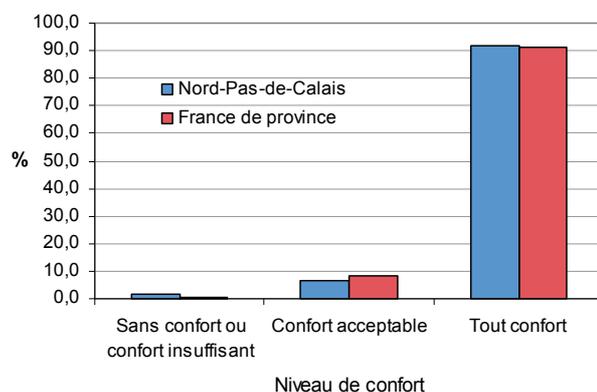
Source : Insee, enquête Logement 1992 et 2013

## 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

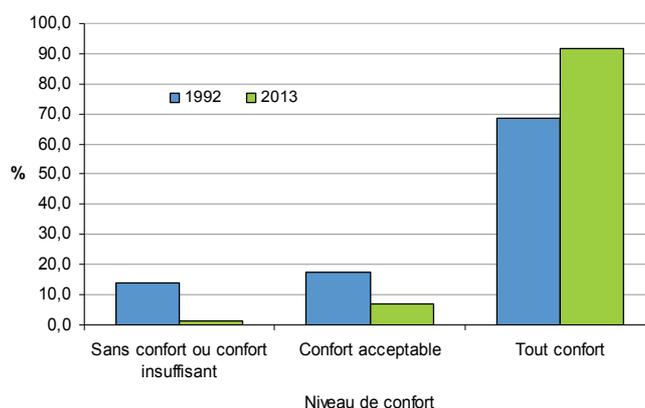


Champ : Résidences principales

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.

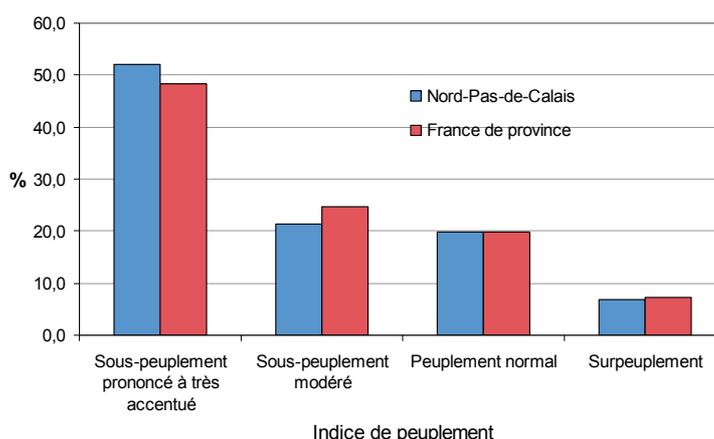
L'indice de peuplement caractérise le degré d'occupation du logement, par comparaison entre le nombre de pièces du logement et une norme calculée en fonction de la composition du ménage. Cette norme attribue à chaque ménage :

- 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

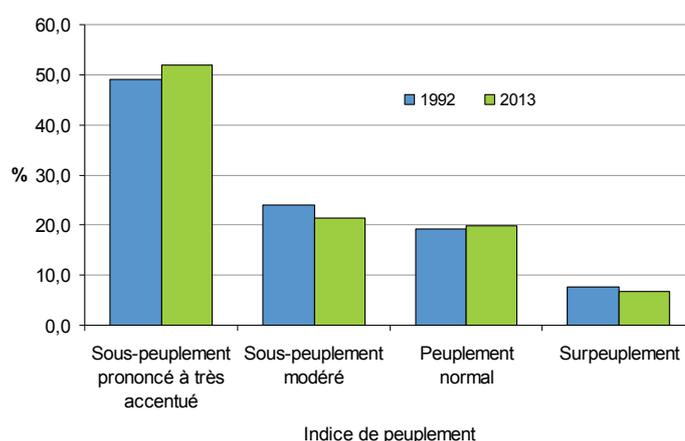
Répartition des logements selon l'indice de peuplement en 2013



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.

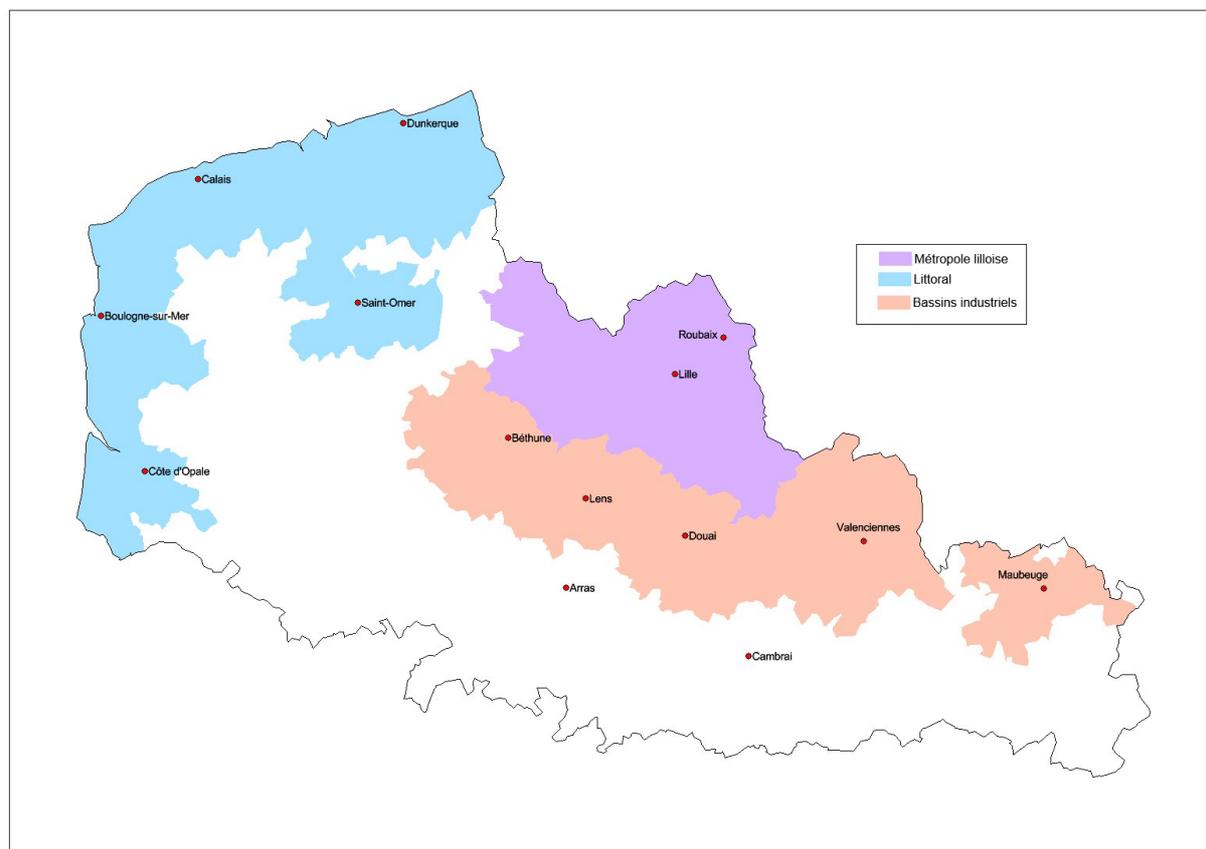
La métropole lilloise, qui regroupe près de 530 000 logements, se distingue vis-à-vis des autres zones d'habitat par une proportion de maisons plus faible mais toujours majoritaire. En effet, dans cette zone urbaine dense, les appartements répondent mieux à la contrainte d'économie d'espace. La surface 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
<b>Part des logements (en %)</b>	36,3	23,1	31,2	100,0
<b>Proportion de maisons (en %)</b>	80,5	74,3	59,7	73,0
<b>Surface moyenne (en m<sup>2</sup>)</b>	94,3	93,2	91,9	94,4
<b>Nombre moyen de pièces</b>	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
<b>Avant 1948</b>	38,0	22,5	33,4	33,3
<b>De 1949 à 1967</b>	18,2	20,9	16,6	17,9
<b>De 1968 à 1989</b>	29,7	35,9	32,9	31,6
<b>1990 et après</b>	14,1	20,8	17,1	17,2
<b>Ensemble</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

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
<b>Sans confort ou confort insuffisant</b>	0,5	1,7	1,8	1,5
<b>Confort acceptable</b>	7,7	6,6	3,2	6,8
<b>Tout confort</b>	91,8	91,7	95,0	91,7
<b>Ensemble</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

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 m<sup>2</sup> contre 107 m<sup>2</sup> 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

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

Champ : Résidences principales

Source : Insee, enquête Logement 2013

# La qualité de l'habitat

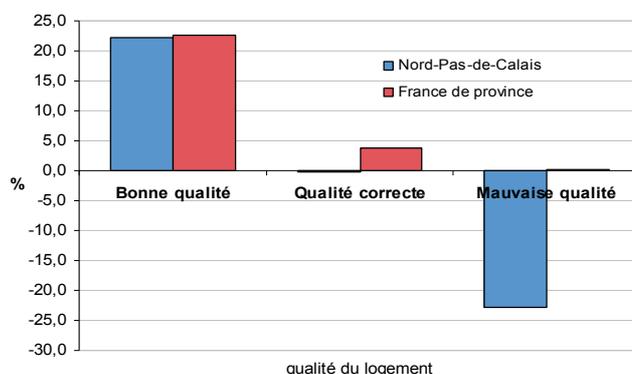
## Une meilleure qualité de l'habitat

En 10 ans, la qualité des logements s'est améliorée en Nord-Pas-de-Calais comme ailleurs. En effet, en 2013, plus d'un million de logements sont de bonne qualité (**encadré 4**), c'est 22 % de plus qu'en 2001 (**figure 20**). Cette évolution est semblable celle de la France de province (23 %). Dans la région, le nombre de logements de mauvaise qualité a diminué au profit des logements de bonne qualité. Quant aux logements de qualité correcte, leur effectif est resté stable aux alentours de 600 000 logements. Ce constat n'est pas le même au niveau France de province : le nombre de logements de mauvaise qualité n'a pas évolué.

Ces évolutions sont les résultantes de plusieurs mécanismes : la construction de logements neufs, la réhabilitation de logements anciens mais également la dégradation de ceux-ci. En effet, si le nombre de résidences de bonne qualité augmente c'est grâce aux constructions neuves mais également à la réhabilitation des logements de moindre qualité. Par ailleurs, l'accroissement de logements de qualité correcte peut être le résultat de la réhabilitation de logements de mauvaise qualité comme de la détérioration des habitations de bonne qualité avec le temps.

### 20 Forte diminution du nombre de logements de mauvaise qualité

Evolution du nombre de logements selon leur qualité entre 2001 et 2013

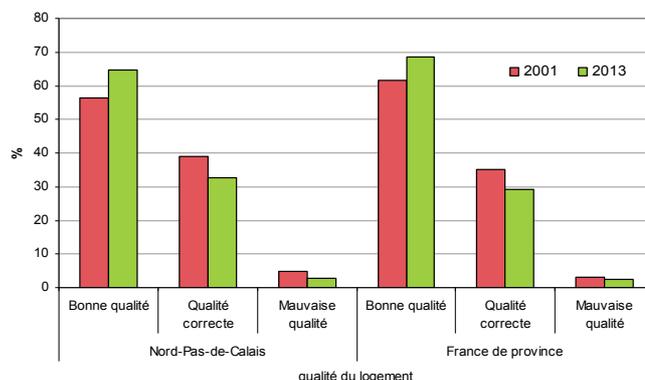


Champ : Résidences principales  
Source : Insee, Enquêtes Logement 2001 et 2013

En Nord-Pas-de-Calais, la part des logements de bonne qualité est passée de 56 % en 2001 à 62 % en 2013, soit un gain de 6 points (**figure 21**). La qualité des logements de la région se rapproche du niveau de la province, sans toutefois le rattraper. En effet, dans la région, la part des logements de bonne qualité était inférieure de 8 points à celle de la France de province en 2001, elle ne l'est plus que de 6 points en 2013. La part de logements de qualité correcte ou mauvaise reste donc plus importante qu'en province, respectivement 38 % contre 32 %.

### 21 En 2013, plus de 60 % des logements sont de bonne qualité

Répartition des logements selon l'indicateur de qualité en 2001 et 2013



#### Encadré 4 : Approche de la qualité à travers l'enquête Logement

Le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains a donné la définition d'un logement décent grâce à douze indicateurs de qualité. À travers l'enquête sur le logement, il est possible d'appréhender dix de ces indicateurs :

		Critères du décret	Indicateurs de l'enquête logement
Article 2	1 <sup>er</sup> point	Le logement assure le clos et le couvert. Le gros œuvre est en bon état. L'intérieur est protégé contre les infiltrations d'eau et les inondations.	Le logement est une habitation de fortune Présence d'infiltration d'eau au cours des douze derniers mois provenant de l'extérieur du logement, due à un problème d'étanchéité ou d'isolation.
	2 <sup>ème</sup> point	Les dispositifs de retenus des personnes sont dans un état conforme à leur usage.	Pas d'indicateur
	3 <sup>ème</sup> point	La nature et l'état des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements ne présentent pas de risque pour la santé et la sécurité des habitants.	Présence d'inondation dans le logement au cours des douze derniers mois à cause de fuites d'eau dans la plomberie du logement. Fissures ouvertes ou trous dans les planchers. État du revêtement et aspect extérieur de la façade : mauvais
	4 <sup>ème</sup> point	Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité et en bon état d'usage et de fonctionnement.	Panne de l'installation de chauffage qui a causé un froid dans le logement de plus de 24 heures au cours des douze derniers mois. Une partie des fils électriques ne sont pas protégés.
	5 <sup>ème</sup> point	Les dispositifs d'ouverture et de ventilation sont suffisants.	Présence de signes d'humidité sur certains murs.
	6 <sup>ème</sup> point	L'éclairage naturel des pièces principales est suffisant. Elles bénéficient d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre.	Le vis à vis est à moins de 10 mètre du logement
Article 3	1 <sup>er</sup> point	Une installation permet un chauffage suffisant et l'évacuation des produits de combustion.	Aucun moyen de chauffage
	2 <sup>ème</sup> point	Le logement est muni d'une installation d'alimentation en eau potable avec pression et débit suffisants.	Absence d'eau courante.
	3 <sup>ème</sup> point	Le logement est muni d'installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon.	Problème de W-C au cours des trois derniers mois dus à un problème d'évacuation.
	4 <sup>ème</sup> point	Le logement est muni d'une cuisine ou d'un coin cuisine aménagé avec un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une évacuation des eaux usées.	Pas de cuisine ni d'installation pour faire la cuisine.
	5 <sup>ème</sup> point	Installation sanitaire intérieure au logement comprenant un W-C, séparé des cuisine et pièces où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle (baignoire ou douche) alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées. Pour les logements d'une seule pièce : seulement un W-C extérieur et l'eau chaude et froide.	Dans un logement de plus d'une pièce : Absence de W-C à l'intérieur du logement, ou dans un logement d'une pièce, pas de W-C du tout. Dans un logement de plus d'une pièce : absence de salle d'eau, ou dans un logement d'une pièce : pas d'eau chaude.
	6 <sup>ème</sup> point	Le réseau électrique permet un éclairage suffisant et le fonctionnement des appareils ménagers indispensables.	Absence d'équipement en prise de terre.

Selon cette définition, un logement est considéré comme de bonne qualité s'il ne présente aucun défaut, de qualité moyenne s'il présente un ou deux défauts et de mauvaise qualité dès lors qu'il a trois défauts ou plus.

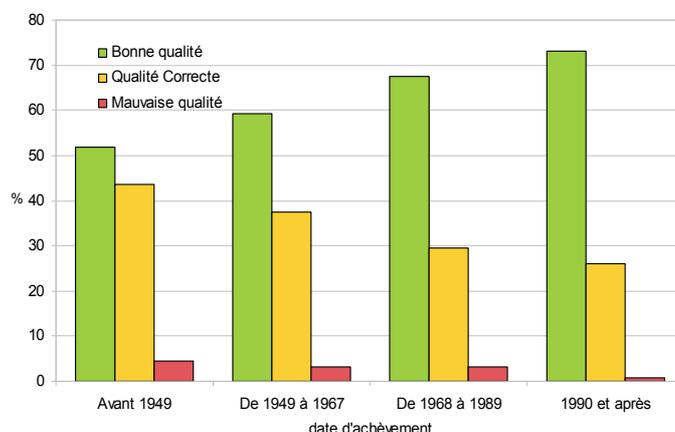
#### Plus un logement est récent, plus il est de bonne qualité

La qualité d'un logement va souvent décroître avec son ancienneté. Ainsi, en 2013, dans la région, près des trois quarts des logements construits après 1990 sont de bonne qualité (**figure 22**). À l'inverse, seulement la moitié des logements construits avant 1949 sont de bonne qualité. Les logements récents du Nord-Pas-de-Calais sont en revanche moins souvent de bonne qualité que ceux de province (73 % contre 78 %).

Les ménages habitant dans des logements anciens peuvent en améliorer la qualité en passant par des travaux de réhabilitation. Ainsi, en l'espace de dix ans, le nombre de logements de bonne qualité construits avant 1949 a augmenté de près de 7 %. Les logements de mauvaise qualité construits avant 1949, quant à eux, ont diminué de près de 43 %. Cette importante diminution est le résultat de travaux d'amélioration mais également de démolition de certains de ces logements. Quant à ceux de qualité correcte, ils ont diminué de 15 %.

## 22 Trois logements sur quatre construits après 1990 sont de bonne qualité

Répartition des logements selon la date de construction et l'indicateur de qualité en Nord-Pas-de-Calais en 2013



Champ : Résidences principales

Source : Insee, enquête Logement 2013

Note de lecture : En 2013, 71,3 % des logements construits en 1990 et après sont de bonne qualité

Plus d'un tiers des logements de bonne qualité (35 %) sont des logements construits entre 1968 et 1989 alors que ces logements ne représentent que 32 % du parc immobilier du Nord-Pas-de-Calais (*figure 23*). Les logements construits après 1990 sont également surreprésentés parmi les logements de bonne qualité. En effet, ils concentrent 20 % des logements de bonne qualité alors qu'ils ne représentent que 17 % du parc total. Bien que les logements construits avant 1949 soient plus souvent de moins bonne qualité, les efforts de réhabilitation de ces logements durant ces dernières années ; ont permis de réduire l'écart de qualité avec les autres logements. Ainsi, en 10 ans, l'écart avec la moyenne de l'ensemble des logements construits avant 1949 est passé de 8 points à 5 points.

## 23 L'écart de qualité des logements d'avant 1949 se réduit

Répartition des logements de bonne qualité du Nord-Pas-de-Calais selon la date d'achèvement

Date d'achèvement	2001			2013		
	Ensemble des logements	Logements de bonne qualité	Ecart avec l'ensemble	Ensemble des logements	Logements de bonne qualité	Ecart avec l'ensemble
<b>Avant 1949</b>	40,2	32	-8,2	33,3	27,9	-5,4
<b>De 1949 à 1967</b>	19,3	19,4	0,1	17,9	17,2	-0,7
<b>De 1968 à 1989</b>	32,4	38,1	5,7	31,6	34,5	2,9
<b>1990 et après</b>	8,1	10,5	2,4	17,2	20,4	3,2
<b>Ensemble</b>	<b>100</b>	<b>100</b>		<b>100</b>	<b>100</b>	

Champ : Résidences principales

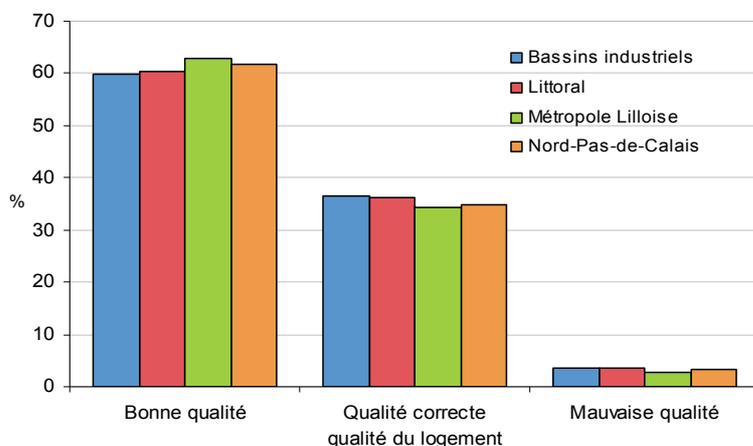
Source : Insee, Enquêtes Logement 2001 et 2013

## La qualité au rendez-vous dans les différentes zones d'habitat

Il y a peu d'écart de qualité entre les zones d'habitat de la région. Seule la métropole lilloise se démarque légèrement. En effet, en 2013, dans cette zone d'habitat, la part des logements de bonne qualité est de 63 % (*figure 24*), soit 1 point de plus que la moyenne régionale. Cette zone d'habitat très urbaine possède un parc de logements un peu plus récent et les revenus plus aisés des ménages permettent davantage de faire des travaux de réhabilitation.

## 24 La métropole lilloise : des logements de meilleure qualité

Répartition des logements selon l'indicateur de qualité et la zone d'habitat en 2013

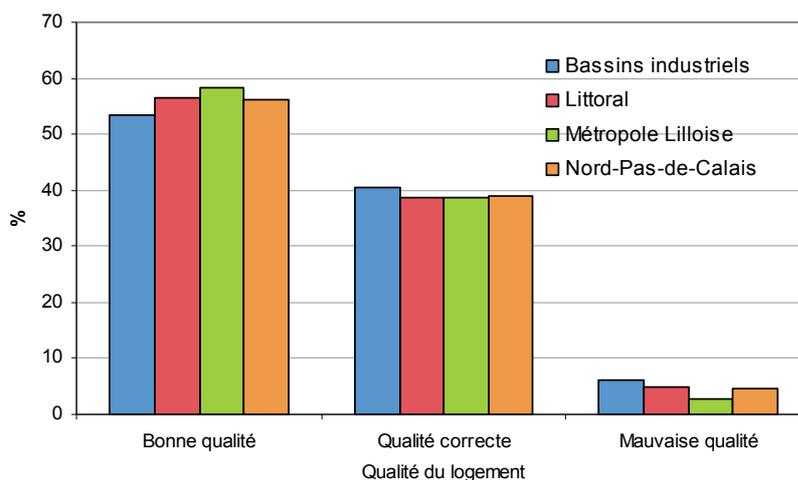


Champ : Résidences principales  
Source : Insee, Enquête Logement 2013

Si les différences entre zones d'habitat observées en 2013 étaient déjà repérées il y a 10 ans, néanmoins les écarts ont eu tendance à se réduire. Ainsi, les logements des bassins industriels étaient déjà à la traîne en matière de qualité en 2001. En effet, 53 % des habitations de cette zone étaient de bonne qualité contre 56 % dans la région (*figure 25*). Ce retard était essentiellement dû aux logements de mauvaise qualité dont la proportion était plus élevée dans les bassins industriels. Le littoral quant à lui disposait d'une qualité de logement comparable à celle de l'ensemble des habitations régionaux. Toutefois, elle était moindre que celle de la métropole lilloise. En effet, la part des logements de bonne qualité dans la métropole était de 58 % soit 2 points de plus que la moyenne régionale.

## 25 En 2001, la qualité des logements des bassins industriels était moindre par rapport aux autres zones

Répartition des logements selon l'indicateur de qualité et la zone d'habitat en 2001

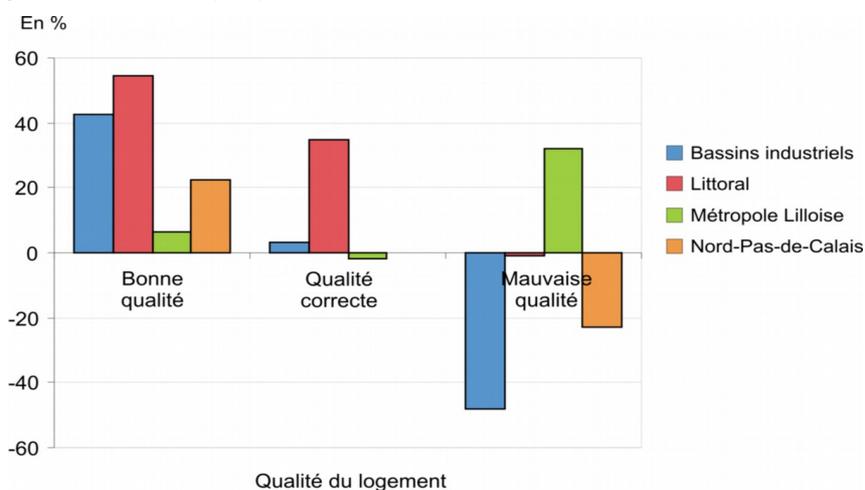


Champ : Résidences principales  
Source : Insee, Enquête logement 2001

En 10 ans, la qualité des logements des trois grandes zones d'habitat a augmenté. Cependant, elles n'ont pas toutes connu la même ampleur. En effet, les logements des bassins industriels et du littoral ont considérablement amélioré leur qualité. Ainsi, entre 2001 et 2013, le nombre de logements de bonne qualité du littoral a augmenté de plus de 50 % (**figure 26**). Dans les bassins industriels, il a augmenté de 43 %. Alors que dans le même laps de temps, dans la métropole lilloise, les logements de bonne qualité, en nombre déjà assez élevé, n'ont augmenté que de 7 %. La qualité des logements des bassins industriels s'est largement améliorée grâce aux politiques de réhabilitation des logements de moindre qualité, notamment dans le parc minier, et de destruction des logements les plus dégradés au sein du parc social. Ainsi, entre 2001 et 2013, le nombre de logements de mauvaise qualité a diminué de près de 50 %. Sur le littoral, si la qualité des logements s'est améliorée, le nombre de logements de mauvaise qualité est resté stable. Seule la métropole lilloise enregistre une augmentation du nombre de logements de mauvaise qualité (+ 32 %). La détérioration de l'habitat, assez coûteux à rénover ou à réhabiliter du fait de son caractère plus historique qu'ailleurs, peut être mis en cause dans cette évolution. Dans la métropole également, le besoin important en logements génère un phénomène assez marqué de divisions de maisons « semi-bourgeoises » ou de « maisons 1930 » en plusieurs lots. Cette création de « nouveaux » logements parmi le parc ancien peut donc conduire à une qualité moindre des logements créés.

## 26 Une réhabilitation des logements efficace dans les bassins industriels

Evolution du nombre de logements selon l'indicateur de qualité par zone d'habitat, entre 2001 et 2013



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

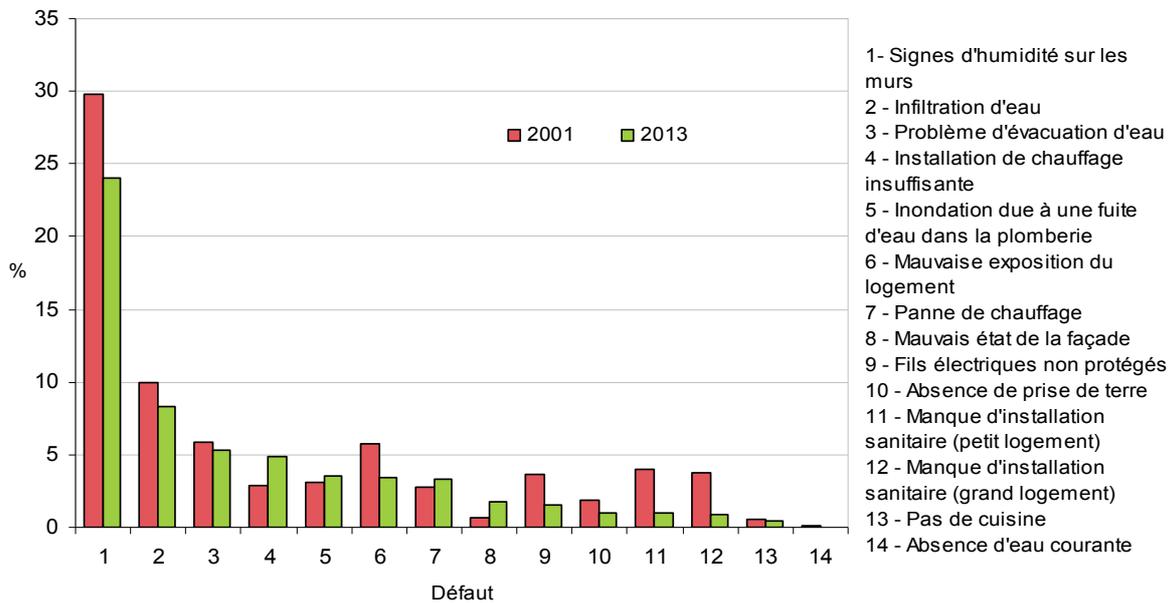
## L'humidité, principal défaut des logements du Nord-Pas-de-Calais

Au regard des différents types de défaut, le Nord-Pas-de-Calais est dans une situation proche de la moyenne de province, excepté pour les problèmes d'humidité et d'infiltrations d'eau. Ces deux types de défaut sont plus fréquemment présents en région. En 2013, dans la région, près d'un quart des logements ont des problèmes d'humidité sur certains murs (**figure 27**). Toutefois, en l'espace de 10 ans, la part des logements ayant ce type de soucis a baissé de près de 6 points. Malgré l'amélioration de la qualité des logements de la région, cette part reste encore supérieure au niveau de la province (20 %). Cependant, l'écart a diminué passant de 6 points en 2001 à 4 points en 2013. Ensuite vient le problème d'infiltration d'eau : 8 % des logements de la région sont concernés. Après les signes d'humidité, c'est le défaut le plus cité par les ménages. Cela confirme que l'humidité est un facteur important du manque de qualité des logements de la région. Les autres défauts les plus fréquents sont des problèmes d'évacuation d'eau (5 % des logements), d'installation de chauffage insuffisante (5 % des logements) ou d'inondation (4 % des logements).

De façon générale, les logements de la région ont moins de défaut qu'en 2001, en lien avec l'amélioration de leur qualité. Seule la part des logements ayant un défaut d'installation de chauffage a augmenté, passant de 3 points en 2001 à 5 points en 2013. Toutefois, cette augmentation est à nuancer. Ce défaut étant lié à la sensation de froid ressentie par les ménages, critère très subjectif, cela ne reflète donc pas forcément un parc immobilier en déclin du point de vue du chauffage. De plus, l'hiver 2013 fut un hiver assez rigoureux avec de nombreuses chutes de neige, ce qui a pu impacter la sensation de froid des ménages.

## 27 Près d'un quart des logements du Nord-Pas-de-Calais présentent un défaut d'humidité

Part des logements concernés pour chaque type de défauts en Nord-Pas-de-Calais



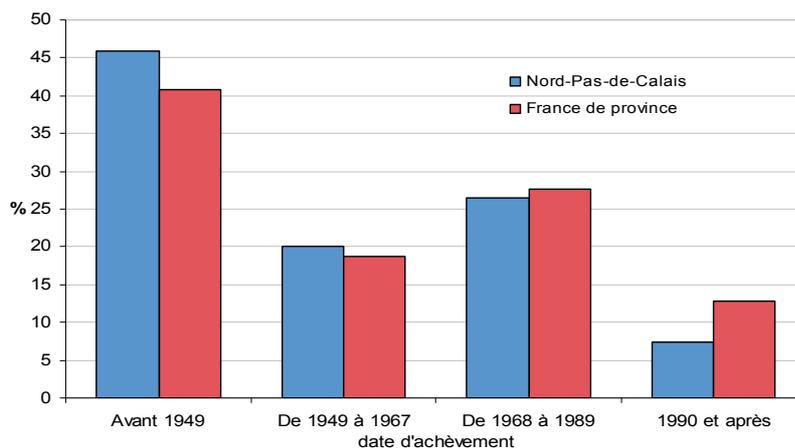
Champ : Résidences principales

Source : Insee, Enquêtes Logement 2001 et 2013

Ancienneté du logement et signes d'humidité vont souvent de pair. En effet, près de la moitié des logements présentant des signes d'humidité ont été construits avant 1949 (*figure 28*), alors qu'ils ne représentent qu'un tiers du parc total. Les logements construits depuis 1990 ne représentent que 7 % des logements rencontrant des soucis d'humidité (pour 17 % de l'ensemble des logements). Cette part est d'ailleurs près de deux fois moins importante qu'en province. Ainsi, la prévalence des défauts d'humidité dans le Nord-Pas-de-Calais s'explique, d'une part, par le parc régional plus ancien qu'en moyenne provinciale, d'autre part, par la surreprésentation des logements construits avant 1949 parmi ceux ayant des signes d'humidité.

## 28 Moins de signes d'humidité dans les logements récents du Nord-Pas-de-Calais qu'en province

Répartition des logements ayant des signes d'humidité selon la date d'achèvement en 2013



Champ : Résidences principales

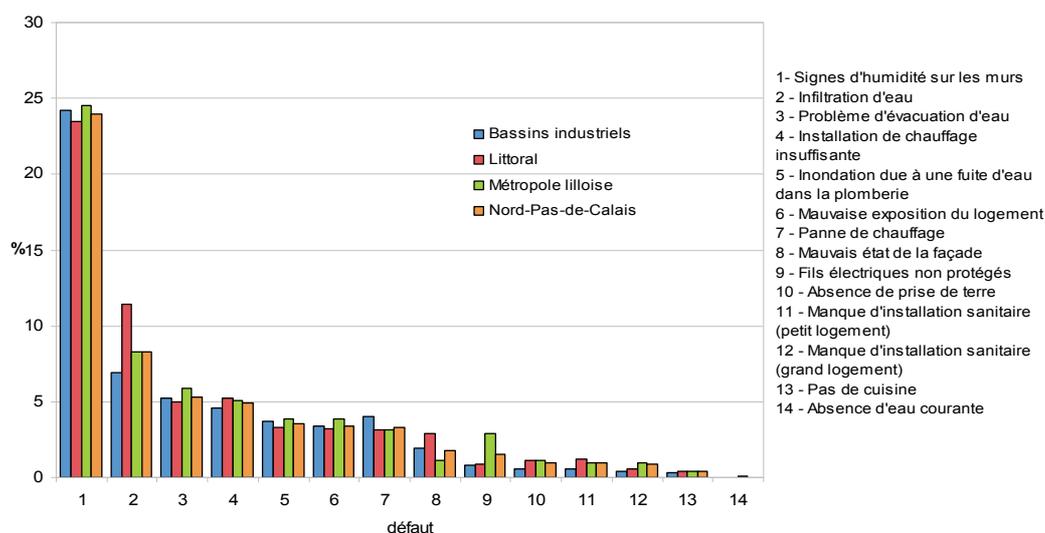
Source : Insee, Enquête Logement 2013

## Une réhabilitation de logement efficace dans les bassins industriels

Globalement, les logements des différentes zones d'habitat présentent les mêmes défauts qu'au niveau régional. Le littoral a toutefois une spécificité : ses logements sont davantage touchés par des infiltrations d'eau, 11 % contre 8 % au niveau de l'ensemble de la région (*figure 29*). Les bassins industriels, quant à lui, enregistrent une part légèrement supérieure de logements ayant des pannes de chauffage (4 % contre 3 %). Au niveau de la métropole lilloise, les logements connaissent plus souvent des soucis d'installations électriques. En effet, 3 % de ces logements possèdent des fils électriques non protégés alors que ce type de défaut ne concerne que 1 % des logements du Nord-Pas-de-Calais.

### 29 Les infiltrations d'eau : un problème encore plus récurrent sur le littoral

Part des logements concernés pour chaque type de défauts selon la zone d'habitat en 2013



Champ : Résidences principales  
Source : Insee, Enquête Logement 2013

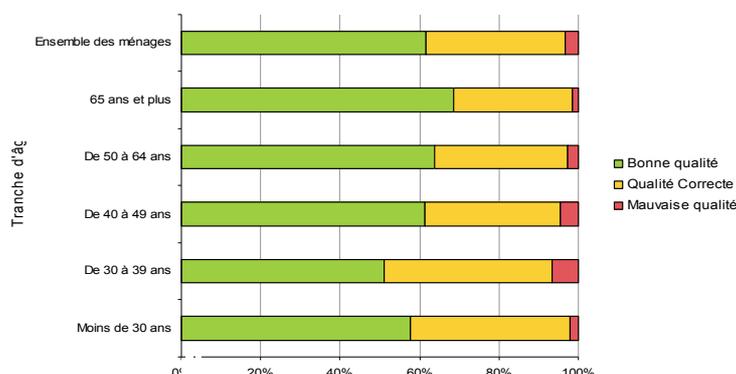
Entre 2001 et 2013, la qualité des logements des bassins industriels s'est largement améliorée grâce aux politiques de réhabilitation des logements. Ainsi, en 2013, dix types de défauts sur quatorze sont moins fréquents qu'en 2001. C'est particulièrement le cas pour les signes d'humidité (diminution de 8 points), le manque d'installations sanitaires des petits logements (diminution de 4 points) et des infiltrations d'eau (diminution de 4 points).

## Les jeunes subissent davantage les défauts de qualité des logements

Les personnes de moins de 40 ans vivent plus souvent dans des logements de mauvaise qualité comparé aux autres tranches d'âge. En effet, la part des moins de 30 ans comme celle des 30 à 39 ans occupant des logements de bonne qualité est inférieure à la moyenne régionale tous âges confondus (*figure 30*). À l'opposé, plus de deux ménages sur trois dont la personne de référence est âgée de 65 ans et plus, vivent dans un logement ne présentant aucun défaut.

### 30 Plus des deux tiers des 65 ans et plus vivent dans un logement de bonne qualité

Répartition des logements du Nord-Pas-de-Calais selon l'indicateur de qualité par âge de la personne de référence du ménage en 2013

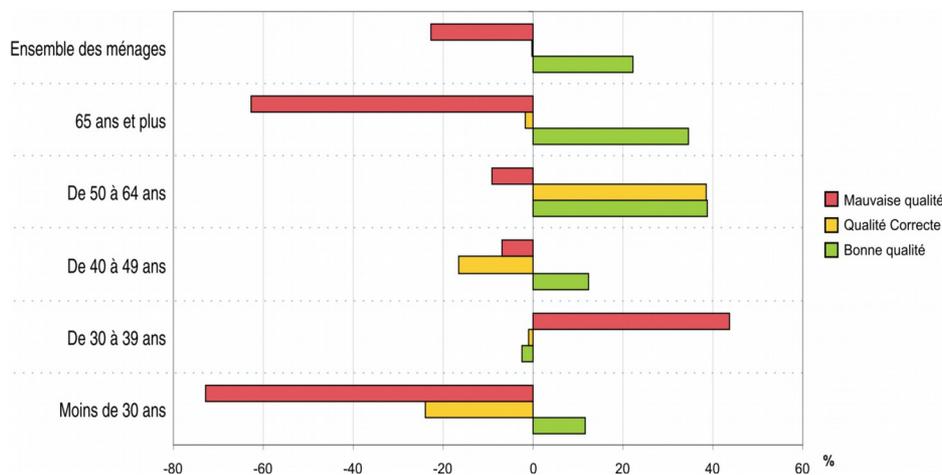


Champ : Résidences principales  
Source : Insee, enquête Logement 2013

En l'espace de dix ans, la qualité des logements s'est améliorée. Ce constat est valable pour toutes les tranches d'âge excepté pour les ménages dont la personne de référence est âgée de 30 à 39 ans (*figure 31*). Ce type de ménages est plus souvent propriétaire accédant de logement ancien que les autres ménages. Or les logements anciens présentent plus de défauts que les autres logements et par conséquent une moindre qualité. Avec l'accès à la propriété de plus en plus difficile, ces ménages doivent parfois opérer le choix d'acquérir des logements plus anciens de moindre qualité mais dont le coût est plus faible.

### 31 Le nombre de logements de mauvaise qualité occupé par les moins de 30 ans diminue fortement

Evolution du nombre de logements selon la qualité et l'âge de la personne de référence du ménage entre 2001 et 2013 en Nord-Pas-de-Calais

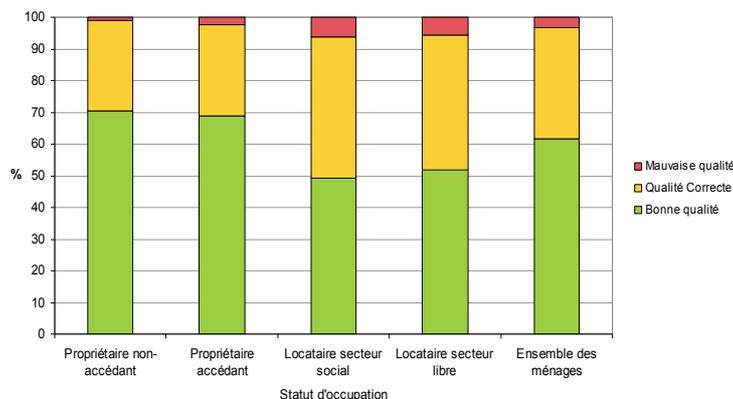


Champ : Résidences principales  
Source : Insee, enquêtes Logement 2001 et 2013

La qualité d'un logement est corrélée à la date d'ancienneté de celui-ci mais également à la possibilité ou la volonté de l'entretenir. Le niveau de qualité est donc lié au statut d'occupation. Les locataires sont moins bien lotis que les propriétaires. Le partage des responsabilités entre le propriétaire et le locataire pourrait avoir un impact à long terme sur l'entretien du logement. Ce fait est d'ailleurs légèrement plus marqué dans le secteur social : 49,1 % des ménages locataires du secteur social (*figure 32*) occupent un logement sans défaut contre 51,7 % pour les ménages du secteur libre. Plus des deux tiers des propriétaires non-accédants occupent un logement de bonne qualité. Ce constat est également valable pour les ménages propriétaires accédants. A statut d'occupation équivalent, les logements en immeuble collectif sont davantage concernés par des problèmes de qualité que les maisons individuelles.

### 32 Plus des deux tiers des propriétaires occupent un logement de bonne qualité

Répartition des logements par indicateur de qualité selon le statut d'occupation en Nord-Pas-de-Calais en 2013



Champ : Résidences principales  
Source : Insee, enquête Logement 2013

## Un ménage sur trois a entrepris des travaux en 2013

Afin d'améliorer leur cadre de vie, les ménages sont face à deux choix : soit déménager pour un logement de meilleure qualité soit effectuer des travaux d'amélioration de l'habitat. Les ménages doivent donc effectuer un arbitrage entre le coût d'un déménagement, voire d'un nouvel achat et le coût de travaux d'entretien et d'amélioration.

En 2013, 35 % des ménages du Nord-Pas-de-Calais ont entrepris des travaux d'entretien ou d'amélioration de leur habitat au cours de l'année, soit 5 points de plus qu'en France de province (**figure 33**). La vétusté de certains logements, induite par un parc immobilier plus ancien, explique en partie cette différence. En l'espace de dix ans, dans la région, le nombre de ménages réalisant des travaux d'amélioration de l'habitat a diminué de 29 %, au même rythme que la province, alors que le nombre total de logements dans la région a augmenté de 11 %.

### 33 Les ménages du Nord-Pas-de-Calais réalisent davantage de travaux

Part et évolution des ménages ayant réalisé des travaux en 2013

	Nord-Pas-de-Calais		Province	
	Effectif	%	Effectif	%
<b>Ménages ayant réalisé des travaux</b>	590 316	34,8	6 934 930	30,2
<b>Evolution (en %) 2001 - 2013</b>	-29		-29	

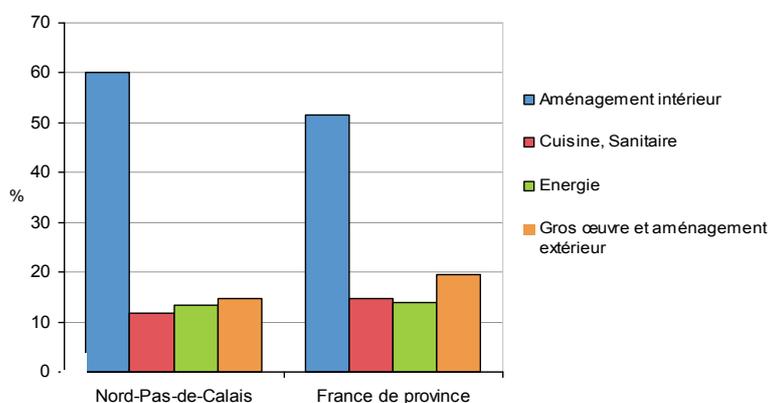
Champ : Résidences principales

Source : Insee, enquêtes Logement 2001 et 2013

Les ménages du Nord-Pas-de-Calais effectuent plus fréquemment de « petits » travaux (**encadré 5**) tels que de la peinture intérieure, pose de carrelages, pose de moquettes ou encore pose de papiers peints que leurs homologues de province. Ainsi, 60 % des travaux réalisés dans la région sont des travaux d'aménagement intérieur (**figure 34**), soit 5 points de plus que la moyenne provinciale.

### 34 Davantage de « petits » travaux dans le Nord-Pas-de-Calais

Répartition des travaux selon le type en 2013



Champ : Résidences principales

Source : Insee, enquête Logement 2013

### Encadré 5 : Les types de travaux

L'enquête logement permet d'appréhender finement les différents types de travaux réalisés par les ménages. Pour faciliter l'analyse, ces derniers ont été regroupés de la manière suivante :

— **Les travaux d'aménagement intérieur** regroupent les travaux de revêtements de sol, de revêtements muraux, de menuiseries, d'alarme, de pose de cloisons et d'aménagements de locaux en pièces d'habitation.

— **Les travaux de cuisine et sanitaires** regroupent les travaux de création et aménagement de salle de bain, de création et aménagement de W-C, d'installation d'appareils sanitaires, de robinetterie et plomberie, d'installation de cuisine équipée.

— **Les travaux d'énergie** regroupent les travaux d'installation d'eau chaude ou de gaz, de chauffage, de cheminées, de climatisation, de ventilation, d'électricité et d'isolation thermique.

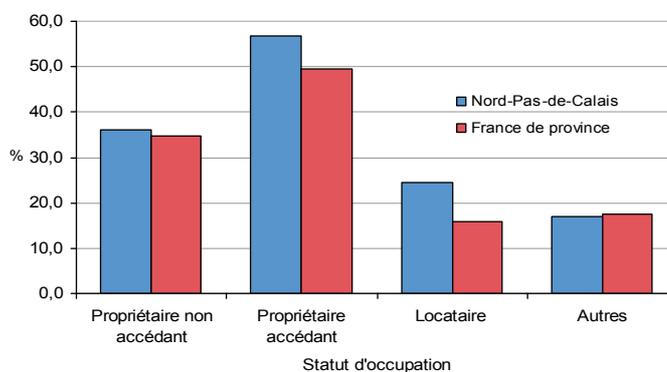
— **Les travaux gros œuvre et aménagement extérieur** regroupent les travaux d'agrandissement, de façade, de charpente, de couverture, d'étanchéité, de toiture, de branchements de réseaux, de fosse septique, de dallages et carrelages extérieurs, de clôture et portail, d'espaces verts, de création de garage, de véranda, de piscine, d'ascenseur, de réhabilitation d'immeuble, de réfection de cage d'escalier

Les propriétaires engagent plus souvent des travaux que les locataires, plus particulièrement les ménages ayant un prêt à rembourser (propriétaires accédants). Ainsi, en 2013, dans le Nord-Pas-de-Calais, plus d'un propriétaire accédant sur deux (*figure 35*) déclare réaliser des travaux d'amélioration de l'habitat, alors que seulement un locataire sur quatre s'y engage. Cette proportion est encore plus accentuée pour les propriétaires accédants récents, c'est-à-dire ayant emménagé moins de 4 ans auparavant. Près de 70 % d'entre eux ont effectué des travaux au cours de l'année précédant l'enquête.

Les propriétaires accédants de la région effectuent plus souvent des travaux que leurs homologues de province, respectivement 57 % contre 50 %. L'ancienneté du parc immobilier de la région explique en partie cette différence. Ce constat est également valable pour les locataires, 24 % d'entre eux ont entrepris des travaux contre 16 % des locataires de province.

#### 35 Les propriétaires accédants effectuent davantage de travaux

Part des ménages ayant réalisé des travaux selon le statut en 2013



Champ : Résidences principales  
Source : Insee, enquête Logement 2013

Dans la région, un tiers des ménages engageant des travaux habite dans un logement d'avant 1949. Ce phénomène est davantage marqué qu'en province où ils ne représentent qu'un quart des ménages. Le constat est inverse lorsque le ménage habite un logement récent, c'est-à-dire construit après 1990. Seul 15 % des ménages ayant réalisé des travaux logent dans une habitation récente contre 22 % au niveau provincial. Dans la région, la vétusté de certains logements anciens semble davantage pousser les ménages à réaliser des travaux. Ainsi, 36 % des ménages de la région habitant un logement d'avant 1949 ont effectué des travaux contre 29 % en province.

### Un recours plus fréquent à l'auto-réhabilitation en Nord-Pas-de-Calais

Les ménages de la région effectuent plus fréquemment des travaux mais pour un coût moyen moins élevé. L'une des particularités du Nord-Pas-de-Calais est le recours plus fréquent à l'auto-réhabilitation pour la réalisation des travaux d'amélioration de l'habitat. Ainsi, en 2013, près des deux tiers des travaux (*figure 36*) ont été réalisés par les ménages eux-mêmes, contre la moitié en France de province. À l'inverse, seulement 26 % des travaux ont été réalisés par un professionnel, c'est 15 points de moins qu'en province. Ce phénomène s'est d'ailleurs accentué entre 2001 et 2013. En

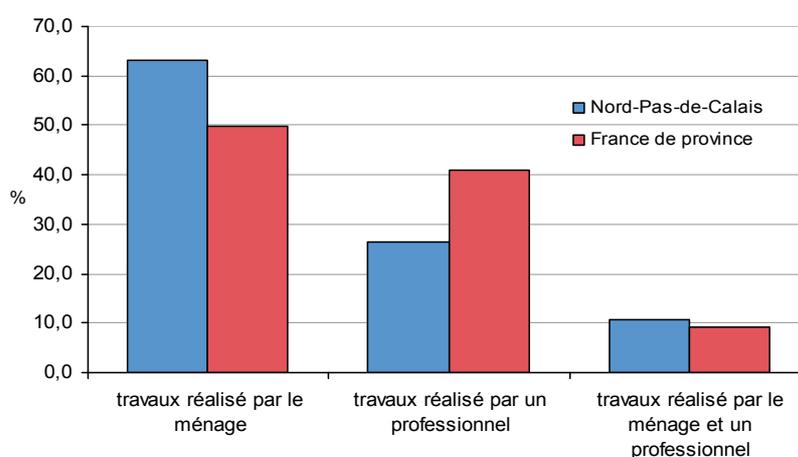
dix ans, le nombre de travaux réalisés par un professionnel a diminué de 39 % dans la région, alors qu'il a seulement diminué de 27 % en France de province.

Le Nord-Pas-de-Calais étant une région où la pauvreté est très présente, du point de vue du niveau de vie de ses habitants, les ménages disposent de moins de ressources pour effectuer leurs travaux. De plus, la culture ouvrière est particulièrement présente dans la région, ce qui facilite la mise à profit des compétences techniques. Ainsi, l'auto-réhabilitation permet aux ménages d'économiser des coûts de main-d'œuvre. Le montant moyen des travaux témoigne de ce phénomène. Dans la région, en 2013, la dépense moyenne des ménages ayant effectué des travaux s'élève à 4 390 euros, soit 1470 euros de moins qu'en province.

L'une des autres alternatives dont disposent les ménages pour réduire le coût des travaux est de solliciter une aide financière publique. Les pouvoirs publics ont mis en place différents types d'aide : aide de l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat), aide des collectivités locales, crédit d'impôt, prêt à taux zéro, TVA à taux réduit, etc. En l'espace de dix ans, dans le Nord-Pas-de-Calais, le nombre de ménages bénéficiant d'une de ces aides a été multiplié par trois. Ainsi, en 2013, 12 % des ménages ayant effectué des travaux ont pu en réduire le coût.

### 36 Dans le Nord-Pas-de-Calais, plus de six travaux sur dix sont réalisés par le ménage

Répartition des travaux selon le mode de réalisation en 2013



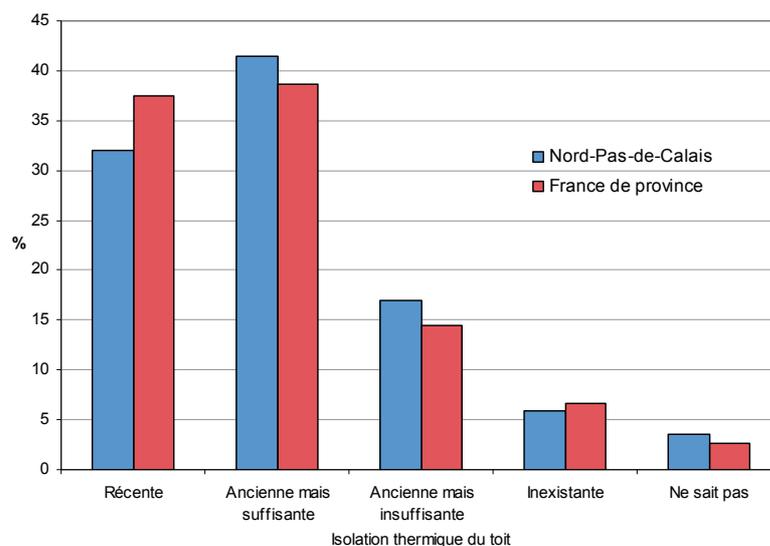
Champ : Résidences principales  
Source : Insee, enquête Logement 2013

### Encadré 6 : Vers une amélioration de la qualité énergétique des logements ?

Ces dernières années, la lutte contre les logements énergivores est devenue l'une des missions majeures des acteurs publics. Ainsi, la mise en place de politiques publiques, notamment avec les lois Grenelle 1 et 2, a contribué à améliorer la qualité énergétique des logements. La construction et l'architecture des nouveaux bâtiments ont été repensées afin d'être moins énergivores que leurs prédécesseurs. Un certain nombre de normes se sont également succédées pour imposer des cibles de consommation de plus en plus exigeantes, d'abord sur la construction neuve, puis sur l'existant.

En 2013, près d'un tiers des logements individuels du Nord-Pas-de-Calais possède une isolation thermique du toit récente (je datant de moins de 10 ans) (**figure 1**), c'est toutefois 5 points de moins qu'en province. Entre 2006 et 2013, le nombre de logements individuels de la région ayant une isolation thermique du toit récente a augmenté de plus de 8 %, une augmentation deux fois moins rapide qu'en France de province. Les ménages de la région engageraient moins souvent de travaux d'isolation de toiture que leurs homologues de province. L'une des raisons de moindres travaux de toiture dans la région serait le coût de ce type de travaux (17 508 euros en moyenne). En ce qui concerne, l'isolation thermique des murs, les logements de la région se situent au même niveau que la province. Ainsi, en 2013, 64 % des logements disposent d'une bonne isolation de leurs murs.

Figure 1 : Répartition des logements individuels selon l'isolation thermique du toit en 2013

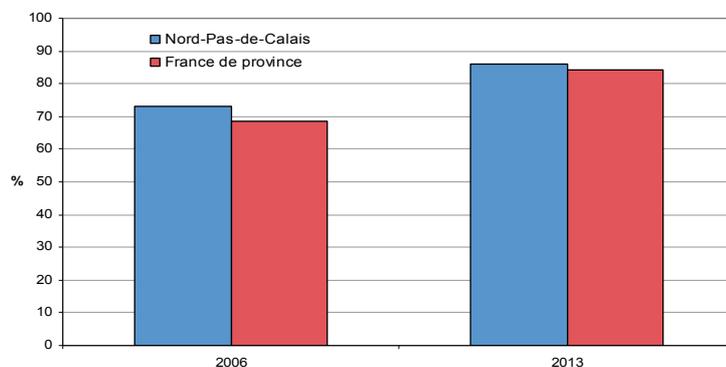


Champ : Résidences principales

Source : Insee, Enquête Logement 2013

En 2013, dans la région, près de neuf logements sur dix possèdent des fenêtres en double-vitrage (**figure 2**). Cette part est plus importante qu'en France de province (84 %) en lien avec la surreprésentation de l'habitat individuel dans la région. En effet, ce type d'habitat est plus souvent équipé de double-vitrage que les logements collectifs. En l'espace de sept ans, le nombre de logements équipés de double-vitrage a augmenté de 23 % dans la région contre 21 % en province. Malgré des logements mieux équipés en double-vitrage, les ménages du Nord-Pas-de-Calais déclarent plus souvent connaître des problèmes de courants d'air au niveau des fenêtres (25 % contre 19 %). Ce constat peut être nuancé d'une part par la subjectivité induite par la question mais également par le fait que le logement peut ne pas être entièrement équipé de double-vitrage. En effet, d'un ménage à l'autre, les ressentis peuvent être très différents.

Figure 2 : Part des logements équipés de fenêtres en double-vitrage en 2006 et en 2013



Champ : Résidences principales

Source : Insee, Enquêtes Logement 2006 et 2013

### Encadré 6 : Vers une amélioration de la qualité énergétique des logements ? (suite)

Ce gain de qualité énergétique sur les logements anciens provient des travaux d'entretien ou d'amélioration de l'habitat par les ménages de la région. Ainsi, en 2013, plus de 104 000 ménages (figure 3) ont effectué des travaux afin de diminuer leurs dépenses d'énergie et/ou améliorer leur système de chauffage. Cela représente 6 % des ménages de la région, une part équivalente à celle de France de province.

Les ménages souhaitent également diminuer le poids des dépenses d'énergie dans leur budget tout en améliorant leur confort. Ainsi, en l'espace de sept ans, le nombre de ménages ayant fait des travaux pour diminuer leurs dépenses d'énergie et / ou améliorer le chauffage a été multiplié par trois. Cette augmentation a été permise notamment avec les aides mises en place pour la réhabilitation des logements mais également grâce à une offre de marché plus diversifiée.

Figure 3 : Ménages réalisant des travaux en vue de diminuer les dépenses d'énergie et / ou améliorer le chauffage

Nord-Pas-de-Calais				France de province			
2006		2013		2006		2013	
Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%
32 036	2	104 153	6,1	368 653	1,6	1 375 773	6,0

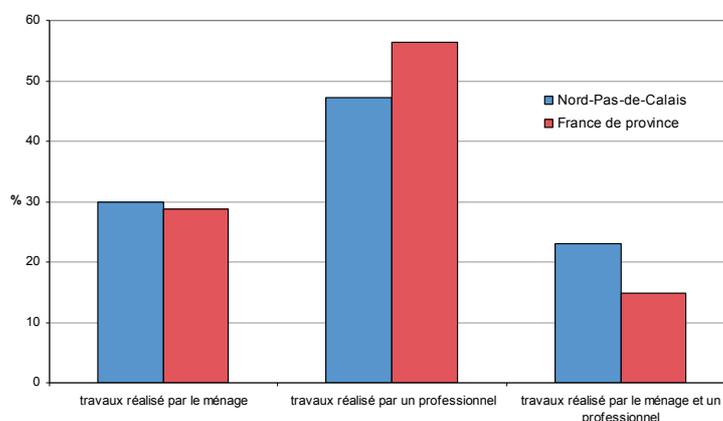
Champ : Résidences principales

Source : Insee, Enquêtes Logement 2006 et 2013

En 2013, les ménages du Nord-Pas-de-Calais ayant réalisé des travaux pour cette raison sont plus fréquemment des propriétaires non-accédants. Ces ménages, libérés de leur emprunt immobilier, peuvent davantage envisager la réalisation de ce type de travaux que les autres ménages. Dans la région, plus de neuf ménages sur dix ayant réalisé des travaux énergétiques habitent une maison individuelle et plus d'un tiers occupe un logement dont la date d'achèvement est antérieure à 1948. Le profil des ménages de la région réalisant ces travaux est sensiblement identique à celui constaté en France de province.

En 2013, 47 % des ménages du Nord-Pas-de-Calais ont fait appel à un professionnel pour réaliser leurs travaux énergétiques (figure 4). Ils décident de réaliser les travaux eux-mêmes dans 30 % des cas. Comme pour l'ensemble des travaux, les ménages de la région ont moins recours aux seuls professionnels pour réaliser leurs travaux d'amélioration énergétique que leurs homologues de province. L'auto-réhabilitation n'est toutefois pas plus présente dans la région pour ces types de travaux souvent plus complexes. Seule, la réalisation conjointe avec un professionnel est plus fréquente, 8 points de plus qu'au niveau de la province. Ainsi, les ménages essaieraient de réduire les coûts de main d'œuvre en réalisant par exemple les finitions des travaux.

Figure 4 : Répartition des travaux d'amélioration énergétique selon le mode de réalisation en 2013



Champ : Résidences principales

Source : Insee, Enquête Logement 2013

Dans la région, le montant des travaux en vue de diminuer les dépenses d'énergie et / ou améliorer le chauffage s'élèvent en moyenne à 7 680 euros, soit 3 290 euros de plus que le coût moyen tous travaux confondus. En effet, ces travaux plus complexes obligent bien souvent les ménages à faire intervenir un professionnel. Toutefois, le montant moyen de ce type de travaux reste plus faible que la moyenne provinciale (8 860 euros). Cette différence s'explique par la réalisation conjointe des travaux avec un professionnel, ce qui leur permet de réduire les coûts. En 2013, 30 % des ménages de la région ayant réalisé des travaux ont eu recours à une aide publique pour en diminuer le coût, soit 2 points de moins qu'en province. En l'espace de 7 ans, cette part est restée stable.

# Les parcours résidentiels

Les ménages passent par plusieurs étapes au fil de leur vie et suivent souvent des parcours en matière de choix de logement. En termes de statut d'occupation par exemple les ménages sont souvent locataires à leur prise d'indépendance du domicile parental, puis s'orientent vers l'accession à la propriété pour enfin, à des âges plus élevés, être propriétaires non accédants. Les enquêtes sur le logement de 1992 à 2013 permettent de retracer ces parcours en suivant plusieurs générations au fil du temps.

## Moins de propriétaires en Nord-Pas-de-Calais

En 2013, la majorité des ménages est propriétaire de son logement en Nord-Pas-de-Calais (**figure 37, figure 38**). Cette part de propriétaires est néanmoins inférieure à celle observée en France de province (56 % contre 60 %). Parmi ces ménages propriétaires, deux sur trois sont propriétaires « non accédants », c'est-à-dire qu'ils ont terminé de rembourser leur emprunt immobilier.

La location d'un logement est le second statut d'occupation : 41 % des ménages sont locataires en Nord-Pas-de-Calais alors que le statut de locataire ne concerne que 38 % des ménages de France de province. Parmi ces locataires, le secteur social tient une place prépondérante, contrairement au reste du territoire national où le secteur libre prédomine. En effet, plus d'un ménage nordiste sur cinq habite dans ce secteur.

Les 3 % restants correspondent à un mode d'habitat différent, le logement à titre gratuit majoritairement.

### 37 56 ménages nordistes sur 100 sont propriétaires

Répartition des ménages selon le statut d'occupation en 2013

Statut d'occupation	Nombre de ménages	Répartition selon le statut d'occupation (en %)	
		Nord-Pas-de-Calais	France de province
<b>Propriétaire</b>	<b>953 625</b>	<b>56,2</b>	<b>60,0</b>
dont			
<i>Propriétaire non accédant</i>	620 239	65,0	66,0
<i>Propriétaire accédant</i>	333 386	35,0	34,0
<b>Locataire</b>	<b>695 959</b>	<b>41,0</b>	<b>37,6</b>
dont			
<i>Locataire du secteur social</i>	370 495	53,2	37,2
<i>Locataire du secteur libre</i>	325 465	46,8	62,8
<b>Autres*</b>	<b>47 161</b>	<b>2,8</b>	<b>2,4</b>
<b>Ensemble</b>	<b>1 696 745</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

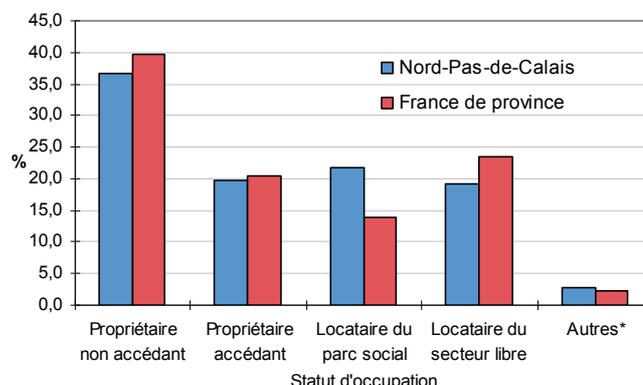
\*Ce statut comprend : les fermiers, les métayers ou les ménages logés gratuitement

Champ : Résidences principales

Source : Insee, enquête Logement 2013

### 38 Surreprésentation de locataires dans le parc social en Nord-Pas-de-Calais

Répartition des ménages selon le statut d'occupation en 2013



\*Ce statut comprend : les fermiers, les métayers ou les ménages logés gratuitement

Champ : Résidences principales

Source : Insee, enquête Logement 2013

## Principalement des locataires avant 40 ans

Le statut d'occupation d'un logement n'est pas un phénomène statique dans le temps. Au contraire il est dynamique et évolue selon l'âge (de la personne de référence du ménage). Ainsi si le statut de locataire prédomine jusqu'à l'aube des quarante ans, le statut de propriétaire prévaut ensuite.

En 2013, parmi les ménages dont la personne de référence a entre 20 et 29 ans, plus de 8 ménages sur 10 sont locataires de leur logement, dont 6 en secteur libre et 2 en secteur social (**figure 39**). 16 % sont propriétaires de leur logement, essentiellement en situation d'accession à la propriété, c'est-à-dire en cours de remboursement de leur emprunt immobilier. Tout en étant peu nombreux, 2 % des ménages possèdent déjà le statut de propriétaires non accédants, ayant par conséquent terminé leurs échéances de prêt immobilier.

Le statut d'occupation évolue fortement chez les 30-39 ans. La part des locataires diminue au profit des propriétaires : respectivement 53 % et 45 % des ménages. Ainsi, les locataires sont toujours majoritaires dans cette tranche d'âge. Toutefois la part des locataires du secteur libre est en net repli, ne représentant plus que 31 % des ménages, alors que celle en secteur social reste stable. Les ménages affichant le statut de propriétaires sont essentiellement en accession à la propriété.

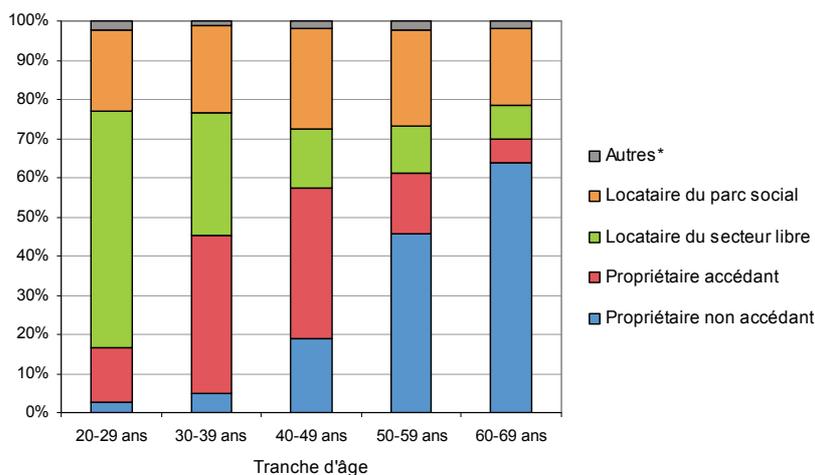
Chez les 40-49 ans, le statut de propriétaire devient le statut d'occupation principal en concernant 58 % des ménages, avec 19 % de non accédants. Pour les locataires, deux tendances s'opposent : une proportion de locataires du secteur libre en baisse par rapport aux tranches d'âge inférieures et de locataires du secteur social en hausse.

Les ménages dont la personne de référence a entre 50 et 59 ans sont principalement propriétaires de leur logement (61 % d'entre eux), dont 46 % non accédants. Plus l'âge avance, plus les chances que les échéances de prêts immobiliers soient arrivées à terme sont en effet grandes. Les deux tiers des locataires sont en logement social.

Enfin, parmi les 60-69 ans, plus de 2 ménages sur 3 sont propriétaires de leur logement, essentiellement en non accession.

### 39 Un poids relativement stable des locataires du parc social au fil des âges

Statut d'occupation des ménages selon les tranches d'âge en Nord-Pas-de-Calais en 2013.



\*Le statut « Autres » comprend les fermiers, les métayers ou les ménages logés gratuitement

Champ : Résidences principales

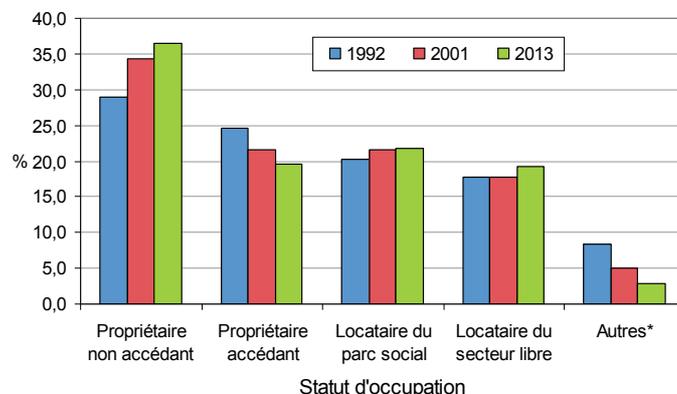
Source : Insee, enquête Logement 2013.

## En 20 ans, moins d'accédants mais davantage de propriétaires sans emprunt

Entre 1992 et 2013, la part des ménages propriétaires de leur logement est passée de 54 % à 56 % (**figure 40**). Deux tendances opposées se dessinent : d'un côté une proportion de ménages ayant fini de rembourser leur emprunt immobilier en hausse de 7,6 points, signe d'un vieillissement de la population, et d'un autre côté une proportion de ménages accédant ayant un emprunt immobilier en cours, en baisse de 5 points. Preuve d'un accès à la propriété plus difficile, le nombre de propriétaires accédant diminue entre 1992 et 2013, passant de 351 000 ménages à 333 000. La part des ménages locataires est en augmentation de 38 % à 41 % entre 1992 et 2013. Cette évolution est identique dans le secteur libre et dans le secteur social. Ces progressions se font au détriment des autres statuts d'occupation de moins en moins fréquents : les ménages logés gratuitement sont en effet beaucoup moins présents qu'il y a 20 ans.

#### 40 Moins de propriétaires accédants depuis 20 ans

Répartition des ménages selon le statut d'occupation en Nord-Pas-de-Calais en 1992, 2001 et 2013



\*Ce statut comprend : les fermiers, les métayers ou les ménages logés gratuitement  
 Champ : Résidences principales  
 Source : Insee, enquêtes Logement 1992, 2001 et 2013

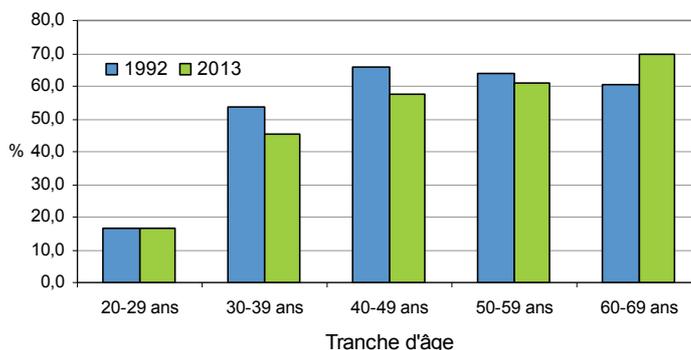
#### L'accès à la propriété : plus difficile pour les moins de 60 ans

Le passage du statut de locataire à celui de propriétaire, qu'il soit accédant ou non, se réalise selon certaines conditions liées notamment aux ressources. Les possibilités de devenir propriétaire augmentent avec l'âge du fait le plus souvent de l'accumulation de l'épargne et de la stabilisation de la vie professionnelle.

Si la part des ménages propriétaires de leur logement progresse globalement depuis 20 ans, l'évolution diffère selon l'âge de la personne de référence du ménage. Ainsi, hormis les 20-29 ans et les 60-69 ans, la part des propriétaires parmi toutes les classes d'âges a baissé par rapport à 1992 (**figure 41**). En particulier, ce repli est important, plus de 8 points, pour les 30-39 et 40-49 ans et moindre, près de 3 points, pour les 50-59 ans. Cette situation est la conséquence probable de la forte hausse des prix des logements dans l'immobilier depuis le début des années 2000 ainsi que des conditions d'accès aux emprunts immobiliers durcies. De leur côté, la proportion de propriétaires chez 20-29 ans n'évolue quasiment pas sur la période. Pour les 60-69 ans, le poids des propriétaires a par contre augmenté de près de 10 points. Cette classe d'âge a en effet bénéficié de prix immobiliers et de conditions d'emprunts bancaires plus favorables au moment de l'acquisition de leur logement.

#### 41 Un accès à la propriété plus tardif qu'avant

Part de l'ensemble des propriétaires (accédants et non-accédants) selon l'âge et l'année d'enquête en Nord-Pas-de-Calais



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

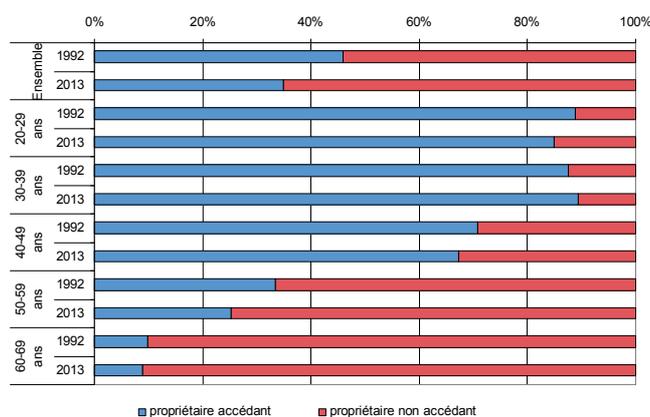
## Une proportion de propriétaires non accédants plus importante en 2013

Alors qu'en 1992 seuls 54 % des propriétaires avaient terminé de rembourser leur emprunt, c'est désormais le cas de 65 % d'entre eux. En 2013, si les propriétaires non accédants, 620 000 ménages, sont près de deux fois plus nombreux que les propriétaires accédants, 333 000 ménages, cette répartition est inégale selon l'âge de la personne de référence du ménage. Pour autant une tendance globale se dégage : la part des propriétaires non-accédants augmente avec l'âge du fait de la fin du remboursement des emprunts et ce phénomène s'accroît depuis 20 ans. Ainsi, la part des propriétaires non-accédants est portée par les ménages dont la personne de référence a plus de 50 ans (**figure 42**).

L'accès à la propriété en Nord-Pas-de-Calais a beaucoup évolué en 20 ans. Il semble plus tardif qu'auparavant. Plusieurs phénomènes peuvent expliquer ce changement. D'une part, un effet conjoncturel peut affecter les revenus des ménages, le coût des crédits ou le prix des logements. D'autre part, les comportements évoluent d'une génération à l'autre : à un âge donné, les individus n'agissent pas de la même façon que leurs aînés au même âge.

### 42 Hausse quasi-généralisée du poids des propriétaires non accédants

Répartition des propriétaires selon le statut d'accédants ou non-accédants, l'âge et l'année d'enquête en Nord-Pas-de-Calais



Champ : Résidences principales

Source : Insee, enquêtes Logement 1992 et 2013.

## Moins de propriétaires pour les générations les plus récentes

Pour compléter cette analyse qui permet de faire un état des lieux du statut d'occupation des ménages vis-à-vis de leur âge, la comparaison entre générations permet de distinguer si, à un âge donné, un phénomène a évolué suivant les différentes générations (**encadré 7**). Quelles que soient les générations, les comportements vis-à-vis de l'accession à la propriété suivent le même schéma selon l'âge. L'acquisition d'un logement est d'abord croissante chez les jeunes adultes et atteint son maximum autour 40 ans (**figure 43**). Au-delà, le poids des propriétaires accédants décroît au fur et à mesure que l'âge augmente, pour ne concerner que moins de 5 % des plus de 65 ans. En effet, passés 40 ans, les acheteurs terminent progressivement de rembourser leur emprunt immobilier et basculent alors dans la catégorie des propriétaires non accédants. Par ailleurs, les ménages qui se lancent dans l'achat de leur résidence principale au-delà de la quarantaine sont moins nombreux que ceux en fin de remboursement d'emprunt et ne compensent donc pas leurs départs. Ainsi, sous l'effet de vases communicants, l'évolution à la hausse de la part de propriétaires non accédants est régulière avec l'âge quelles que soient les générations (**figure 44**).

Si l'effet de l'âge sur la proportion de propriétaires est certain, un léger effet de la génération s'y ajoute. Plus les générations sont récentes, plus le poids des accédants à un âge donné est faible. Pour autant, la variation du poids des non accédants selon l'âge ne paraît pas impactée. Si les conditions d'emprunt se sont durcies au cours des dernières décennies, différant l'acte de l'acquisition d'un logement, les durées de remboursement ont faiblement augmenté et la proportion de propriétaires non accédants à un âge donné demeure équivalente au fil des générations.

### Encadré 7 : Les pseudo-cohortes ou comment distinguer effet âge et effet génération

Pour comprendre les modifications de parcours résidentiels dues aux effets de générations, il conviendrait de suivre des cohortes d'individus de différentes générations tout au long de leurs parcours résidentiels. L'enquête logement ne permet pas de faire ce suivi, car les enquêtes successives sont indépendantes, les ménages enquêtés ne sont pas ré-enquêtés lors de l'enquête logement suivante. Néanmoins, les méthodes d'échantillonnage permettent de comparer les résultats entre deux enquêtes. De cette manière, la population des 20-29 ans enquêtée dans l'enquête logement 1992 peut être comparée à la population des 24-33 ans de l'enquête 1996, à celle des 29-38 ans en 2001, à celle des 34-43 ans en 2006 et à celle des 41-50 ans en 2013. Il s'agit alors d'une étude en « pseudo-cohorte » dans la mesure où ce ne sont pas les mêmes individus qui ont été suivis au fil des enquêtes.

La pseudo-cohorte n°1 suit les ménages de 20 à 29 ans en 1992. En 2013, ils ont donc entre 41 et 50 ans.

La pseudo-cohorte n°2 suit les ménages de 30 à 39 ans en 1992. En 2013, ils ont donc entre 51 et 60 ans.

La pseudo-cohorte n°3 suit les ménages de 40 à 49 ans en 1992. En 2013, ils ont donc entre 61 et 70 ans.

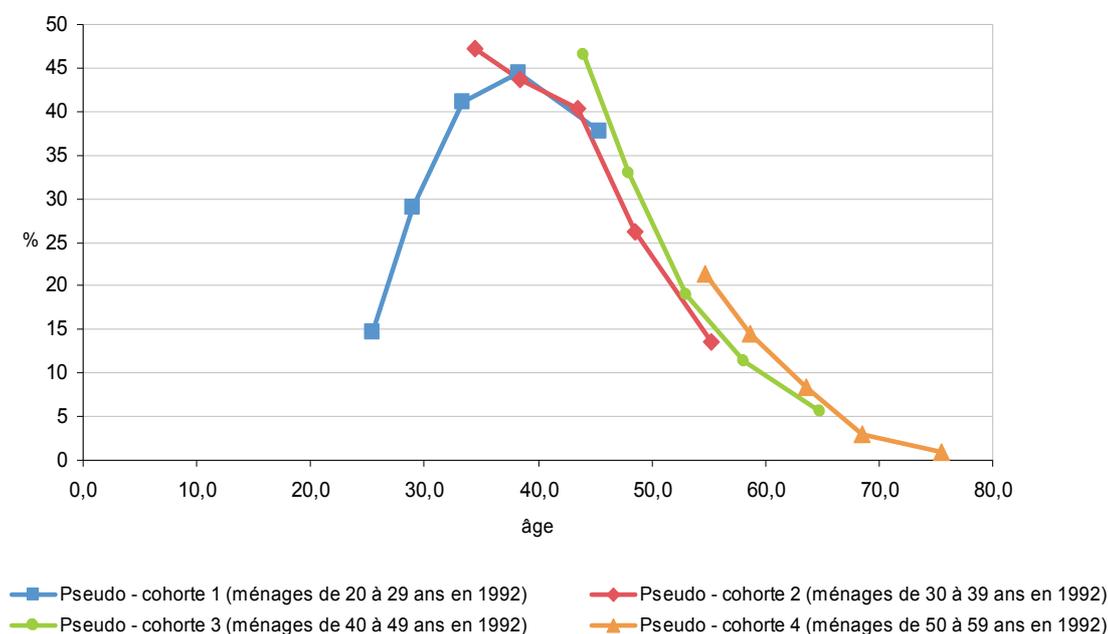
La pseudo-cohorte n°4 suit les ménages de 50 à 59 ans en 1992. En 2013, ils ont donc entre 71 et 80 ans.

Ces quatre pseudo-cohortes ont donc l'avantage de couvrir l'ensemble des classes d'âges concernées par les parcours résidentiels puisqu'elles sont chacune suivies par les cinq enquêtes 1992, 1996, 2001, 2006 et 2013.

Les pseudo-cohortes vont permettre d'analyser, au-delà d'un éventuel effet âge, l'existence d'un effet génération, c'est-à-dire de mesurer au cours du temps les modifications de comportements. En exemple, le graphique 43 expose la part des propriétaires accédants par âge détaillé, pour chacune des pseudo-cohortes. Chaque point d'une pseudo-cohorte correspond à la mesure faite de cette part dans l'une des 5 enquêtes sur le logement. Certains âges possèdent différentes mesures du fait du chevauchement des tranches d'âge des 4 pseudo-cohortes. À ces âges donnés, si les courbes des pseudo-cohortes se superposent, cela signifie que le phénomène étudié n'est pas lié à la génération. Dans le cas contraire, cela montre plutôt une différence d'une génération à l'autre. Les courbes des pseudo-cohortes n°1 et n°2 se superposent partiellement autour de 40 ans : on ne peut ici conclure à un effet de génération. Au-delà de la quarantaine, en revanche, les courbes des pseudo-cohortes n°2, n°3 et n°4 tendent à s'écarter les unes des autres, en se décalant vers le haut et la droite. Pour ces âges, une modification de comportement liée à la génération est donc mise en évidence (**figure 43**). De plus, la pseudo-cohorte n°4 est plus à droite et au-dessus que la pseudo-cohortes n°3, qui elle-même est plus à droite et au-dessus que la pseudo-cohorte n°2.

#### 43 Les générations les plus jeunes sont moins souvent en accession à la propriété

Part des propriétaires accédants selon l'âge en Nord-Pas-de-Calais pour chacune des pseudo-cohortes.

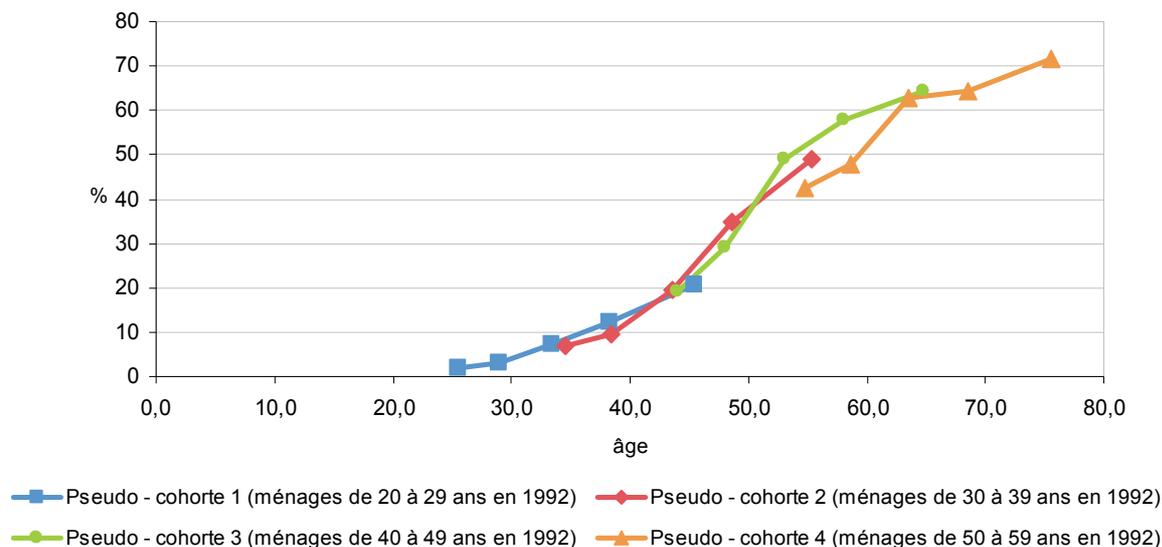


Champ : Résidences principales

Source : Insee, enquêtes Logement 1992, 1996, 2001, 2006 et 2013.

#### 44 Une hausse du poids des propriétaires non accédants avec l'âge du ménage

Part des propriétaires non-accédants selon l'âge en Nord-Pas-de-Calais pour chacune des pseudo-cohortes.



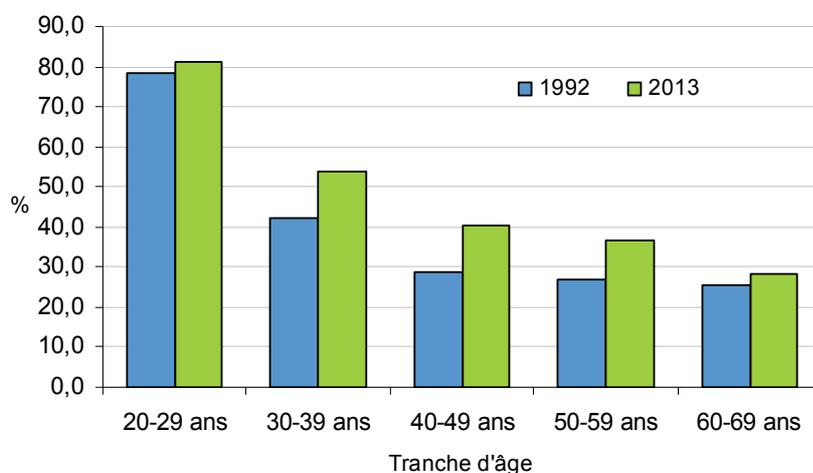
Champ : Résidences principales  
Source : Insee, enquêtes Logement 1992, 1996, 2001, 2006 et 2013.

#### Un poids des locataires en hausse

Quel que soit l'âge de la personne de référence du ménage, la part de ménages louant leur logement dans le parc social ou dans le privé connaît un développement important en 20 ans. Toutefois ce mouvement est d'ampleur inégale selon la tranche d'âge considérée. Les ménages âgés de 30-39 ans et de 40-49 ans sont les plus touchés par ce phénomène : autour de 12 points de plus sur deux décennies (**figure 45**). Avec une progression de près de 10 points entre 1992 et 2013, le constat est identique pour les ménages âgés de 50-59 ans. Les jeunes ménages, âgés de 20-29 ans, et les ménages « séniors », âgés de 60-69 ans, sont moins impactés par cette évolution : + 3 points pour chacune de ces tranches d'âge extrêmes. Ainsi, plus de 4 ménages âgés de 20-29 ans sur 5 ont ce statut d'occupation en 2013. Pour les 60-69 ans, ils sont plus d'1 ménage sur 4 à louer un logement.

#### 45 Plus de locataires en 2013 quel que soit l'âge

Part des locataires (parc social et secteur libre) selon l'âge et l'année de l'enquête en Nord-Pas-de-Calais



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

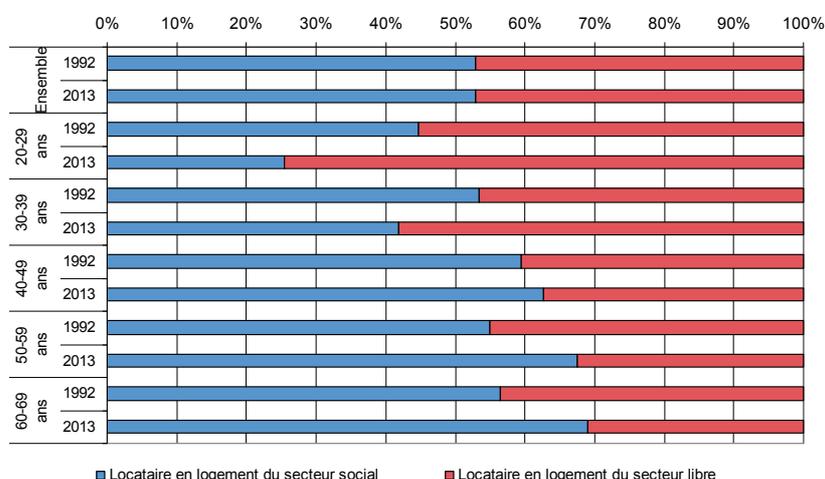
## En 20 ans, plus de locataires dans le parc social et le secteur libre

En 2013, 696 000 ménages nordistes sont locataires de leur logement. C'est 153 000 ménages supplémentaires en 20 ans. La hausse concerne à la fois le parc social et le secteur libre : 81 000 locataires en plus pour le premier et 72 000 locataires en plus pour le second. Cette évolution a pour conséquence une stabilité dans la répartition des locataires entre logement social et logement privé sur la période 1992 – 2013 : respectivement 53 % contre 47 %.

Malgré la pérennisation de ce partage locatif social/privé en deux décennies, les répartitions par tranches d'âges se sont par contre modifiées. Deux tendances opposées s'affrontent : une baisse de la part des locataires du parc social pour les ménages de 20-29 ans et de 30-39 ans et une hausse de cette même part pour les ménages d'âges supérieurs (**figure 46**). Par conséquent, les ménages les plus jeunes sont plus souvent en location dans un logement du secteur libre qu'auparavant. Cette situation est le reflet d'un accès plus difficile au parc social : parmi l'ensemble des ménages de 20 à 29 ans, 21 jeunes ménages sur 100 louent un logement social en 2013 vis-à-vis de 35 jeunes ménages sur 100 en 1992. Au-delà de 40 ans, les ménages sont plus couramment dans un logement du secteur social. Le manque de rotation dans le parc social et la forte hausse des prix de l'immobilier, rendant l'accès à la propriété plus difficile pour certains ménages, expliquent cette situation.

### 46 Un partage secteur social / secteur libre en mutation

Répartition des locataires en logement du secteur social et libre selon l'âge et l'année d'enquête en Nord-Pas-de-Calais



Champ : Résidences principales

Source : Insee, enquêtes Logement 1992 et 2013.

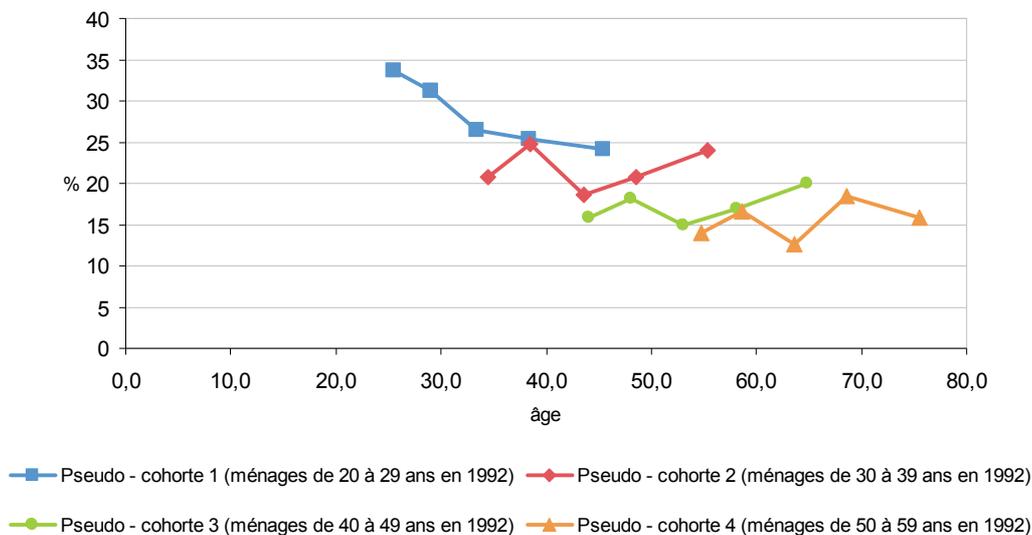
## Des locataires du parc social de plus en plus permanents

En comparant la part des locataires de logements sociaux selon l'âge en Nord-Pas-de-Calais pour chacune des pseudo-cohortes, on constate la conjugaison d'un effet âge et d'un effet génération (**figure 47**). Globalement pour l'ensemble des générations, la proportion de locataires dans le parc social a tendance à diminuer au fil des âges. Toutefois, aux âges les plus élevés, elle semble stagner, voire légèrement repartir à la hausse. Par ailleurs, à un âge donné, cette proportion a tendance à augmenter au fil des générations. Contraints dans l'acquisition d'un logement par la hausse des prix de l'immobilier, comme dans la location dans le secteur libre par la hausse des loyers, les ménages ont de plus en plus tendance à se tourner vers le parc social : ils y louent à la fois plus fréquemment et plus longtemps un logement.

Par contre, pour les locataires de logements libres, aucun effet génération n'est mis en évidence (**figure 48**). L'évolution à la baisse de la part de locataires louant dans le parc privé est régulière avec l'âge, quelles que soient les générations.

#### 47 Un parc social de moins en moins transitoire

Part des locataires de logements sociaux selon l'âge en Nord-Pas-de-Calais pour chacune des pseudo-cohortes

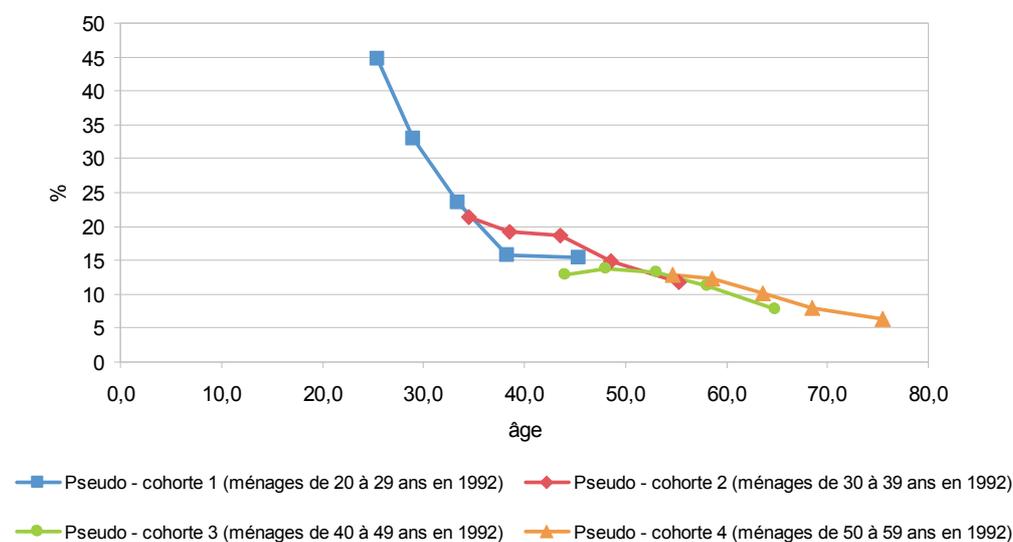


Champ : Résidences principales

Source : Insee, enquêtes Logement 1992, 1996, 2001, 2006 et 2013.

#### 48 Une baisse du poids des locataires du secteur privé avec l'âge du ménage

Part des locataires de logements libres selon l'âge en Nord-Pas-de-Calais pour chacune des pseudo-cohortes



Champ : Résidences principales

Source : Insee, enquêtes Logement 1992, 1996, 2001, 2006 et 2013.

# Les locataires du secteur social et du secteur libre

La location d'un appartement ou d'une maison est souvent le premier type d'occupation d'un logement en dehors de la résidence parentale. Une majorité de jeunes, notamment en quittant le domicile parental, s'orientent vers la location. Il peut s'agir à la fois de la prise d'indépendance à l'entrée dans la vie active, comme de la location d'une résidence étudiante. Si les opportunités pour un jeune ménage d'obtenir une location dans le secteur libre sont plus nombreuses que dans le parc social, pour autant, la possibilité d'intégrer ce dernier n'est pas négligeable (**encadré 8**).

## Encadré 8 : Une tension locative forte au sein du parc social

### Un parc social important dans une région urbanisée

Les éléments d'analyse du parc locatif social présentés sont issus de l'exploitation des données du Répertoire du Parc Locatif Social au 1er janvier 2014.

À cette date, le parc des bailleurs sociaux comporte respectivement 62 % de logements dans le Nord et 38 % de logements dans le Pas-de-Calais, pour 9 % du parc total de logements sociaux de France métropolitaine (**figure 1**).

La densité moyenne de logements sociaux pour 1 000 habitants, 102 sur le Nord-Pas-de-Calais, est une des plus élevées de France métropolitaine (moyenne à 73,5 logements pour 1000 habitants).

La répartition spatiale de ce parc de logements est concentrée dans les zones urbaines : 87 % des logements sont localisés dans les 12 principaux EPCI du Nord-Pas-de-Calais pour un poids de population d'environ 71 %. Le territoire de l'ancien bassin minier concentre près de 40 % de cette offre.

Au sein des agglomérations, la géographie prioritaire de la politique de la ville en 2013 (anciennes zones urbaines sensibles) concentre 25,4 % de ces logements dans le Nord et 20,0 % dans le Pas-de-Calais pour une moyenne nationale France métropolitaine de 23 %. Pour les trois EPCI les plus peuplés du Nord - Métropole Européenne de Lille, Communauté Urbaine de Dunkerque et Communauté d'Agglomération Valenciennes Métropole - la proportion de logements en géographie prioritaire atteint entre 30 et 31 %.

Le parc de logements sociaux du Nord et du Pas-de-Calais est le plus individuel de France métropolitaine, avec 45 % de maisons. Cette sur-représentation par rapport à la moyenne nationale (16 % en France métropolitaine) s'explique notamment par le parc de logements individuels miniers représentant un logement du parc social régional sur 7.

Figure 1 : Répartition des logements sociaux en Nord-Pas-de-Calais (en %)

Zone d'étude	Individuel	Collectif	Ensemble
Nord	51,1	70,6	62,0
Pas-de-Calais	48,9	29,4	38,0
Nord-Pas-de-Calais	100,0	100,0	100,0

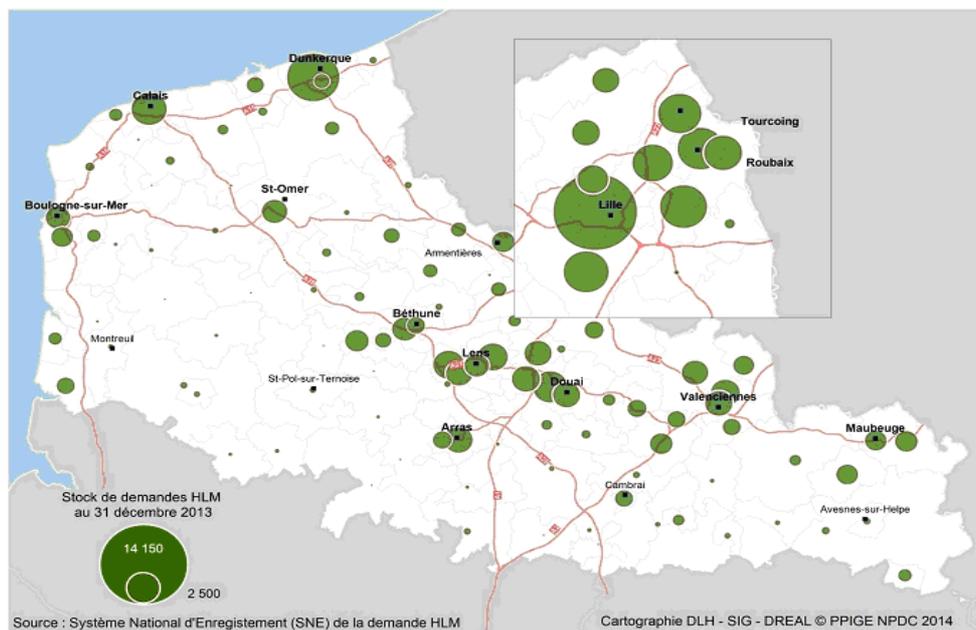
Source : SoeS – RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2014

### La demande locative sociale majoritairement dans les centres urbains

Toute l'analyse de la demande sociale, le stock au 31/12/2013 et la demande satisfaite durant l'année 2013, est basée sur l'exploitation du système national d'enregistrement de la demande. Plus de 125 000 demandes de logements sociaux sont comptabilisées au 31 décembre 2013 dans le système national d'enregistrement de la demande sociale sur les départements du Nord et du Pas-de-Calais. C'est 4 000 demandes de plus qu'au 31 décembre 2012. La demande s'exprime majoritairement dans les centres urbains ; elle est de ce fait forte sur la métropole lilloise (50 500 demandes soit 40 % de la demande totale régionale)(**figure 2**). Le département du Nord regroupe 71 % de la demande (89 000 demandeurs) et le Pas-de-Calais 29 % (36 000 demandeurs).

## Encadré 8 : Une tension locative forte au sein du parc social (suite)

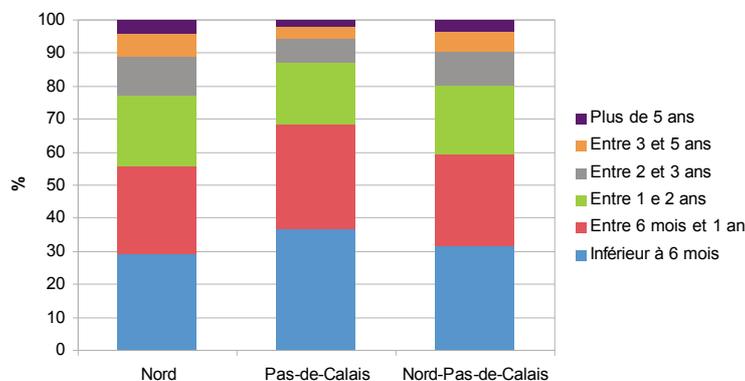
Figure 2 : Stock de demandes HLM au 31 décembre 2013



Source : Système National d'Enregistrement (SNE) de la demande HLM

L'ancienneté des demandes est majoritairement inférieure à 1 an, à hauteur de 56 % dans le Nord et 68 % dans le Pas-de-Calais, conduisant à une part de demande régionale inférieure à 1 an de 59 % (figure 3). Pour les deux départements, plus de 90 % des demandes datent de moins de 3 ans.

Figure 3 : Ancienneté de la demande HLM en 2013



Source : Système National d'Enregistrement (SNE) de la demande HLM

Il existe deux types de demandes HLM : la demande intérieure qui concerne les personnes déjà logées dans le parc social souhaitant obtenir un autre logement dans ce parc et la demande extérieure qui concerne les ménages souhaitant intégrer le parc social. S'agissant de l'accès au logement HLM pour des demandeurs non déjà logés dans ce parc, l'ancienneté de cette demande est en moyenne de 13,7 mois. Au 31/12/2013, plus de 76 000 demandeurs sont concernés, respectivement 54 000 dans le Nord (ancienneté moyenne de 14,8 mois) et 22 000 dans le Pas-de-Calais (ancienneté moyenne de 10,9 mois).

L'ancienneté de cette demande externe augmente en moyenne avec la taille des ménages. Elle varie de 13,2 mois pour les ménages de 2 personnes à environ 16 mois pour les ménages de 5 personnes. Les demandes déposées par des ménages d'une personne seule font exception à ce constat avec une ancienneté moyenne de 13,6 mois. Cette tendance s'observe de manière similaire dans les deux départements.

La distribution des demandes externes par âge de la personne de référence montre que trois quarts des demandeurs ont entre 25 et 64 ans, dont 42 % entre 25 et 39 ans et 34 % entre 40 et 64 ans.

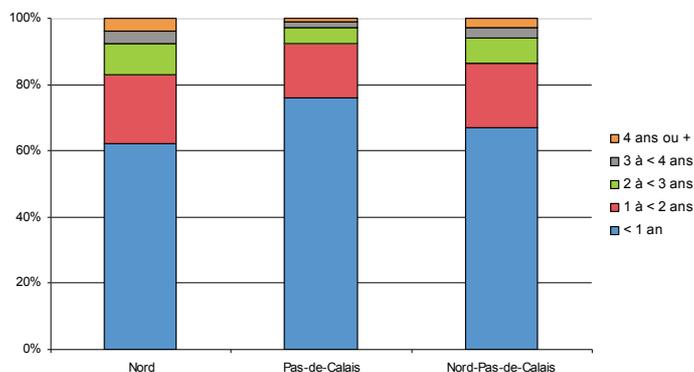
Cette distribution est similaire dans les deux départements, avec une proportion légèrement plus élevée de la classe d'âge 25-39 ans dans le Nord (43 %) que dans le Pas-de-Calais (40 %).

## Encadré 8 : Une tension locative forte au sein du parc social (suite)

### Deux tiers des demandes de logements sociaux attribuées en moins d'un an

En 2014, dans la région, deux tiers des demandes obtiennent une réponse positive en moins d'un an, portant ainsi le délai moyen d'attribution à 11,8 mois (**figure 4**). Toutefois, ce délai moyen d'attribution varie très sensiblement selon le département considéré : respectivement 13,4 mois dans le Nord et 8,9 mois dans le Pas-de-Calais. En effet, alors que dans le Pas-de-Calais, 76 % des demandes de logements sociaux sont attribuées en moins d'un an, cette proportion passe à 62 % dans le Nord. Les délais d'attribution sont plus élevés sur les grandes agglomérations du Nord, au premier rang desquelles la métropole lilloise (délai moyen de 17,2 mois en 2014), ce qui tire les moyennes départementale et régionale vers le haut.

Figure 4 : Répartition des demandes satisfaites selon le délai d'attribution en 2014



Source : Système National d'Enregistrement (SNE) de la demande HLM

La classe d'âge des moins de 24 ans est davantage représentée dans les attributions, (24 %), que son poids dans les demandes externes (17 %). C'est la classe d'âge des 40-64 ans qui est perdante au jeu des attributions avec 27 % des logements attribués pour un poids dans la demande externe de 34 %. Cette distribution des attributions, en fonction de l'âge de la personne de référence, varie entre Nord et Pas-de-Calais alors que la structure de la demande externe est, du point de vue de l'âge, très proche dans les deux départements. Les deux classes d'âge moins de 24 ans et 25-39 ans bénéficient davantage en 2014 d'attributions dans le Pas-de-Calais que leur poids dans la demande externe à fin 2013 : respectivement 25 % contre 22 %.

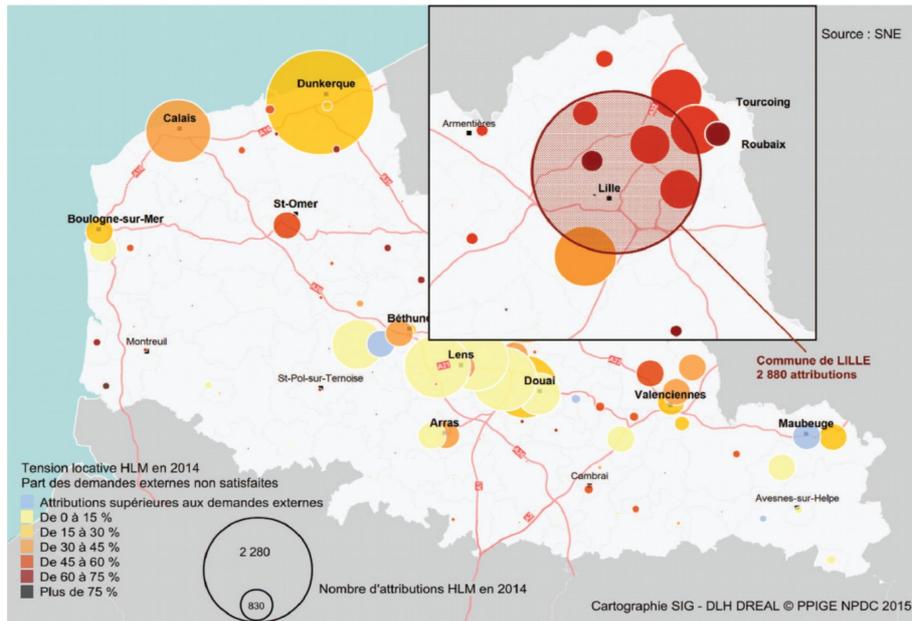
Le Nord rassemblant les deux tiers des attributions régionales en 2014, la répartition par âge des attributions de ce département est très proche de la moyenne régionale.

### En 2013, plus de la moitié des demandeurs externes n'accède pas au parc social dans l'année

L'indicateur de tension locative HLM illustre, pour les ménages non déjà logés dans ce parc, les difficultés d'accès au logement social en fonction du territoire considéré. Cet indicateur est défini par la proportion de demandes externes ne pouvant pas avoir été satisfaites lors de la période observée, faute d'attributions suffisantes. Le stock de demandes actives déposées par des ménages non locataires du secteur social dépassent 76 000 au 31/12/2013 sur le Nord-Pas-de-Calais et les attributions au bénéfice de ces ménages en 2014 s'élèvent à 28 500. Environ 62 % de ces ménages ne peuvent donc accéder à un logement HLM dans l'année considérée. Le taux de satisfaction de cette demande externe (38 %) est toutefois sensiblement supérieur à celui de la demande interne qui est d'environ 29 %. Les attributions sont donc préférentiellement effectuées au bénéfice de demandeurs externes.

## Encadré 8 : Une tension locative forte au sein du parc social (suite)

Figure 5 : Tension locative HLM en 2014



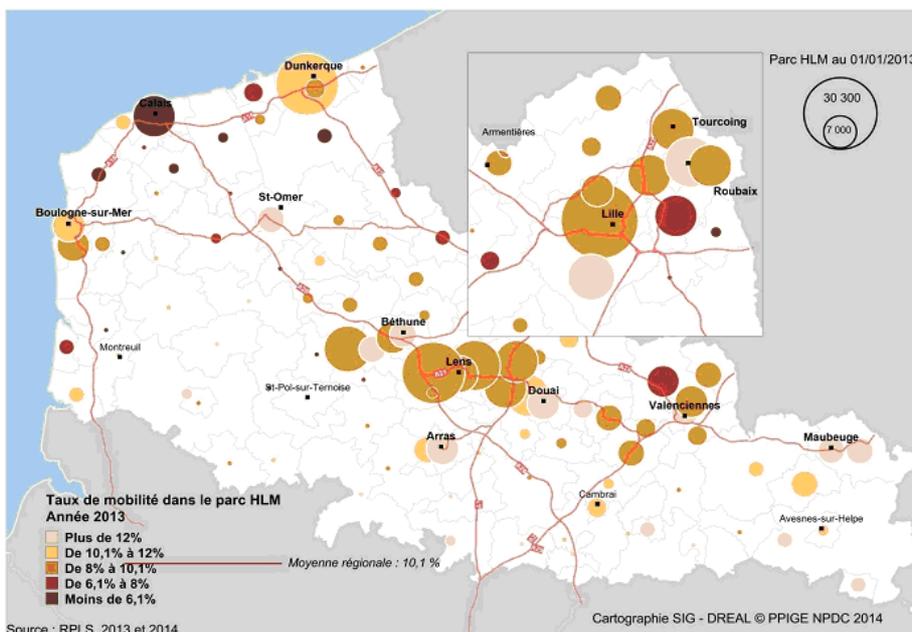
Source : Système National d'Enregistrement (SNE) de la demande HLM

Au sein des deux départements du Nord et du Pas-de-Calais, les plus fortes tensions se polarisent sur la métropole lilloise où la proportion de demandes non satisfaites en 2014 est supérieure à 45 %, dépassant même 60 % dans la commune de Lille (**figure 5**).

Dans une moindre mesure, le Valenciennois, Saint-Omer, Béthune et le littoral présentent également une tension locative élevée. En revanche, le reste du bassin minier présentent un profil moins tendu.

De faibles taux de mobilité\* des locataires sont souvent le marqueur de situation de tension des marchés. Les prix immobiliers et les loyers du parc privé ont significativement augmenté depuis le début des années 2000, contribuant à rendre plus difficile la sortie du parc HLM vers le parc locatif privé ou plus rarement vers l'accession sociale à la propriété. En 2013, avec un taux de mobilité de 10,1 %, le Nord-Pas-de-Calais se place au 6<sup>e</sup> rang des régions à faible taux de mobilité derrière les régions Aquitaine (9,7 %), Languedoc-Roussillon (9,6 %), PACA (7,4 %), Île-de-France (6,3 %) et Corse (5,8 %). Par rapport à cet indicateur, la situation du Nord-Pas-de-Calais a évolué sensiblement depuis 2010, le taux de mobilité passant de 8,5 % à 10,1 %. Au sein des territoires, peu de communes de l'aire métropolitaine lilloise présentent des taux de mobilité inférieurs à 8 % (**figure 6**). Au regard de cet indicateur, les situations les plus tendues sont observées dans des zones où le parc HLM est quantitativement peu présent.

Figure 6 : Taux de mobilité dans le parc HLM entre 2013 et 2014



Source : RPLS 2013 et 2014

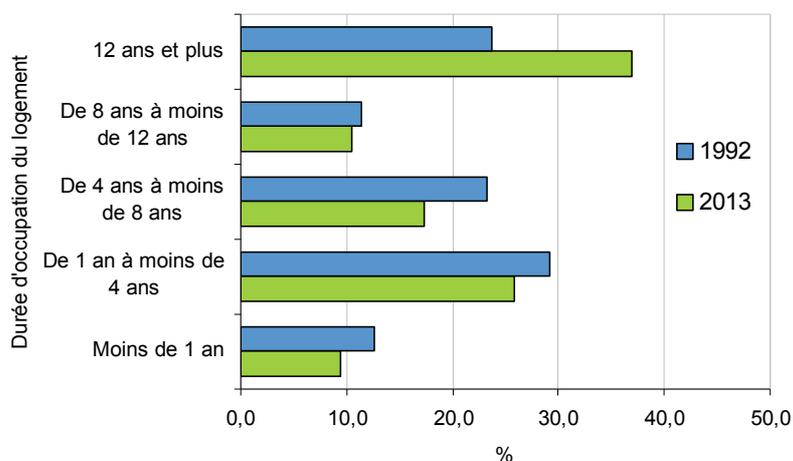
\*la mobilité tient compte de l'ensemble des emménagés dans le parc social, qu'il s'agisse de mutations internes au parc ou de demandeurs externes

## Une durée d'occupation des locataires en mutation

La durée d'occupation d'un logement social est en forte croissance : 37 % des ménages vivent dans le même logement depuis au moins 12 ans en 2013 (**figure 49**). C'est 13 points de plus en vingt ans. Par contre, les ménages résidant en secteur libre sont 10 % à demeurer aussi longtemps en 2013, contre 17 % 20 ans plus tôt (**figure 50**). À l'opposé, 35 % des ménages en secteur social habitent depuis moins de quatre ans dans la même résidence en 2013, soit 7 points de moins qu'en 1992. Pour leur part, les ménages louant dans un logement du parc privé sont plus mobiles : 67 % des ménages logent depuis moins de quatre ans dans le même logement en 2013 contre 60 % en 1992. La plus faible mobilité résidentielle des ménages en location dans le parc social est toutefois à nuancer. Le différentiel important des montants de loyers entre le parc social et le secteur libre incite les ménages louant dans le parc social à y demeurer. Or, la tension locative qui y règne ne permet pas une mobilité fréquente, quand bien même elle serait recherchée. Cela a pour conséquence d'allonger la durée d'occupation des logements sociaux, alors que les ménages du parc privé changent de résidences plus rapidement et plus facilement.

### 49 La rotation au sein du parc social ralentit

Répartition des ménages du parc social selon la durée d'occupation moyenne des logements en Nord-Pas-de-Calais en 1992 et 2013

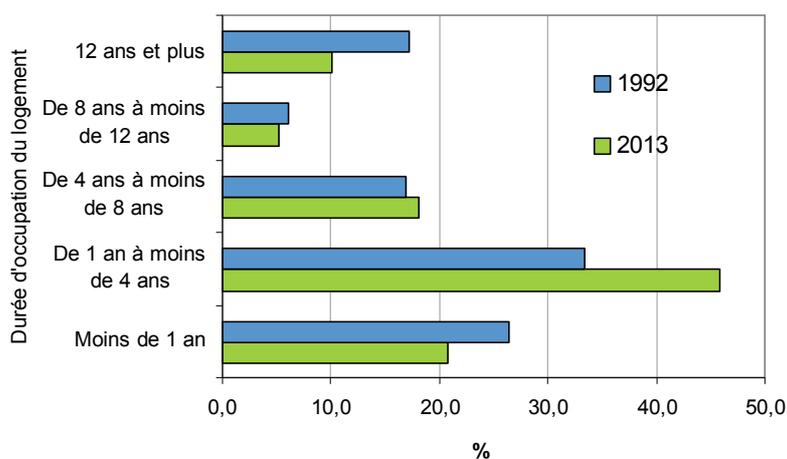


Champ : Résidences principales

Source : Insee, enquêtes Logement 1992 et 2013

### 50 Deux tiers des locataires du secteur libre occupent leur logement depuis moins de 4 ans

Répartition des ménages du parc privé selon la durée d'occupation moyenne des logements en Nord-Pas-de-Calais en 1992 et 2013



Champ : Résidences principales

Source : Insee, enquêtes Logement 1992 et 2013

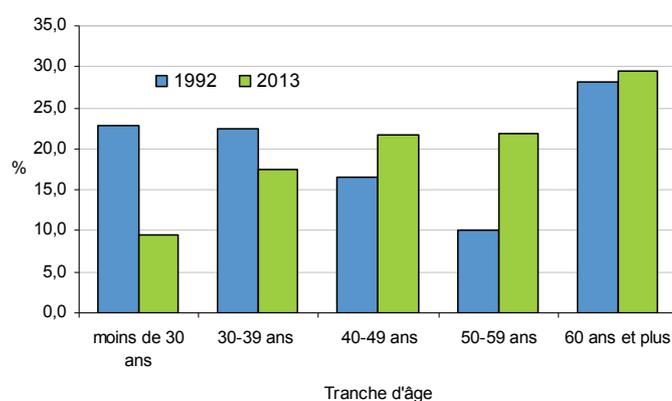
## Des locataires du parc social plus âgés et du secteur libre plus jeunes

En deux décennies, les profils des ménages locataires du parc social et du secteur libre évoluent sensiblement, dans des directions opposées. En effet, on constate un net vieillissement des ménages dans le secteur social et un rajeunissement dans le parc privé. Ainsi, l'âge moyen de la personne de référence d'un ménage dans le parc social passe de 46,3 ans en 1992 à 51,1 ans en 2013. Au contraire, pour le secteur libre, il varie de 41,9 ans en 1992 à 39,6 ans en 2013. Si les locataires en logement social sont toujours, en moyenne, plus âgés que ceux du parc privé, l'écart d'âge entre eux s'est accentué en 20 ans : 11,5 ans en 2013 contre 4,4 ans en 1992.

Les locataires du parc social, 370 500 ménages en 2013, sont en majorité âgés de 50 ans ou plus (**figure 51**). Quant aux locataires du secteur libre, 325 500 ménages la même année, 60 % d'entre eux ont moins de 40 ans (**figure 52**). Entre 1992 et 2013, la part des ménages en logement social dont l'âge se situe en deçà de 39 ans est en fort repli (18 points). Cette baisse est la conséquence d'une progression de la part des ménages d'un âge supérieur. Dans le même temps, la diminution de la part des ménages de 60 ans ou plus parmi les locataires en secteur libre est en recul de 8 points quand la part des ménages d'âges intermédiaires (30 à 59 ans) augmente.

### 51 Une baisse sensible de la part des ménages âgés de moins de 30 ans dans le parc social

Répartition par tranches d'âge des locataires en secteur social en Nord-Pas-de-Calais en 1992 et 2013

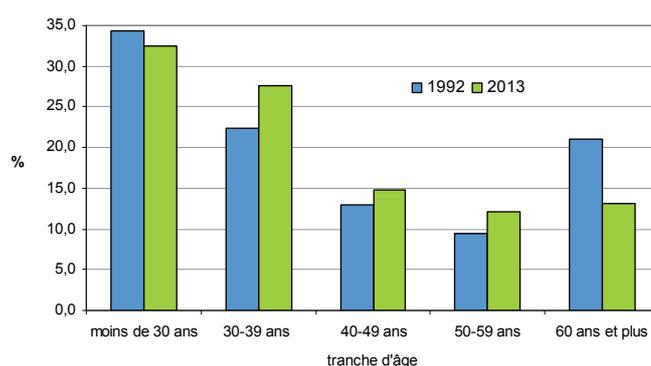


Champ : Résidences principales

Source : Insee, enquêtes Logement 1992 et 2013.

### 52 Une proportion moindre de ménages de plus de 60 ans au sein du secteur libre en 20 ans

Répartition par tranches d'âge des locataires en secteur libre en Nord-Pas-de-Calais en 1992 et 2013



Champ : Résidences principales

Source : Insee, enquêtes logement 1992 et 2013.

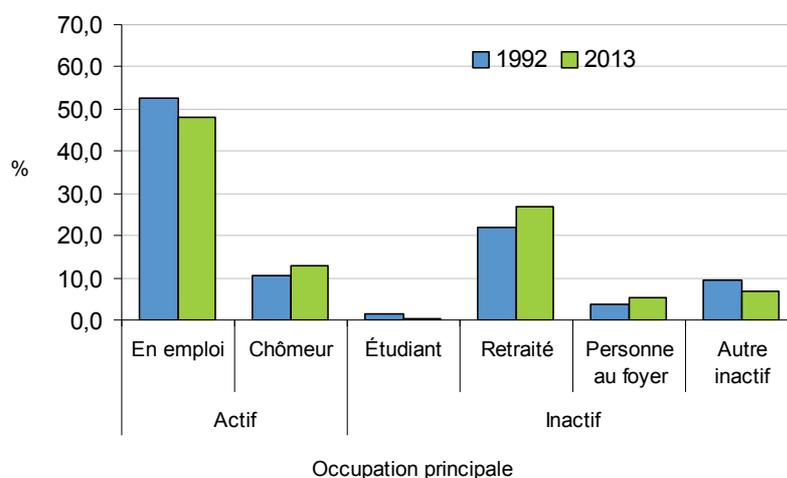
## La majorité des locataires : des actifs en emploi

En 2013, que ce soit dans le parc social ou en secteur libre, la personne de référence du ménage est principalement un actif : 61 % des ménages pour les premiers contre 75 % pour les seconds (**figure 53, figure 54**). En 20 ans, la proportion de ménages actifs a évolué de façon différente selon le secteur. Cette part est en diminution, - 2 points, dans le secteur social et en augmentation, + 8 points, en secteur libre. Ces actifs sont essentiellement en emploi : 8 ménages actifs sur 10 dans le parc social et 9 ménages actifs sur 10 dans le secteur libre en 2013. Toutefois, entre 1992 et 2013, le poids des chômeurs augmente dans le parc social alors qu'il diminue dans le secteur libre.

Inversement, la part des ménages inactifs en parc social est plus importante qu'en secteur libre, 39 % contre 25 % des ménages. Ces inactifs sont en majorité des retraités dans le secteur social, 7 ménages inactifs sur 10. Avec 4 ménages inactifs sur 10 dans le secteur libre, la place des retraités est moins prépondérante. Les étudiants sont aussi nombreux que ces derniers. En deux décennies, le poids des retraités s'est nettement accru en logement social alors qu'il a reculé dans le secteur libre.

### 53 Plus d'un quart de retraités dans les logements sociaux en 2013

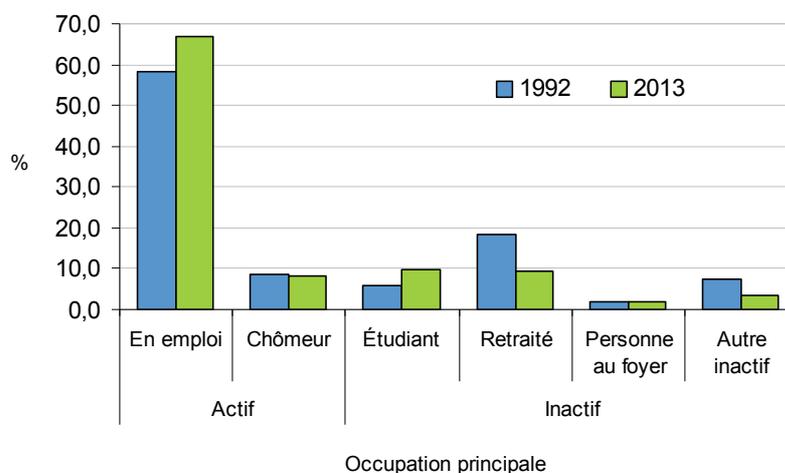
Répartition des ménages du parc social selon l'occupation principale de la personne de référence en Nord-Pas-de-Calais en 1992 et 2013



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

### 54 Principalement des actifs au sein du secteur libre

Répartition des ménages du parc privé selon l'occupation principale de la personne de référence en Nord-Pas-de-Calais en 1992 et 2013



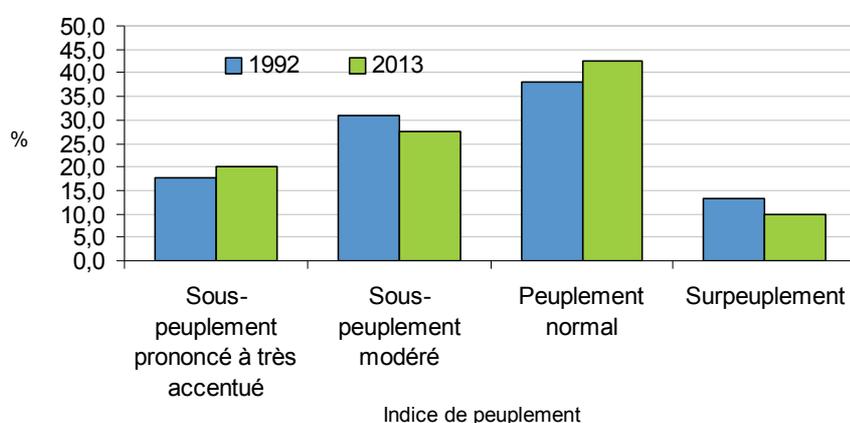
Champ : Résidences principales  
Source : Insee, enquêtes Logement 1992 et 2013.

## Le peuplement des logements en location s'optimise

En 20 ans, l'occupation par les ménages des logements en location s'est modifiée, en allant dans le sens d'une amélioration sensible du peuplement, c'est-à-dire une meilleure adéquation entre la composition du ménage et le nombre de pièces du logement, dans le parc social tandis que l'évolution est plus mitigée dans le secteur libre (**encadré 2**). Ainsi, en 2013, le sous-peuplement dans les logements du parc social et du secteur libre touche 48 % des ménages (**figure 55, figure 57**). Dans le social, il concerne notamment les ménages âgés de 50 ans ou plus (**figure 56**). Sur deux décennies, le sous-peuplement est en repli, de - 1 point pour les logements sociaux et - 5 points pour les logements du secteur libre. Pour sa part, le poids du peuplement dit « normal » est de 43 % dans le parc social et 32 % en secteur libre et progresse entre 1992 et 2013. En revanche, le surpeuplement évolue de manière contrastée. Il concerne 10 % des ménages en parc social en 2013 et recule de près de 4 points sur la période. Dans le parc privé il s'accroît en deux décennies. Proche de concerner 18 % des ménages en secteur libre en 1992, le surpeuplement pèse pour 20 % des ménages en 2013, principalement les ménages de moins de 30 ans (**figure 58**). Ces évolutions s'expliquent à la fois par la tension locative qui s'accroît, entraînant une baisse du sous-peuplement, par les changements de modes de cohabitation avec davantage de personnes seules, en lien avec le vieillissement de la population, notamment des retraités dans le parc social, et par la hausse des loyers dans le secteur privé, obligeant les locataires à louer des logements plus petits répondant à leurs contraintes de ressources.

### 55 Un surpeuplement en repli dans le parc social

Répartition des ménages du parc social selon l'indice de peuplement en 1992 et 2013

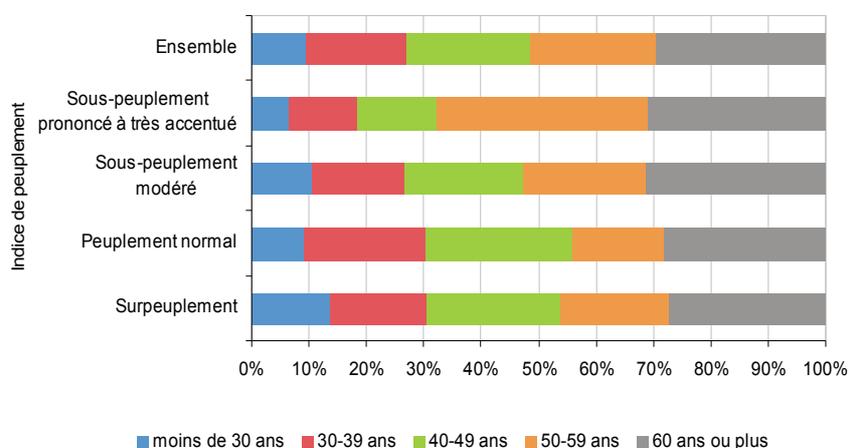


Champ : Résidences principales.

Source : Insee, enquêtes Logement 1992 et 2013.

### 56 Les ménages en sous-peuplement prononcé à très accentué essentiellement âgés de 50 ans ou plus

Répartition des ménages du secteur social selon l'indice de peuplement et la tranche d'âge en 2013

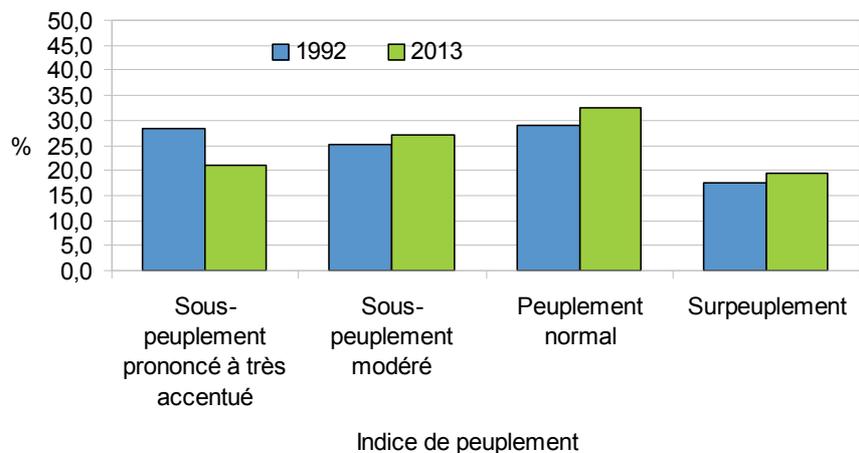


Champs : Résidences principales.

Source : Insee, enquête Logement 2013.

## 57 Un sous-peuplement prononcé à très accentué en recul dans le secteur libre

Répartition des ménages du secteur libre selon l'indice de peuplement en 1992 et 2013

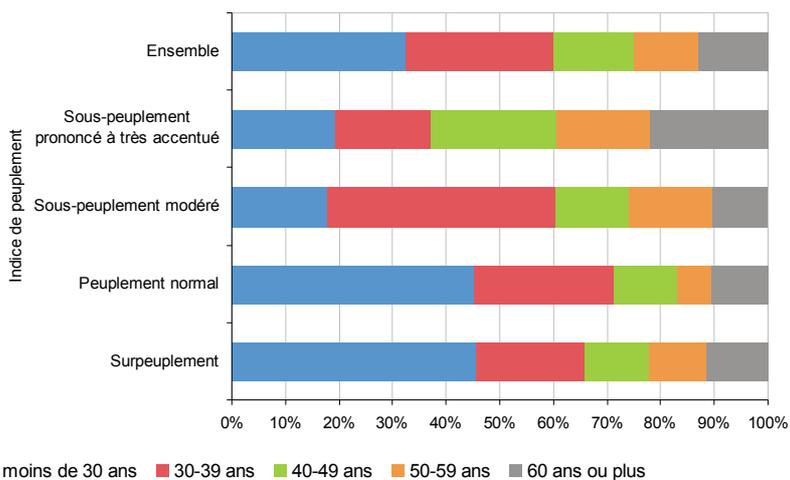


Champ : Résidences principales.

Source : Insee, enquêtes Logement 1992 et 2013.

## 58 Les ménages en peuplement normal ou surpeuplement principalement âgés de 39 ans ou moins

Répartition des ménages du secteur libre selon l'indice de peuplement et la tranche d'âge en 2013



Champ : Résidences principales.

Source : Insee, enquête Logement 2013.

# Annexes

## Définition :

La notion d'**unité urbaine** repose sur la continuité du bâti et le nombre d'habitants. On appelle unité urbaine une commune ou un ensemble de communes présentant une zone de bâti continu (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) qui compte au moins 2 000 habitants. Sont considérées comme rurales les communes qui ne rentrent pas dans la constitution d'une unité urbaine : les communes sans zone de bâti continu de 2 000 habitants, et celles dont moins de la moitié de la population municipale est dans une zone de bâti continu.

## Sources & Méthodes :

L'enquête sur le logement est une enquête réalisée par l'Insee auprès des ménages et constitue la source statistique majeure de description du parc de logements. L'enquête la plus récente utilisée dans cette étude date de 2013, les précédentes datent de 1992, 1996, 2001 et 2006. Au total plus de 42 400 logements ont été enquêtés en 2013 au niveau national dont 5 400 en Nord-Pas-de-Calais où un échantillon complémentaire a été tiré pour assurer la représentativité de l'enquête à l'échelle régionale. L'enquête logement permet d'obtenir des informations détaillées sur les résidences principales.

D'autres sources traitent également de ce thème, notamment le recensement de la population. Des écarts de faibles ampleur peuvent être constatés entre ces sources du fait de la méthodologie de l'enquête ou de la taille de l'échantillon. L'intérêt de l'enquête logement tient au fait qu'elle est centrée uniquement sur ce thème et permet donc de le traiter de façon plus complète : y sont abordées les caractéristiques du logement tant du point de vue quantitatif (surface, nombre de pièces, date d'achèvement de la construction...) que qualitatif (confort, défaut...), ainsi que celles du ou des ménages y résidant (constitution du ménage, statut d'occupation, catégorie sociale et revenus, appréciations sur le logement et son environnement).

## Pour en savoir plus :

- « Se loger en Nord-Pas-de-Calais : Les parcours résidentiels se transforment », Insee Nord-Pas-de-Calais, Les dossiers de Profils n° 93, avril 2009.
- « Recul du surpeuplement en Nord-Pas-de-Calais », Insee Flash Nord-Pas-de-Calais n° 11, avril 2015.
- « Les conditions de logement en 2013 », Insee Première n°1546, avril 2015.
- « Dépenses énergétiques consacrées au logement : Près d'un ménage sur cinq vulnérable », Insee Analyses Nord-Pas-de-Calais n°22 – novembre 2015.
- « Des dépenses de logement un peu plus importantes en Nord-Pas-de-Calais pour des ménages aux revenus plus modestes », Insee Analyses Nord-Pas-de-Calais-Picardie n°10 – avril 2016.

---

## *Notes*

---







# Insee Dossier

Le parc de logements du Nord-Pas-de-Calais ainsi que le profil des occupants évoluent au fil du temps. Ainsi, depuis 20 ans, de profondes modifications ont eu lieu. À travers l'enquête Logement, ce dossier propose d'aborder diverses thématiques : le parc de logements, la qualité des logements, les parcours résidentiels ainsi qu'un zoom sur le statut de locataire.

Dossier n° 7  
Février 2017

ISSN 2492-4512  
ISBN 978-2-11-052381-5



## Adresse

Insee Hauts-de-France  
130 Avenue du Président J.F. Kennedy  
CS 70769 - 59034 Lille cedex  
Tél : 03 20 62 86 29 - Télécopie : 03 20 62 86 00

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

L'information disponible 24h sur 24



PRIX

15 €

