

PRÈS DE 3 MILLIONS DE LOGEMENTS RECENSÉS DANS LES HAUTS-DE-FRANCE EN 2022

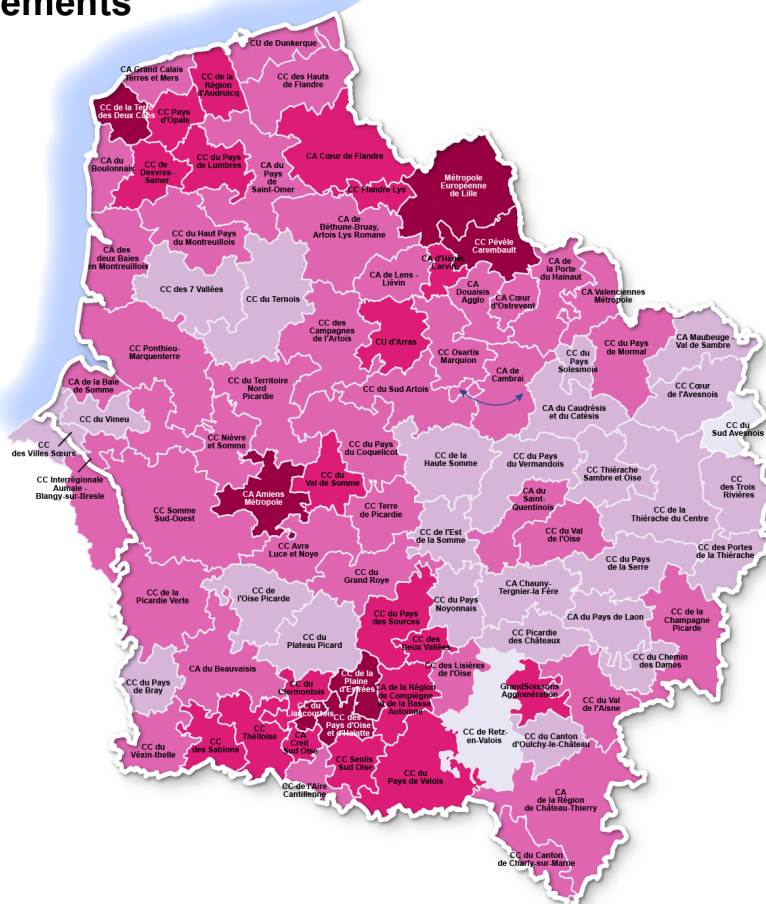
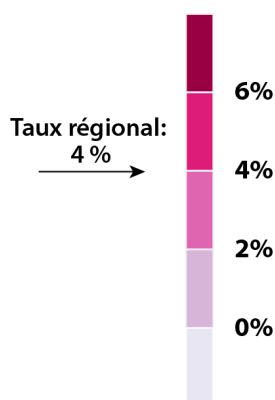
En 2022, le parc immobilier des Hauts-de-France est constitué de 2 958 000 logements. Une grande majorité de ces logements, soit 88,6 %, est occupée en tant que résidence principale. Les résidences secondaires représentent 3,9 % des logements, tandis que 7,5 % des logements sont considérés comme vacants. Malgré une population régionale relativement stable entre 2016 et 2022, le nombre de logements a connu une croissance de 4,0 % en six ans. Cela représente 114 200 logements supplémentaires sur le territoire. Cette hausse n'est pas homogène sur l'ensemble de la région. Les territoires telles que la Métropole Européenne de Lille (MEL), Amiens, Arras, le sud de l'Oise ont connu une croissance plus importante de leur parc immobilier. Ce dynamisme s'explique notamment par l'attractivité de ces zones, qui bénéficient d'une offre d'emplois plus importante et de services plus nombreux. À l'inverse, certains territoires de la Sambre-Avesnois-Thiérache ont vu leur parc immobilier stagner ou diminuer de manière plus modérée.

LE NOMBRE DE RÉSIDENCES SECONDAIRES A PROGRESSÉ DE PLUS DE 10 % EN HAUTS-DE-FRANCE ENTRE 2016 ET 2022

La région se caractérise par un taux de résidence secondaire inférieur au taux national. En 2022, 3,9 % des logements étaient des résidences secondaires contre 11,9 % pour la France métropolitaine. La moitié des résidences secondaires est située dans les EPCI ayant une façade maritime. La communauté d'agglomération des Deux Baies en Montreuillois concentre à elle seule un quart des résidences secondaires de la région. Dans certains territoires ruraux, le recul démographique s'accompagne d'une évolution du nombre de logements limités, traduisant ainsi d'une faible dynamique résidentielle. Néanmoins, certaines zones se distinguent par une proportion importante de résidences secondaires, notamment en Sambre-Avesnois-Thiérache, où l'on observe des taux élevés au sein de certains EPCI tels que la communauté de communes du Chemin des Dames (17,0 %) et la communauté de communes des Portes de la Thiérache (7,7 %).

Evolution du nombre de logements entre 2016 et 2022 en région Hauts-de-France

Evolution du nombre de logements entre 2016 et 2022 en %



Source : Région Hauts-de-France

cartographie : Agence Hauts-de-France 2040 30 juillet 2025 n° 7367-01

Entre 2016 et 2022, le nombre de résidences secondaires dans les Hauts-de-France a augmenté de 11,4 %, soit 11 780 logements supplémentaires pour atteindre un total de 115 600 de résidences secondaires en 2022. Cette augmentation est bien plus marquée que celle observée entre 2011 et 2016, où le nombre de résidences secondaires n'avait augmenté que de 6,1 % (soit 6 000 logements). La hausse du nombre de résidences secondaires a été plus prononcée au niveau régional qu'au niveau national (7,1 %) sur la période 2016-2022.

Cette hausse du nombre de résidences secondaires est particulièrement élevée dans la communauté d'agglomération Valenciennes Métropole et dans la métropole Lilloise. Entre 2016 et 2022, le nombre de résidences secondaires a pratiquement doublé sur ces deux territoires. À titre d'exemple, cela représente 3 660 logements supplémentaires sur la métropole lilloise pour atteindre 9 250 en 2022. Bien que le nombre de résidences secondaires continue également d'augmenter sur une grande partie du littoral, cette croissance est moins prononcée dans ces EPCI où la part de ces résidences est déjà importante.

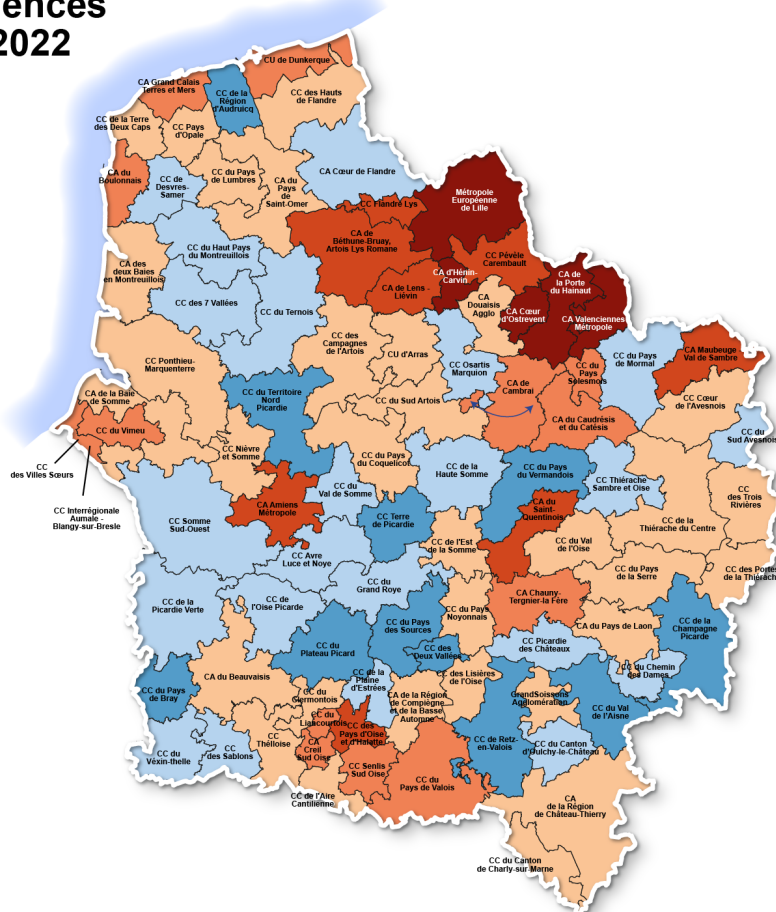
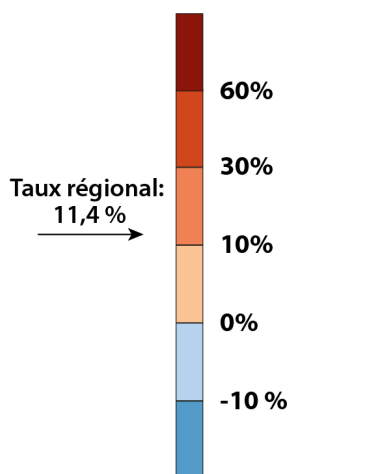
LA CROISSANCE DES MÉNAGES PORTÉE PAR LA HAUSSE DES PERSONNES SEULES

Malgré une population dans les Hauts-de-France stable, le nombre de ménages et de logements continuent d'augmenter. En 2022, on compte 2 622 000 ménages dans les Hauts-de-France, soit une hausse de 4,1 % par rapport à 2016. Si les tendances se poursuivent, le nombre de ménages devrait continuer d'augmenter jusqu'en 2039 pour atteindre 2 746 000¹ avant de commencer à diminuer.

Paradoxalement à la croissance du nombre de ménages, leur taille se réduit progressivement. En 2022, la taille d'un ménage dans les Hauts-de-France était 2,2 soit une diminution de 0,1 par rapport à 2016. Cette diminution constante depuis 1968 s'explique en grande partie par la hausse des ménages d'une personne. En 2022, les ménages composés d'une seule personne représentaient 35,4 % de l'ensemble des foyers, soit une augmentation de 3,1 points par rapport à 2016. Parmi eux, près de 40 % sont constitués de personnes âgées de 64 ans ou plus.

Evolution du nombre de résidences secondaires entre 2016 et 2022 en région Hauts-de-France

Evolution du nombre de résidences secondaires en %



Source : Région Hauts-de-France

cartographie : Agence Hauts-de-France 2040 30 juillet 2025 n° 7367-03

¹ Le nombre de ménages augmenterait deux fois moins dans les pôles que dans leur périphérie - <https://www.insee.fr/fr/statistiques/8306614>

La prolongation des tendances récentes en matière de modes de cohabitation expliquerait le reste de cette évolution. La hausse des séparations et les mises en couple plus tardives participent fortement à la progression de la part des personnes seules et des familles monoparentales. La diminution de la proportion de personnes vivant hors ménages contribuerait faiblement à la hausse du nombre de ménages. Elle pourrait notamment se traduire par une hausse des personnes seules, de moins en moins de seniors vivant en institution.

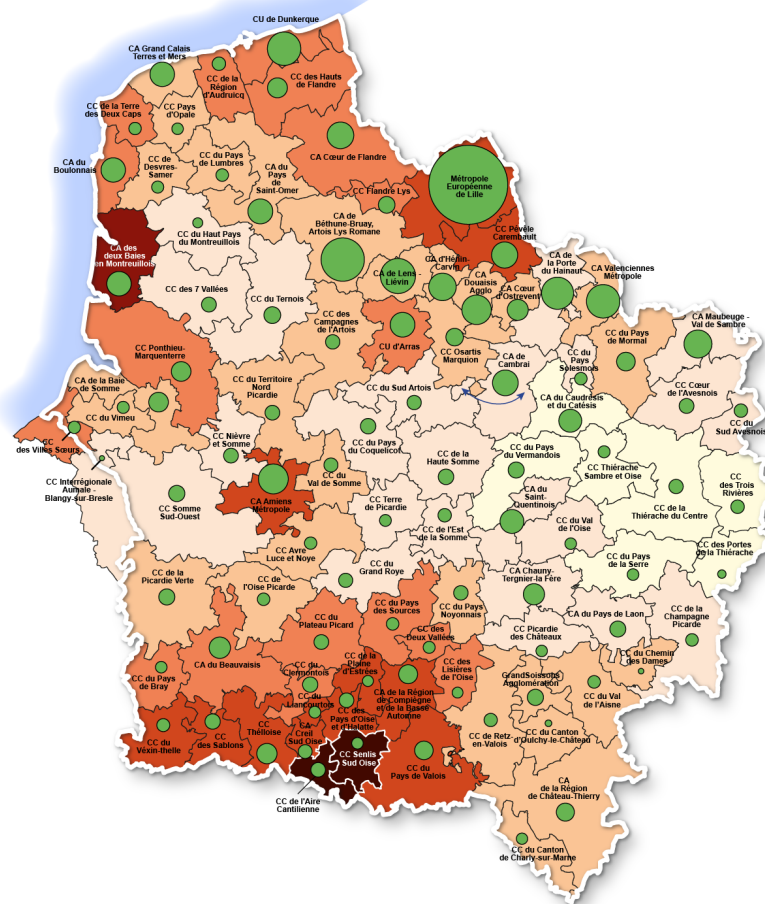
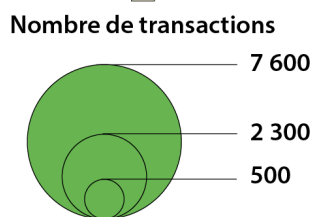
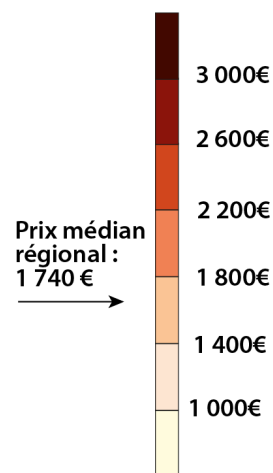
Ces évolutions seraient légèrement compensées par les départs de plus en plus tardifs des enfants de chez leurs parents. Ainsi, les besoins en logements pourraient évoluer non seulement quantitativement mais aussi qualitativement, en termes de taille et d'adaptation à la perte d'autonomie.

DES ÉCARTS MARQUÉS DE PRIX IMMOBILIERS SELON LES TERRITOIRES DES HAUTS-DE-FRANCE

La période de confinement a modifié les attentes en matière d'habitat. La recherche d'un confort accru, associée à des conditions de financement favorables, a provoqué un véritable essor du marché immobilier, particulièrement marqué dans la région des Hauts-de-France². L'année 2022 marque une baisse du volume de transactions. La hausse de l'inflation en 2022, qui a réduit le pouvoir d'achat des ménages, combinée à une augmentation significative des taux d'intérêt sur les crédits a contribué à inverser la tendance observée. Durant l'année 2024, 11 380 ventes d'appartements ont été réalisées, ce qui représente une baisse de 12,4 % par rapport à l'année 2023 et de 38,1 % par rapport à 2022. Dans le même temps, les ventes de maisons ont atteint environ 45 220 transactions, enregistrant une diminution de 4,0 % par rapport à 2024, et de 25,5 % par rapport à 2022.

Prix des maisons au m2 en 2024

en région Hauts-de-France



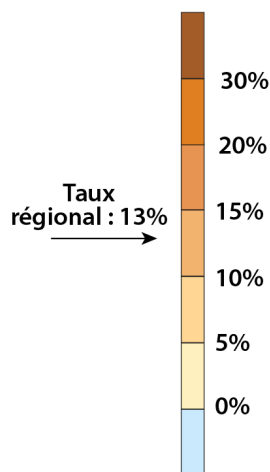
Source : DV3F

cartographie Agence Hauts-de-France 2040 15 janvier 2026 n° 7752-01

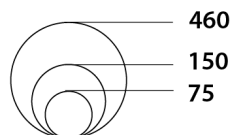
² Un accès à la propriété devenu plus difficile - <https://www.insee.fr/fr/statistiques/7743030>

Evolution des prix de l'immobilier entre 2014 et 2024

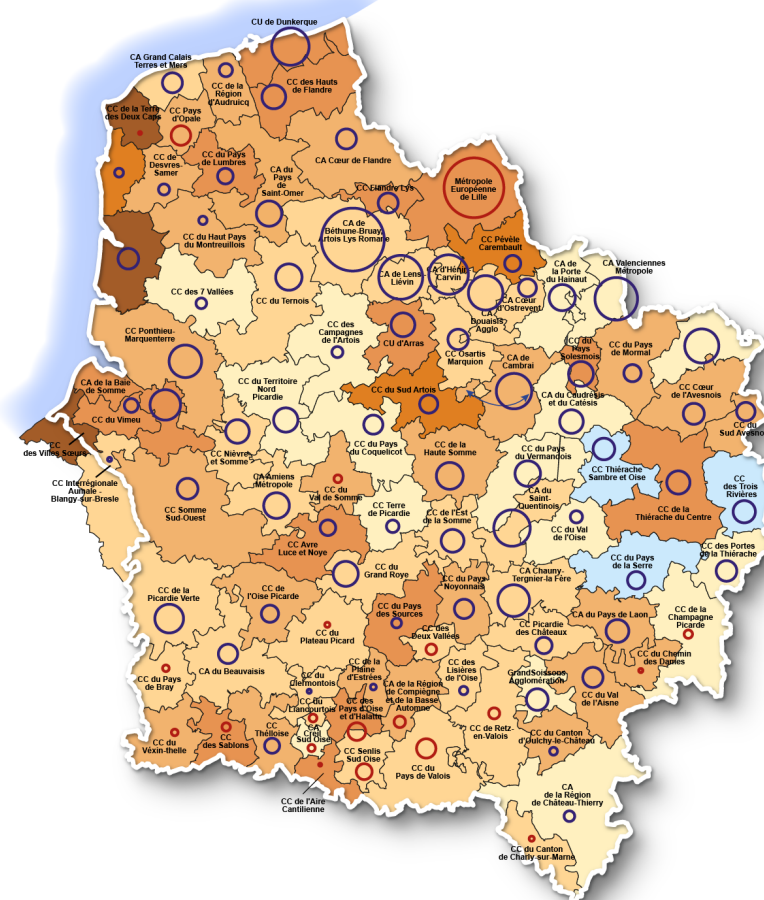
en région Hauts-de-France



Nombre de transactions



en baisse en hausse



Source : DV3F

cartographie Agence Hauts-de-France 2040 15 janvier 2026 n° 7752-02

En 2024, le prix médian des maisons dans les Hauts-de-France s'élevait à 1 740 € par m². Sur les dix dernières années, une hausse a été observée par rapport à 2014, avec une augmentation de 13,0 %, soit 200 € de plus par m². Toutefois, une légère baisse des prix a été enregistrée depuis 2022, soit une baisse de 5,3 % des prix.

De fortes disparités existent entre les EPCI des Hauts-de-France. Dans les métropoles d'Amiens et de Lille, les prix médians sont respectivement de 2 200 € et de 2 500 € par m². Sur le littoral, les résidences secondaires influencent les prix dans certains EPCI, comme la communauté d'agglomération des 2 Baies en Montreuillois et la communauté de communes de la Terre des 2 Caps, où les tarifs sont comparables à ceux des deux grandes métropoles régionales. Dans le sud de l'Oise, les prix sont également plus élevés en raison de la proximité avec l'Île-de-France. Par exemple, dans des EPCI comme la communauté de communes de l'Aire Cantilienne et la communauté de communes Senlis Sud Oise, les prix au m² dépassent les 3 000 €. À l'inverse, dans la Sambre-Avesnois-Thiérache, les prix restent très bas, ne dépassant pas 1 000 € par m², notamment dans la communauté de communes de la Thiérache du Centre et celle des 3 Rivières.

Très peu d'EPCI enregistrent une baisse des prix de l'immobilier. Ceux concernés se situent principalement

dans le secteur de la Sambre-Avesnois-Thiérache. À l'inverse, les EPCI de la façade littorale sont les plus touchés par l'augmentation des prix. Par exemple, dans des EPCI comme la communauté de communes de la Terre des Deux Caps et la communauté d'agglomération des Deux Baies en Montreuillois, les prix ont progressé de 30 % ces dernières années. De plus, les territoires littoraux n'ont pas été affectés par la baisse des prix observée depuis 2 ans.

En 2024, le prix médian d'un appartement dans les Hauts-de-France s'élevait à 2 444 €. Contrairement au marché des maisons, dont les prix ont connu une augmentation continue sur les dix dernières années, les prix des appartements ont fluctué, alternant entre périodes de hausse et de baisse, pour finalement revenir à un niveau proche de celui de 2014 (2 447 €). Ils sont toutefois en baisse depuis deux années consécutives, ce qui équivaut à une baisse des prix de - 10,7 % (292 €).

Les disparités de prix entre les territoires suivent une tendance similaire à celle observée pour les maisons. Les métropoles, le sud de l'Oise et les zones littorales sont les secteurs où les prix sont les plus élevés. Sur le littoral, les prix au m² dépassent fréquemment les 4 000 €, une tendance accentuée par l'attractivité touristique de la côte. La forte demande pour des résidences secondaires, combinée à l'afflux de visiteurs

en quête d'un cadre de vie agréable et de paysages maritimes, contribue à maintenir des prix élevés. Dans les métropoles amiénoise et lilloise ainsi que le sud de l'Oise les prix avoisinent les 3 000 €.

L'IDH-4, UN DES FACTEURS EXPLICATIFS DES PRIX DE L'IMMOBILIER

Plusieurs facteurs peuvent influencer les prix de l'immobilier à l'échelle d'un territoire, parmi lesquels une part de résidences secondaires élevées, entraînant une hausse des prix sur la façade du littoral. L'ancienneté du parc de logements, peut aussi exercer un rôle sur l'attractivité et les besoins en rénovation des habitations, ou encore le taux de vacance des logements, indiquant un déséquilibre entre l'offre et la demande. Ces différents éléments participent à la structuration du marché de l'immobilier et expliquent une partie des écarts observés entre territoires. Parmi ces différents déterminants, l'IDH-4³ représente également un facteur explicatif en tant qu'indicateur synthétique intégrant des dimensions liées au niveau de vie, à l'éducation, à la santé, il présente une vision de l'aspect multidimensionnel du développement d'un territoire.

Une régression linéaire entre l'IDH4 et le prix des maisons au m² met en évidence une relation positive et significative entre ces deux variables. Une hausse de 0,1 point d'IDH est associée à une augmentation du prix au m² de 443 €. Ce modèle explique 60 % de la variance des prix des maisons dans les Hauts-de-France ($R^2 = 0,60$).

Parmi les territoires combinant des prix immobiliers élevés et un IDH-4 important, les territoires du sud de l'Oise se distinguent plus particulièrement. La proximité avec l'Île-de-France joue également un rôle déterminant dans le niveau des prix élevés. Dans une moindre mesure, les métropoles d'Amiens et de Lille se caractérisent par des niveaux de prix immobiliers relativement élevés, malgré un IDH plus modéré. Ces espaces concentrent des fonctions métropolitaines structurantes : pôles universitaires, bassins d'emplois diversifiés, offre de services et d'équipements. Cela contribue à maintenir une demande de besoins en logements à et favorise des niveaux de prix élevés. À l'inverse, une partie des territoires situés en Sambre-Avesnois-Thiérache se caractérisent par des prix immobiliers plus faibles et un IDH-4 également plus bas. La demande en logement y est plus modérée qui peut s'expliquer un contexte de recul démographique et une offre de service plus réduite.

Le SRADDET favorise l'intégration des enjeux de l'habitat dans l'aménagement du territoire régional et vise à répondre aux besoins de la région à travers quatre entrées :

- Prioriser le renouvellement urbain ;
- Produire des logements neufs à la hauteur des besoins ;
- Définir des densités minimales dans les pôles de l'ossature régionale ;
- Encourager la réhabilitation thermique des logements.

Les objectifs et les règles du SRADDET visent à prioriser le développement résidentiel dans les espaces déjà artificialisés et à l'intensifier dans les pôles de l'ossature régionale et autour des nœuds de transport : ainsi, par exemple, la Région souhaite maintenir, a minima l'équilibre de 60 % des nouveaux logements construits dans l'ossature régionale structurée autour des pôles majeurs de Lille et Amiens, de pôles d'envergure régionale et de pôles intermédiaires.

Ces indicateurs sont aussi de précieux outils de diagnostic territorial : ils peuvent apporter une vision plus fine et multidimensionnelle des conditions de vie de la population et des aménités d'un territoire, permettant de formuler des réponses adaptées aux contextes locaux. Ils commencent à être mobilisés à des fins d'évaluation des politiques publiques. Plus largement, ces indicateurs ont une portée symbolique et de sensibilisation : ils participent à créer de nouvelles représentations des objectifs que se fixe l'action publique. Enfin, en mettant en lien différents types d'acteurs, le processus d'élaboration des indicateurs pourrait générer une dynamique sociale produisant des effets sur les modes d'élaboration, de suivi et d'évaluation des politiques publiques.

³ Voir le Repères Hauts-de-France N°37 "De fortes disparités de développement humain au sein des Hauts-de-France".

Rédaction | Loïc Ourdouillie | loic.ourdouillie@hautsdefrance.fr
Agence Hauts-de-France 2020-2040 - Service Observatoire et Prospective

Coordinatrice de publication | Sylvie Delbart | sylvie.delbart@hautsdefrance.fr
Agence Hauts-de-France 2020-2040

Retrouvons-nous sur



<https://2040.hautsdefrance.fr/>