

2019 | 2020



HABITAT EN CHIFFRES

FLANDRE-DUNKERQUE



Contacts AGUR : Cécile TRAVERS | Jean-François VEREECKE
Tél : 03.28.58.06.30
Email : c.travers@agur-dunkerque.org | jf.vereecke@agur-dunkerque.org

Rédaction, conception et mise en pages :
Agence d'urbanisme et de développement de la région Flandre - Dunkerque

Crédits photos : AGUR sauf mentions particulières
Couverture : AGUR
©AGUR 2020 - juin 2020

Tous droits de reproduction, de traduction et d'adaptation réservés pour tout pays.

ISSN : 2263-1011
Dépôt légal : 2^e trimestre 2020
IGN : 60.20004

Impression : Imprimerie Pacaud à Coudekerque-Branche - Achievé d'imprimer en juin 2020

Habitat en chiffres constitue depuis de nombreuses années une publication particulièrement attendue de l'AGUR. Cette nouvelle édition ne fait pas exception à la règle et prend d'ailleurs un relief particulier à l'occasion des échéances électorales.

Ce document, véritable repère stratégique pour les acteurs de la région Flandre-Dunkerque, présente ainsi les derniers chiffres sur le fonctionnement de l'habitat dans le territoire, avec de multiples éclairages permettant de mieux appréhender les dynamiques à l'œuvre.

L'analyse des besoins en logements et leur mise en perspective, le fonctionnement des différents parcs et les nombreux éléments de connaissance du marché immobilier contribueront, à n'en pas douter, à alimenter les réflexions de l'ensemble des partenaires, avec le double objectif d'aider à la décision en révélant simultanément de nombreuses opportunités.

Avec notamment 900 logements mis en chantier, l'activité de la construction a retrouvé un rythme de croisière particulièrement soutenu. En 5 ans, le parc de résidences secondaires dans la région Flandre-Dunkerque a augmenté de 31,7%, tandis que le volume des transactions a explosé, avec plus de 76% de ventes de maisons entre 2014 et 2018.

Cette publication entend par conséquent répondre aux attentes exprimées par nos nombreux partenaires et nous tenions, en la circonstance, à les remercier chaleureusement avec un clin d'œil particulier à destination des bailleurs sociaux qui ont souhaité rejoindre le nouveau tour de table de l'AGUR, véritable « Tiers de confiance » sur le territoire.

Bonne lecture à toutes et à tous !

Bernard WEISBECKER et **Franck MÉRELLE**
Président et directeur général de l'AGUR





Les besoins en logements

- Les ménages à loger chaque année page 10
- L'accueil d'urgence et l'hébergement temporaire page 12
- Le revenu des ménages page 16
- La capacité d'achat immobilier des ménages page 18



La construction

- Le bilan de la construction page 22
- Les perspectives de construction page 24
- Où construit-on en Flandre ? page 26



Le parc locatif social

- Le parc social page 30
- L'évolution du parc social page 32
- Les ventes de logements sociaux page 34
- La mobilité résidentielle et l'état de la vacance page 36
- Les demandes en instance et les attributions page 38
- La classification énergétique page 42



Le parc locatif privé

- Le parc locatif privé page 46
- L'évolution du parc locatif privé page 48
- La location page 50
- Le parc locatif privé à fonction sociale page 52



Le parc de propriétaires occupants

- Le parc de propriétaires occupants page 56
- L'évolution du parc de propriétaires occupants page 58



La vacance des logements

- Le parc de logements vacants page 62
- L'évolution de la vacance page 64
- La vacance et la mobilité page 66



Les résidences secondaires et occasionnelles

- Le parc de résidences secondaires page 70
- L'évolution du parc de résidences secondaires page 72



Le marché des transactions

- Le volume des transactions page 76
- Le prix des maisons page 78
- Les secteurs prisés page 80
- Les maisons de moins de 150 000 € page 82
- Le prix des appartements page 84
- Le prix des terrains page 86
- Le profil des acquéreurs et des vendeurs page 88



La politique du logement

- La loi ELAN page 92
- Le NPNRU page 93

Lexique page 94

Annexes page 95

- [Tableau 1](#): Indice du coût de la construction (ICC)
- [Tableau 2](#): Indice de référence des loyers (IRL)
- [Tableau 3](#): Revenu annuel médian des ménages par unité de consommation, à la commune
- [Tableau 4](#): Logements commencés 2015-2018, à la commune
- [Tableau 5](#): Logements autorisés en 2018, à la commune
- [Tableau 6](#): Parc locatif social au 01.01.2018, à la commune
- [Tableau 7](#): Nombre de ventes de logements locatifs sociaux, à la commune
- [Tableau 8](#): Locataires du parc privé, à la commune
- [Tableau 9](#): Propriétaires occupants, à la commune
- [Tableau 10](#): Logements vacants, à la commune
- [Tableau 11](#): Résidences secondaires ou occasionnelles, à la commune
- [Tableau 12](#): Transactions de maisons anciennes en 2018 (biens de plus de 5 ans), à la commune

CE QU'IL FAUT RETENIR



Les besoins en logements

38% des couples sans enfant peuvent accéder à la maison médiane du territoire



500 besoins annuels en nouveaux logements liés à la croissance du nombre de ménages
+ 550 ménages aujourd'hui sans logement ou mal logés

+ 48% de ménages ayant eu recours à la CAO Flandre en 2018



La construction

48/52% répartition CUD - CCHF des logements individuels autorisés entre 2015 et 2018

899 logements commencés en 2018
+ 69,9% par rapport à 2017



906 logements autorisés en 2018



Le parc locatif social

75% des attributaires de logements sociaux ont des revenus sous les plafonds PLAI

62 ventes de logements sociaux en 2017

29,3% de logements sociaux



93% des logements sociaux dans la CUD

2,5 demandes pour une attribution



Le parc locatif privé

27% de ménages sous le seuil de pauvreté Filocom dans le parc locatif privé en 2015



11 €/m² niveau de loyer de marché à Dunkerque en 2018



Le parc de propriétaires occupants

55,5% de propriétaires



Augmentation à part égale entre la CUD et la CCHF



La vacance des logements

6% de vacance



17,4% de vacance dans l'hyper-centre de Dunkerque

+ 1,4 point de % d'augmentation du taux de vacance entre 2011 et 2016



Les résidences secondaires et occasionnelles

4,8% de résidences secondaires



+ 31,7% de résidences secondaires en 5 ans



Le marché des transactions

+ 76% de ventes de maisons entre 2014 et 2018

Malo-les-Bains, secteur le plus prisé

148 000 € le prix médian des maisons anciennes

1 553 €/m² le prix médian des appartements anciens

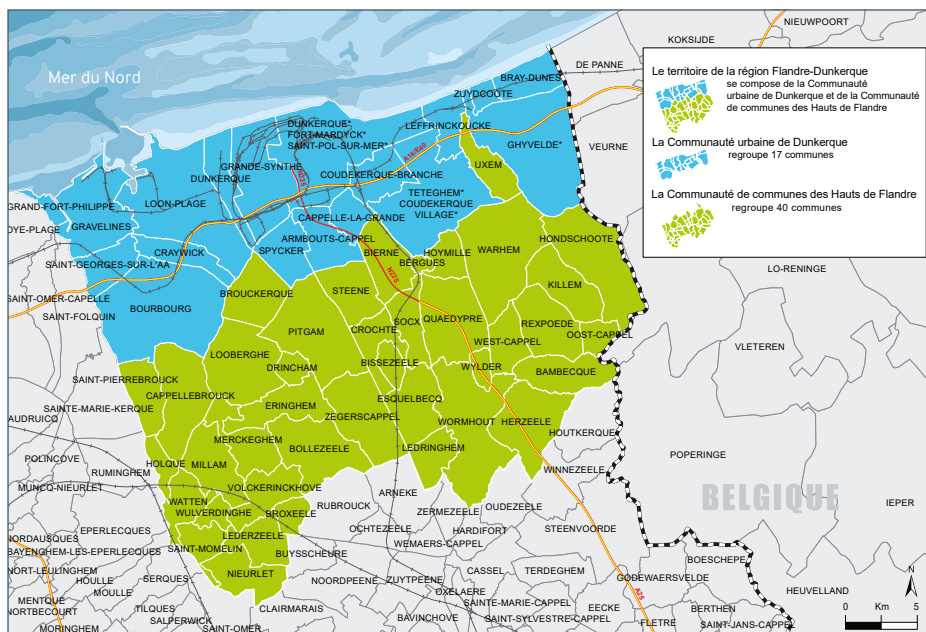
138 €/m² le prix médian des terrains à bâtir

49 ans l'âge moyen des acquéreurs d'appartements anciens



DD

La région Flandre-Dunkerque au 1^{er} janvier 2019



* Communes associées

Les intercommunalités en quelques chiffres (nombre d'habitants en 2016)

La Communauté urbaine de Dunkerque: 17 communes, 198 341 habitants.
 Dunkerque, Saint-Pol-sur-Mer et Fort-Mardyck communes associées depuis décembre 2010.
 Ghyvelde et Les Moères, communes fusionnées depuis janvier 2016 devenues la commune de "Ghyvelde".
 Tétéghem et Coudekerque-Village, communes fusionnées depuis janvier 2016 devenues la commune de "Tétéghem-Coudekerque-Village".

La Communauté de communes des Hauts de Flandre: 40 communes, 53 422 habitants.

Source : AGUR d'après un extrait BDCarto©©IGN2020 " reproduction interdite " autorisation n°60.20004 - arrêtés préfectoraux





DDDD

Les ménages à loger chaque année

Dans la région Flandre-Dunkerque, sont dénombrés environ 500 besoins annuels en nouveaux logements liés à la croissance du nombre de ménages qui trouveront réponse dans le parc existant ou dans des habitations neuves. À ceux-ci, il convient d'ajouter 550 ménages aujourd'hui sans logement ou mal logés.

Les besoins liés à la croissance du nombre de ménages

Pour estimer ces besoins, nous nous basons sur les projections de l'INSEE, que nous confrontons aux résultats annuels du recensement de la population. Ainsi, pour 2016, le scénario haut des projections prévoyait 106 084 ménages dans la région Flandre-Dunkerque, soit une augmentation annuelle moyenne depuis 2007 de 480 ménages. Les résultats du recensement pour 2016 indiquent un rythme légèrement plus élevé de l'ordre de 500 nouveaux ménages par an.

500
besoins annuels en nouveaux logements liés à la croissance du nombre de ménages

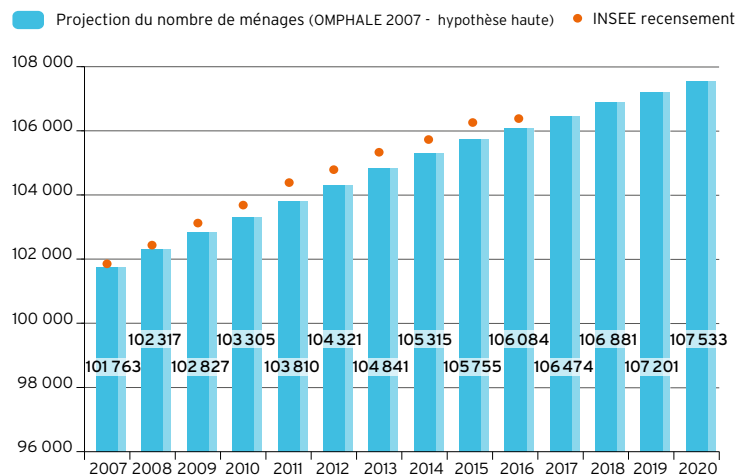
+ 550
ménages aujourd'hui sans logement ou mal logés

Les besoins des ménages sans logement ou mal logés

Un certain nombre de ménages démunis se trouvent confrontés à un problème d'accès ou de maintien dans un logement. L'analyse de la demande en logements locatifs sociaux en 2018 montre que 194 ménages seraient sans abri dans la région Flandre-Dunkerque. À ceux-ci viennent s'ajouter 360 ménages logés en structure d'hébergement. Ainsi, on peut estimer à environ 550 le nombre de ménages en situation précaire.

Graphique 1: Croissance du nombre de ménages dans la région Flandre-Dunkerque

Évolution du nombre de ménages dans la région Flandre-Dunkerque



Source : INSEE

Le relogement des ménages prioritaires

En 2018, 310 logements ont été attribués pour le relogement de publics prioritaires, dont 307 pour les publics **PDALHPD** et 3 dans le cadre du **DALO**.

L'**APAHM** a accompagné 245 ménages dont 87 nouveaux ménages en 2018. Près de 2/3 de ces ménages sont locataires d'un logement social.

Tableau 1: Nombre de ménages relogés au titre du **PDALHPD** et du **DALO**

	2014	2015	2016	2017	2018
DALO	22	2	5	6	3
PDALHPD	99	174	178	308	307
DALO et PDALHPD	121	176	183	314	310

Source : CUD - bilan PLH



- Le **CTT** (*Comité technique territorial*) regroupe les services de l'Etat, du Conseil départemental, de la CUD, des communes et des bailleurs sociaux. Il est en charge d'analyser et de traiter les demandes de relogement au titre des dispositifs du DALO et du PDALPD.

- Le **PDALHPD** (*Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées*). Ce dispositif est co-présidé par l'État et le Conseil départemental.

Les situations repérées sont examinées par le secrétariat du CTT tenu par la DDTM (Direction départementale des territoires et de la mer) à Dunkerque. Les situations répondant aux critères du Plan sont ensuite reprises sur une liste de publics prioritaires à reloger.

- Le **DALO** (*Droit au logement opposable*). Il s'agit d'un recours amiable que les administrés peuvent exercer envers l'État lorsqu'ils ne sont pas en mesure d'accéder à un logement décent ou de s'y maintenir.

Les dossiers sont instruits par les services de la DDTM et soumis à une Commission de médiation. Les familles reconnues prioritaires se voient proposer un logement par un bailleur social désigné par le Préfet.

Le DALO est un dispositif de dernier recours.

- La CCFLM-CUD (Commission de concertation en faveur des mal-logés) a été supprimée, mais la CUD et l'**APAHM** (*Aide aux personnes à handicap moteur*) ont passé un marché pour le traitement des demandes provenant de ménages à la recherche d'un logement accessible ou adapté.

Les ménages à loger chaque année



L'accueil d'urgence et l'hébergement temporaire

En 2018 le nombre de ménages en situation de précarité ayant sollicité la CAO Flandres (Coordination accueil orientation pour l'ensemble de l'arrondissement de Dunkerque) a augmenté fortement. L'aggravation des difficultés sociales, pour un public de plus en plus diversifié, se poursuit. À la saturation des structures d'hébergement et à l'allongement des temps d'attente vient s'ajouter une pénurie de places en Flandre intérieure.

76% des demandes portent sur des demandes d'hébergement et 12% sur du suivi d'hébergement.

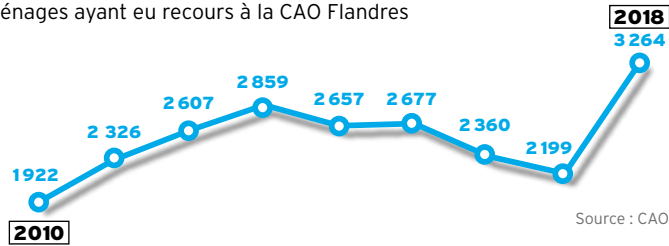
+48%
de ménages ayant eu recours à la CAO Flandres en 2018

Les demandeurs auprès de la CAO Flandres sont majoritairement des hommes seuls (64% au 1^{er} semestre 2018). Les jeunes de moins de 30 ans représentent près de la moitié des demandes (46% au 1^{er} semestre 2018).

Les places d'urgence sont les premières solutions utilisées. Après ces solutions d'urgence, les personnes sont orientées vers les CHRS (Centre d'hébergement et de réinsertion sociale) ou les logements adaptés.

Graphique 2 : Augmentation importante du recours à la CAO Flandres en 2018

Nombre de ménages ayant eu recours à la CAO Flandres



Source : CAO Flandres

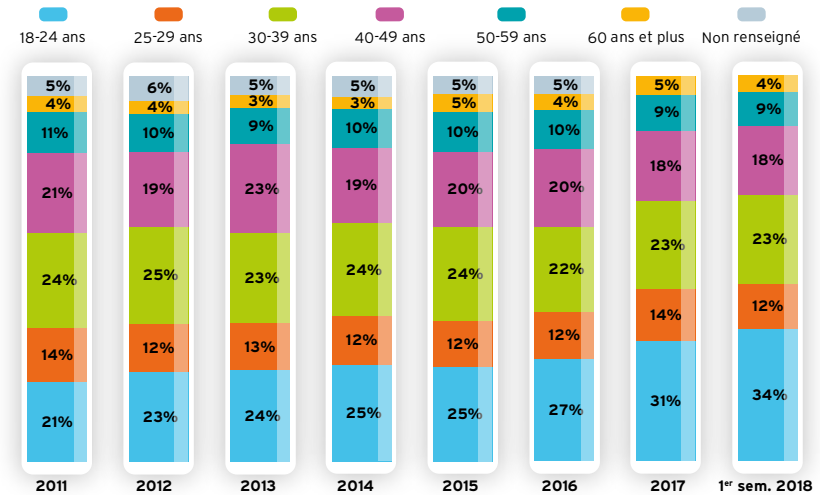


Le **Service intégré d'urgence et d'orientation (SIAO)** est assuré par la Coordination accueil et orientation (CAO) Flandres qui est le relais local du numéro d'urgence 115 depuis plusieurs années. Ce service intervient sur l'ensemble de l'arrondissement de Dunkerque. Ses principales missions :

- accueil et orientation des personnes en rupture d'hébergement ou de logement au quotidien,
- orientation vers l'hébergement d'urgence,
- prise en charge des familles en demande d'asile,
- coordination des places d'hébergement et de logement adapté sur la Flandre maritime et intérieure,
- hébergement en nuitées d'hôtel en cas de saturation du dispositif ou en urgence de nuit et de weekend,
- observatoire de l'urgence sociale de l'arrondissement de Dunkerque.

Graphique 3 : Plus de jeunes parmi les demandeurs de la CAO Flandres

Répartition par tranches d'âge des demandeurs



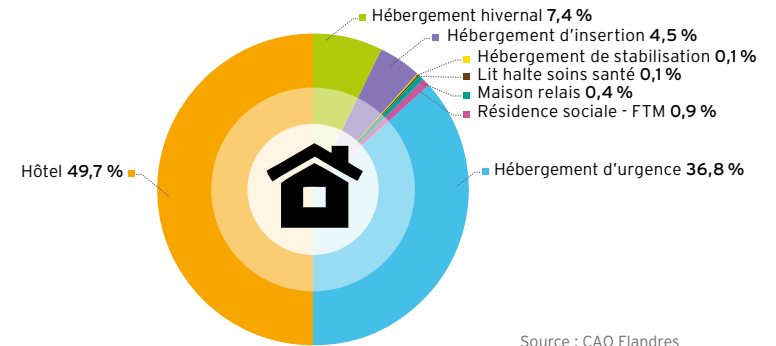
Source : CAO Flandres



34% des demandes concernent des jeunes de moins de 25 ans. L'augmentation s'explique par l'arrivée de jeunes "mineurs non accompagnés" à leur majorité sans solution à leur sortie de l'Aide sociale à l'enfance.

Graphique 4 : Les places d'urgence sont les premières solutions

Les réponses par type d'hébergement au 1^{er} semestre 2018



Source : CAO Flandres



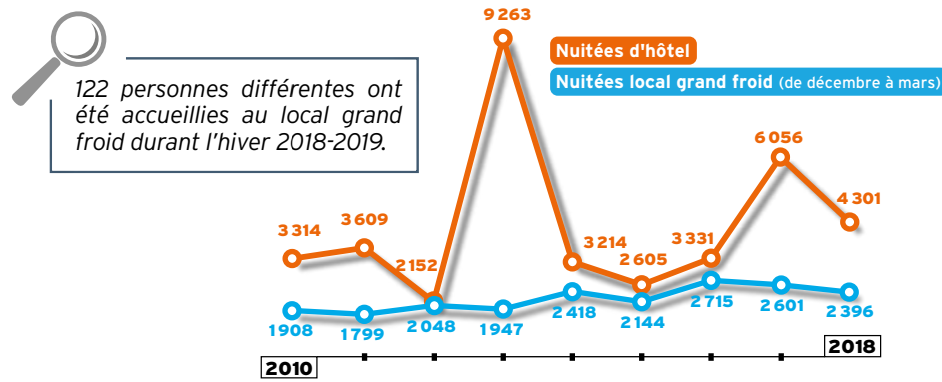
Baisse du recours à l'hébergement d'urgence, 36,8% au premier semestre 2018 contre 47,4% au premier semestre 2017, et augmentation de la prise en charge hôtelière liée principalement à l'accueil de personnes en demande d'asile, 49,8% contre 29,7% au premier semestre 2017.



DDDD

Graphique 5 : Un nombre toujours important d'hébergement d'extrême urgence à l'hôtel

L'accueil d'extrême urgence



Source : CAO Flandres

L'accueil d'urgence

Sur les 4301 nuitées d'hôtel, 3901 (soit 90%) concernent l'hébergement d'extrême urgence pour des familles en demande d'asile en situation de grande vulnérabilité.

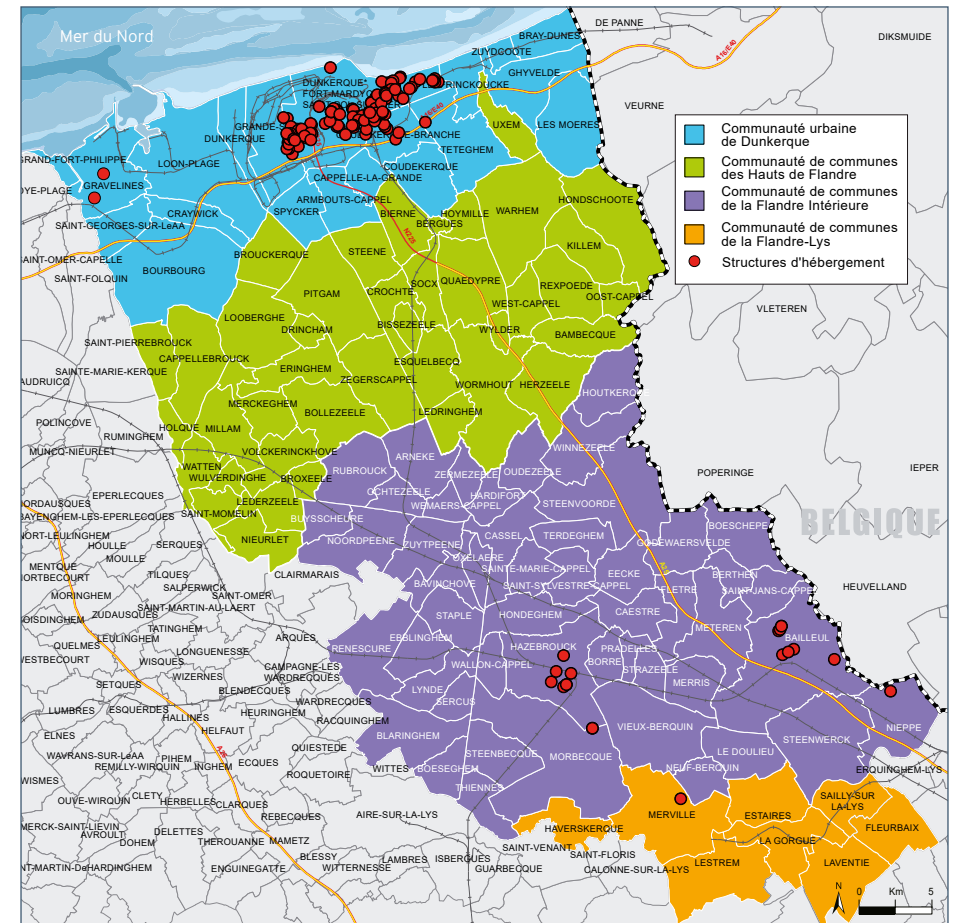
La question des migrants

Les migrants ne relèvent pas du champ d'intervention de la CAO, à l'exception des familles en demande d'asile, dont certaines, en situation d'extrême urgence, peuvent bénéficier de nuitées d'hôtel. Celles-ci sont en nombre toujours croissant. Le public d'origine étrangère a représenté 40% du public de la CAO au 1^{er} semestre 2018.

Les personnes migrantes sont en nombre toujours important sur le territoire et sont à prendre en compte dans l'estimation des besoins en hébergement temporaire ou en logement. En effet, les demandeurs d'asile bénéficient des conditions matérielles d'accueil (place en hébergement) et sont orientés vers des centres d'accueil et d'orientation. Les mineurs non accompagnés relèvent du droit commun de la protection de l'enfance, c'est-à-dire que les services départementaux d'Aide sociale à l'enfance (ASE) les prennent en charge dans le cadre d'un accueil provisoire d'urgence. À ceux-ci s'ajoutent tous les autres migrants pour qui les droits fondamentaux des personnes exilées s'appliquent, notamment le droit à un abri et un logement décent.

Dans la commune de Grande-Synthe, mi 2019, près de 1000 personnes installées depuis plusieurs mois dans et autour d'un gymnase ont été orientées vers des centres d'accueil. Mi 2018, 1300 personnes avaient déjà été orientées vers les centres d'accueil.

Carte 1 : Localisation des structures d'hébergement dans l'arrondissement de Dunkerque



Source : AGUR d'après un extrait BDcarto©IGN2020 " reproduction interdite " autorisation n°60.20004 - CAO Flandres 2019 - mars 2020



D D D D

Le revenu des ménages

Dans la région Flandre-Dunkerque, le revenu annuel⁽¹⁾ médian⁽²⁾ déclaré des ménages en 2016 est de 18 810€, par unité de consommation⁽³⁾, soit 75€ de moins qu'au niveau régional et 2 000€ de moins qu'au niveau national.

Ce revenu annuel médian varie fortement entre les communes, allant de 13 128€ à Grande-Synthe à 27 772€ à Socx, soit 14 644€ de différence.

Entre 2013 et 2016 le revenu annuel médian a augmenté de 666€ dans la région Flandre-Dunkerque.

L'augmentation a été plus importante pour les ménages de la Communauté de communes des Hauts de Flandre (+796€), que pour les ménages de la Communauté urbaine de Dunkerque (+612€).

18810€

le revenu annuel médian déclaré des ménages de la région Flandre-Dunkerque, par unité de consommation, en 2016

Les ménages des communes de Brouckerque, Saint-Georges-sur-l'Aa et Saint-Momelin enregistrent les plus fortes augmentations de leur revenu médian (plus de 2 000€). À l'inverse, le revenu médian des ménages des communes de Socx, Craywick, Bissezele, Wulverdinghe et Zegerscappel, a diminué.

Le revenu des ménages

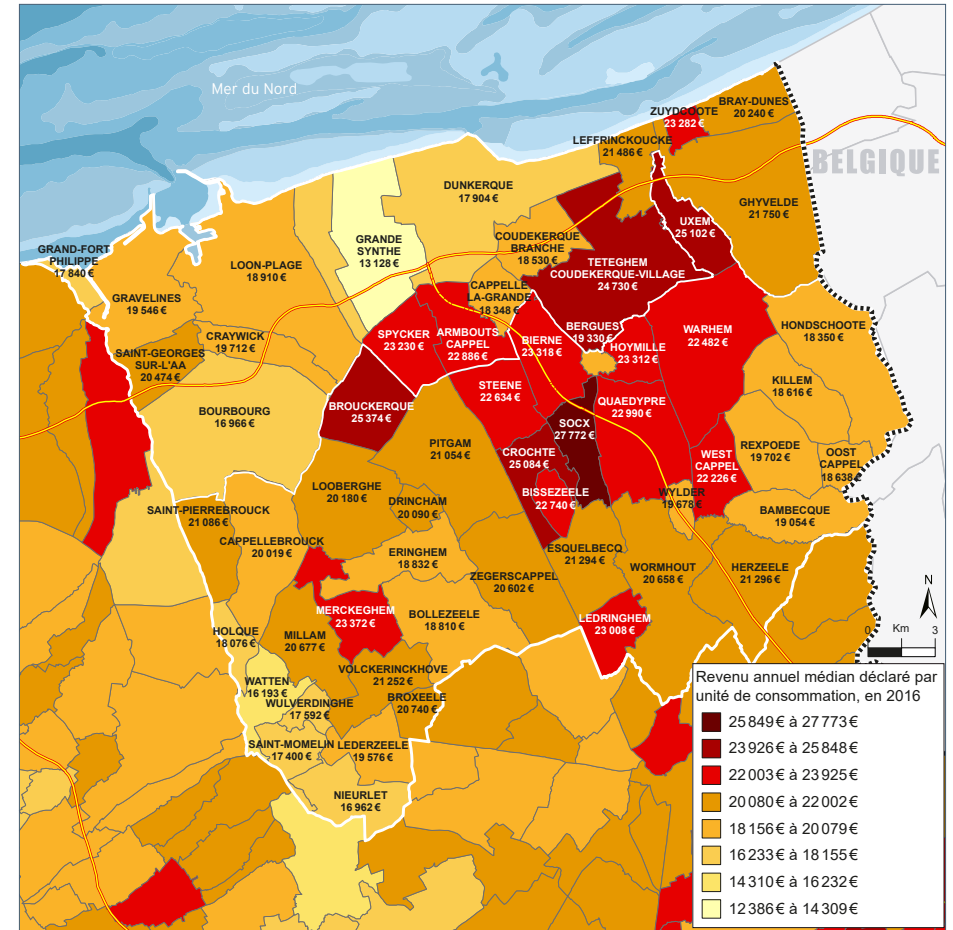
Tableau 2: Le revenu annuel médian déclaré par unité de consommation

CUD	2013	2016	Évolution 2013-2016
	17 624 €	18 236 €	612 €
	19 878 €	20 674 €	796 €
	18 144 €	18 810 €	666 €
	18 202 €	18 884 €	682 €
	20 098 €	20 808 €	710 €



© AdobeStock

Carte 2 : Le revenu médian des ménages, par unité de consommation, en 2016



Source: AGUR d'après un extrait BDcarto@IGN2020 "reproduction interdite" autorisation n°60.20004 - INSEE, FiLoSoFi 2016 - mars 2020



La capacité d'achat immobilier des ménages

La capacité d'achat immobilier des ménages est plus faible dans la région Flandre-Dunkerque que la moyenne nationale.

Elle varie selon le type de ménage, mais aussi selon l'âge.

Seuls 18% de l'ensemble des ménages d'une personne de la région Flandre-Dunkerque peuvent accéder⁽⁵⁾ à la maison médiane du territoire⁽⁴⁾ (148 000€). Cette proportion est 6 points plus faible qu'au niveau national.

Cette capacité d'achat est plus faible pour les personnes seules de moins de 30 ans: 12% peuvent accéder à cette maison. Elle est plus importante pour les personnes entre 60 et 74 ans (29%).

71% des couples sans enfant de la région Flandre-Dunkerque peuvent accéder à cette maison médiane (5 points de moins qu'au niveau national). Cette proportion descend à 38% parmi les couples sans enfant de moins de 30 ans, et à 64% parmi les couples de 60-74 ans.

38% des couples sans enfant de moins de 30 ans peuvent accéder à la maison médiane du territoire

71% des couples avec 2 enfants de moins de 14 ans peuvent accéder à la maison médiane (7 points de moins qu'au niveau national). Cette proportion est de 57% parmi les couples avec 2 enfants de moins de 30 ans.

20% des familles monoparentales avec un enfant peuvent accéder à la maison médiane (7 points de moins qu'au niveau national). Cette proportion est supérieure parmi les moins de 30 ans: 28%.

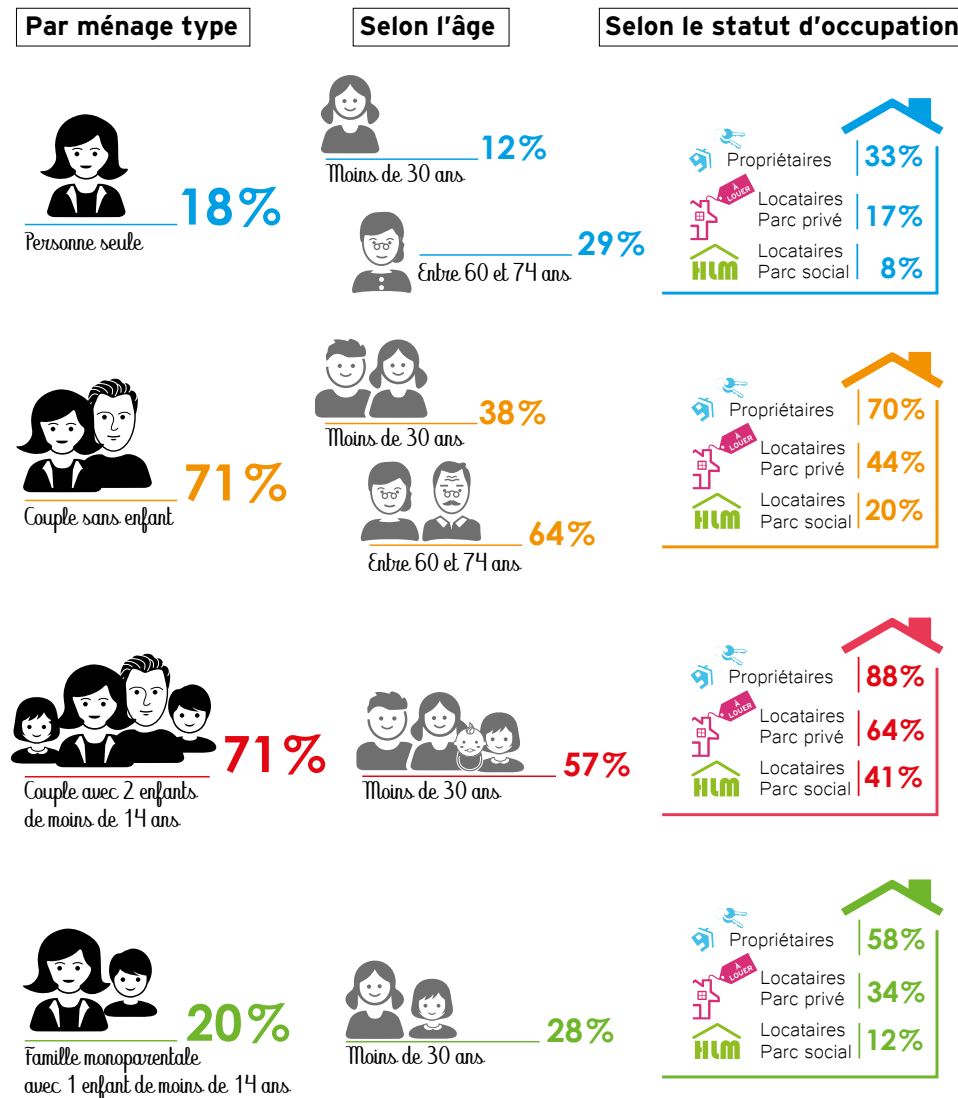
Dans la région Flandre-Dunkerque, les difficultés d'accession, au regard du niveau national, sont plus importantes pour les personnes seules ayant entre 60 et 74 ans et pour les couples de moins de 30 ans avec et sans enfant (9 points d'écart).

Les ménages locataires ont des capacités d'achat moindres que les ménages déjà propriétaires. Ceci est particulièrement marqué chez les couples sans enfant, parmi lesquels seuls 44% peuvent accéder à cette maison médiane s'ils sont locataires du parc privé et 20% s'ils sont locataires du parc social; contre 71% de l'ensemble des couples sans enfant.



© AdobeStock

Schéma 1 : Proportion de ménages de la région Flandre-Dunkerque pouvant accéder à la maison médiane du territoire



Source: INSEE, FiLoSoFi - Traitement AGUR



Définitions, méthodologie

- (1) Le revenu annuel fiscal correspond à la somme des ressources déclarées par les contribuables, avant tout abattement. Il ne correspond pas au revenu disponible.
Le revenu fiscal comprend ainsi les revenus d'activité salariée et indépendante, les pensions d'invalidité et les retraites (hors minimum vieillesse), les pensions alimentaires reçues (déduction faite des pensions versées), certains revenus du patrimoine ainsi que les revenus sociaux imposables: indemnités de maladie et de chômage (hors RSA).
- (2) La médiane du revenu fiscal du ménage partage les ménages en deux groupes: la moitié des ménages déclare un revenu inférieur à cette valeur et l'autre moitié un revenu supérieur. Cet indicateur permet donc de mesurer le niveau central des revenus des ménages au sein d'une zone.
- (3) L'unité de consommation est un système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de taille ou de composition différente. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unité de consommation (UC). L'échelle utilisée retient la pondération suivante: 1 UC pour le premier adulte du ménage, 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus, 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.
- (4) Le prix médian des maisons est le prix au-dessous duquel se situe la moitié des ventes de maisons anciennes de plus de 5 ans, et donc au-dessus duquel se situe l'autre moitié des ventes.
- (5) Les ménages pouvant accéder à la maison médiane du territoire sont les ménages dont les revenus fiscaux déclarés, permettent de financer l'achat de la maison ancienne médiane du territoire (148 000€) en emprunt total sur 20 ans (selon les conditions bancaires relatives aux prêts immobiliers en aout 2019: emprunt de 148 000€ sur 20 ans au taux de 1,05% hors frais de dossier), avec un taux d'effort de 30%.





Le bilan de la construction

Avec 900 logements mis en chantier⁽⁷⁾ en 2018 à l'échelle du territoire de la région Flandre-Dunkerque, l'activité de la construction a retrouvé son rythme de croisière après 2 années basses.

La remontée concerne les deux intercommunalités du territoire mais est plus importante dans la Communauté urbaine de Dunkerque.

En 2018, 8 opérations sur 10 se situent dans la Communauté urbaine de Dunkerque. 45% sont des constructions de logements individuels (purs ou groupés), 37% des logements collectifs, et 17% des logements en résidence.

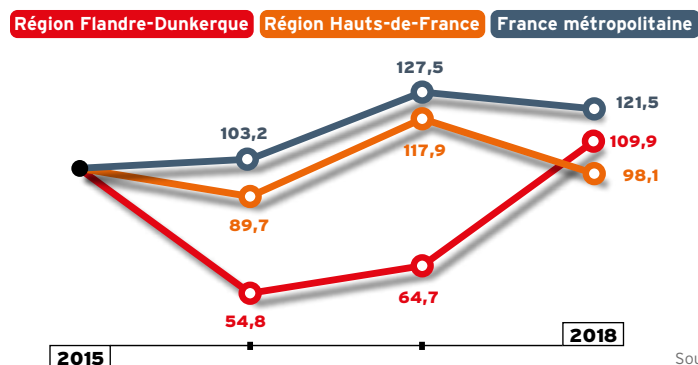
899
logements commencés
en 2018

Dans la Communauté de communes des Hauts de Flandre, 61% des constructions sont des logements individuels purs, 32% des individuels groupés et seulement 7% des logements collectifs.

La construction de logements individuels purs se répartit presque à parts égales entre la CUD et la CCHF (54%/46%). En revanche, 80% des logements individuels groupés et 96% des logements collectifs de la région Flandre-Dunkerque sont construits dans la CUD.

Graphique 6 : Rattrapage après deux années basses

Évolution des logements commencés, base 100 en 2015



Source : Sit@del2

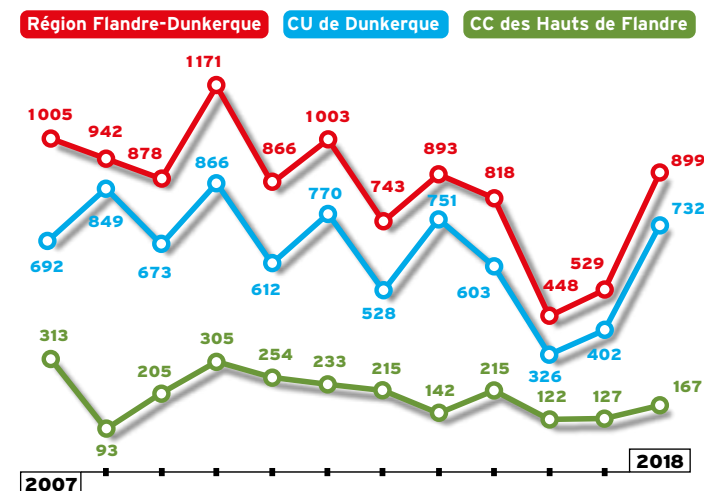
Tableau 3 : Évolution du nombre de logements commencés entre 2017 et 2018

	Logements mis en chantier
Communauté urbaine de Dunkerque	+ 82,1%
Communauté de communes des Hauts de Flandre	+ 31,5%
Région Flandre-Dunkerque	+ 69,9%
Région Hauts-de-France	- 16,8%
France métropolitaine	- 4,7%

Source : Sit@del2

Graphique 7 : Remontée de la construction dans la Communauté urbaine de Dunkerque

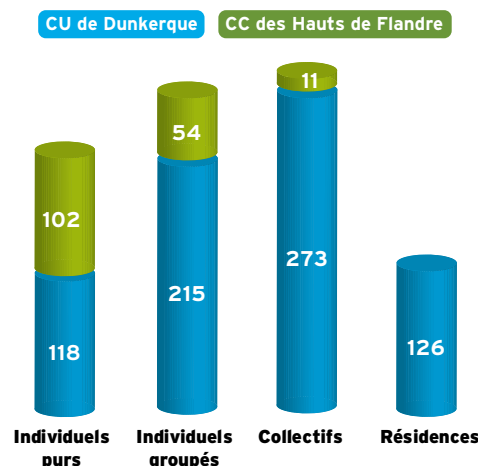
Nombre de logements commencés



Source : Sit@del2

Graphique 8 : 96% des logements collectifs commencés en 2018 sont dans la CUD

Nombre de logements commencés en 2018 selon la destination, région Flandre-Dunkerque



Source : Sit@del2



Ghyvelde



Les perspectives de construction



Les logements autorisés⁽⁶⁾ permettent d'anticiper les mises en chantier pour les prochaines années.

906 logements autorisés en 2018

Après une année 2017 durant laquelle le nombre d'autorisations de construire⁽⁶⁾ a été particulièrement élevé (rattrapage de 2016 où il a été très bas), 2018 enregistre encore plus de 900 permis de construire déposés et autorisés.

84% de ces permis concernent la Communauté urbaine de Dunkerque. 37% sont des constructions de logements individuels (purs ou groupés), 63% des logements collectifs.

Dans la Communauté de communes des Hauts de Flandre, 60% des constructions sont des logements individuels purs et 18% des individuels groupés. La proportion de logements collectifs monte à 22%, 31 logements, dont 29 dans la seule commune de Wormhout.

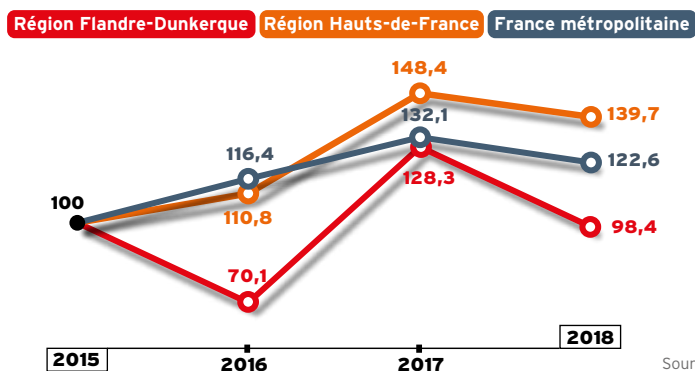
Tableau 4: Évolution du nombre de logements autorisés, 2017-2018

	Logements autorisés
Communauté urbaine de Dunkerque	-22,9%
Communauté de communes des Hauts de Flandre	-25,5%
Région Flandre-Dunkerque	-23,4%
Région Hauts-de-France	-5,9%
France métropolitaine	-7,1%

Source : Sit@del2

Graphique 9: Diminution des autorisations de construire en 2018 après une forte hausse en 2017

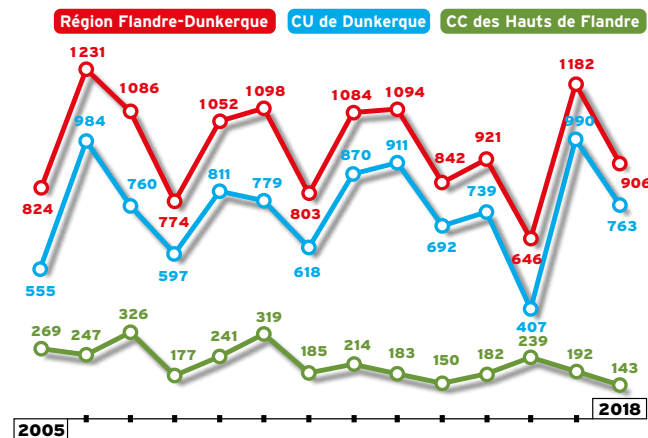
Évolution du nombre de logements autorisés, base 100 en 2015



Source : Sit@del2

Graphique 10 : Diminution des autorisations de construire

Nombre de logements autorisés

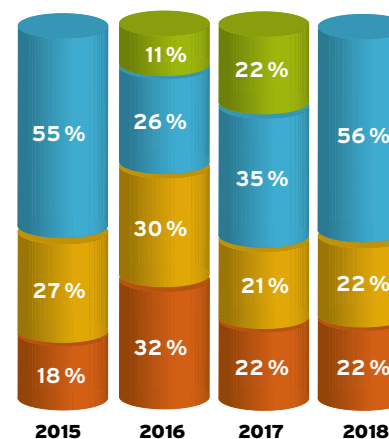


Source : Sit@del2

Graphique 11 : Plus de la moitié des constructions en collectif

Logements autorisés par destination dans la région Flandre-Dunkerque

Individuels purs Individuels groupés Collectifs Résidences



Source : Sit@del2



Wormhout



Où construit-on en Flandre ?

Durant les 4 dernières années, 79% des permis autorisés⁽⁶⁾ concernent la CUD, dont 31% pour la seule commune de Dunkerque. Tétéghem-Coudekerque-Village comptabilise 9% des permis de construire autorisés, Gravelines 8%, Bray-Dunes 7%. Dans la CCHF, Wormhout compte pour 4% des permis de construire autorisés de la région Flandre-Dunkerque (20% des permis de la CCHF).

La construction de logements individuels purs dans la région Flandre-Dunkerque se répartit presque à part égale entre la CUD et la CCHF, 48%/52%. Dans la CUD, Tétéghem-Coudekerque-Village en comptabilise 112, devant Dunkerque avec 72 et Cappelle-la-Grande avec 40. Dans la CCHF, 60 logements individuels purs sont comptabilisés à Wormhout, 34 à Brouckerque, 25 à Quaëdypre et West-Cappel.

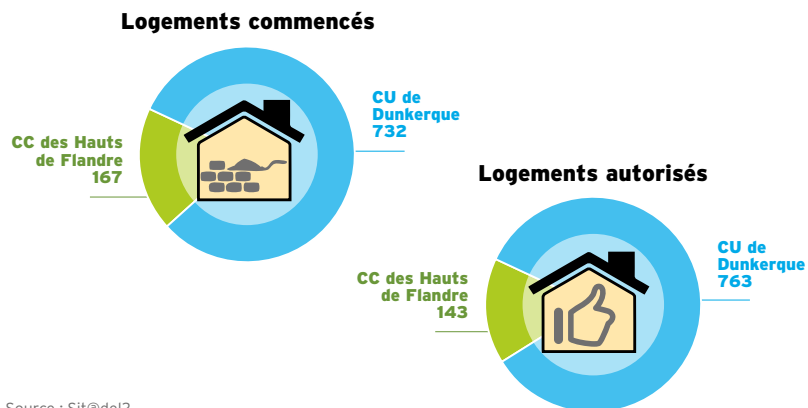
Pratiquement autant de logements individuels autorisés en CUD et en CCHF entre 2015 et 2018

En revanche, 77% des logements individuels groupés et 92% des logements collectifs de la région Flandre-Dunkerque sont construits dans la CUD. Les premiers se trouvent principalement à Tétéghem-Coudekerque-Village (132) et Dunkerque (130), les seconds à Dunkerque (664) et Gravelines (189).

L'offre de logements en résidence ne concerne que deux villes, Dunkerque et Bray-Dunes.

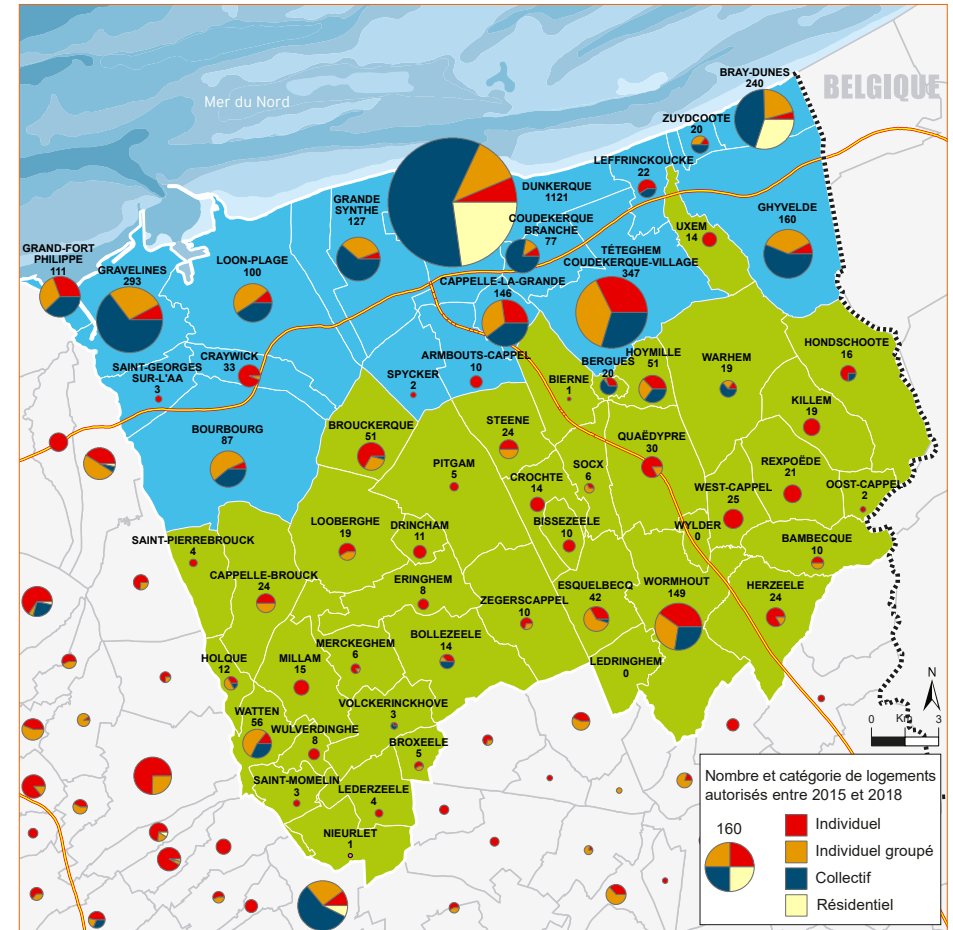
Graphique 12 : Les principales opérations se trouvent dans les communes centrales de l'agglomération

Nombre de logements commencés et nombre de logements autorisés en 2018



Source : Sit@del2

Carte 3 : Localisation des logements autorisés⁽⁶⁾ en 2015, 2016, 2017 et 2018



Source : AGUR d'après un extrait BDcarto@IGN2020 "reproduction interdite" autorisation n°60.20004 - Sit@del2 - AGUR - mars 2020



Définitions, méthodologie

Les statistiques de construction de logements sont élaborées à partir de **Sit@del2**, base de données qui rassemble des informations contenues dans les formulaires de permis de construire.

SITADEL est le "Système d'information et de traitement automatisé des données élémentaires sur les logements et les locaux".

Cette base de données recense l'ensemble des opérations de construction à usage d'habitation (logement) et à usage non résidentiel (locaux) soumises à la procédure d'instruction du permis de construire.

- (6) Les **logements autorisés** correspondent à la somme des logements déclarés dans les permis de construire ayant été déposés par le pétitionnaire et autorisés par le maire de la commune concernée. Ils ont une durée de validité de trois ans, avec deux prolongations possibles d'un an, si les travaux n'ont pu commencer dans les trois ans ou si le chantier doit être interrompu plus d'un an.

Nous retrouvons donc dans ces statistiques des programmes qui ont été réalisés ainsi que des programmes non encore réalisés, en voie de modification, ou abandonnés par la suite.

- (7) Les **logements mis en chantier** sont calculés sur la base des logements "commencés" pour lesquels une Déclaration d'ouverture de chantier a été réceptionnée (DOC), et sur une estimation, réalisée par Sit@del concernant les permis autorisés ni annulés ni commencés.



Le parc social

Dans la région Flandre-Dunkerque, le parc locatif social représente 29,3% des résidences principales*, soit 31182 logements au 1^{er} janvier 2018. Plus de 9 sur 10 sont localisés dans la Communauté urbaine de Dunkerque (29143).

Trois-quarts des logements locatifs sociaux de la Communauté urbaine de Dunkerque se trouvent dans les communes de Dunkerque (14 168), Grande-Synthe (4 999) et Coudekerque-Branche (2 904). Grande-Synthe affiche le plus important taux de logements sociaux de la région Flandre-Dunkerque, 62,6%.

93%
des logements sociaux dans la CUD

Dans la Communauté de communes des Hauts de Flandre, le parc immobilier social est plutôt localisé dans les communes bourgs de Bergues (495), Hondschoote (319) et Watten (238).

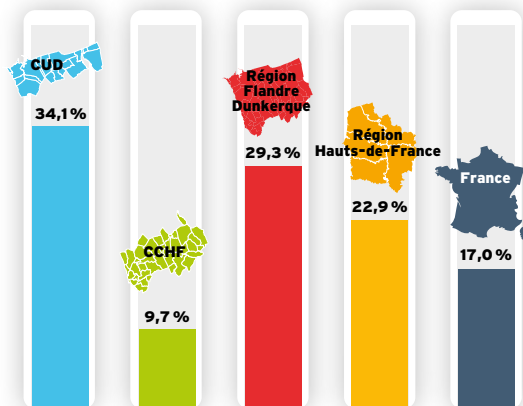


Bergues

* Estimation AGUR à partir des résidences principales au recensement de la population de 2016

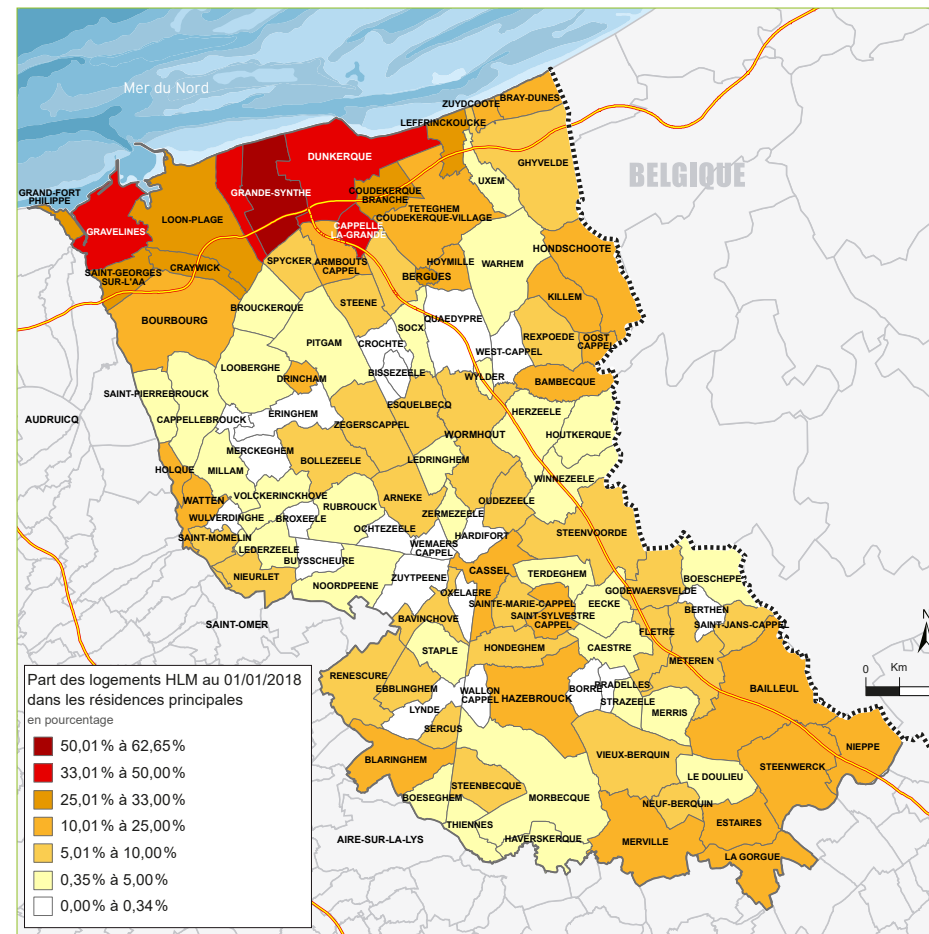
Graphique 13 : Localisation du parc social principalement dans l'agglomération

Estimation de la proportion de logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2018



Source : RPLS 2018, INSEE recensement population 2016

Carte 4 : Proportion de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales au 1^{er} janvier 2018



Source : AGUR d'après un extrait BDcarto@IGN2020 " reproduction interdite " autorisation n°60.20004 - RPLS 2018, INSEE recensement de la population 2016, estimation AGUR - mars 2020

L'évolution du parc social

Le parc social s'est accru de 2,7% entre 2011 et 2016 dans la région Flandre-Dunkerque, soit 726 logements supplémentaires. Cette augmentation ne modifie pas le poids de ce parc dans l'ensemble du parc immobilier des deux intercommunalités.

Dans la CUD, l'augmentation a été la plus importante à Grande-Synthe (+222 logements, sans modifier le poids de ce parc dans la commune), Gravelines (+150, avec une augmentation de 2 points de pourcentage) et Leffrinckoucke (+102, augmentation de 5 points). En revanche, ce nombre a diminué à Dunkerque (-200, sans modifier le poids de ce parc dans la commune) et Grand-Fort-Philippe (-33, diminution d'1 point).

Dans la CCHF, l'augmentation du nombre de logements sociaux a été la plus importante à Hoymille (+32 logements, avec une augmentation de 2 points), Hondshoote (+26, augmentation de 1 point), Killem (+19, augmentation de 3 points) et Bierne (+17, augmentation de 2 points). À Wormhout et Esquelbecq ce nombre a diminué (-23 et -12, diminution de 1,5 et 2 points).

Leffrinckoucke, Bray-Dunes, Killem, Arbouts-Cappel, Craywick et Gravelines ont enregistré sur cette période une augmentation du poids de ce parc de plus de 2 points de pourcentage. À l'inverse, Saint-Georges-sur-l'Aa, Zuydcoote, Bambeckue et Esquelbecq, accusent une diminution de 2 points.

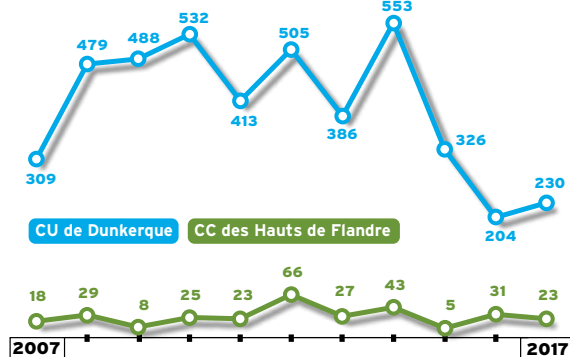
Tableau 5 : Évolution du parc locatif social entre 2011 et 2016

Parc locatif privé	Évolution en nombre	Évolution en %
Communauté urbaine de Dunkerque	629	2,5 %
Communauté de communes des Hauts de Flandre	97	5,5 %
Région Flandre-Dunkerque	726	2,7 %
Région Hauts-de-France	41026	9,2%
France métropolitaine	212108	5,3%

Source : INSEE, recensement de la population

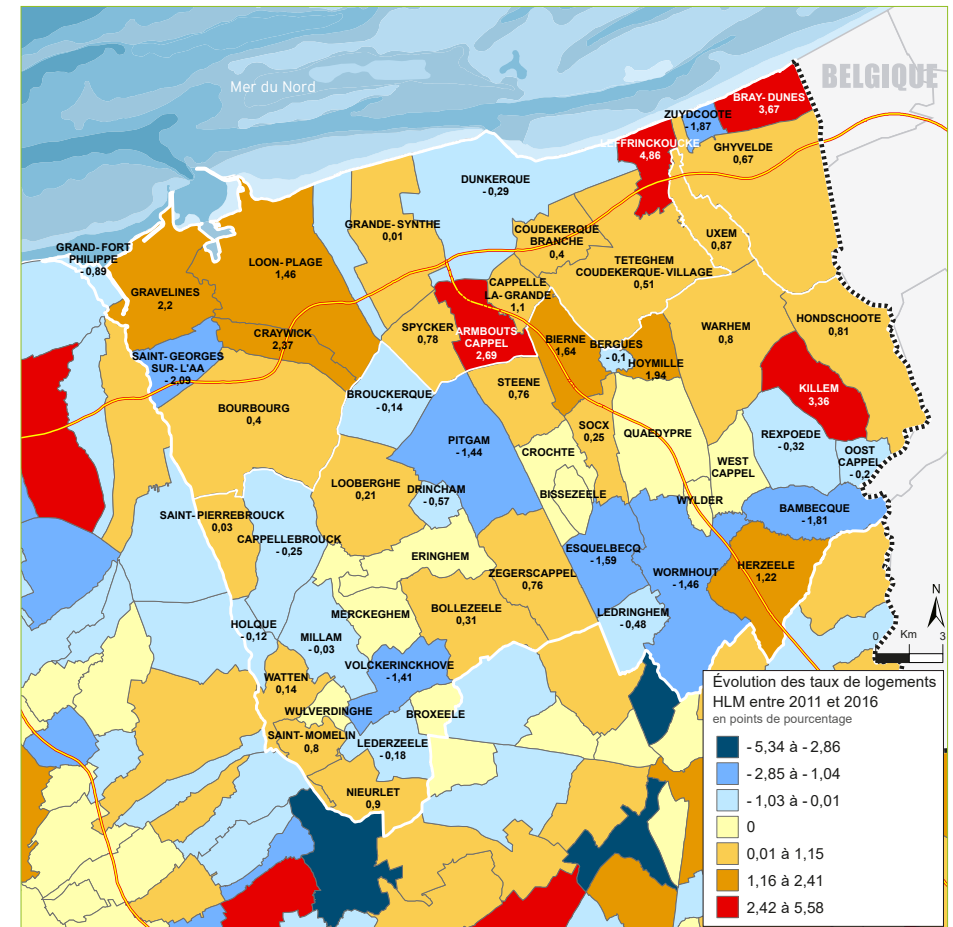
Graphique 14: Après une forte diminution en 2015 et 2016, le nombre de logements locatifs sociaux mis en service a augmenté légèrement en 2017

Nombre de logements locatifs sociaux mis en service chaque année



Source: EPLS-RPLS à partir de 2011

Carte 5 : Évolution de la proportion communale du parc de logements locatifs sociaux entre 2011 et 2016



Source : AGUR d'après un extrait BDcarto@IGN2015 " reproduction interdite " autorisation n°60.20004 - INSEE recensement de la population - mars 2020



Une évolution négative en points de pourcentage signifie que la proportion de logements locatifs sociaux a diminué. Cela ne signifie pas forcément une diminution du nombre en valeur absolue.

Moyennes :

CU de Dunkerque : +0,40
 CC des Hauts de Flandre : +0,04
 Région Flandre-Dunkerque : +0,20
 Région Hauts-de-France : +1,10
 France métropolitaine : +0,16

Les ventes de logements sociaux

Les ventes de logements sociaux restent peu nombreuses dans la région Flandre-Dunkerque. En 2017, 62 ventes ont été réalisées, soit à peine 0,2% de ce parc immobilier.

Plus de 8 ventes sur 10 sont localisées dans la Communauté urbaine de Dunkerque, dans 12 communes, dont 14 à Dunkerque, 13 à Grande-Synthe, et 6 à Coudekerque-Branche. Les ventes dans la Communauté de communes des Hauts de Flandre ne concernent que 4 communes, Bergues (5), Hoymille (3), Bambecque (2) et Pitgam (1).

La grande majorité de ces ventes est à destination de personnes physiques (51 ventes). Les autres se répartissent entre les ventes à un autre organisme HLM (5 logements collectifs à Dunkerque), les ventes à des personnes morales (3 logements individuels à Grande-Synthe et Dunkerque) et 3 logements collectifs à Bergues pour lesquels nous n'avons pas de renseignement.

Parmi les 51 achats par des personnes physiques, près de la moitié sont réalisés par le locataire occupant.



Gravelines

62 ventes de logements sociaux en 2017

86% de ces ventes portent sur des logements individuels (44 logements), majoritairement de 4 ou 5 pièces (38 logements), dont la surface moyenne est de 83 et 97 m². Le prix de ces maisons de 4 ou 5 pièces s'échelonne de 61000€ avec un DPE G à Bambecque à 170000€ avec un DPE C à Dunkerque. Le prix moyen étant de 109548€.

Les 7 logements collectifs vendus sont des T2 et T3, d'en moyenne 52 et 58 m². Le prix au m² de ces appartements va de 1035€/m² à Grande-Synthe à 1964€/m² à Malo-les-Bains. Aucun de ces appartements n'a été vendu à un locataire de l'organisme (occupant ou non).

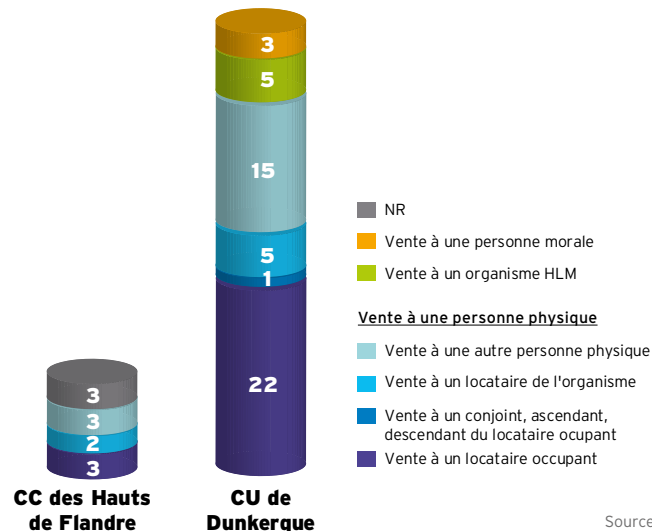
Tableau 6: Nombre de logements locatifs sociaux vendus

	2015	2016	2017
Communauté urbaine de Dunkerque	47	62	51
Communauté de communes des Hauts de Flandre	12	8	11
Région Flandre-Dunkerque	59	70	62

Source: RPLS

Graphique 15 : 82% des ventes à des personnes physiques

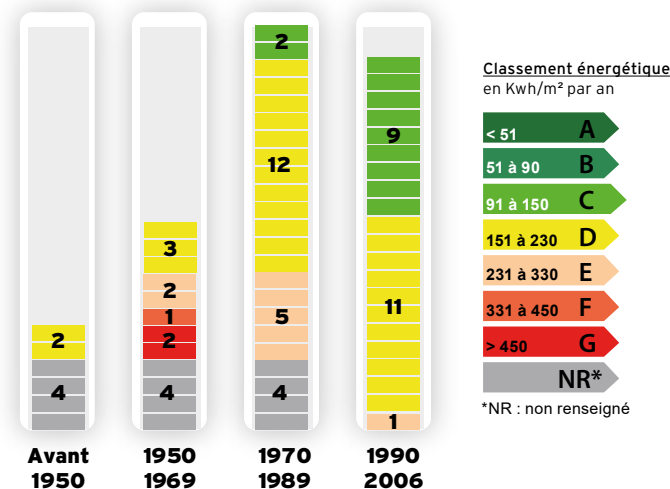
Répartition des ventes de logements sociaux en 2017, selon l'acheteur



Source: RPLS 2018

Graphique 16 : 41% de logements vendus à des personnes physiques sont postérieurs à 1990

Répartition des ventes de logements sociaux en 2017, selon l'année de construction et le classement énergétique



*NR : non renseigné

Source: RPLS 2018

La mobilité résidentielle et l'état de la vacance

Le taux de rotation⁽⁸⁾ dans le parc social de la région Flandre-Dunkerque reste proche du niveau national. En 2018, 2 965 emménagements ont été recensés dans le parc social de la région Flandre-Dunkerque, soit 9,6% des logements qui ont changé d'occupants.

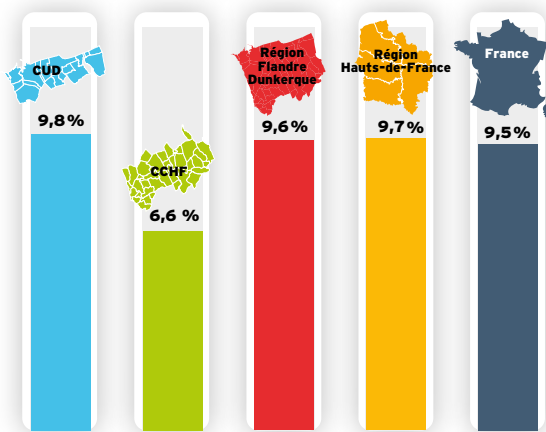
Le taux de vacance commerciale⁽⁹⁾ dans la région Flandre-Dunkerque est inférieur au niveau national. Il s'établit à 1% au 1^{er} janvier 2018 contre 3% au niveau national, ce qui se traduit localement par des temps d'attribution plus courts. L'écart est encore plus accentué dans la Communauté de communes des Hauts de Flandre où le taux de vacance commerciale des logements sociaux est très faible, 0,4%.

1%
de vacance commerciale
au 01.01.2018

La vacance technique remonte en 2018. Ce phénomène peut traduire les anticipations des bailleurs sociaux dans le cadre du Nouveau programme national de renouvellement urbain⁽¹⁰⁾, mais aussi l'augmentation du nombre de logements mis en vente.

Graphique 17 : Un taux de rotation faible dans le parc social de la CCHF

Taux de rotation dans le parc social en 2017



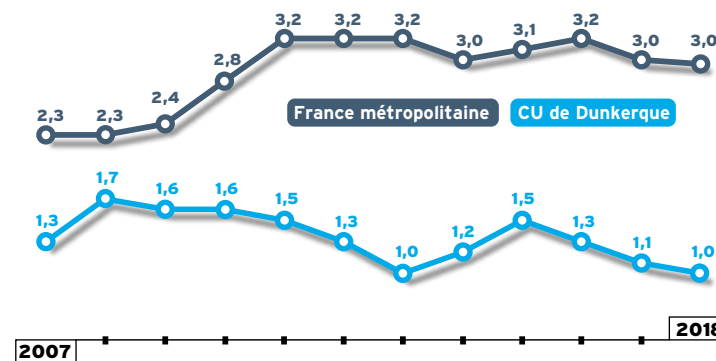
Source : RPLS 2018



Grande-Synthe

Graphique 18: Un taux de vacance commerciale⁽⁹⁾ du parc locatif social faible dans la CUD

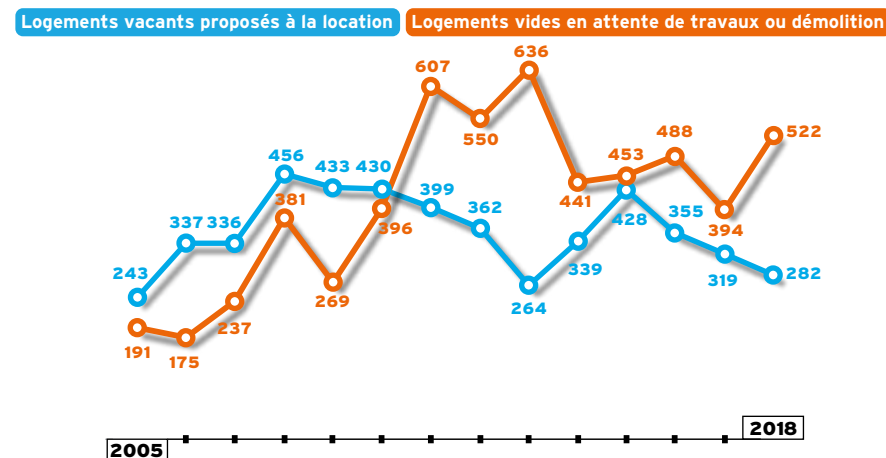
Taux de vacance commerciale dans le parc HLM, au 1^{er} janvier



Source : EPLS - RPLS à partir de 2011

Graphique 19: Remontée de la vacance technique⁽⁹⁾

Nombre de logements vacants HLM, selon la catégorie, dans la CUD



Source : EPLS - RPLS à partir de 2011

Les demandes en instance et les attributions

La Communauté urbaine concentre 92% des demandes et 95% des attributions de logements sociaux de la région Flandre-Dunkerque.

Avec 4,6 demandes pour une attribution, la pression est plus accentuée dans la Communauté de communes des Hauts de Flandre. Le faible volume de logements sociaux et la prédominance d'un habitat individuel attractif expliquent cette tension.

Plus de 60% des attributions se font dans un délai de moins de 6 mois dans la région Flandre-Dunkerque.

2,5 demandes pour une attribution

Dans la Communauté urbaine de Dunkerque, 49% des demandes sont des demandes de mutations internes au parc social. Dans la Communauté de communes des Hauts de Flandre, les demandeurs sont plus souvent locataires d'un logement du parc privé.

Dans les Hauts de Flandre, les couples avec enfants et les familles monoparentales sont plus représentés.

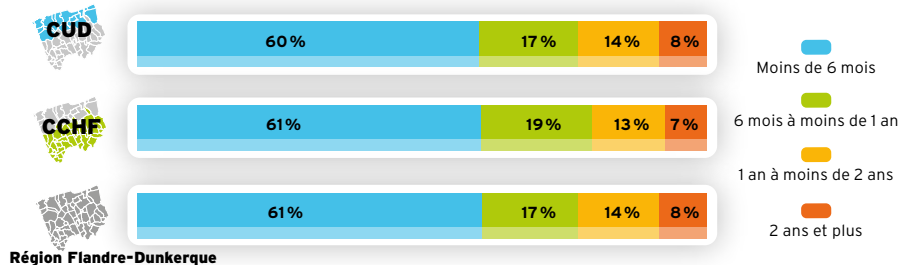
Tableau 7 : Pression de la demande

	Parc social au 01.01.2018	Poids du parc social dans les résidences principales	Stock des demandes au 31.12.2018	Attributions en 2018	Nombre de demandes pour une attribution
Communauté urbaine de Dunkerque	29 143	34,1%	7 422	3 040	2,4
CC des Hauts de Flandre	2 039	9,7%	676	146	4,6
Région Flandre-Dunkerque	31 182	29,3%	8 098	3 186	2,5
Département du Nord	268 042	24,4%	94 354	25 955	3,6
Région Haut-de-France	576 016	22,9%	178 850	56 716	3,1
France	5 003 500	17,1%	2 113 590	466 400	4,5

Source: RPLS, Infocentre du SNE

Graphique 20 : 61% des attributions se font dans les 6 mois

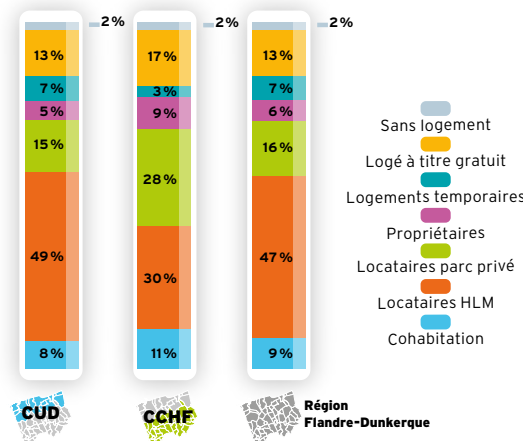
Délais d'attribution des logements sociaux en 2018



Source: Infocentre du SNE

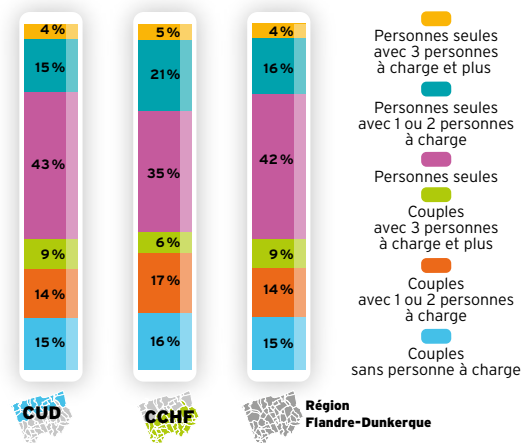
Graphique 21: Importance des demandes de mutations internes au parc social dans la CUD

Condition de logement actuel des demandeurs en 2018



Graphique 23: Prédominance des personnes seules parmi les demandeurs

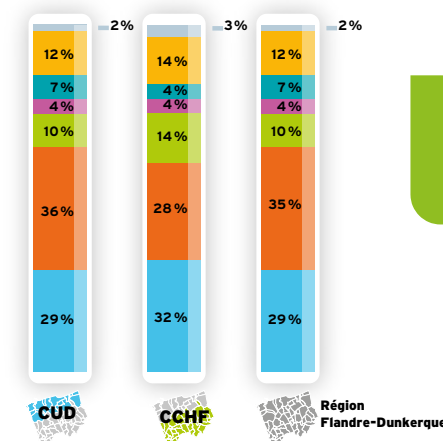
Composition familiale des ménages demandeurs en 2018



Source: Infocentre du SNE

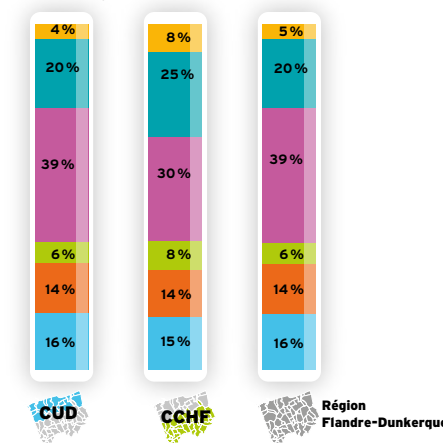
Graphique 22: Les attributions répondent en premier lieu aux demandes de mutations

Condition de logement précédent des ménages attributaires en 2018



Graphique 24: Prédominance des personnes seules parmi les attributaires

Composition familiale des ménages attributaires en 2018

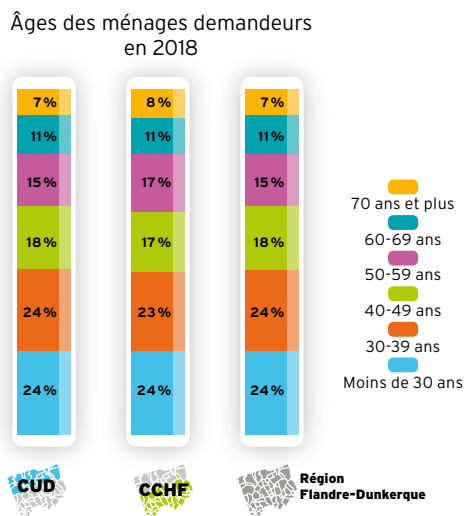


Les demandes en instance et les attributions

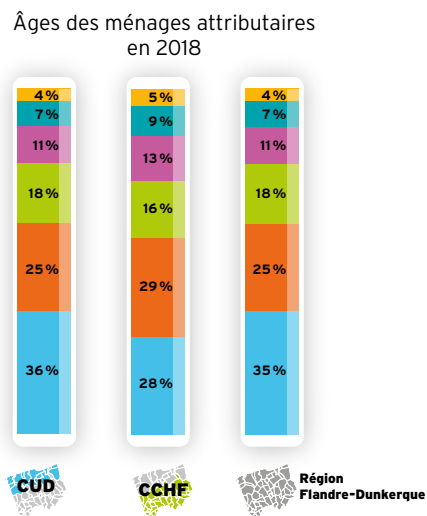
Les attributions de logements sociaux répondent à une demande très sociale⁽¹⁾. En effet, 62% des demandeurs et 75% des attributaires de logements sociaux ont des revenus très bas, inférieurs aux plafonds PLAI (Prêt locatif aidé d'intégration).

75% des attributaires de logements sociaux ont des revenus inférieurs aux plafonds PLAI

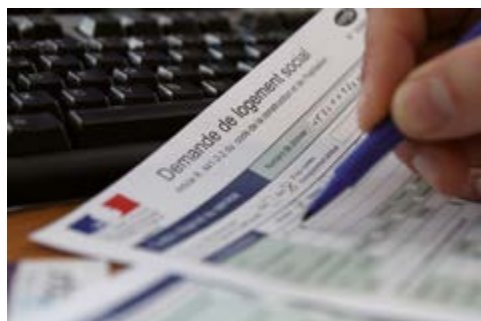
Graphique 25: Près de la moitié des ménages demandeurs ont moins de 40 ans



Graphique 26: Accès facilité pour les moins de 30 ans

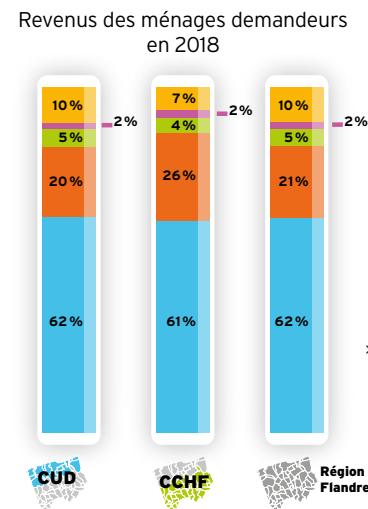


Source: Infocentre du SNE



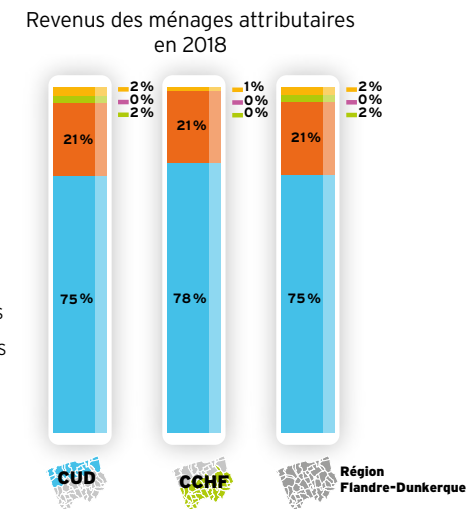
Dans la région Flandre-Dunkerque en 2018, les ménages de moins de 30 ans comptent pour 24% des demandeurs de logements sociaux, et pour 35% des ménages ayant obtenu un logement social cette année-là.

Graphique 27: 62% des demandeurs ont de très bas revenus⁽¹⁾

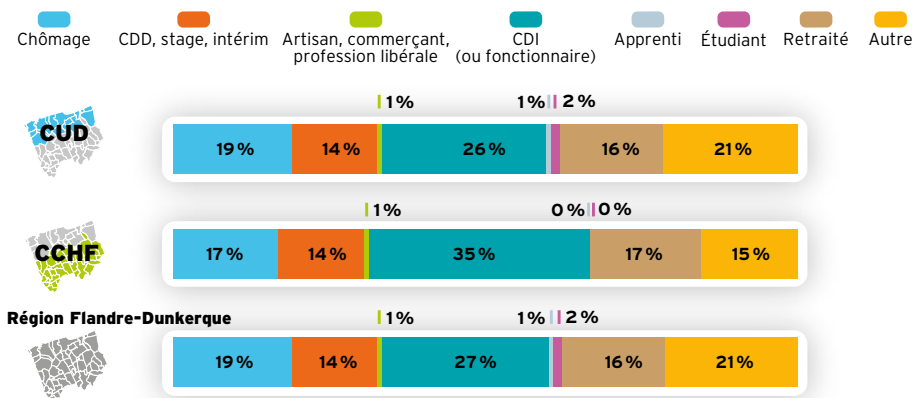


Source: Infocentre du SNE

Graphique 28: 75% des attributions à des ménages sous les plafonds PLAI⁽¹⁾



Graphique 29: Plus de demandeurs ayant un emploi stable dans la CCHF



Source: Infocentre du SNE

La classification énergétique du parc social

"Nos logements contribuent au réchauffement de la planète. En France, ils consomment près de la moitié de l'énergie et émettent plus de 20% des gaz à effet de serre responsables du changement climatique" (ADEME - Nos logements en 2050 - septembre 2016).

42% des logements sociaux sont économes

Au 1^{er} janvier 2018, le Diagnostic de performance énergétique (DPE) a été réalisé dans 90% des logements locatifs sociaux de la région Flandre-Dunkerque. Cette proportion est supérieure aux niveaux régional (76%) et national (82%).

Globalement, les logements locatifs sociaux de l'agglomération dunkerquoise sont moins énergivores que ceux des communes périurbaines et rurales. La

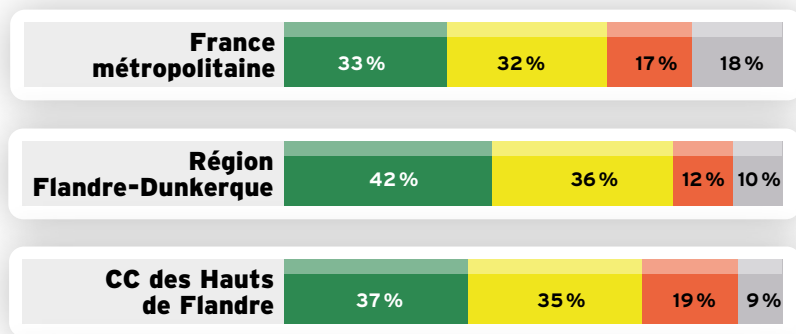
structure et la typologie des logements expliquent cet écart. En effet, seuls 27% des logements locatifs sociaux dans la Communauté urbaine de Dunkerque sont individuels, contre 72% dans la Communauté de communes des Hauts de Flandre. Les logements individuels sont plus énergivores et leur coût de réhabilitation est supérieur à celui des appartements.

Graphique 30 : Des logements plus économes dans l'agglomération

Classement énergétique du parc social au 1^{er} janvier 2018

Classement énergétique en Kwh/m² par an

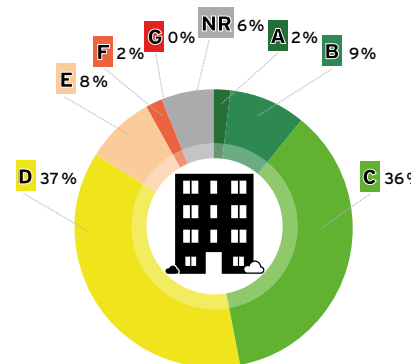
Logements économes : **A, B, C** Logements à consommation moyenne : **D** Logements énergivores : **E, F, G** NR (non renseigné)



Source : RPLS 2018

Graphique 31: 10% de logements énergivores dans les logements sociaux collectifs

Répartition des logements locatifs sociaux collectifs de la région Flandre-Dunkerque selon leur classe de consommation d'énergie



Classement énergétique en Kwh/m² par an

Logements économes :

< 51 **A**

51 à 90 **B**

91 à 150 **C**

Logements à consommation moyenne :

151 à 230 **D**

Logements énergivores :

231 à 330 **E**

331 à 450 **F**

> 450 **G**

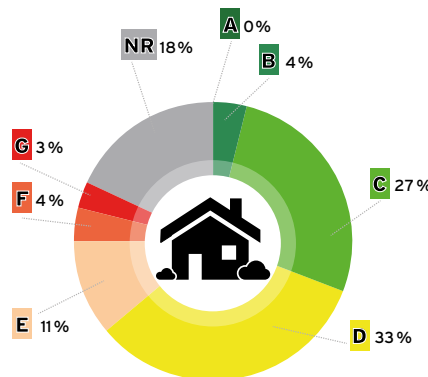
NR*

*NR : non renseigné

Source : RPLS 2018

Graphique 32 : 18% de logements énergivores dans les logements sociaux individuels

Répartition des logements locatifs sociaux individuels de la région Flandre-Dunkerque selon leur classe de consommation d'énergie



Source : RPLS 2018



Dunkerque

Définitions, méthodologie

Les données utilisées pour le parc locatif social proviennent de l'utilisation du Répertoire du parc locatif social des bailleurs sociaux (RPLS) mis en œuvre en 2011. Le répertoire renseigne sur le stock de logements HLM, ses caractéristiques et le fonctionnement de ce parc (vacance, emménagé dans l'année...).

- (8) Le **taux de rotation** est le rapport entre le nombre de logements libérés au cours d'une année et le parc de logements au 1^{er} janvier de cette même année.
- (9) Le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux identifie deux types de vacance: la **vacance commerciale**, qui correspond aux logements proposés à la location au 1^{er} janvier, mais vacants à la date du 1^{er} janvier, et la **vacance technique**, pour les logements vides en cours ou en attente de travaux, de démolition ou de vente.
- (10) Le **Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU)** est une opération d'aménagement urbain, de réhabilitation, de résidentialisation, de démolition et de production de logements, de création, de réhabilitation et de démolition d'équipements publics ou collectifs, de réorganisation d'espaces d'activité économique et commerciale, ou tout autre investissement concourant à la rénovation urbaine encadrée par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU).
- (11) Les **plafonds de ressources annuelles pour un HLM 2019**, hors Paris et Île-de-France, par catégorie de ménage :

Composition du foyer	Mode de financement du logement			
	PLAI	PLUS	PLS	PLI
Ménage d'une personne	11342 €	20623 €	26395 €	28049 €
2 personnes sauf jeune ménage (couple dont la somme des âges est de 55 ans maximum)	16525 €	27540 €	35248 €	37456 €
3 personnes ou 1 personne + 1 personne à charge ou couple de jeune ménage (couple dont la somme des âges est de 55 ans maximum)	19872 €	33119 €	42389 €	45044 €
4 personnes ou 1 personne + 2 personnes à charge	22111 €	39982 €	51173 €	54379 €
5 personnes ou 1 personne + 3 personnes à charge	25870 €	47035 €	60200 €	63970 €
6 personnes ou 1 personne + 4 personnes à charge	29155 €	53008 €	67845 €	72093 €
Par personne supplémentaire	3252 €	5912 €	7567 €	8041 €



Le parc locatif privé

Avec seulement 18169 logements, soit 17,1% du parc immobilier à l'échelle de la région Flandre-Dunkerque en 2016, le parc locatif privé est restreint.

L'offre est localisée principalement dans le centre de l'agglomération dunkerquoise. Avec 9624 logements locatifs privés, la ville de Dunkerque concentre à elle seule plus de la moitié du parc de la région Flandre-Dunkerque (53%). Suivent Coudekerque-Branche (1150 logements), Gravelines (879 logements), Bourbourg (802 logements), Bergues (543 logements) et Wormhout (520 logements).

Dans la Communauté urbaine de Dunkerque, seules les communes de Bourbourg et Dunkerque ont un taux de logements locatifs privés supérieur à 20% de leur parc immobilier.

17,1%
de logements locatifs privés

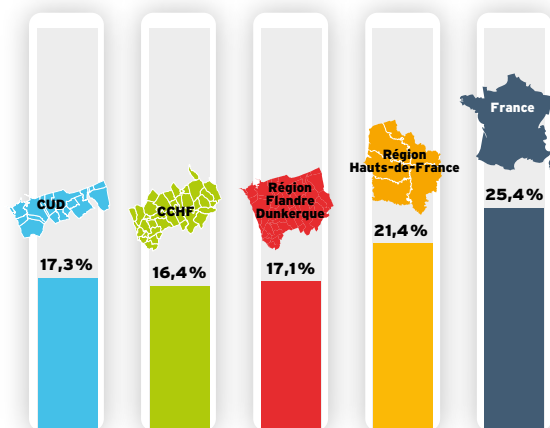
Dans la Communauté de communes des Hauts de Flandre, 8 communes dépassent les 20% de logements locatifs privés: Quaëdypre, Esquelbecq, Bollezeele, Broxeele, Wormhout, Watten et jusqu'à 27,7% à Saint-Momelin et 31,5% à Bergues.



Dunkerque ©Steve Abraham - Ville de Dunkerque

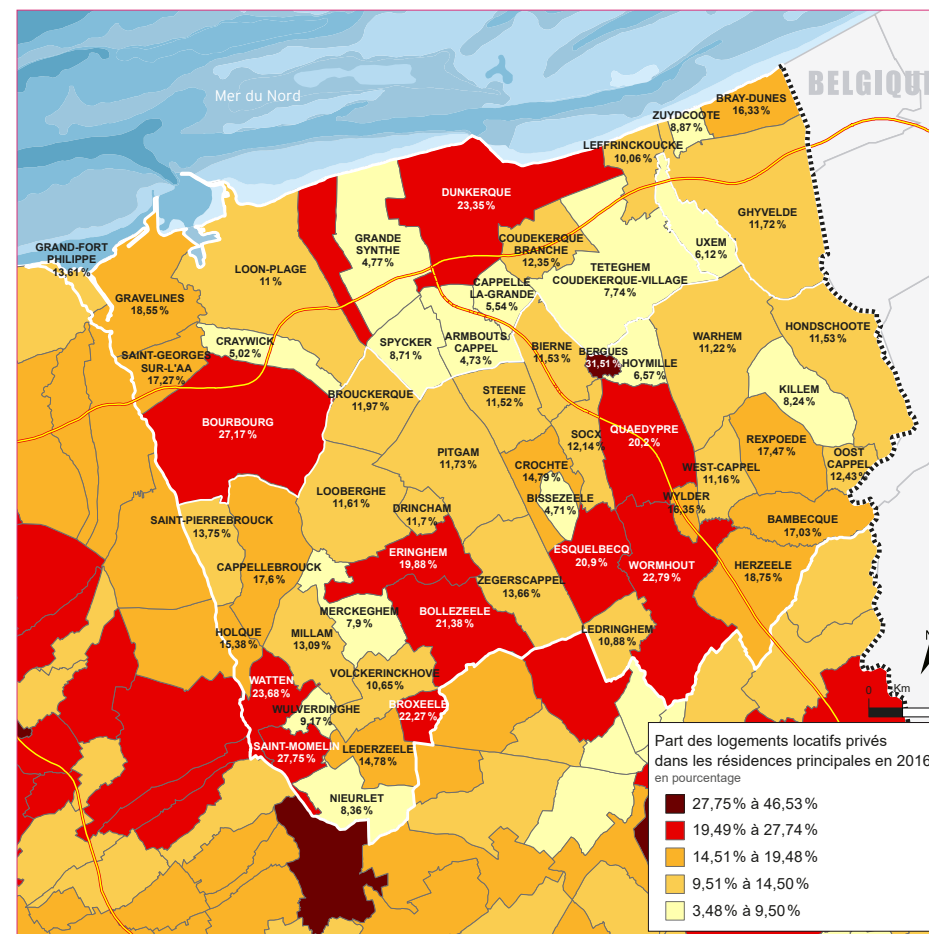
Graphique 33 : Un parc faiblement représenté

Pourcentage de logements locatifs privés parmi les résidences principales en 2016



Source : INSEE, recensement de la population 2016

Carte 6 : Proportion de locataires du parc privé dans les résidences principales, en 2016



Source : AGUR d'après un extrait BDcarto©IGN2020 " reproduction interdite " autorisation n°60.20004 - INSEE RP 2016 - mars 2020

L'évolution du parc locatif privé

L'évolution du parc locatif privé est pratiquement nulle. Entre 2011 et 2016 ce parc n'a augmenté que de 0,1%, soit +12 logements, dans la région Flandre-Dunkerque, alors que dans le même temps l'augmentation était de 2,3% dans la région des Hauts-de-France et de 5,8% dans l'ensemble du pays.

La proportion de ce parc dans la région Flandre-Dunkerque, déjà basse, a diminué en 5 ans, passant de 17,4% des résidences principales en 2011 à 17,1% en 2016, soit une diminution de 0,3 point de pourcentage.

Le nombre de logements locatifs privés a baissé dans la Communauté urbaine de Dunkerque de 259 logements en 5 ans, faisant diminuer la proportion de ces logements de 17,8% à 17,3%.

À l'inverse, leur nombre a augmenté de 271 logements dans la Communauté de communes des Hauts de Flandre, faisant passer leur proportion dans le parc résidentiel de 15,9% à 16,4%.

-0,3 point de %
de logements locatifs privés
entre 2011 et 2016

En volume, l'augmentation de ce parc est le plus important dans les communes de Bourbourg et de Wormhout (+87 et +55 logements locatifs privés entre 2011 et 2016). Leur nombre a diminué dans plusieurs communes dont Dunkerque (-162), Coudekerque-Branche (-116), Leffrinckoucke (-72), Gravelines (-40) et Hoymille (-35).

Broxeele, Saint-Momelin, Lederzeele, Esquelbecq, Bollezeele, Drincham, Saint-Georges-sur-l'Àa, Quaëdypre, Bierne, Bourbourg et Socx ont enregistré sur cette période une augmentation du poids de ce parc de plus de 2 points de pourcentage.

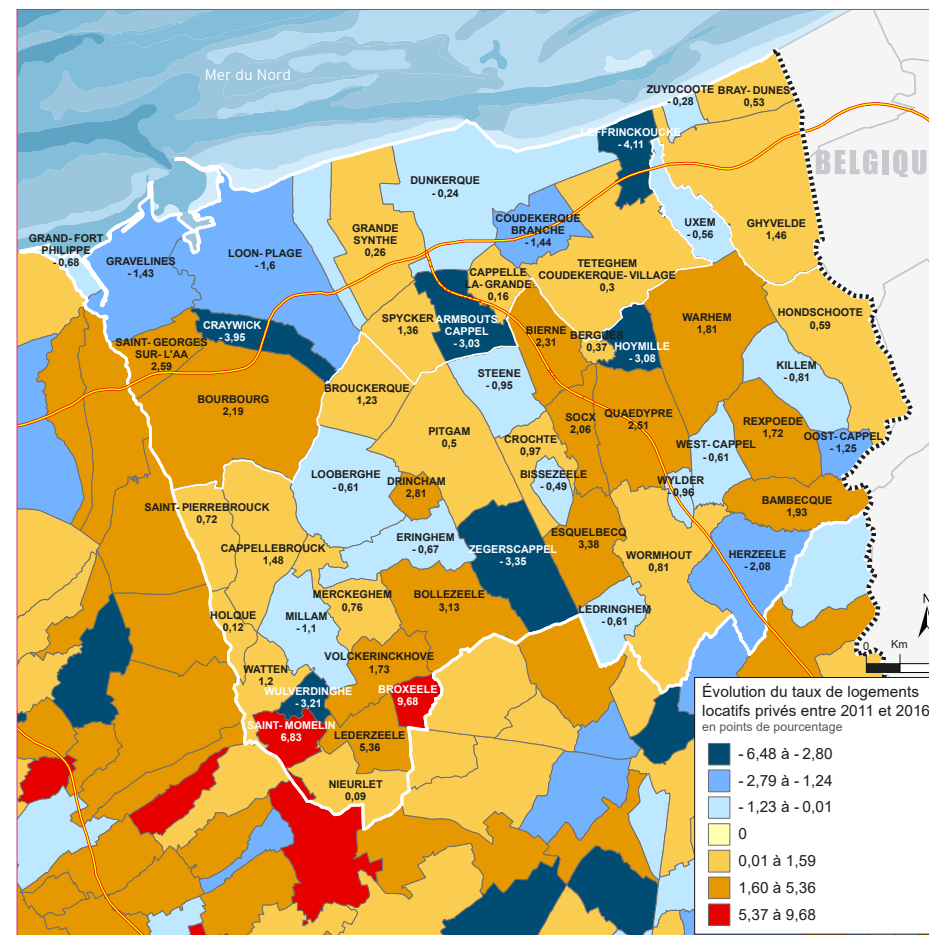
À l'inverse, Leffrinckoucke, Craywick, Zegerscappel, Wulverdinghe, Hoymille, Armabouts-Cappel et Herzeele accusent une diminution de plus de 2 points.

Tableau 8 : Évolution du parc locatif privé entre 2011 et 2016

Parc locatif privé	Évolution en nombre	Évolution en %
Communauté urbaine de Dunkerque	-259	-1,7 %
Communauté de communes des Hauts de Flandre	271	8,6 %
Région Flandre-Dunkerque	12	0,1%
Région Hauts-de-France	11 965	2,3 %
France métropolitaine	345 488	5,0 %

Source : INSEE, recensement de la population

Carte 7 : Évolution de la proportion communale du parc locatif privé entre 2011 et 2016



Source : AGUR d'après un extrait BDcarto@IGN2020 " reproduction interdite " autorisation n°60.20004 - INSEE recensement de la population - mars 2020



Une évolution négative en points de pourcentage signifie que la proportion de logements locatifs privés a diminué. Cela ne signifie pas forcément une diminution du nombre en valeur absolue.

Moyennes :

CU de Dunkerque : -0,50
CC des Hauts de Flandre : +0,52
Région Flandre-Dunkerque : -0,31
Région Hauts-de-France : -0,20
France métropolitaine : +0,20

La location

Les loyers en 2018 dans la commune de Dunkerque font partie des plus élevés par rapport aux autres villes de la région ou à d'autres villes portuaires.

Le niveau des loyers au m² est fortement corrélé avec la surface des logements. En 2018, Dunkerque, tout comme Lille, Hazebrouck et dans une moindre mesure Amiens, se démarquent par un prix supérieur.

Alors qu'il faisait partie des plus bas en 2010, le taux de mobilité résidentielle dans le parc locatif privé dunkerquois est le plus important de la région en 2018, avec la durée moyenne d'occupation la plus basse: 38,3% des logements locatifs privés ont changé de locataires en 2017.

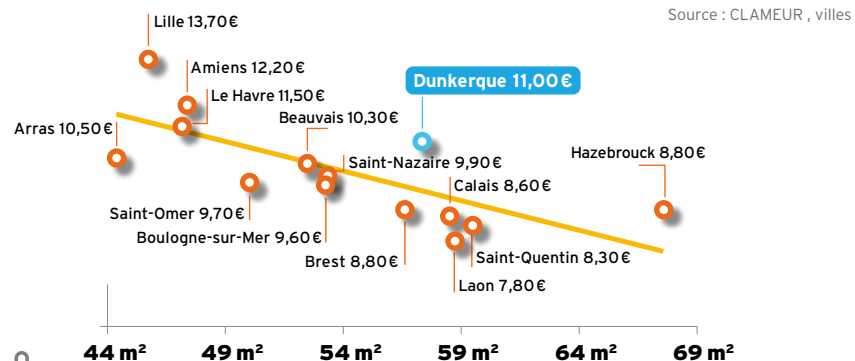
11 €/m²
niveau de loyer de marché à Dunkerque en 2018

L'arrivée sur le marché en 2018 de plusieurs programmes de logements locatifs privés neufs a fait augmenter le niveau de loyer de marché. Ces programmes immobiliers d'investissement concernent des petits logements et ont fait baisser la surface moyenne habitable des logements.

À Dunkerque, l'investissement des propriétaires est faible entre deux locations.

Graphique 34 : Les niveaux de loyers de marché sont plus bas là où les surfaces moyennes habitables sont plus grandes

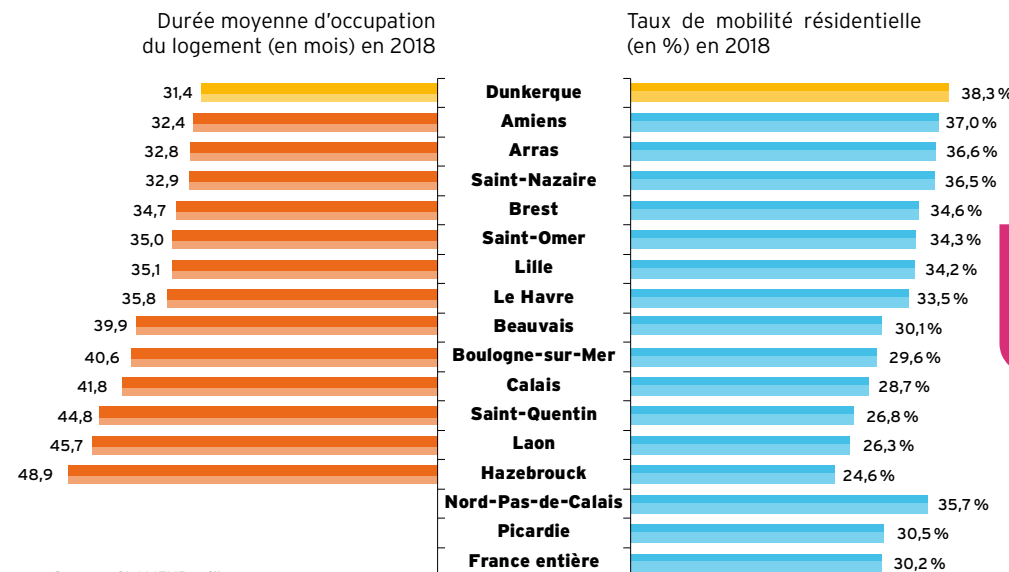
Niveau de loyers de marché (en €/m²) et surface moyenne habitable des logements (en m²) en 2018



Le niveau des loyers de marché en 2018 à Dunkerque est de 11€/m², pour une surface moyenne habitable des logements de 57,9m², quand au Havre il atteint 11,50€/m² pour 47,3m² en moyenne.

Niveau des loyers de marché en €/m² en 2018:
Nord-Pas-de-Calais = 11,70€, Picardie = 10,80€, France entière = 12,80€

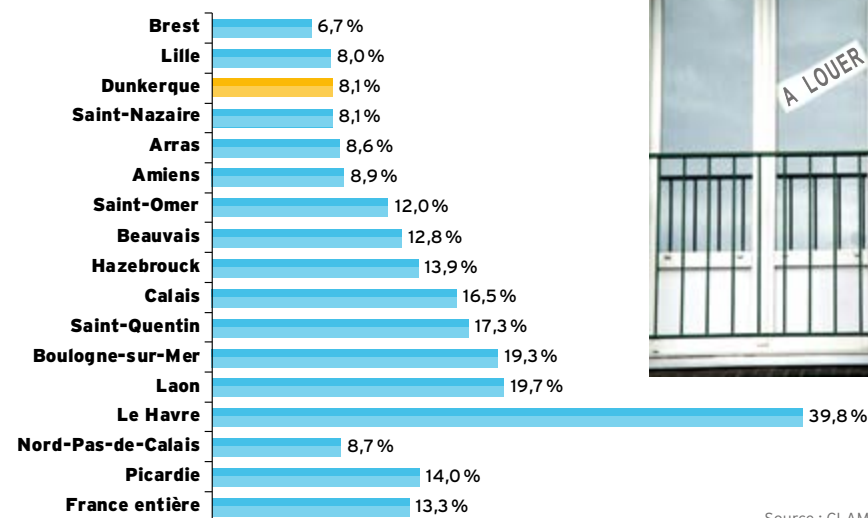
Graphique 35 : La mobilité des locataires est la plus importante à Dunkerque



Source : CLAMEUR, villes

Graphique 36 : Peu de travaux entre deux locations

Part des relocations après travaux (en %) en 2018



Source : CLAMEUR, villes



Le parc locatif privé à fonction sociale



Les données utilisées sont issues du fichier FILOCOM 2015⁽¹²⁾. Elles ne sont pas comparables avec les données INSEE.

27%
de ménages
sous le seuil de
pauvreté dans le
parc locatif privé
en 2015

Le parc locatif privé accueille un nombre non négligeable de ménages à faibles revenus.

37% des ménages locataires du parc privé de la région Flandre-Dunkerque peuvent prétendre à un logement très social, c'est-à-dire que leurs revenus sont inférieurs à 60% des plafonds HLM⁽¹¹⁾.

27% ont des revenus inférieurs au seuil de pauvreté Filocom⁽¹³⁾. Cette proportion monte à 38% pour les ménages de moins de 25 ans.

Ce parc présente cependant des signes de fragilité pour assurer cette fonction sociale.

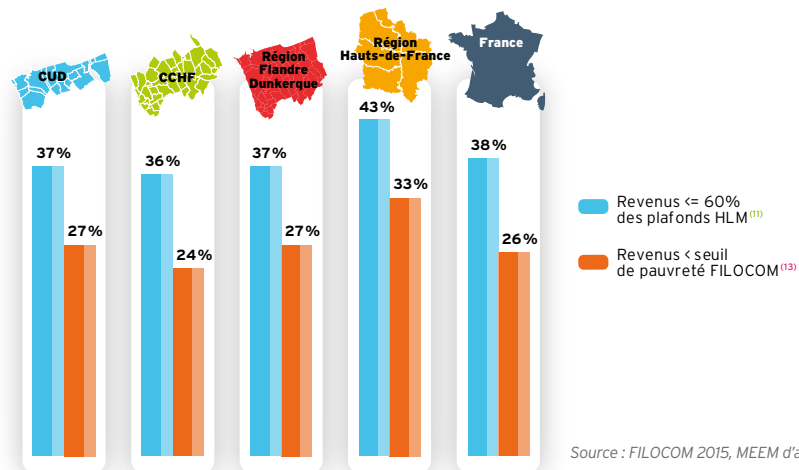
Plus d'un logement sur cinq y est sans confort ou avec un confort partiel⁽¹⁴⁾.

69% des logements locatifs datent d'avant 1974, année de la première norme thermique appliquée aux constructions.

514 ménages sont identifiés en sur-occupation⁽¹⁵⁾, dont 147 en sur-occupation "lourde".

Graphique 37 : Une proportion de ménages à faibles revenus dans le parc locatif privé moins importante que la moyenne régionale

Proportion de ménages à faibles revenus parmi les locataires du parc privé, en 2015



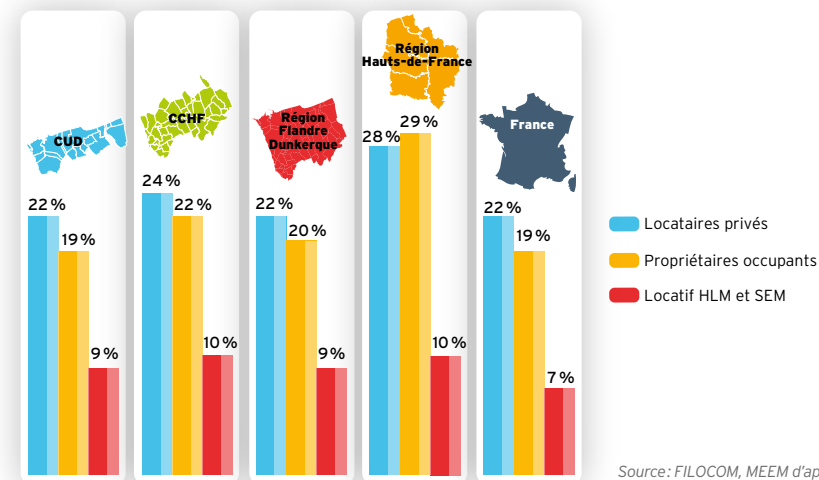
Source : FILOCOM 2015, MEEM d'après DGFiP



37% des ménages locataires du parc privé ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM⁽¹¹⁾.

Graphique 38: Une proportion de logements sans confort ou au confort partiel⁽¹⁴⁾ supérieure dans le parc locatif privé

Proportion de résidences principales sans confort ou au confort partiel en 2015



Source : FILOCOM, MEEM d'après DGFiP



Dunkerque.



Dunkerque.



Définitions, méthodologie

CLAMEUR (Connaître les loyers et analyser les marchés sur les espaces urbains et ruraux), est la principale source utilisée pour connaître le marché locatif privé. Fondé sur un large partenariat, cet observatoire rassemble chaque année, au niveau national, près de 500 000 références de marché (nouvelles locations et relocations) permettant d'analyser de façon détaillée les marchés locaux de l'habitat.

La représentativité du fichier Clameur n'est pas égale pour toutes les communes. Le coefficient de représentativité dépend de l'alimentation de Clameur en références de marché et de la taille du marché locatif privé. Il permet toutefois de comparer des niveaux de loyers des marchés entre différentes communes comparables.

Coefficient de représentativité de Clameur

Dunkerque	[7,5-10.0[%	De l'ordre de 1 bail sur 11
Hazebrouck	>=12,5 %	Plus d'un bail nouveau sur 8
Brest	>=12,5 %	Plus d'un bail nouveau sur 8
Saint-Nazaire	>=12,5 %	Plus d'un bail nouveau sur 8
Le Havre	>=12,5 %	Plus d'un bail nouveau sur 8
Boulogne-sur-Mer	>=12,5 %	Plus d'un bail nouveau sur 8
Calais	>=12,5 %	Plus d'un bail nouveau sur 8
Saint-Omer	>=12,5 %	Plus d'un bail nouveau sur 8
Amiens	>=12,5 %	Plus d'un bail nouveau sur 8
Saint-Quentin	>=12,5 %	Plus d'un bail nouveau sur 8
Lille	>=12,5 %	Plus d'un bail nouveau sur 8
Arras	>=12,5 %	Plus d'un bail nouveau sur 8
Laon	>=12,5 %	Plus d'un bail nouveau sur 8
Beauvais	>=12,5 %	Plus d'un bail nouveau sur 8
Région Nord - Pas-de-Calais	>=12,5 %	Plus d'un bail nouveau sur 8
Région Picardie	>=12,5 %	Plus d'un bail nouveau sur 8
France entière	>=12,5 %	Plus d'un bail nouveau sur 8

- (12) Les données issues du **fichier Filocom** (Fichier des logements par commune) reposent sur le croisement des fichiers taxe d'habitation, propriétés bâties et impôts sur le revenu. Cet outil permet de connaître le profil des ménages par statut d'occupation.
- (13) Le **seuil de pauvreté** Filocom: un ménage est sous le seuil de pauvreté quand ses revenus mensuels déclarés sont inférieurs à la moitié de la médiane des revenus imposables métropolitains. En 2015, il est de 8 775 € par an au niveau national.
- (14) Le **confort des logements** est établi en trois modalités selon Filocom, les logements sans confort: ni baignoire, ni douche, ni wc; les logements tout confort: baignoire ou douche, wc et chauffage central; les logements au confort partiel: les autres possibilités.
- (15) La **sur-occupation** lourde est définie comme une superficie habitable de moins de 9 m² par personne. La sur-occupation légère est définie comme une superficie habitable de moins de 16 m² pour la première personne et de moins de 11 m² pour les personnes suivantes.





Le parc de propriétaires occupants

La région Flandre-Dunkerque compte 59 062 ménages propriétaires de leur logement en 2016, soit 55,5 % de l'occupation du parc immobilier.

Cette proportion est plus importante dans la Communauté de communes des Hauts de Flandre, 73,5 %, où elle dépasse les 90 % à Uxem et à Bissezele.

55,5%
de propriétaires

La commune de Bergues se caractérise par une répartition équilibrée de l'occupation de son parc immobilier: 39% de propriétaires, 32% de locataires du parc privé et 29% de locataires du parc social.

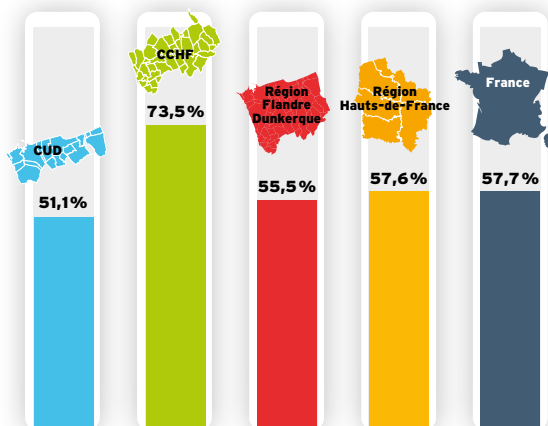
Dans la Communauté urbaine de Dunkerque, la proportion de propriétaires n'est que de 36,6% à Grande-Synthe, mais de 85% à Spycker.



Brouckerque

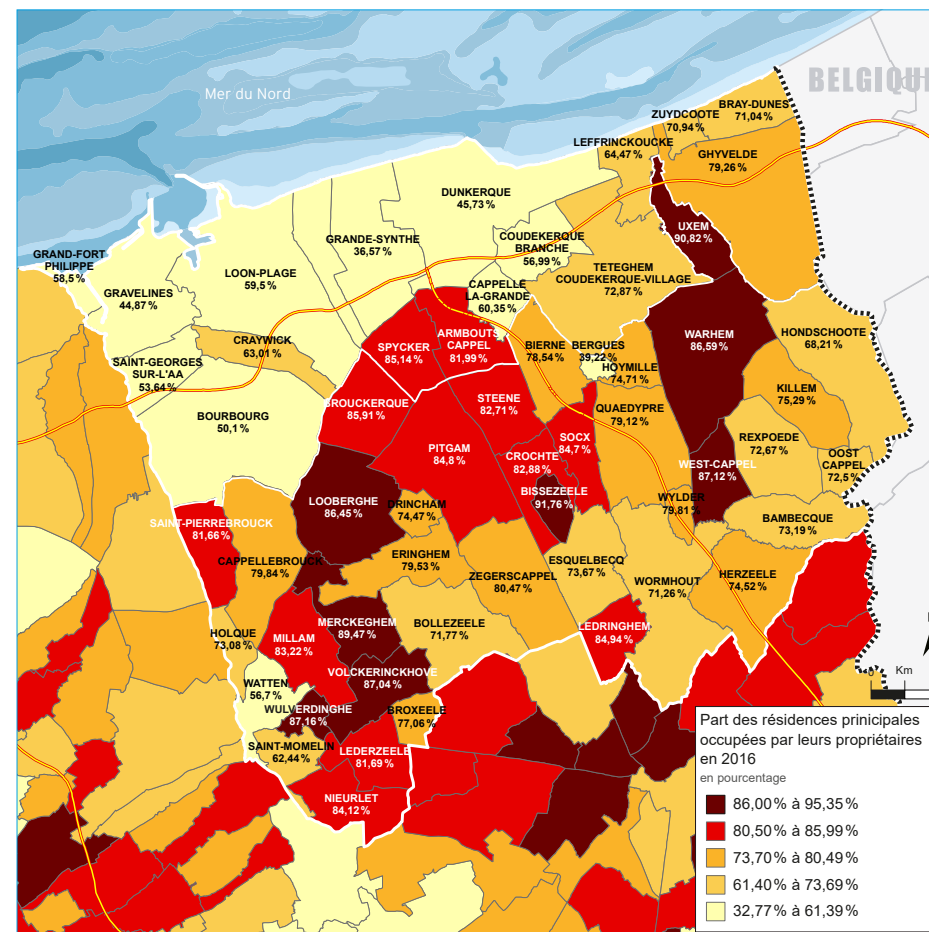
Graphique 39 : Une proportion de propriétaires occupants inférieure à la moyenne nationale

Proportion de résidences principales occupées par leur propriétaire en 2016



Source : INSEE, recensement de la population 2016

Carte 8 : Proportion de propriétaires occupants dans les résidences principales en 2016



Source : AGUR d'après un extrait BDcarto©IGN2020 " reproduction interdite " autorisation n°60.20004 - INSEE RP 2016 - mars 2020



L'évolution du parc de propriétaires occupants

Le parc de propriétaires s'est accru de 1386 logements à l'échelle de la région Flandre-Dunkerque entre 2011 et 2016, à part égale entre la Communauté urbaine de Dunkerque et la Communauté de communes des Hauts de Flandre. Cette variation n'a entraîné qu'une augmentation de 0,3 point de la proportion de ce parc dans l'ensemble du territoire.

Les augmentations de logements occupés par des propriétaires sont plus nombreuses dans les communes les plus peuplées, Dunkerque (+175), Coudekerque-Branche (+145), Wormhout (+140) et Grande-Synthe (+121), mais ne modifient que peu le poids de ces logements dans l'ensemble du parc immobilier de ces communes.

Les communes de Bissezele, Pitgam, West-Cappel et Ledringhem, qui affichaient déjà une proportion de propriétaires supérieure à 80%, ont vu cette proportion augmenter de plus d'un point de pourcentage les 5 dernières années.

Augmentation

à part égale entre la CUD et la CCHF

À l'inverse, les communes de Saint-Momelin, Bollezeele et Bourbourg, qui avaient une proportion de propriétaires plus basse, ont vu cette proportion diminuer de plus de 2 points de pourcentage en 5 ans.

Wylde, Zuydcoote, Oost-Cappel, Craywick, Bissezele et Zegerscappel ont enregistré sur cette période une augmentation du poids de ce parc de plus de 2 points de pourcentage.

À l'inverse, Broxeele, Saint-Momelin, Lederzeele, Bray-Dunes, Bierre, Bollezeele, Crochte, Killem, Bourbourg, Warhem, Drincham et Socx, accusent une diminution de plus de 2 points, reflétant une diversification du parc.



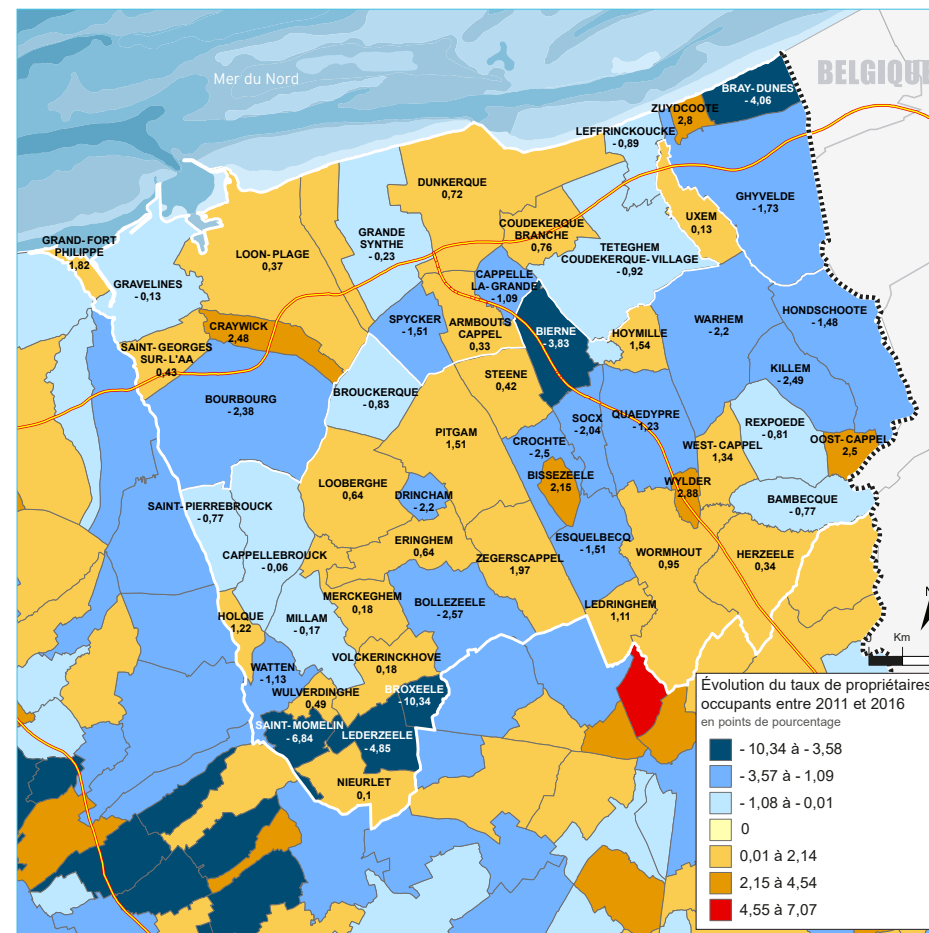
Gravelines

Tableau 9 : Évolution du parc de propriétaires occupants entre 2011 et 2016

Parc propriétaires occupants	Évolution en nombre	Évolution en %
Communauté urbaine de Dunkerque	699	2,2%
Communauté de communes des Hauts de Flandre	687	5,4%
Région Flandre-Dunkerque	1386	3,0%
Région Hauts-de-France	34 054	2,4%
France	638 252	4,0%

Source : INSEE, Recensement de la population

Carte 9 : Évolution de la proportion communale des propriétaires occupants entre 2011 et 2016



Source : AGUR d'après un extrait BDcarto@IGN2020 " reproduction interdite " autorisation n°60.20004 - INSEE recensement de la population - mars 2020



Une évolution négative en points de pourcentage signifie que la proportion de logements occupés par leur propriétaire a diminué. Cela ne signifie pas forcément une diminution du nombre en valeur absolue.

Moyennes

CU de Dunkerque: +0,25
 CC des Hauts de Flandre: -0,31
 Région Flandre-Dunkerque: +0,28
 Région Hauts-de-France: -0,47
 France métropolitaine: -0,09



Définitions, méthodologie

Définitions, méthodologie





Le parc de logements vacants

| 6% de vacance

Dans la région Flandre-Dunkerque, seuls 6% des logements sont vacants⁽¹⁶⁾, donc inoccupés, en 2016.

Il est aujourd'hui inférieur à 7%, seuil admis comme permettant la fluidité du marché du logement. En d'autres termes, une faible vacance réduit les possibilités d'emménagement et limite donc la mobilité résidentielle.

Huit logements vacants sur dix se trouvent dans l'agglomération dunkerquoise : 5 834 sur les 7 167 logements vacants de la région Flandre-Dunkerque, dont plus de la moitié dans la commune de Dunkerque (3 455 logements vacants en 2016).

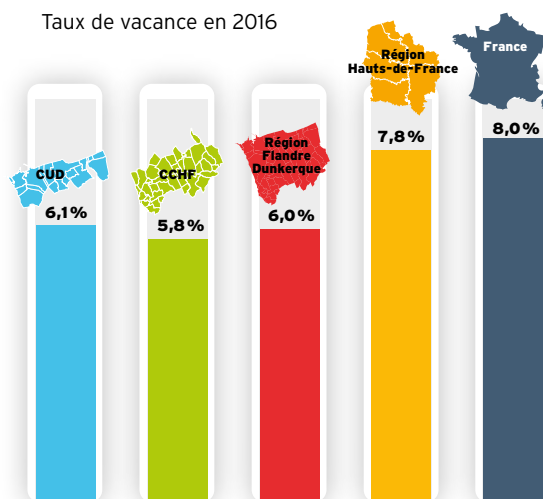
Dans la Communauté urbaine de Dunkerque, les taux de vacance les plus importants se retrouvent dans les communes de Bourbourg, Gravelines, Dunkerque et Grand-Fort-Philippe, mais aucune ne dépasse 9%.

Dans la Communauté de communes des Hauts de Flandre, les communes de Wulverdinghe et Eringhem dépassent les 10% de taux de vacance, avec respectivement 15 et 21 logements vacants. Cette vacance semble être portée par le turn-over dans le parc ancien (maisons à vendre) et par les constructions neuves en attente d'occupation.



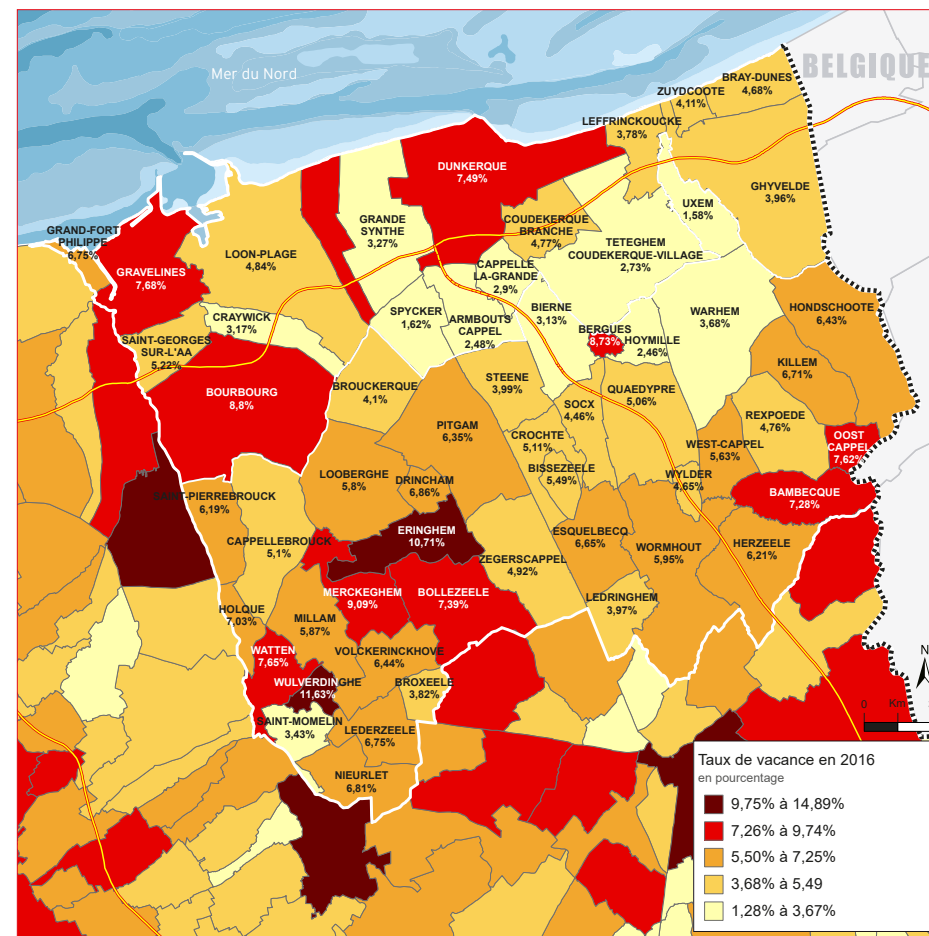
Saint-Pol-sur-Mer

Graphique 40 : Un taux de vacance proche entre la CUD et la CCHF



Source : INSEE, recensement de la population 2016

Carte 10 : Taux de vacance en 2016



Source : AGUR d'après un extrait BDcarto@IGN2020 " reproduction interdite " autorisation n°60.20004 - INSEE RP 2016 -mars 2020



L'évolution de la vacance

Après avoir fortement baissé dans les années 90, le taux de vacance remonte depuis 2011, mais reste assez bas. Il est passé de 4,6% en 2011 à 6,0% en 2016, soit 1,41 point d'augmentation. L'augmentation a été légèrement plus élevée dans la CUD (+1,48 point de pourcentage), que dans la CCHF (+1,12 point).

En 5 ans, le nombre de logements vacants dans la région Flandre-Dunkerque a augmenté de 36,6%, soit 1921 logements supplémentaires, tandis que le parc immobilier total n'augmentait que de 4,6%.

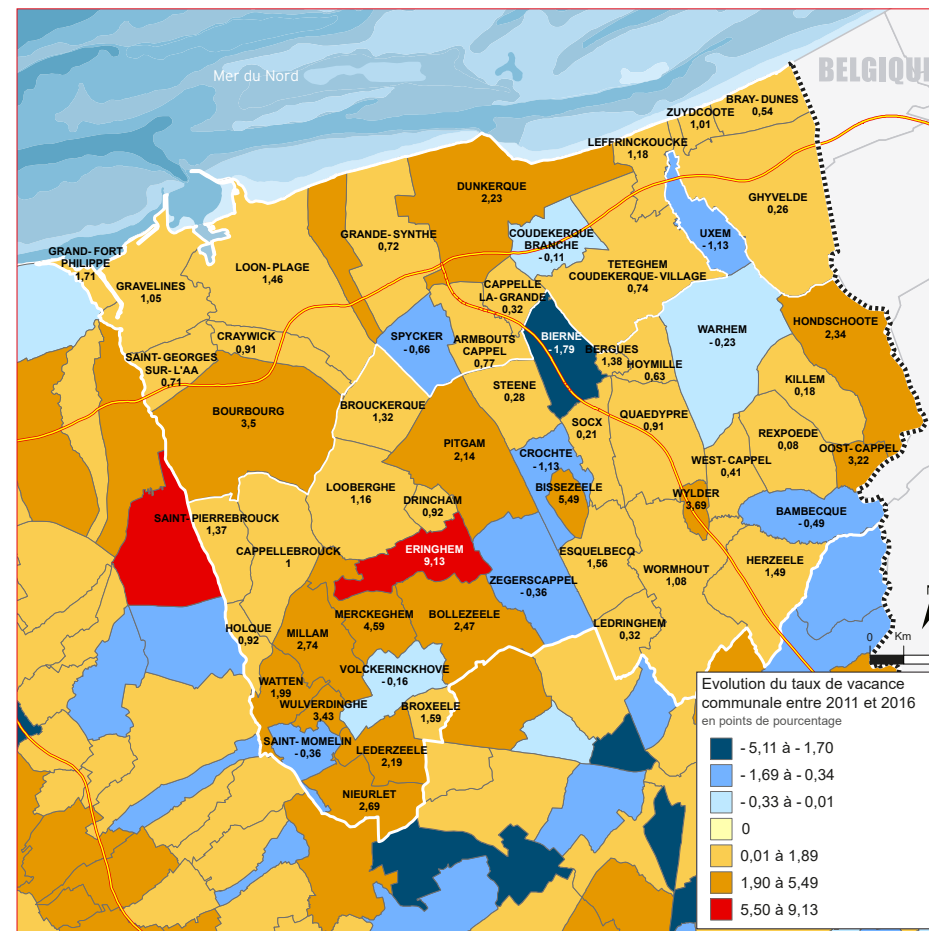
Dans la Communauté urbaine de Dunkerque, le taux de vacance a le plus augmenté dans les communes de Bourbourg et de Dunkerque (+3,5 et +2,23 points de pourcentage). En 2016, la commune de Dunkerque compte 1105 logements vacants de plus qu'en 2011.

+1,4
point de % d'augmentation
du taux de vacance entre
2011 et 2016

Dans la Communauté de communes des Hauts de Flandre, l'augmentation du taux de vacance a été la plus importante dans les communes d'Eringhem, Bissezele, Merckeghem (respectivement +9,13, +5,49 et +4,59 points de pourcentage en 5 ans), mais pour des volumes faibles (+18, +5 et +14 logements vacants).



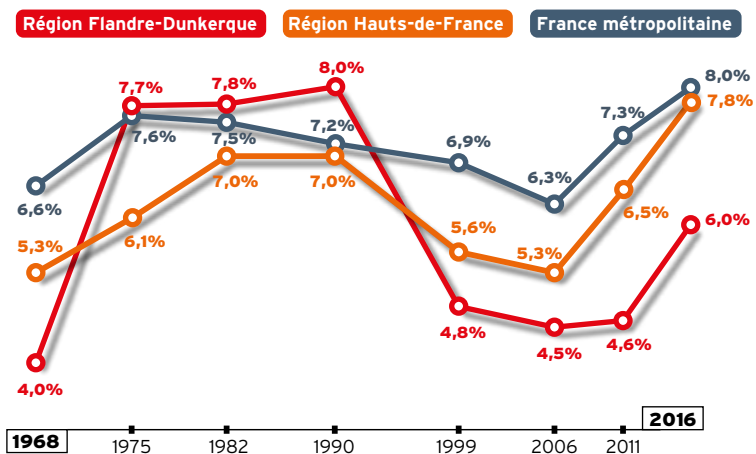
Carte 11 : Évolution du taux de vacance entre 2011 et 2016



Source : AGUR d'après un extrait BDcarto©IGN2020 " reproduction interdite " autorisation n°60.20004 - INSEE recensement de la population 2016 - mars 2020

Graphique 41 : Une remontée du taux de vacance

Évolution du taux de vacance



Source : INSEE, recensement de la population



Une évolution négative en points de pourcentage signifie que la proportion de logements occupés par leur propriétaire a diminué. Cela ne signifie pas forcément une diminution du nombre en valeur absolue.

Moyennes :

CU de Dunkerque : 1,48
CC des Hauts de Flandre : 1,12
Région Flandre-Dunkerque : 1,41
Région Hauts-de-France : 1,29
France métropolitaine : 0,77



La vacance et la mobilité

Les raisons de l'inoccupation des logements sont multiples. La fluidité du marché du logement ou la présence de logements vétustes en sont les principales causes.

Les secteurs affichant les plus hauts taux de vacance sont aussi les secteurs affichant des taux de mobilité importants. Ces quartiers comptent plus de logements locatifs privés, permettant un turn over important des occupants et/ou plus de logements anciens, plus propices à la vétusté.

C'est le cas dans le quartier central de Gravelines, à Bourbourg, dans le vieux Coudekerque, à Dunkerque Centre, Malo, Rosendaël, Basse-ville et à Saint-Pol-sur-Mer (quai Wilson et Carnot).

17,4%
de vacance dans l'hyper-centre de Dunkerque

L'hyper-centre de Dunkerque affiche le plus fort taux de vacance, 17,4%. Si les logements très anciens y sont peu nombreux, le parc locatif privé est, lui, important (54%). Le quartier sud-gare, à Dunkerque, affiche le plus fort taux de mobilité, avec 57,3% de la population qui y réside depuis moins de 5 ans. Ce quartier est aussi celui comptant la plus forte proportion de logements locatifs privés (54%), pour un taux de vacance de 10,4%.

Des secteurs affichent une forte mobilité mais très peu de vacance. Ce sont des secteurs dominés par le logement social: Jean-Bart Guynemer, Banc-vert, et Jardin à Saint-Pol-sur-Mer, Glacis à Dunkerque, Moulin, Europe, le Courghain centre et l'Albeck nord à Grande-Synthe.

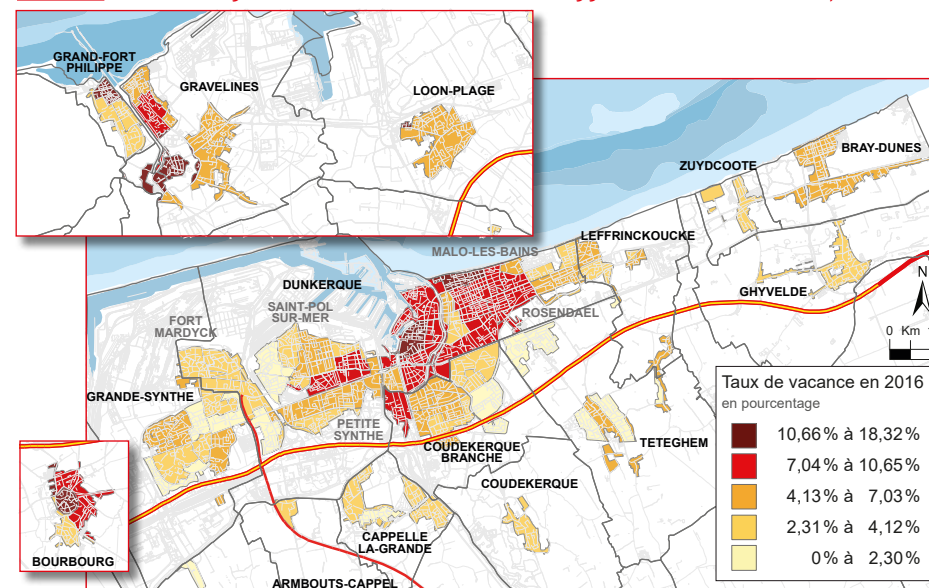


© AdobeStock

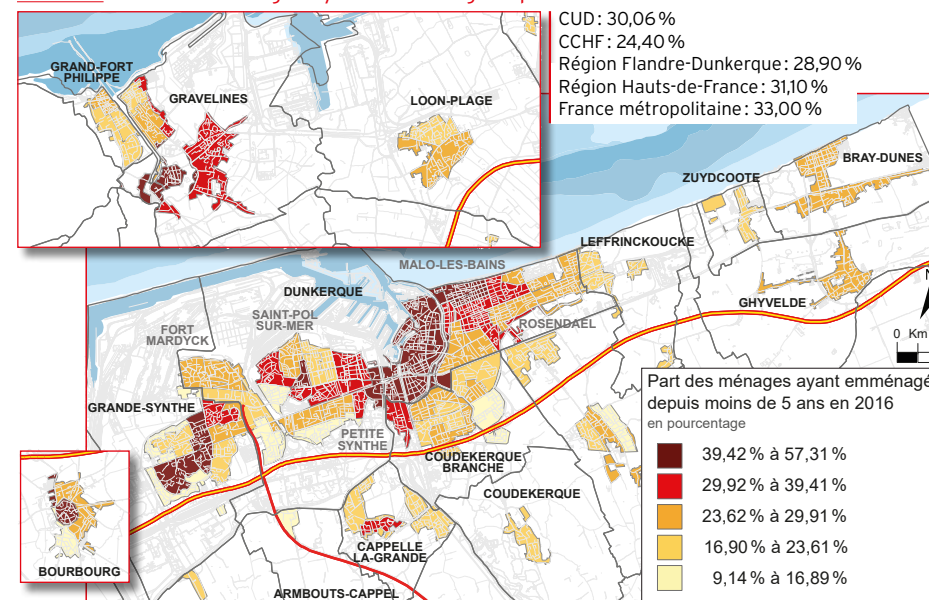


Grande-Synthe

Carte 12 : Part des logements vacants en 2016 dans l'agglomération de Dunkerque



Carte 13 : Part des ménages ayant emménagé depuis moins de 5 ans en 2016



Source : AGUR d'après un extrait BDCarto©IGN2020 "reproduction interdite" autorisation n°60.20004 - INSEE RP - IRIS 2016 - mars 2020



Définitions, méthodologie

(16) Un logement est dit "vacant" quand il est, au moment du recensement :

- proposé à la vente ou à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire en attente d'occupation ;
- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire.





Le parc de résidences secondaires

La région Flandre-Dunkerque compte peu de résidences secondaires⁽¹⁷⁾, 5705 logements, soit à peine 4,8% de son parc immobilier.

4,8%
de résidences secondaires

Ces logements sont concentrés à 76% dans seulement 3 communes. La commune de Bray-Dunes, avec 2637 résidences secondaires, concentre à elle seule près de la moitié de ce parc. Bray-Dunes voit ainsi son parc immobilier constitué à 54% de résidences secondaires. Avec 3,1% de son parc immobilier, Dunkerque totalise 1429 résidences secondaires. Cette proportion dépasse les 10% dans les quartiers de Malo-les-Bains et Citadelle-Victoire. Ensuite, Ghyvelde, avec 278 résidences secondaires (soit 14% de son parc immobilier), vient compléter ce trio.

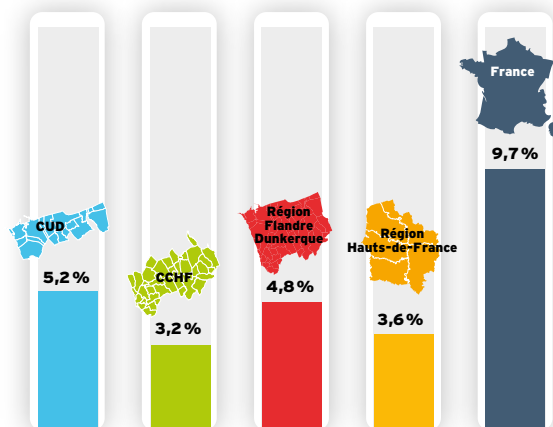
La présence de campings offrant des emplacements à l'année impacte fortement la proportion de résidences secondaires dans les communes, à Bray-Dunes et à Dunkerque, mais aussi à Ghyvelde et à Tétéghem-Coudekerque-Village dans la CUD. Uxem, Merckeghem et Warhem se distinguent dans la CCHF.



Bray-Dunes

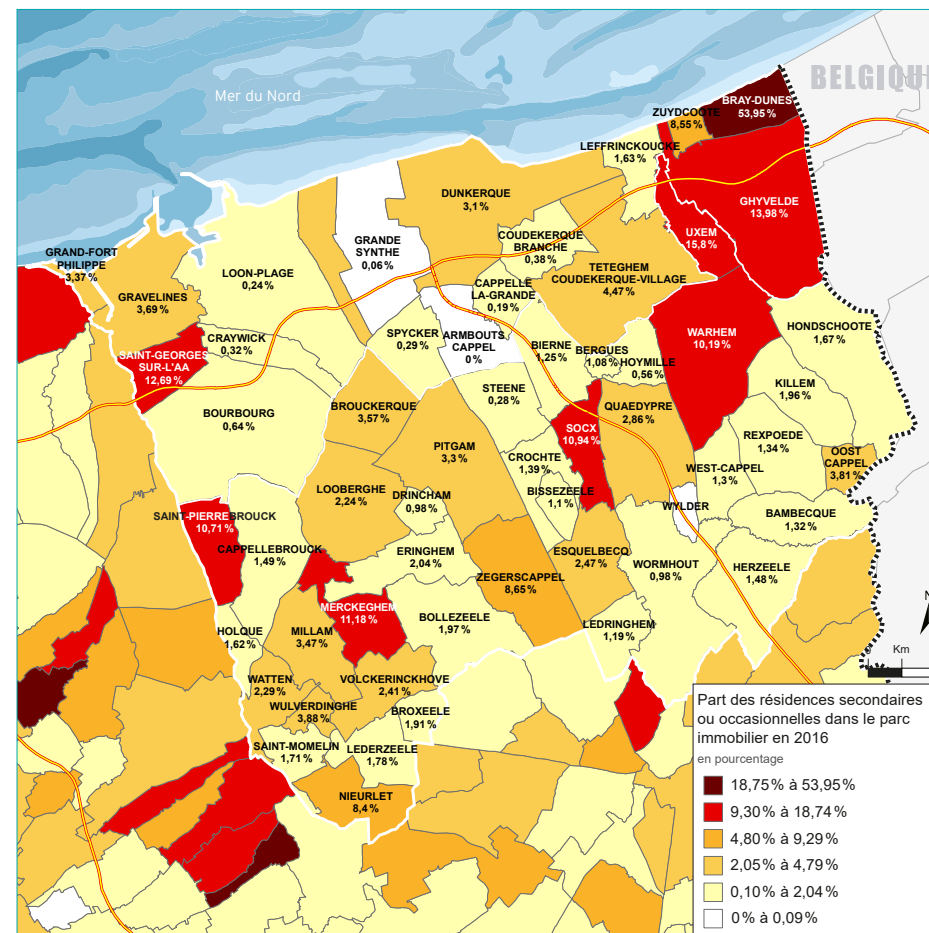
Graphique 42: Plus de résidences secondaires dans l'agglomération qu'au niveau régional

Proportion de résidences secondaires en 2016



Source : INSEE, recensement de la population 2016

Carte 14 : Proportion de résidences secondaires ou occasionnelles dans le parc immobilier en 2016



Source : AGUR d'après un extrait BDCarto©IGN2020 " reproduction interdite " autorisation n°60.20004 - INSEE RP 2016 - mars 2020



L'évolution du parc de résidences secondaires

En 5 ans, le parc de résidences secondaires dans la région Flandre-Dunkerque a augmenté de 31,7%, soit 1372 logements supplémentaires, tandis que le parc immobilier total n'augmentait que de 4,6%.

1221 nouvelles résidences secondaires sont comptabilisées dans la CUD, principalement à Dunkerque (+663, dans les quartiers de Citadelle-Victoire et Malo-les-Bains), à Bray-Dunes (+226) et à Ghyvelde (+126). Petit-Fort-Philippe à Gravelines et le centre de Grand-Fort-Philippe voient eux aussi leur nombre de résidences secondaires augmenter significativement.

Dans la Communauté de communes des Hauts de Flandre, le nombre de résidences secondaires augmente de 151, principalement à Uxem (+92 avec

+ 31,7%
de résidences secondaires
en 5 ans

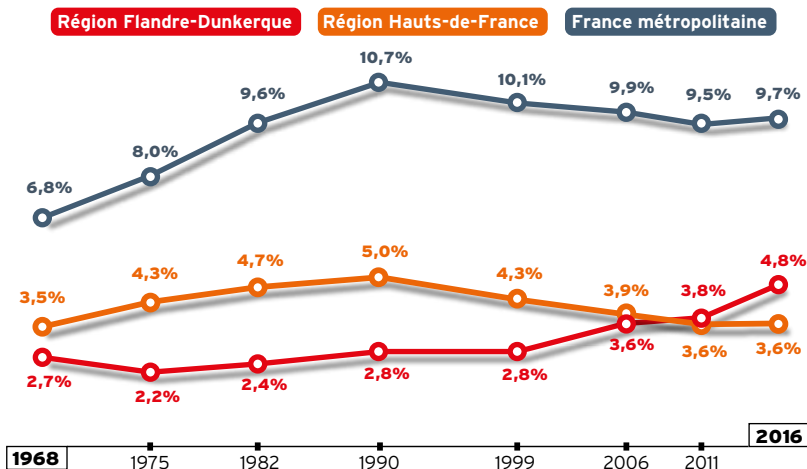
l'agrandissement du camping de la Ferme de la Hooghe-Moote), et à Socx (+43, en partie grâce à l'installation de mobil-homes au "Motel 25").



Zuydcoote

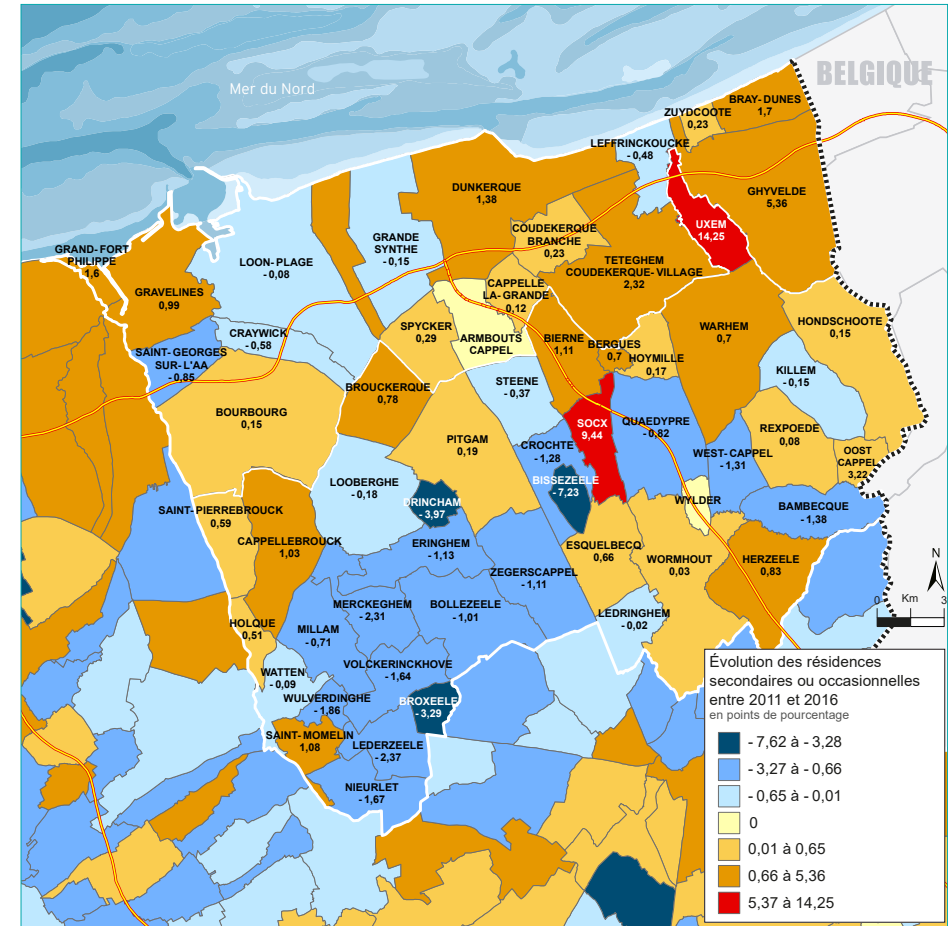
Graphique 43: Augmentation plus rapide de la proportion de résidences secondaires

Évolution de la proportion de résidences secondaires en 2016



Source : INSEE, recensement de la population 2016

Carte 15 : Évolution de la proportion communale des résidences secondaires entre 2011 et 2016



Source : AGUR d'après un extrait BDcarto©IGN2020 " reproduction interdite " autorisation n°60.20004 - INSEE RP 2016 -mars 2020

Moyennes :

- CU de Dunkerque: 1,11
- CC des Hauts de Flandre: 0,48
- Région Flandre-Dunkerque: 0,98
- Région Hauts-de-France: 0,05
- France métropolitaine: 0,20



Une évolution négative en points de pourcentage signifie que la proportion de résidences secondaires a diminué. Cela ne signifie pas forcément une diminution du nombre en valeur absolue.



Définitions, méthodologie

(17) Une **résidence secondaire** est un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires.

Un logement occasionnel est un logement ou une pièce indépendante utilisé occasionnellement pour des raisons professionnelles (par exemple, un pied-à-terre professionnel d'une personne qui ne rentre qu'en fin de semaine dans sa résidence principale).

La distinction entre logement occasionnel et résidence secondaire est parfois difficile à établir, c'est pourquoi les deux catégories sont regroupées.

Les mobil-homes "loués à l'année" dans les campings sont aussi comptabilisés dans les résidences secondaires.



Le volume des transactions



Le fichier PERVAL⁽¹⁸⁾ n'étant pas exhaustif, l'évolution du nombre de transactions doit être interprétée comme une tendance.

+76%
de ventes de maisons
entre 2014 et 2018

Le nombre de ventes immobilières a fortement augmenté en 2017.

Pour les maisons, le nombre de ventes a atteint un niveau très important en 2017. Il a légèrement diminué en 2018 mais reste encore bien au-dessus du niveau moyen des années précédentes.

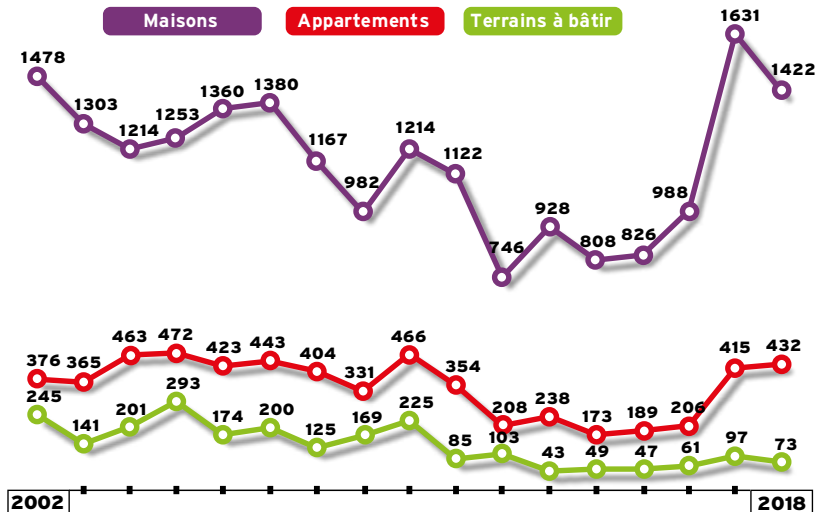
Les ventes d'appartements poursuivent leur augmentation depuis 2017.

Les ventes de terrains à bâtir, qui avaient augmenté aussi en 2017, ont légèrement diminué en 2018.

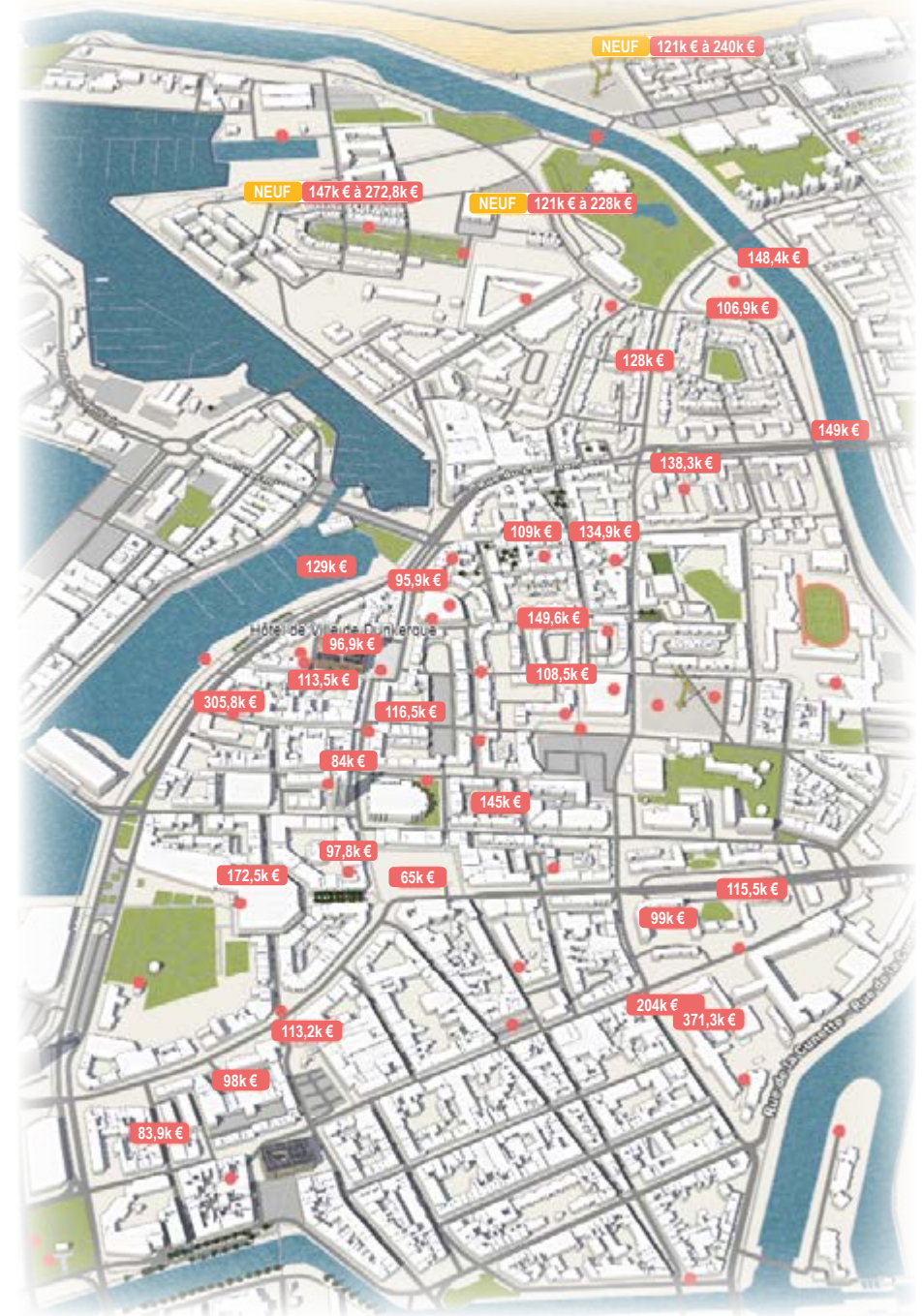
En 2018, 72% des transactions immobilières concernent des maisons anciennes (de plus de 5 ans). Les appartements anciens arrivent en second (17% des transactions), puis les appartements neufs (5%), les terrains à bâtir (4%) et les maisons neuves (1%).

Graphique 44 : Remontée du nombre de transactions

Nombre de transactions immobilières à usage d'habitation, acquéreurs particuliers, enregistré par PERVAL dans la région Flandre-Dunkerque



Source : PERVAL, traitement AGUR



Source : Capture d'écran du site d'annonces immobilières Bienici - www.bienici.com

Le prix des maisons

Les prix des maisons anciennes (plus de 5 ans) continuent de diminuer lentement, le prix médian⁽¹⁹⁾ étant passé sous les 150 000 €. Il atteint 148 000 € en 2018.

En 2018, 53% des ventes de maisons de plus de 5 ans portent sur des biens d'une valeur inférieure ou égale à 150 000 €. Trois sur dix sont situées dans les communes de Saint-Pol-sur-Mer, Coudekerque-Branche et Gravelines. Grand-Fort-Philippe, Petite-Synthe et Rosendaël à Dunkerque, Grande-Synthe et Bourbourg font aussi partie des communes où l'on retrouve le plus de ces biens.

Les maisons vendues entre 150 000 € et 300 000 € représentent 41% des ventes de maisons anciennes en 2018. La moitié de ces ventes se répartie dans 7 communes: Dunkerque, à Rosendaël (9%) Malo-les-Bains (6%) et Petite-Synthe (5%),

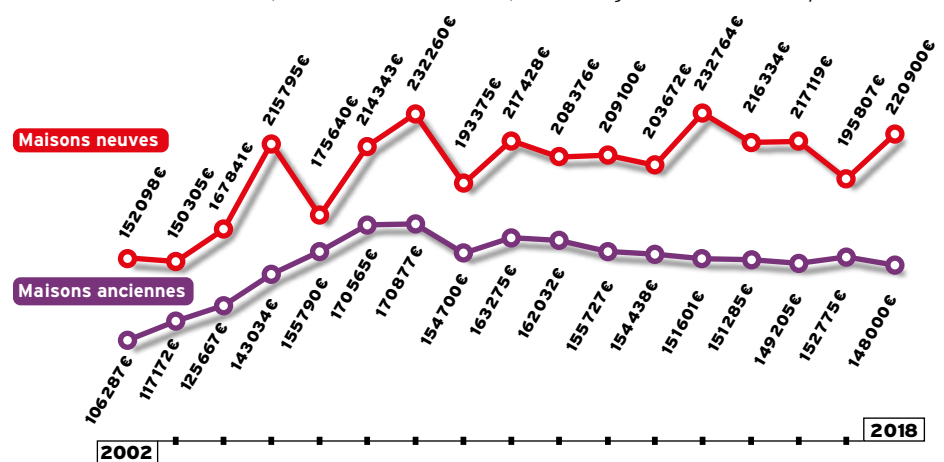
148 000 €
le prix médian
des maisons anciennes

Gravelines (7%), Wormhout (5%), Tétéghem-Coudekerque-Village (5%), Coudekerque-Branche (5%), Hoymille (4%) et Loon-Plage (4%).

La moitié des maisons vendues plus de 300 000 € en 2018 sont à Malo-les-Bains (22%), Tétéghem (16%), ou Rosendaël (12%). Ces maisons ne représentent que 6% des ventes dans l'ensemble de la région Flandre-Dunkerque, mais 17% à Bierne, 27% à Malo-les-Bains, 29% à Tétéghem-Coudekerque-Village, 30% à Quaëdypre, et 33% à Steene.

Le secteur notarial de Dunkerque⁽¹⁹⁾ fait partie des plus chers des départements du Nord et du Pas-de-Calais pour le marché des maisons, après les secteurs du Touquet, Lille et Hazebrouck.

Graphique 45 : Les prix de vente des maisons anciennes continuent de baisser doucement
Prix médian des maisons, en euros constants 2018, dans la région Flandre-Dunkerque



Source : PERVAL, traitement AGUR

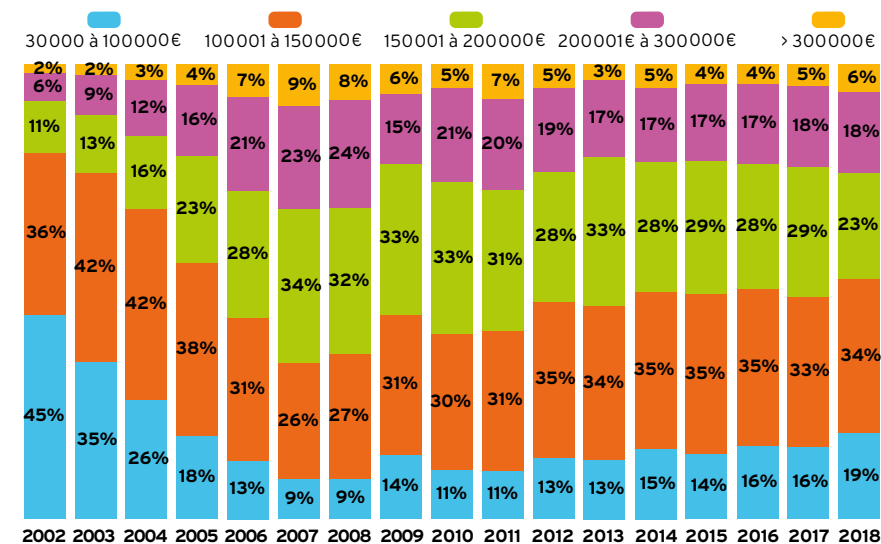
Tableau 10 : Prix médian des maisons anciennes, par secteur notarial⁽²⁰⁾, en 2018

Secteur notarial	Prix médian 2018	Évolution 2017 - 2018
Cambrai	90 000 €	-10,0%
Avesnes-sur-Helpe	100 000 €	-4,8%
Valenciennes	108 300 €	-2,0%
Lens	125 000 €	-3,8%
Douai	130 000 €	3,2%
Béthune	130 000 €	0,0%
Calais	131 000 €	0,8%
Arras	134 900 €	-0,1%
Département du Pas-de-Calais	136 500 €	0,1%
Saint-Omer	139 000 €	-0,8%
Boulogne-sur-Mer	147 000 €	5,0%
Montreuil	147 000 €	1,4%
Dunkerque	148 000 €	-1,3%
Département du Nord	150 000 €	0,0%
Hazebrouck	162 500 €	4,2%
Lille	175 000 €	1,6%
Lille hors Lille	188 500 €	1,9%
Condette-Neufchâtel-Le Touquet	443 600 €	nr

Source : PERVAL notaires de France

Graphique 46 : Plus de transactions inférieures à 150 000 €

Répartition des transactions immobilières par tranches de prix des maisons anciennes, en euros constants 2018, dans la région Flandre-Dunkerque



Source : PERVAL, traitement AGUR

Les secteurs prisés

Les secteurs les plus prisés de la région Flandre-Dunkerque restent localisés à l'est de l'agglomération avec les secteurs de Malo-les-Bains, Tétéghem-Coudekerque-Village, Bierne et Bergues. Avec les secteurs de Uxem, Leffrinckoucke, Hoymille, Rosendaël et Spycker, ils sont les plus élevés du territoire.

Malo-les-Bains, secteur le plus prisé

L'ouest du territoire affiche les indices de plus-value territoriale les plus bas, notamment dans le secteur de Watten, Wulverdinghe, Saint-Momelin, Nieurlet, Holque ainsi qu'à Grande-Synthe.



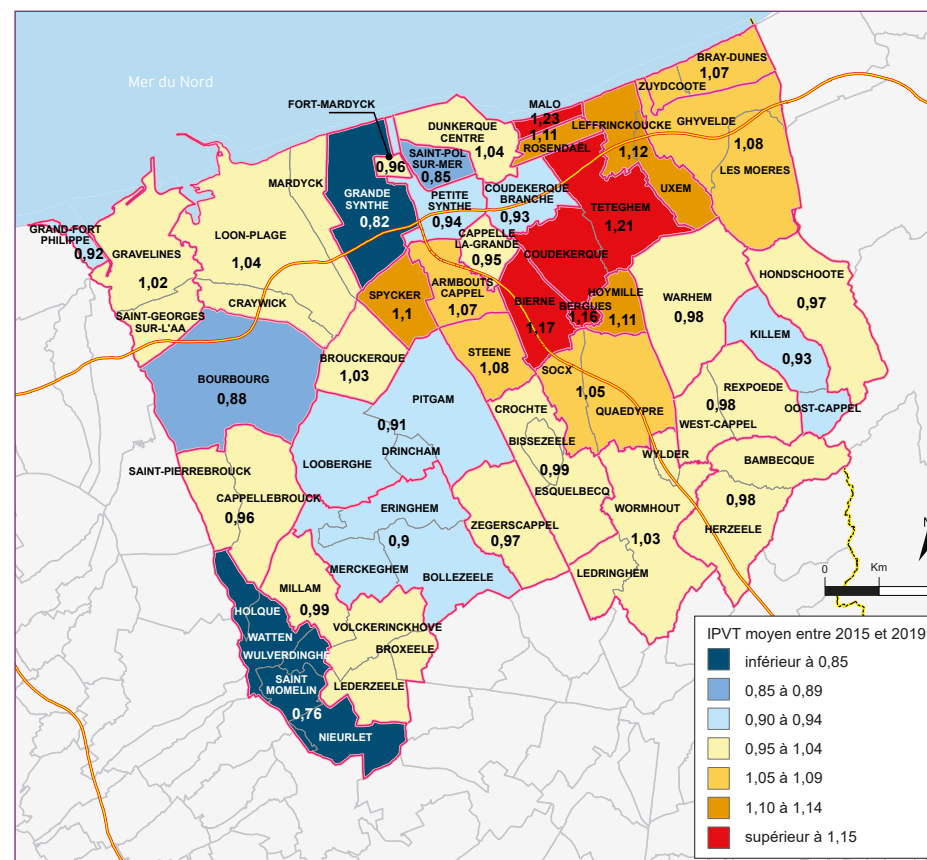
L'indice de plus-value territoriale (IPVT), mis au point par l'AGUR en 2007, mesure la différence constatée entre le prix théorique d'un bien immobilier et le prix réel lié à son emplacement géographique. Plus cet indice est élevé pour un secteur, plus celui-ci est prisé par les acquéreurs.

PERVAL : La base de données Perval est renseignée par les notaires, elle n'est pas exhaustive, mais indique néanmoins les grandes tendances du marché. **Les transactions retenues** portent uniquement sur les maisons anciennes au sens fiscal, c'est-à-dire de plus de 5 ans ou connaissant une deuxième mutation. De plus, on ne retient que les biens :

- libres d'occupation au moment de la vente (ou occupés par le vendeur);
- acquis en pleine propriété par une vente de gré à gré;
- destinés à un usage strict d'habitation.

Afin d'éviter les transactions atypiques, on exclut les biens non standards tels que les chambres, lofts, ateliers ou châteaux et les acquisitions effectuées par des professionnels de l'immobilier.

Carte 16 : Indice de plus-value territoriale moyen entre 2015 et 2019



Source : AGUR d'après un extrait BDcarto©©IGN2020 " reproduction interdite " autorisation n°60.20004 - PERVAL traitement AGUR - mars 2020



D'après les transactions effectuées entre 2015 et 2019, une maison ancienne, habituellement vendue 100 000 € dans la région Flandre-Dunkerque, pourra atteindre 123 000 € si elle se situe dans le secteur de Malo-les-Bains (indice de plus-value 1,23).



Malo-les-Bains

© AdobeStock

D D D

Les maisons de moins de 150 000 €

53%
des maisons anciennes
à moins de 150 000 €

En 2018, 53% des maisons anciennes vendues dans la région Flandre-Dunkerque coûtent moins de 150 000 €. Cette proportion dépasse les 70% à Bourbourg (74%), Coudekerque-Branche (76%), Grande-Synthe (79%), et est supérieure à 80% à Grand-Fort-Philippe (80%), Saint-Pol-sur-Mer (87%), Watten (88%) et Fort-Mardyck (89%). Elle atteint 100% des ventes dans les communes de Lederzele et Holque, mais sur des petits volumes de ventes (5 maisons anciennes vendues en 2018).

Plus d'un tiers de ces transactions porte sur des biens construits avant 1948 et 72% avant 1970 (avant toute norme énergétique). Il s'agit à 40% de maisons nécessitant des travaux dont la moitié sont jugées "vétustes".

Avec en moyenne 4,4 pièces et 92m² de surface habitable, ces maisons sont plus petites que les maisons dont le prix dépasse 150 000 €.

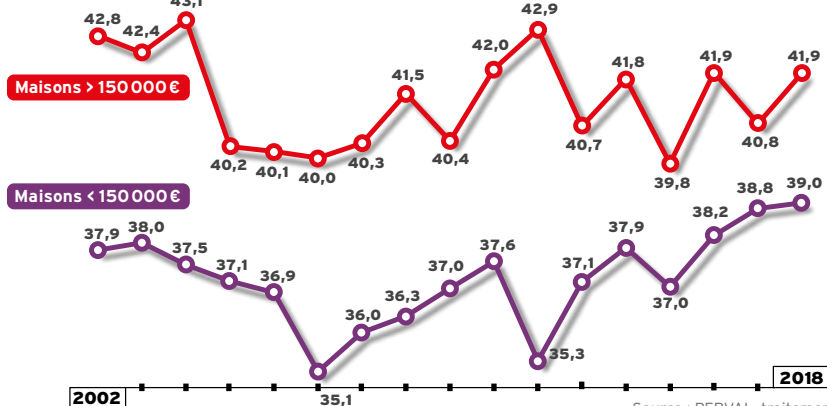
Les ménages acquéreurs de ces maisons sont deux fois plus souvent des nouveaux accédants. Il s'agit à 62% de personnes seules (48% de célibataires, 13% de divorcés et 1% de veufs) et 38% de couples (30% mariés, 7% pacsés et 1% remariés), à l'inverse des ménages acquérant des maisons à plus de 150 000 € qui sont à 54% des couples.

Ces maisons sont achetées à 57% par des ménages employés ou ouvriers et 24% par des professions intermédiaires. Deux ménages employés ou ouvriers sur trois ayant acquis une maison ancienne en 2018 ont investi moins de 150 000 €.

La proportion de jeunes ménages parmi les acquéreurs est supérieure, 25% ont moins de 30 ans, alors qu'ils ne comptent que pour 16% dans les achats supérieurs à 150 000 €. Ceci, à l'inverse des vendeurs de ces biens qui sont eux plus âgés, 52% ont plus de 60 ans, pour 39% dans les ventes supérieures à 150 000 €.

Graphique 47 : L'âge moyen des acquéreurs augmente

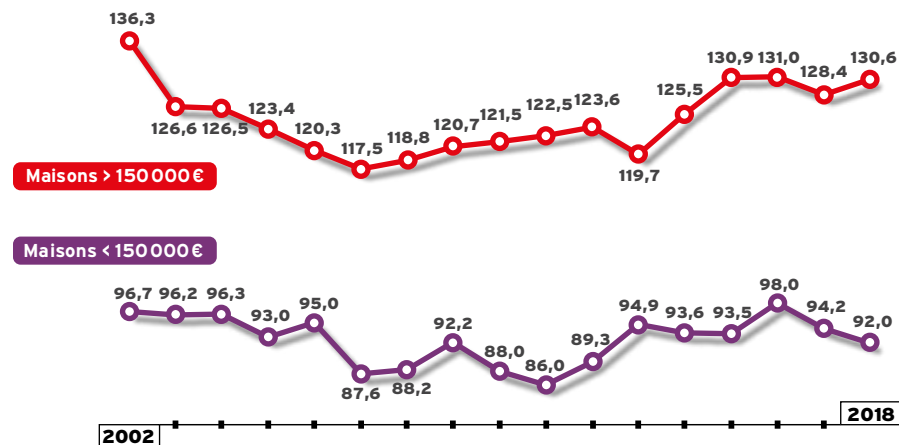
Âge moyen des acquéreurs de maisons anciennes selon la tranche de prix en euros constants 2018, dans la région Flandre -Dunkerque



Source : PERVAL, traitement AGUR

Graphique 48 : La surface moyenne des maisons vendues moins de 150 000 € diminue

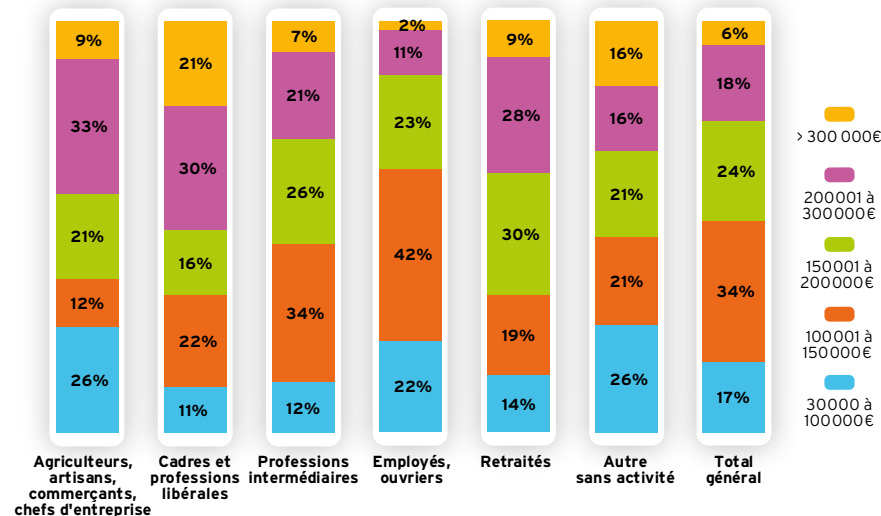
Surface moyenne des maisons anciennes selon la tranche de prix en euros constants 2018, dans la région Flandre-Dunkerque



Source : PERVAL, traitement AGUR

Graphique 49 : 64% des employés-ouvriers acquièrent des maisons anciennes à moins de 150 000 €

Répartition par tranche de prix des maisons anciennes vendues en 2018, selon la CSP de l'acheteur, dans la région Flandre-Dunkerque



Source : PERVAL, traitement AGUR

Les maisons de moins de 150 000 €

Le prix des appartements

Les prix des appartements anciens continuent de diminuer lentement tandis que les prix dans le neuf augmentent.

Le prix médian⁽¹⁹⁾ au m² dans le secteur notarial de Dunkerque est en dessous de la moyenne régionale.

En 2018, le marché des **appartements anciens** s'est concentré à 79% dans la commune de Dunkerque, dans les quartiers de Malo-les-Bains (36%) et du centre (23%). Ces logements sont majoritairement destinés à de la résidence principale.

Le prix moyen de ces logements varie selon les communes et les quartiers. En 2018 il était de 1390€/m² à Dunkerque centre, 1470€/m² à Rosendaël, 1670€/m² à Malo-les-Bains, et jusqu'à 2930€/m² à Bray-Dunes.

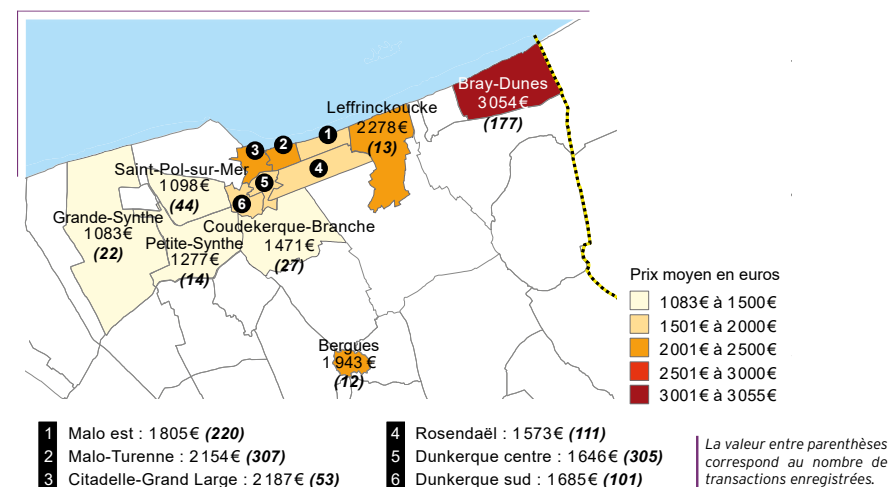
1 553 €/m²
le prix médian
des appartements anciens

Le **marché du neuf** a été porté en 2018 par deux projets : à Malo-les-Bains, sur la digue des Alliés (59% des ventes d'appartements neufs) et à Dunkerque centre, sur l'ancien site du lycée Benjamin Morel (31% des ventes).

Le premier projet situé sur la digue a tiré les prix vers le haut, avec des logements dont le prix au m² est monté jusqu'à 4690€.

Les appartements acquis en 2018 et identifiés comme étant consacrés à de la **résidence secondaire** sont localisés aux 2/3 à Malo-les-Bains, portés par le programme immobilier de la digue des alliés et 28% à Bray-Dunes dans des logements anciens.

Carte 17 : Prix moyen au m² des appartements neufs et anciens, vendus entre 2014 et 2018*, en euros constants 2018



*98% des appartements vendus dans la région Flandre-Dunkerque sont localisés dans la Communauté urbaine.

Source : AGUR d'après un extrait BDcarto@IGN2020 "reproduction interdite" autorisation n°60.20004 - PERVAL, traitement AGUR - mars 2020

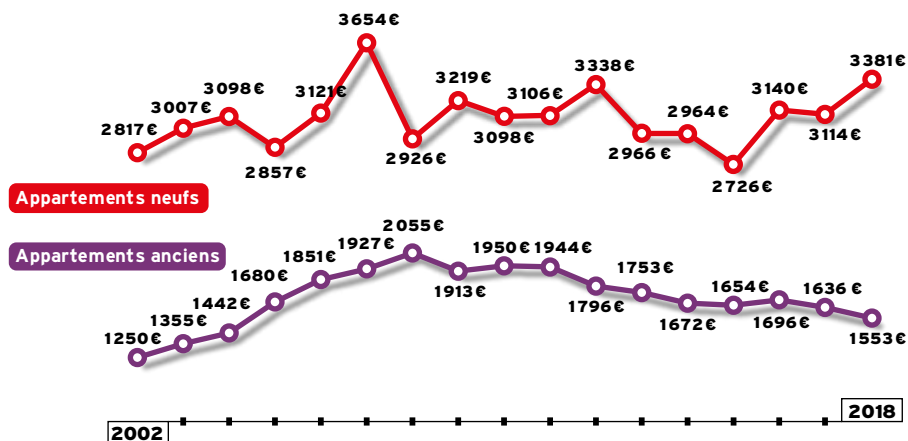
Tableau 11 : Prix médian au m² des appartements anciens, par secteur notarial⁽²⁰⁾, en 2018

Secteur notarial	Prix/m ² médian 2018	Évolution 2017 - 2018
Avesnes-sur-Helpe	930€	7,6%
Douai	1160€	-17,7%
Saint-Omer	1230€	-14,3%
Béthune	1260€	-1,9%
Lens	1280€	-6,3%
Cambrai	1360€	3,2%
Boulogne-sur-Mer	1440€	-3,4%
Calais	1440€	-0,8%
Valenciennes	1470€	-7,3%
Dunkerque	1590€	-1,9%
Arras	1820€	8,4%
Lille hors Lille	1940€	-4,2%
Hazebrouck	1960€	-4,3%
Département du Pas-de-Calais	1960€	-4,9%
Département du Nord	2260€	-1,4%
Montreuil	2310€	-6,0%
Lille	3100€	2,0%
Condettes-Neufchâtel-Le Touquet	4550€	9,6%

Source : PERVAL notaires de France

Graphique 50 : Le prix médian des appartements anciens diminue

Prix médian des appartements, au m² en euros constants 2018, dans la région Flandre-Dunkerque



Source : PERVAL, traitement AGUR

Le prix des terrains

Les terrains à bâtir dans la région Flandre-Dunkerque sont parmi les plus chers du Nord et du Pas-de-Calais.

Le prix médian⁽¹⁹⁾ des terrains à bâtir varie fortement d'une année sur l'autre en fonction des opérations de lotissement.

Ainsi en 2012, 2014, et à nouveau en 2018, le prix médian a dépassé les 130 €/m², tiré vers le haut par des ventes de terrains dans des secteurs prisés du territoire où les prix sont élevés. C'est le cas en 2018, avec des offres dans le secteur communautaire, en bord d'autoroute; à Craywick avec des terrains viabilisés allant de 149 à 159 €/m², et à

138 €/m²

le prix médian des terrains à bâtir

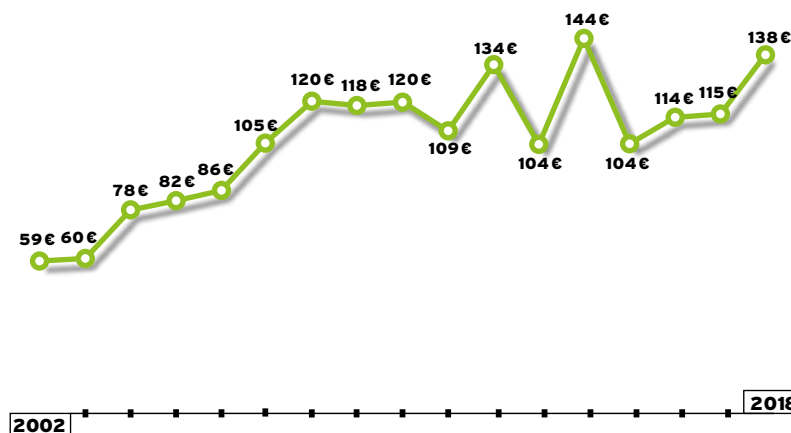
Grand-Fort-Philippe, de 138 à 166 €/m², pour des surfaces moyennes de terrains de 480 m².

En 2018 le marché se répartit à 45% dans la Communauté urbaine de Dunkerque et à 55% dans la Communauté de communes des Hauts de Flandre.

Dans cette dernière, les communes de Rexpoëde et de Wormhout ont offert le plus de terrains, avec des prix allant de 103 à 146 €/m² pour des surfaces moyennes de 485 m² dans la première et de 115 à 139 €/m² pour des surfaces moyennes de 515 m² dans la seconde.

Graphique 51 : Remontée du prix des terrains à bâtir

Prix médian des terrains à bâtir en €/m², en euros constants 2018, dans la région Flandre-Dunkerque



Source : PERVAL, traitement AGUR

Tableau 12 : Prix médian des terrains à bâtir, par secteur notarial⁽²⁰⁾, en 2018

Secteur notarial	Prix /m ² médian 2018	Prix médian	Évolution du prix médian 2017 - 2018
Avesnes-sur-Helpe	40 €	38 000 €	8,6%
Cambrai	50 €	38 500 €	-3,8%
Montreuil	60 €	51 300 €	2,7%
Saint-Omer	70 €	51 900 €	8,6%
Valenciennes	80 €	55 600 €	-0,4%
Béthune	80 €	53 800 €	-4,0%
Arras	90 €	51 000 €	-5,9%
Boulogne-sur-Mer	90 €	59 000 €	1,7%
Département du Pas-de-Calais	90 €	51 000 €	-1,4%
Lens	100 €	46 700 €	-6,6%
Calais	110 €	57 100 €	1,7%
Douai	120 €	65 800 €	9,7%
Département du Nord	120 €	68 000 €	11,6%
Hazebrouck	130 €	65 500 €	3,4%
Dunkerque	140 €	66 800 €	14,6%
Lille hors Lille	190 €	107 700 €	6,5%
Lille	nr	nr	nr
Condette-Neufchâtel-Le Touquet	nr	nr	nr

Source : PERVAL notaires de France



Zegerscappel



Ghyvelde

Le profil des acquéreurs et des vendeurs

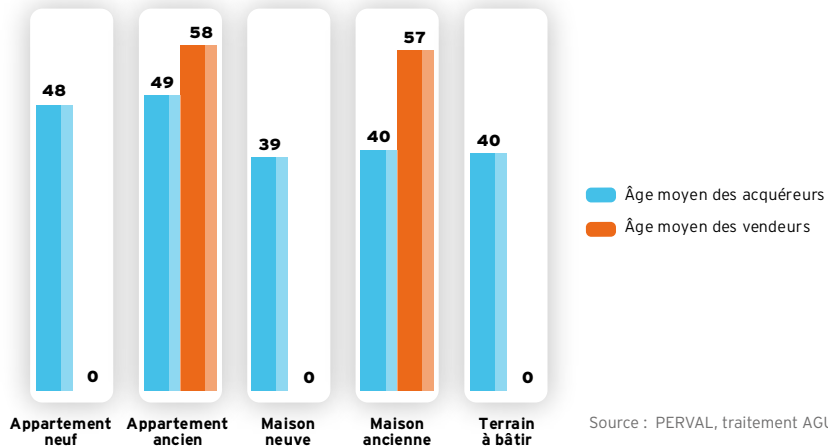
Globalement, les vendeurs sont plus âgés que les acquéreurs et leur âge augmente. L'âge moyen des vendeurs d'appartements est passé de 55 ans en 2002-2004 à 59 ans en 2016-2018, ceux des maisons de 53 à 57 ans.

L'âge moyen des acquéreurs a augmenté pour les appartements anciens, de 46 ans en 2002-2004 à 50 ans en 2016-2018. Pour les maisons, l'âge moyen des acquéreurs n'a augmenté que d'une année sur cette même période, de 39 à 40 ans pour les maisons anciennes et de 40 à 41 ans pour les maisons neuves. Il est resté stable, autour de 51 ans, pour les appartements neufs et autour de 38 ans pour les terrains à bâtir.

Le marché de la maison ancienne représente 72% des transactions immobilières du territoire et est très majoritaire dans toutes les classes d'âges et quelle que soit la catégorie socioprofessionnelle des acheteurs.

Graphique 52 : Des acquéreurs plus âgés pour les appartements

Âge moyen des acquéreurs et des vendeurs, dans la région Flandre-Dunkerque, en 2018



49 ans

l'âge moyen des acquéreurs d'appartements anciens

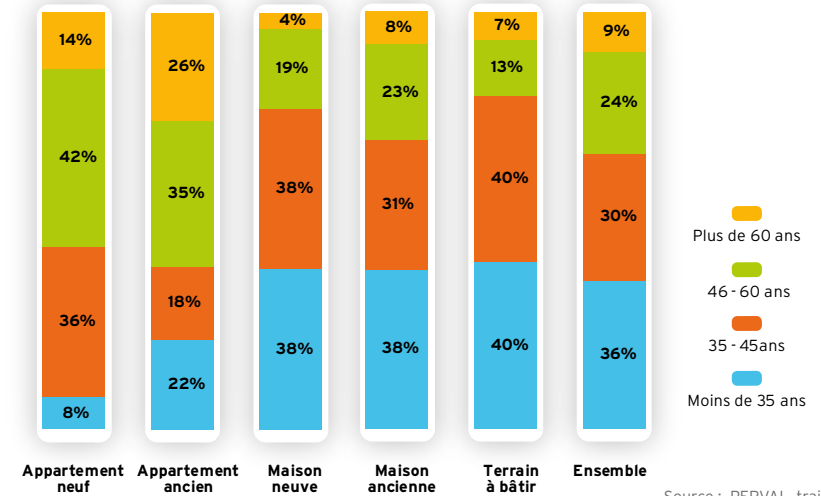
Toutefois, la maison ancienne représente un marché moindre parmi les plus de 45 ans, les artisans, commerçants, chefs d'entreprises, cadres, professions libérales et parmi les retraités, pour qui le marché de l'appartement ancien est plus important.

Le marché de la maison ancienne est plus important parmi les moins de 35 ans et les employés et ouvriers.

Les jeunes ménages (moins de 35 ans) sont très peu présents sur le marché de l'appartement, neuf mais aussi ancien, qui est plus porté par les ménages de 35-60 ans pour les appartements neufs et plus de 45 ans pour les anciens.

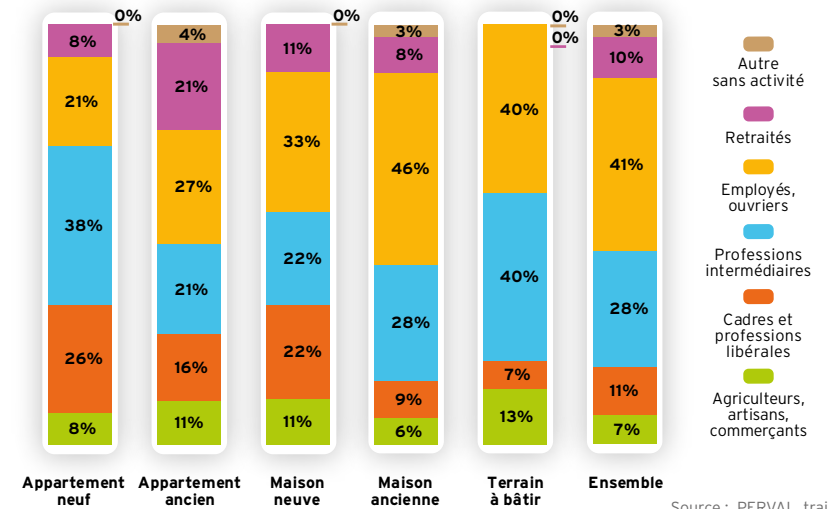
Les terrains à bâtir comme les maisons neuves sont prisés par des moins de 45 ans, avec une sur-représentation des ménages de 35-45 ans.

Graphique 53 : Les appartements sont acquis majoritairement par des plus de 45 ans
Tranche d'âge des acquéreurs, dans la région Flandre-Dunkerque, en 2018



Graphique 54 : Les terrains à bâtir sont prisés par les employés, ouvriers et professions intermédiaires

Catégorie socioprofessionnelle des acquéreurs, dans la région Flandre-Dunkerque, en 2018





Définitions, méthodologie

(18) **PERVAL** est la principale source utilisée pour connaître le fonctionnement du marché. Base de référence immobilière du notariat gérée par la SA PERVAL, elle recense les ventes de biens immobiliers et indique le prix réel des transactions. Bien que non exhaustif, ce fichier permet une vue d'ensemble du marché et de ses évolutions. Il permet aussi de qualifier le profil des vendeurs et des acquéreurs.

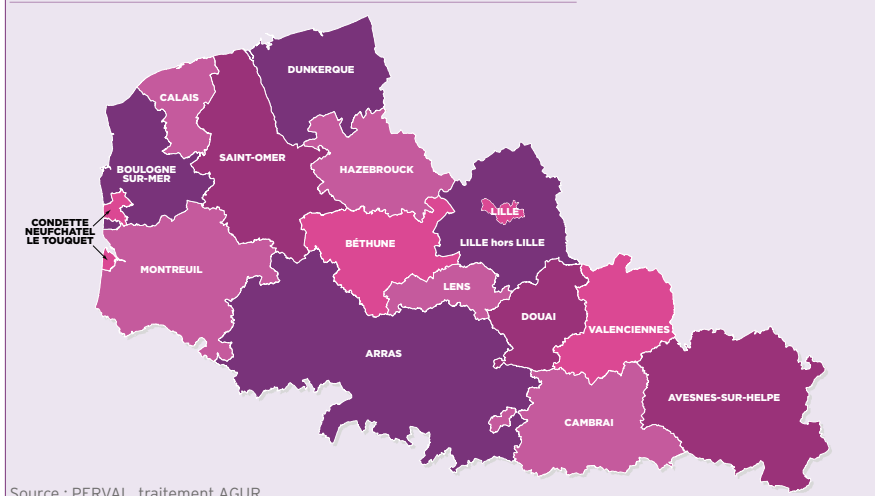
Le traitement AGUR des données PERVAL prend en compte uniquement les maisons dont l'acquéreur est un particulier, en vente gré à gré, pour un usage d'habitation et sans viager, et exclut de cette sélection les maisons dont le prix de vente est inférieur à 30 000 € et dont la surface du terrain excède 10 000 m².

De ce fait, les données consolidées par la chambre des notaires (source: "PERVAL, notaires de France") peuvent différer des données traitées par l'AGUR (source "PERVAL, traitement AGUR"). Nous utilisons néanmoins les données consolidées par la chambre des notaires afin de comparer les territoires entre eux. Nous faisons un traitement AGUR afin de détailler plus précisément les éléments de la Flandre-Dunkerque tel que le profil des acquéreurs et vendeurs ou l'indice de plus-value territoriale (IPVT).

(19) Le **prix médian** des maisons, appartements et terrains, est le prix au-dessous duquel se situe la moitié des ventes, et donc au-dessus duquel se situe l'autre moitié des ventes.

(20) Le **secteur notarial de Dunkerque** correspond à la région Flandre-Dunkerque élargie de 4 communes de la Communauté de commune de Flandre intérieure, Buyssecheure, Hardifort, Houtkerque et Zermezele.

Les secteurs notariaux dans le Nord et le Pas-de-Calais



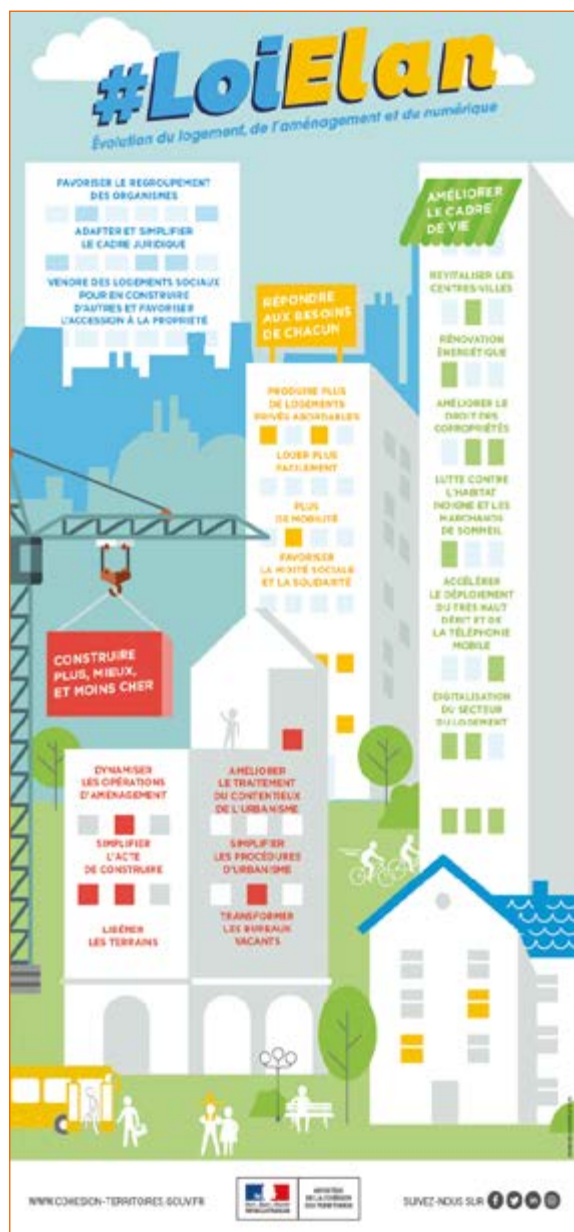
Source : PERVAL, traitement AGUR



© AdobeStock



Loi ELAN, Évolution du logement de l'aménagement et du numérique
Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018.



Le Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU)

"Opération d'aménagement urbain, de réhabilitation, de résidentialisation, de démolition et de production de logements, de création, de réhabilitation et de démolition d'équipements publics ou collectifs, de réorganisation d'espaces d'activité économique et commerciale, ou tout autre investissement concourant à la rénovation urbaine encadrée par l'agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU)".

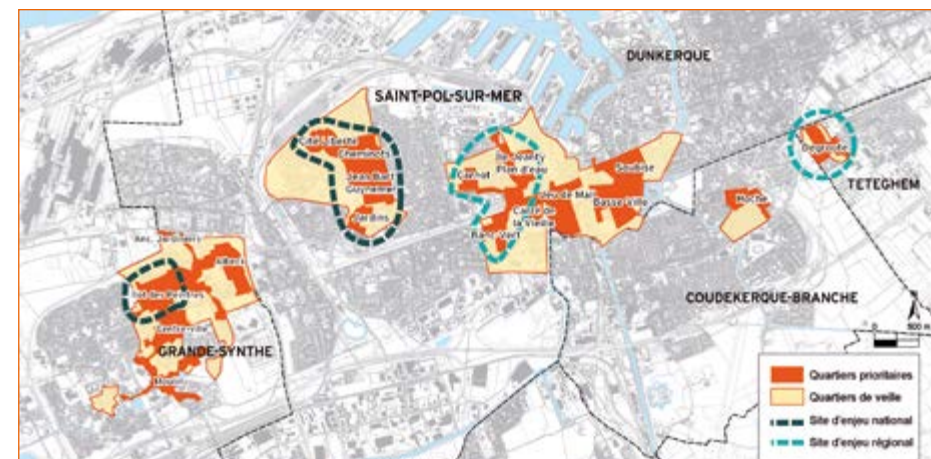
Quatre sites au sein de la Communauté urbaine de Dunkerque ont été identifiés pour bénéficier du NPNRU :

- Les quartiers ouest de Saint-Pol-sur-Mer (cité Liberté, Jean-Bart Guynemer, cité des cheminots, jardins),
- Le quartier Degroote à Tétéghem-Coudekerque-Village,
- Le quartier du Banc-Vert, de l'Île Jeanty et Carnot-Dolet à Dunkerque et Saint-Pol-sur-Mer,
- L'îlot des Peintres à Grande-Synthe.

À la suite de la Commission nationale d'engagement (CNE) de l'Agence nationale de renouvellement urbain (ANRU), des subventions ont été validées. L'ANRU participera à hauteur de 123,3M€ au projet de la Communauté urbaine. Les participations des bailleurs sociaux, de la région Haut-de-France, des villes concernées par les projets de renouvellement urbain et de la Communauté urbaine de Dunkerque permettent un financement à hauteur de 339,6M€ du projet.

Cette validation, devrait permettre à terme: environ 1300 démolitions de logements sociaux, 600 réhabilitations et la construction de 680 logements en diversification de l'offre. La phase opérationnelle du projet devrait s'étendre jusque 2028.

Carte 18 : Les quartiers prioritaires au 1^{er} janvier 2018



Source: AGUR d'après un extrait BDcarto©IGN2020 " reproduction interdite " autorisation n°60.20004 - DGfip - Ministère de la ville, de la jeunesse et des sports - mars 2020 - CG59 2014

ALUR	Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové
ANRU	Agence nationale pour la rénovation urbaine
CADA	Centres d'accueil de demandeurs d'asile
CCFML	Commission de concertation en faveur des personnes mal logées
CHRS	Centres d'hébergement et de réinsertion sociale
CLAMEUR	Connaître les loyers et analyser les marchés sur les espaces urbains et ruraux
CTT	Comité technique territorial
DALO	Droit au logement opposable
DDTM	Direction départementale des territoires et de la mer
DREAL	Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement
DPE	Diagnostic de performance énergétique
EPLS	Enquête parc locatif social
HLM	Habitation à loyer modéré
HPE	Haute performance énergétique
INSEE	Institut national de la statistique et des études économiques
IPVT	Indice de plus-value territoriale
Logements autorisés	Logements ayant reçu un avis favorable au permis de construire
NPNRU	Nouveau programme national de renouvellement urbain
PDALPD	Plan départemental d'actions pour le logement de personnes défavorisées
PLA	Prêt locatif aidé
PLAI	Prêt locatif aidé d'intégration
PLH	Programme local de l'habitat
PLS	Prêt locatif social
PLUS	Prêt locatif à usage social
PSLA	Prêt social location-accession
PTZ	Prêt à taux zéro
RPLS	Répertoire du parc locatif social des bailleurs sociaux
SCoT	Schéma de cohérence territoriale
Sit@del	Système d'information et de traitement automatisé de données élémentaires sur les logements et les locaux
SNE	Système national d'enregistrement des demandes de logement locatif social
ZAC	Zone d'aménagement concertée



Tableau 1
Indice du coût de la construction - Référence 100 au 4^e trimestre 1953

Date	ICC	Glissement annuel en % (T/T-4)	Moyenne des quatre derniers trimestres
2019 2 ^e trimestre	1746	2,77 %	1727,50
2019 1 ^{er} trimestre	1728	3,41 %	1715,75
2018 4 ^e trimestre	1703	2,16 %	1701,50
2018 3 ^e trimestre	1733	3,77 %	1692,50
2018 2 ^e trimestre	1699	2,10 %	1676,75
2018 1 ^{er} trimestre	1671	1,27 %	1668,00
2017 4 ^e trimestre	1667	1,34 %	1662,75
2017 3 ^e trimestre	1670	1,64 %	1657,25
2017 2 ^e trimestre	1664	2,59 %	1650,50
2017 1 ^{er} trimestre	1650	2,17 %	1640,00
2016 4 ^e trimestre	1645	0,98 %	1631,25
2016 3 ^e trimestre	1643	2,18 %	1627,25
2016 2 ^e trimestre	1622	0,50 %	1618,50
2016 1 ^{er} trimestre	1615	-1,04 %	1616,50
2015 4 ^e trimestre	1629	0,25 %	1620,75
2015 3 ^e trimestre	1608	-1,17 %	1619,75
2015 2 ^e trimestre	1614	-0,43 %	1624,50
2015 1 ^{er} trimestre	1632	-0,97 %	1626,25
2014 4 ^e trimestre	1625	0,62 %	1630,25
2014 3 ^e trimestre	1627	0,93 %	1627,75
2014 2 ^e trimestre	1621	-0,98 %	1624,00
2014 1 ^{er} trimestre	1648	0,12 %	1628,00
2013 4 ^e trimestre	1615	-1,46 %	1627,50
2013 3 ^e trimestre	1612	-2,18 %	1633,50
2013 2 ^e trimestre	1637	-1,74 %	1642,50
2013 1 ^{er} trimestre	1646	1,79 %	1649,75
2012 4 ^e trimestre	1639	0,06 %	1642,50
2012 3 ^e trimestre	1648	1,48 %	1642,25
2012 2 ^e trimestre	1666	4,58 %	1636,25
2012 1 ^{er} trimestre	1617	4,05 %	1618,00
2011 4 ^e trimestre	1638	6,85 %	1602,25
2011 3 ^e trimestre	1624	6,84 %	1576,00
2011 2 ^e trimestre	1593	5,01 %	1550,00
2011 1 ^{er} trimestre	1554	3,05 %	1531,00
2010 4 ^e trimestre	1533	1,73 %	1519,50
2010 3 ^e trimestre	1520	1,20 %	1513,00
2010 2 ^e trimestre	1517	1,27 %	1508,50
2010 1 ^{er} trimestre	1508	0,33 %	1503,75
2009 4 ^e trimestre	1507	-1,05 %	1502,50
2009 3 ^e trimestre	1502	-5,77 %	1506,50
2009 2 ^e trimestre	1498	-4,10 %	1529,50

Source : INSEE

Tableau 2
Indice de référence des loyers (IRL) - Référence 100 au 4^e trimestre 1998

Date	IRL	Évolution annuelle (T/T-4) en %
2019 3 ^e trimestre	129,99	1,20 %
2019 2 ^e trimestre	129,72	1,53 %
2019 1 ^{er} trimestre	129,38	1,70 %
2018 4 ^e trimestre	129,03	1,74 %
2018 3 ^e trimestre	128,45	1,57 %
2018 2 ^e trimestre	127,77	1,25 %
2018 1 ^{er} trimestre	127,22	1,05 %
2017 4 ^e trimestre	126,82	1,05 %
2017 3 ^e trimestre	126,46	0,90 %
2017 2 ^e trimestre	126,19	0,75 %
2017 1 ^{er} trimestre	125,90	0,51 %
2016 4 ^e trimestre	125,50	0,18 %
2016 3 ^e trimestre	125,33	0,06 %
2016 2 ^e trimestre	125,25	0,00 %
2016 1 ^{er} trimestre	125,26	0,06 %
2015 4 ^e trimestre	125,28	-0,01 %
2015 3 ^e trimestre	125,26	0,02 %
2015 2 ^e trimestre	125,25	0,08 %
2015 1 ^{er} trimestre	125,19	0,15 %
2014 4 ^e trimestre	125,29	0,37 %
2014 3 ^e trimestre	125,24	0,47 %
2014 2 ^e trimestre	125,15	0,57 %
2014 1 ^{er} trimestre	125,00	0,60 %
2013 4 ^e trimestre	124,83	0,69 %
2013 3 ^e trimestre	124,66	0,90 %
2013 2 ^e trimestre	124,44	1,20 %
2013 1 ^{er} trimestre	124,25	1,54 %
2012 4 ^e trimestre	123,97	1,88 %
2012 3 ^e trimestre	123,55	2,15 %
2012 2 ^e trimestre	122,96	2,20 %
2012 1 ^{er} trimestre	122,37	2,24 %
2011 4 ^e trimestre	121,68	2,11 %
2011 3 ^e trimestre	120,95	1,90 %
2011 2 ^e trimestre	120,31	1,73 %
2011 1 ^{er} trimestre	119,69	1,60 %
2010 4 ^e trimestre	119,17	1,45 %
2010 3 ^e trimestre	118,70	1,10 %
2010 2 ^e trimestre	118,26	0,57 %
2010 1 ^{er} trimestre	117,81	0,09 %
2009 4 ^e trimestre	117,47	-0,06 %
2009 3 ^e trimestre	117,41	0,32 %

Source : INSEE

ANNEXES

Tableau 3
Revenu annuel médian des ménages par unité de consommation, à la commune

INSEE	Commune	2013	2016	Évolution 2013-2016
59016	Armbouts-Cappel	22 332	22 886	554
59094	Bourbourg	16 716	16 966	250
59107	Bray-Dunes	19 630	20 240	610
59131	Cappelle-la-Grande	17 358	18 348	990
59155	Coudekerque-Branche	17 686	18 530	844
59159	Craywick	20 080	19 712	-368
59183	Dunkerque	17 342	17 904	562
	Ghyvelde (nouvelle commune)	-	21 750	-
59260	Ghyvelde	21 390	-	-
59404	Les Moères	19 864	-	-
59271	Grande-Synthe	12 944	13 128	184
59272	Grand-Fort-Philippe	17 538	17 840	302
59273	Gravelines	18 754	19 546	792
59340	Leffrinckoucke	21 278	21 486	208
59359	Loon-Plage	18 094	18 910	816
59532	Saint-Georges-sur-l'Aa	17 974	20 474	2 500
59576	Spycker	22 616	23 230	614
	Téteghem - Coudekerque-Village	-	24 730	-
59588	Téteghem	23 972	-	-
59154	Coudekerque-Village	25 152	-	-
59668	Zuydcoote	22 506	23 282	776
Total Communauté urbaine de Dunkerque		17 624	18 236	612
59046	Bambecque	18 316	19 054	738
59067	Bergues	18 240	19 330	1 090
59082	Bierne	22 314	23 318	1 004
59083	Bissezeele	22 940	22 740	-200
59089	Bollezeele	18 486	18 810	324
59110	Brouckerque	22 864	25 374	2 510
59111	Broxeele	20 126	20 740	614
59130	Cappellebrouck	19 752	20 019	267
59162	Crochte	24 390	25 084	694
59182	Drincham	19 432	20 090	658
59200	Eringhem	17 866	18 832	966
59210	Esquelbecq	20 915	21 294	379
59305	Herzeele	19 464	21 296	1 832
59307	Holque	17 214	18 076	862
59309	Hondschoote	17 978	18 350	372
59319	Hoymille	22 246	23 312	1 066
59326	Killem	18 444	18 616	172
59337	Lederzeele	18 748	19 576	828
59338	Ledringhem	21 772	23 008	1 236
59358	Looberghe	20 114	20 180	66
59397	Merckeghem	21 840	23 372	1 532
59402	Millam	20 542	20 677	135
59433	Nieurllet	15 562	16 962	1 400
59448	Oost-Cappel	16 998	18 638	1 640
59463	Pitgam	19 890	21 054	1 164
59478	Quaëdypre	21 250	22 990	1 740
59499	Rexpoëde	18 458	19 702	1 244
59538	Saint-Momelin	15 274	17 400	2 126
59539	Saint-Pierrebrouck	20 085	21 086	1 001
59570	Socx	28 326	27 772	-554
59579	Steene	21 890	22 634	744
59605	Uxem	24 214	25 102	888
59628	Volckerinckhove	19 986	21 252	1 266
59641	Warhem	21 378	22 482	1 104
59647	Watten	15 168	16 193	1 025
59657	West-Cappel	21 097	22 226	1 129
59663	Wormhout	19 900	20 658	758
59664	Wulverdinghe	17 784	17 592	-192
59665	Wylder	18 420	19 678	1 258
59666	Zegerscappel	20 616	20 602	-14
Total Communauté de communes des Hauts de Flandre		19 878	20 674	796
Total Région Flandre-Dunkerque		18 144	18 810	666

* _ signifie que la valeur est manquante

Source : INSEE, FiloSoft 2013 et 2016

Tableau 4
Logements commencés 2015-2018, à la commune

INSEE	Commune	2015	2016	2017	2018
59016	Armbouts-Cappel	1	1	1	3
59094	Bourbourg	33	2	13	3
59107	Bray-Dunes	50	2	1	24
59131	Cappelle-la-Grande	53	85	27	10
59155	Coudekerque-Branche	97	7	2	1
59159	Craywick	15	0	0	23
59183	Dunkerque	142	83	238	251
59260	Ghyvelde	8	3	30	13
59271	Grande-Synthe	1	1	17	18
59272	Grand-Fort-Philippe	38	17	13	25
59273	Gravelines	49	13	12	75
59340	Leffrinckoucke	3	26	2	3
59359	Loon-Plage	70	10	5	4
59532	Saint-Georges-sur-l'Aa	0	0	3	0
59576	Spycker	1	0	0	0
59588	Téteghem - Coudekerque-Village	38	64	37	275
59668	Zuydcoote	4	12	1	4
Total Communauté urbaine de Dunkerque		603	326	402	732
59046	Bambecque	28	8	0	2
59067	Bergues	0	1	10	1
59082	Bierne	8	1	0	0
59083	Bissezeele	4	0	3	1
59089	Bollezeele	1	3	0	10
59110	Brouckerque	9	9	13	4
59111	Broxeele	2	2	2	0
59130	Cappellebrouck	1	2	3	4
59162	Crochte	6	1	1	5
59182	Drincham	2	1	7	0
59200	Eringhem	0	1	3	2
59210	Esquelbecq	2	2	2	27
59305	Herzeele	3	2	6	3
59307	Holque	3	8	2	1
59309	Hondschoote	4	2	2	9
59319	Hoymille	26	7	7	2
59326	Killem	1	2	9	4
59337	Lederzeele	7	2	0	0
59338	Ledringhem	0	0	0	0
59358	Looberghe	0	0	3	14
59397	Merckeghem	0	2	0	3
59402	Millam	3	1	1	5
59433	Nieurllet	3	0	0	0
59448	Oost-Cappel	1	0	0	1
59463	Pitgam	3	1	1	0
59478	Quaëdypre	0	5	11	4
59499	Rexpoëde	2	2	1	9
59538	Saint-Momelin	0	1	1	0
59539	Saint-Pierrebrouck	1	0	0	2
59570	Socx	0	5	0	1
59579	Steene	12	13	3	1
59605	Uxem	0	0	4	1
59628	Volckerinckhove	0	0	2	1
59641	Warhem	1	4	0	0
59647	Watten	20	12	14	5
59657	West-Cappel	17	5	2	0
59663	Wormhout	43	12	11	39
59664	Wulverdinghe	0	1	2	3
59665	Wylder	0	0	0	0
59666	Zegerscappel	2	4	1	3
Total Communauté de communes des Hauts de Flandre		215	122	127	167
Total Région Flandre-Dunkerque		818	448	529	899

Source : Sit@del2

ANNEXES

Tableau 5
Logements autorisés 2018, à la commune

INSEE	Commune	Individuels purs	Individuels groupés	Collectifs	Résidences	Total
59016	Armbouts-Cappel	4	0	0	0	4
59094	Bourbourg	1	0	0	0	1
59107	Bray-Dunes	2	0	0	0	2
59131	Cappelle-la-Grande	2	25	0	0	27
59155	Coudekerque-Branche	6	6	48	0	60
59159	Craywick	31	2	0	0	33
59183	Dunkerque	26	39	307	0	372
59260	Ghyvelde	3	55	40	0	98
59271	Grande-Synthe	1	1	0	0	2
59272	Grand-Fort-Philippe	12	10	0	0	22
59273	Gravelines	5	3	28	0	36
59340	Leffrinckoucke	3	0	9	0	12
59359	Loon-Plage	3	1	18	0	22
59532	Saint-Georges-sur-l'Aa	0	0	0	0	0
59576	Spycker	0	0	0	0	0
59588	Téteghem - Coudekerque-Village	15	26	27	0	68
59668	Zuydcoote	0	4	0	0	4
Total Communauté urbaine de Dunkerque		114	172	477	0	763
59046	Bambecque	2	0	0	0	2
59067	Bergues	0	0	0	0	0
59082	Bierne	0	0	0	0	0
59083	Bissezeele	0	0	0	0	0
59089	Bollezeele	2	0	0	0	2
59110	Brouckerque	0	7	0	0	7
59111	Broxeele	0	0	0	0	0
59130	Cappellebrouck	1	12	0	0	13
59162	Crochte	2	0	0	0	2
59182	Drincham	0	0	0	0	0
59200	Eringhem	0	0	0	0	0
59210	Esquelbecq	4	0	0	0	4
59305	Herzeele	4	2	0	0	6
59307	Holque	0	0	0	0	0
59309	Hondschoote	5	0	0	0	5
59319	Hoymille	2	0	0	0	2
59326	Killem	2	0	0	0	2
59337	Lederzeele	0	0	0	0	0
59338	Ledringhem	0	0	0	0	0
59358	Looberghe	3	0	0	0	3
59397	Merckeghem	3	0	0	0	3
59402	Millam	7	0	0	0	7
59433	Nieurlet	0	0	0	0	0
59448	Oost-Cappel	1	0	0	0	1
59463	Pitgam	0	0	0	0	0
59478	Quaëdypre	1	0	0	0	1
59499	Rexpoëde	17	0	0	0	17
59538	Saint-Momelin	1	0	0	0	1
59539	Saint-Pierrebrouck	3	0	0	0	3
59570	Socx	1	0	0	0	1
59579	Steene	1	0	0	0	1
59605	Uxem	1	0	0	0	1
59628	Volckerinckhove	0	0	0	0	0
59641	Warhem	0	2	2	0	4
59647	Watten	5	3	0	0	8
59657	West-Cappel	0	0	0	0	0
59663	Wormhout	14	0	29	0	43
59664	Wulverdinghe	3	0	0	0	3
59665	Wylder	0	0	0	0	0
59666	Zegerscappel	1	0	0	0	1
Total Communauté de communes des Hauts de Flandre		86	26	31	0	143
Total Région Flandre-Dunkerque		200	198	508	0	906

Source: Sit@delz

ANNEXES

Tableau 6
Parc locatif social au 1.01.2018, à la commune

INSEE	Commune	Nombre de résidences principales 2016	Logements HLM loués ou proposés à la location au 1.01.2018	Part du parc HLM
59016	Armbouts-Cappel	906	115	12,7 %
59094	Bourbourg	2952	733	24,8 %
59107	Bray-Dunes	2022	260	12,9 %
59131	Cappelle-la-Grande	3201	1123	35,1 %
59155	Coudekerque-Branche	9312	2904	31,2 %
59159	Craywick	230	74	32,1 %
59183	Dunkerque	41215	14168	34,4 %
59260	Ghyvelde	1630	144	8,8 %
59271	Grande-Synthe	7980	4999	62,6 %
59272	Grand-Fort-Philippe	2212	684	30,9 %
59273	Gravelines	4739	1773	37,4 %
59340	Leffrinckoucke	1915	494	25,8 %
59359	Loon-Plage	2406	721	30,0 %
59532	Saint-Georges-sur-l'Aa	110	31	28,2 %
59576	Spycker	666	35	5,3 %
59588	Téteghem - Coudekerque-Village	3272	758	23,2 %
59668	Zuydcoote	646	127	19,7 %
Total Communauté urbaine de Dunkerque		85413	29143	34,1%
59046	Bambecque	276	48	17,4 %
59067	Bergues	1723	495	28,7 %
59082	Bierne	680	63	9,3 %
59083	Bissezeele	85	0	0,0 %
59089	Bollezeele	559	30	5,4 %
59110	Brouckerque	518	8	1,5 %
59111	Broxeele	148	0	0,0 %
59130	Cappellebrouck	459	14	3,1 %
59162	Crochte	259	0	0,0 %
59182	Drincham	94	13	13,8 %
59200	Eringhem	171	0	0,0 %
59210	Esquelbecq	847	53	6,3 %
59305	Herzeele	624	30	4,8 %
59307	Holque	338	42	12,4 %
59309	Hondschoote	1533	319	20,8 %
59319	Hoymille	1314	187	14,2 %
59326	Killem	413	72	17,4 %
59337	Lederzeele	261	3	1,1 %
59338	Ledringhem	239	8	3,3 %
59358	Looberghe	467	4	0,9 %
59397	Merckeghem	229	0	0,0 %
59402	Millam	297	4	1,3 %
59433	Nieurlet	364	22	6,0 %
59448	Oost-Cappel	186	32	17,2 %
59463	Pitgam	369	13	3,5 %
59478	Quaëdypre	417	0	0,0 %
59499	Rexpoëde	760	69	9,1 %
59538	Saint-Momelin	167	11	6,6 %
59539	Saint-Pierrebrouck	349	10	2,9 %
59570	Socx	379	12	3,2 %
59579	Steene	523	32	6,1 %
59605	Uxem	523	13	2,5 %
59628	Volckerinckhove	223	3	1,3 %
59641	Warhem	820	16	2,0 %
59647	Watten	1060	238	22,5 %
59657	West-Cappel	225	0	0,0 %
59663	Wormhout	2283	141	6,2 %
59664	Wulverdinghe	109	0	0,0 %
59665	Wylder	103	4	3,9 %
59666	Zegerscappel	582	30	5,2 %
Total Communauté de communes des Hauts de Flandre		20974	2039	9,7%
Total Région Flandre-Dunkerque		106387	31182	29,3%

Source : RPLS 2018 - INSEE recensement de la population 2016

ANNEXES

Tableau 7
Nombre de ventes de logements locatifs sociaux, à la commune

INSEE	Commune	Nombre de ventes HLM en 2015	Nombre de ventes HLM en 2016	Nombre de ventes HLM en 2017
59016	Armbouts-Cappel	0	0	1
59094	Bourbourg	1	0	1
59107	Bray-Dunes	0	0	0
59131	Cappelle-la-Grande	0	0	1
59155	Coudekerque-Branche	6	4	6
59159	Craywick	0	0	0
59183	Dunkerque	18	28	14
59260	Ghyvelde	0	0	2
59271	Grande-Synthe	13	14	13
59272	Grand-Fort-Philippe	3	5	3
59273	Gravelines	1	1	4
59340	Leffrinckoucke	1	1	1
59359	Loon-Plage	3	8	4
59532	Saint-Georges-sur-l'Aa	0	0	0
59576	Spycyker	0	0	0
59588	Téteghem - Coudekerque-Village	0	1	1
59668	Zuydcote	1	0	0
Total Communauté urbaine de Dunkerque		47	62	51
59046	Bambecque	0	0	2
59067	Bergues	0	2	5
59082	Bierne	0	0	0
59083	Bissezele	0	0	0
59089	Bollezele	0	0	0
59110	Brouckerque	0	0	0
59111	Broxeele	0	0	0
59130	Cappellebrouck	0	0	0
59162	Crochte	0	0	0
59182	Drincham	0	0	0
59200	Eringhem	0	0	0
59210	Esquelbecq	0	0	0
59305	Herzeele	0	0	0
59307	Holque	0	0	0
59309	Hondschoote	2	0	0
59319	Hoymille	2	1	3
59326	Killem	0	0	0
59337	Lederzeele	0	0	0
59338	Ledringhem	0	3	0
59358	Looberghe	0	0	0
59397	Merckeghem	0	0	0
59402	Millam	0	0	0
59433	Nieurllet	0	0	0
59448	Oost-Cappel	0	0	0
59463	Pitgam	1	0	1
59478	Quaëdypre	0	0	0
59499	Rexpoëde	0	1	0
59538	Saint-Momelin	0	0	0
59539	Saint-Pierrebrouck	0	0	0
59570	Socx	0	0	0
59579	Steene	0	0	0
59605	Uxem	0	0	0
59628	Volckerinckhove	0	0	0
59641	Warhem	0	0	0
59647	Watten	0	1	0
59657	West-Cappel	0	0	0
59663	Wormhout	7	0	0
59664	Wulverdinghe	0	0	0
59665	Wylder	0	0	0
59666	Zegerscappel	0	0	0
Total Communauté de communes des Hauts de Flandre		12	8	11
Total Région Flandre-Dunkerque		59	70	62

Source : RPLS 2016, 2017 et 2018

ANNEXES

Tableau 8
Locataires du parc privé, à la commune

INSEE	Commune	Nombre de résidences principales 2016	Locataires dans le parc privé 2016	Part des RP occupées par des locataires privés 2016
59016	Armbouts-Cappel	906	43	4,7 %
59094	Bourbourg	2 952	802	27,2 %
59107	Bray-Dunes	2 022	330	16,3 %
59131	Cappelle-la-Grande	3 201	177	5,5 %
59155	Coudekerque-Branche	9 312	1 150	12,4 %
59159	Craywick	230	12	5,0 %
59183	Dunkerque	41 215	9 624	23,4 %
59260	Ghyvelde	1 630	191	11,7 %
59271	Grande-Synthe	7 980	381	4,8 %
59272	Grand-Fort-Philippe	2 212	301	13,6 %
59273	Gravelines	4 739	879	18,5 %
59340	Leffrinckoucke	1 915	193	10,1 %
59359	Loon-Plage	2 406	265	11,0 %
59532	Saint-Georges-sur-l'Aa	110	19	17,3 %
59576	Spycyker	666	58	8,7 %
59588	Téteghem - Coudekerque-Village	3 272	253	7,7 %
59668	Zuydcote	646	57	8,9 %
Total Communauté urbaine de Dunkerque		85 413	14 735	17,3 %
59046	Bambecque	276	47	17,0 %
59067	Bergues	1 723	543	31,5 %
59082	Bierne	680	78	11,5 %
59083	Bissezele	85	4	4,7 %
59089	Bollezele	559	119	21,4 %
59110	Brouckerque	518	62	12,0 %
59111	Broxeele	148	33	22,3 %
59130	Cappellebrouck	459	81	17,6 %
59162	Crochte	259	38	14,8 %
59182	Drincham	94	11	11,7 %
59200	Eringhem	171	34	19,9 %
59210	Esquelbecq	847	177	20,9 %
59305	Herzeele	624	117	18,8 %
59307	Holque	338	52	15,4 %
59309	Hondschoote	1 533	177	11,5 %
59319	Hoymille	1 314	86	6,6 %
59326	Killem	413	34	8,2 %
59337	Lederzeele	261	39	14,8 %
59338	Ledringhem	239	26	10,9 %
59358	Looberghe	467	54	11,6 %
59397	Merckeghem	229	18	7,9 %
59402	Millam	297	39	13,1 %
59433	Nieurllet	364	30	8,4 %
59448	Oost-Cappel	186	23	12,4 %
59463	Pitgam	369	43	11,7 %
59478	Quaëdypre	417	84	20,2 %
59499	Rexpoëde	760	133	17,5 %
59538	Saint-Momelin	167	46	27,7 %
59539	Saint-Pierrebrouck	349	48	13,8 %
59570	Socx	379	46	12,1 %
59579	Steene	523	60	11,5 %
59605	Uxem	523	32	6,1 %
59628	Volckerinckhove	223	24	10,6 %
59641	Warhem	820	92	11,2 %
59647	Watten	1 060	251	23,7 %
59657	West-Cappel	225	25	11,2 %
59663	Wormhout	2 283	520	22,8 %
59664	Wulverdinghe	109	10	9,2 %
59665	Wylder	103	17	16,3 %
59666	Zegerscappel	582	79	13,7 %
Total Communauté de communes des Hauts de Flandre		20 974	3 434	16,4 %
Total Région Flandre-Dunkerque		106 387	18 169	17,1 %

Source : INSEE recensement de la population 2016

ANNEXES

Tableau 9
Propriétaires occupants, à la commune

INSEE	Commune	Nombre de résidences principales 2016	Nombre de résidences principales occupées par des propriétaires 2016	Part des RP occupées par des propriétaires (en % du total des RP) 2016
59016	Armbouts-Cappel	906	743	82,0%
59094	Bourbourg	2952	1479	50,1%
59107	Bray-Dunes	2022	1437	71,0%
59131	Cappelle-la-Grande	3201	1932	60,4%
59155	Coudekerque-Branche	9312	5307	57,0%
59159	Craywick	230	145	63,0%
59183	Dunkerque	41215	18846	45,7%
59260	Ghyvelde	1630	1292	79,3%
59271	Grande-Synthe	7980	2918	36,6%
59272	Grand-Fort-Philippe	2212	1294	58,5%
59273	Gravelines	4739	2126	44,9%
59340	Leffrinckoucke	1915	1234	64,5%
59359	Loon-Plage	2406	1432	59,5%
59532	Saint-Georges-sur-l'Aa	110	59	53,6%
59576	Spycker	666	567	85,1%
59588	Téteghem - Coudekerque-Village	3272	2384	72,9%
59668	Zuydcoote	646	458	70,9%
Total Communauté urbaine de Dunkerque		85 413	43 653	51,1%
59046	Bambecque	276	202	73,2%
59067	Bergues	1723	676	39,2%
59082	Bierne	680	534	78,5%
59083	Bissezeele	85	78	91,8%
59089	Bollezeele	559	401	71,8%
59110	Brouckerque	518	445	85,9%
59111	Broxeele	148	114	77,1%
59130	Cappellebrouck	459	366	79,8%
59162	Crochte	259	214	82,9%
59182	Drincham	94	70	74,5%
59200	Eringhem	171	136	79,5%
59210	Esquelbecq	847	624	73,7%
59305	Herzeele	624	465	74,5%
59307	Holque	338	247	73,1%
59309	Hondschoote	1533	1046	68,2%
59319	Hoymille	1314	982	74,7%
59326	Killem	413	311	75,3%
59337	Lederzeele	261	213	81,7%
59338	Ledringhem	239	203	84,9%
59358	Looberghe	467	404	86,5%
59397	Merckeghem	229	205	89,5%
59402	Millam	297	247	83,2%
59433	Nieurlet	364	307	84,1%
59448	Oost-Cappel	186	135	72,5%
59463	Pitgam	369	313	84,8%
59478	Quaëdypre	417	330	79,1%
59499	Rexpoëde	760	552	72,7%
59538	Saint-Momelin	167	104	62,4%
59539	Saint-Pierrebrouck	349	285	81,7%
59570	Socx	379	321	84,7%
59579	Steene	523	432	82,7%
59605	Uxem	523	475	90,8%
59628	Volckerinckhove	223	194	87,0%
59641	Warhem	820	710	86,6%
59647	Watten	1060	601	56,7%
59657	West-Cappel	225	196	87,1%
59663	Wormhout	2283	1627	71,3%
59664	Wulverdinghe	109	95	87,2%
59665	Wylder	103	82	79,8%
59666	Zegerscappel	582	468	80,5%
Total Communauté de communes des Hauts de Flandre		20 974	15 409	73,5%
Total Région Flandre-Dunkerque		106 387	59 062	55,5%

Source : INSEE recensement de la population 2016

ANNEXES

Tableau 10
Logements vacants, à la commune

INSEE	Commune	Nombre de logements 2016	Nombre de logements vacants 2016	Taux de vacance 2016
59016	Armbouts-Cappel	929	23	2,5%
59094	Bourbourg	3260	287	8,8%
59107	Bray-Dunes	4888	229	4,7%
59131	Cappelle-la-Grande	3303	96	2,9%
59155	Coudekerque-Branche	9817	468	4,8%
59159	Craywick	239	8	3,2%
59183	Dunkerque	46098	3455	7,5%
59260	Ghyvelde	1986	79	4,0%
59271	Grande-Synthe	8254	270	3,3%
59272	Grand-Fort-Philippe	2461	166	6,7%
59273	Gravelines	5347	410	7,7%
59340	Leffrinckoucke	2024	76	3,8%
59359	Loon-Plage	2535	123	4,8%
59532	Saint-Georges-sur-l'Aa	134	7	5,2%
59576	Spycker	679	11	1,6%
59588	Téteghem - Coudekerque-Village	3526	96	2,7%
59668	Zuydcoote	739	30	4,1%
Total Communauté urbaine de Dunkerque		96 220	5 834	6,1%
59046	Bambecque	302	22	7,3%
59067	Bergues	1910	167	8,7%
59082	Bierne	711	22	3,1%
59083	Bissezeele	91	5	5,5%
59089	Bollezeele	617	46	7,4%
59110	Brouckerque	561	23	4,1%
59111	Broxeele	157	6	3,8%
59130	Cappellebrouck	491	25	5,1%
59162	Crochte	277	14	5,1%
59182	Drincham	102	7	6,9%
59200	Eringhem	196	21	10,7%
59210	Esquelbecq	932	62	6,7%
59305	Herzeele	676	42	6,2%
59307	Holque	370	26	7,0%
59309	Hondschoote	1668	107	6,4%
59319	Hoymille	1355	33	2,5%
59326	Killem	452	30	6,7%
59337	Lederzeele	285	19	6,8%
59338	Ledringhem	252	10	4,0%
59358	Looberghe	508	29	5,8%
59397	Merckeghem	287	26	9,1%
59402	Millam	327	19	5,9%
59433	Nieurlet	430	29	6,8%
59448	Oost-Cappel	210	16	7,6%
59463	Pitgam	409	26	6,4%
59478	Quaëdypre	453	23	5,1%
59499	Rexpoëde	809	39	4,8%
59538	Saint-Momelin	176	6	3,4%
59539	Saint-Pierrebrouck	420	26	6,2%
59570	Socx	448	20	4,5%
59579	Steene	546	22	4,0%
59605	Uxem	633	10	1,6%
59628	Volckerinckhove	245	16	6,4%
59641	Warhem	952	35	3,7%
59647	Watten	1177	90	7,6%
59657	West-Cappel	242	14	5,6%
59663	Wormhout	2453	146	5,9%
59664	Wulverdinghe	129	15	11,6%
59665	Wylder	108	5	4,6%
59666	Zegerscappel	673	33	4,9%
Total Communauté de communes des Hauts de Flandre		23 039	1 333	5,8%
Total Région Flandre-Dunkerque		119 259	7 167	6,0%

Source : INSEE recensement de la population 2016

ANNEXES

Tableau 11
Résidences secondaires ou occasionnelles, à la commune

INSEE	Commune	Nombre de logements 2016	Nombre de résidences secondaires ou occasionnelles 2016	Part des résidences secondaires (en % du total des logements) 2016
59016	Armbouts-Cappel	929	0	0,0 %
59094	Bourbourg	3260	21	0,6 %
59107	Bray-Dunes	4888	2637	53,9 %
59131	Cappelle-la-Grande	3303	6	0,2 %
59155	Coudekerque-Branche	9817	37	0,4 %
59159	Craywick	239	1	0,3 %
59183	Dunkerque	46098	1429	3,1 %
59260	Ghyvelde	1986	278	14,0 %
59271	Grande-Synthe	8254	5	0,1 %
59272	Grand-Fort-Philippe	2461	83	3,4 %
59273	Gravelines	5347	197	3,7 %
59340	Leffrinckoucke	2024	33	1,6 %
59359	Loon-Plage	2535	6	0,2 %
59532	Saint-Georges-sur-l'Aa	134	17	12,7 %
59576	Spycker	679	2	0,3 %
59588	Téteghem - Coudekerque-Village	3526	158	4,5 %
59668	Zuydcoote	739	63	8,6 %
Total Communauté urbaine de Dunkerque		96220	4973	5,2 %
59046	Bambecque	302	4	1,3 %
59067	Bergues	1910	21	1,1 %
59082	Bierne	711	9	1,3 %
59083	Bissezele	91	1	1,1 %
59089	Bollezeele	617	12	2,0 %
59110	Brouckerque	561	20	3,6 %
59111	Broxeele	157	3	1,9 %
59130	Cappellebrouck	491	7	1,5 %
59162	Crochte	277	4	1,4 %
59182	Drincham	102	1	1,0 %
59200	Eringhem	196	4	2,0 %
59210	Esquelbecq	932	23	2,5 %
59305	Herzeele	676	10	1,5 %
59307	Holque	370	6	1,6 %
59309	Hondschoote	1668	28	1,7 %
59319	Hoymille	1355	8	0,6 %
59326	Killem	452	9	2,0 %
59337	Lederzeele	285	5	1,8 %
59338	Ledringhem	252	3	1,2 %
59358	Looberghe	508	11	2,2 %
59397	Merckeghem	287	32	11,2 %
59402	Millam	327	11	3,5 %
59433	Nieurlet	430	36	8,4 %
59448	Oost-Cappel	210	8	3,8 %
59463	Pitgam	409	14	3,3 %
59478	Quaëdypre	453	13	2,9 %
59499	Rexpoëde	809	11	1,3 %
59538	Saint-Momelin	176	3	1,7 %
59539	Saint-Pierrebrouck	420	45	10,7 %
59570	Socx	448	49	10,9 %
59579	Steene	546	2	0,3 %
59605	Uxem	633	100	15,8 %
59628	Volckerinckhove	245	6	2,4 %
59641	Warhem	952	97	10,2 %
59647	Watten	1177	27	2,3 %
59657	West-Cappel	242	3	1,3 %
59663	Wormhout	2453	24	1,0 %
59664	Wulverdinghe	129	5	3,9 %
59665	Wylde	108	0	0,0 %
59666	Zegerscappel	673	58	8,7 %
Total Communauté de communes des Hauts de Flandre		23039	732	3,2 %
Total Région Flandre-Dunkerque		119259	5705	4,8 %

Source : INSEE recensement de la population 2016

ANNEXES

Tableau 12
Les transactions de maisons anciennes en 2018 (biens de plus de 5 ans)

INSEE	Commune	Prix médian
59016	Armbouts-Cappel	177 540 €
59094	Bourbourg	125 500 €
59107	Bray-Dunes	167 750 €
59131	Cappelle-la-Grande	135 500 €
59155	Coudekerque-Branche	125 000 €
59159	Craywick	172 000 €
59183	Dunkerque	144 000 €
dont	Dunkerque-Centre	187 675 €
dont	Fort-Mardyck	117 500 €
dont	Malo-les-Bains	227 650 €
dont	Mardyck	-
dont	Petite-Synthe	140 000 €
dont	Rosendaël	172 000 €
dont	Saint-Pol-sur-Mer	112 000 €
59260	Ghyvelde (nouvelle commune)	160 500 €
dont	Ghyvelde	160 500 €
dont	Les Moères	-
59271	Grande-Synthe	134 400 €
59272	Grand-Fort-Philippe	110 000 €
59273	Gravelines	148 000 €
59340	Leffrinckoucke	164 000 €
59359	Loon-Plage	153 000 €
59532	Saint-Georges-sur-l'Aa	-
59576	Spycker	178 500 €
59588	Téteghem - Coudekerque-Village (nouvelle commune)	227 765 €
dont	Coudekerque-Village	-
dont	Téteghem	235 765 €
59668	Zuydcoote	132 500 €
Total Communauté urbaine de Dunkerque		142 000 €
59046	Bambecque	-
59067	Bergues	161 000 €
59082	Bierne	191 850 €
59083	Bissezele	-
59089	Bollezeele	162 000 €
59110	Brouckerque	225 000 €
59111	Broxeele	-
59130	Cappellebrouck	145 000 €
59162	Crochte	224 750 €
59182	Drincham	-
59200	Eringhem	-
59210	Esquelbecq	179 000 €
59305	Herzeele	156 200 €
59307	Holque	-
59309	Hondschoote	160 000 €
59319	Hoymille	213 500 €
59326	Killem	166 000 €
59337	Lederzeele	-
59338	Ledringhem	-
59358	Looberghe	145 500 €
59397	Merckeghem	-
59402	Millam	-
59433	Nieurlet	127 050 €
59448	Oost-Cappel	-
59463	Pitgam	159 700 €
59478	Quaëdypre	174 150 €
59499	Rexpoëde	173 100 €
59538	Saint-Momelin	-
59539	Saint-Pierrebrouck	150 000 €
59570	Socx	-
59579	Steene	171 000 €
59605	Uxem	171 246 €
59628	Volckerinckhove	-
59641	Warhem	147 500 €
59647	Watten	102 500 €
59657	West-Cappel	-
59663	Wormhout	185 980 €
59664	Wulverdinghe	-
59665	Wylde	-
59666	Zegerscappel	118 750 €
Total Communauté de communes des Hauts de Flandre		165 000 €
Total Région Flandre-Dunkerque		148 000 €

- : Non significatif, secret statistique en raison du faible nombre de transactions

Source : PERVAL, traitement AGUR

HABITAT EN CHIFFRES

FLANDRE-DUNKERQUE 2019 | 2020

LES MEMBRES DE L'AGUR :



Et les communes de : Bergues, Cappelle-la-Grande, Coudekerque-Branche, Dunkerque*, Fort-Mardyck*, Grand-Fort-Philippe, Grande-Synthe, Gravelines, Leffrinckoucke, Loon-Plage, Saint-Pol-sur-Mer*, Têteghem - Coudekerque-Village, Spycker et Watten
 Les Centres Communaux d'Action Sociale (CCAS) de Dunkerque*, Fort-Mardyck*, Leffrinckoucke et Saint-Pol-sur-Mer*

* Communes associées depuis Décembre 2010



AGENCE D'URBANISME
 FLANDRE-DUNKERQUE

AGENCE D'URBANISME ET DE DÉVELOPPEMENT DE LA RÉGION FLANDRE - DUNKERQUE
 HALLE AUX SUCRES 9003, ROUTE DU QUAI FREYCINET 3 - 59140 DUNKERQUE T | +33 (0) 3 28 58 06 30
WWW.AGUR-DUNKERQUE.ORG
c.travers@agur-dunkerque.org / jf.vereecke@agur-dunkerque.org