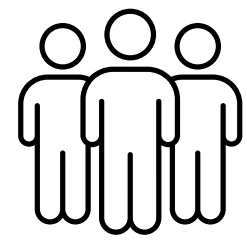


50 communes - 102 562 habitants au recensement 2022 (INSEE)



Ralentissement du gain de la population



Solde naturel: +0,05%



Solde migratoire: +0,02% (Source INSEE, 2022)

+0,06% en moyenne par an entre 2016 et 2022 (+0,28% entre 2011 et 2016, +0,71% entre 2006 et 2011).

- Importante diminution de l'accroissement naturel: diminution des naissances et augmentation des décès.
- Un faible solde migratoire.
- Diminution de la **taille des ménages**: de 2,5 personnes par ménage à 2,3 en 11 ans.
 - 65% de ménages composés de 1 à 2 personnes.
- Vieillesse** de la population: 27% de la population a plus de 60 ans,
 - soit +50% en 20 ans.

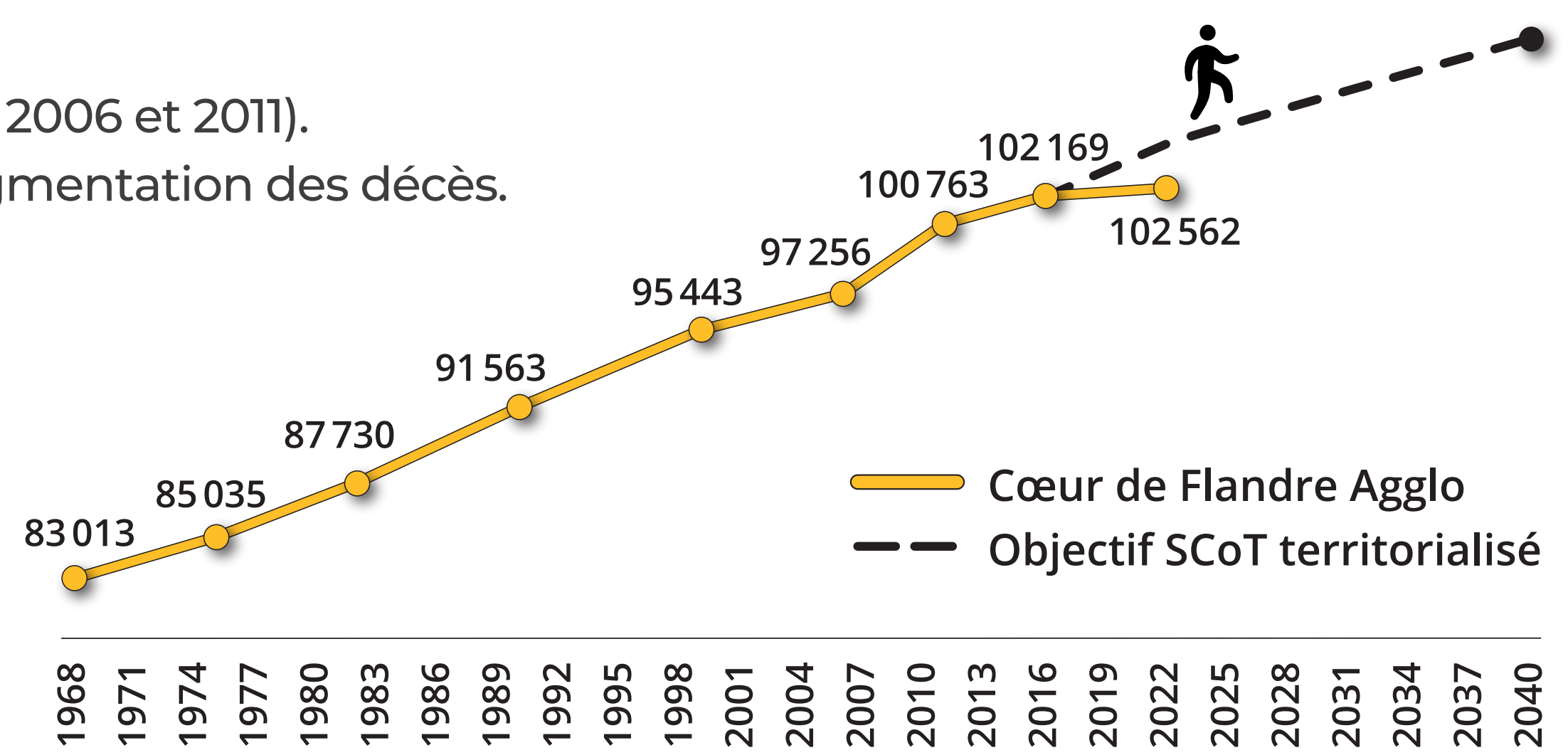
Répondre aux besoins croissants de la population, plus âgée avec des ménages de plus en plus petits.



À population constante, augmentation des besoins en logements

Évolution de la population et objectif du SCoT territorialisé

Source: INSEE, Recensement 2022

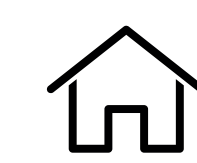


Territoire résidentiel

Inadaptation entre la structure du parc et la composition des ménages

Source: INSEE, 2022

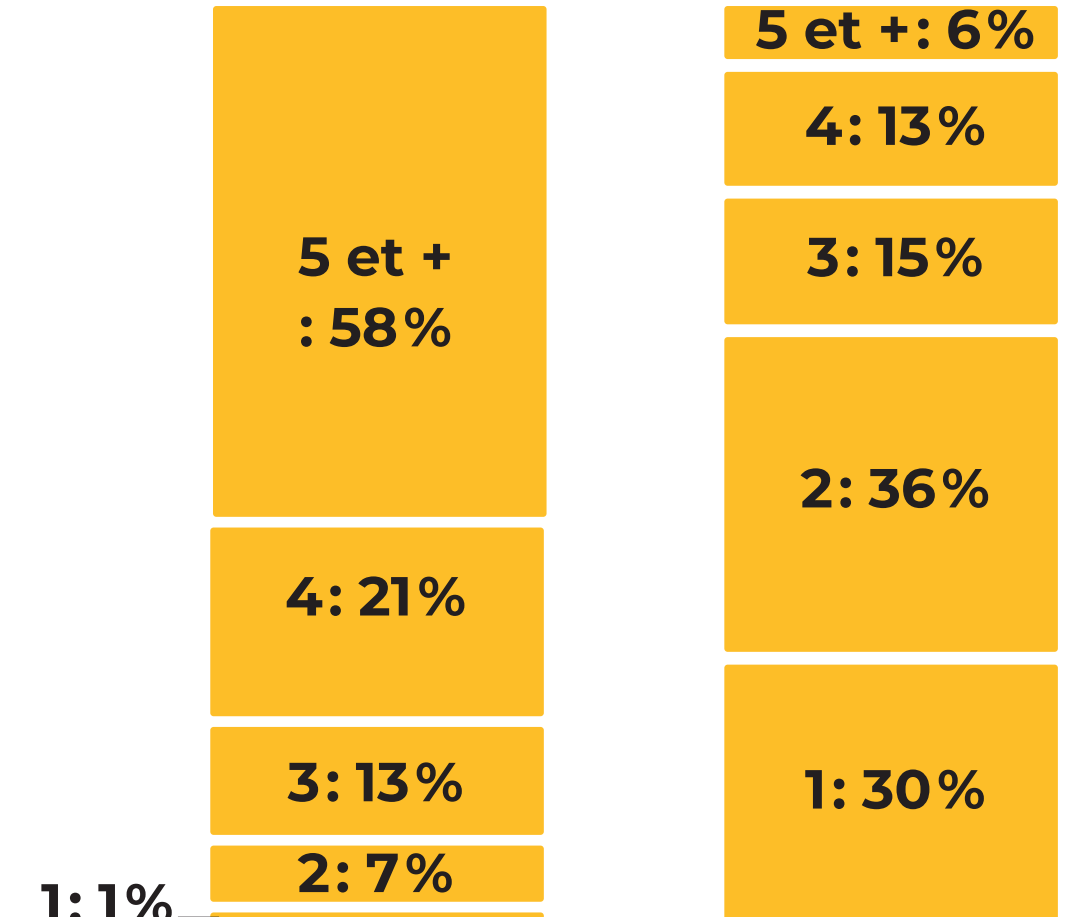
- 90% de **maisons individuelles**, de grands logements et peu de petites typologies.
- Territoire de propriétaires**: 69% des ménages sont propriétaires occupants, 19% sont locataires dans le privé, principalement localisés à Hazebrouck et Bailleul (53%).
- Parc ancien** potentiellement à rénover: 48% des résidences principales sont antérieures aux 1^{ères} normes thermiques.
- Vacance** modérée: 5,8% de logements vacants, plus importante à Cassel (11,6%).
- Besoins en **hébergement d'urgence** non couverts: 224 places / logements dans 3 communes.
 - En 2023, 2061 demandes dans l'arrondissement, seulement 1/3 ont été pourvues.
- Offre importante pour **personnes âgées vieillissantes** mais à qualifier: 15 EHPAD pour 1222 places et 6 résidences autonomie/sans services pour 299 logements. De nombreux projets en cours face à une population âgée croissante.



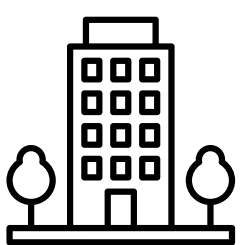
Pièces



Personnes



Sous occupation importante: 56% des T5 et + occupés par des ménages d'1 ou 2 personnes.

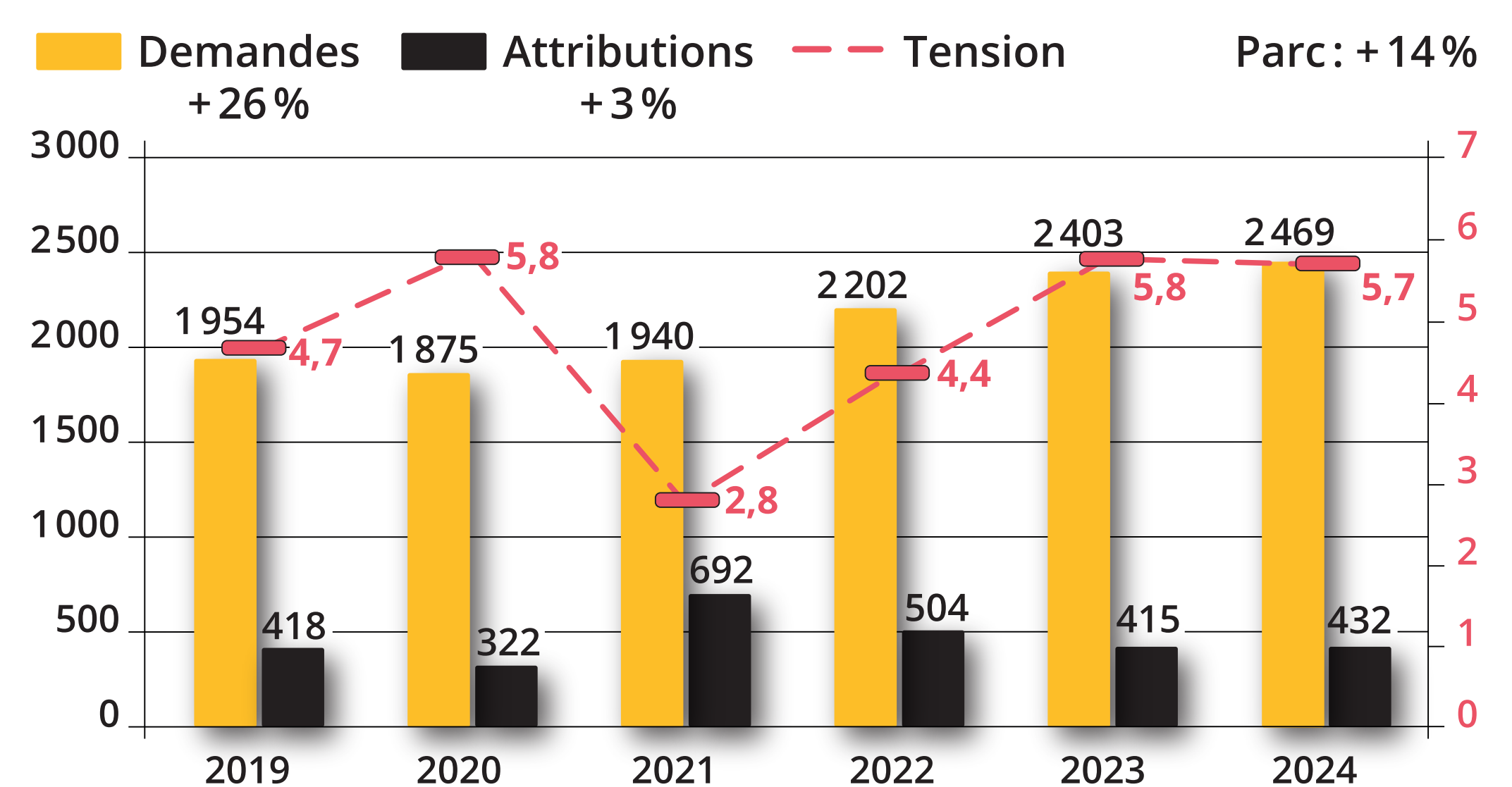


Zoom sur les logements locatifs sociaux

Évolution de la tension dans le parc locatif social depuis 2019

Source: RPLS, SNE

- 5562 **logements sociaux**. 12,8% du parc estimé en 2024.
- 5 **communes SRU** toutes inférieures à l'objectif de 25%.
- Parc majoritairement localisé à Hazebrouck, Bailleul et Nieppe (73%).
- Production importante à Hazebrouck (+412 logements entre 2020 et 2024).
- Demande en forte hausse**, tension accrue: 5,7 demandes pour 1 attribution en 2024, supérieure sur les petites typologies, peu présentes.
- Manque de T1/T2**: 11 demandes pour 1 attribution, seulement 22% du parc de logements pour 48% des demandes.
- Programmation soutenue** ces 5 dernières années: 115 logements/an, à + de 90% sur les communes SRU.



Produire davantage de petites typologies, adaptées aux ressources des demandeurs, poursuivre l'effort de rattrapage sur les communes SRU et maintenir une offre en milieu rural.



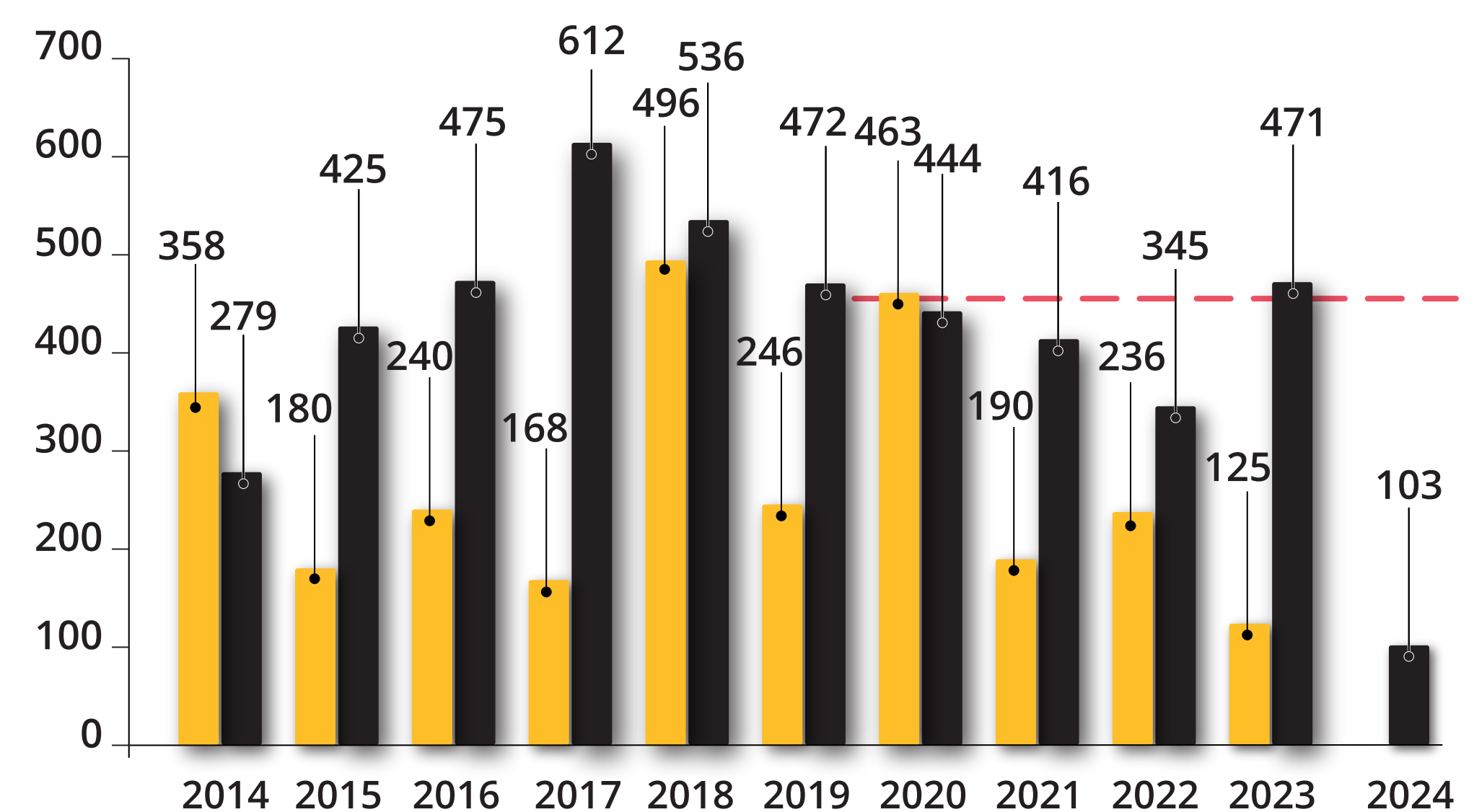
Augmentation continue du nombre de logements

Constructions en Cœur de Flandre agglo

Source: SITADEL, juin 2025

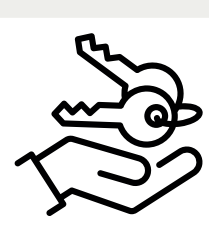
- Augmentation supérieure dans les secteurs de Bailleul et Hazebrouck.
- Baisse de la **construction** (logements autorisés) depuis 2017 malgré un pic à la hausse en 2023.
- L'habitat représente le 1^{er} poste de **consommation foncière** (les 2/3) entre 2011 - 2023.
- 39,6 hectares de **surface urbanisée** par an entre 2011 et 2020, dont 26,4 pour l'habitat.
 - 36,6 hectares/an entre 2021 et 2023, dont 27,1 ha pour l'habitat.

Logts commencés Logts autorisés Objectifs inscrits dans le SCoT: 450/an



En moyenne 355 logements autorisés depuis 2020

Repenser la production de logements en privilégiant la réutilisation du foncier artificialisé (renouvellement urbain, densification...).



Marché immobilier



Évolution 2019 et 2023

+300 €/m²	Maisons anciennes	193 000 €	Prix médian en 2023
+315 €/m²	Maisons neuves ou récentes	290 280 €	
+441 €/m²	Appartements anciens	2 415 €/m²	
+42 €/m²	Terrains type terrains à bâtir	145 €/m²	

- Chute des **transactions immobilières** en 2023 de -18% en 1 an.
- Hausse des **prix immobiliers**.
- Écarts de prix** importants selon les communes, jusqu'à 220 000€ d'écart de prix médian.
- Diminution de la capacité d'achat des ménages: 35% des couples sans enfant sont en capacité d'accéder à la maison médiane au prix de 2023 (193 000€) / 45% au prix de 2019 (173 800€).

Rendre accessible les logements et diminuer les inégalités territoriales d'accès au logement.