

# HAUTS-DE-FRANCE

## MON SUIVI PERMIS DE CONSTRUIRE

### ANALYSES COMPLÉMENTAIRES

Édition 2025



# SOMMAIRE

## 1- Population et création de logements neufs

- Évolution de la population p.4
- Évolution des ménages p.6
- Les mises en chantier de logements p.8

## 2- Taille des logements et des ménages

- Composition des ménages p.14
- Taille des logements existants en nombre de pièces p.20
- Taille des logements mis en chantier en nombre de pièces p.22
- Taille des logements existants en m<sup>2</sup> p.25
- Taille des logements mis en chantier en m<sup>2</sup> p.27

## 3- Accès au logement

- Statut d'occupation des logements existants p.29
- Porteurs de projets des logements neufs p.33
- Destination des logements mis en chantier p.35
- Niveau de vie des ménages p.36
- Prix de vente des logements neufs p.39

## 4- Logements en résidences

- Construction de logements en résidence p.42
- Population étudiante p.43
- Construction de logements en résidence étudiantes p.44
- Population des seniors p.46
- Construction de logements en résidence pour seniors p.47

## 5- Transformation de locaux en logements

- Locaux transformés en logements p.49

### Lecture des pictogrammes



Démographie :  
population et ménages



Parc de logements  
existants



Construction neuve :  
logements créés



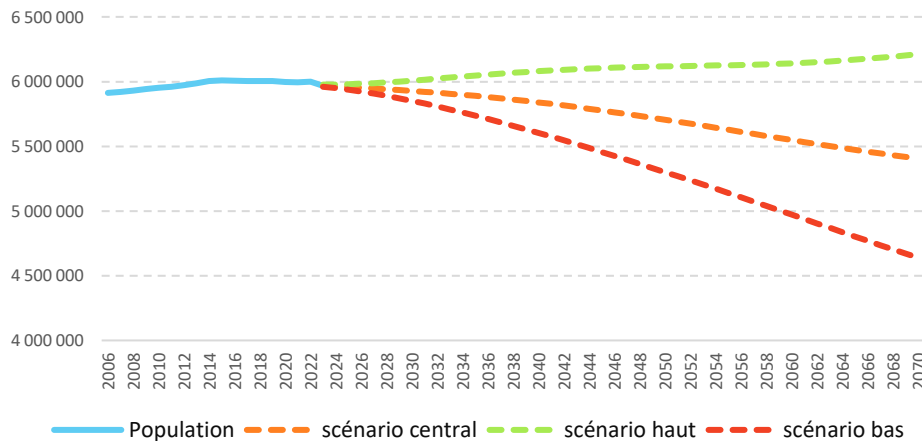
Synthèse de partie



# DÉMOGRAPHIE : ÉVOLUTION DE LA POPULATION



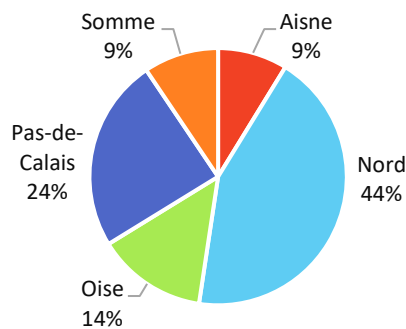
Évolution de la population des Hauts-de-France



6 millions d'habitants en Hauts-de-France en 2022

- 290 000 d'habitants entre 2022 et 2050 (prévision scénario central)

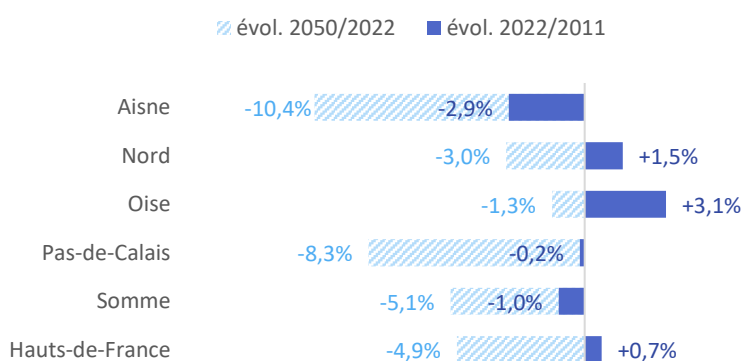
Répartition de la population par département en 2022



La population des Hauts-de-France a connu une croissance modérée jusqu'en 2015, avant d'amorcer une légère diminution. Les projections indiquent qu'à partir de 2027, la région retrouverait un niveau de population inférieur à celui observé en 2010.

Sur le long terme, la tendance à la baisse devrait s'accroître, avec une diminution estimée à environ 590 000 habitants entre 2022 et 2070 (-10%). Les départements de l'Aisne (-17%) et du Pas-de-Calais (-15%) seront les plus touchés par la baisse de population, qui devrait être plus modérée dans le Nord (-7%) et l'Oise (-5%).

Évolution de la population dans les départements des Hauts-de-France



Si la population régionale a stagné entre 2011 et 2022 (+0,7%), le nombre de ménages est en hausse de +7,4% sur la même période. Cette tendance s'explique par une diminution du nombre de personnes moyen par ménage (voir partie 2). Le nombre de ménages a particulièrement augmenté dans l'Oise (+9,2%) et le Nord (+8,5%). La dynamique est moins marquée dans les autres départements, notamment l'Aisne (+3,2%).

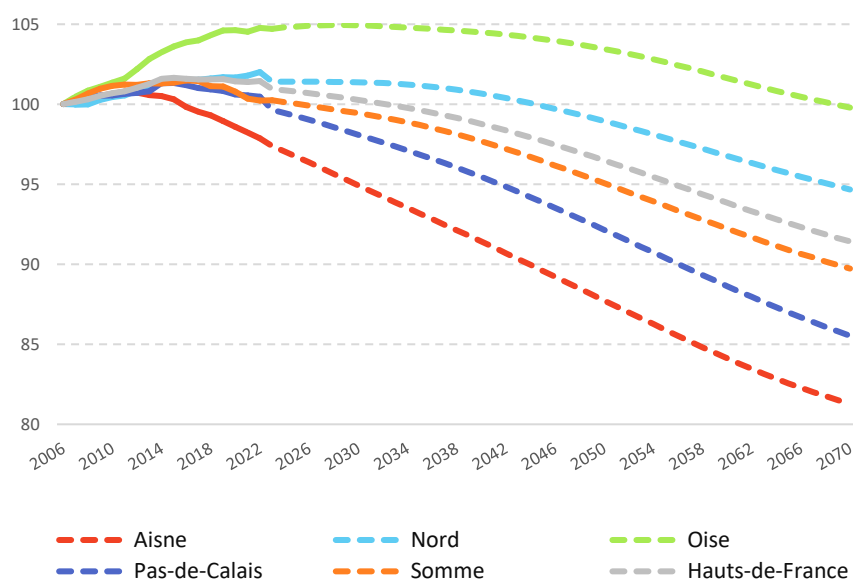
Source : INSEE RP 2022



# DÉMOGRAPHIE : ÉVOLUTION DE LA POPULATION



Évolution de la population par département (projection = scénario central)  
Base 100 en 2006



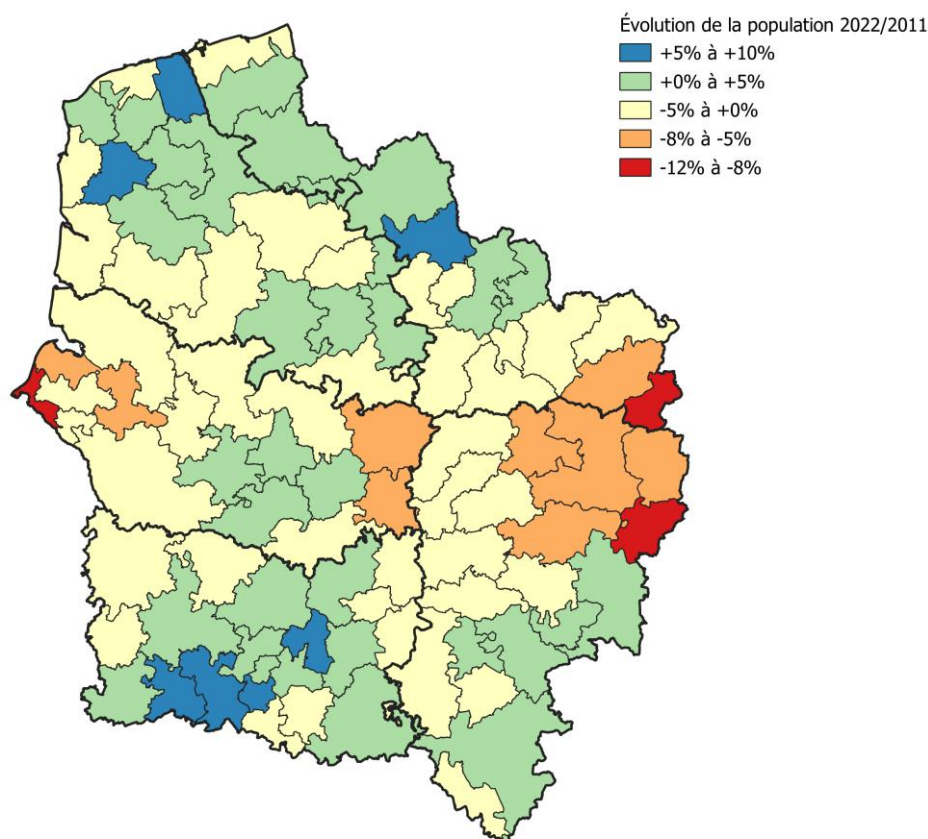
- 590 000 d'habitants entre 2022 et 2070  
(prévision scénario central)

Les projections démographiques montrent des dynamiques variées au sein des Hauts-de-France. La population de l'Oise se distingue par une évolution plus favorable : elle va croître jusqu'en 2030, avant de connaître une baisse. En revanche, le département du Nord aurait atteint son point haut en 2021-2022, et sa population devrait baisser par la suite. Concernant les autres départements, la tendance est au recul : l'Aisne connaît une baisse continue de sa population depuis 2011, tandis que le Pas-de-Calais et la Somme enregistrent une baisse démographique plus récente, depuis 2016.

Sur le plan territorial, la dynamique démographique est contrastée. La moitié des EPCI enregistrent une évolution positive entre 2011 et 2022 (+0,7% en moyenne en région). À l'opposé, 11 EPCI de zones rurales connaissent un déclin marqué, avec des pertes de population allant de -5% à -10%.

Ces évolutions confirment la tendance au vieillissement et à la stagnation démographique, en particulier dans les territoires ruraux ou anciennement industrialisés.

Évolution de la population de 2011 à 2022 par EPCI



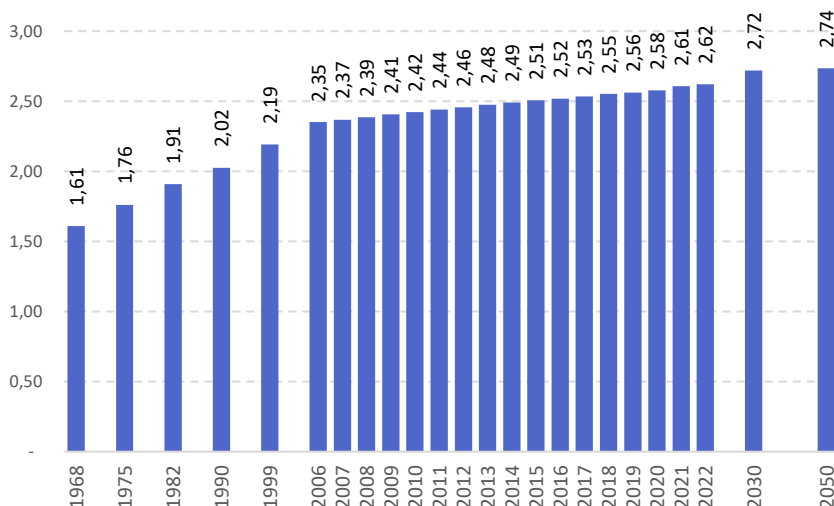
Source : INSEE RP 2022



# DÉMOGRAPHIE : ÉVOLUTION DES MÉNAGES



Évolution du nombre de ménages en Hauts-de-France  
(recensement de la population et projection)  
en million

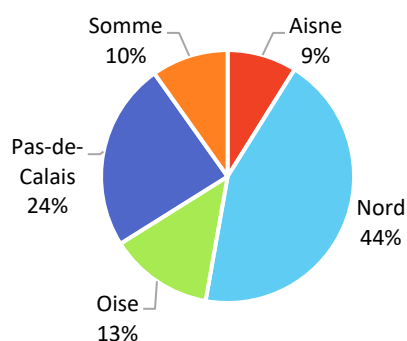


2,6 millions de ménages en Hauts-de-France en 2022

+180 000 ménages entre 2011 et 2022

+113 000 ménages entre 2022 et 2050 (prévision)

Répartition du nombre de ménages par département en 2022

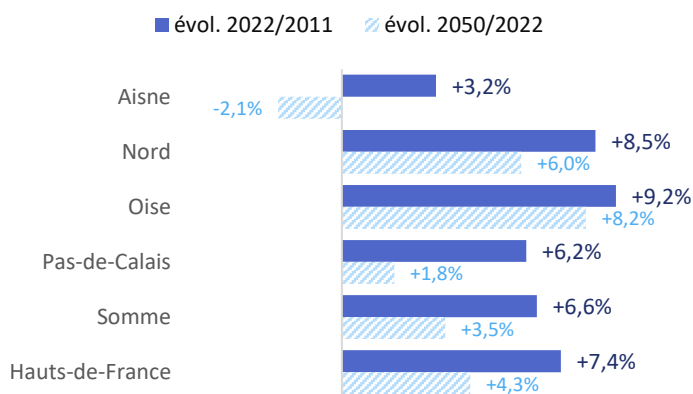


Si la population régionale a stagné entre 2011 et 2022 (+0,7%), le nombre de ménages est en hausse de +7,4% sur la même période. Cette tendance s'explique par une diminution du nombre de personne moyen par ménage (voir partie 2).

La répartition des ménages par département est quasi identique à la répartition de la population totale : l'Aisne représente 9% des ménages, 44% pour le Nord, 13% pour l'Oise, 24% pour le Pas-de-Calais et 10% pour la Somme.

Le nombre de ménages a particulièrement augmenté dans l'Oise (+9,2%) et le Nord (+8,5%). La dynamique est moins marquée dans les autres départements, notamment l'Aisne (+3,2%).

Évolution du nombre de ménages dans les départements des Hauts-de-France



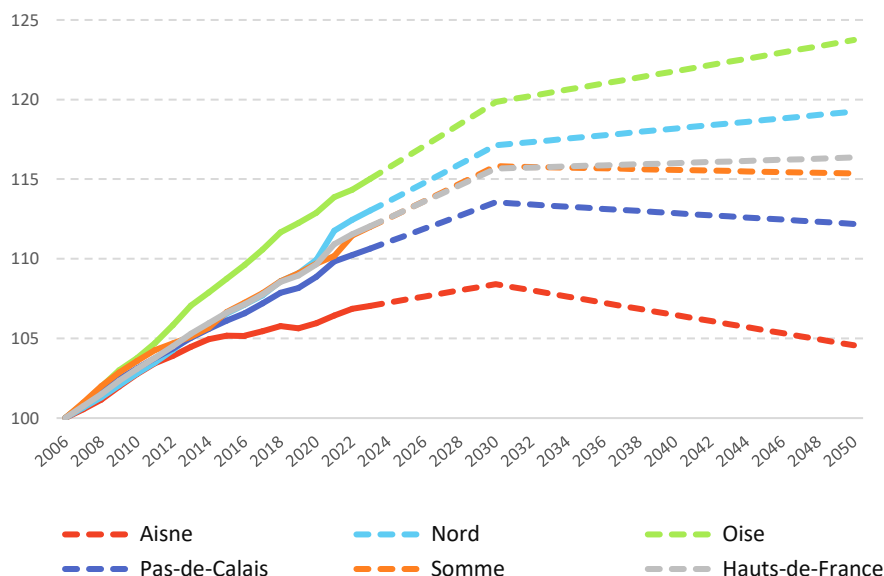
Source : INSEE RP 2022, ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires



# DÉMOGRAPHIE : ÉVOLUTION DES MÉNAGES



Évolution du nombre de ménages par département  
(recensement de la population et projection)  
Base 100 en 2006

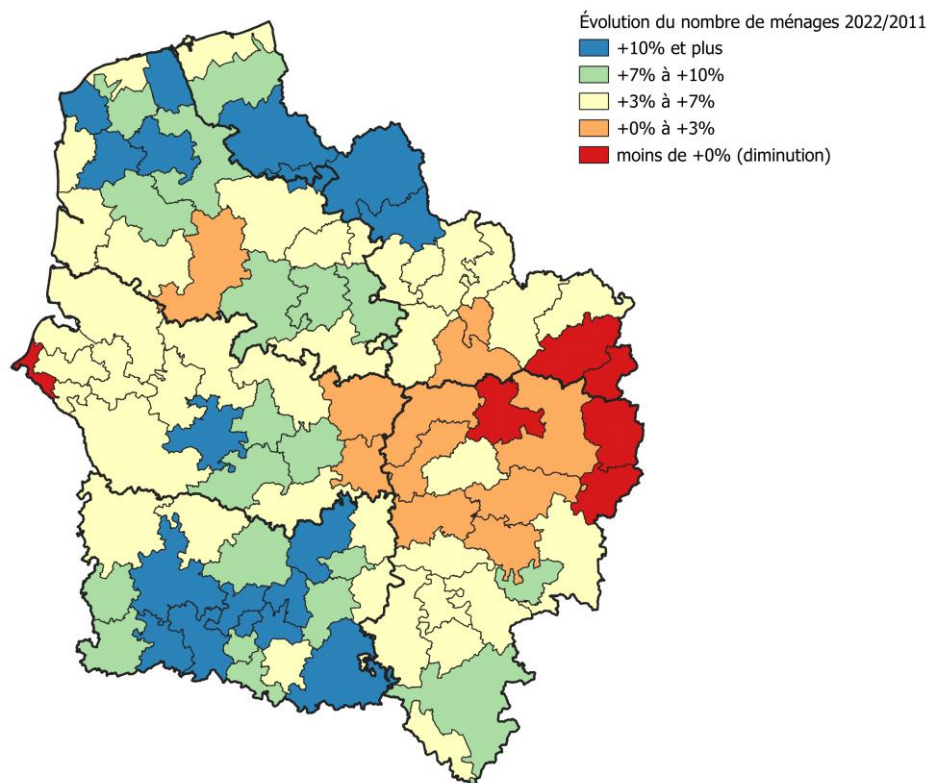


2,6 millions de ménages en Hauts-de-France en 2022

+180 000 ménages entre 2011 et 2022  
soit +7,4 % de ménages

Le nombre de ménages est en hausse entre 2011 et 2022 dans tous les départements, témoignant d'une tendance générale à la réduction de la taille moyenne des foyers. Cependant, cette dynamique diffère dans les départements : elle est plus forte dans l'Oise et plus faible dans l'Aisne.

Évolution du nombre de ménages de 2011 à 2022 par EPCI



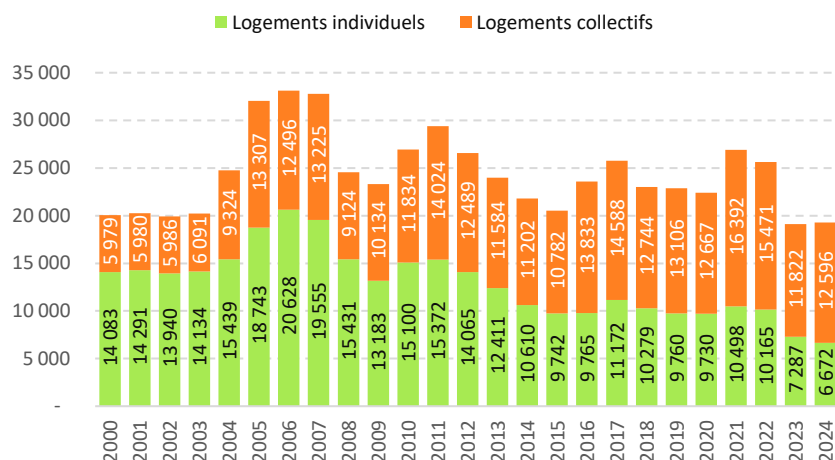
La hausse du nombre de ménages devrait se poursuivre en région jusqu'en 2050. Cette tendance est portée par les personnes vivant seules de plus en plus nombreuses. Tous les départements sont concernés à l'exception de l'Aisne, où le nombre de ménages repartira à la baisse après 2030. Le retrait observé dans l'Aisne est dû à une baisse de population plus prononcée que dans les autres départements.

Source : INSEE RP 2022, ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires

# CONSTRUCTION NEUVE : LOGEMENTS MIS EN CHANTIER



Évolution du nombre de logements mis en chantier en Hauts-de-France



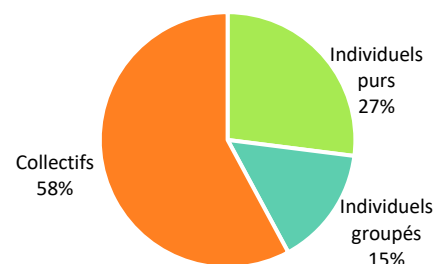
251 000 logements commencés de 2014 à 2024 en Hauts-de-France

dont 42% de logements individuels

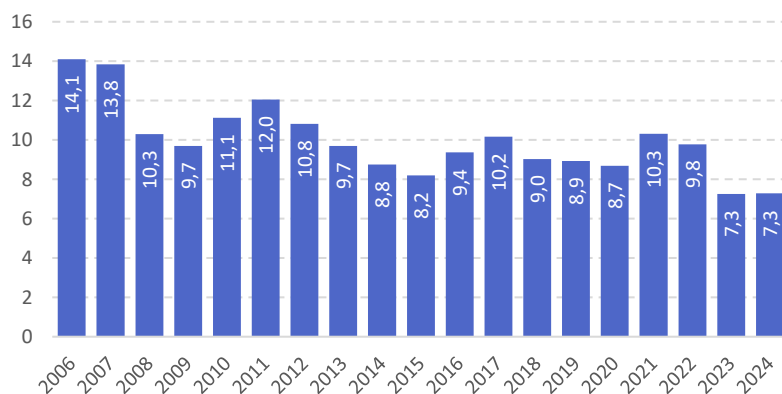
soit 6% des logements commencés en France (sur la même période)

L'activité de construction résidentielle dans les Hauts-de-France a connu d'importantes fluctuations au cours des dernières années. La tendance récente montre une contraction sévère, avec un niveau inférieur à celui du début des années 2000, reflétant les tensions actuelles sur les coûts de construction et le ralentissement du marché immobilier. Sur la période 2014–2024, environ 251 000 logements ont été mis en chantier dans la région, dont près de la moitié dans le département du Nord. Le parc de logements neufs est dominé par les logements collectifs (58%), reflet d'une urbanisation plus dense et d'une volonté de rationaliser l'usage du foncier dans les espaces urbains.

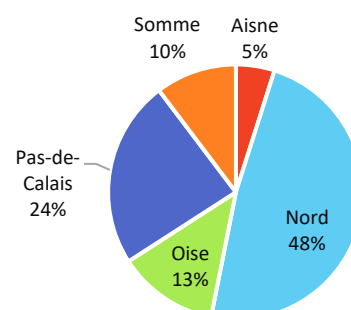
Répartition des logements commencés de 2014 à 2024 par type en Hauts-de-France



Évolution du nombre de logements mis en chantier pour 1 000 ménages par an en Hauts-de-France



Répartition des logements commencés de 2014 à 2024 par département



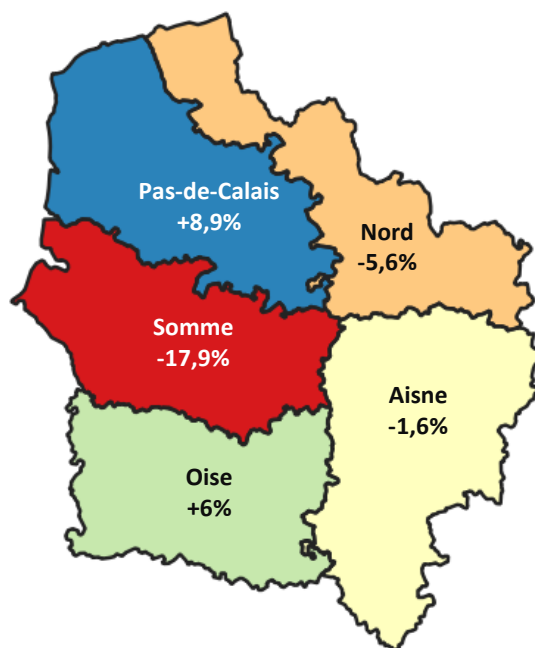
Source : SDES, Sitadel – données réelles estimées à oct. 2025



# CONSTRUCTION NEUVE : LOGEMENTS MIS EN CHANTIER



Évolution du nombre de logements mis en chantier sur 5 ans par département (cumul 2020-2024 / 2015-2019)

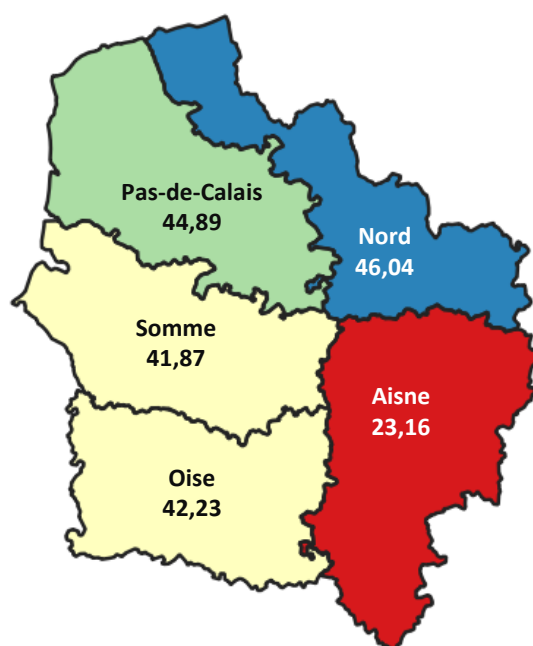


**-2,4%** logements mis en chantier sur 5 ans (2020-2024 / 2015-2019) en Hauts-de-France

La période 2020-2024 se caractérise par une fracture régionale marquée. D'un côté, le Pas-de-Calais et l'Oise continuent de développer leur parc de logements neufs. De l'autre, la Somme enregistre une chute des mises en chantier en 2023-2024, tandis que le Nord et l'Aisne connaissent des baisses plus modérées.

**42,8** logements mis en chantier pour 1 000 ménages en Hauts-de-France sur 5 ans (moyenne 2020-2024)

Nombre de logements mis en chantier pour 1 000 ménages par département (moyenne 5 ans 2020-2024)



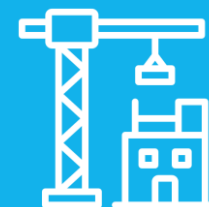
La construction neuve de logements est concentrée sur les départements les plus peuplés et les plus urbanisés : le Nord affiche le ratio le plus élevé avec un peu plus de 46 logements commencés de 2020 à 2024 pour 1 000 ménages, suivi par le Pas-de-Calais (44,9). L'Oise et la Somme se situent légèrement sous la moyenne régionale. L'Aisne reste le département le moins dynamique en termes de construction neuve.

Par rapport à la période 2015-2019, le nombre de logements créés pour 1 000 ménages est en hausse dans le Pas-de-Calais (+2,5) et dans l'Oise (+1,2). Il est en retrait dans les autres départements, notamment la Somme (-10,8) qui a connu une activité très dynamique au cours de cette période.

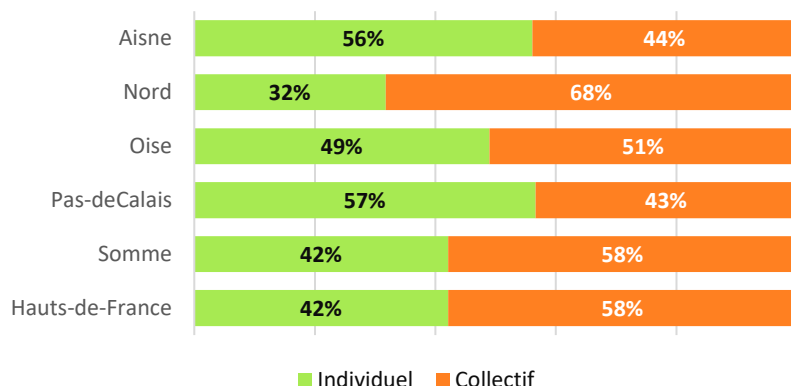
Source : SDES, Sitadel – données réelles estimées à oct. 2025



# CONSTRUCTION NEUVE : LOGEMENTS MIS EN CHANTIER



Logements commencés de 2014 à 2024 par type de logement

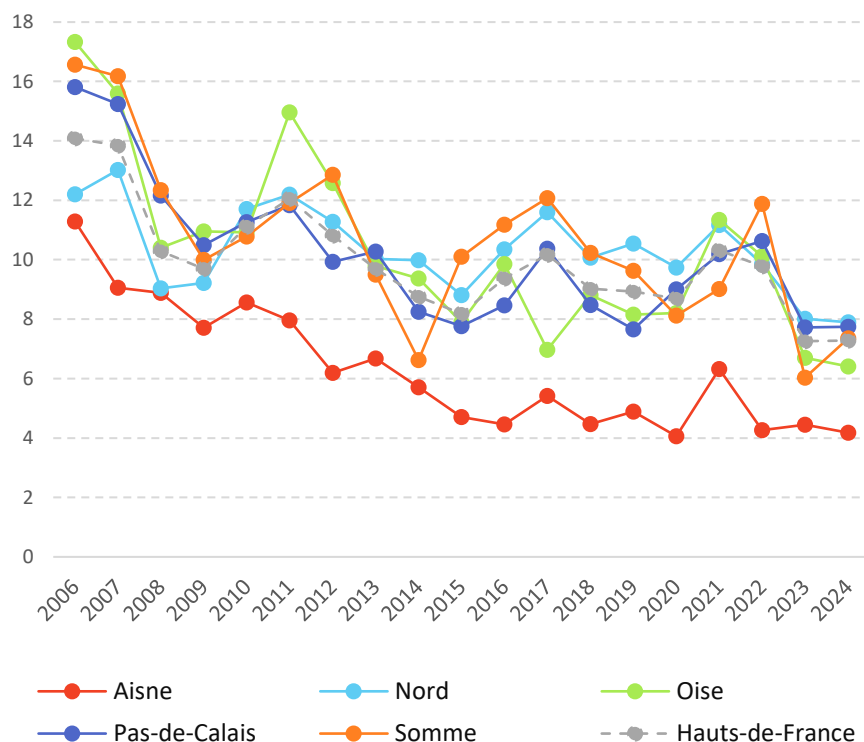


Mises en chantier 2014-2024 :  
58% de logements collectifs

8,7 logements commencés pour  
1 000 ménages (moyenne 2014-2024)

En Hauts-de-France, le logement collectif est majoritaire dans la construction neuve depuis 2014, représentant 58% des mises en chantier sur la période 2014-2024.

Évolution du nombre de logements mis en chantier pour 1 000 ménages par département



Cependant, il existe des différences significatives entre les départements. Le département du Nord se distingue avec une proportion de logements collectifs (68%) plus forte que la moyenne régionale. Le logements individuel reste dominant dans les départements du Pas-de-Calais (57% des mises chantiers) et de l'Aisne (56%).

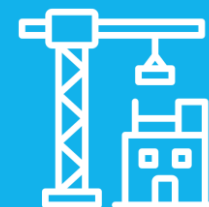
L'Aisne présente le niveau d'activité le plus bas de la région, avec environ 4,7 logements construits pour 1 000 ménages ces dernières années.

À l'inverse, la Somme et le Nord ont affiché un niveau d'activité plus haut sur la période 2015-2019. En 2024, on observe une convergence des départements : l'activité de construction tend à se regrouper entre 6 et 8 logements pour 1 000 ménages dans tous les départements, à l'exception de l'Aisne qui reste au plus bas.

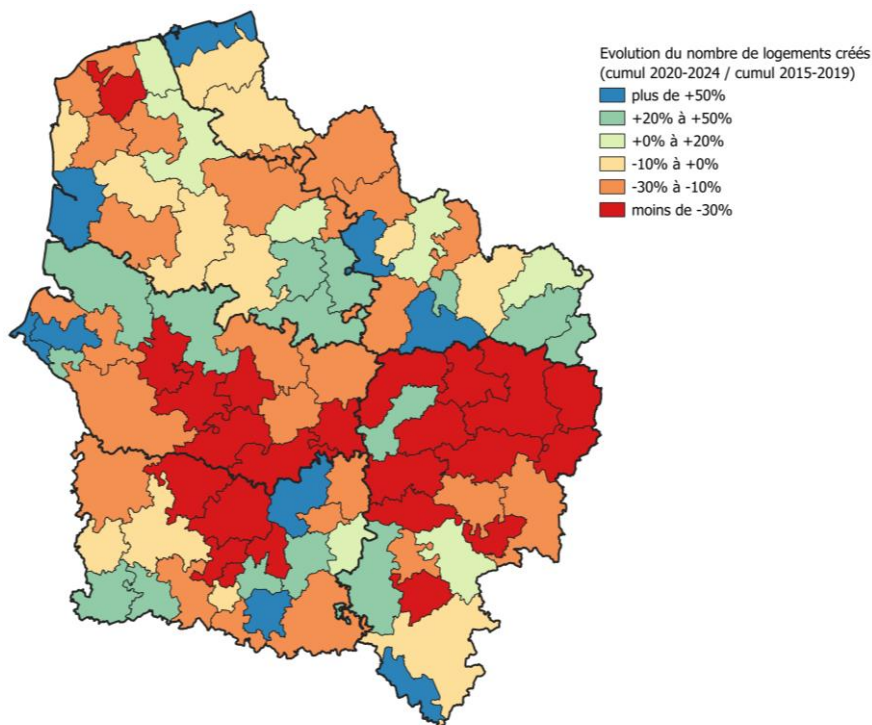
Source : SDES, Sitadel – données réelles estimées à oct. 2025, liste des permis de construire à sept. 2025



# CONSTRUCTION NEUVE : LOGEMENTS MIS EN CHANTIER



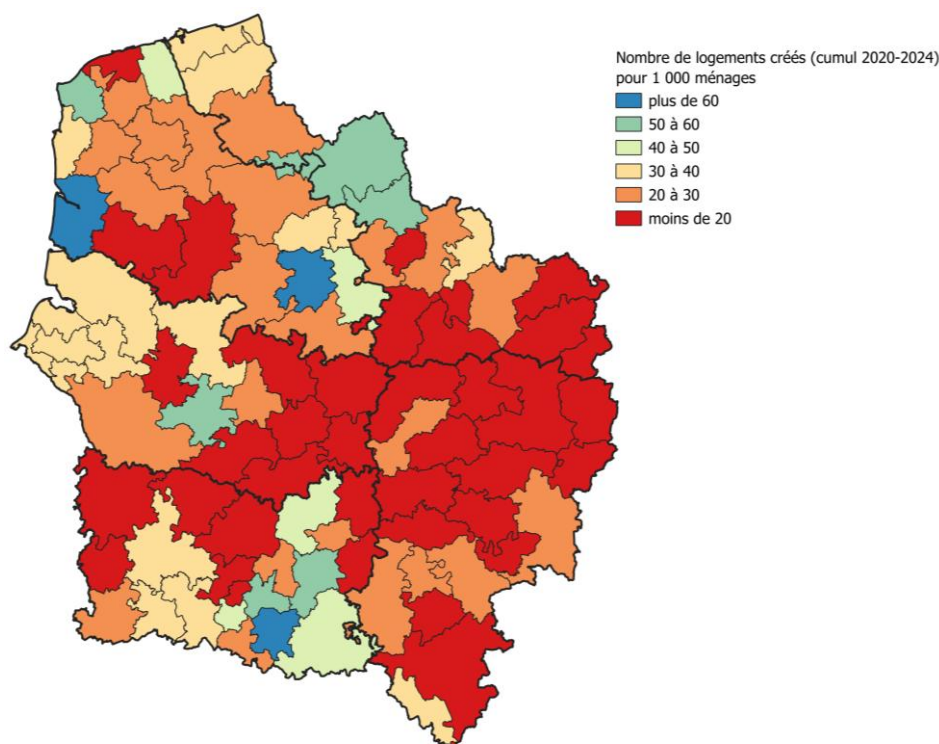
Évolution du nombre de logements mis en chantier sur 5 ans par EPCI  
(cumul 2020-2024 / 2015-2019)



**-2,4%** logements mis en chantier sur 5 ans  
(2020-2024 / 2015-2019) en Hauts-de-France

Dans les territoires, la dynamique des mises en chantier de logements est plus contrastée. Le nombre de logements créés sur la période 2020-2024 est supérieur aux 5 années précédentes dans les zones urbaines (Senlis, Dunkerque, Douai, Arras, Montreuil, ...) ainsi que des zones plus rurales comme l'Avesnois. À l'inverse, la construction de logements est en retrait dans les zones rurales et périurbaines de la Somme, du nord de l'Aisne, mais aussi dans les métropoles de Lille et d'Amiens bien que le nombre de ménages soit en nette hausse sur ces territoires urbains.

Nombre de logements mis en chantier pour 1 000 ménages par EPCI  
(cumul 2014-2024)



**42,8** logements mis en chantier pour  
1 000 ménages en Hauts-de-France sur 5 ans  
(moyenne 2020-2024)

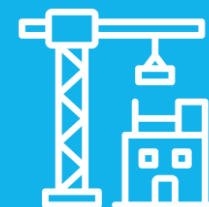
Les territoires de l'Aisne affichent les ratios les plus bas avec moins de 20 logements construits pour 1 000 ménages dans la majorité d'entre eux. L'Aisne connaît un recul de l'activité de construction mais aussi une baisse des ménages.

La part de logements créés pour 1 000 ménages reste supérieur à la moyenne régionale dans les métropole de Lille et d'Amiens malgré une baisse du volume construit et une hausse des ménages. Toutefois ce ratio est forte baisse par rapport à la période 2015-2019 (-34 logements pour 1 000 ménages à Amiens et -12 à Lille).

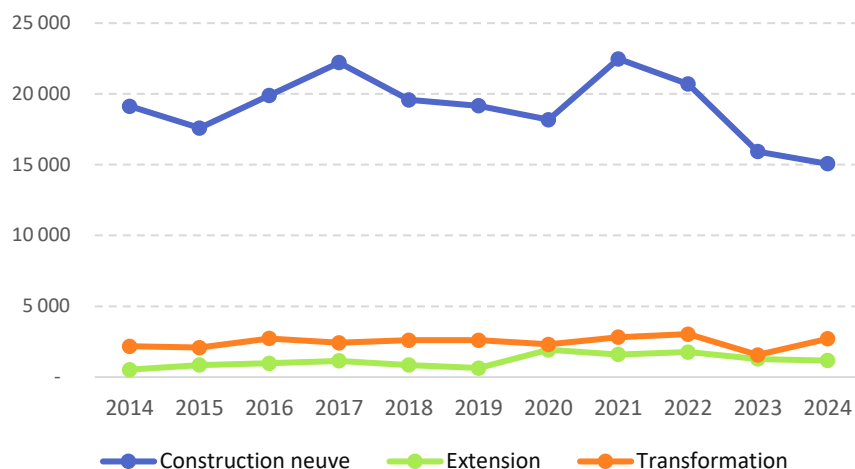
Source : SDES, Sitadel – données réelles estimées à oct. 2025, liste des permis de construire à sept. 2025



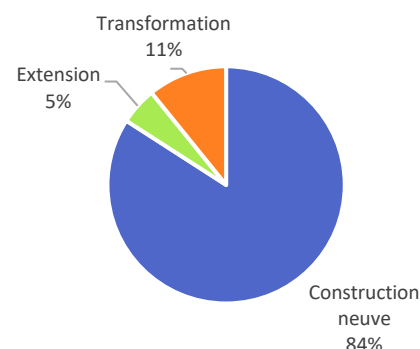
# CONSTRUCTION NEUVE : LOGEMENTS MIS EN CHANTIER



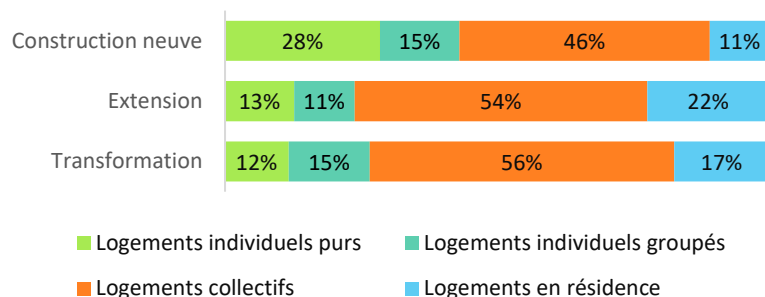
Évolution du nombre logements créés par nature de projet en Hauts-de-France



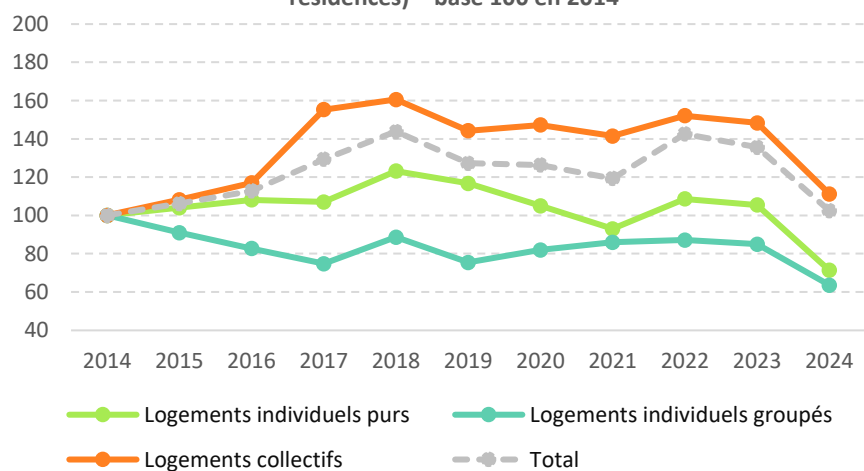
Répartition des logements créés de 2014 à 2024 par nature de projet en Hauts-de-France



Logements créés de 2014 à 2024 par nature de projet et par type de logements en Hauts-de-France



Évolution des logements créés par type de logements en Hauts-de-France (hors résidences) – base 100 en 2014



La construction neuve est la principale source de création de nouveaux logements (84% des logements créés entre 2014 et 2024). Bien que les extensions de bâtiments et les transformations soient en nombre moins élevé, elles jouent un rôle essentiel dans la création de logements collectifs et de logements en résidence. Cela s'explique par le fait que ces projets résultent souvent de la division de grands immeubles existants ou la réaffectation de bâtiments non résidentiels en logements (appartements, résidences étudiantes, etc.).

Définition / attention :

Construction neuve : création d'un nouveau bâtiment qui n'est pas lié à une structure existante.

Extension : augmentation de la surface de plancher d'une construction existante

Transformation : travaux qui modifient la destination des bâtiments existants, ou leur agencement interne.

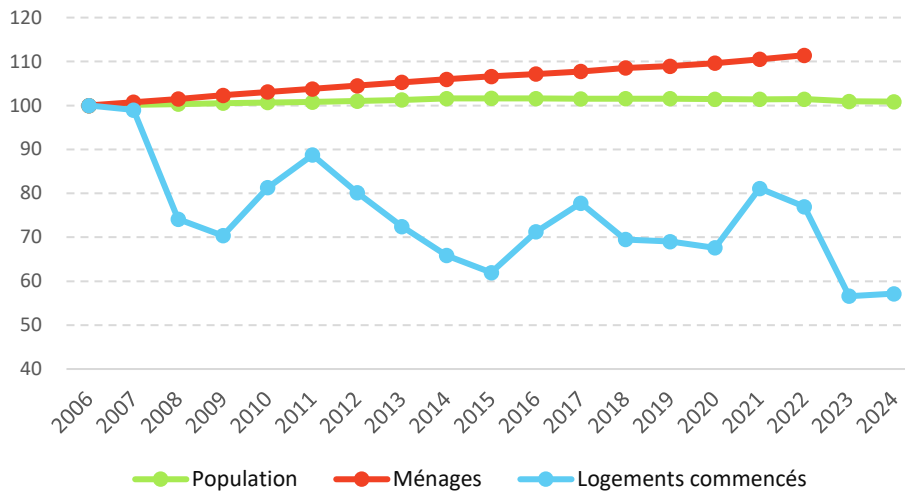
Source : SDES, Sitadel – liste des permis de construire à sept. 2025





# SYNTHÈSE : POPULATION, MÉNAGES ET LOGEMENTS MIS EN CHANTIER

Évolution du nombre d'habitants, de ménages et de logements créés en Hauts-de-France (Base 100 en 2006)

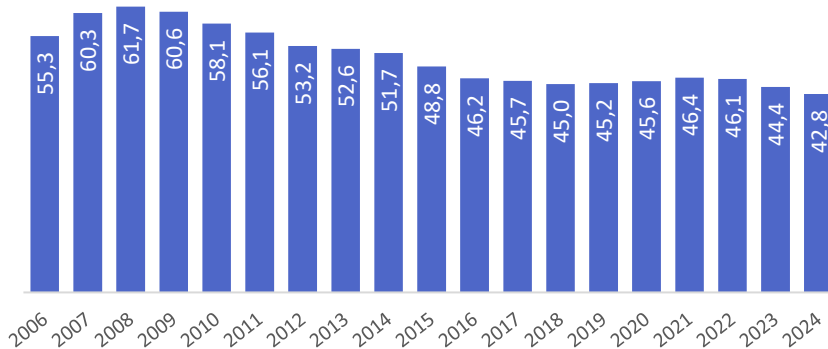


Évolution de la population 2022/2011  
**+0,7%**

Évolution du nombre de ménages 2022/2011  
**+7,4%**

Évolution des logements créés 2014-2024 / 2003-2013  
**-8,6%**

Évolution du nombre de logements créés cumulés pour 1 000 ménages en Hauts-de-France (cumul 5 ans)



Nombre de logements créés pour 1 000 ménages 2020-2024  
**42,8**  
(contre 51,7 sur la période 2005-2014)

Sur la période 2011-2022, la population des Hauts-de-France n'a augmenté que très faiblement (+0,7%). Parallèlement, le nombre de ménages a connu une croissance de +7,4%. Cette augmentation, sans croissance démographique significative, est le résultat de la diminution de la taille moyenne des ménages, ce qui entraîne un besoin en logements plus important que ce que la simple croissance démographique pourrait suggérer.

L'activité de construction neuve semble insuffisante face à l'accroissement du nombre de ménages. Le nombre de logements créés a chuté de -16,6% entre la période 2015-2024 et la période 2005-2014. L'effort moyen de construction est passé de 51,7 logements pour 1 000 ménages en moyenne en 2014 à 42,8 en 2024, soit près de 9 logements de moins construits pour 1 000 ménages (moyenne sur 5 ans).

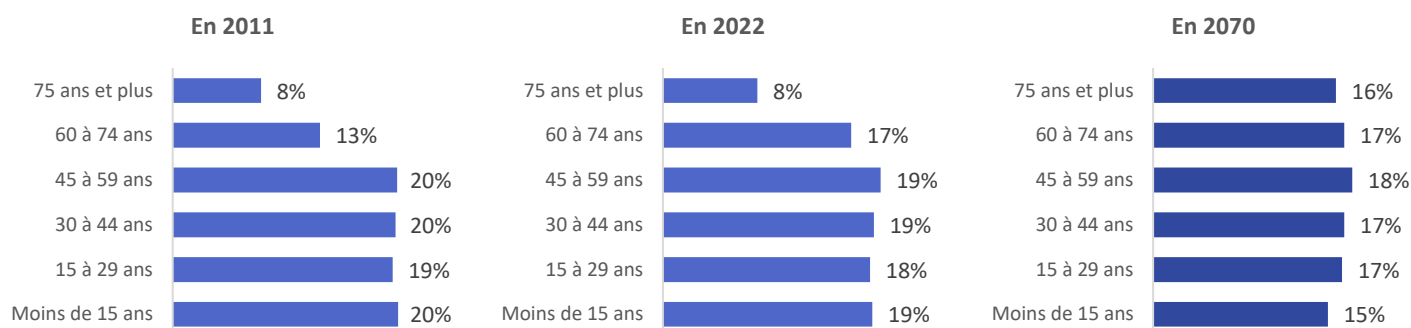
Source : INSEE RP 2022, SDES Sitadel



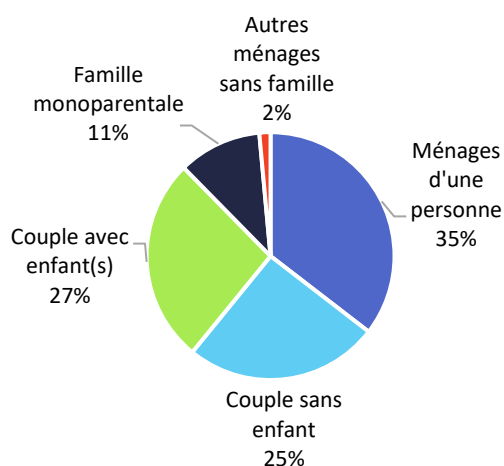
# DÉMOGRAPHIE : COMPOSITION DES MÉNAGES



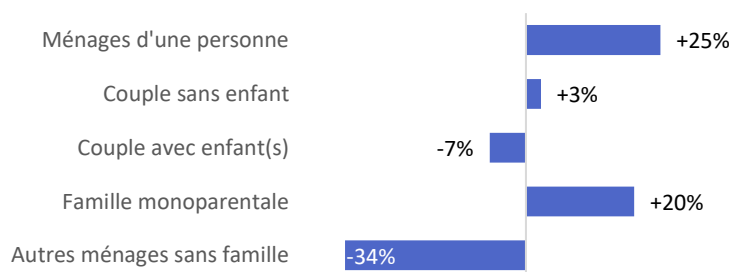
Pyramide des âge en Hauts-de-France



Type de ménages en 2022 en Hauts-de-France



Évolution des ménages par type entre 2011 et 2022 en Hauts-de-France



Entre 2011 et 2022, la structure démographique régionale a également évolué : la part des moins de 45 ans a reculé alors que la proportion des 60-74 ans a progressé de 3,6 points, traduisant un vieillissement généralisé de la population.

Bien que les ménages d'une seule personne soient majoritairement composés de femmes (57 % de femmes seules en 2022), la hausse est plus marquée chez les hommes seuls (en augmentation de 36 % depuis 2011, contre 18 % pour les femmes seules). Parallèlement, on constate une forte progression des familles monoparentales, qui ont augmenté de 20 %. En revanche, le modèle traditionnel de la famille composée d'un couple avec enfant(s) est en déclin. En termes de taille, les familles constituées d'un couple avec enfant(s) comptent en moyenne 3,93 personnes, tandis que les familles monoparentales se composent en moyenne de 2,65 personnes.

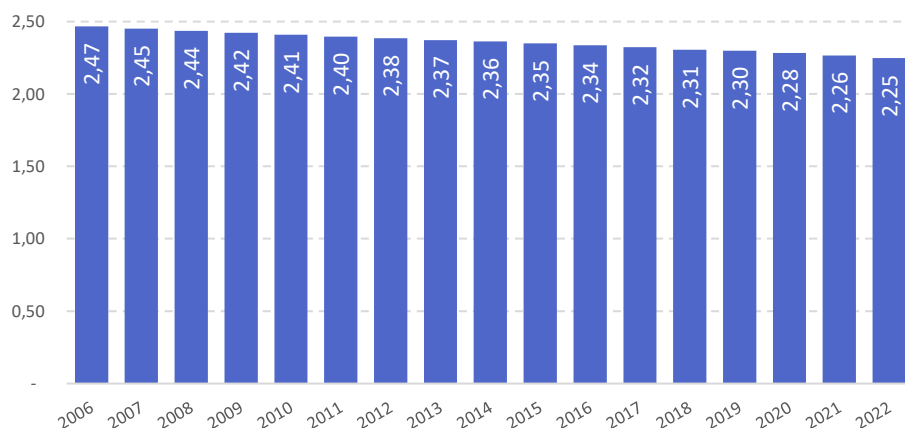
Source : INSEE RP 2022



# DÉMOGRAPHIE : COMPOSITION DES MÉNAGES



Évolution de la taille moyenne des ménages par logement en Hauts-de-France



2,25 personnes par ménage en Hauts-de-France en 2022

- 0,15 personnes entre 2011 et 2022

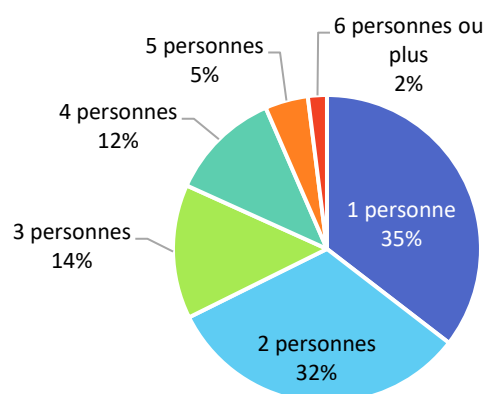
La taille moyenne des ménages dans les Hauts-de-France s'inscrit dans une tendance à la baisse depuis plusieurs années. En 2022, on compte 2,25 personnes par ménage en moyenne, contre 2,47 en 2006. Cette diminution de la taille des ménages, commune à l'ensemble du territoire national, s'explique par la progression des familles monoparentales, la hausse du nombre de personnes seules et le vieillissement de la population.

En effet, 35% des ménages sont désormais composés d'une seule personne, et près de 68% regroupent une ou deux personnes seulement.

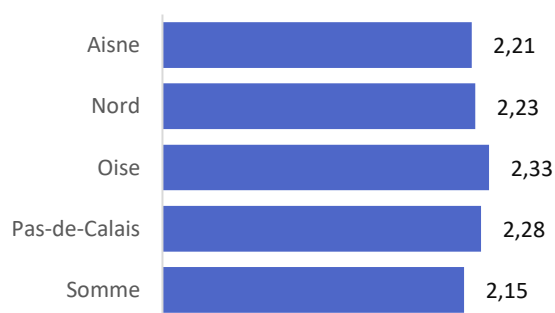
Sur le plan territorial, la taille moyenne des ménages est relativement homogène, avec des écarts limités entre départements : de 2,15 personnes par ménage en moyenne dans la Somme à 2,33 dans l'Oise.

Ces éléments témoignent d'une tendance à la diminution progressive de la taille des ménages, associée à une stagnation démographique, générant une demande accrue de logements, notamment de petites surfaces.

Répartition des ménages par taille en 2022 des Hauts-de-France



Nombre moyen de personne par logement en 2022 par département



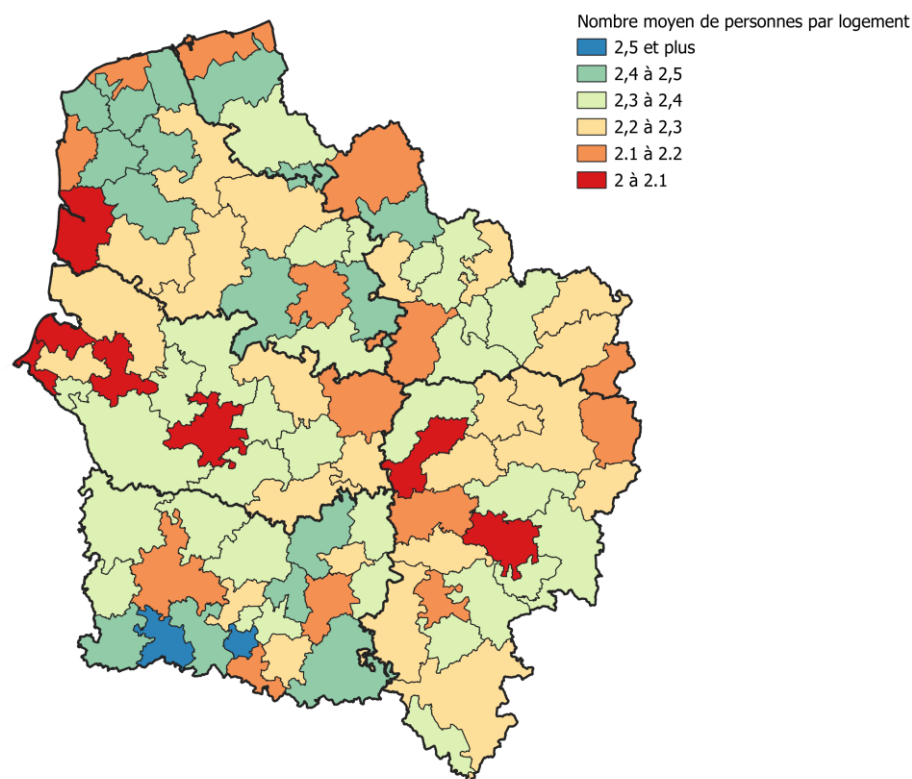
Source : INSEE RP 2022



# DÉMOGRAPHIE : COMPOSITION DES MÉNAGES



Nombre moyen de personnes par logement en 2022 par EPCI



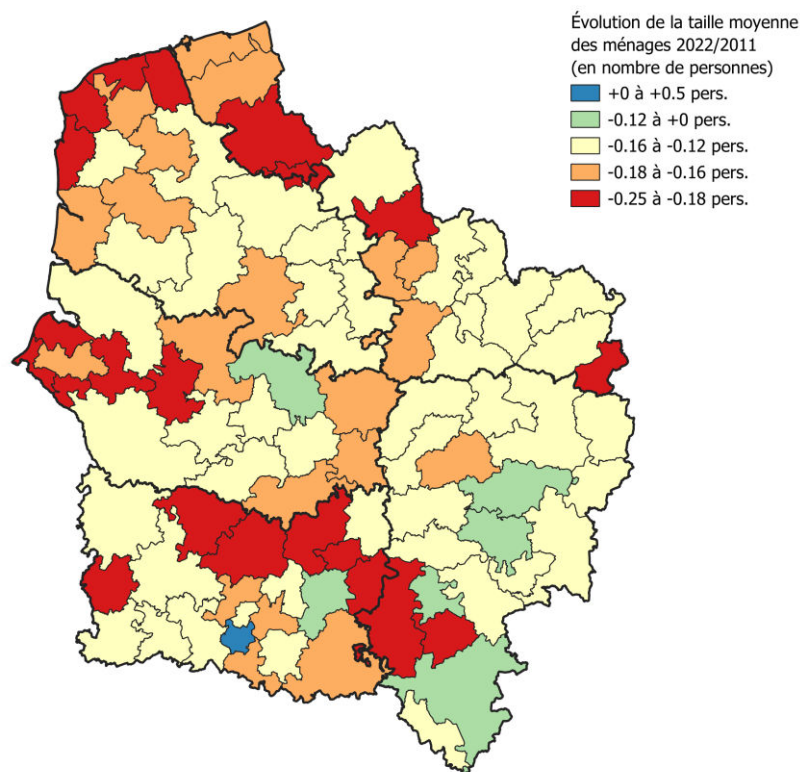
2,25 personnes par ménage en Hauts-de-France en 2022

- 0,15 personnes entre 2011 et 2022

L'analyse à l'échelle intercommunale met en évidence une contraction généralisée de la taille moyenne des ménages au sein des EPCI des Hauts-de-France, à l'exception de la Communauté d'Agglomération Creil Sud Oise. En 2022, la majorité des territoires affichent une taille moyenne avoisinant 2,4 personnes par ménage. Les ménages les plus petits, comptant moins de 2,1 personnes par ménage, se trouvent principalement dans la Somme et l'Aisne. À l'inverse, les ménages les plus nombreux, constitués en moyenne de 2,5 à 2,7 personnes, sont localisés dans le sud de la région, où la présence de familles avec enfants est encore plus marquée.

Cette évolution de la taille moyenne des ménages s'explique par plusieurs facteurs : le vieillissement de la population, la décohabitation progressive des jeunes générations, ainsi que la montée en puissance des ménages d'une ou deux personnes. Ces changements sont des conséquences directes de la baisse de la natalité et de l'évolution des modes de vie.

Évolution de la taille moyenne des ménages entre 2011 et 2022 par EPCI

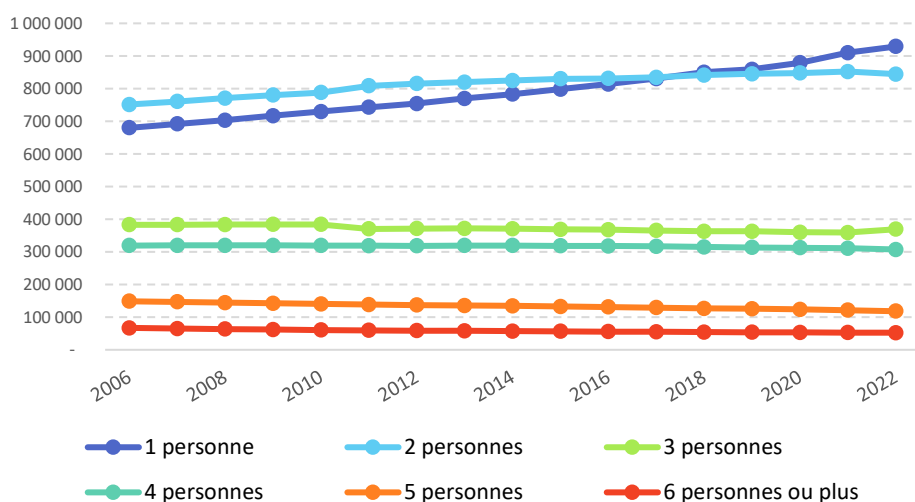


Source : INSEE RP 2022

# DÉMOGRAPHIE : COMPOSITION DES MÉNAGES



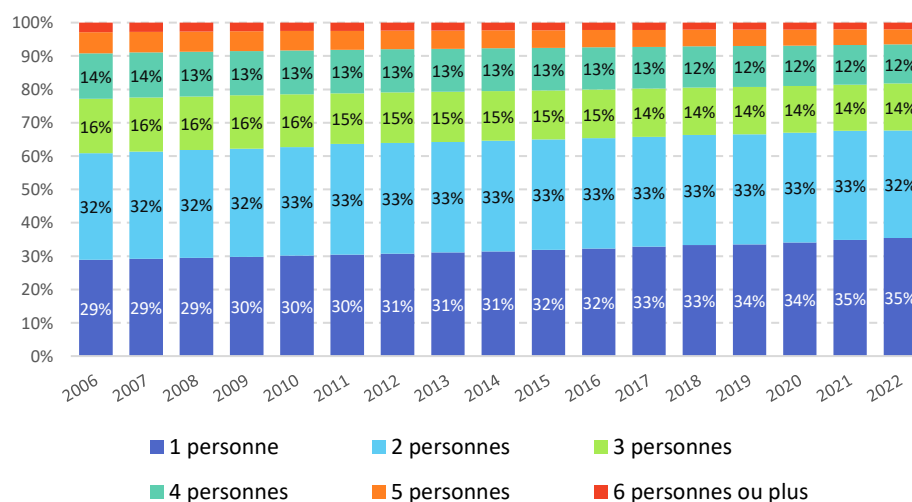
Évolution du nombre de ménage par taille en Hauts-de-France



1,77 million de ménages composés de 1 ou 2 personnes, soit 68% des ménages des Hauts-de-France en 2022

848 000 ménages de 3 personnes ou plus, en baisse de -4,5% entre 2011 et 2022

Évolution de la répartition des ménages par taille en Hauts-de-France

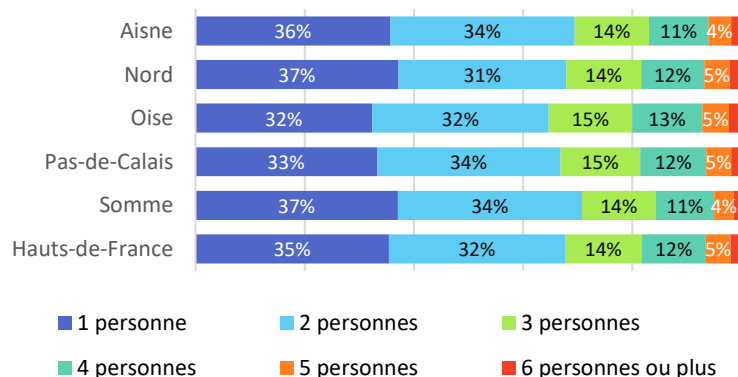


La croissance du nombre de ménages s'explique principalement par l'augmentation des ménages d'une seule personne. En effet, entre 2006 et 2022, cette catégorie a connu une progression significative, passant de 29% à 35% de l'ensemble des ménages.

L'Oise enregistre la plus forte augmentation du nombre de ménages, en particulier parmi les petites unités, avec une hausse de 28 % des ménages composés d'une seule personne. Paradoxalement, le département présente également la plus grande proportion de ménages de trois personnes et plus. Par ailleurs, ce département a maintenu une production de logements neufs, se distinguant comme l'une des deux zones (territoires) à avoir récemment connu une augmentation (avec une hausse de +5,5% sur la période 2020-2024).

En région, le nombre de ménages de 5 personnes ou plus est en recul : -14% depuis 2011. L'Oise se démarque avec une baisse moins importante des grands ménages (-4%).

Répartition des ménages par taille par département en 2022



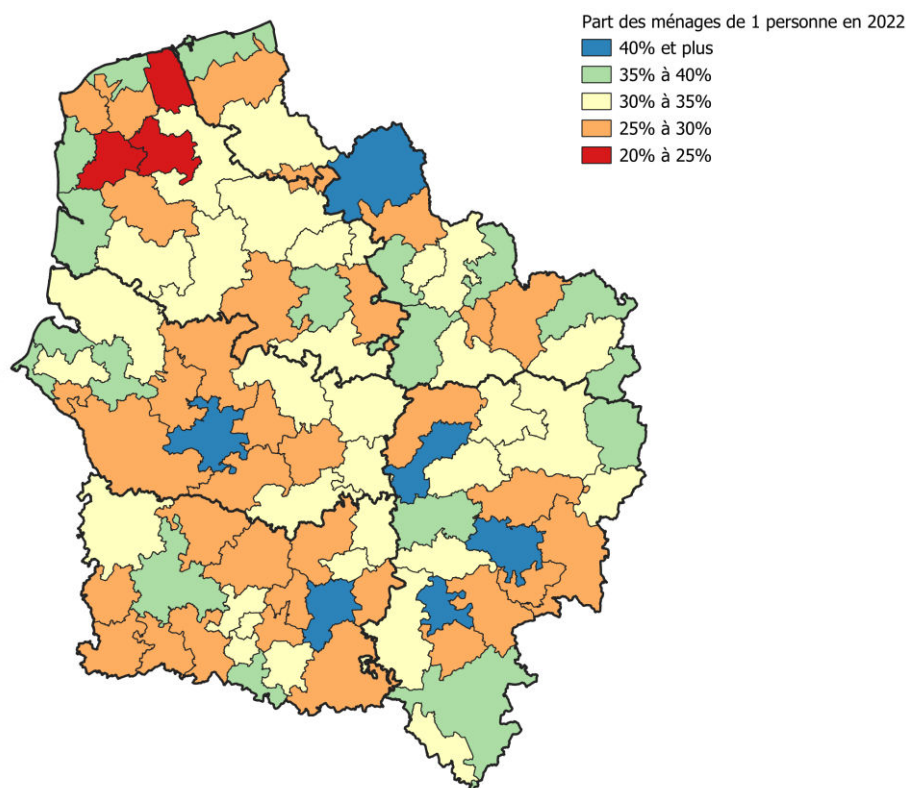
Source : INSEE RP 2022



# DÉMOGRAPHIE : COMPOSITION DES MÉNAGES



Part des ménages de 1 personne en 2022 par EPCI



35% des ménages composés de 1 personne en Hauts-de-France en 2022

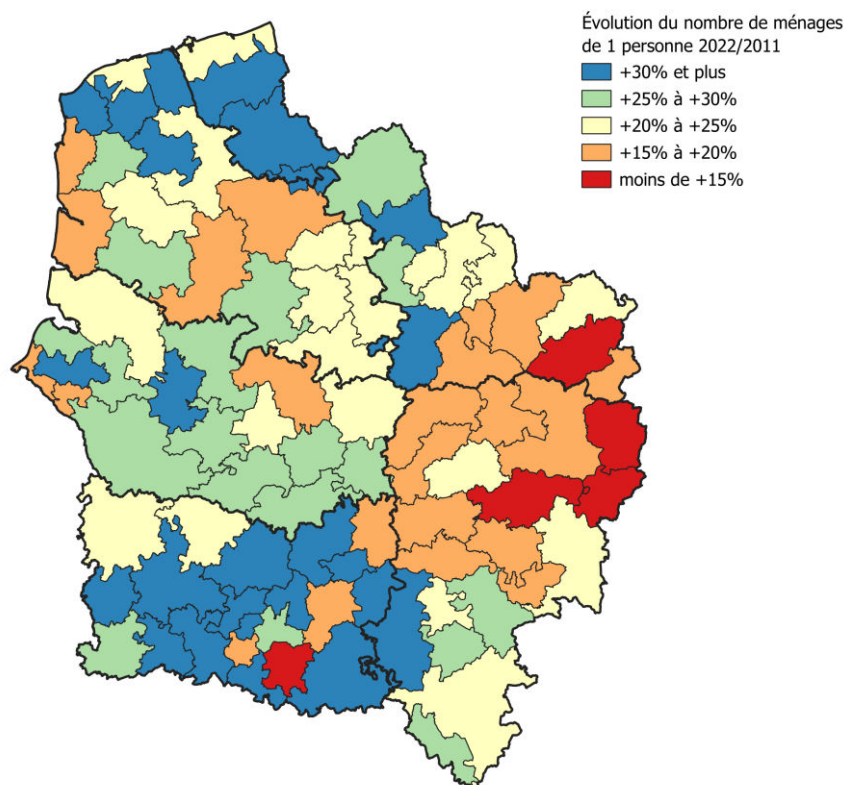
+25% ménages de 1 personne entre 2011 et 2022

Les EPCI présentant la plus forte proportion de ménages d'une seule personne, soit 40% et plus, se concentrent principalement dans les centres urbains (Lille, Amiens, Saint-Quentin ...). Ces zones urbaines attirent en effet un nombre significatif d'étudiants et de jeunes actifs.

En revanche, les territoires plus ruraux ou moins densément peuplés montrent une part moins importante de ménages d'une seule personne (généralement inférieure à 30%).

Toutefois, certains de ces territoires ruraux peuvent afficher une proportion notable d'individus vivant seuls, phénomène souvent lié au vieillissement et au faible renouvellement de la population.

Évolution des ménages de 1 personne entre 2011 et 2022 par EPCI



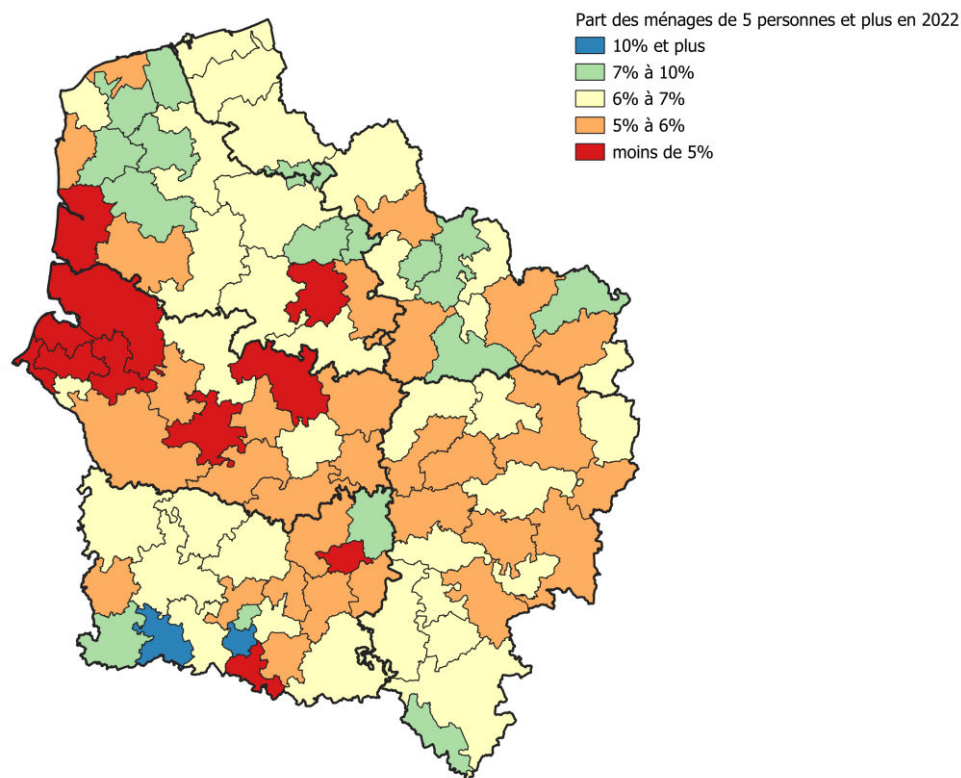
L'augmentation des ménages composés d'une personne est un phénomène généralisé dans toute la région. Toutefois il a fortement augmenté dans les territoires du sud de la région (l'Oise) et autour de certains pôles d'attractivité ou de villes moyennes qui ont pu connaître un développement démographique important et un afflux de nouvelles populations.

Source : INSEE RP 2022

# DÉMOGRAPHIE : COMPOSITION DES MÉNAGES



Part des ménages de 5 personnes et plus en 2022 par EPCI



7% des ménages composés de 5 personnes et plus en Hauts-de-France en 2022

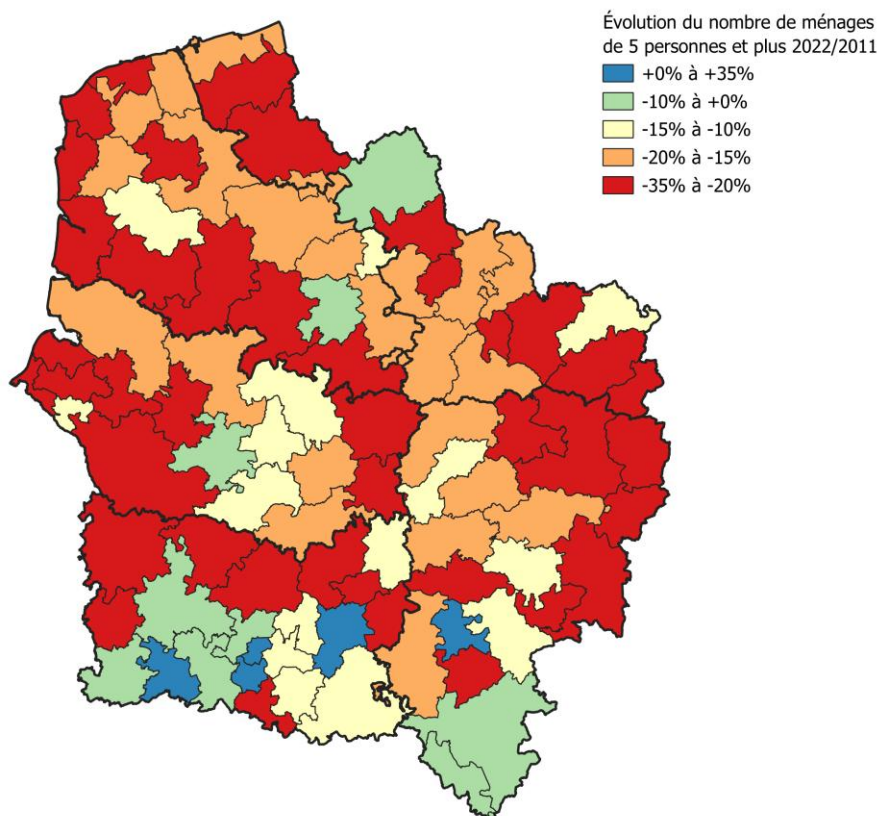
-14% ménages de 5 personnes et plus entre 2011 et 2022

Les ménages de 5 personnes ou plus sont peu nombreux et en recul depuis plusieurs années.

Deux territoires du sud de la région se distinguent, affichant une proportion de grands ménages supérieure à 10%.

À l'inverse de l'évolution positive des ménages d'une personne, une tendance générale se dessine, marquée par la diminution du nombre de grandes familles au sein de la majorité des EPCI de la région. En effet, le nombre de ménages regroupant cinq personnes ou plus n'augmente que dans certains territoires spécifiques, (indiqués en bleu), situés au sud de la région, notamment dans l'Oise et l'Aisne.

Évolution des ménages de 5 personnes et plus entre 2011 et 2022 par EPCI

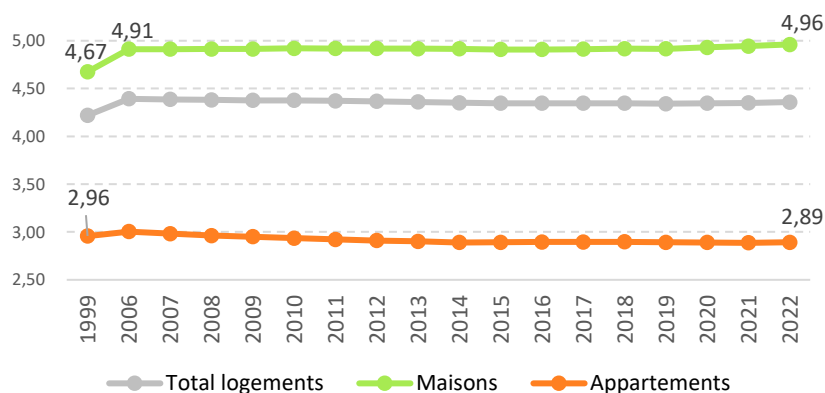


Source : INSEE RP 2022

# PARC DE LOGEMENTS EXISTANTS : TAILLE DES RÉSIDENCES PRINCIPALES (nombre de pièces)



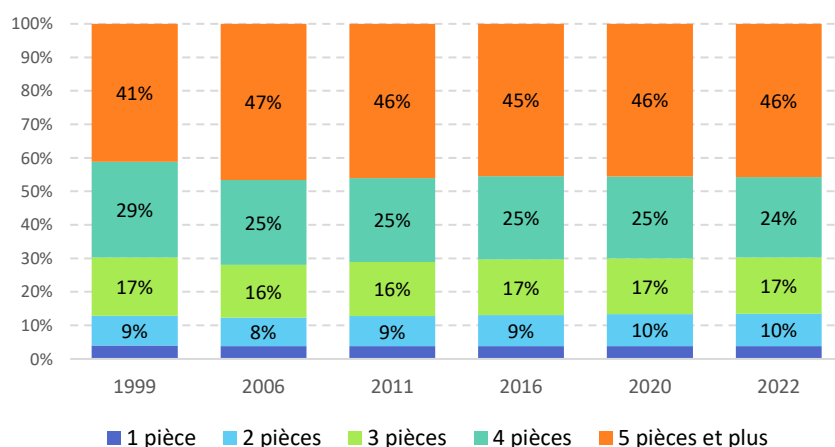
Évolution du nombre de pièces moyen selon le type de logement en Hauts-de-France



**4,36 pièces en moyenne**  
**70% de logements de 4 pièces ou plus**

**Résidences principales : 71% de maisons**

Évolution de la répartition des logements par taille en Hauts-de-France (en %)



La taille moyenne des logements, en 2022, est de 4,36 pièces, avec une majorité de logements de 4 pièces ou plus (près de 70 %).

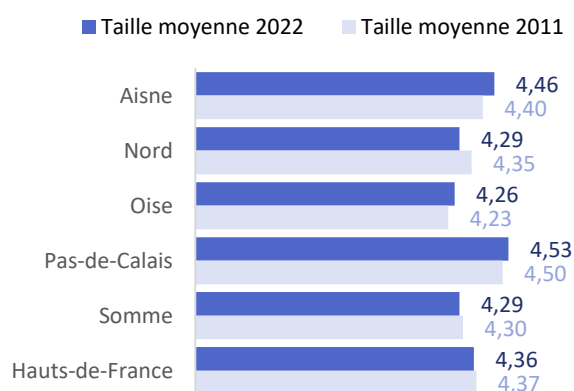
Depuis 2006, la proportion de logements de quatre pièces et plus a enregistré une diminution, tandis que celle des logements de deux ou trois pièces a connu une hausse. En parallèle, les logements de petite taille, c'est-à-dire ceux d'une pièce, restent quant à eux stables, sans variation significative.

À l'échelle départementale, le Pas-de-Calais se distingue par des logements plus grands avec une moyenne de plus de 4,5 pièces. Alors que l'Oise, le Nord et la Somme présentent des moyennes plus faibles, de 4,26 à 4,29 pièces.

En 2022, le nombre moyen de pièces des maisons était de 4,96, enregistrant ainsi une légère augmentation par rapport aux années précédentes. En revanche, les appartements présentaient une moyenne de 2,89 pièces, avec une tendance à la baisse.

À l'échelle régionale, la taille des logements tend globalement à diminuer. Toutefois, on observe une légère augmentation dans les départements de l'Aisne, du Pas-de-Calais et de l'Oise.

Taille moyenne des logements par département en 2022 et en 2011 (nombre de pièces)



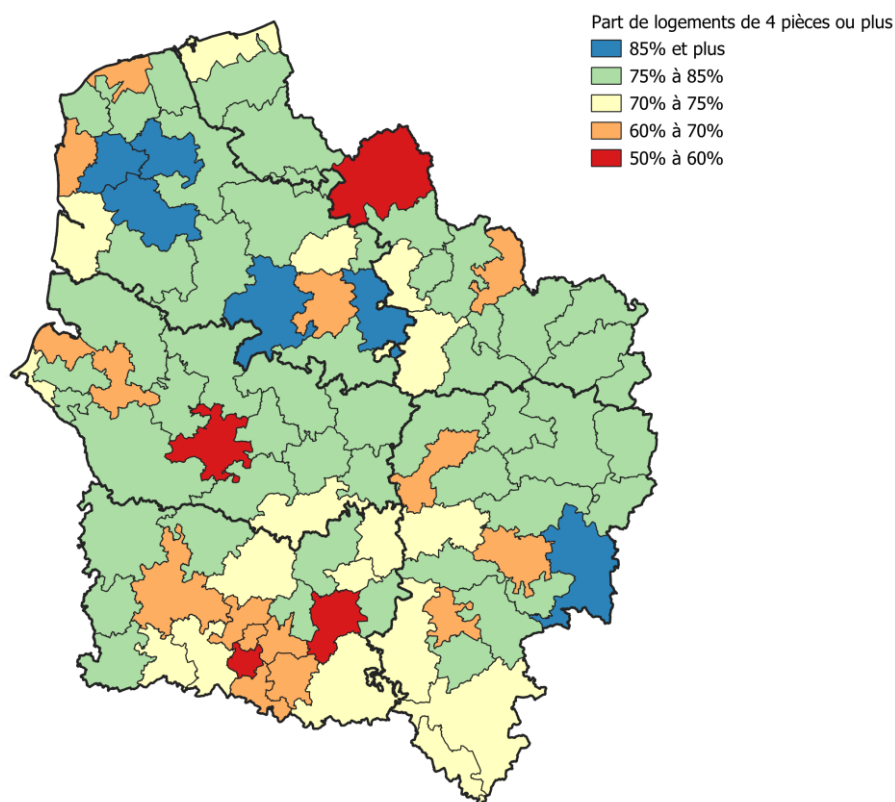
Source : INSEE RP 2022



# PARC DE LOGEMENTS EXISTANTS : TAILLE DES RÉSIDENCES PRINCIPALES (nombre de pièces)



Part des logements de 4 pièces ou plus par EPCI en 2022



70% de logements de 4 pièces ou plus

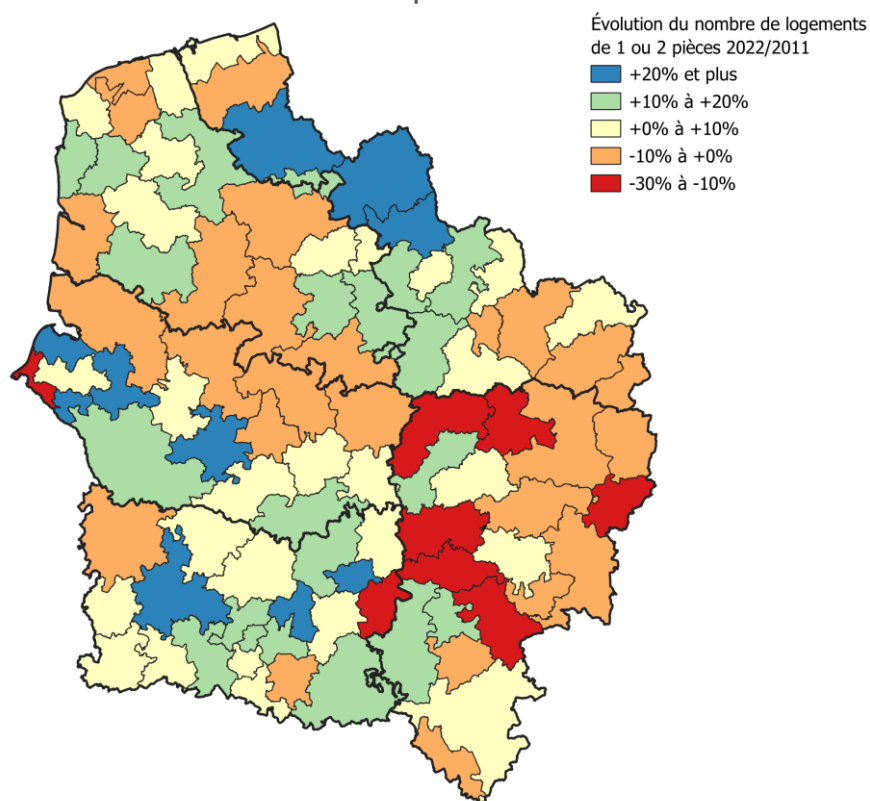
13% de logements de 1 ou 2 pièces  
+13% 2022/2011

La majorité des intercommunalités comptent plus de 70% de logements de 4 pièces ou plus, en lien avec la forte représentation des maisons individuelles dans ces territoires. Seuls quatre territoires ont un taux inférieur à 60 % : Amiens, Creil, Compiègne et Lille, soit des zones urbaines denses où le logement collectif est plus présent.

À l'inverse, certains territoires ruraux, notamment dans l'Aisne, connaissent une diminution significative de la part des logements de petite taille. Cette tendance s'explique par la reconversion ou à l'agrandissement des logements existants, ainsi que par la rareté des constructions neuves de petites surfaces dans ces territoires.

Dans l'ensemble, la région maintient une identité résidentielle caractérisée par des logements familiaux de taille moyenne à grande. Parallèlement on constate une recomposition progressive du parc résidentiel dans les territoires urbains et universitaires.

Évolution du nombre de logements de 1 ou 2 pièces entre 2011 et 2022 par EPCI

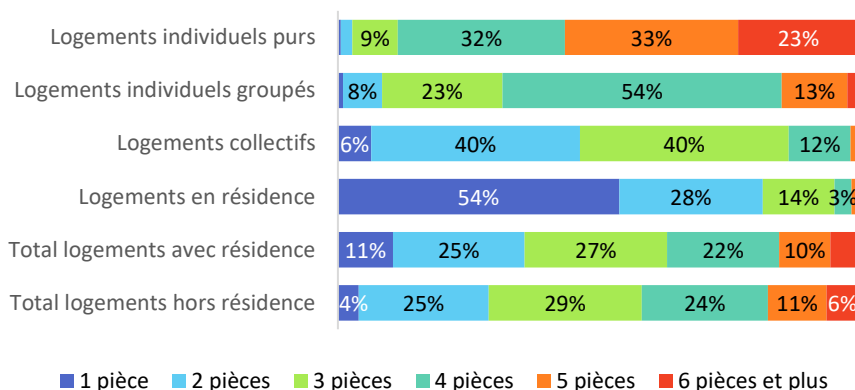


Source : INSEE RP 2022

# CONSTRUCTION NEUVE : TAILLE DES LOGEMENTS MIS EN CHANTIER (nombre de pièces)



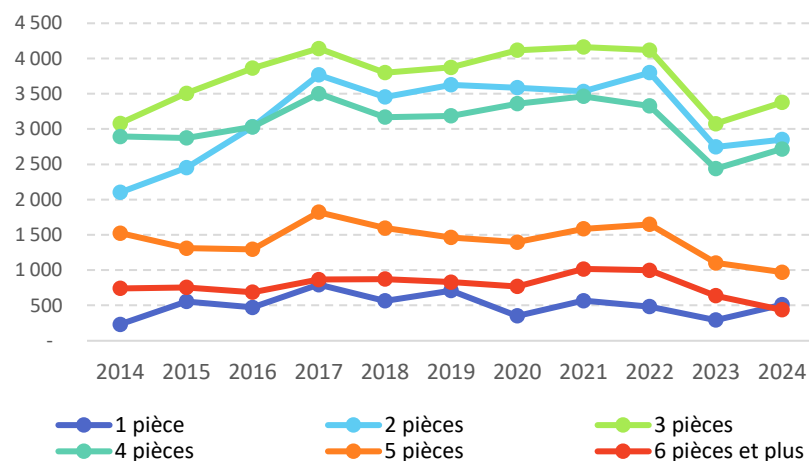
Répartition des logements mis en chantier de 2014 à 2024 par taille et par type de logement en Hauts-de-France



Logements commencés 2014-2024 (hors résidences) : 3,35 pièces en moyenne

Sur la période 2014-2024, la construction neuve dans les Hauts-de-France est orientée vers les logements intermédiaires (2, 3 et 4 pièces), principalement pour les marchés du collectif et de l'individuel groupé. Les grands logements (5 pièces et plus) concernent majoritairement l'individuel pur.

Évolution du nombre de logements mis en chantier par taille en Hauts-de-France (hors résidence)

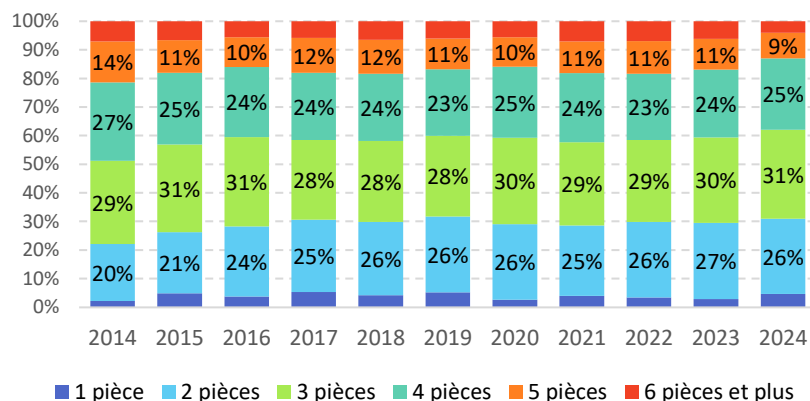


La part des logements de taille intermédiaire (2 à 4 pièces) est constante sur la période 2014-2024, avec toutefois une hausse plus marquée de la part des logements de 2 pièces.

La part des studios reste marginale et stable, se maintenant aux alentours de 3% à 5% suivant les années.

La proportion de grands logements, stables jusqu'en 2023, connaît une baisse en 2024, représentant désormais seulement 13% des logements en cours de construction.

Évolution de la répartition des logements mis en chantier par taille en Hauts-de-France (hors résidence)



Échantillon : logements mis en chantier de 2014 à 2024 (hors résidence) avec nombre de pièces renseigné, soit 76% des logements commencés sur la période.

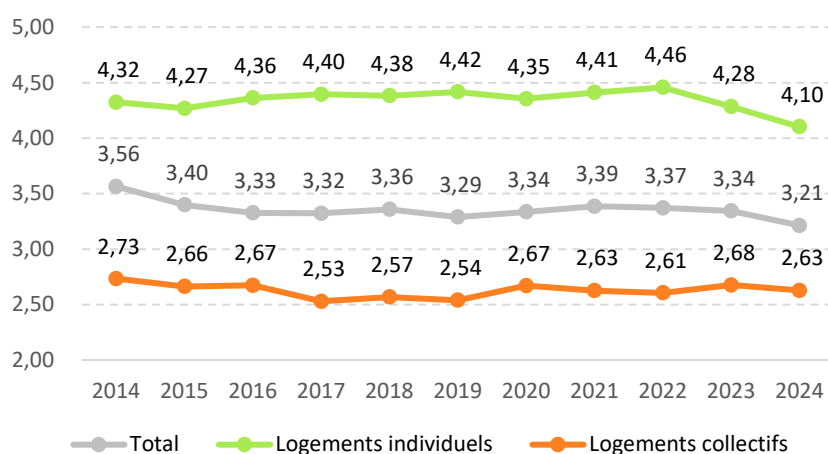
Source : SDES, Sitadel – liste des permis de construire à sept. 2025



# CONSTRUCTION NEUVE : TAILLE DES LOGEMENTS MIS EN CHANTIER (nombre de pièces)



Évolution de la taille moyenne des logements mis en chantier en Hauts-de-France (en nombre de pièces)



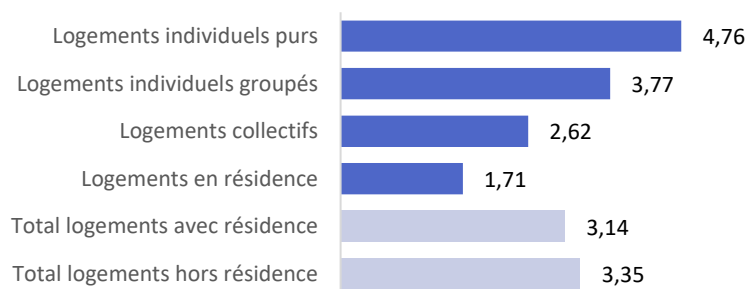
Logements commencés 2014-2024 (hors résidences) : 3,35 pièces en moyenne

La taille moyenne de l'ensemble des logements mis en chantier en Hauts-de-France est en diminution constante sur la décennie (perte de 0,35 pièce, soit environ -10%).

La taille moyenne des logements collectifs est plus stable sur la période, oscillant entre 2,50 et 2,73 pièces. Cette stabilité est cohérente avec la concentration du collectif sur les 3 et 4 pièces.

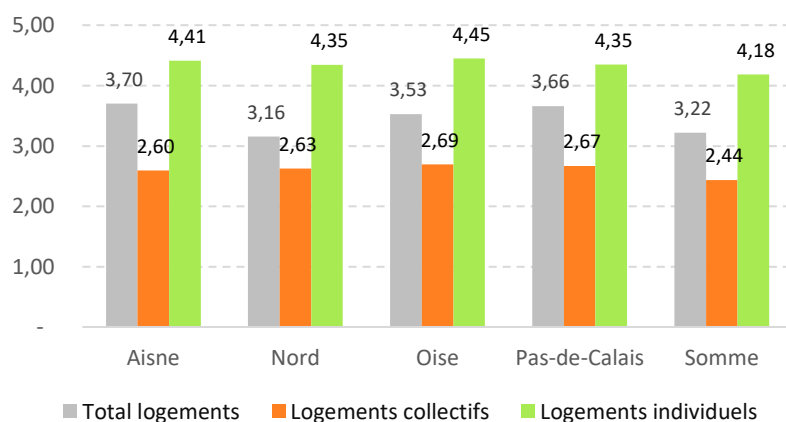
La taille moyenne des logements individuels montre une tendance à la baisse en 2024. Ce déclin s'explique par la chute des mises en chantier de logements individuels purs alors que l'individuel groupé se maintient.

Taille moyenne des logements mis en chantier de 2014 à 2024 en Hauts-de-France



La taille moyenne des logements neufs présente des variations significatives d'un département à l'autre. Dans l'Aisne et le Pas-de-Calais, où la proportion de logements individuels neufs est plus élevée, on observe une taille moyenne supérieure à celle de la moyenne régionale.

Taille moyenne des logements mis en chantier de 2014 à 2024 par département et par type de logement en Hauts-de-France



Échantillon : logements mis en chantier de 2014 à 2024 (hors résidence) avec nombre de pièces renseigné, soit 76% des logements commencés sur la période.

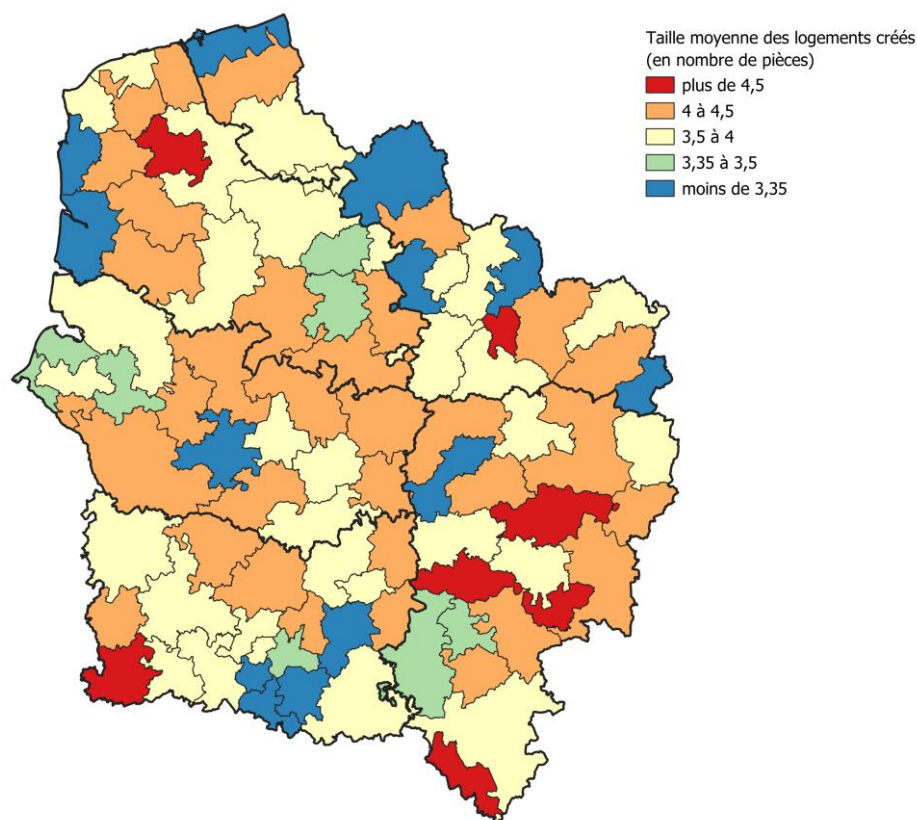
Source : SDES, Sitadel – liste des permis de construire à sept. 2025



# CONSTRUCTION NEUVE : TAILLE DES LOGEMENTS MIS EN CHANTIER (nombre de pièces)



Taille moyenne en nombre de pièces des logements mis en chantier de 2014 à 2024 par EPCI (hors résidences)



Logements commencés en Hauts-de-France en 2014-2024 (hors résidences) :

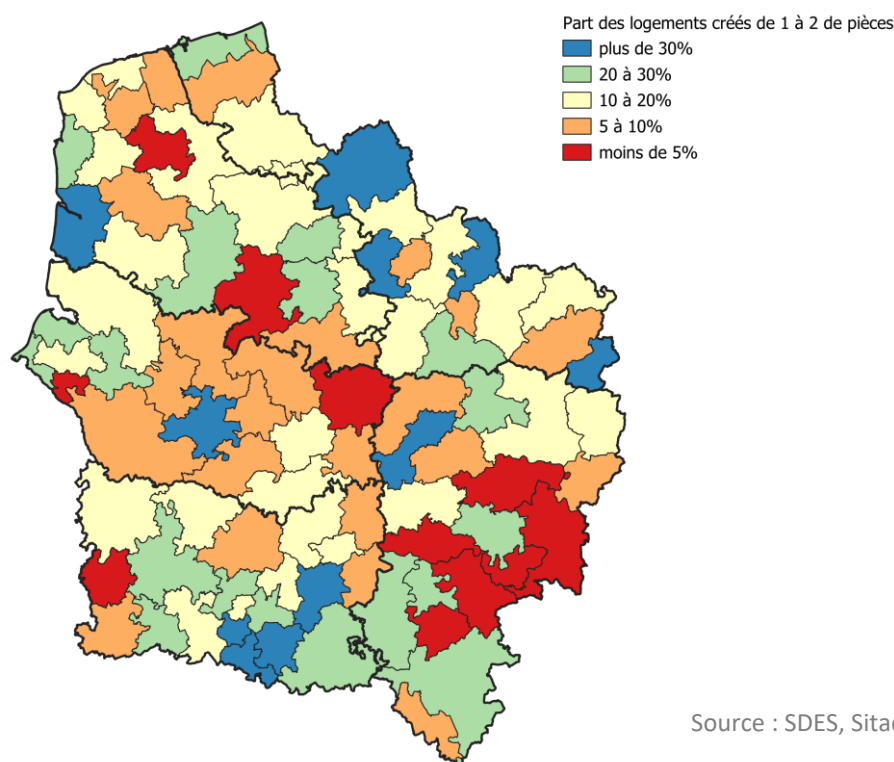
**3,35 pièces en moyenne**

**29% de logements de 1 ou 2 pièces**

La taille moyenne des logements créés sur la période 2014-2024 est inférieure à la moyenne régionale dans les zones urbaines, où la densité de population est élevée et le prix du foncier est également important. Cette situation favorise la construction de petits logements, principalement des appartements (studios, T1, T2, T3), destinés aux étudiants, aux jeunes actifs ou aux célibataires.

Les territoires ruraux et moins densément peuplés affichent généralement une taille moyenne plus élevée, supérieure à 4 pièces. Dans ces zones, la construction neuve est majoritairement constituée de logements individuels (T4, T5 et plus).

Part des logements de 1 à 2 de pièces mis en chantier de 2014 à 2024 par EPCI (hors résidences)



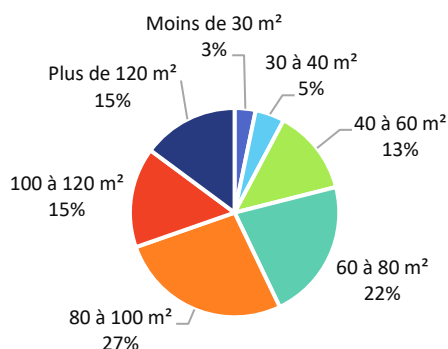
Échantillon : logements mis en chantier de 2014 à 2024 (hors résidence) avec nombre de pièces renseigné, soit 76% des logements commencés sur la période.

Source : SDES, Sitadel – liste des permis de construire à sept. 2025

# PARC DE LOGEMENTS EXISTANTS : SURFACE DES RÉSIDENCES PRINCIPALES (en m<sup>2</sup>)



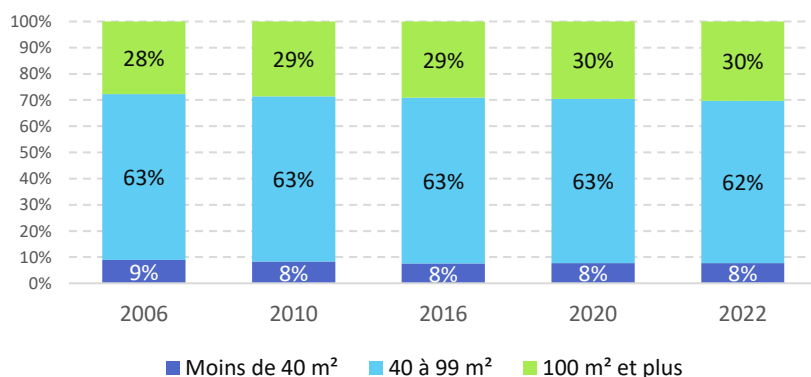
Répartition résidences principales par surfaces en 2022 en Hauts-de-France



84,58 m<sup>2</sup> en moyenne en Hauts-de-France en 2022

21% de logements de moins de 60 m<sup>2</sup>

Évolution de la répartition des logements par superficie en Hauts-de-France (en %)



Près de 30% des logements ont une surface supérieure à 100 m<sup>2</sup>. Entre 2013 et 2022, la part des surfaces comprises entre 100 m<sup>2</sup> et 120 m<sup>2</sup> a augmenté de +0,19 point, tandis que la part des surfaces supérieures à 120 m<sup>2</sup> a connu une hausse encore plus significative (+1,2 point).

Depuis 2006, la part des logements de plus de 100 m<sup>2</sup> est en constante augmentation, un phénomène qui contraste avec la diminution observée dans la taille des ménages.

La taille moyenne des logements est passée de 83,98 m<sup>2</sup> en 2013 à 84,58 m<sup>2</sup> en 2022 pour l'ensemble de la région.

Cette légère hausse de la moyenne régionale s'explique par une augmentation constatée dans la plupart des départements ( avec une croissance de +1,5 m<sup>2</sup> dans l'Aisne et le Pas-de-Calais, et +0,6 m<sup>2</sup> dans l'Oise et la Somme). Seul le département du Nord enregistre un léger recul (-0,1 m<sup>2</sup>).

Il est à noter que La taille moyenne des logements est étroitement liée au parc de résidences principales : dans le Nord et l'Oise, la proportion de logements collectifs est plus élevée (respectivement 66% et 67% des maisons contre 74 à 80% dans les autres départements).

Superficie moyenne des logements en m<sup>2</sup> par département en 2022



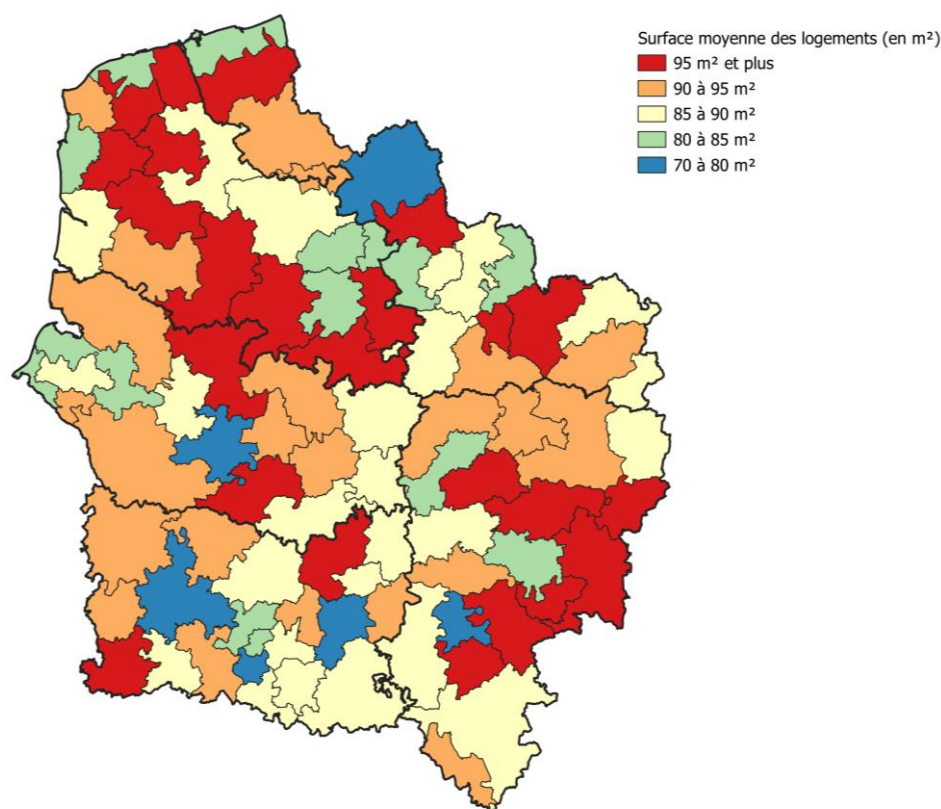
Source : INSEE RP 2022



# PARC DE LOGEMENTS EXISTANTS : SURFACE DES RÉSIDENCES PRINCIPALES (en m<sup>2</sup>)



Surface moyenne des résidences principales par EPCI en 2022 (en m<sup>2</sup>)



84,6 m<sup>2</sup> en moyenne en Hauts-de-France en 2022

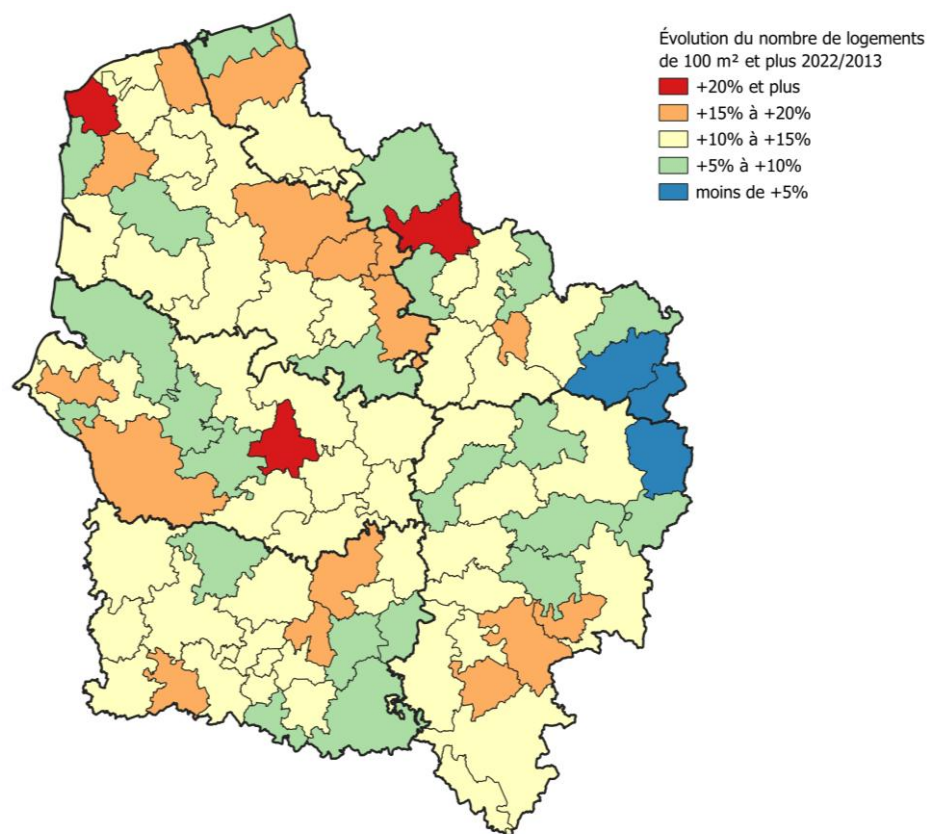
29% de logements de plus de 100 m<sup>2</sup>

Les plus petites surfaces sont très localisées, au niveau des grands centres urbains (Amiens, Creil, Lille, Beauvais).

Les résidences principales les plus spacieuses se concentrent particulièrement dans les zones rurales et les petites villes où l'habitat individuel (maisons) est prédominant et la pression foncière moins forte.

Le nombre de grands logements (plus de 100 m<sup>2</sup>) est en augmentation dans tous les territoires. Cependant cette dynamique est plus mesurée dans l'Avesnois et le nord de l'Aisne, où la construction de logements neufs a ralenti ces dernières années.

Évolution du nombre de résidences principales de 100 m<sup>2</sup> et plus entre 2013 et 2022 par EPCI (en %)

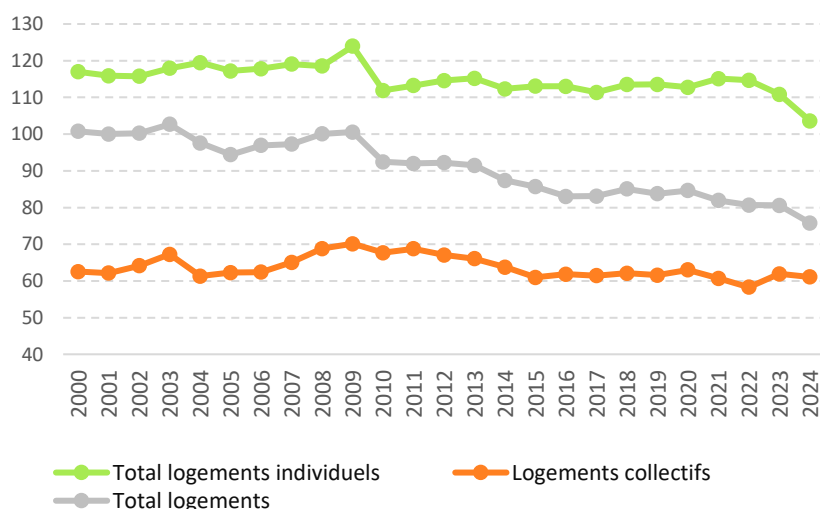


Source : INSEE RP 2022

# PARC DE LOGEMENTS EXISTANTS : SURFACE DES RÉSIDENCES PRINCIPALES (en m<sup>2</sup>)



Évolution de la superficie moyenne des logements mis en chantier en Hauts-de-France (en m<sup>2</sup>)



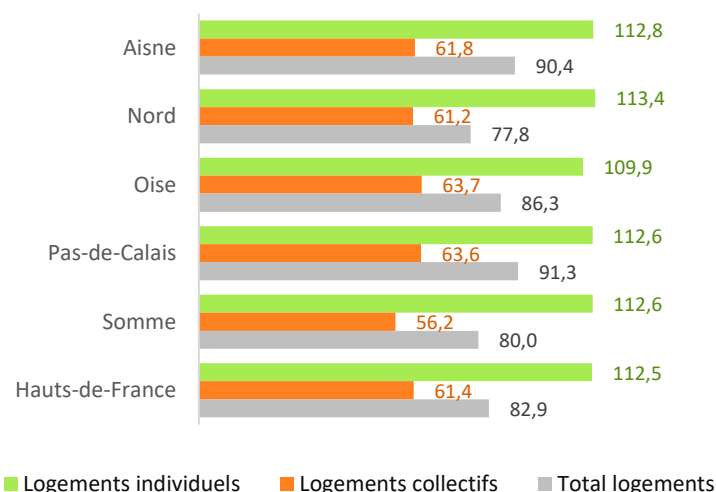
Logements mis en chantier : 82,9 m<sup>2</sup> en moyenne en Hauts-de-France de 2014 à 2024

Les logements individuels présentent une surface moyenne importante, se situant autour de 115 m<sup>2</sup> sur la période, bien qu'une tendance à la baisse se dessine depuis 2023. En revanche, les logements collectifs maintiennent à une surface moyenne oscillant entre 60 m<sup>2</sup> et 70 m<sup>2</sup>.

Les logements individuels purs, qui représentent 64% de la construction de logements individuels construits sur la période 2014-2024, affichent une surface moyenne de 124,4 m<sup>2</sup>. Tandis que les logements individuels groupés neufs ont une moyenne de 91,1 m<sup>2</sup>.

La ventilation par département révèle une certaine homogénéité au cours de cette période. Dans le Nord, où la construction de logements collectifs domine, la surface moyenne est inférieure à la moyenne régionale. Cependant, les logements individuels y sont, en moyenne, plus grands que dans les autres départements.

Superficie moyenne des logements mis en chantier de 2014 à 2024 par département (en m<sup>2</sup>)



Source : SDES, Sitadel – données réelles estimées à oct. 2025

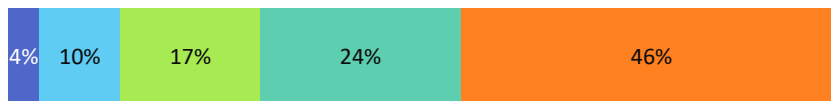




# SYNTHÈSE : TAILLE DES MÉNAGES ET DES LOGEMENTS

Nombre de résidences principales en 2022 en Hauts-de-France

■ 1 pièce ■ 2 pièces ■ 3 pièces ■ 4 pièces ■ 5 pièces et plus



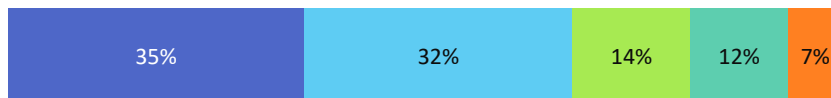
Taille moyenne des résidences principales en 2022

**4,36 pièces**

Individuels : 4,96  
Collectifs : 2,89

Nombre de ménages en 2022 en Hauts-de-France

■ 1 personne ■ 2 personnes ■ 3 personnes ■ 4 personnes ■ 5 personnes ou plus

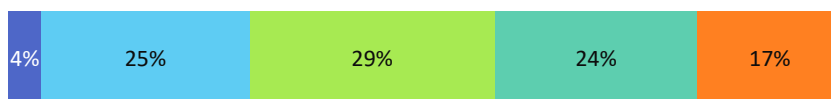


Taille moyenne des ménages en 2022

**2,25 personnes**

Nombre de logements créés de 2014 à 2024 en Hauts-de-France (hors résidences)

■ 1 pièce ■ 2 pièces ■ 3 pièces ■ 4 pièces ■ 5 pièces et plus



Taille moyenne des logements créés de 2014 à 2024 (hors résidences)

**3,35 pièces**

Individuels : 4,35  
Collectifs : 2,62

En 2022, la taille moyenne des ménages dans les Hauts-de-France s'établit à 2,25 personnes, avec 35% des ménages composés d'une seule personne. Parallèlement, la taille moyenne des résidences principales existantes s'élève à 4,36 pièces, une valeur largement influencée par les logements individuels qui affichent une moyenne de près de 5 pièces et représentent 71% du parc existant.

L'offre de construction neuve (hors résidences) de 2014 à 2024 présente une taille moyenne de 3,35 pièces. Cette moyenne est inférieure à celle des logements existants, en raison de la prédominance dans la construction récente, de logements collectifs (58%), dont la taille moyenne est de 2,62 pièces, nettement plus petite que celle des logements individuels (4,35 pièces). Cette situation entraîne ainsi un impact à la baisse sur le nombre moyen de pièces globales créées.

La taille des logements neufs tend à se réduire, tout comme la taille des ménages. Cette tendance s'explique davantage par la baisse de la construction de grands logements (5 pièces et plus). La construction de studios demeure stable mais reste minoritaire, tandis que les logements 2 à 4 pièces constituent la majeure partie de l'offre de logements neufs.

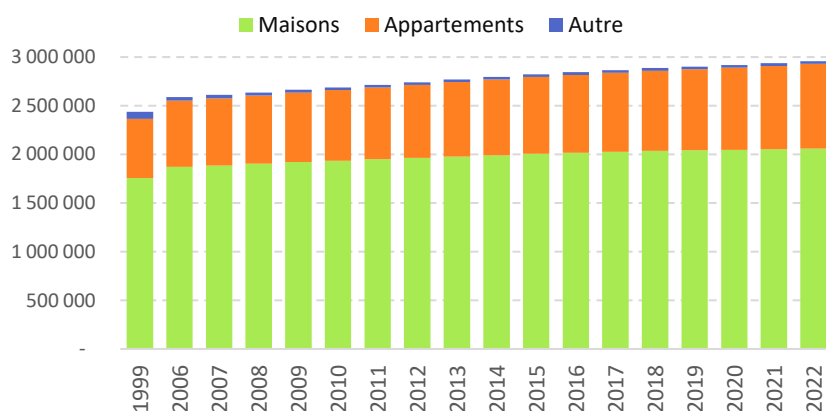
Source : INSEE RP 2022, SDES, Sitadel



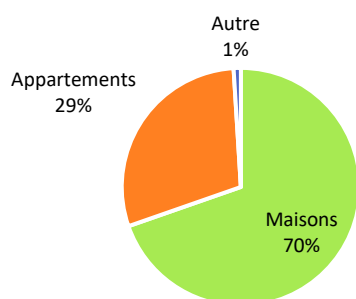
# PARC DE LOGEMENTS EXISTANTS : STATUT D'OCCUPATION



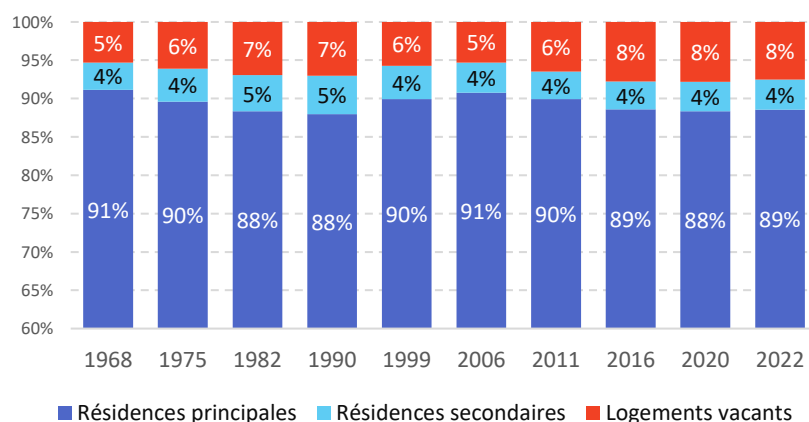
Évolution du nombre de logements par type en Hauts-de-France



Répartition logements par type en 2022 en Hauts-de-France



Évolution des catégories de logements en Hauts-de-France (en %)



La structure du parc de logements des Hauts-de-France est dominée par la maison individuelle, qui représente 70 % des logements en 2022. Toutefois, la part de logements individuels est moins importante dans le Nord (65%) et l'Oise (66%). Bien que le nombre de logements soit en constante augmentation, la proportion de logements individuels a tendance à baisser, passant de 72% en 2011 à 70% en 2022. Par ailleurs, le nombre de logements collectifs connaît une croissance plus rapide, avec une augmentation de +18% sur les 10 dernières années, contre +6% pour les logements individuels.

La part des logements vacants est en hausse, atteignant 7,5% en 2022, contre 6,5% en 2011. Parallèlement, le nombre de logements vacants est en forte augmentation (+27% entre 2011 et 2022).

Les résidences principales représentent 89% du parc de logements, affichant un niveau en léger recul par rapport à 2011 (-1,3 pt).

À l'inverse, le poids des résidences secondaires et logements occasionnels stagne (autour de 4%). Bien que leur nombre ait augmenté de +18% en 10 ans, ces logements sont très localisés (principalement sur le littoral). Il est également à noter qu'une hausse du nombre de résidences secondaires et occasionnelles a été observée entre 2011-2022 dans certaines zones urbaines (Lille, Valenciennes, Amiens, Hénin-Carvin, Lens, Arras).

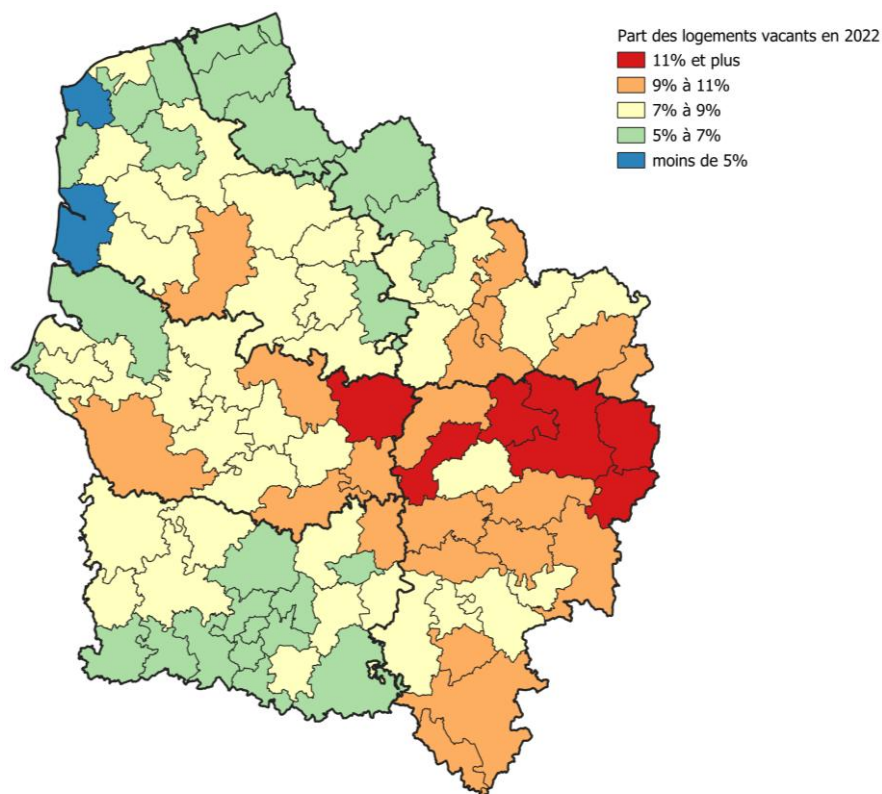
Source : INSEE RP 2022



# PARC DE LOGEMENTS EXISTANTS : STATUT D'OCCUPATION



Part des logements vacants dans l'ensemble du parc de logements en 2022 par EPCI



7,5% de logements vacants en 2022

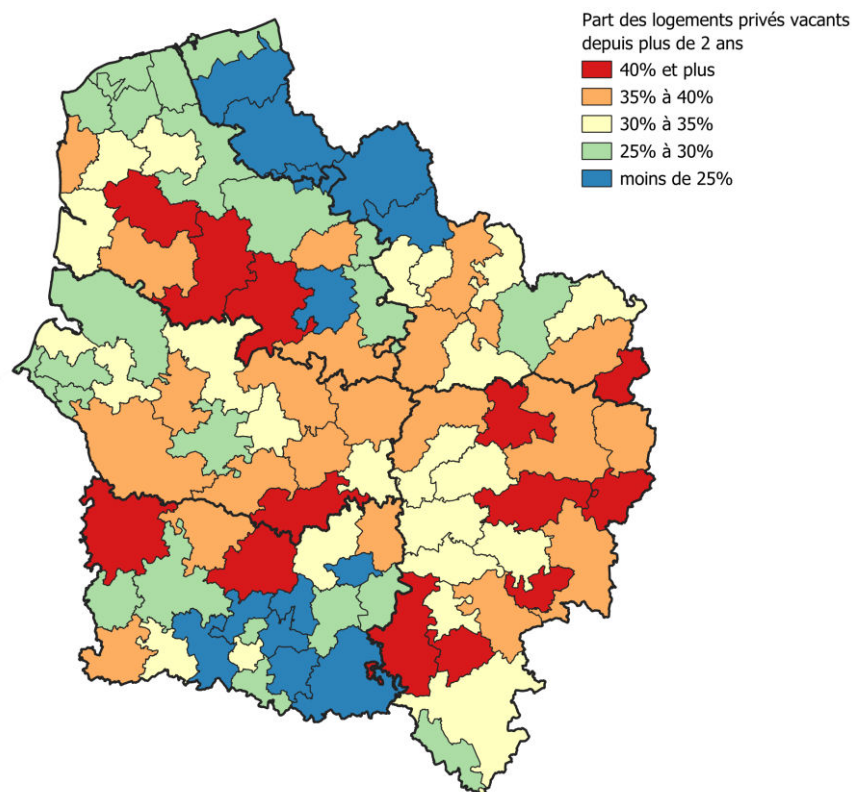
+27% de logements vacants par rapport à 2011

33% de logements vacants du parc privé inoccupés depuis plus de 2 ans

Entre 2011 et 2022, les Hauts-de-France ont connu une augmentation marquée du nombre de logements vacants, un phénomène qui concerne presque totalité des territoires. Cette dynamique traduit à la fois des déséquilibres démographiques (déclin ou stagnation de la population dans certains bassins de vie), et des difficultés structurelles liées à la vétusté ou à la faible attractivité de certains logements.

En 2024, 33% des logements vacants du parc privé sont inoccupés depuis plus de 2 ans. Cette proportion varie de 30% dans le Nord à 39% dans l'Aisne.

Part des logements vacants depuis plus de 2 ans sur l'ensemble des logements vacants du parc privé en 2024 par EPCI



? Il existe deux types de vacance des logements :

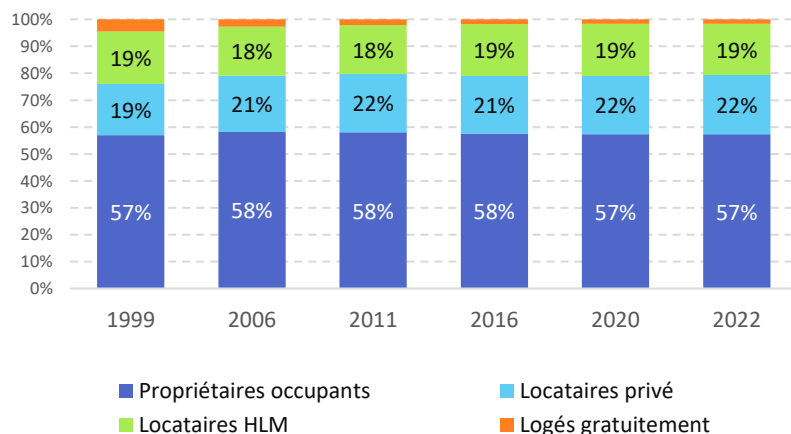
- La vacance de marché est temporaire et inhérente au fonctionnement du marché immobilier. Un minimum de vacance est nécessaire pour la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien des logements. Un taux de vacance raisonnable se situe aux alentours de 6 à 7%.
- La vacance structurelle concerne des logements inadaptés à la demande et reflète des difficultés dont les facteurs peuvent être multiples (vétusté, problèmes de succession...). La durée de 2 ans est définie comme seuil retenu au-delà duquel l'inoccupation renvoie à cette définition de vacance structurelle.

Source : INSEE RP 2022, LOVAC

# PARC DE LOGEMENTS EXISTANTS : STATUT D'OCCUPATION



Évolution de l'occupation des résidences principales en Hauts-de-France (en %)



57% de propriétaires occupants en Hauts-de-France

2,25 personnes par logement

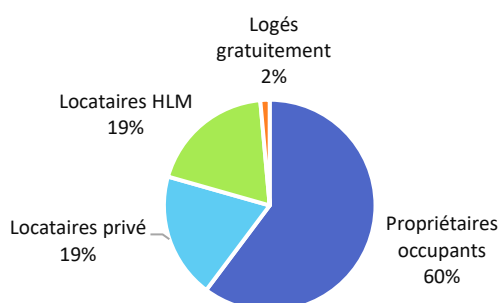
En 2022, 57,4% des résidences principales sont occupées par leurs propriétaires, un niveau en légère baisse par rapport à 2006, alors que la propriété concernait 58,2% des logements. Cette diminution peut s'expliquer par plusieurs facteurs : hausse du coût de l'immobilier, accès plus difficile au crédit pour les jeunes ménages et mobilité résidentielle.

En parallèle, la part des locataires du secteur privé et des locataires HLM est en légère augmentation, atteignant respectivement environ 22% et 19% du parc. Cette progression témoigne du rôle croissant du marché locatif dans la réponse aux besoins de logement, notamment pour les ménages modestes et les jeunes actifs.

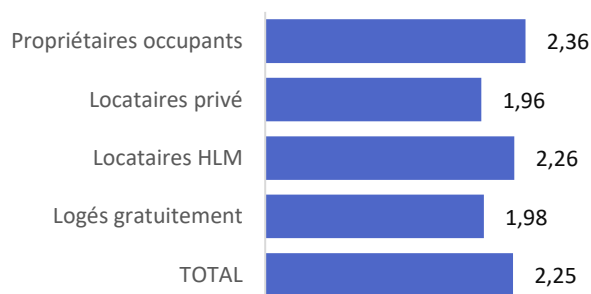
Bien que 57% des résidences principales soient détenus par des propriétaires occupants, plus de 60% de la population vit dans ces habitations. Ce léger décalage s'explique par la taille moyenne plus élevée des ménages propriétaires (2,36 personnes).

Dans les départements de l'Aisne et de la Somme, les ménages propriétaires occupants se caractérisent par une taille moyenne plus réduite, ce qui peut être attribué à une population vieillissante. En revanche, dans l'Oise, les ménages vivant en location HLM affichent une taille supérieure à la moyenne régionale, témoignant d'une dynamique différente en matière de logement et de composition familiale.

Répartition du nombre de personnes par statut d'occupation en 2022 en Hauts-de-France



Répartition du nombre de personnes par logement et par statut d'occupation en 2022 en Hauts-de-France



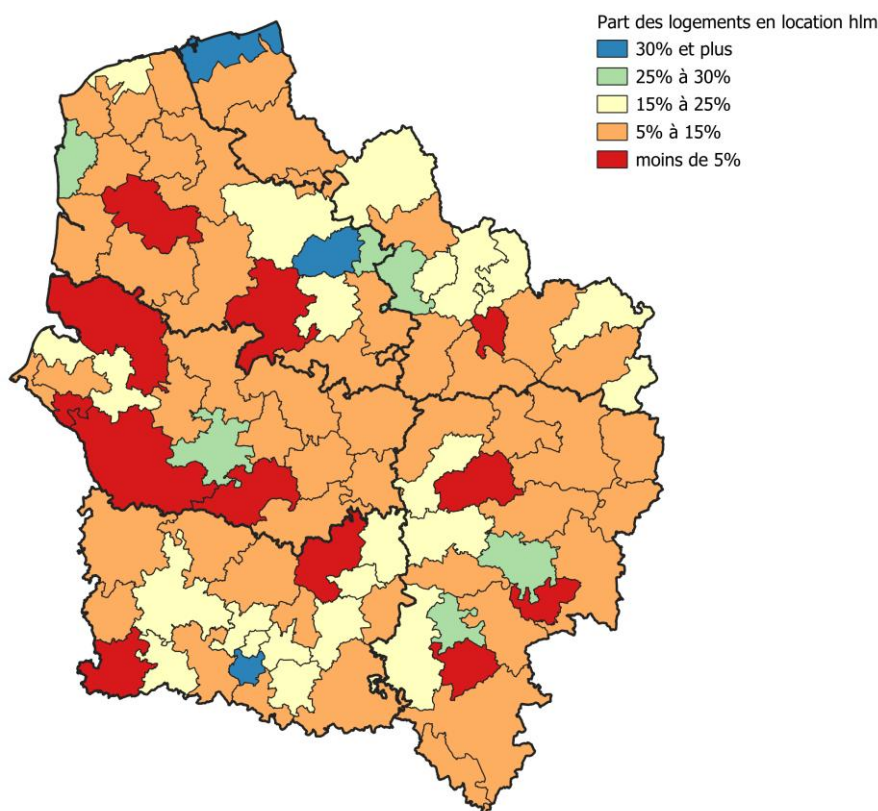
Source : INSEE RP 2022



# PARC DE LOGEMENTS EXISTANTS : STATUT D'OCCUPATION



Part des ménages en logement hlm dans le parc en 2022 par EPCI



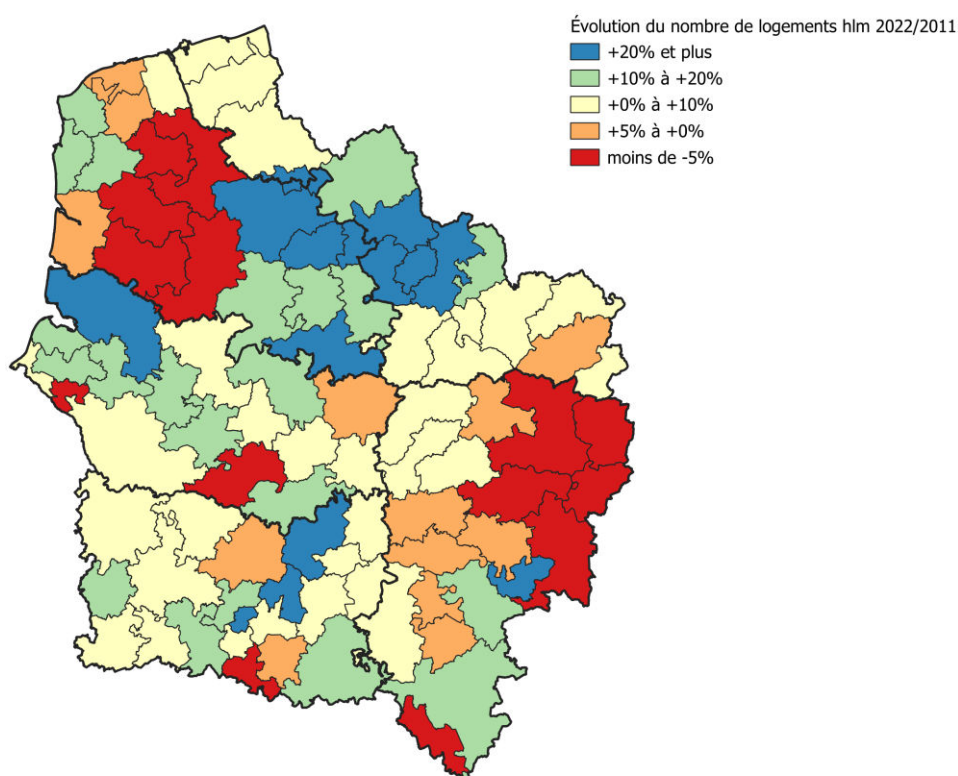
19% de ménages en logements hlm en 2022

+12% de logements hlm occupés par rapport à 2011

La proportion de résidences principales en location HLM varie principalement entre 5 % et 15 % selon les territoires, ce qui reflète un maillage régional relativement équilibré.

Cependant, certains espaces fortement urbanisés se distinguent par une forte concentration de logements sociaux : quatre EPCI dépassent les 30 % de logements sociaux, parmi lesquels la Communauté d'agglomération Creil Sud Oise, qui atteint un taux de plus de 40%.

Évolution du nombre de ménages en logement hlm entre 2011 et 2022 par EPCI



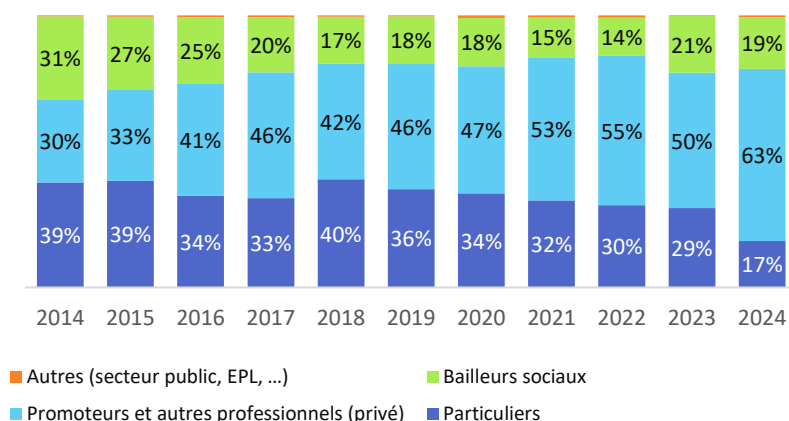
Le nombre de logements hlm connaît une hausse constante dans les Hauts-de-France. Parallèlement, le nombre de ménages occupant un logement social a augmenté de 12% entre 2011 et 2022. Toutefois cette tendance est contrastée dans les territoires. En effet, certaines zones montrent un recul du nombre de ménages en hlm (notamment les zones rurales du nord de l'Aisne et du Pas-de-Calais).

Source : INSEE RP 2022

# CONSTRUCTION NEUVE : PORTEURS DE PROJET



Répartition des logements créés par catégorie de donneur d'ordre en Hauts-de-France (en %)



46% des logements créés par des promoteurs et professionnels (secteur privé) en 2014-2024 en Hauts-de-France

20% des logements créés par des bailleurs sociaux

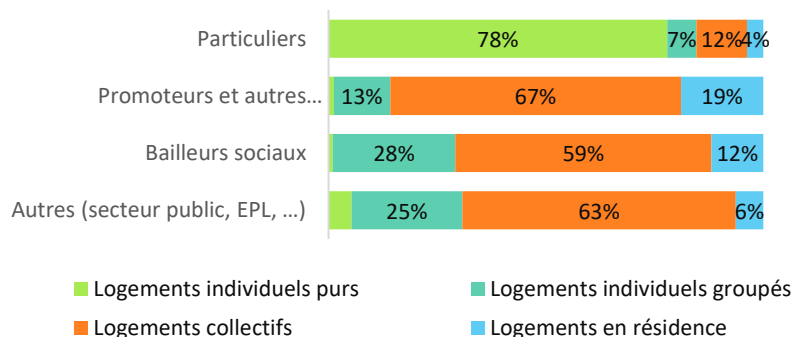
Sur la période 2014-2024, 46% des logements commencés sont portés par des professionnels et promoteurs privés, ce qui témoigne de leur rôle majeur dans la structuration du marché.

En Parallèle, 33% des logements mis en chantier proviennent de la demande de de particuliers, ce qui confirme l'importance du marché individuel de la maison. Ce phénomène est particulièrement marqué dans les espaces ruraux et périurbains (Aisne et Pas-de-Calais).

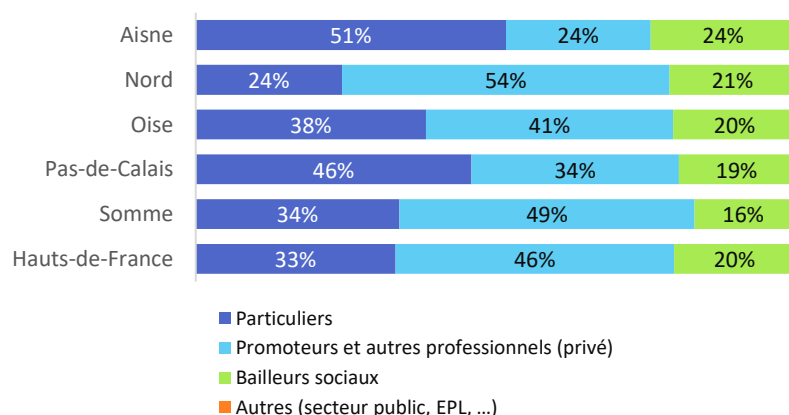
Au cours des dernières années, la construction neuve portée par les particuliers a fortement diminué. Elle ne représente plus que 17% des logements neufs en 2024, contre une moyenne de 6 120 logements par an sur la période 2014-2024.

L'offre de logements neufs proposée par les promoteurs privés se maintient à un niveau élevé depuis 2017.

Logements créés en 2014-2024 par type selon la catégorie de donneur d'ordre en Hauts-de-France (en %)



Logements créés en 2014-2024 par département selon la catégorie de donneur d'ordre (en %)



Échantillon : Catégorie de donneurs d'ordre renseignée pour 97% des logements commencés de 2014 à 2024. Utilisation visée renseignée pour 69% des logements créés de 2014 à 2024.

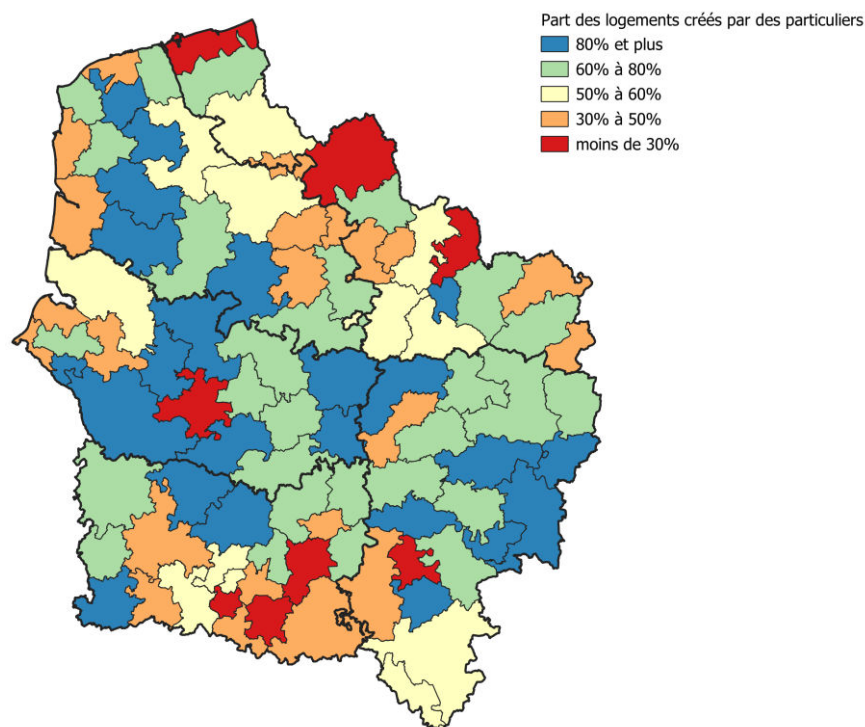
Source : SDES, Sitadel – liste des permis de construire à sept. 2025



# CONSTRUCTION NEUVE : PORTEURS DE PROJET



Part des logements créés par des particuliers en 2014-2024 par EPCI



**33% des logements créés par des particuliers en 2014-2024 en Hauts-de-France**

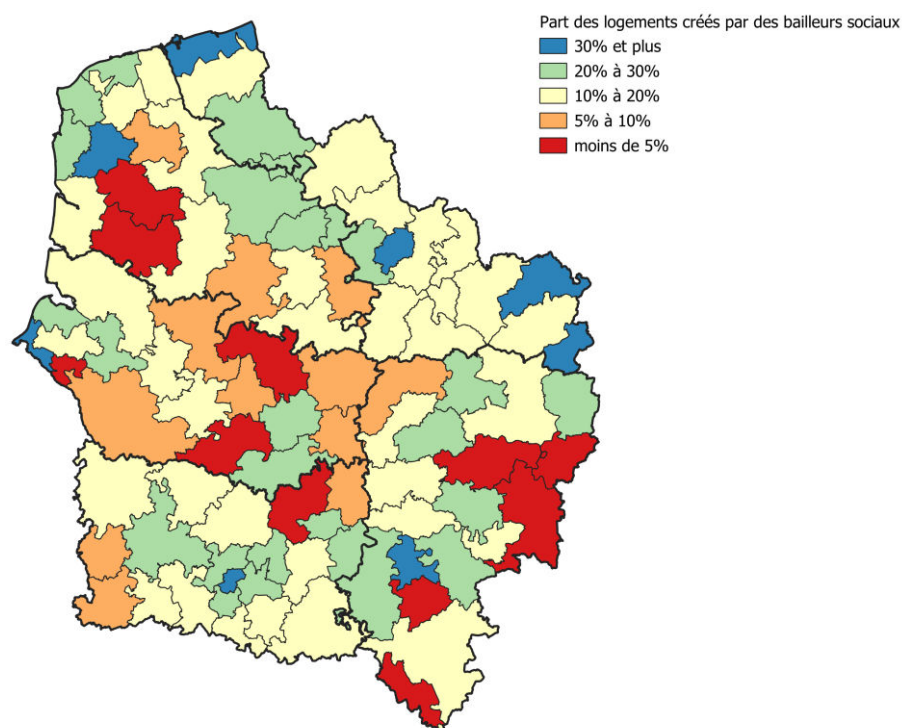
**20% des logements créés par des bailleurs sociaux**

L'analyse de la construction de logements dans les Hauts-de-France entre 2014 et 2024 révèle une disparité territoriale significative concernant la part des logements construits par les différentes catégories de maîtres d'ouvrages.

Dans les zones rurales, telles que l'Aisne et la Somme, la construction par les particuliers prédomine, illustrant un modèle de construction individuelle dispersée. En revanche, dans les zones plus urbanisées, la proportion de logements construits par des particuliers est relativement faible.

Quant à l'activité des bailleurs sociaux elle est plus variée et se concentre, ces dernières années, dans des zones où la tension démographique est forte et où un besoin de renouvellement urbain se fait sentir.

Part des logements créés par les bailleurs sociaux en 2014-2024 par EPCI



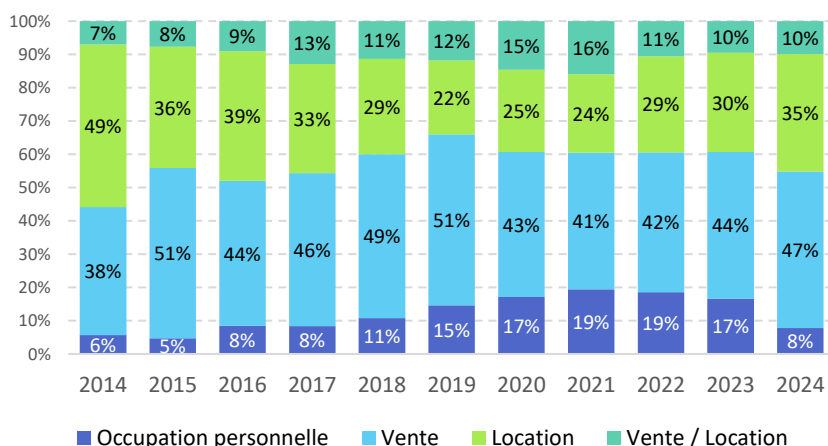
Échantillon : Catégorie de donneurs d'ordre renseignée pour 97% des logements commencés de 2014 à 2024. Utilisation visée renseignée pour 69% des logements créés de 2014 à 2024.

Source : SDES, Sitadel – liste des permis de construire à sept. 2025

# CONSTRUCTION NEUVE : DESTINATION DES LOGEMENTS CRÉÉS



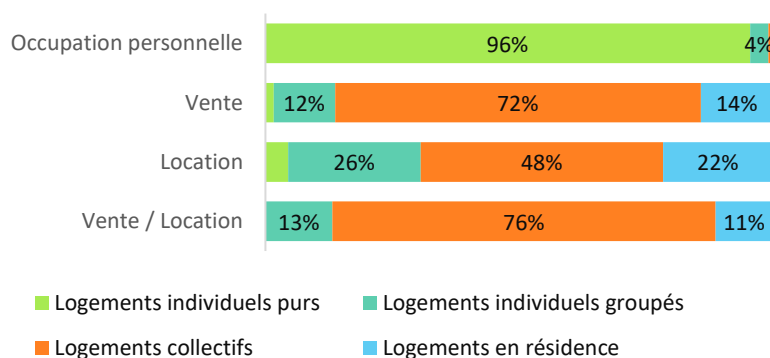
Répartition des logements créés par utilisation visée en Hauts-de-France (en %)



46% des logements créés par des promoteurs et professionnels (secteur privé) en 2014-2024 en Hauts-de-France

20% des logements créés par des bailleurs sociaux

Logements créés en 2014-2024 par type selon l'utilisation visée (en %)



Les logements destinés aux propriétaires occupants représentent 13% des mises en chantier sur la période 2014-2024, un segment qui est principalement porté par les particuliers.

Cette forte proportion illustre l'importance structurelle du marché de l'accession à la propriété dans la région, où la maison individuelle et la notion de propriété restent des références culturelles fortes.

En moyenne, 45% des logements neufs sont destinés à la vente. Depuis 2014, les appartements représentent la grande majorité des logements neufs (à vendre = mis en vente) (72%).

Échantillon : Catégorie de donneurs d'ordre renseignée pour 97% des logements commencés de 2014 à 2024. Utilisation visée renseignée pour 69% des logements créés de 2014 à 2024.

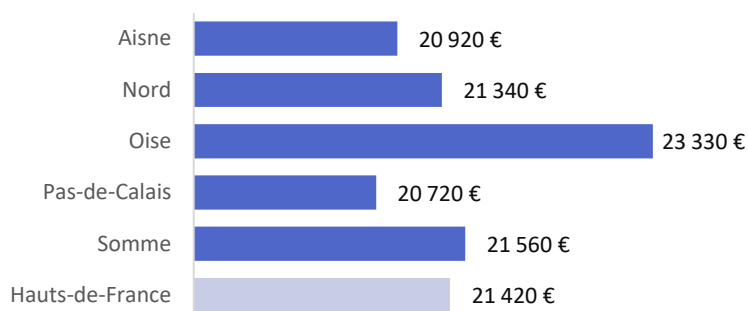
Source : SDES, Sitadel – liste des permis de construire à sept. 2025



# DÉMOGRAPHIE : NIVEAU DE VIE DES MÉNAGES



Niveau de vie médian des ménages en 2021 par département (en euros)



21 420 € niveau de vie médian des ménages en Hauts-de-Franc en 2021

18% de taux de pauvreté

48% de ménages imposés

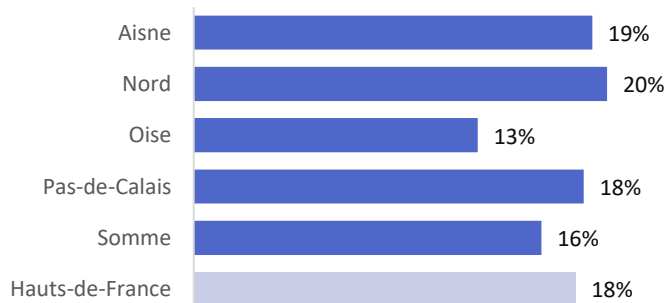
Part des ménages imposés en 2021 par département (en %)



La région des Hauts-de-France se distingue par des indicateurs socio-économiques globalement inférieurs à la moyenne nationale, la plaçant en dernière position parmi les régions métropolitaines, juste derrière l'Occitanie.

En 2021, le revenu médian des ménages dans les Hauts-de-France s'élève à 21 420 €, en deçà du niveau national qui atteint 23 080 €. Cette situation se manifeste également par un taux de pauvreté de 18 % dans la région, comparé à la moyenne de 15% en France métropolitaine. De plus, seulement 48% des ménages sont imposés dans les Hauts-de-France, contre 53% au niveau national.

Taux de pauvreté au seuil de 60 % de la médiane du niveau de vie en 2021 par département (en %)



En ce qui concerne l'emploi la région présente une forte proportion de salariés avec 90% des actifs occupant ce statut et 84% des actifs travaillent à temps complet.

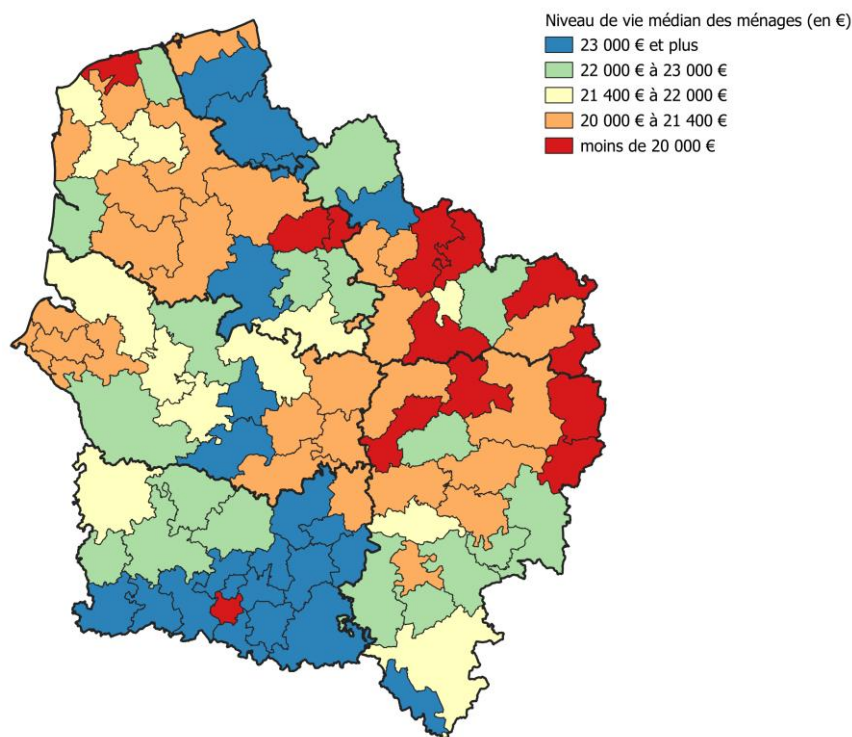
Source : INSEE – FILOSOFI 2021



# DÉMOGRAPHIE : NIVEAU DE VIE DES MÉNAGES



Niveau de vie médian des ménages en 2021 par EPCI (en euros)



21 420 € niveau de vie médian des ménages en Hauts-de-Franc en 2021

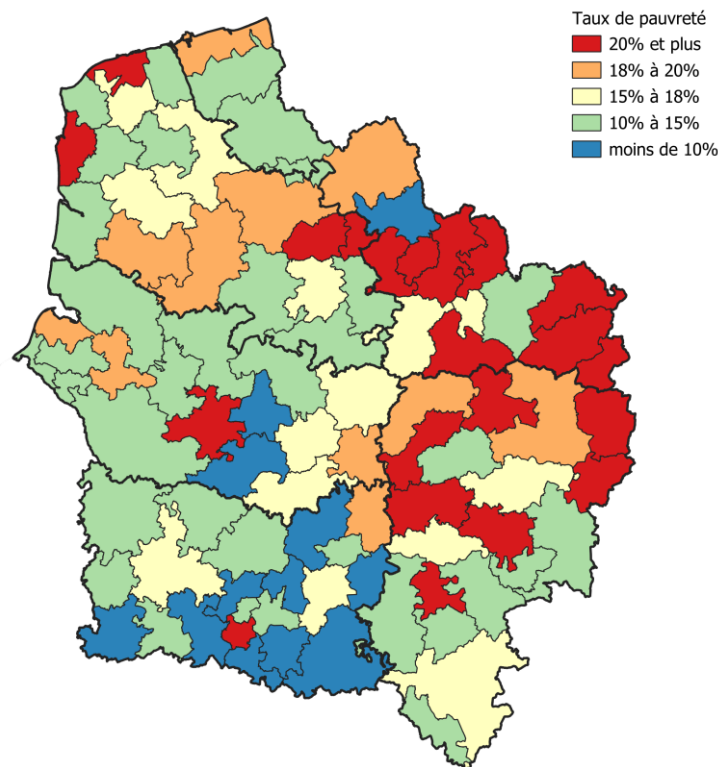
18% de taux de pauvreté

Les niveaux de vie les plus élevés (23 000 € et plus, supérieurs à la moyenne nationale) se concentrent dans le sud de l'Oise (proche de l'Île-de-France) et dans les Flandres. À l'inverse, les zones affichant les niveaux de vie médians les plus faibles (moins de 20 000 €) touchent notamment des zones de l'Aisne, du Nord (Maubeuge, Valenciennes), du bassin minier. Une grande partie du centre et de l'ouest (Pas-de-Calais, Somme) présente un niveau de vie plutôt modéré à faible (20 000 € à 22 000 €), traduisant une fragilité économique plus étendue.

Le taux de pauvreté est corrélé au niveau de vie des ménages. Ainsi, les territoires du sud de la région affichent les taux de pauvreté les plus faibles. À l'opposé, le bassin minier, l'Avesnois et le nord de l'Aisne (Thiérache) cumulent un niveau de vie faible et un taux de pauvreté élevé.

Certains territoires affichent des tendances opposées, révélant de plus fortes inégalités entre les ménages. La Métropole de Lille, par exemple, parvient à dégager des niveaux de vie médians supérieurs à la moyenne régionale, mais est également confrontée à un taux de pauvreté important.

Taux de pauvreté au seuil de 60 % de la médiane du niveau de vie en 2021 par EPCI (en %)

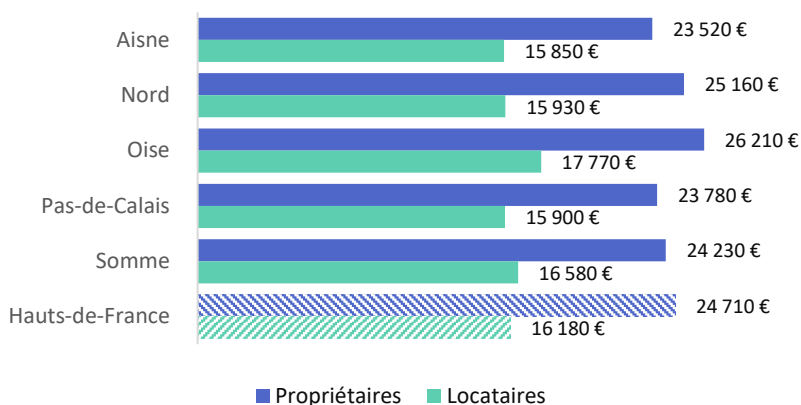


Source : INSEE – FILOSOFI 2021

# DÉMOGRAPHIE : NIVEAU DE VIE DES MÉNAGES



Niveau de vie médian des ménages en 2021 par département et par statut d'occupation des logements (en euros)



41% des ménages sont locataires en Hauts-de-France

16 180 € niveau de vie médian des ménages locataires en 2021 soit 5 240 € sous la moyenne régionale

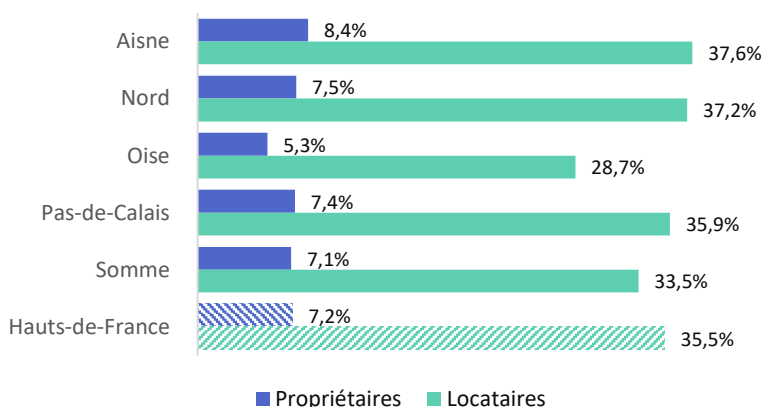
Le revenu médian des propriétaires dans la région est nettement plus élevé, atteignant 26 210 € dans l'Oise. En revanche, le revenu médian des locataires est considérablement inférieur, ne dépassant pas 17 770 €, également dans l'Oise.

Cette disparité de niveau de vie se traduit par des taux de pauvreté très contrastés au sein de la région. En effet, les propriétaires affichent un taux de pauvreté relativement bas (7,2 %), tandis que les locataires sont confrontés à une précarité importante, avec un taux de pauvreté atteignant 35,5 %.

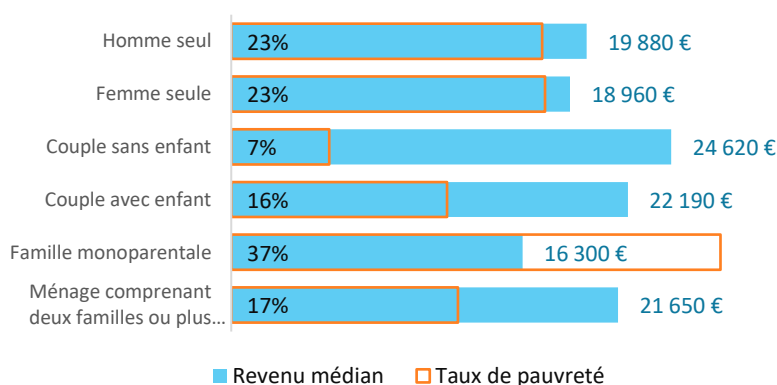
A l'échelle départementale, l'Aisne enregistre le taux de pauvreté le plus élevé parmi les locataires (37,6%), suivi par le Nord (37,2%). A noter que, la part de ménages en location du Nord est la plus importante en région (44%).

Par type de ménage, les familles monoparentales sont les plus fragiles alors que les couples sans enfant présente le meilleur niveau de vi.

Taux de pauvreté au seuil de 60 % de la médiane du niveau de vie en 2021 par département et par statut d'occupation des logements (en %)



Taux de pauvreté et niveau de vie médian en 2021 par type de ménage



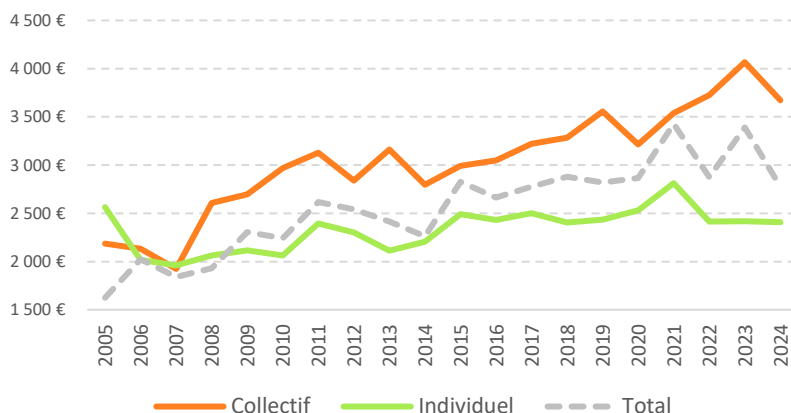
Source : INSEE – FILOSOFI 2021



# CONSTRUCTION NEUVE : PRIX DE VENTE DES LOGEMENTS NEUFS



Prix TTC moyen au m<sup>2</sup> des logements neufs réservés par des particuliers en Hauts-de-France (en euros)



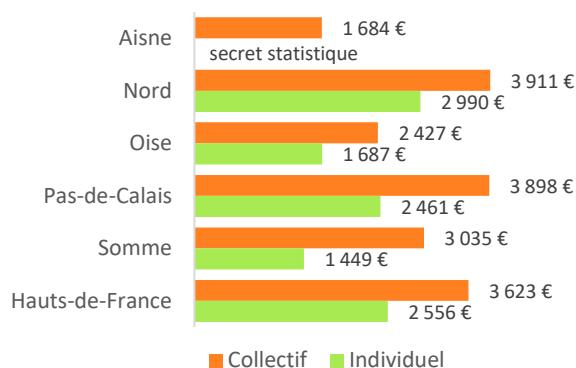
Prix des logements neufs réservés par des particuliers (moyenne 2020-2024) : **3 088 € TTC / m<sup>2</sup>**

Avec un prix TTC moyen au mètre carré pour le logement neuf réservé par les particuliers (logements vendus par des promoteurs et professionnels) s'établissant à 3 088 € (moyenne 2020-2024), la région Hauts-de-France se positionne parmi les moins chères de France métropolitaine, significativement sous la moyenne nationale (3 833 €) et loin derrière l'Île-de-France (4 393 €).

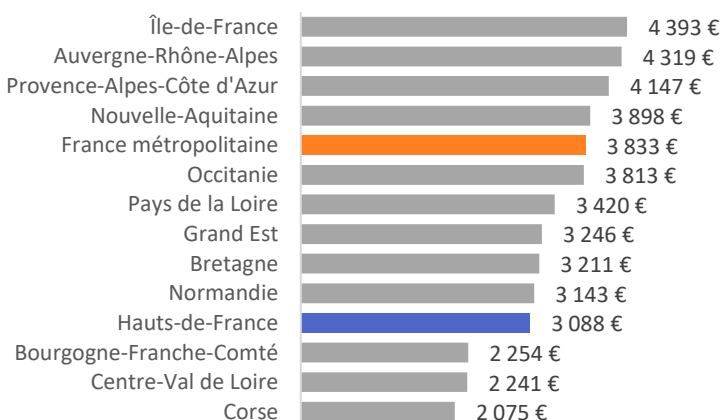
Cette moyenne régionale masque cependant d'importantes disparités par département : le Nord affiche le prix le plus, s'approchant de la moyenne nationale, tandis que les logements collectifs sont plus accessibles dans l'Oise et dans l'Aisne.

Les prix plus élevés du Nord et du Pas-de-Calais contrastent avec des taux de pauvreté élevés dans certains territoires de ces départements, indiquant une potentielle tension immobilière dans certaines zones qui ne reflète pas toujours la capacité financière des ménages locaux.

Prix TTC moyen au m<sup>2</sup> des logements neufs réservés par des particuliers par département (moyenne 2020-2024, en euros)



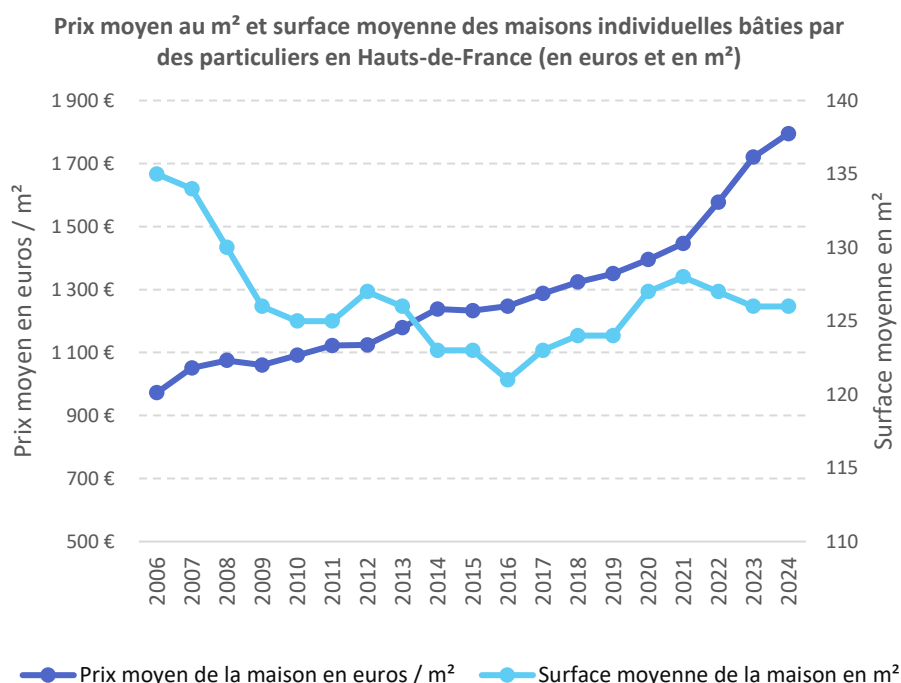
Prix TTC moyen au m<sup>2</sup> des logements neufs réservés par des particuliers par région (moyenne 2020-2024, en euros)



Source : SDES - enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN)



# CONSTRUCTION NEUVE : PRIX DE VENTE DES LOGEMENTS NEUFS



**Prix des maisons bâties des particuliers en 2024 : 1 795 € / m<sup>2</sup>**

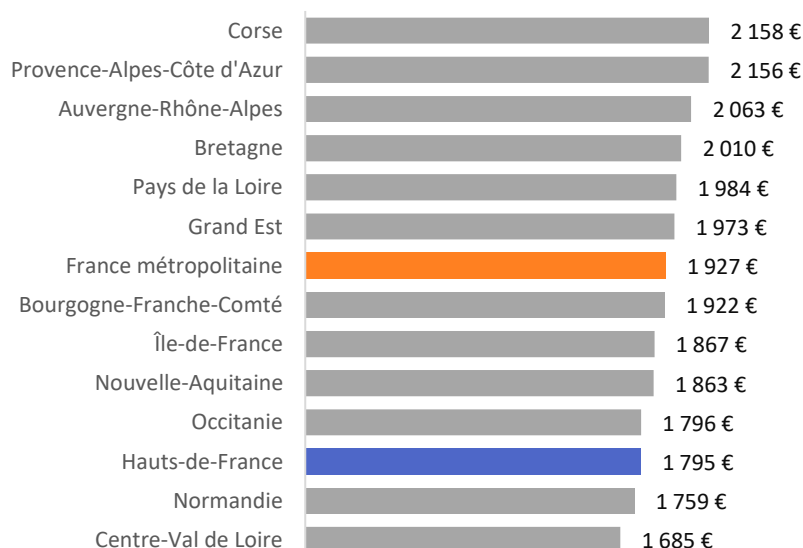
Les mises en construction de maisons individuelles par des particuliers en Hauts-de-France ont fortement baissé ces dernières années. Avant 2014, plus de 7 000 maisons étaient construites par an, ce chiffre est tombé à 3 300 en 2023 et 2 530 en 2024.

L'évolution de la surface moyenne hors foncier est plus fluctuante : après une forte baisse entre 2007 et 2015, elle est repartie à la hausse, mais reste sous les niveaux élevés d'avant 2008 (plus de 130 m<sup>2</sup>), variant entre 120 m<sup>2</sup> et 130 m<sup>2</sup>.

Parallèlement, les prix ont suivi une hausse continue, passant d'environ 1 000 € /m<sup>2</sup> en 2006 à près de 1 800 € /m<sup>2</sup> en 2024. Néanmoins, la région Hauts-de-France demeure l'une des régions les moins chères de France métropolitaine pour ce type de construction.

La moitié des maisons neuves construites en 2024 ont été commandées par des cadres ou des employés. Les retraités et les cadres investissent davantage avec une moyenne de près de 2 000 €/m<sup>2</sup>.

**Prix moyen au m<sup>2</sup> des maisons individuelles bâties par des particuliers en 2024 par région (en euros)**



Source : ministère de la transition écologique et solidaire (SDES, EPTB)



# SYNTHÈSE : ACCÈS DES MÉNAGES AU LOGEMENT NEUF



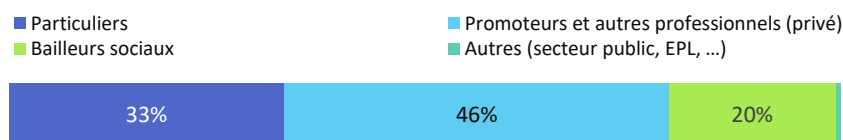
## Statut d'occupation des résidences principales en 2022 en Hauts-de-France



Propriétaires occupants  
57% des ménages

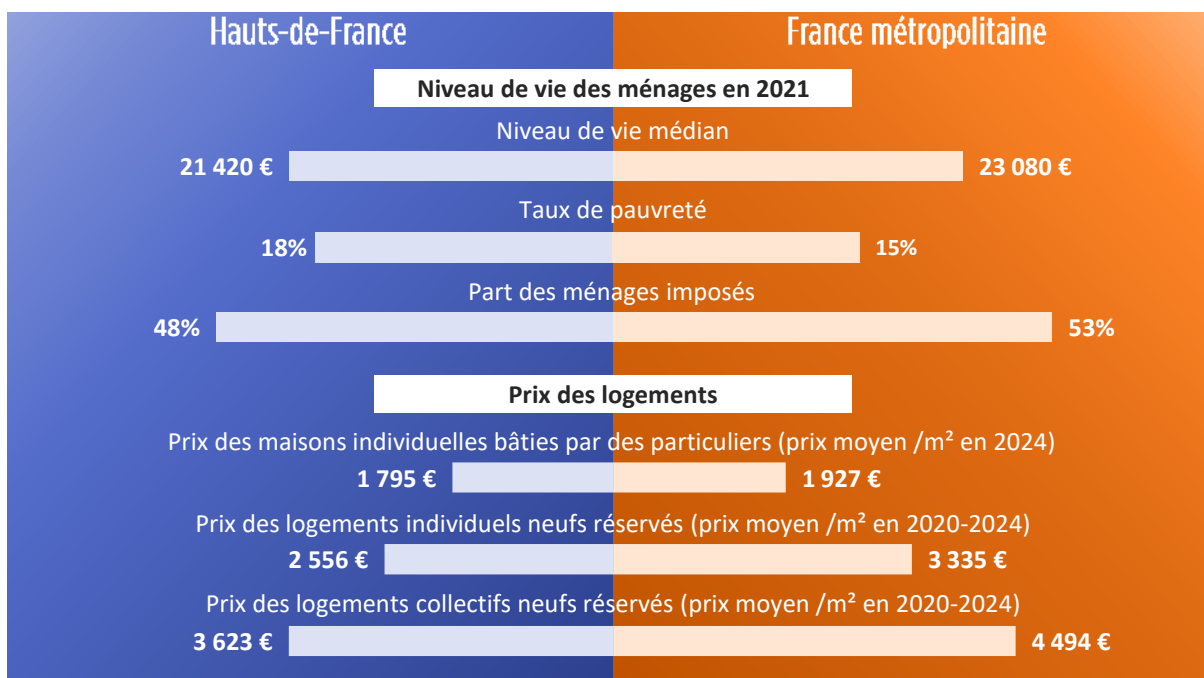
Locataires hlm  
19% des ménages

## Donneurs d'ordre des logements créés de 2014 à 2024 en Hauts-de-France



Logements créés en 2014-2024  
20% bailleurs sociaux

La proportion de logements créés par les bailleurs sociaux correspond à la proportion de ménages résidant en logements hlm. Toutefois, les demandes de logements sociaux ne cessent d'augmenter et ne peuvent pas toujours être satisfaites. La construction de logements par des professionnels et promoteurs immobiliers reste dominante dans un modèle où l'accès à la propriété devient plus difficile, notamment pour les ménages modestes. Les personnes seules et les familles monoparentales sont les types de ménages les plus fragiles sur le plan financier, mais ce sont aussi ceux qui présentent les plus fortes évolutions de leur nombre sur dix ans.



Malgré des prix immobiliers plus abordables, la région Hauts-de-France présente un niveau de vie médian inférieur et un taux de pauvreté plus élevé que la moyenne métropolitaine, reflété également par une proportion plus faible de ménages imposés.

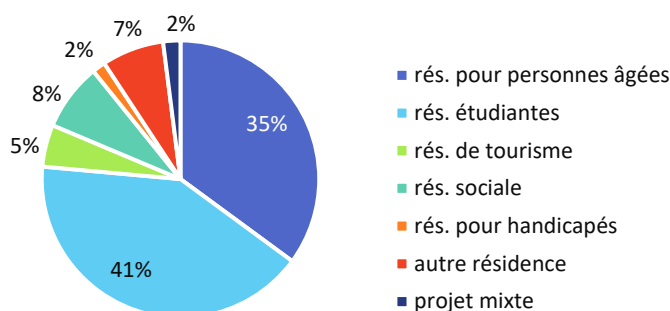
Sources : INSEE, SDES, Sitadel – liste des permis de construire, enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN)



# CONSTRUCTION NEUVE : LOGEMENTS EN RÉSIDENCE



Type de résidences créées sur la période 2014-2024 en Hauts-de-France  
(unité : nombre de logements créés)



25 660 logements en résidence créés entre 2014 et 2024 en Hauts-de-France, soit en moyenne 2 333 logements créés par an

41% des logements en résidence créés pour les étudiants

35% des logements en résidence créés pour les personnes âgées

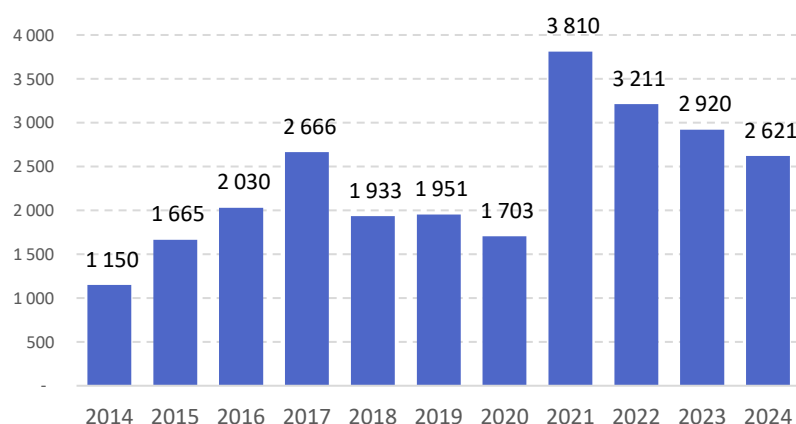
Deux catégories concentrent près des trois quarts des logements en résidence créés : résidences pour personnes âgées avec 35% des logements et les résidences étudiantes (41%). Cette répartition traduit un double phénomène démographique majeur : le vieillissement de la population régionale qui crée un besoin croissant d'hébergements adaptés ; et la présence d'importants pôles universitaires (Lille, Amiens, ...) nécessitant un parc de résidences étudiantes en expansion.

La construction de logements en résidence s'est nettement accélérée en 2021 et se maintient depuis à un niveau élevé.

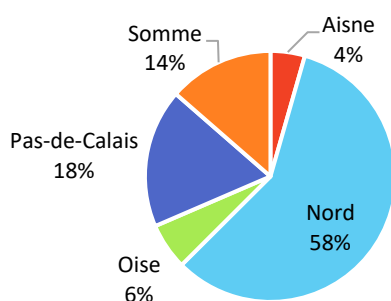
Le Nord totalise 14 900 logements en résidence créés sur la période 2014-2024, principalement des résidences étudiantes (47%) et des résidences pour personnes âgées (33%). L'Oise se distingue avec 35% de logements en résidence créés à destination sociale (contre 8% en moyenne au niveau régional).

70% des logements en résidence neufs sont portés par des promoteurs et professionnels du secteur privé. Les projets de résidences sociales sont principalement portés par les bailleurs sociaux.

Évolution du nombre de logements en résidence créés en Hauts-de-France



Logements en résidences créés sur la période 2014-2024 par département

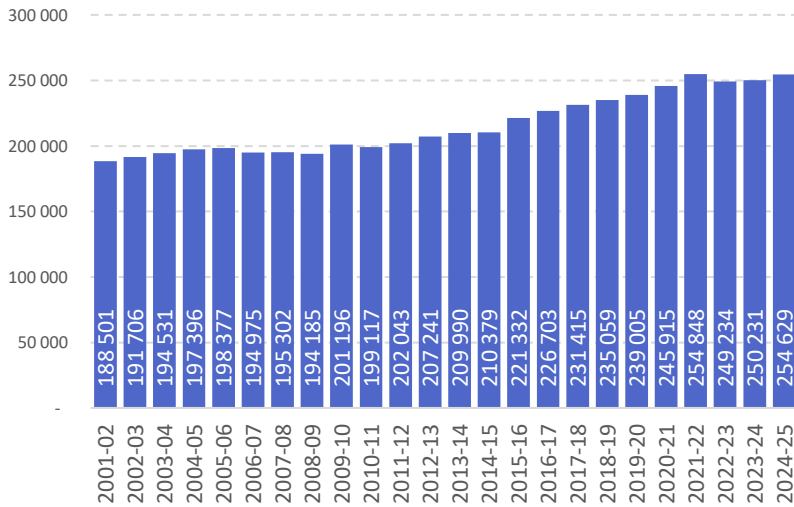


Source : SDES, Sitadel – liste des permis de construire à sept. 2025





Évolution du nombre d'étudiants inscrits dans l'enseignement supérieur en Hauts-de-France



254 600 étudiants dans l'enseignement supérieur en Hauts-de-France en 2024-2025

+21% par rapport à 2013-2014

L'année universitaire 2024-2025 compte 254 629 étudiants inscrit dans l'enseignement supérieur en Hauts-de-France. La répartition géographique montre une concentration significative des étudiants dans le Nord (67%).

29% des étudiants sont inscrits dans un établissement privé, ce taux étant supérieur dans l'Académie de Lille (32% contre 18% pour l'Académie d'Amiens).

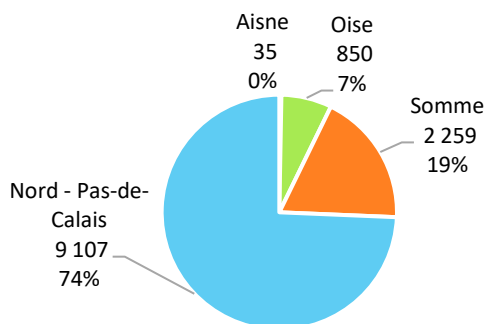
Taux d'étudiants boursiers de l'enseignement supérieur par département en 2024



L'offre de logements CROUS permet d'accueillir environ 19% des étudiants boursiers de la région.

Par conséquent, la majorité des étudiants, y compris les boursiers non logés par le CROUS et les non-boursiers, dépendent fortement de solutions de logement alternatives comme le domicile familial ou les logements locatifs privés. Cette situation engendre un besoin élevé en logements dans les territoires étudiants.

Nombre de logements étudiants du CROUS par département en 2024

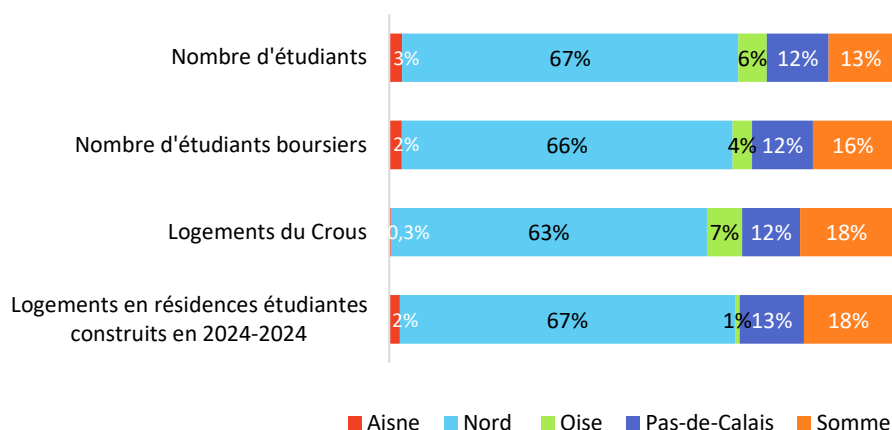


Sources : MESR-SIES, Crous

# CONSTRUCTION NEUVE : LOGEMENTS EN RÉSIDENCE ÉTUDIANTES



## LOGEMENTS EN RÉSIDENCE POUR ÉTUDIANTS



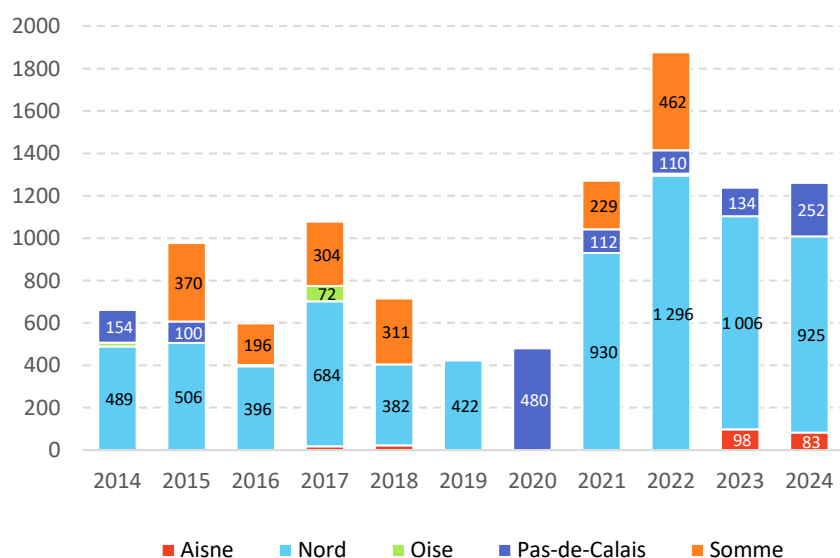
255 000 étudiants en 2024 en Hauts-de-France

dont 26% d'étudiants boursiers

12 250 places en logement CROUS

960 logements étudiants construits par an (moyenne 2014-2024)

## Évolution du nombre de logements en résidence étudiantes créés par département



La construction de résidences étudiantes connaît une nette accélération depuis 2021, une tendance largement portée par le département du Nord. Ce dernier s'impose comme le moteur régional avec plus de 7 000 logements neufs créés au cours de la dernière décennie.

Le Pas-de-Calais et la Somme affichent une activité plus irrégulière d'une année sur l'autre, tout en restant dynamiques avec respectivement plus de 1 300 et près de 1 900 nouveaux logements étudiants depuis 2014.

Le faible volume de construction dans l'Aisne s'explique par une offre d'enseignements supérieurs limitée.

Malgré la présence d'universités et d'écoles supérieures (Compiègne, Beauvais, ...), l'Oise enregistre très peu de mises en chantier de logements étudiants. À noter que le taux d'étudiants boursiers du département est inférieur à la moyenne régionale (18% contre 26%) et la capacité d'accueil du Crous permet de loger 33% de ceux-ci (contre 19% en région).

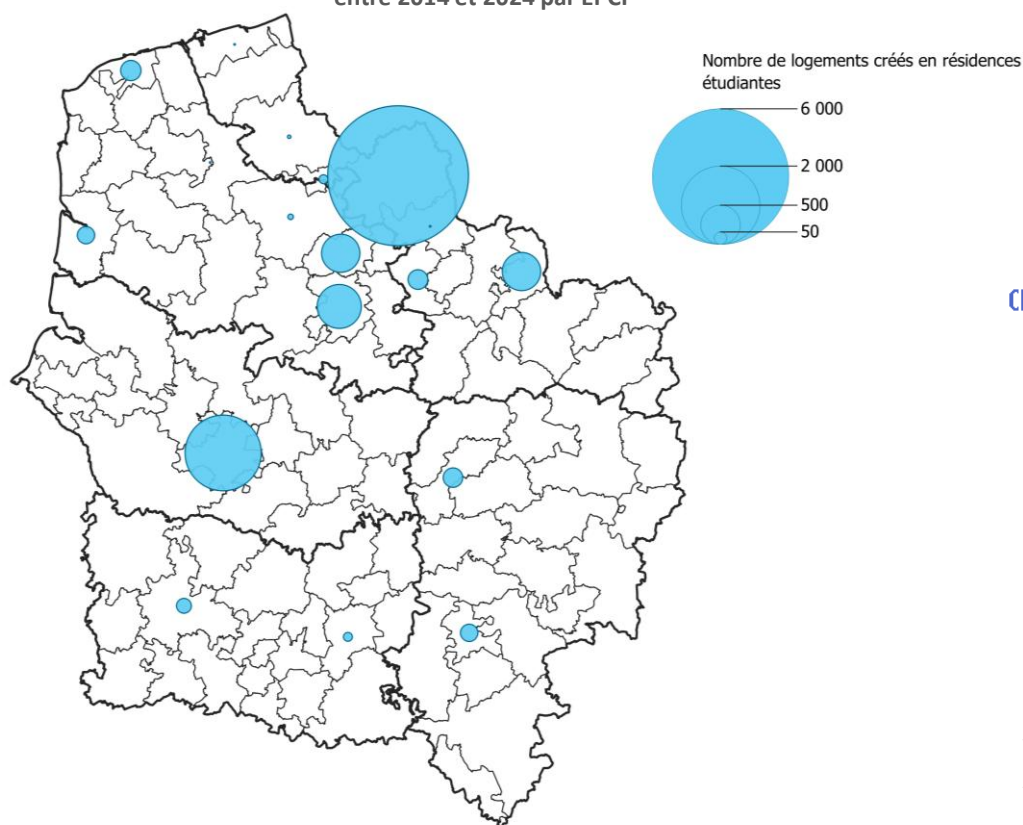
Sources : INSEE, MESR-SIES, Crous, Sitadel – liste des permis de construire à sept. 2025



# CONSTRUCTION NEUVE : LOGEMENTS EN RÉSIDENCE ÉTUDIANTES



Nombre de logements en résidences étudiantes construits entre 2014 et 2024 par EPCI

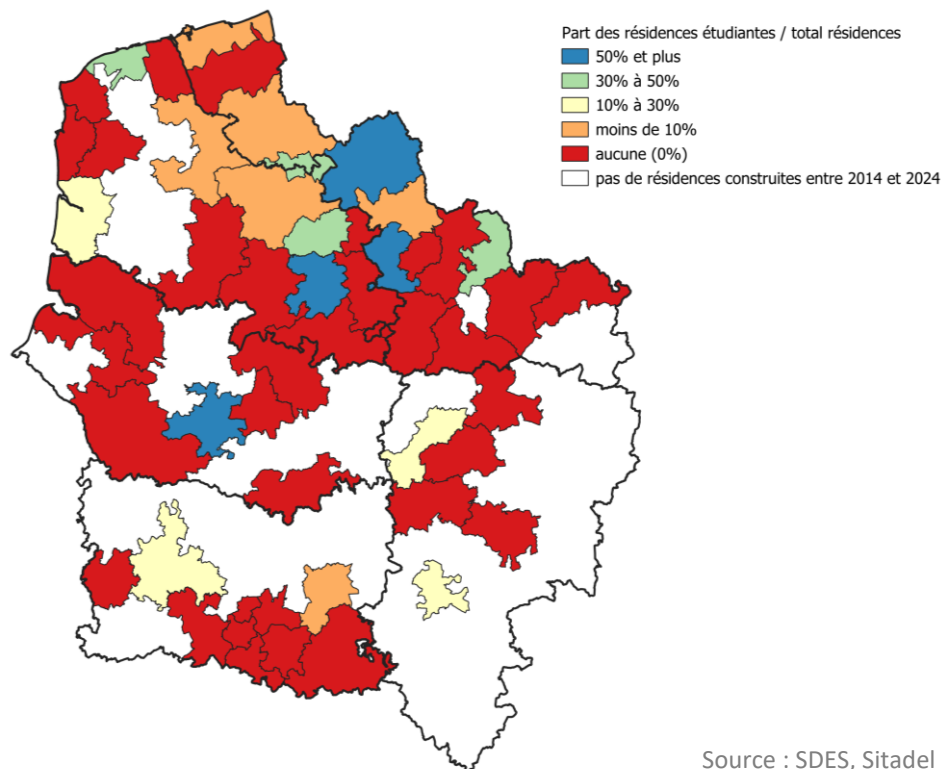


41% des logements en résidences créés entre 2014 et 2024 sont destinés à l'accueil des étudiants

Les résidences étudiantes construites entre 2014 et 2024 se situent toutes en zones urbaines, dont 61% dans la métropole de Lille.

La construction de résidences étudiantes est dynamique dans les villes universitaires : Lille, Amiens, Arras, Valenciennes.

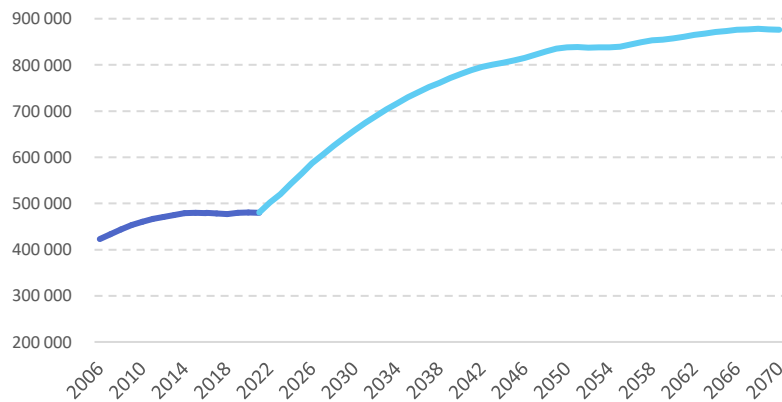
Part des logements neufs en résidences étudiantes / total résidences (en %)



Source : SDES, Sitadel – liste des permis de construire à sept. 2025



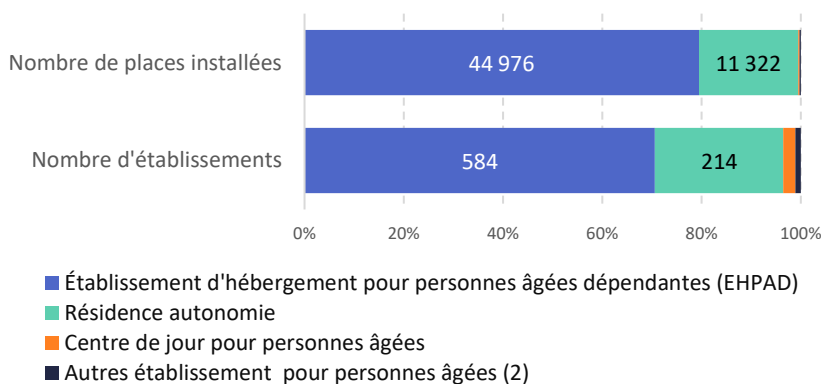
Évolution du nombre de de personnes de 75 ans et plus en Hauts-de-France



500 000 personnes de 75 ans et plus en 2022 en Hauts-de-France  
+8% par rapport à 2011

Projection à 2070  
16% de la population aura 75ans et plus contre 8% en 2022

Capacité d'accueil dans les établissements pour les personnes âgées par catégorie d'établissement en Hauts-de-France en 2022 (hors places en accueil temporaire et de jour)



La région Hauts-de-France a vu sa population de 75 ans et plus augmenter de 8% entre 2011 et 2022 alors que la population totale stagnait (+0,7%).

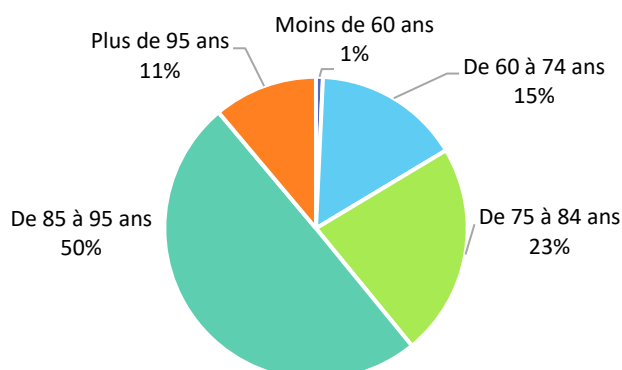
Environ 95% des seniors des Hauts-de-France résident à domicile, un taux légèrement supérieur au niveau national (93%). Parmi eux, 9,3% des personnes de 60 ans ou plus étaient en perte d'autonomie en 2021 (contre 7% en France), nécessitant le recours à une aide professionnelle ou à l'aide de l'entourage.

Concernant l'accueil des personnes âgées, la région comptait en 2022 d'environ 44 500 résidents en EHPAD, ces structures représentant la majorité (80%) de la capacité d'accueil.

À noter que 16% des résidents en EHPAD en région ont moins de 75 ans, un pourcentage supérieur à la moyenne nationale (11%).

Dans l'Aisne et l'Oise, environ 8% des personnes de 75 ans et plus résident en EHPAD. Ce taux est plus faible dans le département du Pas-de-Calais (6,5%).

Nombre de résidents en EHPAD selon la tranche d'âge en Hauts-de-France en 2022

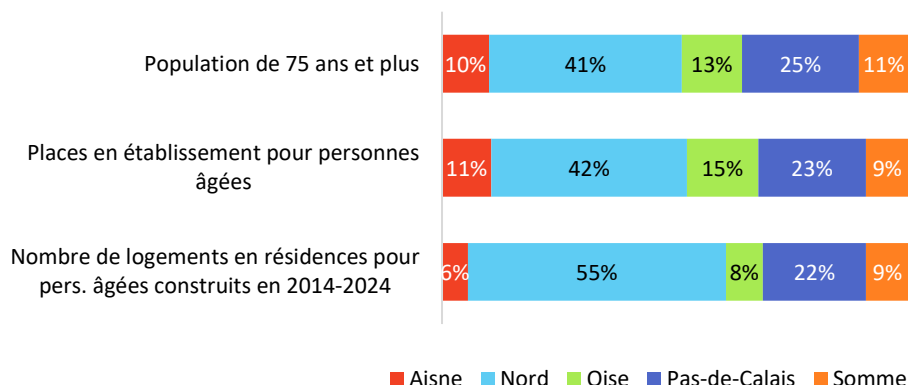


Sources : INSEE, Drees (Données statistiques publiques en santé et social)

# CONSTRUCTION NEUVE : LOGEMENTS EN RÉSIDENCES POUR PERSONNES ÂGÉES



## LOGEMENTS EN RÉSIDENCE POUR PERSONNES ÂGÉES



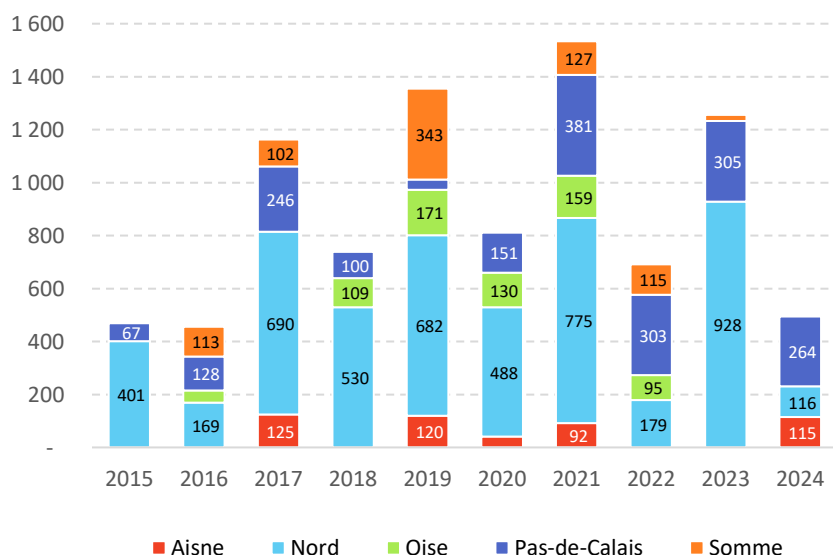
500 000 habitants de 75 ans et plus en 2022 en Hauts-de-France

dont 7% de résidents en EHPAD

59 200 places en établissements pour personnes âgées en 2022

815 logements construits par an (moyenne 2014-2024)

## Évolution du nombre de logements en résidence pour personnes âgées créés par département



Depuis 2014, la construction de résidences pour personnes âgées se concentre dans le Nord avec près de 5 000 logements créés.

Le rythme de construction est plus irrégulier dans le sud de la région. Pourtant, les besoins y sont marqués, avec une proportion de personnes de 75 ans et plus logées en EHPAD légèrement supérieure à la moyenne régionale (8% contre 7,4 %).

Cette pression devrait s'accroître d'ici 2070, notamment dans l'Aisne et la Somme où la part des plus de 75 ans atteindra 18% de la population (contre 16% au niveau régional).

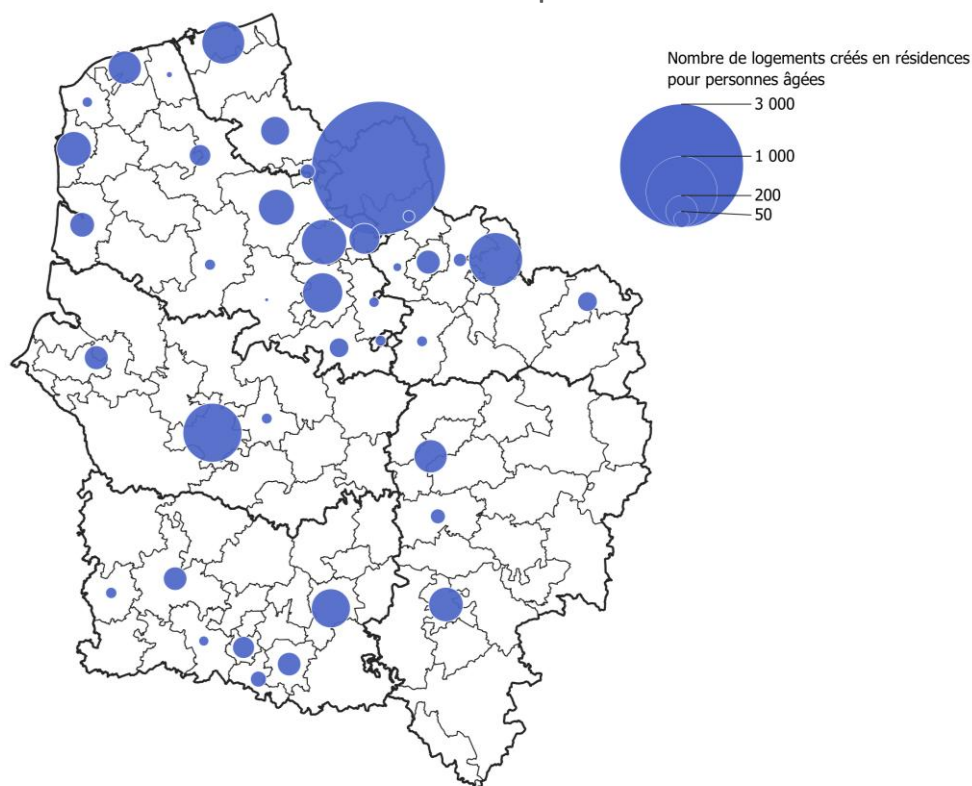
Sources : INSEE, Drees, SDES, Sitadel – liste des permis de construire à sept. 2025



# CONSTRUCTION NEUVE : LOGEMENTS EN RÉSIDENCES POUR PERSONNES ÂGÉES



Nombre de logements en résidences pour personnes âgées construits entre 2014 et 2024 par EPCI



35% des logements en résidences créés entre 2014 et 2024 sont destinés à l'accueil des personnes âgées

Les logements en résidences sont principalement construits en territoires urbains (97%).

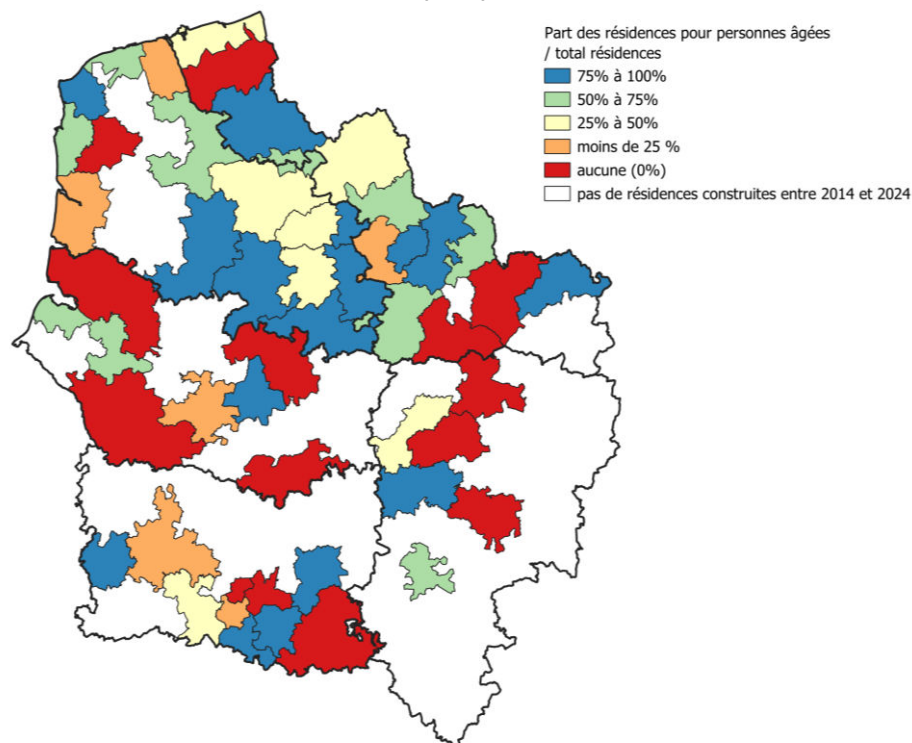
De même les résidences pour personnes âgées sont situées à 94% en zones urbaines et 4% en zones périurbaines.

La métropole lilloise regroupe à elle seule près de 40% des résidences pour personnes âgées construites entre 2014 et 2024.

Les logements en résidences pour personnes âgées représentent la majorité des résidences construites ces dernières années dans certains territoires : Artois, vallée de l'Oise, ...

À l'inverse, dans d'autres territoires (en rouge) aucun logements pour personnes âgées n'a été construits. D'autres type de résidences neuves sont toutefois présentes : résidences de tourisme et hôtelières, résidences sociales, ...

Part des logements neufs en résidences pour personnes âgées / total résidences (en %)

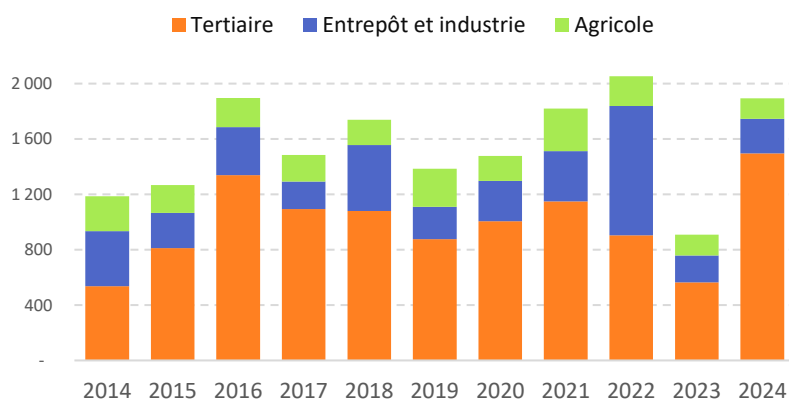


Source : SDES, Sitadel – liste des permis de construire à sept. 2025

# TRANSFORMATION DE LOCAUX EN LOGEMENTS



Évolution du nombre de logements créés par la transformation de locaux selon l'origine des locaux en Hauts-de-France

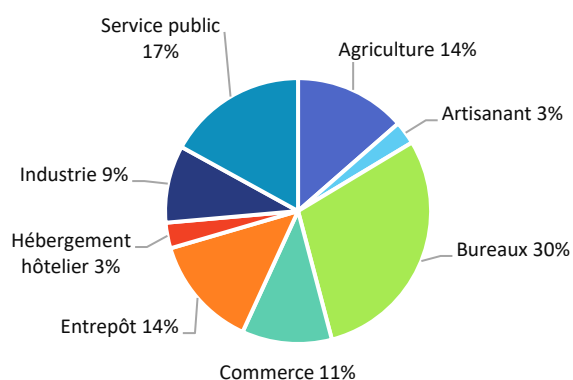


17 100 logements issus de la transformation de locaux entre 2014 et 2024 en Hauts-de-France, soit en moyenne 1 555 logements créés par an

30% des logements créés issus de transformation de bureaux

Forte hausse de la transformation de bureaux en logements en 2024

Type de locaux transformés en logements sur la période 2014-2024 en Hauts-de-France (unité : nombre de logements créés)



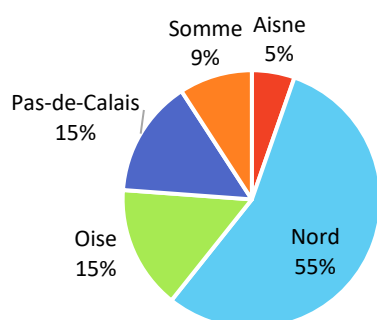
Depuis 2014, plus de 17 000 logements ont été créés par la transformation de locaux existants.

L'année 2023, avec à peine 900 nouveaux logements issus de locaux, marque un point bas, cependant la dynamique est relancée en 2024.

Les bureaux constituent la première source de locaux transformés, représentant environ 30% des logements créés.

La transformation de locaux est largement répandue dans le département du Nord, qui concentre près de 9 500 nouveaux logements sur la période 2014-2024, un volume très largement supérieur aux autres départements, reflet du poids démographique de la région, mais aussi de la présence de nombreux locaux potentiellement mobilisables. Les autres départements restent à des niveaux bien plus modestes, l'Oise et la Pas-de-Calais se positionnant en deuxième position avec environ 2 600 logements créés chacun.

Logements issus de la transformation de locaux par département sur la période 2014-2024



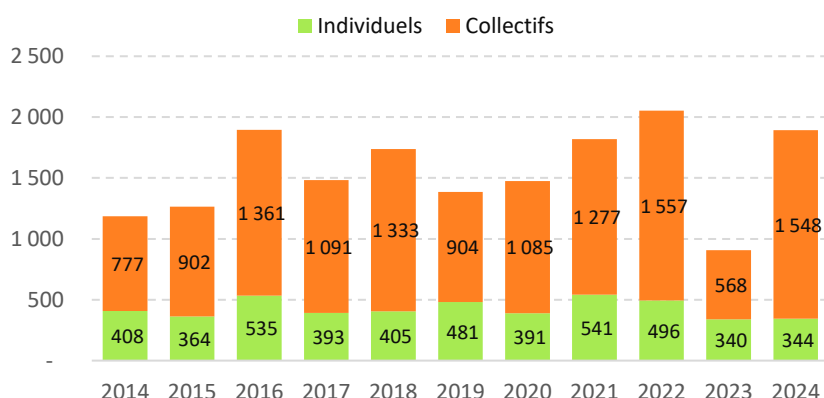
Source : SDES, Sitadel – liste des permis de construire à sept. 2025



# TRANSFORMATION DE LOCAUX EN LOGEMENTS



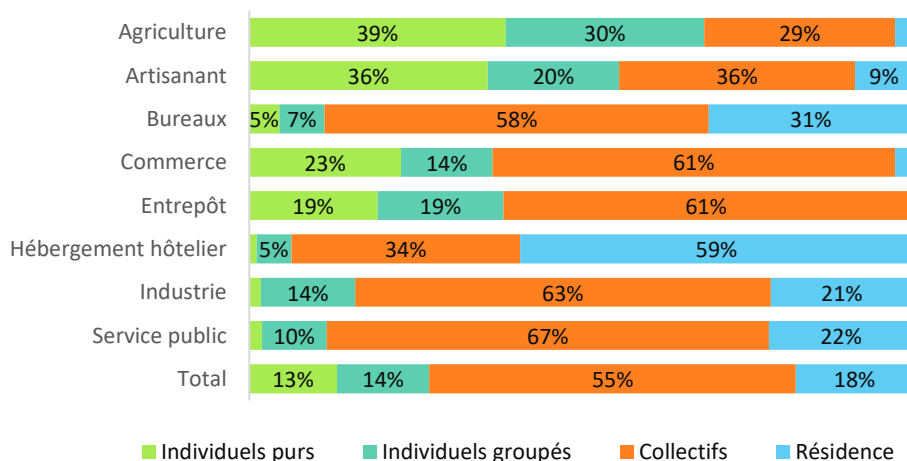
Évolution du nombre de logements créés par la transformation de locaux en Hauts-de-France



17 100 logements issus de la transformation de locaux entre 2014 et 2024 en Hauts-de-France

dont 55% de collectifs et 18% en résidence

Type de logements créés de 2014 à 2024 selon le type de locaux d'origine en Hauts-de-France

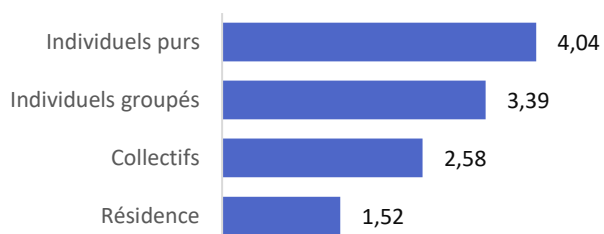


Les logements créés par transformation de locaux sont majoritairement collectifs : 55% des logements créés sont des appartements et 18% sont des logements collectifs en résidence.

Les anciens locaux de service public, d'industrie, d'entrepôts, et de commerce contribuent davantage à la création de logements collectifs. Au contraire les locaux d'agriculture et d'artisanat sont, quant à eux, majoritairement transformés en logements individuels. Les anciens hébergements hôteliers sont plutôt souvent transformés en résidences.

Concernant la maîtrise d'ouvrage, le secteur privé est le principal acteur réalisant 59% des logements créés à partir de locaux, tandis que les bailleurs sociaux en réalisent 13%.

Taille Moyenne des logements créés par transformation de locaux en 2014-2024 en Hauts-de-France (nombre de pièces)



La taille moyenne des logements varie significativement selon la typologie : les logements individuels purs sont en moyenne plus grands (4,04 pièces), alors que les logements collectifs (2,58 pièces) et les logements en résidence sont les plus petits.

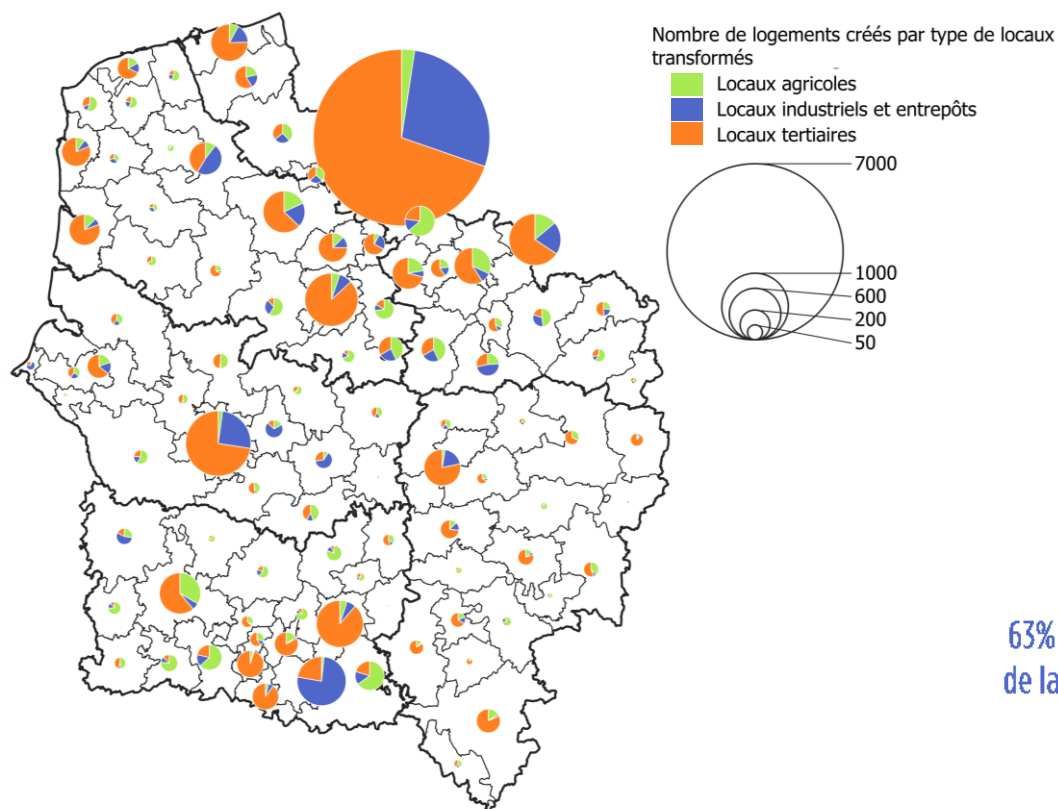
Source : SDES, Sitadel – liste des permis de construire à sept. 2025



# TRANSFORMATION DE LOCAUX EN LOGEMENTS

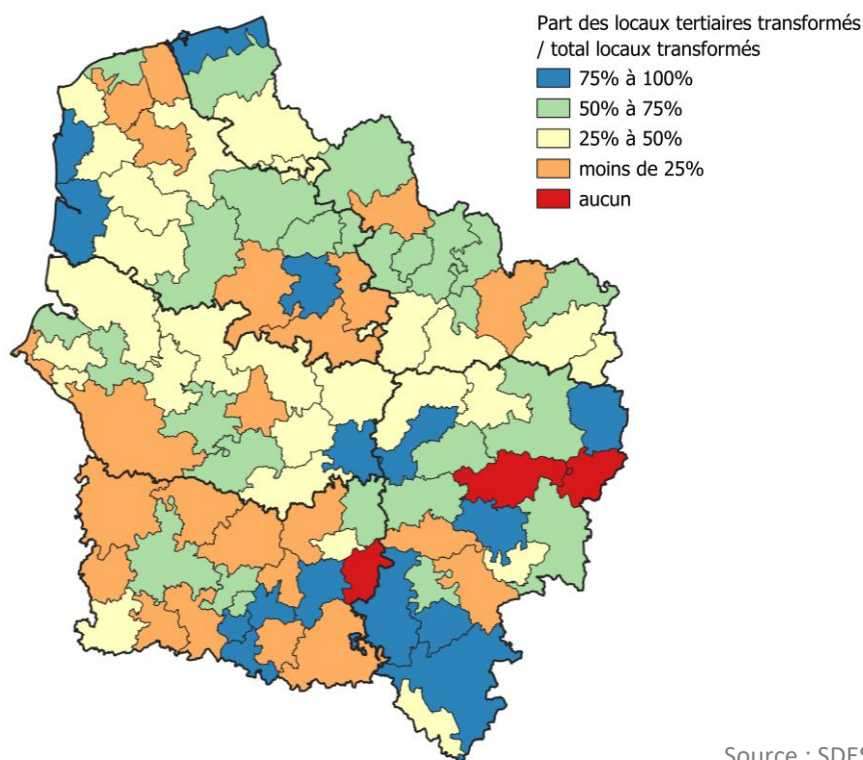


Nombre de logements créés par la transformation de locaux de 2014 à 2024 par EPCI



**63% des logements transformés issus de la reconversion de locaux tertiaires**

Part des locaux tertiaires dans les locaux transformés en logements de 2014 à 2024 par EPCI



Les grandes agglomérations se distinguent avec plus de 500 logements créés par la transformation de locaux. Ces EPCI concentrent l'essentiel de la dynamique grâce à un gisement important de bureaux, commerces ou locaux vacants.

Les territoires ruraux sont moins concernés par la transformation de locaux, faute de locaux convertibles ou de contexte économique permettant la réhabilitation.

La transformation de locaux en logements dépend du stock de locaux disponibles, mais aussi de la capacité financière à les transformer plutôt qu'à démolir ou reconstruire.

Source : SDES, Sitadel – liste des permis de construire à sept. 2025

## Avec le concours des membres de la CERC



## Avec le concours financier de



## Et le concours du GIE Réseau des CERC



### CERC Hauts-de-France

Tél. : 03.20.40.53.99 | cerc.hauts-de-france@i-carre.net  
www.cerc-hautsdefrance.fr

