



Un logement occupé sur cinq est un logement social

En 2017, 1,2 million de personnes résident dans les 520 000 logements sociaux des Hauts-de-France. Avec un peu plus d'un logement occupé sur cinq, le parc social de la région est le plus important de province. Il est plus développé au sein des unités urbaines de plus de 50 000 habitants, surreprésentées dans la région. Celles de Douai-Lens, Béthune et Valenciennes, dans le bassin minier, rassemblent ainsi 153 000 logements sociaux, soit 30 % du parc social régional. L'histoire industrielle de ce territoire s'accompagne d'un poids important des habitations individuelles dans le parc social : 7 sur 10 le sont dans le bassin minier contre 4 sur 10 dans la région et 2 sur 10 en province. Dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville des Hauts-de-France, 72 % des habitants vivent dans un logement social. Cette part est bien moins fréquente dans le Nord (63 %) que dans les autres départements de la région.

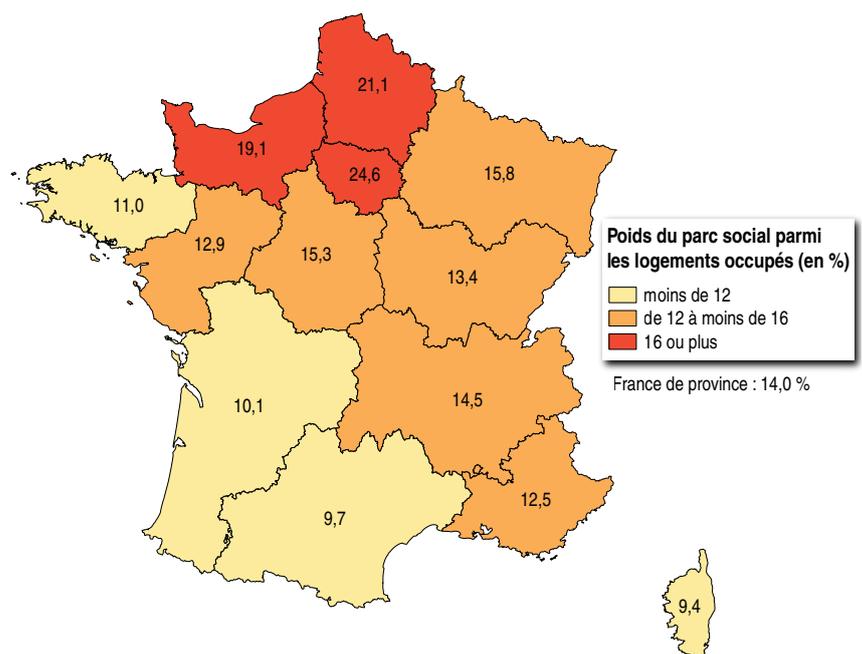
Audrey Baëhr, Kévin Fusillier, Insee

En 2017, 1,2 million de personnes vivent dans les 520 000 logements sociaux (*définitions*) présents dans les Hauts-de-France. Ces habitations représentent 21 % du parc de logements occupés, soit la part la plus élevée des régions de province (*figure 1*) et excède de 7 points la moyenne de France de province. Le niveau de vie plus faible des ménages, l'urbanisation forte de la région et son histoire industrielle et minière sont autant d'éléments d'explication. Seulement dépassés par l'Île-de-France (25 %), les Hauts-de-France se placent devant la Normandie et le Grand Est (respectivement 19 % et 16 %). À l'échelle nationale, la Corse, la Nouvelle-Aquitaine, l'Occitanie et la Bretagne sont les moins bien dotées (moins de 11 % de logements sociaux).

Les Hauts-de-France concentrent ainsi 16 % des logements sociaux de France de province, soit 5 points de plus que son poids dans le parc de logements occupés. La moitié des ménages locataires occupe ce type de logement

1 La part de logements sociaux la plus élevée de province

Part de logements sociaux dans l'ensemble des logements occupés par région, en 2017



Note de lecture : en 2017, 19,1 % des logements occupés de Normandie sont des logements sociaux.
Source : Insee, Fidéli 2017.

dans la région, soit deux fois plus que la moyenne observée en province. La proportion de propriétaires quoique proche y est légèrement inférieure (57 % contre 60 %).

Un lien fort entre urbanisation et présence de logements sociaux de par la loi

Les logements sociaux sont davantage présents dans les grandes unités urbaines notamment celles de plus de 50 000 habitants (*définitions*). Ce constat, qui s'observe partout en France, est la conséquence de la loi SRU (solidarité et renouvellement urbain), imposant un seuil minimal de 20 % de logements sociaux parmi les résidences principales pour les communes et intercommunalités d'une certaine taille (*encadré 1*).

Dans les Hauts-de-France, les unités urbaines de 50 000 à 200 000 habitants (Calais, Dunkerque, Amiens...) sont surreprésentées. Elles concentrent 20 % des logements occupés de la région, une proportion supérieure de 4 points à la moyenne observée en France de province. Les unités urbaines de plus de 200 000 habitants (Lille, Valenciennes, Douai-Lens et Béthune) regroupent quant à elles 37 % des logements, soit 6 points de plus que dans les autres régions. Dans ces unités urbaines de plus de 50 000 habitants, près de 3 logements occupés sur 10 sont des logements sociaux, contre 2 sur 10 dans celles de plus petite taille (*figure 2*).

2 La part des logements sociaux augmente avec la taille de l'unité urbaine

Statut d'occupation des logements des Hauts-de-France selon la taille de l'unité urbaine (en %)

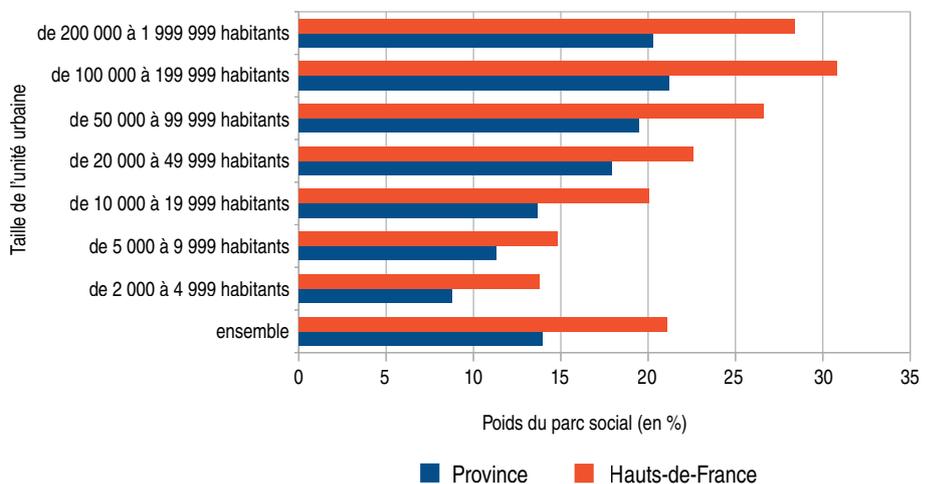
Taille de l'unité urbaine	Propriété	Location en secteur libre	Logement social	Autres statuts (*)	Ensemble des logements occupés
Unité urbaine de 2 000 à 9 999 habitants	64,2	20,7	14,2	0,9	100,0
Unité urbaine de 10 000 à 49 999 habitants	54,3	23,2	21,5	1,0	100,0
Unité urbaine de 50 000 à 199 999 habitants	46,7	23,7	29,0	0,6	100,0
<i>dont l'unité urbaine d'Amiens</i>	<i>37,3</i>	<i>33,4</i>	<i>28,5</i>	<i>0,8</i>	<i>100,0</i>
Unité urbaine de 200 000 à 1 999 999 habitants	49,7	21,4	28,4	0,5	100,0
<i>dont l'unité urbaine de Lille</i>	<i>47,9</i>	<i>26,6</i>	<i>25,0</i>	<i>0,5</i>	<i>100,0</i>
<i>dont regroupement des unités urbaines de Béthune, Douai-Lens et Valenciennes</i>	<i>51,4</i>	<i>16,6</i>	<i>31,5</i>	<i>0,5</i>	<i>100,0</i>
« Rural » (hors unité urbaine)	79,1	16,4	3,3	1,2	100,0
Région Hauts-de-France	57,2	21,0	21,1	0,7	100,0

(*) Autres statuts regroupe les ménages logés gratuitement et les baux ruraux.

Source : Insee, Fidéli 2017.

3 Plus de logements sociaux qu'en province, quelle que soit la taille de l'unité urbaine

Part de logements sociaux dans l'ensemble des logements occupés selon la taille de l'unité urbaine en 2017 (en %)



Note de lecture : en 2017, dans les unités urbaines de 100 000 à 199 999 habitants des Hauts-de-France, 31 % des logements occupés sont des logements sociaux contre 21 % dans celles de province.

Source : Insee, Fidéli 2017.

Encadré 1 : la réglementation en matière de logement social

Le dispositif SRU

Adoptée le 13 décembre 2000, la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) vise à recréer un équilibre social dans chaque territoire et à répondre à la pénurie de logements sociaux. Son article 55 oblige les communes à disposer d'un nombre minimum de logements sociaux, proportionnel à leur parc de logements. Cette obligation, initialement fixée à 20 % a été renforcée par la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013. Ainsi, sauf exception, les communes de plus de 3 500 habitants hors Île-de-France appartenant à des intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants doivent disposer de 25 % de logement social, d'ici 2025.

La loi égalité et citoyenneté du 27 janvier 2017 a révisé les conditions d'exemption des communes du dispositif SRU, pour permettre le recentrage de l'application des obligations SRU sur les territoires sur lesquels la demande de logement social est la plus tendue.

La loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) a instauré un traitement spécifique pour les communes nouvellement entrantes dans le dispositif, qui disposeront, à compter de leur date d'entrée, de 5 cycles triennaux pleins pour atteindre le taux légal de logement social.

Les conditions d'attribution des logements sociaux

Pour qu'un ménage puisse bénéficier d'un logement social, ses ressources doivent être inférieures à un seuil dépendant de la localisation de la demande, de la composition du ménage et du type de logement demandé. Les plafonds de ressources annuelles pour bénéficier d'un logement HLM sont fixés chaque année par arrêté.

Certains ménages sont prioritaires lorsqu'ils remplissent les conditions de la loi sur le droit au logement opposable (loi DALO). Depuis la loi égalité et citoyenneté de 2017, le maintien dans le parc social n'est désormais plus garanti pour les ménages habitant en zones tendues dont les ressources dépassent de 150 % le plafond.

Encadré 2 : des logements sociaux plus souvent occupés par des personnes seules qu'en province

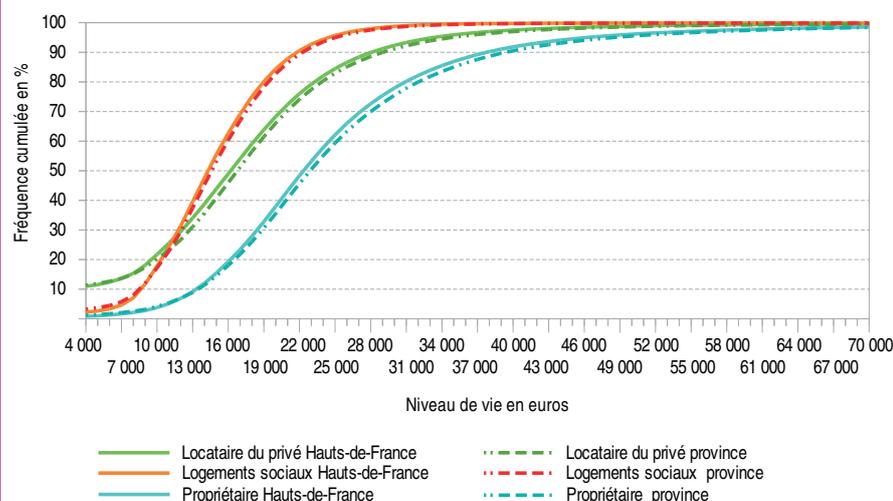
Parmi les conditions d'attribution d'un logement social, celle sur le plafond de ressources est déterminante. Dans la région comme ailleurs, les ménages occupant un logement social ont un niveau de vie (*définitions*) médian nettement inférieur (14 400 € par an) à celui des propriétaires (22 400 €) ou des locataires du secteur libre (17 100 €) (*figure 4*). Avec un niveau de vie médian des habitants inférieur de 5 % à celui de province (19 400 € par an contre 20 300 € en 2017), les besoins de logements sociaux dans la région sont donc plus importants.

Dans les Hauts-de-France, près de 200 000 personnes vivent seules dans un logement social. Cette situation est plus fréquente dans le parc social de la région (38 %) qu'en province (32 %). Il s'agit majoritairement de femmes (62 % contre 60 % en province), surtout dans le bassin minier où elles représentent deux personnes isolées sur trois (contre 59 % dans l'unité urbaine de Lille).

Les familles monoparentales sont également surreprésentées dans le parc social, sans qu'il y ait cependant de spécificité régionale. Alors qu'elles ne représentent qu'un ménage sur dix dans l'ensemble, elles occupent un logement social sur cinq.

4 Un niveau de vie médian de 14 400 € pour les locataires du parc social

Répartition des niveaux de vie en fonction du statut d'occupation des logements



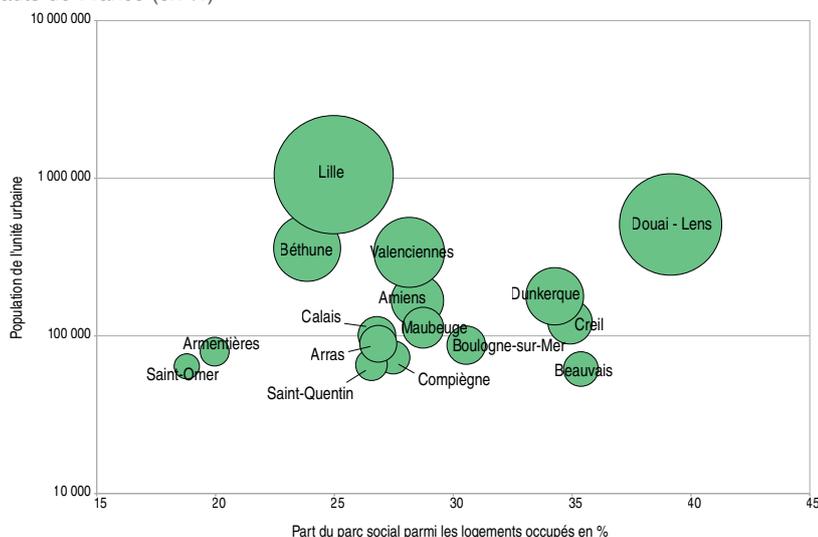
Note de lecture : dans les Hauts-de-France, la moitié des ménages locataires d'un logement social dispose d'un niveau de vie inférieur à 14 400 € en 2017.

Champ : hors premier et dernier centiles de niveau de vie, tous statuts d'occupation.

Source : Insee, Fidéli 2017.

5 Près de 40 % de logements sociaux dans l'unité urbaine de Douai-Lens

Part de logements sociaux dans les unités urbaines de 50 000 habitants et plus dans les Hauts-de-France (en %)



Note de lecture : l'unité urbaine de Lille qui compte 1 054 000 habitants regroupe 109 000 logements sociaux, soit 25 % de ses logements occupés.

Sources : Insee, Fidéli 2017 et recensement de la population 2016.

Dans les espaces « ruraux », les habitations prennent rarement la forme de logements sociaux. Seules 3 % d'entre elles sont concernées dans la région, une proportion équivalente à celle de province.

À taille d'unité urbaine égale, une part de logements sociaux plus élevée dans la région

La présence importante de logements sociaux dans les Hauts-de-France ne s'explique pas uniquement par son caractère urbain lié à la forte densité de sa population. Le niveau de vie modeste de ses habitants accroît également le besoin de logements à loyer modéré (*encadré 2*).

À taille d'unité urbaine égale, la part de logements sociaux dans l'ensemble du parc occupé est ainsi plus élevée qu'en province (*figure 3*). L'écart atteint son maximum pour les unités urbaines de plus de 100 000 habitants (31 % contre 21 %).

Dans l'unité urbaine de Lille, la plus peuplée de la région avec près de 1,1 million d'habitants, un quart des logements occupés relève du parc social (*figure 5*). Dans le bassin minier, Douai-Lens, deuxième unité urbaine en nombre d'habitants (500 000), détient la plus forte part régionale (39 %). Dans le reste du bassin minier, le parc social, même s'il est important, y est un peu moins développé : respectivement 24 % et 28 % sur Béthune et Valenciennes (unité urbaine de 350 000 habitants chacune).

Au sud de la région, le parc social est également très implanté sur Beauvais, Creil et Amiens (35 % pour les deux premières unités urbaines et 29 % pour la dernière).

Un parc social très présent et majoritairement individuel dans le bassin minier

Le parc social est surreprésenté dans le bassin minier du fait de son passé industriel (*encadré 3*). L'important parc immobilier, jadis construit pour attirer et fixer la main-d'œuvre ouvrière, a été depuis réhabilité en logements sociaux. Les unités urbaines de Béthune, Douai-Lens et Valenciennes abritent ainsi près de 30 % des logements sociaux des Hauts-de-France (153 000 logements), contre 20 % des logements occupés.

Dans ces unités urbaines, 70 % du parc social est constitué d'habitations individuelles, contre 40 % en moyenne dans la région (21 % en France de province). Le bassin minier abrite ainsi plus de la moitié des logements sociaux individuels (107 400 habitations) des Hauts-de-France. À titre de comparaison, l'unité urbaine de Lille, n'en compte que 21 600, soit moins d'un logement social sur cinq.

Cette spécificité dessine au global un portrait du parc social différent de celui que l'on peut trouver dans d'autres régions.

Un parc social moins concentré dans les QPV du Nord

Comme partout ailleurs, les logements sociaux se concentrent principalement dans les quartiers prioritaires de la ville

(QPV) (*définitions*), situés essentiellement dans les grandes unités urbaines. Dans les 199 QPV des Hauts-de-France, près de 454 000 personnes vivent ainsi dans un logement social, soit 72 % de la population de ces quartiers (70 % en province).

Le parc social est moins présent dans les QPV du département du Nord. Ainsi, moins de 40 % des logements occupés dans les trois des quatre QPV les plus peuplés du Nord (deux sont situés au cœur de la Métropole européenne de Lille, le dernier dans le Valenciennois) sont des logements sociaux. Dans le Nord, 63 % des personnes vivant dans un QPV sont logées dans le parc social. Cette proportion est sensiblement supérieure dans les autres départements de la région. Elle varie de 81 % dans le Pas-de-Calais à 90 % dans la Somme. ■

Encadré 3 : le passé industriel très marqué de la région, en particulier l'exploitation des mines, a contribué au développement de l'habitat social

Le « bassin minier », correspondant dans cette étude au regroupement des unités urbaines de Douai-Lens, Valenciennes et Béthune, a été profondément marqué par son passé industriel lié à l'exploitation charbonnière. Cette histoire a entraîné la construction d'un important parc immobilier pour attirer et fixer la main-d'œuvre nécessaire aux compagnies minières, puis aux houillères nationales. Ces hébergements proposés jadis gratuitement par les employeurs à leurs salariés et prenant la forme de cités minières, notamment les corons, ont depuis été réhabilités en logements sociaux. Cet héritage contribue aujourd'hui à faire de la région la première en matière de logement social individuel.

Définitions

Logement occupé : l'occupation d'un logement est ici conditionnée par le fait qu'un individu de la base Fidéli occupe effectivement ce logement au 1^{er} janvier de l'année. Par exemple, si le logement était occupé par une seule personne qui est décédée l'année précédente, alors le logement est considéré comme vacant.

Le **logement social** comprend ici l'ensemble des logements détenus par les bailleurs d'habitat à loyer modéré (HLM) et les sociétés d'économie mixte (SEM). Aucune distinction n'est faite selon le conventionnement ou non des logements. Le champ, plus restreint que celui des bailleurs publics, explique, en partie l'écart de dénombrement entre la source Fidéli (520 000 logements au 1^{er} janvier 2017) et le RPLS (576 000 au 1^{er} janvier 2018) qui inclut les logements vacants et vides.

Unités urbaines : 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.

Niveau de vie : il est égal au revenu disponible du ménage divisé par le nombre d'unités de consommation (UC). Le niveau de vie est donc le même pour tous les individus d'un même ménage. Les unités de consommation sont calculées selon une échelle attribuant 1 UC au premier adulte du ménage, 0,5 UC aux autres personnes de 14 ans ou plus et 0,3 UC aux enfants de moins de 14 ans.

Les **quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV)** sont des territoires d'intervention du ministère de la Ville, définis par la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014. Ils ont été identifiés selon le critère unique du revenu par habitant, à partir des données carroyées de l'Insee issues de la source RFL 2011 (revenus fiscaux localisés).

Sources

Cette étude a été réalisée à partir de la source **Fidéli** (fichier démographique sur les logements et les individus) utilisée pour la première fois à des fins d'étude en Hauts-de-France.

Il s'agit d'une base de données statistiques issue des fichiers d'imposition des personnes à l'impôt sur le revenu, la taxe d'habitation et la taxe foncière. Le fichier regroupe une information quasi exhaustive sur les individus (67 millions d'individus en France), les locaux (52 millions de locaux) et les mobilités résidentielles en France. Il contient également des éléments agrégés de revenus et de prestations sociales. Les adresses sont géolocalisées.

Le **répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS)** est une base de données quasi exhaustive sur le parc social, gérée par le Service de la donnée et des études statistiques (SDES), pour le compte du ministère chargé du logement. Chaque année, les bailleurs sociaux (principalement les HLM et les SEM) transmettent au SDES, dans le cadre du décret n° 2009-1485 du 2 décembre 2009, des informations sur les caractéristiques de chacun des logements de leur parc (localisation, surface, mode d'occupation...).

Pour en savoir plus

- « [11 millions de personnes sont locataires d'un logement social](#) », *Insee Première* n° 1715, octobre 2018
- « [Les territoires en repli démographique plus exposés à la vacance résidentielle](#) », *Insee Analyses Hauts-de-France* n° 102, novembre 2019
- « [Les dépenses énergétiques du logement fragilisent près d'un ménage sur cinq](#) », *Insee Analyses Hauts-de-France* n° 103, novembre 2019
- « [D'ici 2035, un besoin de 426 000 logements supplémentaires dont deux tiers liés à l'augmentation du nombre de ménages](#) », *Insee Analyses Hauts-de-France* n° 104, novembre 2019
- « [Le Parc Locatif Social en Hauts-de-France au 1^{er} janvier 2018](#) », *Les dossiers de la DREAL Hauts-de-France*, mars 2019

Insee Hauts-de-France
130 avenue du Président J.F. Kennedy
CS 70769 59034 Lille Cedex

Directeur de la publication :
Jean-Christophe Fanouillet

Rédacteur en chef :
Hugues Lerméchin

ISSN 2493-1292 / ISSN en ligne 2492-4253

© Insee 2020

Crédits photos :
© Laurent Ghesquière
© Anaïs Gadeau
© Laurent Roussel

