



Janvier 2005

Cellule  
Applications  
Statistiques

## Le parc locatif social au 1er janvier 2004

Au 1<sup>er</sup> janvier 2004, le nombre de logements sociaux s'élève à un peu plus de 315 600 : une résidence principale sur cinq est un logement social dans la région Nord - Pas-de-Calais. Les deux tiers du parc comportent 3 ou 4 pièces et, également, deux tiers des logements mis en service en 2003 sont des maisons individuelles. La vacance commerciale s'élève à 1,2% et 62% de ces logements vacants le sont depuis plus de 3 mois. Le loyer mensuel moyen est de 2,6 €/m<sup>2</sup> de surface corrigée.

### Structure du parc locatif social

Au 1<sup>er</sup> janvier 2004, le Nord - Pas-de-Calais dispose d'un parc de 315 600 logements, dont 310 600 logements sont proposés à la location. La différence, soit 5 000, est constituée de logements vides ou loués à des associations ou encore occupés à d'autres titres.

### Structure du parc locatif social au 1er janvier 2004

#### 315 656 logements composent le parc

dont 310 643 proposés à la location  
2 269 vides  
2 077 loués par une association  
661 autres logements occupés

#### 3 117 logements ont été mis en service en 2003

dont 3 065 déjà proposés à la location  
dont 2 749 neufs

#### 1 647 logements sont sortis du parc

dont 937 démolis  
694 vendus  
16 changé d'usage

Source : DRE Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2004

\* les exploitations de l'enquête EPLS sont faites sur la base des logements loués ou proposés à la location avec un contrat de location

Sur un an, le parc total de logements locatifs sociaux de la région a connu une progression de 0,6% et le parc proposé à la location une hausse de 0,8%.

### Evolution du parc locatif social proposé à la location

	31/12/1999	31/12/2000	01/01/2002	01/01/2003	01/01/2004	Evolution 00/99	Evolution 02/00	Evolution 03/02	Evolution 04/03
<b>Nord</b>	205 683	207 600	208 681	209 965	211 216	0,9%	0,5%	0,6%	0,6%
<b>Pas-de-Calais</b>	95 472	96 370	97 462	98 204	99 427	0,9%	1,1%	0,8%	1,2%
<b>Région</b>	<b>301 155</b>	<b>303 970</b>	<b>306 143</b>	<b>308 169</b>	<b>310 643</b>	<b>0,9%</b>	<b>0,7%</b>	<b>0,7%</b>	<b>0,8%</b>

Source : DRE Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2004

Depuis 1999, le département du Pas-de-Calais connaît une évolution annuelle plus forte de son parc locatif social proposé à la location que le département du Nord.

Mais, le département du Nord, par rapport au département du Pas-de-Calais, bénéficie d'une plus forte densité de logements sociaux par habitant et de logements sociaux par résidence principale. Sachant que le parc social national, au 1<sup>er</sup> janvier 2003, avait une densité de 70 logements sociaux pour 1 000 habitants et 17% d'HLM dans les résidences principales.

## Densité du parc locatif social

	Densité pour 1 000 habitants	Densité pour 100 logements
<b>Nord</b>	84,3	22,5
<b>Pas-de-Calais</b>	69,6	18,8
<b>Région</b>	<b>79,0</b>	<b>21,2</b>

Source : DRE Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2004

Les logements mis en service en 2003 se situent toujours au-delà de la barre des 3 000 mises en service sur une année.

Pour la troisième année consécutive, les logements sortis du parc augmentent. On enregistre en plus, par rapport à l'enquête au 1<sup>er</sup> janvier 2003, 37% de démolitions et 24% de ventes.

## Caractéristiques du parc locatif social

**Le type** : un peu plus du tiers du parc social régional est constitué de logements individuels alors qu'au niveau national la part de logements individuels ne représente que 13% du patrimoine. Cette particularité régionale se confirme ces dernières années, puisqu'une fois de plus la hausse enregistrée, pour cette enquête par rapport à celle précédente, est plus forte pour les logements individuels : 2% contre 0,2% pour les collectifs et depuis les six dernières enquêtes l'accroissement annuel moyen est de 1% pour l'individuel et 0,2% pour le collectif.

**Le nombre de pièces** : le patrimoine locatif social est axé prioritairement sur les T3 et T4. Ils représentent 60% du parc. Mais, en 2003, ce sont les T2 et les T3 qui ont le plus augmenté, la hausse annuelle enregistrée par rapport à 2002 est respectivement de 1,1% et 1% contre 0,7% pour les T4.

**L'ancienneté** : le parc social régional est ancien puisque plus de 40% des logements ont été construits avant 1974 et plus de 60% avant 1980.

Depuis 1998, tous les ans, en moyenne, 2 600 logements neufs sont mis en service et 490 logements sont démolis.

**Le financement** : compte tenu de son ancienneté, le patrimoine a été financé à presque 50% par des prêts HLM/O.

Après 1977, les logements ont été financés à 81% par des prêts dits sociaux (PLA ordinaire, etc.) et à 13% par des financements dits très sociaux comme le PLA d'intégration.

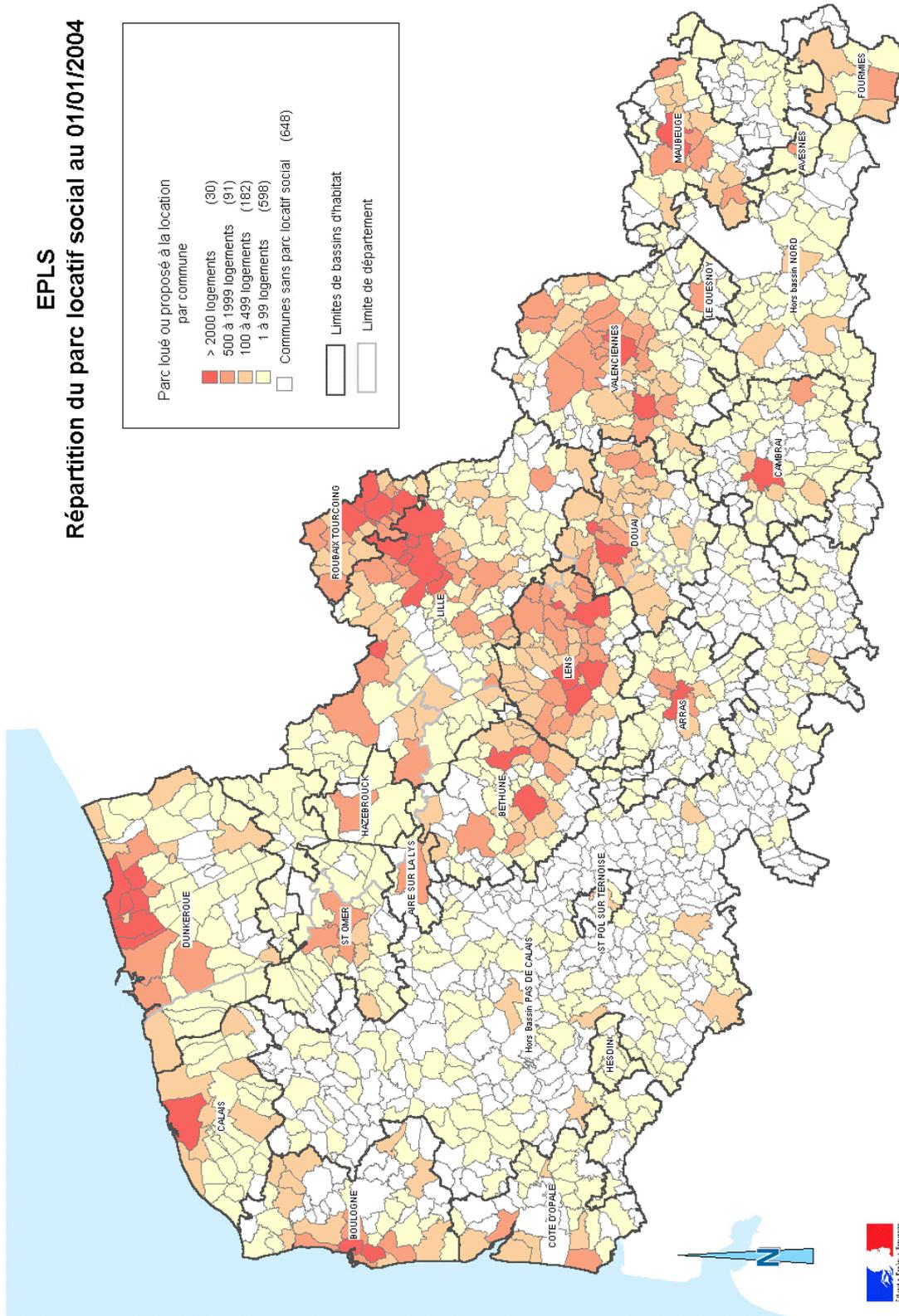
**Le conventionnement** : le taux de conventionnement du parc régional est de l'ordre de 97% ce qui permet à presque tous les locataires de prétendre à l'APL. Ce taux est stable depuis 1993.

Le parc a été conventionné à 41% avec des PLA, à 32% avec des travaux en Palulos et à 28% sans travaux lors de la mise en place de la politique des accords cadres.

**La répartition par organisme** : sur la région, vingt-trois sociétés anonymes possèdent 60% du patrimoine locatif social dont cinq organismes ayant plus de 15 000 logements. Neuf offices gèrent près de 38% du parc dont trois organismes de plus de 15 000 logements. Les restants sont répartis entre les Sem ou Pact.

# EPLS

## Répartition du parc locatif social au 01/01/2004




 Direction Régionale  
de l'Équipement  
et de l'Urbanisme  
Région Nord-Pas-de-Calais  
Cellule ASSIG

échelle : 1 / 700 000

Source : DRE Nord - Pas-de-Calais - EPLS au 01/01/04 - © I.C.N. Bricard

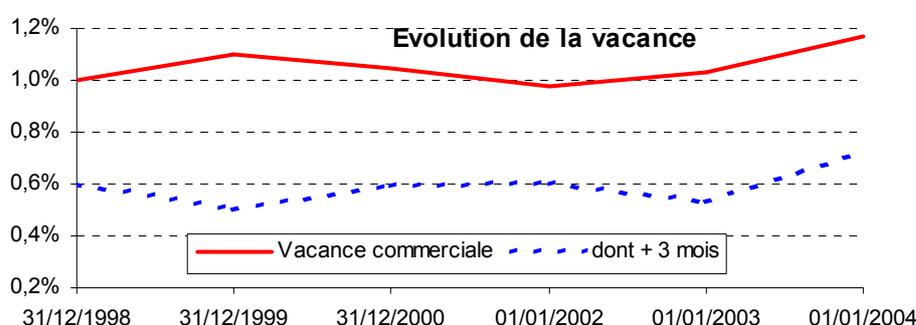
## Gestion du parc locatif social

**La vacance commerciale** augmente. Pourtant, ce taux reste très faible par rapport aux autres régions françaises : 1,2% contre 2,7% de moyenne nationale au 1<sup>er</sup> janvier 2003. Ce taux est le plus élevé que la région ait connu depuis au moins 1998.

Cette remarque est également valable si on ramène la vacance à plus de trois mois pour mesurer les difficultés de mise en location, elle s'élève à 0,7%.

	Taux de vacance totale	Taux de vacance commerciale	dont taux vacance commerciale de + 3 mois
<b>Nord</b>	1,9%	1,0%	0,6%
<b>Pas-de-Calais</b>	1,8%	1,5%	1,0%
<b>Région</b>	<b>1,9%</b>	<b>1,2%</b>	<b>0,7%</b>

Source : DRE Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2004



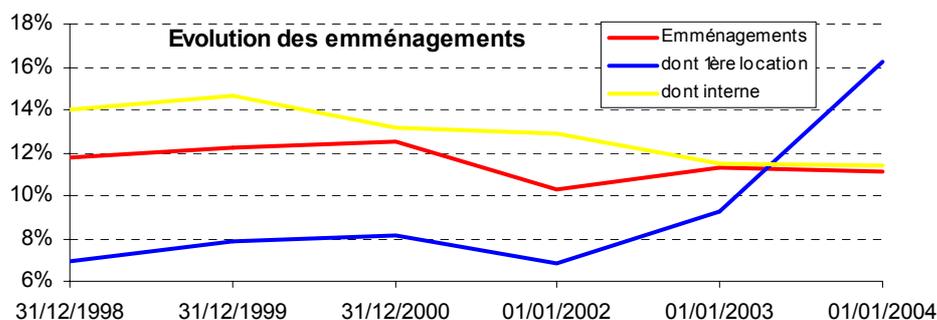
Source : DRE Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2004

**La mobilité**, avec un taux de 11,1%, diminue de 0,2 point par rapport à la précédente enquête. Le niveau national affiche un taux de 10,8% au 1<sup>er</sup> janvier 2003.

A l'intérieur de cette mobilité, les emménagements internes contribuent pour 11,4% et les premières locations pour 16,2%, soit 7 points de premières locations en plus par rapport au 1<sup>er</sup> janvier 2003.

	Taux de mobilité	dont taux emménagements internes	dont taux 1 <sup>ères</sup> locations
<b>Nord</b>	11,1%	10,5%	16,5%
<b>Pas-de-Calais</b>	11,2%	13,1%	15,8%
<b>Région</b>	<b>11,1%</b>	<b>11,4%</b>	<b>16,2%</b>

Source : DRE Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2004



Source : DRE Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2004

## Les loyers :

En moyenne, le loyer mensuel pratiqué est compris entre 2,5 €/m<sup>2</sup> et 2,8 €/m<sup>2</sup> de surface corrigée. Plus le parc est ancien, moins il est cher.

## Déroulement de l'enquête

L'enquête sur le parc locatif social est réalisée chaque année par la direction régionale de l'Équipement du Nord - Pas-de-Calais, pour le compte de la direction des Affaires économiques et internationales du ministère de l'Équipement.

**Champ de l'enquête** : logements locatifs conventionnés ou non, faisant l'objet d'un contrat de location et gérés par un organisme HLM, Sem ou agréé (à l'exclusion des logements-foyers, des logements de fonction, des résidences universitaires ou pour personnes âgées, des logements de l'Épinorpa, etc.).

*En 2004, tous les organismes de la région ont répondu à l'enquête. Ils ont donc permis de réactualiser toutes les données et d'obtenir ainsi une connaissance plus fine du parc locatif social de notre région.*

## Lexique

Conventionnement : régime introduit par la loi n°77-1 du 3 janvier 1977. Un logement conventionné est un logement qui a fait l'objet d'une convention entre l'État et l'organisme gestionnaire (bailleur)

Logement social : logement ayant bénéficié, pour sa construction ou son acquisition d'un financement de l'État ou des collectivités locales, assorti d'une réglementation du niveau de loyer ou des conditions d'accès

Loyer : dans le parc locatif social le mode de calcul est encore souvent basé sur la notion de surface corrigée qui pondère la surface habitable par les éléments de confort du logement

Parc HLM : ensemble des logements locatifs sociaux qui sont gérés par : des offices publics (OPHLM), des sociétés anonymes (SAHLM), des sociétés d'économie mixte (Sem), des Pact (protection - amélioration - conservation - transformation de l'habitat)

Mobilité : emménagements dans les logements proposés à la location en service depuis au moins un an / logements proposés à la location en service depuis au moins un an

Vacance : logements vacants parmi les logements proposés à la location / logements proposés à la location

## Pour en savoir plus

### Documentation nationale

-  Infos rapides du Ses - EPLS
-  Enquête logement 2001- Insee, Orha - 2004

### Documentation régionale

-  Enquête sur le parc locatif social - à paraître fin mars 2005

---

Direction régionale de l'Équipement Nord – Pas-de-Calais  
Cellule Applications Statistiques  
4, rue de Bruxelles - BP 259 - 59019 LILLE CEDEX  
Télécopie : 03 20 53 14 24 – E-mail: [ASSIG.SGP.DRE-Nord-PdC@equipement.gouv.fr](mailto:ASSIG.SGP.DRE-Nord-PdC@equipement.gouv.fr)  
Secrétariat : 03 20 49 60 26  
Site Internet : [www.nord.equipement.gouv.fr](http://www.nord.equipement.gouv.fr)