Fonctionnement des marchés de l'habitat et mixité sociale dans l'aire urbaine de Lille et sa zone d'influence

Préambule

Le Programme Local de l'Habitat de Lille Métropole (PLH) a été approuvé en décembre 2005. Les modalités de son suivi et de son évaluation ont été inscrites dans son programme d'actions, en particulier la mise en place d'un observatoire de l'habitat dont les principales missions consistent :

- à analyser la conjoncture des marchés immobiliers,
- à suivre les évolutions des différents segments de parc,
- à suivre la demande de logements locatifs sociaux.

C'est dans cette perspective que s'inscrit la présente étude. Il s'agit de construire un outil d'analyse du fonctionnement des principaux parcs de logements et de leur occupation, à un niveau territorial fin, là ou se tiennent les enjeux de mixité sociale, qui puisse être actualisé régulièrement pour assurer le suivi du PLH.

Elle repose pour l'essentiel, sur un traitement particulier du fichier Filocom, seule source de données aujourd'hui disponible, permettant de croiser à une échelle relativement fine, celle de la section cadastrale, des renseignements relatifs à la fois aux caractéristiques des logements, de la population occupante, de ses revenus. Ce fichier est constitué par le Ministère de l'Equipement à partir de différentes sources de données détenues par la Direction Générale des Impôts (DGI). Il en assure la gestion et sa mise à jour tous les deux ans.

Cette étude a été cofinancée par la Direction Départementale de l'Equipement du Nord et Lille Métropole Communauté urbaine. L'Agence de Développement et d'Urbanisme de Lille Métropole en a assuré la maîtrise d'ouvrage et les travaux ont été réalisées par le bureau d'étude Athéma.

Une agglomération multipolaire aux tissus urbains diversifiés

A l'origine, l'agglomération se construit autour de pôles historiques, celui de Lille, la ville marchande, puis ceux de Roubaix, Tourcoing, Armentières, qui connaissent une forte croissance avec le développement de la grande industrie. Très vite, leur territoire est trop étroit pour accueillir toutes les nouvelles entreprises industrielles et le développement résidentiel concomitant. L'urbanisation s'étend à leur première couronne et le long du Grand Boulevard qui relie Lille à Roubaix/Tourcoing.

Après la seconde guerre mondiale, l'industrie connaît une période de forte croissance et l'agglomération doit faire face à d'importants besoins en logements, en transports, en équipements... On construits alors les grands ZUP dans ou en périphérie immédiate des villes centres, puis la ville nouvelle de Villeneuve d'Ascq, bâtie autour du nouveau pôle universitaire délocalisé du centre de Lille ou il était trop à l'étroit.

Dans un second temps, avec l'arrêt de la construction de logements sur la ville nouvelle, l'accélération du développement de l'accession à la propriété en maison individuelle et de l'usage de la voiture particulière, l'urbanisation périphérique s'intensifie. Elle colonise les espaces interstitiels encore disponibles entre Lille et Roubaix/Tourcoing, puis s'étend à des zones périurbaines de plus en plus éloignées.

Plus récemment, après le déclin de la grande industrie, peu à peu remplacée par d'autres types d'activités : tertiaire, grande distribution, santé, éducation.., mutations qui s'accompagnent de traumatismes sociaux encore très présents, les tissus résidentiels connaissent de profondes mutations :

- après de fortes pertes de population, les villes centres, et en particulier Lille, sont de nouveau attractives. Lille se spécialise dans le marché locatif privé de petits logements, marché dopé par l'intervention des investisseurs et une très forte demande étudiante. En revanche, Villeneuve d'Ascq où la construction neuve s'est arrêtée connaît un dépeuplement accentué ;

- les grands quartiers d'habitat HLM sont confrontés à de sérieuses difficultés sociales. Ils sont pour la plupart concernés par les politiques de la ville et sont aujourd'hui engagés dans le processus de rénovation urbaine en cours. Cette politique de surinvestissement local de la puissance publique concerne également certains quartiers anciens où les politiques de droit commun sur l'habitat sont insuffisantes pour enrayer la spirale de dégradation dans laquelle ils se trouvent (vétusté de l'habitat, paupérisation des habitants) ;

- la reconquête des grandes friches industrielles en cœur de ville constitue également un enjeu important. Elle permettra non seulement de développer une offre nouvelle de logement particulièrement bien située en milieu urbain, mais aussi de changer l'image de ces quartiers afin de les rendre de nouveau attractifs ;

- enfin, le processus de périurbanisation se poursuit, certes, à un moindre rythme que dans les années quatre vingt, mais touche aujourd'hui des territoires de plus en plus éloignés, qui s'étendent bien au-delà des frontières de la Communauté Urbaine.

En outre, la crise du logement qui touche la métropole lilloise comme la plupart des grandes agglomérations françaises, qui se caractérise pour le consommateur final par une forte hausse des prix et des loyers tant dans le neuf que dans l'ancien, accentue les phénomènes de spécialisation des territoires et de ségrégation spatiale.

Dans ce contexte, il est clair que s'il est indispensable d'observer finement les processus d'évolution en œuvre au sein des territoires et des communes, il est tout aussi évident qu'il faut également regarder ce qui se passe au-delà des frontières institutionnelles de l'agglomération, dans les territoires limitrophes, dont les déterminants des transformations qui s'opèrent trouvent leur origine dans le fonctionnement des marchés immobiliers et fonciers de la zone centrale.

Dans cette perspective, la maille d'observation du territoire utilisée dans l'étude est la section cadastrale. C'est la plus fine accessible dans le fichier Filocom. Parfois, on a du se satisfaire de regroupements de sections pour garantir le secret statistique, ou de la commune si elle n'est pas découpée en sections.

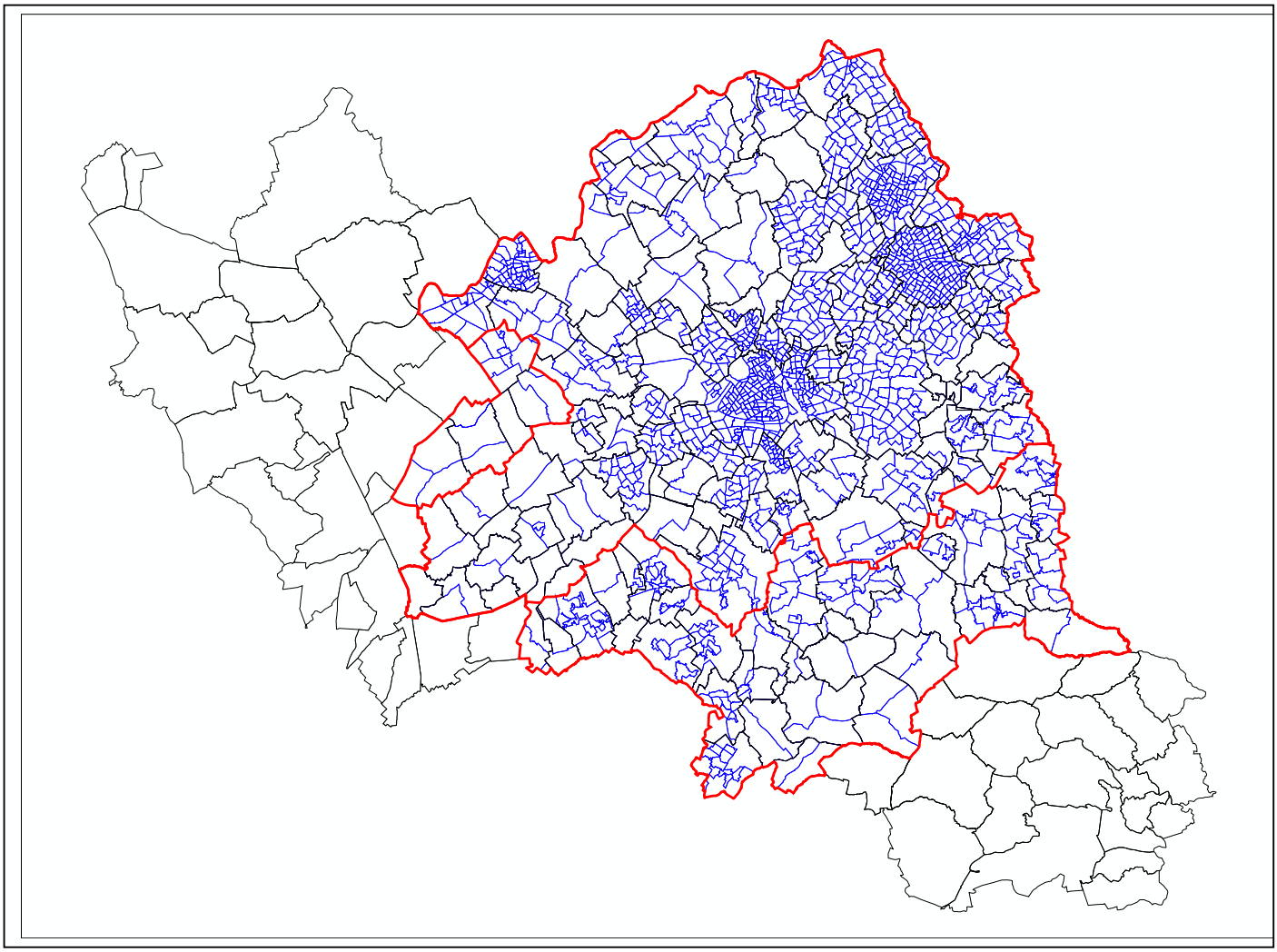
Inversement, le territoire d'analyse retenu pour l'étude déborde largement des frontières institutionnelles. En fait, plusieurs périmètres ont été utilisés :

- celui de l'aire urbaine défini par l'INSEE. Il permet de comparer l'agglomération lilloise à d'autres grandes métropoles françaises et à ce titre a été retenu pour formater le fichier Filocom national utilisé pour l'étude ;

- celui de LMCU, support du Programme Local de l'Habitat Communautaire et ceux des territoires qui le compose, inscrits dans le PLH et le Schéma Directeur ;

- ceux de la zone d'influence qui comprend les territoires des Weppes hors communauté, le Bas Pays, le Sud interurbain (voir carte).

La carte ci dessous n’est qu’illustrative, dans le document elle présentera le territoire : cours d’eau, axes routiers, …



Les ménages et les parcs de logement

Une répartition territoriale des ménages et selon les segments de parcs relativement complexe

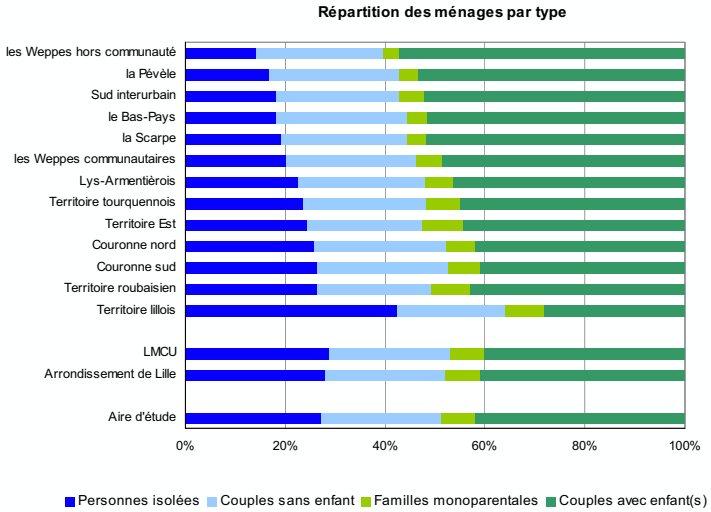
La répartition résidentielle des ménages dans la métropole lilloise résulte d'un compromis entre plusieurs facteurs extrêmement liés comme le comportement individuel des ménages : choix d'un type d'habitat, d'un statut, d'une localisation, d'un environnement, mais aussi de la structure spatiale de l'offre : individuel, collectif, accession, locatif privé ou public et du fonctionnement des marchés immobiliers : prix de vente, niveaux de loyers.

Dans ce contexte, certains types de ménages occupent des territoires extrêmement bien cernés :

- les jeunes habitent massivement le territoire lillois et le territoire Est (Villeneuve d'Ascq) ;
- les couples avec enfants sont très présents en périphérie des villes centres et en zones périurbaines.

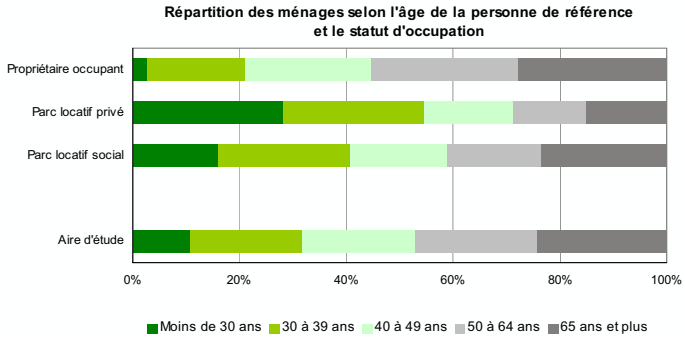
Mais pour d'autres catégories, c'est nettement moins net :

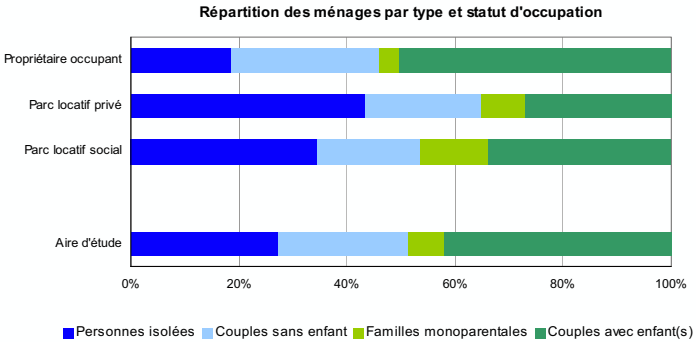
- ainsi, la localisation des familles monoparentales est plus diffuse. Elles se situent principalement dans les villes centres qui ont un parc HLM important (Lille, Villeneuve d'Ascq, Roubaix, Tourcoing) ;
- les personnes isolées et les petits ménages sont aussi très présents dans les villes centres, mais leur espace résidentiel s'étend également aux communes de la première couronne qui connaissent un vieillissement accentué.



Cette répartition spatiale se complexifie encore nettement lorsque l'on regarde quels segments de parcs occupent les ménages. Certains sont très spécialisés, d'autres sont plus « fongibles » et accueillent indifféremment plusieurs types de ménages. Ainsi :

- les personnes isolées, en particulier les jeunes, habitent essentiellement dans le parc locatif privé et dans une moindre mesure dans le parc HLM (les plus âgés). Ils occupent de petits voire de très petits logements ;
- les personnes âgées sont soit propriétaires occupants soit locataires en HLM ;
- les familles monoparentales sont très présentes dans le parc HLM et dans une moindre mesure dans le parc locatif privé. Très peu sont propriétaires ;
- les couples avec enfants, mais aussi sans enfant sont majoritairement propriétaires occupants de grands logements. Ils sont aussi très présents dans le parc HLM qui traditionnellement est un parc d'accueil de familles de « travailleurs modestes » ;
- les familles à hauts revenus sont essentiellement propriétaires occupants mais sont aussi présents dans le parc locatif privé lorsqu'elles sont soumises à un impératif de mobilité. Dans tous les cas, elles occupent de grands logements ;
- le parc HLM, en raison des conditions d'accueil liées à son statut est davantage occupé par des ménages à revenus intermédiaires bas ;
- enfin, le parc HLM et le parc locatif privé accueillent la même proportion de ménages à faibles ressources. Ils jouent à peu près le même rôle social dans le fonctionnement du marché.

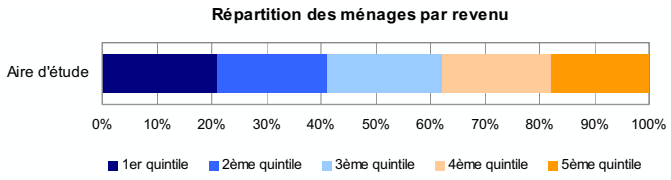




On commence à voir apparaître à partir de ces quelques observations de la photographie de l'occupation du parc de logements de la métropole, le rôle que joue chacun des différents segments dans l'accueil des ménages selon leur type et leur mode de vie, leur revenu, et leur positionnement dans les cursus résidentiels.

Une répartition spatiale des ménages selon leurs revenus très spécifique à la métropole lilloise

La répartition des revenus des ménages de la métropole lilloise (aire d'influence) est proche des moyennes nationales avec cependant, une sur-représentation des ménages à bas revenus (1er quintile) et inversement, une sous- représentation des ménages à hauts revenus (5ème quintile), ce qui explique sa position légèrement en retrait sur l'axe des revenus du graphe factoriel de l'espace social français.



Territoire	Revenu moyen par personne
Territoire lillois	7 108
Territoire roubaisien	5 906
Territoire tourquennois	6 771
Territoire Est	7 358
Couronne nord	9 207
Couronne sud	7 214
Lys-Armentièrois	6 449
les Weppes communautaires	6 900
les Weppes hors communauté	9 119
Sud interurbain	6 611
la Pévèle	8 278
la Scarpe	6 668
le Bas-Pays	6 390
LMCU	**6 993**
Arrondissement de Lille	**7 032**
Aire d'étude	**6 972**

Des écarts nettement plus importants entre les territoires

La moyenne des revenus des ménages dans chacun des territoires varie de 5 900 euros par personne dans le territoire roubaisien à 9 200 euros dans la Couronne Nord soit un écart extrêmement significatif de 56 %.

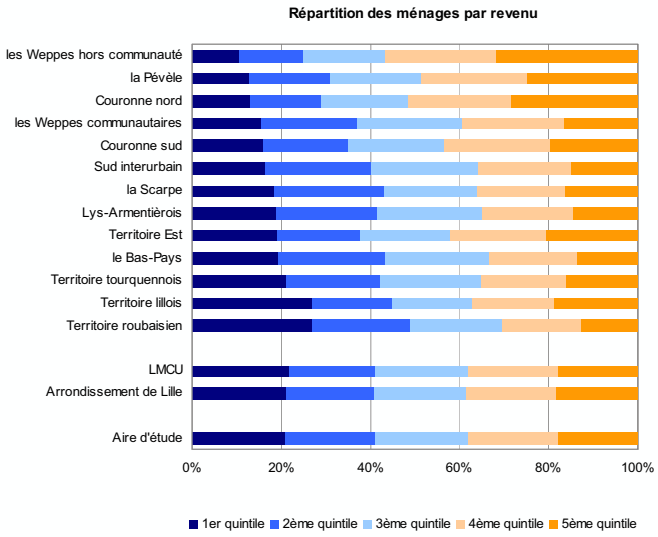
Par ailleurs, contrairement à certaines agglomérations radio- concentriques, la structure spatiale des revenus de Lille métropole ne révèle pas un haut niveau de revenus dans la (ou les) villes(s) centre(s) qui s'affaiblirait plus on s'en éloigne, mais une répartition nettement plus complexe, qui s'explique par la tradition industrielle des grandes villes et de certaines communes de banlieue marquées par un tissu urbain composé à l'origine d'usines et d'habitat ouvrier aujourd'hui encore en mutation.

Dans ce contexte, les territoires où les revenus moyens par personne sont les plus élevés ne sont pas les villes centres mais la banlieue résidentielle (Couronne nord) et les zones périurbaines où l'environnement est particulièrement attractif (la Pévèle, les Weppes hors communauté).

Ceci étant, dans de nombreux territoires, les revenus moyens sont proches de la moyenne générale de l'agglomération, parfois légèrement supérieurs comme dans les territoires lillois, Est, Couronne sud, parfois légèrement inférieurs comme dans le territoire tourquennois ou dans les territoires plus excentrés tels que les Weppes communautaires ou le Sud interurbain.

Enfin, dans certains territoires, les revenus moyens sont nettement plus faibles. Il s'agit du secteur Lys-Armentièrois ancienne vallée industrielle, du Bas Pays, et du territoire roubaisien toujours très « décroché » par rapport aux autres.

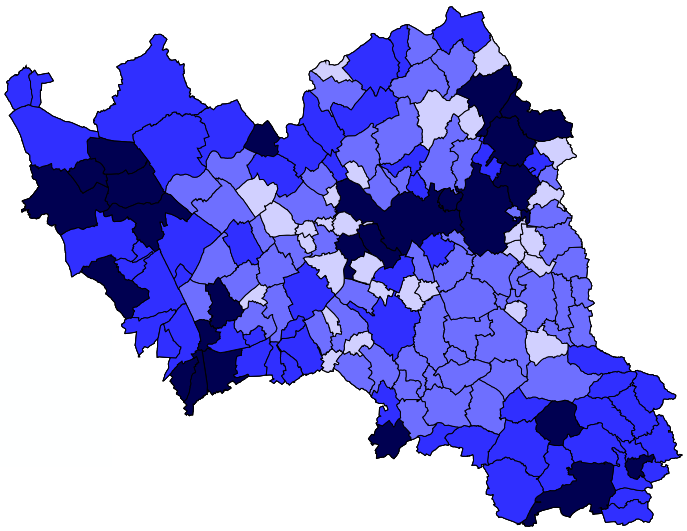
La répartition des revenus des ménages (par unité de consommation) par quintile permet de préciser l'analyse précédente. S'il se confirme que la part des ménages à faibles revenus est relativement importante dans le territoire roubaisien, elle est encore nettement plus élevée dans le territoire lillois, où elle est masquée au seul regard des revenus moyens par la présence de ménages à hauts revenus.



Plus généralement, il ressort que les ménages à bas revenus se situent principalement dans le cœur de l'agglomération sur un axe qui part de Lille et sa banlieue proche (Loos, Haubourdin), passe par Mons en Baroeul et Villeneuve d'Ascq, puis touche Hem, Roubaix, Tourcoing et Wattrelos. Plus à l'ouest, Armentières, autre ville anciennement ouvrière abrite également une forte proportion de ménages à faibles revenus.

Inversement, les ménages à hauts revenus se situent plutôt en périphérie et en zones périurbaines. Plus précisément, dans les communes de la Couronne nord : Lambersart, Lompret, Verlinghien ; sur l'axe central entre Lille et Roubaix/Tourcoing : Marcq en Baroeul, Bondues, Mouvaux ; à l'ouest de Lille, dans les Weppes ; dans la Pévèle et sur un axe nord/sud proche de l'autoroute A1 : Vendeville, Templemars, Avelin…

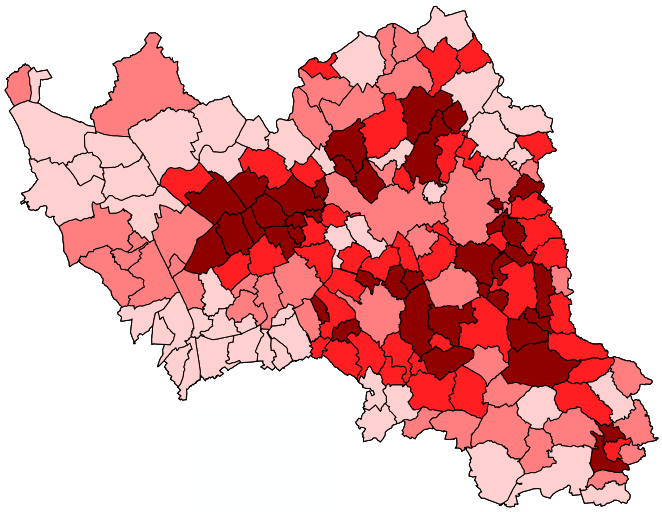
Répartition des ménages les plus modestes



Revenus annuels par UC inférieurs au 1er quintile

- moins de 10 %
- de 10 à 15 %
- de 15 à 20 %
- plus de 20 %

Répartition des ménages les plus aisés



Revenus annuels par UC supérieurs au 5ème quintile

- moins de 15 %
- de 15 à 20 %
- de 20 à 25 %
- plus de 25 %

Des écarts entre territoires qui ne cessent de s'accentuer

Entre 1999 et 2003, les revenus moyens par personne ont augmenté de 15,9 % dans Lille métropole. Cependant, ils n'évoluent pas au même rythme selon les territoires.

Ils sont en nette progression :
- à Lille qui connaît de profonds changements et en particulier une forte croissance démographique,
- dans les territoires à hauts revenus : Couronne nord, Pévèle,
- ainsi que dans les territoires périphériques ou périurbains dont l'attractivité s'est renforcée : Weppes, Lys-Armentièrois, qui se résidentialise, Scarpe, Bas Pays.

En revanche, l'augmentation des revenus est moins rapide dans les territoires à forte présence de bas revenus : tourquennois, Est et surtout roubaisien.

	Revenu moyen par personne		
	1999	2001	2003
Territoire lillois	7 108	7 703	8 370
Territoire roubaisien	5 906	6 317	6 672
Territoire tourquennois	6 771	7 368	7 745
Territoire Est	7 358	8 063	8 446
Couronne nord	9 207	10 059	10 877
Couronne sud	7 214	7 703	8 287
Lys-Armentièrois	6 449	7 162	7 620
les Weppes communautaires	6 900	7 500	8 097
les Weppes hors communauté	9 119	10 286	10 712
Sud interurbain	6 611	7 159	7 784
la Pévèle	8 278	9 121	11 884
la Scarpe	6 668	7 224	8 131
le Bas-Pays	6 390	6 932	7 483
LMCU	**6 993**	**7 586**	**8 108**
Arrondissement de Lille	**7 032**	**7 635**	**8 239**
Aire d'étude	**6 972**	**7 569**	**8 179**

Des revenus très différents selon le statut d'occupation

Les revenus moyens par personne des propriétaires occupants de Lille métropole sont deux fois plus élevés que ceux du parc locatif social et 30 % que ceux des locataires du parc privé.

Ces écarts sont variables, mais restent du même ordre dans la plupart des territoires. En revanche, on observe des situations territoriales relativement différentes au sein des segments de parc. Ainsi, si les écarts de revenus des occupants du parc HLM existent, ils restent faibles au regard de la situation des deux autres segments de parc, ce qui est normal en fin de compte, s'agissant d'un parc administré.

Pour les propriétaires occupants, les écarts de revenus entre territoires sont plus importants, en particulier :
- entre les territoires de « standing » où les revenus oscillent entre 10 500 et 9 000 euros comme dans le territoire lillois et l'Est, la Pévèle, une partie des Weppes et dans une moindre mesure la Couronne sud,
- et les territoires anciennement industriels comme le tourquennois, le Lys-Armentièrois, et le roubaisien ou à dominante rurale comme le Sud interurbain, le Bas Pays, la Scarpe (entre 8 000 et 7 000 euros).

Enfin, les écarts sont également très significatifs pour les occupants du parc locatif privé et révèlent bien la place qu'il occupe dans le fonctionnement du marché immobilier local :

- parc d'accueil temporaire de ménages plus aisés comme à Lille, ou sa périphérie immédiate (Couronne nord, Couronne sud),
- parc intermédiaire, pour catégories moyennes comme dans les territoires tourquennois, Lys-Armentèrois, ou en milieu rural,
- parc à caractère social de fait, proche du secteur HLM à Roubaix.

	Revenu moyen par personne			
	Propriétaires occupants	Parc locatif social	Parc locatif privé	Ensemble du parc
Territoire lillois	9 695	3 722	7 409	7 108
Territoire roubaisien	7 276	3 768	4 698	5 906
Territoire tourquennois	7 999	3 850	5 099	6 771
Territoire Est	9 728	4 077	6 887	7 358
Couronne nord	10 469	4 206	8 199	9 207
Couronne sud	8 364	3 875	6 684	7 214
Lys-Armentièrois	7 422	3 966	5 206	6 449
les Weppes communautaires	7 607	4 060	5 857	6 900
les Weppes hors communauté	9 389	4 650	7 956	9 119
Sud interurbain	7 291	3 982	4 629	6 611
la Pévèle	8 729	4 476	6 453	8 278
la Scarpe	7 133	3 599	5 209	6 668
le Bas-Pays	7 046	3 705	5 165	6 390
LMCU	**8 499**	**3 865**	**6 448**	**6 993**
Arrondissement de Lille	**8 454**	**3 871**	**6 381**	**7 032**
Aire d'étude	**8 274**	**3 862**	**6 277**	**6 972**

Des parcs de logements et leur occupation très typés selon les territoires

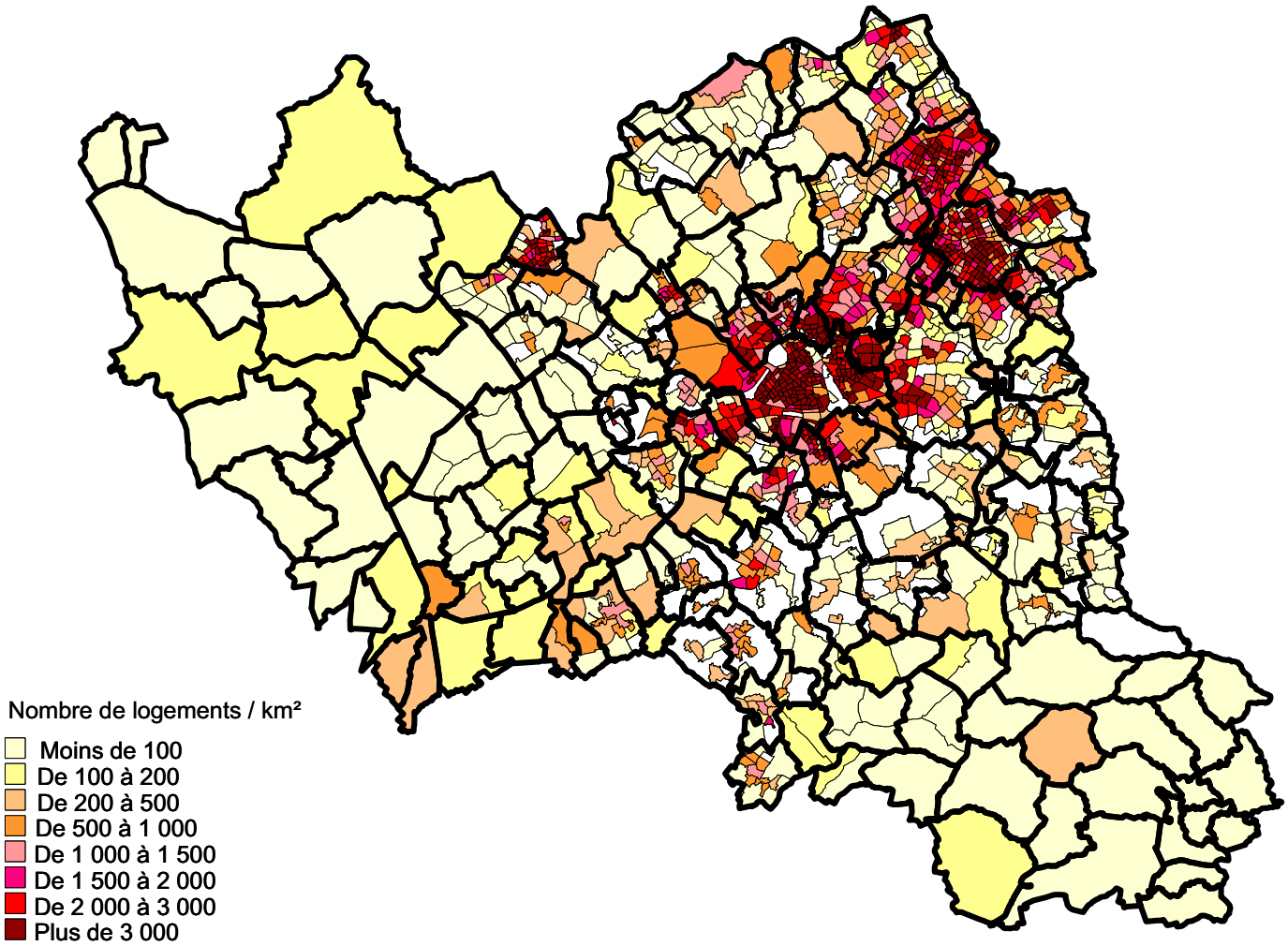
De fortes densités dans un espace central restreint

Bien que l'on assiste à une extension permanente de l'urbanisation, l'habitat reste fortement concentré sur le noyau central de l'agglomération. Les zones de forte densité sont finalement relativement restreintes. Il s'agit essentiellement :

- des villes centres historiques de Lille, Roubaix, Tourcoing, Armentières où les densités sont supérieures à 300 logements au Km2 dans de nombreux quartiers ;
- des communes de leurs périphéries immédiates qui, autour de Lille sont parfois aussi denses que certains quartiers du centre ville comme La Madeleine, Mons en Baroeul et dans une moindre mesure Lambersart, Saint André, Loos, Haubourdin, Fâches Thumesnil, le centre de Villeneuve d'Ascq et dans le secteur nord-est, Wattrelos ;
- du Grand Boulevard, maintenant totalement urbanisé, qui relie Lille à Roubaix/Tourcoing où les densités oscillent entre 1 000 à 1 500 logements au Km2.

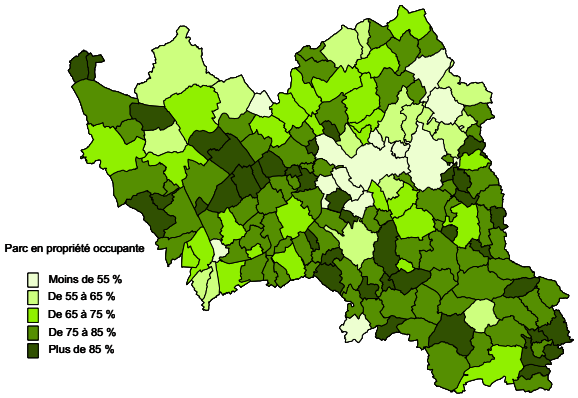
Mais très vite, les densités décroissent lorsque l'on s'éloigne de la zone centrale pour n'atteindre que 100 à 200 logements au Km2.

Densité des logements dans l'aire d'influence de Lille



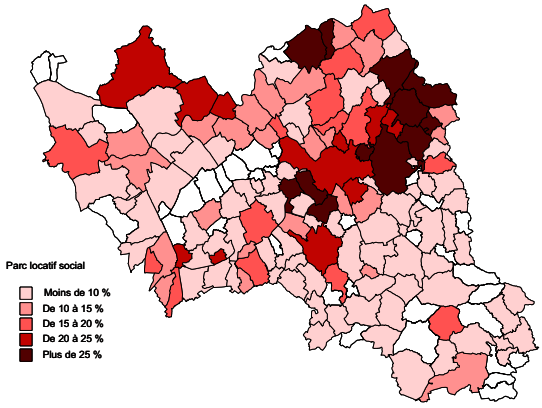
Une offre en logements différenciée selon le statut d'occupation

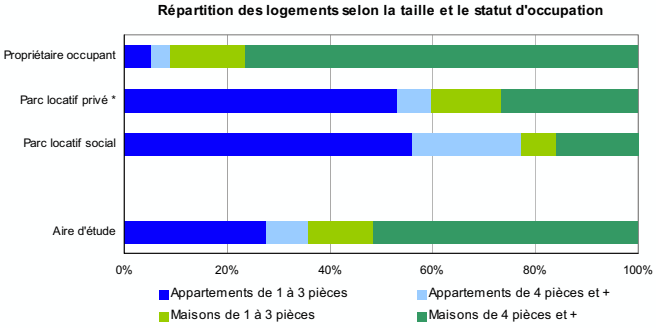
Caractéristique principale de Lille métropole : l'habitat individuel y est nettement majoritaire. Plus de 60 % des logements sont des maisons et plus de 50 % de grandes maisons. L'habitat y est plus individuel et de plus grande taille que la moyenne nationale. On comprend pourquoi, dans ce contexte particulier, la répartition selon des statuts d'occupation très typés y est plus discriminante que dans d'autres territoires.



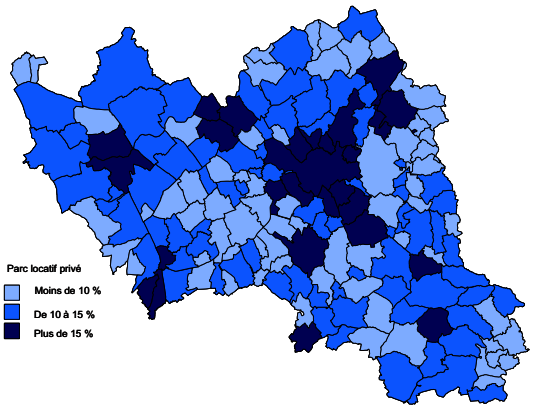
En effet, le parc en propriété occupante se compose à plus de 90 % de maisons pour la plupart de grande taille (70 % de 4 pièces et plus).

Inversement, le parc locatif social comprend essentiellement des appartements de taille moyenne et même si l'habitat individuel est plus présent que dans la plupart des parcs HLM des autres grandes agglomérations françaises, cela pèse relativement peu au regard de la structure générale du parc et de l'attrait des métropolitains pour la maison particulière.
Entre ces deux extrêmes, le parc locatif privé se compose également majoritairement de petits appartements, mais la part de l'individuel est néanmoins plus importante que dans le parc HLM, en particulier la part des maisons de petite taille.





Cette structure très typée des différents segments de parcs conduit à une forte spécialisation des territoires d'accueil. Ainsi, la part du parc en propriété occupante est très élevée dans les zones périphériques et périurbaines. Le parc locatif privé est plutôt présent dans le noyau central de l'agglomération lilloise, le long du Grand Boulevard, à Roubaix et Tourcoing ainsi que dans certains pôles secondaires (Seclin, Armentières, La Chapelle d'Armentières, Houplines). Enfin, le parc locatif social se situe essentiellement dans la banlieue sud de Lille (Loos, Haubourdin, Wattignies), dans le secteur nord-est de l'agglomération (Villeneuve d'Ascq, Hem, Roubaix, Wattrelos, Tourcoing) et dans la vallée de la Lys (Comines).



La structure sociale de la Métropole

Un « espace social » structuré par deux axes principaux : les revenus et la taille des ménages

La construction du référentiel d'analyse

La construction du référentiel d'analyse s'appuie sur la description de l'occupation des segments de parc des sections cadastrales (ou de leur regroupement) de l'Aire urbaine de Lille et de sa zone d'influence à partir de variables relatives à l'habitat et aux ménages occupants suivantes, renseignées dans le fichier Filocom 1999 :

Variables relatives à l'habitat (localisées à la section cadastrale ou leur regroupement, à défaut, la commune) :

Statut juridique d'occupation
Parc en propriété occupante
Parc locatif privé
Parc locatif social
Autres statuts

Type d'habitat
Collectif
Individuel

Nombre de pièces du logement

Variables relatives aux ménages (localisées à la section cadastrale ou leur regroupement, à défaut, la commune) fiscalement autonomes :

Age de la personne de référence du ménage

Nombre de personnes du ménage

Structure familiale du ménage
Personne isolée
Couple sans enfant
Famille monoparentale
Couple avec enfant(s)

Durée d'occupation du logement par le ménage

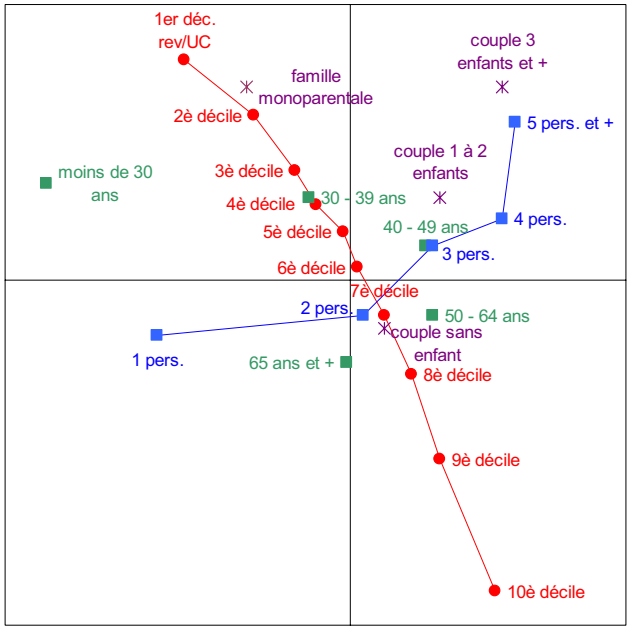
Revenus annuels imposables perçus en 1998 (part des ménages appartenant aux quintiles de revenus établis au niveau national)
1er décile : inférieur à €
2ème décile : de à €
3ème décile : de à €
4ème décile : de
5ème décile : de
6ème décile : de
7ème décile : de
8ème décile : de
9ème décile : de
10ème décile : supérieur à €

Le traitement de ces variables du fichier Filocom par analyse statistique permet de décrire de manière synthétique les éléments structurants de « l'espace social » de la France métropolitaine ainsi que celui de Lille Métropole.

Structure de « l'espace social » français et spécificités lilloises

L'espace social de la France métropolitaine est fortement structuré par les revenus et la composition ou la taille des ménages. L'intersection des axes niveau de revenus et taille des ménages (ou familialité) représente le profil moyen national du couple habitat/habitant décrit par les variables présentées au paragraphe précédent..

« L'espace social » des relations « habitat / habitants »
France métropolitaine



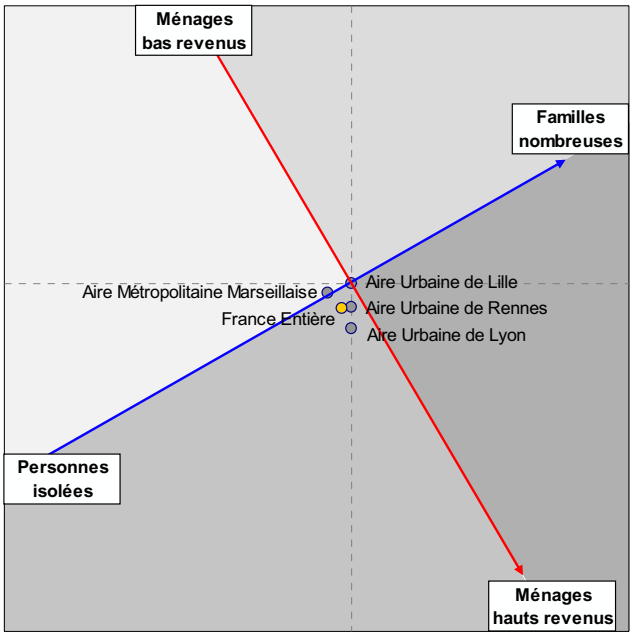
Par la suite, pour faciliter la lecture des résultats de l'étude, ces axes sont remplacés par un référentiel orthogonal qui en donne une image simplifiée la plus proche et en conserve les caractéristiques principales, c'est-à-dire l'axe des revenus et l'axe de la familialité.

Dans ce nouveau système d'axes qui représente désormais l'espace social de référence, l'aire urbaine de Lille est au centre du plan factoriel. Cette position traduit le fait que le profil moyen d'occupation des logements de Lille métropole est peu différent du profil moyen national. On peut tout au plus dire que les ménages lillois sont de taille un peu plus grande et ont des revenus un peu plus faibles.

L'aire urbaine de Lille est également très proche du profil moyen d'occupation de l'aire urbaine Marseillaise (où les ménages sont de plus petite taille), et de l'aire urbaine Rennaise (où les ménages sont un peu plus « riches »), en revanche, elle est plus éloignée de l'aire urbaine de Lyon où les revenus des ménages sont nettement plus élevés.

Cependant, si les profils moyens d'occupation de ces quelques grandes agglomérations sont finalement relativement proches, on va voir par la suite que les écarts peuvent être très importants à l'échelle des quartiers où selon les différents segments de parc. Ce sont donc, en fin de compte, davantage les modalités de la répartition dans l'espace urbain des différents profils sociaux des quartiers qui caractérisent vraiment les agglomérations plutôt que leur profil moyen.

Les aires urbaines dans l'espace social de l'aire urbaine de Lille

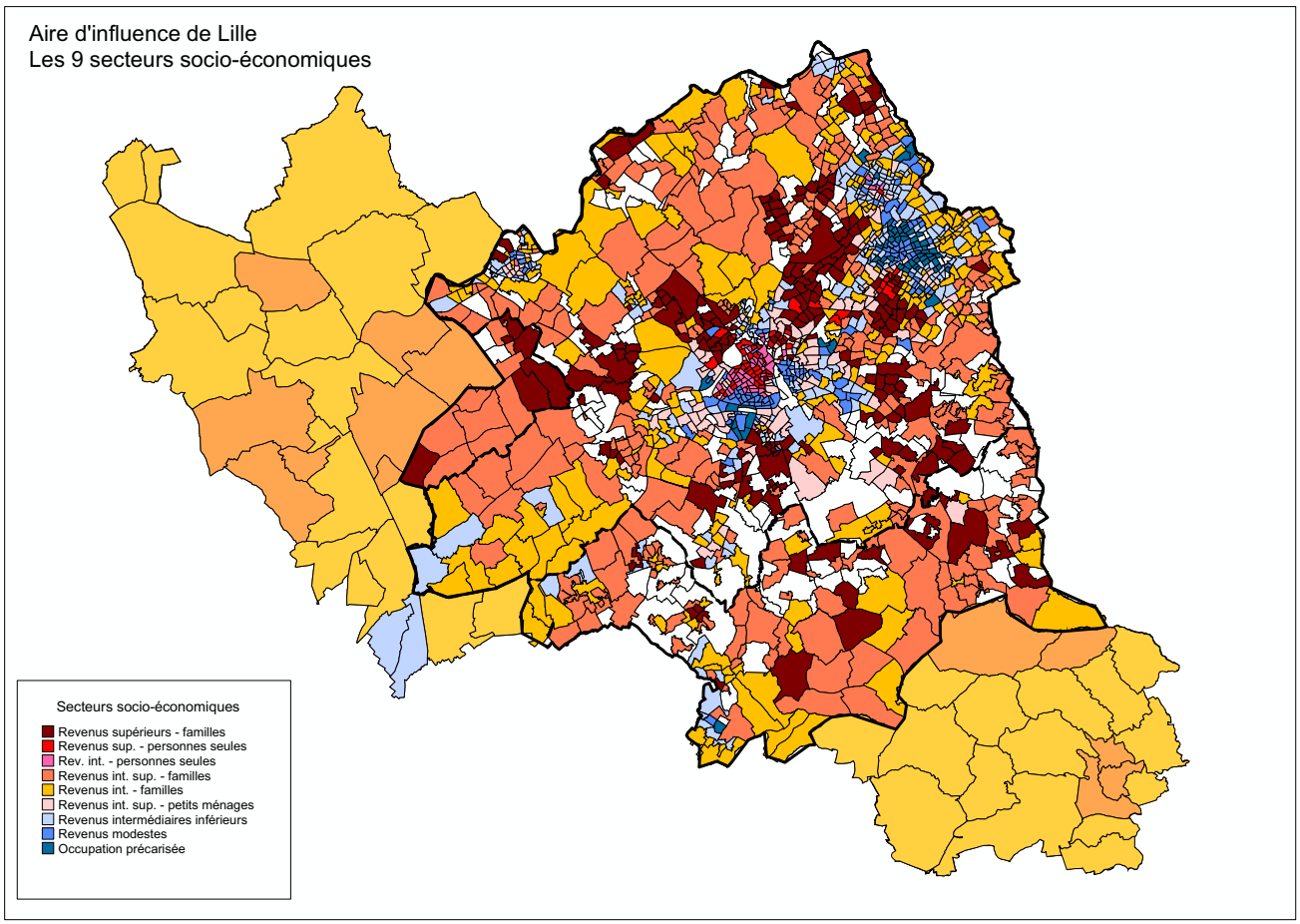


Une mosaïque spatiale de quartiers aux profils différents

La segmentation de l'espace social de Lille métropole et de sa zone d'influence permet de regrouper les sections cadastrales en classes homogènes au regard des caractéristiques dominantes des logements qui s'y trouvent et des ménages qui les occupent. Il s'agit du meilleur « résumé » possible des profils d'occupation des quartiers, par nature simplificateur, qui ne doit pas faire oublier que chaque quartier présente un profil plus complexe que celui qui est retenu pour l'analyse.

La segmentation de l'ensemble des données relatives aux ménages et aux parcs de logements par analyse factorielle des correspondances, répartie les sections cadastrales de l'espace métropolitain en neuf grandes classes, positionnées dans le plan factoriel selon les niveaux des revenus et la composition des ménages qui y habitent.

La cartographie des quartiers de ces neuf classes différentes révèle une géographie sociale de la métropole qui se présente comme une véritable « mosaïque » territoriale, ce qui la différencie nettement d'agglomérations radio-concentriques plus « classiques » où la répartition sociale des ménages est moins complexe.

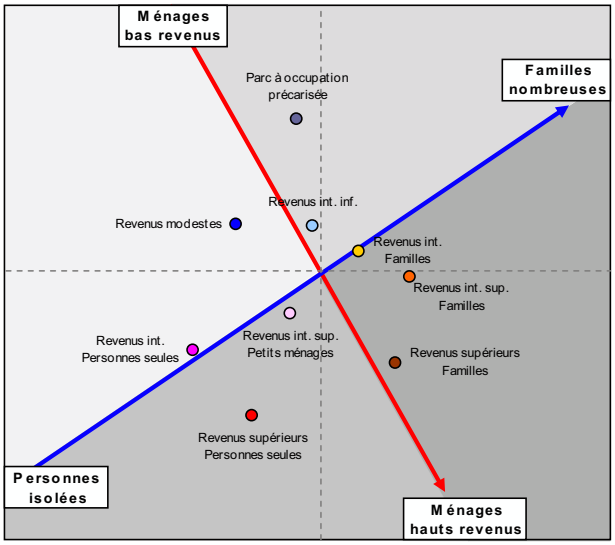


Poids des 9 secteurs socio-économiques dans l'aire d'influence de Lille

	Nombre de ménages	soit
Revenus supérieurs - familles	40 093	8,4%
Revenus supérieurs - personnes seules	17 235	3,6%
Revenus intermédiaires - personnes seules	18 727	3,9%
Revenus intermédiaires supérieurs - familles	65 290	13,7%
Revenus intermédiaires - familles	123 692	26,0%
Revenus intermédiaires supérieurs - petits ménages	56 227	11,8%
Revenus intermédiaires inférieurs	81 908	17,2%
Revenus modestes	51 140	10,7%
Occupation précarisée	21 677	4,6%
Aire d'influence de Lille	**475 989**	**100,0%**

Plus précisément, les caractéristiques de ces neufs secteurs socio-économiques issus de l'analyse factorielle sont les suivants :

Positions des 9 secteurs socio-économiques
dans l'espace social de l'aire urbaine de Lille



Les catégories aisées

Le parc des familles aisées

● *Revenus supérieurs - familles*

Il s'agit essentiellement de couples avec et sans enfants, majoritairement de plus de 50 ans, dont les revenus sont relativement élevés (68 % dans les deux derniers quintiles ; 45 % dans le dernier). Ces ménages habitent en première couronne de Lille (Lambersart, La Madeleine, Faches-Thumesnil), sur l'axe urbain central entre Lille et Roubaix/Tourcoing (Marcq-en-Baroeul, Wasquehal, Bondues, Mouvaux), à Roubaix, Croix, Hem et en zones périurbaines (La Pévèle, le début des Weppes).

Le parc des petits ménages aisés

● *Revenus supérieurs – personnes seules*

Cette « petite » classe est majoritairement composée de personnes seules (près de 50 %) et de couples sans enfant (30 %), dont les revenus sont aussi relativement élevés (65 % dans les deux derniers quintiles ; 42 % dans le dernier). Elle regroupe des ménages encore jeunes (moins de 40 ans) et âgés (plus de 50 ans et surtout plus de 65 ans). Ils sont plus urbains, plus centraux que les ménages de la classe précédente. Ainsi, ils sont très présents dans Lille où ils occupent les quartiers de « standing » (axe Liberté/Solferino, secteurs Vauban, Vieux Lille, Saint Maurice). On les trouve également dans un quartier du centre de Tourcoing et dans les mêmes zones périphériques que les ménages de la classe 1 : Lambersart, La Madeleine, Marcq-en-Baroeul, Wasquehal et le triangle Roubaix/ Croix/ Hem.

Les catégories moyennes intermédiaires

Le parc des grandes familles de la « classe moyenne intermédiaire»

● *Revenus intermédiaires supérieurs - familles*

Cette classe se compose de ménages de plus grande taille, essentiellement des couples avec enfants (67 %) et dans une moindre mesure des couples sans enfant, ayant entre 30 et 65 ans, dont les revenus sont confortables sans être pour beaucoup véritablement élevés (50 % dans les deux derniers quintiles). Il s'agit de familles de la classe moyenne supérieure qui ont accédé à la propriété tout d'abord en première couronne et dans la ville nouvelle, puis plus récemment dans les zones périurbaines : la Pévèle, les Weppes, le haut de la Couronne nord, la Lys.

Le parc des petits ménages intermédiaires

● *Revenus intermédiaires supérieurs – petits ménages*

Il s'agit d'une classe très équilibrée regroupant des personnes adultes et des personnes âgées, composée majoritairement de petits ménages c'est-à-dire de personnes seules (35 %) et de couples sans enfants, mais aussi pour une part non négligeable, de couples avec enfants (32 %). Leurs revenus sont proches de la moyenne, un peu moins élevés que ceux de la classe précédente (45 % dans les deux derniers quintiles et 35 % dans les deux premiers). Ils se situent principalement dans le noyau urbain de la métropole, c'est-à-dire dans les villes centres : Lille (Vauban, Lomme, CHR/Lille sud, Moulin, Fives, Saint Maurice), Roubaix, Tourcoing, Villeneuve d'Ascq, Armentières et en première couronne : Ronchin, Faches-Thumesnil, Seclin, Loos, Haubourdin, Lambersart, Saint André, La Madeleine, le Sud de Marcq, Mons en Baroeul, Croix.

Les catégories moyennes modestes

Le parc des familles moyennes modestes

● *Revenus intermédiaires - familles*

Comme la catégorie des grandes familles de la classe moyenne intermédiaire, cette classe rassemble des familles avec enfants (un peu moins) et des couples sans enfant (un peu plus), mais surtout leurs revenus sont nettement plus faibles. Dans ces conditions, ces familles occupent certains des quartiers populaires des villes centres comme à Lille (Fives et Lomme), à Tourcoing, Roubaix, mais plutôt des quartiers de la banlieue de la première couronne à Loos, Emmerin, Marquette-lez-Lille, Villeneuve d'Ascq, Wasquehal, Hem, Wattrelos… ou également des zones périurbaines, en particulier les plus éloignées du noyau central.

Le parc des petits ménages modestes

- *Revenus intermédiaires – personnes seules*

Il s'agit plutôt de ménages jeunes, mais aussi dans une moindre mesure âgés, composés encore plus que dans la classe des petits ménages aisés, de personnes seules (60 %) et un peu moins de couples sans enfants, mais leurs revenus sont nettement plus faibles et plutôt proches de la moyenne de la métropole. Ils sont également très urbains, encore plus « centraux » et occupent des quartiers plus populaires, essentiellement dans Lille (cCentre, Wazemmes, Moulin, Saint Maurice) et dans une moindre mesure certains quartiers de La Madeleine ainsi que les centres de Tourcoing et d'Armentières.

<u>Les catégories populaires et pauvres</u>

Le parc occupé par des ménages aux revenus intermédiaires inférieurs

- *Revenus intermédiaires inférieurs*

Cette classe est également très équilibrée quant à la composition familiale. La structure par âge ne présente pas de dominante notoire mais seulement une légère sur- représentation des personnes âgées. Elle regroupe des familles avec enfants et des petits ménages (personnes seules et couples sans enfant) ainsi qu'une part encore faible mais non négligeable de familles mono-parentales. Elle se caractérise essentiellement par des revenus nettement plus faibles que les catégories précédentes (plus de 50 % des ménages dans les deux premiers quintiles et 20 % seulement dans les deux derniers).
Les ménages qui la composent sont très dispersés sur le territoire métropolitain. Ils occupent principalement les quartiers populaires des villes centres comme à Lille (Fives, CHR, Lomme), Roubaix, Tourcoing, Villeneuve d'Ascq, Armentières mais aussi des quartiers « ouvriers » de la première couronne de banlieue : Ronchin, Seclin, Wattignies, Saint André, La Madeleine, Mons en Baroeul, Wattrelos, Halluin et ponctuellement, des secteurs plus excentrés comme certains pôles secondaires : La Bassée ou des communes à dominante rurale : Illies, Sainghain-en-Weppes, Erquinhem-Lys, Pérenchies… En fait, il s'agit de ménages modestes qui habitent aussi bien dans des ensembles HLM que dans des « maisons d'ouvrier » des quartiers anciens.

Le parc des ménages à faibles ressources

- *Revenus modestes*

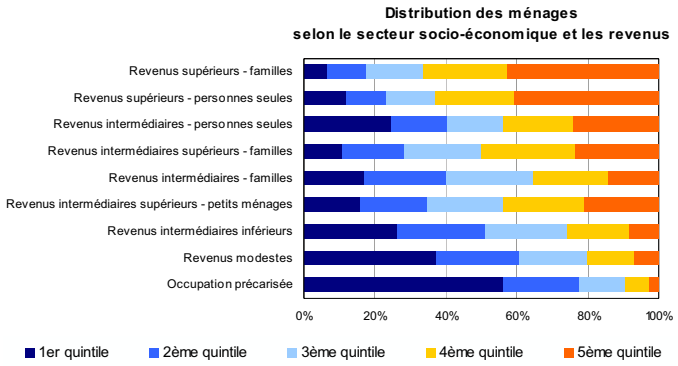
Les deux dernières classes regroupent les ménages à faibles revenus. Celle-ci se compose essentiellement de personnes seules (40 %), de couples sans enfants (25 %) ainsi que d'une part importante de familles mono-parentales. C'est la classe des petits ménages à faibles ressources (60 % des ménages dans les deux premiers quintiles de revenus), regroupant à la fois des jeunes et des personnes âgées.

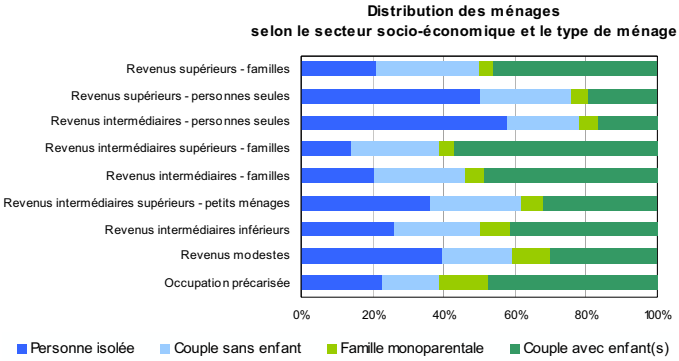
Contrairement aux autres catégories, ces ménages, qui représentent quand même 11 % du total de l'aire d'étude, sont nettement plus concentrés sur le territoire. Ils occupent pour partie des quartiers de la géographie prioritaire, en particulier les grands ensembles HLM ainsi que les quartiers populaires d'habitat ancien des villes centres ou des communes de la première couronne de banlieue. Ils se situent à Lille (Lille sud, Bois Blancs, Fives) et dans les communes limitrophes : Wattignies, Loos, Lambersart, La Madeleine, Mons en Baroeul, Villeneuve d'Ascq, ainsi que sur Roubaix, Tourcoing, Wattrelos et Armentières.

Le parc des grandes familles à occupation précarisée

- *Occupation précarisée*

C'est la classe des grandes familles avec enfants et celle qui regroupe le plus de familles mono-parentales. Tous les âges sont représentés. Mais, c'est surtout la classe des ménages à très faibles ressources : 57 % des ménages qui la composent sont dans le premier quintile de l'échelle des revenus et 77 % dans les deux premiers.
Elle est moins nombreuse que la plupart des catégories précédentes mais regroupe quand même 21 700 ménages (4,5 % de l'aire d'étude) et est extrêmement concentrée dans l'espace. Elle occupe exclusivement les quartiers de la « géographie prioritaire », en particulier les grands ensembles HLM à Lille (Lille sud, Bois Blancs), Mons en Baroeul, Tourcoing et massivement à Roubaix ou l'habitat ancien est également occupé par ces ménages.





Un marquage social fort selon les statuts d'occupation malgré quelques passerelles

La typologie précédente des profils d'occupation des quartiers offre une grille de lecture synthétique de l'espace social de Lille métropole et de son aire d'influence. Cependant, l'habitat est également un élément important de différenciation sociale des ménages. C'est pourquoi l'analyse précédente est complétée par une typologie plus fine des profils d'occupation des principaux parcs de logements au sein des quartiers. Trois statuts d'occupation ont été retenu pour cette seconde phase d'analyse : le parc en propriété occupante, le parc locatif privé, le parc locatif social.

L'analyse d'ensemble montre que chaque type de parc occupe un espace social relativement bien cerné.

Ainsi, toutes les classes issues de la segmentation qui permettent de décrire le parc en propriété occupante se situent dans le cadran sud est du plan factoriel c'est-à-dire celui des hauts revenus et des familles, même si il accueille également certains petits ménages aisés.

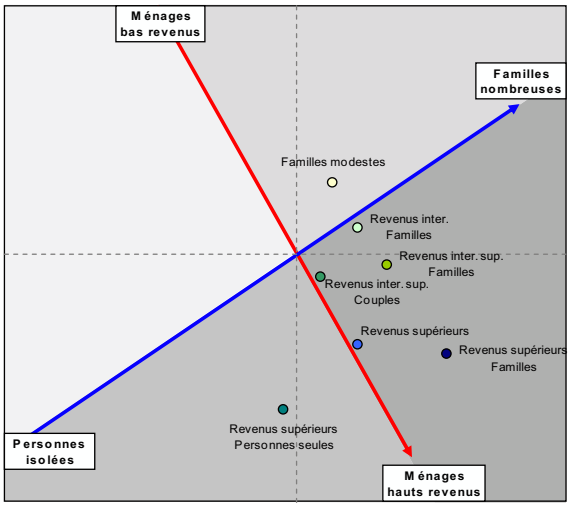
Le parc locatif privé occupe plutôt le cadran nord ouest du plan factoriel, c'est-à-dire celui des petits ménages aux revenus moyens à faibles.

Enfin, le parc locatif social s'étale davantage sur l'axe de la taille des ménages. Il accueille à la fois des petits ménages et des familles dont les grandes, mais les revenus des occupants sont en moyenne nettement plus faibles que dans les deux autres segments.

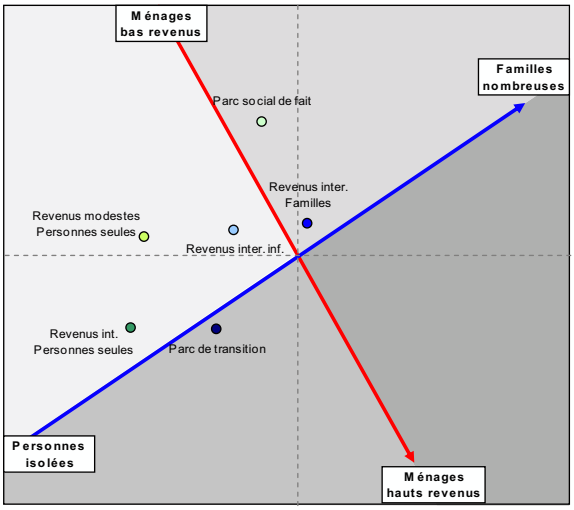
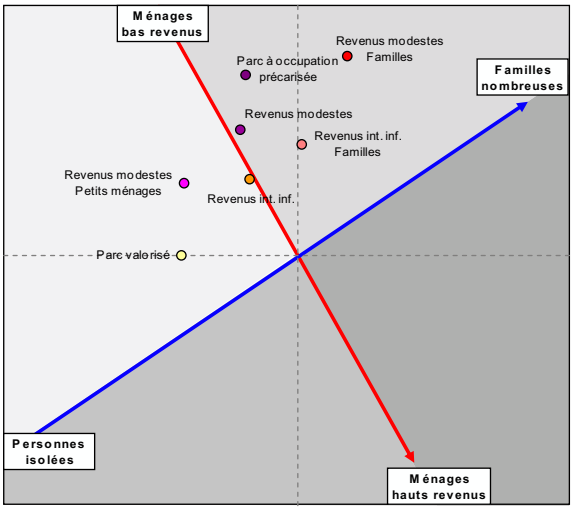
Ceci étant, si chaque statut joue un rôle bien particulier dans le marché du logement et fonctionnent comme un filtre en fonction des caractéristiques des ménages, on observe également des plages de recouvrement pour certaines catégories qui se logent tout autant dans l'un ou l'autre type de parc.

C'est le cas des petits ménages aisés qui sont présents à la fois dans le parc en propriété occupante et dans le parc locatif privé de la ville centre. C'est également le cas des petits ménages à faibles revenus et des familles pauvres qui logent soit dans le parc locatif privé, soit dans le parc HLM.

Parc en propriété occupante



Parc locatif privé



Parc locatif social