

Synthèse

Le 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 m², contre près de 5 m² 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 m², 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.