



27 000 logements supplémentaires chaque année : une croissance portée par la décohabitation

Les Hauts-de-France comptent 2 822 000 logements en janvier 2015, soit une augmentation de 1 % par an en moyenne depuis 2010. La croissance démographique, peu dynamique dans la région, n'explique que faiblement cette hausse. La progression du nombre de logements résulte essentiellement, pour près d'un nouveau logement sur deux, de la décohabitation des individus qui se traduit par une baisse du nombre de personnes par ménage. La progression du nombre de logements vacants est également une tendance marquée, conséquence d'une démographie peu soutenue et d'un parc de logements plus ancien qu'ailleurs.

Sophie Éblé, Laure Leroy

En janvier 2015, les Hauts-de-France comptent 2 822 000 logements. Neuf logements sur dix sont occupés à titre de résidence principale (*définitions*), contre huit sur dix en France métropolitaine. La région enregistre environ 27 000 logements supplémentaires chaque année entre 2010 et 2015, soit une augmentation de 1 % par an en moyenne (+1,1 % en France métropolitaine). L'évolution résulte d'une part de la construction neuve, d'autre part des démolitions et de la transformation de locaux non résidentiels en logements ou

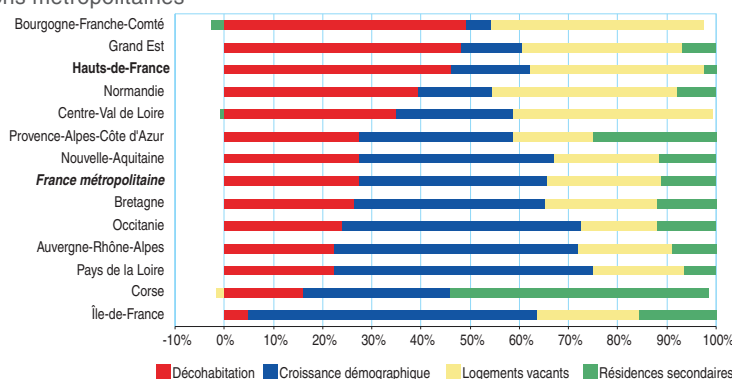
l'inverse. Dans la région, le nombre de logements augmente cinq fois plus rapidement que la population (+0,2 % par an), alors que la progression est 2,2 fois plus rapide en France métropolitaine. La progression du nombre de résidences principales, premier moteur de la croissance du parc, n'est donc qu'en partie liée à l'accueil de nouveaux habitants ; elle dépend aussi de la décohabitation. L'augmentation du nombre de logements vacants et des résidences secondaires contribuent également à l'évolution du parc (*méthodologie*).

La décohabitation est le principal facteur d'augmentation du nombre de logements

Dans la région, près d'un nouveau logement sur deux (46 %) répond à un besoin induit par le phénomène de décohabitation (*figure 1*), un poids nettement supérieur à la moyenne métropolitaine (27 %). Les Hauts-de-France comptent ainsi parmi les trois régions où ce facteur pèse le plus, avec Bourgogne-Franche-Comté (52 %) et Grand Est (48 %). Résultat d'un changement dans les modes de vie impactant la vie familiale (unions plus fragiles, décohabitation des générations...), le nombre de personnes par logement a tendance à diminuer dans toutes les régions métropolitaines. Dans les Hauts-de-France, une résidence principale n'abrite plus que 2,35 personnes en 2015 contre 2,41 en 2010 et 2,80 en 1990. Cette moyenne reste supérieure à celle observée en métropole (2,23 personnes). La région enregistre cependant la plus forte baisse de la taille moyenne des ménages entre 1990 et 2015. Par conséquent, même à niveau de population stable, le besoin en logements s'accroît mécaniquement. Ce phénomène est plus marqué dans la région qu'ailleurs. Quel que soit le type d'espace, la décohabitation contribue fortement à la

1 Un phénomène de décohabitation très marqué dans la région

Part des facteurs d'évolution du parc de logements entre 2010 et 2015 dans les régions métropolitaines



Note de lecture : entre 2010 et 2015, dans les Hauts-de-France, pour 100 logements supplémentaires, 46 répondent aux besoins induits par la décohabitation, 16 à ceux induits par la croissance démographique, 35 sont vacants et 3 sont des résidences secondaires.

Source : Insee, recensements de la population 2010 et 2015.

hausse du nombre de logements. En particulier, elle est le premier facteur de croissance du parc dans les banlieues et les couronnes des grands pôles (*définitions et figure 2*).

Les Hauts-de-France enregistrent l'une des plus faibles croissances démographiques des régions métropolitaines entre 2010 et 2015 (+ 0,2 % par an contre + 0,5 % en France métropolitaine). Cela atténue le besoin de logements supplémentaires : la démographie contribue peu à l'évolution du parc de résidences principales. Ainsi, sur cette même période, la hausse de la population régionale n'explique que 16 % de l'augmentation du parc de logements, soit 22 points de moins qu'en France métropolitaine. La région fait partie de celles où ce poids est le plus faible, après la Bourgogne-Franche-Comté (6 %), le

Grand Est (12 %) et la Normandie (15 %), également touchées par un faible dynamisme démographique.

Bien que restant un facteur secondaire, la croissance démographique alimente cependant l'augmentation du nombre de logements observée au sein des banlieues (+ 1 % de logements par an) et des couronnes des grands pôles urbains (+ 1,1 %). Ainsi, près de 40 % de la progression du parc observée entre 2010 et 2015 dans les couronnes des grands pôles de la région est due à une augmentation de la population résidente. Elle résulte notamment de l'installation de familles à la recherche de logements plus vastes et plus abordables. À l'inverse, les villes-centres subissent les effets d'une perte de population.

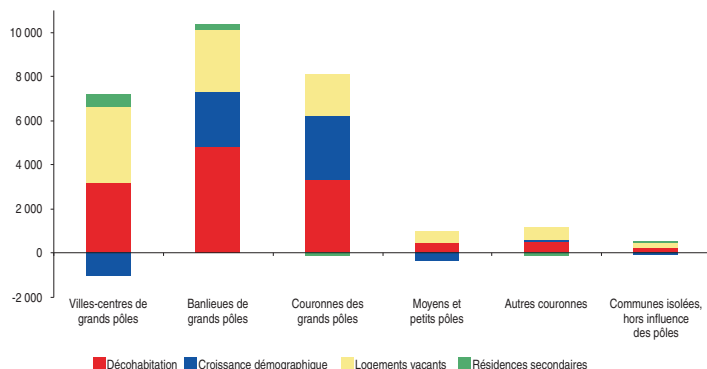
Plus d'un tiers de la hausse du parc de logements est lié à la montée de la vacance

L'augmentation des résidences inoccupées, temporairement ou non, contribue également à l'évolution du parc de logements. Un tiers de la progression du parc observée entre 2010 et 2015 correspond ainsi à une augmentation des logements vacants (*définitions*). C'est trois fois plus qu'entre 1999 et 2010. Les Hauts-de-France comptent environ 214 000 logements inoccupés en 2015. Leur nombre a fortement progressé entre 2010 et 2015 (+ 5,1 % par an en moyenne, contre + 3,4 % en France métropolitaine). Cette croissance est nettement supérieure à celle observée pour l'ensemble des logements. La montée de la vacance s'explique en partie par le faible dynamisme démographique régional et par l'ancienneté du parc de logements (plus d'un logement sur deux a été construit avant 1970), pouvant induire une plus grande vétusté. Malgré la forte hausse observée, la part des logements inoccupés reste parmi les plus faibles de France : 7,6 % des logements en 2015 contre 7,9 % en moyenne métropolitaine.

La région compte en outre une faible proportion de résidences secondaires (*définitions*) parmi l'ensemble des logements : 3,6 % contre 9,6 % en France métropolitaine. Leur nombre a très peu augmenté entre 2010 et 2015 : avec 0,7 % de hausse, les Hauts-de-France figurent parmi les trois dernières régions métropolitaines, derrière Bourgogne-Franche-Comté et Centre-Val-de-Loire. En conséquence, l'augmentation du nombre de résidences secondaires n'explique que 3 % de la variation du parc de logements dans la région, contre 11 % en France métropolitaine. ■

2 Le dynamisme démographique soutient la croissance du nombre de logements dans les banlieues et les couronnes des grands pôles urbains

Nombre annuel moyen de logements supplémentaires selon le type d'espace et les facteurs d'évolution



Note de lecture : de 2010 à 2015, dans les villes-centres des grands pôles des Hauts-de-France, le nombre de logements a augmenté en moyenne chaque année d'environ 6 200 unités. La décroissance démographique enregistrée dans le même temps par ce type d'espace a réduit le potentiel de croissance du parc d'environ 1 000 logements par an. La décohabitation des ménages (et la réduction de leur taille) a contribué à une augmentation d'environ 3 200 logements chaque année. Le nombre de logements vacants s'y est accru d'environ 3 400 unités par an, celui des résidences secondaires ou occasionnelles de 600 unités.

Source : Insee, recensements de la population 2010 et 2015.

Méthodologie et définitions

Décomposition de la croissance de logements : l'évolution du nombre de logements d'un territoire dépend de l'évolution des résidences principales, des logements vacants et des résidences secondaires ou occasionnelles. L'évolution des résidences principales est décomposée en deux effets. Un effet dû à la croissance démographique qui permet de savoir quel aurait été le nombre de logements supplémentaires nécessaires pour loger les nouveaux habitants si la taille moyenne des ménages était restée inchangée. Un effet dû aux évolutions des comportements de cohabitation qui permet de savoir quel serait le volume de logements supplémentaires nécessaires pour absorber la baisse de la taille moyenne des ménages à nombre d'habitants constants.

Une **résidence principale** est un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une/plusieurs personnes constituant un ménage.

Un **logement vacant** est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants : proposé à la vente ou la location ; déjà attribué à un acheteur/locataire et en attente d'occupation ; en attente de règlement de succession ; gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple : un logement très vétuste...).

Une **résidence secondaire** est un logement utilisé pour les week-ends, loisirs ou vacances. Un logement occasionnel est un logement ordinaire utilisé ponctuellement pour des raisons professionnelles. La distinction entre logements occasionnels et résidences secondaires est parfois difficile à établir, c'est pourquoi les deux catégories sont ici regroupées.

Un **grand pôle urbain** est une unité urbaine offrant au moins 10 000 emplois et qui n'est pas située dans la couronne d'un autre pôle urbain.

On distingue également des **moyens pôles** (de 5 000 à 10 000 emplois) et des **petits pôles** (de 1 500 à moins de 5 000 emplois).

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 :
Sébastien Terra

ISSN n° 2494-3606
© Insee 2018
Crédits photos : © Laurent Ghesquière

Pour en savoir plus

- Vallès V., « 374 000 logements supplémentaires chaque année entre 2010 et 2015 - La vacance résidentielle s'accroît », *Insee Première* n° 1700, juin 2018.
- J. Bresner, M-L. Sénéchal, O. Gauchet, Le logement en Nord-Pas-de-Calais : 20 ans de mutation du parc de logement », *Insee Dossier Hauts-de-France* n° 10, février 2017.
- « Les conditions de logement en France », *Insee Références*, édition 2017.

