

Avant-propos

La direction régionale de l'Équipement réalise chaque année, dans le cadre d'une enquête nationale, le recensement du parc locatif social de la région Nord - Pas-de-Calais géré par les organismes sociaux.

Le présent document présente les principaux résultats de l'enquête sur le parc locatif social (EPLS) au 1^{er} janvier 2005.

Cette enquête est régie par une convention qui lie le Service Economie, statistiques et prospective (SESP) de la direction des Affaires économiques et internationales (DAEI) du ministère de l'Équipement, des transports, du tourisme et de la mer avec l'Union nationale et les fédérations d'organismes HLM (UNFOHLM) ainsi que la Fédération nationale des sociétés d'économie mixte (FNSEM).

Cette enquête a pour objectif essentiel de réunir les éléments permettant de décrire à la fois la structure du parc des logements sociaux (volume, typologie, âge, etc.) et de suivre les conditions de son évolution à travers quelques indicateurs (vacance, mobilité, loyers).

L'enquête permet de satisfaire aux besoins statistiques des partenaires locaux et régionaux, ainsi qu'à ceux de l'État. D'ailleurs, chaque année, le ministère de l'Intérieur (DGCL) calcule les dotations de financement des communes (DGF et DSU) sur la base du nombre de logements sociaux transmis par la DAEI.

Avertissement

Le champ de l'enquête PLS ne correspond pas au champ couvert par la définition que reprend le volet sur l'inventaire des logements sociaux, en application de l'article 55 de la loi « solidarité et renouvellement urbain » promulgué le 13 décembre 2000. Elle est menée parallèlement au recensement des logements sociaux instauré par cette loi.

L'équipe Projet
Edwige CROCQUEY
Alain MALLET

Nous remercions vivement tous les directeurs d'organismes et leurs collaborateurs qui ont apporté une fois de plus leur concours et leur compétence pour la réalisation de ce travail et permis ainsi de fiabiliser les données.

Sommaire

Avant propos.....	1
Sommaire.....	2
Principaux résultats.....	3
1 Première partie.....	4
1.1 Le parc locatif social en France métropolitaine.....	4
1.1.1 Données nationales.....	4
1.1.2 Données régionales.....	6
2 Deuxième partie.....	7
2.1 Le parc locatif social en Nord – Pas-de-Calais.....	7
2.1.1 Caractéristiques.....	7
2.1.2 Localisation.....	8
2.1.3 Densité.....	11
2.1.4 Evolution.....	13
2.1.5 Typologie.....	14
2.1.6 Nombre de pièces.....	15
2.1.7 Age.....	15
3 Troisième partie.....	17
3.1 Les éléments conjoncturels du parc locatif social.....	17
3.1.1 Financement.....	17
3.1.2 Conventionnement.....	18
3.1.3 Mobilité.....	18
3.1.4 Vacance.....	20
3.1.5 Loyers.....	24
Table des index.....	27
Glossaire.....	28
Bibliographie.....	29
Annexes.....	30

Principaux résultats

Situation du parc locatif social au 1^{er} janvier 2005

Evolution par rapport
à l'année précédente

Structure

318 594 logements composent le parc social régional	+ 0,9%
↳ 313 354 proposés à la location	+ 0,9%
↳ 2 083 loués à une association	
↳ 2 568 vides	
↳ 578 autres occupations	

Mis en location

3 474 logements ont été mis en service en 2004	+ 11%
↳ 3 034 neufs	+ 10%

Sortis du parc

1 478 logements sont sortis du parc en 2004	- 10%
↳ 638 logements vendus	- 8%
↳ 830 démolis	- 11%
↳ 10 changé d'usage	- 37%

Vacance

5 918 logements sont vacants	+ 1%
↳ 2 568 pour vacance technique	+ 12%
↳ 3 350 pour vacance commerciale	- 7%
↳ 2 009 en vacance commerciale de plus de trois mois	- 9%

Mobilité

37 077 emménagements en 2004	- 10%
↳ 3 246 issus d'une première location	- 51%
↳ 4 224 en interne aux organismes enquêtés	- 9%

Conventionnement

308 513 logements conventionnés soit 97% du parc	
↳ 126 005 en raison de leur financement d'origine	
↳ 99 235 suite à des travaux	
↳ 83 273 à l'issue des accords cadres	

Loyer

Le loyer moyen pratiqué est de 2,66 €/m² de surface corrigée par mois

1 Première partie

1.1 Le parc locatif social en France métropolitaine

1.1.1 Données nationales

Le mouvement HLM est constitué de près de 3 000 organismes répartis sur l'ensemble du territoire et gère près de 4,2 millions de logements sociaux.

Près de la moitié du parc est géré par les Offices d'HLM (OPHLM et Opac), 42,5% par les Sociétés anonymes d'HLM, 6,6% par les Sociétés d'économie mixte de construction et 1,2% par les autres organismes.

• Données physiques nationales

Résidences principales	24 814 000	
- Locatif	11 205 000	45%
Privé	6 245 000	25%
Social*	4 960 000	20%
- Propriétaires	13 609 000	55%

Sources : DGUHC/DAEI - compte du logement, Banque de France - activité en 2000

* Y compris les logements sociaux exclus du champ de l'enquête PLS

En France, 55% des ménages sont des propriétaires et 45% des locataires, répartis entre le locatif privé à 25% et le locatif social à 20%.

• Données physiques de la région Nord - Pas-de-Calais

Résidences principales	1 524 000	
- Locatif	674 000	44%
Privé	253 000	16%
Social*	421 000	28%
- Propriétaires	850 000	56%

Sources : Insee, Orha - Enquête logement 2001 et 2002

* Y compris les logements sociaux exclus du champ de l'enquête PLS

La région affiche les mêmes taux de répartition des statuts d'occupation qu'au niveau national puisqu'il y a 56% de propriétaires et 44% de ménages locataires.

Par contre, la répartition des logements locatifs est différente ; le secteur du locatif privé est sous-représenté (16% contre 25% au niveau national) et le secteur locatif social est sur-représenté (28% contre 20% au niveau national).

Situation du parc national et comparaisons de régions métropolitaines

Structure

➤ 4 180 662 logements composent le parc locatif social métropolitain (champ EPLS).

Le nombre de logements du parc a progressé de 0,7% entre le 1^{er} janvier 2004 et le 1^{er} janvier 2005.

L'implantation de ces logements locatifs sociaux n'est pas uniforme sur le territoire national. En effet, l'Ile-de-France, première région en terme de nombre de logements sociaux, détient 27,3% du parc et affiche un accroissement de 0,9% par rapport à l'année précédente. Cette hausse est équivalente, 0,8%, pour le Nord - Pas-de-Calais qui est la 3^e région pour le nombre de logements sociaux, avec 7,4% du parc. Rhône-Alpes est la deuxième région, avec 9,5% du total et s'inscrit en hausse de 0,8%.

Ces trois régions, avec Provence-Alpes-Côte-d'Azur, concentrent la moitié du parc locatif social.

Mise en location

➤ 44 500 logements ont été mis en location en 2004 dont 32 060 issus de la construction neuve.

Les logements neufs représentent 72,1% des logements nouvellement mis en location.

Vacance commerciale

➤ Le taux de vacance commerciale se stabilise autour de 2,7% depuis 7 ans.

La Corse, le Nord - Pas-de-Calais, la Bretagne et l'Aquitaine affichent un faible taux de vacance commerciale inférieur ou égal à 1,3%. En revanche, la Bourgogne et le Centre ont un taux supérieur à 4%.

Le taux de logements vacants depuis plus de trois mois est en légère baisse à 1,3%. La Bourgogne connaît le plus de tension puisque c'est la seule région où le taux est supérieur à 3%.

Mobilité

➤ Le taux de mobilité s'élève à 10,1% et se caractérise par une très forte hétérogénéité.

En Franche-Comté, Champagne-Ardenne, Limousin, Centre et Pays-de-la-Loire, la mobilité est forte, supérieure à 13%. Le taux de mobilité est en revanche inférieur à 8% dans les régions Ile-de-France, Provence-Alpes-Côte-d'Azur et Corse.

Loyer

➤ Le loyer mensuel moyen pratiqué est de 2,61 €/m² de surface corrigée (2,52 €/m² hors Ile-de-France) contre 2,57 €/m² au 1^{er} janvier 2004. Ce loyer est inférieur à la moyenne nationale dans toutes les régions sauf en Ile-de-France, 2,90 €/m², Nord - Pas-de-Calais, 2,66 €/m², et Corse : 2,63 €/m². Les régions Auvergne et Limousin affichent le loyer moyen le plus bas : respectivement 2,37 €/m² et 2,35 €/m².

Densité

➤ Avec les données du recensement de la population de 2004, la densité du parc social par habitant est de 69,4 logements pour 1 000 habitants sur l'ensemble du territoire.

La région Nord-Pas-de-Calais arrive au 4^e rang national avec 79,1 logements pour 1 000 habitants mais c'est en Ile-de-France que le tissu social est le plus dense avec 104,2 logements pour 1 000 habitants. A l'opposé, la densité du parc social la plus faible est en Midi-Pyrénées avec 38,8 logements pour 1 000 habitants.

Taille

➤ La taille moyenne de l'ensemble des logements n'évolue pas et reste à stable à 3,2 pièces. Elle passe de 3 pièces en Ile-de-France à 3,5 pièces en Corse.

Type

➤ Le parc est composé à 86,5% de logements collectifs et à 13,5% de logements individuels. Le Nord - Pas-de-Calais, avec la Basse-Normandie, possèdent la plus grande proportion de logements individuels : respectivement 34,9% et 33,5%.

1.1.2 Données régionales

Région	Parc locatif social au 01/01/2005	Évolution 2004-2005 (%)	Parc pour 1000 habitants (RP rénové 2004) (‰)	Part des logements sociaux dans les résidences principales (RP rénové 2004) (%)	Vacance totale (%)	Mobilité (%)
Île-de-France	1 173 156	0,9	104,2	24,7	1,9	7,6
Rhône-Alpes	406 311	0,8	68,9	16,4	2,3	10,2
Nord-Pas-de-Calais	318 385	0,8	79,1	20,3	1,1	11,0
Provence-Alpes-Côte d'Azur	254 430	-0,6	54,5	12,6	3,0	4,9
Pays de la Loire	193 686	0,8	57,9	13,9	2,4	13,1
Centre	185 657	0,3	74,9	17,6	4,4	13,1
Haute-Normandie	166 527	0,5	92,3	22,4	3,7	10,5
Lorraine	149 393	-1,3	64,1	15,6	3,3	11,2
Bretagne	140 033	2,0	46,5	10,8	1,2	12,6
Champagne-Ardenne	137 391	0,7	103,3	24,5	3,9	13,6
Picardie	135 300	3,5	72,2	18,3	1,7	12,2
Aquitaine	129 674	0,9	42,5	9,8	1,3	10,3
Languedoc-Roussillon	111 328	0,8	45,3	10,4	2,9	9,8
Basse-Normandie	109 534	0,5	75,9	18,1	2,7	11,7
Bourgogne	104 997	0,1	65,0	14,9	6,0	11,2
Midi-Pyrénées	104 256	1,1	38,8	8,9	2,5	12,3
Alsace	97 543	0,8	54,4	13,3	2,0	9,8
Franche-Comté	76 446	1,3	67,5	15,9	3,3	14,2
Poitou-Charentes	75 051	0,7	44,5	10,1	3,0	13,0
Auvergne	62 572	0,9	47,2	10,6	2,2	12,5
Limousin	37 422	0,0	52,6	11,4	3,2	13,2
Corse	11 570	2,1	42,5	10,0	0,6	3,1
Total métropole	4 180 662	0,7	69,4	16,4	2,7	10,1

Source : DAEI-SESP – EPLS au 1^{er} janvier 2005

2 Deuxième partie

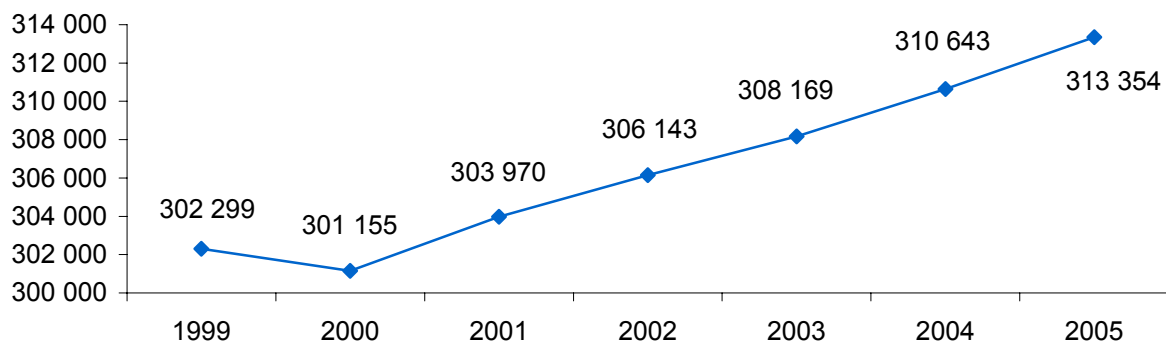
2.1 Le parc locatif social en Nord - Pas-de-Calais

2.1.1 Caractéristiques

Le nombre de logements locatifs sociaux continue de croître. Avec un parc total de 318 600 logements dont 313 400 logements proposés à la location, l'augmentation est respectivement de 2 900 et 2 800 unités.

Depuis le 1^{er} janvier 1999, le taux d'accroissement annuel moyen est de 0,7% pour le parc total et de 0,5% pour le parc mis à la location.

Evolution des logements proposés à la location au 1^{er} janvier



Source : DRE Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1^{er} janvier 2005

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

La différence entre le parc total et celui proposé à la location est constituée par des logements loués à une association, des logements vides et des logements occupés à d'autres titres.

Les logements loués à des associations se stabilisent par rapport à l'année précédente, ils sont au nombre de 2 080 unités.

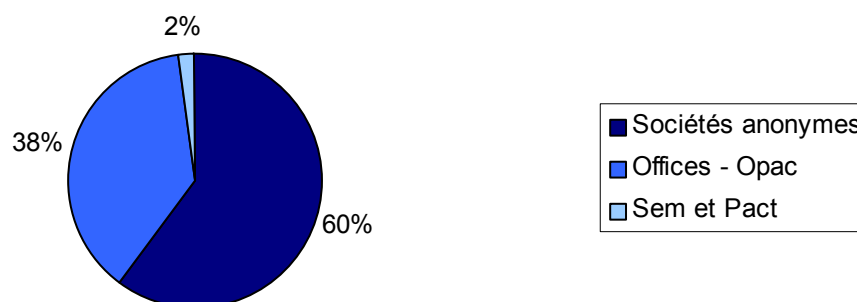
Dans le même temps, le nombre de logements vides augmente de 13% pour atteindre 2 600 logements.

La différence est composée de 580 logements occupés à d'autres titres, en hausse de 13%.

La région compte donc un parc locatif social important réparti entre 47 bailleurs sociaux :

- 27 Sociétés anonymes d'HLM gèrent 60% du parc
- 9 Offices d'HLM (OPHLM, Opac, etc.) gèrent 38% du parc
- 11 Pact et Sociétés d'économie mixte de construction gèrent 2% du parc

Répartition de la gestion du parc par organismes



Source : DRE Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1^{er} janvier 2005

Les 9 principaux bailleurs sociaux régionaux gèrent chacun plus de 10 000 logements sociaux. Ce sont ainsi 3 Offices HLM et 6 Sociétés anonymes qui gèrent 64% du parc social régional.

2.1.2 Localisation

Au niveau du territoire régional, les 80% du parc HLM sont localisés principalement dans trois zones retenues comme zones d'études :

- 37% des logements sociaux dans la métropole (bassins d'habitat de Lille, Roubaix-Tourcoing)
- 25% de logements sociaux dans le Bassin minier (bassins d'habitat de Douai, Valenciennes, Lens), bien que le parc minier de l'Epinorpa soit exclu de l'enquête
- 18% de logements sociaux sur le Littoral (bassins d'habitat de Dunkerque, Calais et Boulogne)

Bassins d'habitat	Résidences Principales 1999	Poids relatif	Population sans double compte 1999	Poids relatif	Nombre de logements sociaux	Poids relatif
Lille	341 040	23%	875 393	22%	74 179	23%
Roubaix-Tourcoing	150 019	10%	419 873	11%	43 558	14%
Valenciennes	133 950	9%	360 854	9%	28 883	9%
Dunkerque	98 894	7%	274 184	7%	28 753	9%
Douai	90 686	6%	249 560	6%	16 748	5%
Maubeuge	51 043	3%	138 702	3%	13 676	4%
Cambrai	42 624	3%	109 974	3%	5 316	2%
Fourmies	11 447	1%	29 939	1%	2 695	1%
Hors bassin d'habitat	37 918	3%	102 266	3%	1 850	1%
Hazebrouck	11 384	1%	31 242	1%	1 625	1%
Avesnes	3 740	0%	9 434	0%	748	0%
Le Quesnoy	3 724	0%	9 697	0%	597	0%
Département du Nord	976 469	65%	2 611 118	65%	218 628	69%

Source : DRE Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1^{er} janvier 2005

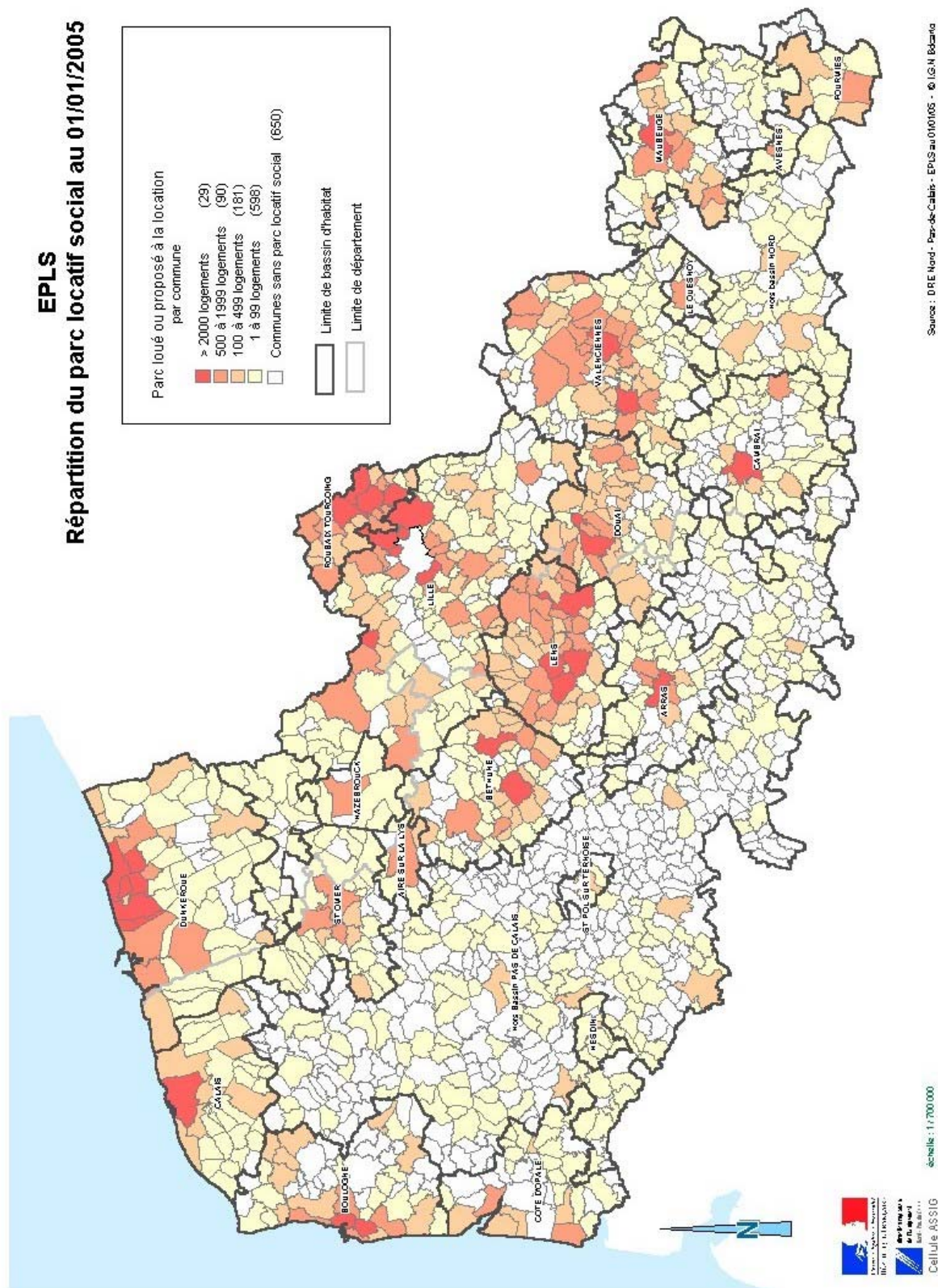
Les bassins d'habitat de Lille, Roubaix-Tourcoing, Valenciennes et Dunkerque regroupent 80% des logements sociaux du département du Nord.

Bassins d'habitat	Résidences Principales 1999	Poids relatif	Population sans double compte 1999	Poids relatif	Nombre de logements sociaux	Poids relatif
Lens	147 286	10%	404 608	10%	34 684	11%
Boulogne	58 171	4%	155 091	4%	14 768	5%
Béthune	84 517	6%	220 690	6%	14 292	4%
Calais	49 430	3%	133 311	3%	12 112	4%
Arras	43 135	3%	110 754	3%	10 156	3%
St Omer	32 636	2%	90 935	2%	5 656	2%
Côte d'Opale	25 263	2%	64 614	2%	3 638	1%
Hors bassin d'habitat	58 233	4%	161 288	4%	2 855	1%
Aire sur la Lys	9 757	1%	26 700	1%	846	0%
Hesdin	3 585	0%	9 177	0%	561	0%
St Pol sur Ternoise	3 211	0%	8 302	0%	398	0%
Département du Pas-de-Calais	515 224	35%	1 385 470	35%	99 966	31%

Source : DRE Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1^{er} janvier 2005

Les bassins d'habitat de Lens, Boulogne, Béthune et Calais concentrent 76% des logements sociaux du département du Pas-de-Calais.

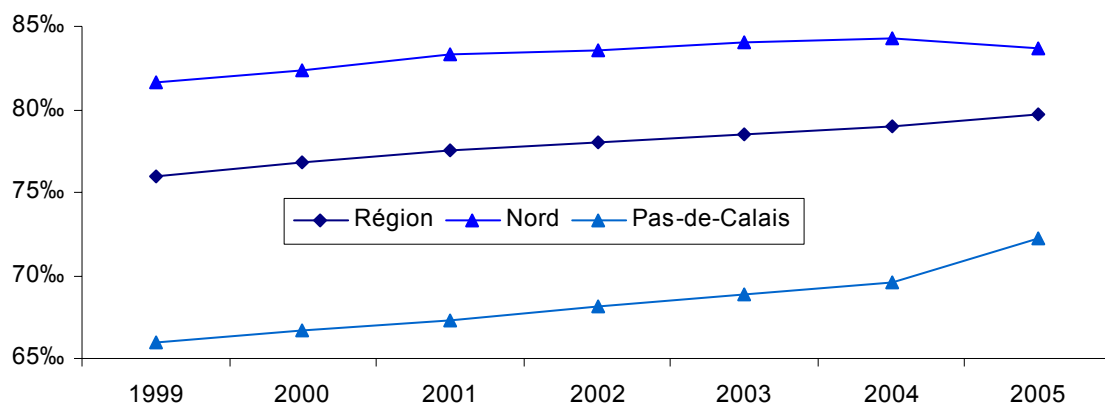
EPLS **Répartition du parc locatif social au 01/01/2005**



2.1.3 Densité

La région Nord-Pas-de-Calais présente une très forte densité du parc locatif social avec 80 logements sociaux pour 1 000 habitants. Cette densité est en évolution régulière depuis 1998 et est beaucoup plus importante dans le département du Nord : 84 ‰ contre 72 ‰ dans le département du Pas-de-Calais.

Densité par habitant au 1^{er} janvier



Source : DRE Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1^{er} janvier 2005

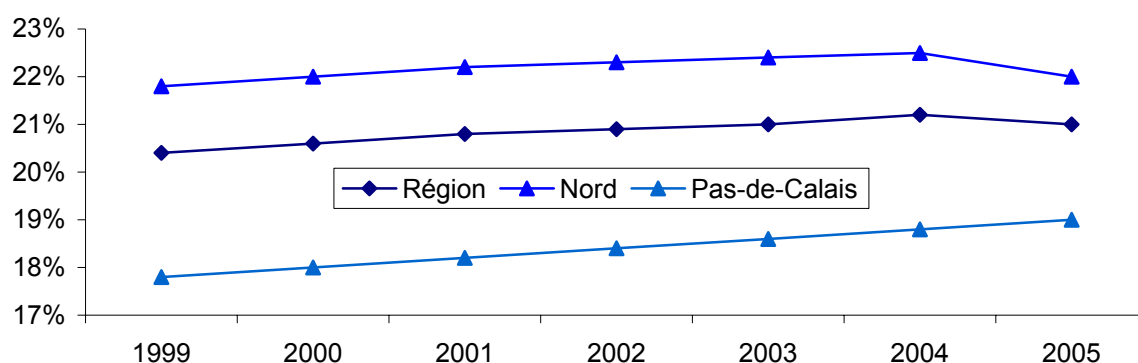
Bassins d'habitat	Population en 1999	Nombre logements sociaux 01/01/2005	Logements sociaux pour 1 000 habitants
Dunkerque	274 184	28 753	105‰
Roubaix-Tourcoing	419 873	43 558	104‰
Maubeuge	138 702	13 676	99‰
Fourmies	29 939	2 695	90‰
Lille	875 393	74 179	85‰
Valenciennes	360 854	28 883	80‰
Avesnes	9 434	748	79‰
Douai	249 560	16 748	67‰
Le Quesnoy	9 697	597	62‰
Hazebrouck	31 242	1 625	52‰
Cambrai	109 974	5 316	48‰
Hors bassin d'habitat	102 266	1 850	18‰
Département du Nord	2 611 118	218 628	84‰
Boulogne	155 091	14 768	95‰
Arras	110 754	10 156	92‰
Calais	133 311	12 112	91‰
Lens	404 608	34 684	86‰
Béthune	220 690	14 292	65‰
St Omer	90 935	5 656	62‰
Hesdin	9 177	561	61‰
Côte d'Opale	64 614	3 638	56‰
St Pol sur Ternoise	8 302	398	48‰
Aire sur la Lys	26 700	846	32‰
Hors bassin d'habitat	161 288	2 855	18‰
Département du Pas-de-Calais	1 385 470	99 966	72‰
Région	3 996 588	318 594	80‰

Source : DRE Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1^{er} janvier 2005

A l'intérieur du territoire régional, ce sont les bassins de Dunkerque, Roubaix-Tourcoing, Maubeuge et Boulogne qui présentent la plus importante densité de logements sociaux pour 1 000 habitants, et ceux de Cambrai, Saint-Pol-sur-Ternoise et Aire-sur-la-Lys où elle est la plus faible.

Dans la région Nord-Pas-de-Calais, plus d'un logement sur cinq est un logement social, part quasiment stable depuis 1999. La densité de logements sociaux est également plus élevée dans le département du Nord : 22% contre 19% dans le département du Pas-de-Calais.

Densité de logements sociaux au 1^{er} janvier



Source : DRE Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1^{er} janvier 2005

Bassins d'habitat	Résidences Principales 1999	Nombre logements sociaux 01/01/2005	Logements sociaux pour 100 logements
Dunkerque	98 894	28 753	29%
Roubaix-Tourcoing	150 019	43 558	29%
Maubeuge	51 043	13 676	27%
Fourmies	11 447	2 695	24%
Lille	341 040	74 179	22%
Valenciennes	133 950	28 883	22%
Avesnes	3 740	748	20%
Douai	90 686	16 748	18%
Le Quesnoy	3 724	597	16%
Hazebrouck	11 384	1 625	14%
Cambrai	42 624	5 316	12%
Hors bassin d'habitat	37 918	1 850	5%
Département du Nord	976 469	218 628	22%
Boulogne	58 171	14 768	25%
Calais	49 430	12 112	25%
Lens	147 286	34 684	24%
Arras	43 135	10 156	24%
St Omer	32 636	5 656	17%
Béthune	84 517	14 292	17%
Hesdin	3 585	561	16%
Côte d'Opale	25 263	3 638	14%
St Pol sur Ternoise	3 211	398	12%
Aire sur la Lys	9 757	846	9%
Hors bassin d'habitat	58 233	2 855	5%
Département du Pas-de-Calais	515 224	99 966	19%
Région	1 491 693	318 594	21%

Source : DRE Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1^{er} janvier 2005

Les bassins d'habitat de Cambrai, Saint-Pol-sur-Ternoise et Aire-sur-la-Lys connaissent la densité la moins élevée de la région.

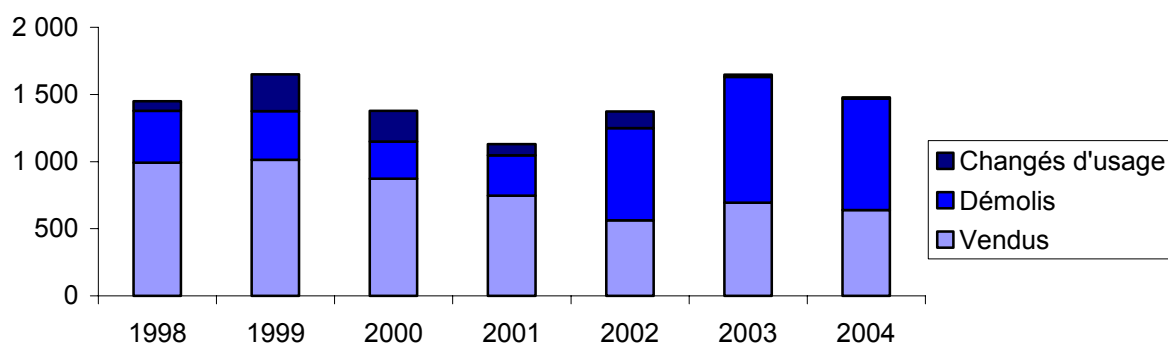
En revanche, les bassins d'habitat de Roubaix-Tourcoing, Dunkerque, Maubeuge, Boulogne et Calais ont une densité largement supérieure à la moyenne régionale.

2.1.4 Evolution

Les mises en location en 2004 atteignent presque les 3 500 logements mis en service et près de 90% de ces logements mis en service sont neufs, les autres, soit 10%, sont issus d'acquisition. Cette répartition est quasi identique sur les deux départements.

Les logements sortis du parc sont recensés sous trois formes au sein de l'enquête PLS : vendus - démolis - changés d'usage.

Evolution des logements sortis du parc



Source : DRE Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1^{er} janvier 2005

Les démolitions se stabilisent en 2004, 830 logements sociaux ont ainsi été détruits en 2004. La majorité des démolitions, 70%, ont été totalisées dans le département du Nord contre 30% dans le département du Pas-de-Calais.

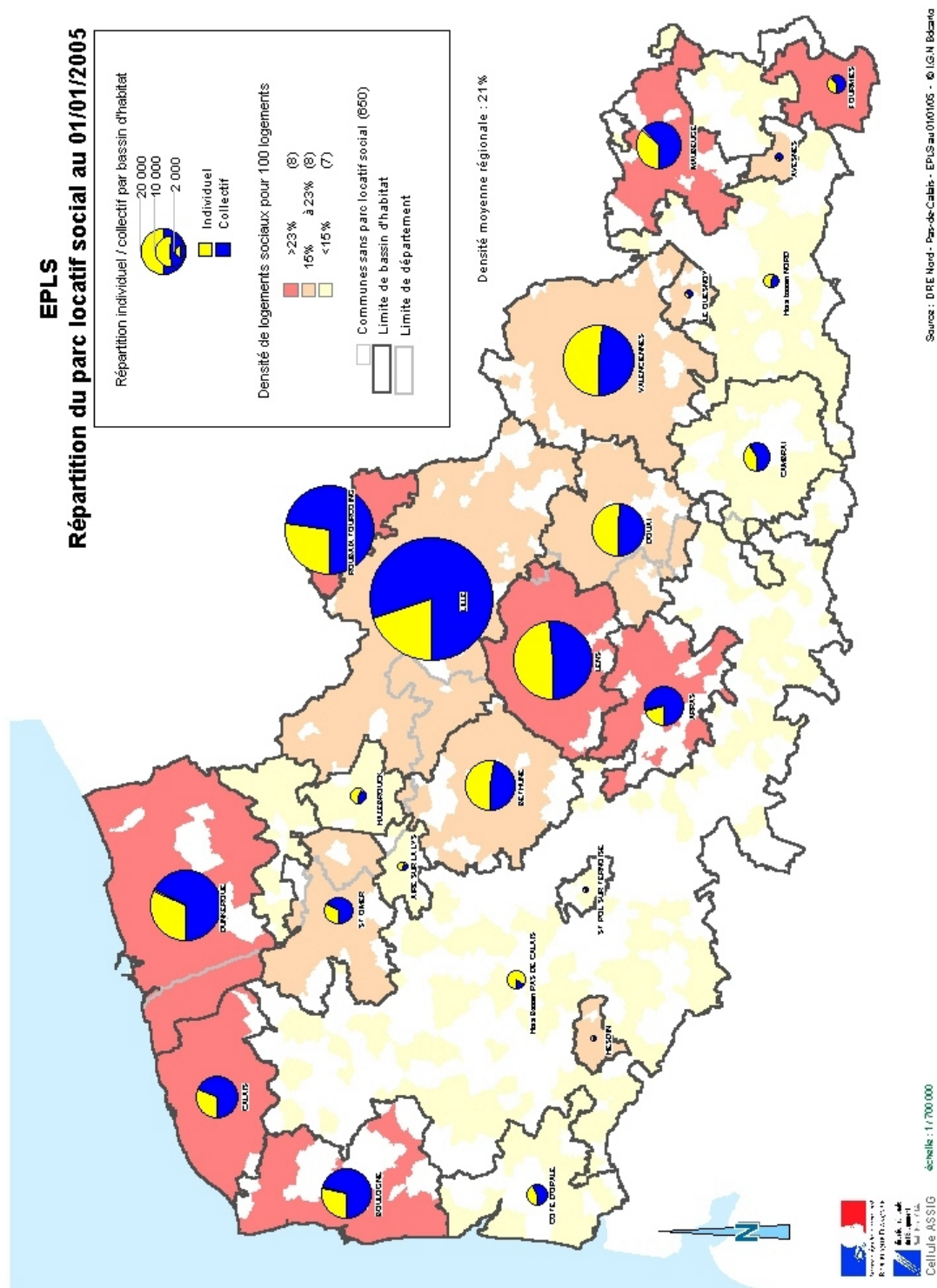
Les ventes de logements se stabilisent en 2004 puisqu'après 690 unités vendues en 2003, les ventes de logements sociaux sont au nombre de 638 en 2004. Les ventes se sont réalisées à 71% dans le département du Nord.

Les changements d'usage sont traditionnellement peu importants, ils ont concerné 10 logements en 2004 issus uniquement du département du Nord.

2.1.5 Typologie

Le parc locatif social de la région Nord-Pas-de-Calais présente la particularité, par rapport à celui des autres régions françaises, de compter beaucoup de logements individuels : 35% des logements proposés à la location.

La proportion de logements individuels atteint 42% dans le Pas-de-Calais et 32% dans le Nord.



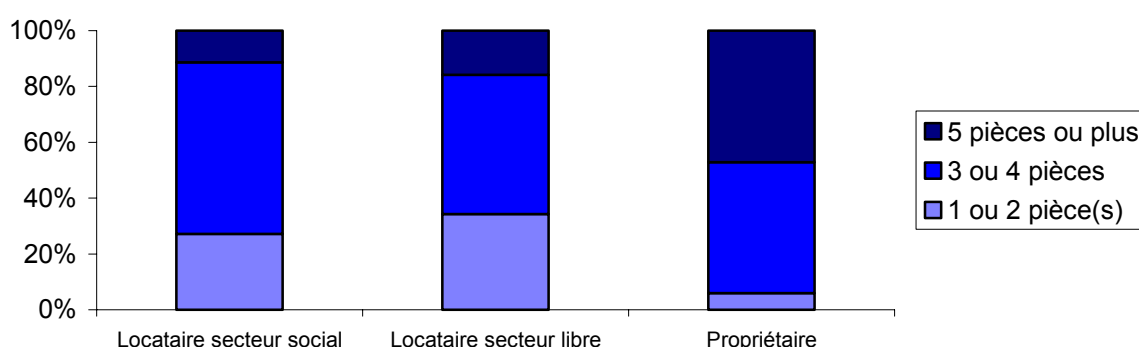
Le patrimoine régional affiche une part presque similaire entre les logements individuels et les logements collectifs notamment sur le Bassin minier : Béthune, Lens, Douai et Valenciennes.

2.1.6 Nombre de pièces

Le parc locatif social est majoritairement composé de logements T3 et T4 et représentent plus de 63% du parc.

Les logements des locataires du secteur locatif social sont moins diversifiés que les logements du secteur libre et les T5 sont sous-représentés.

Répartition des résidences principales selon le nombre de pièces par statut d'occupation



Source : DGI – Filocom 2003

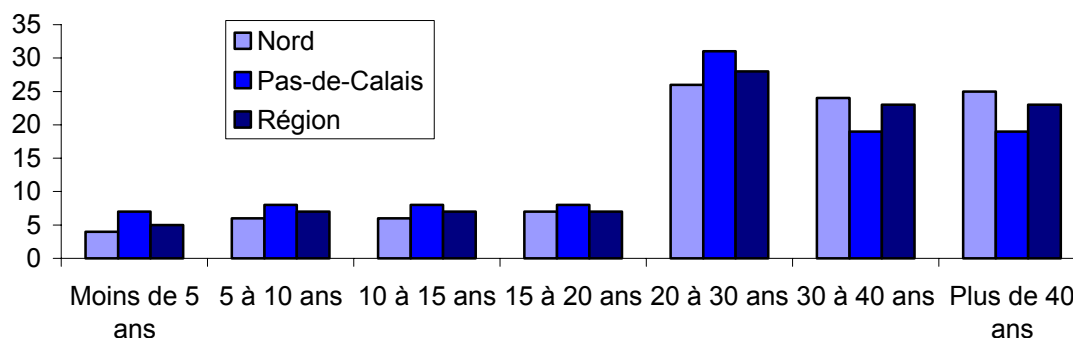
2.1.7 Age

Près de la moitié des logements du parc (46%) ont plus de 30 ans

Le parc du département du Nord est légèrement plus âgé que celui du Pas-de-Calais qui a été plus lent à constituer son parc de logements sociaux en raison d'une offre importante représentée par le parc minier. En effet, 49% du parc a plus de 30 ans dans le Nord contre 38% pour le département du Pas-de-Calais.

En revanche, le département du Pas-de-Calais possède un parc récent plus important que le Nord, 15% des logements sociaux ont moins de 10 ans dans le Pas-de-Calais, contre 10% dans le Nord.

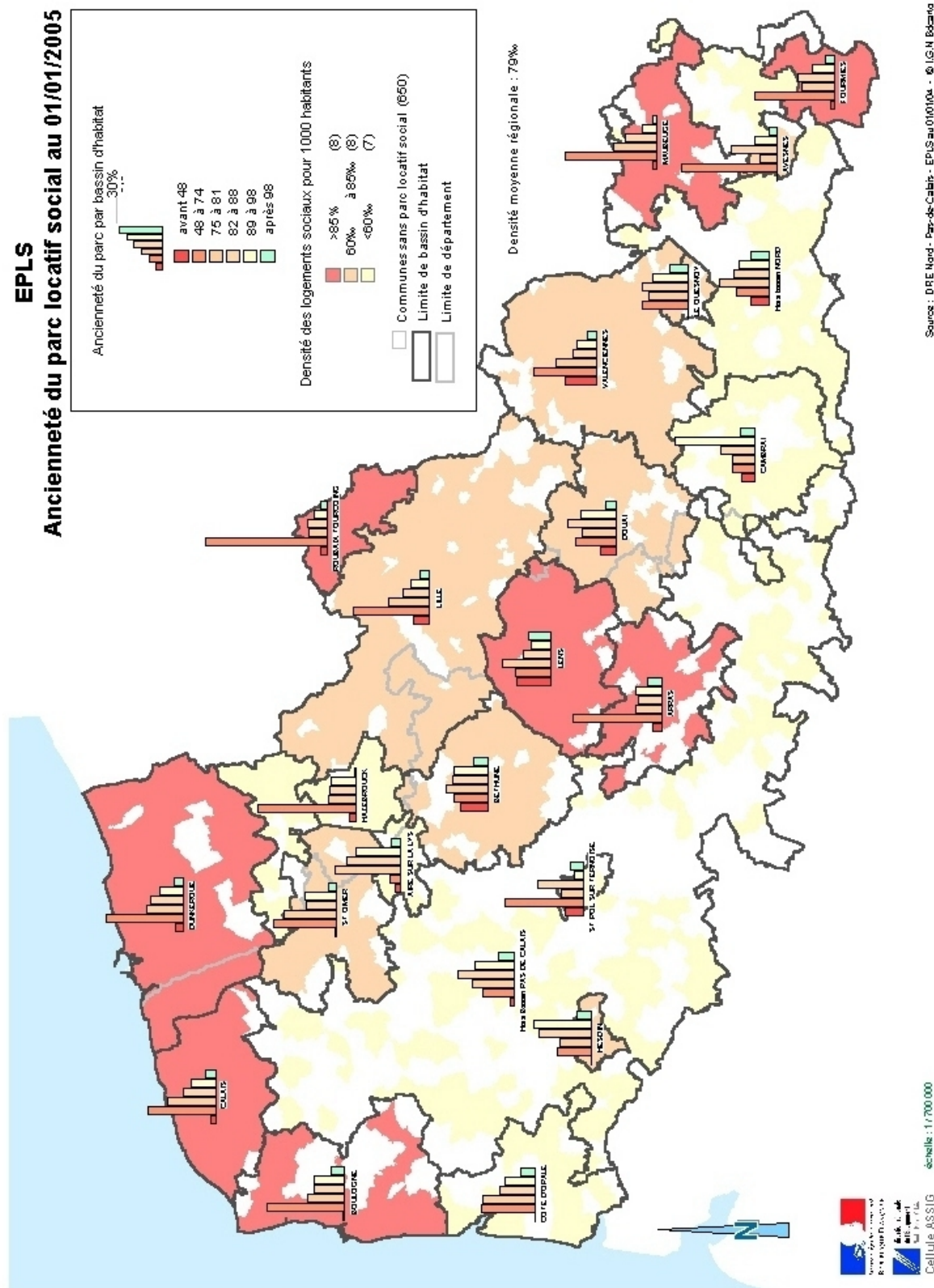
Répartition du parc selon l'âge



Source : DRE Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1^{er} janvier 2005

EPLS

Ancienneté du parc locatif social au 01/01/2005



3 Troisième partie

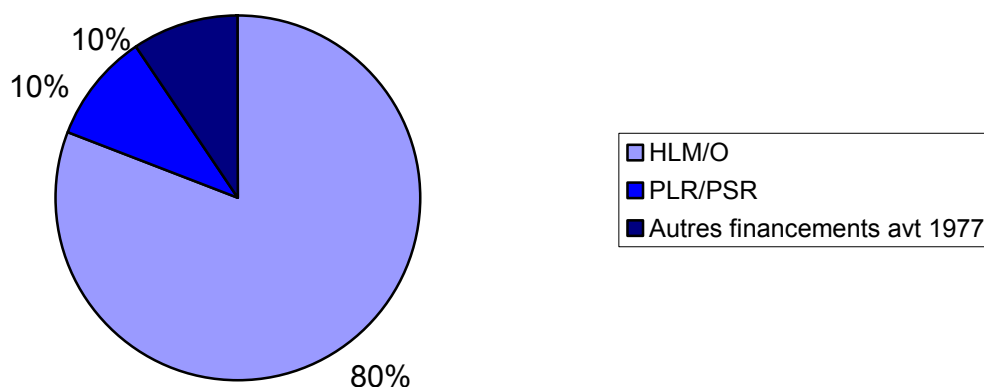
3.1 Les éléments conjoncturels du parc locatif social

3.1.1 Financement

Il s'agit du financement du programme à son entrée dans le parc locatif social, sans tenir compte des éventuels financements des réhabilitations ultérieures.

Les types de financement sont ceux attribués par l'Etat depuis l'origine.

Financements avant 1977

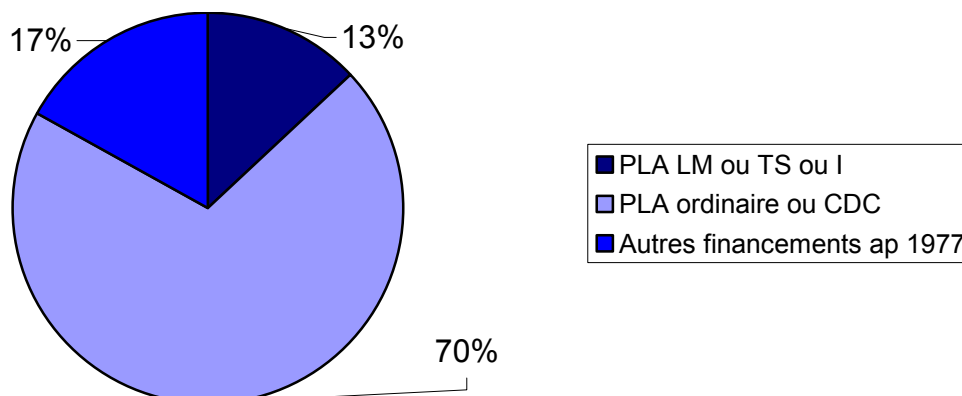


Source : DRE Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1^{er} janvier 2005

Dans la région, 58% du parc régional relève d'un financement antérieur à 1977, année qui correspond à la réforme du logement social et à la mise en place de l'aide personnalisée au logement.

Sans grande surprise, le financement prédominant dans le parc régional reste le financement habitat à loyer modéré/ordinaire pour 80%.

Financements après 1977



Source : DRE Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1^{er} janvier 2005

Après 1977, c'est le financement social : parc locatif ordinaire ou caisse des dépôts et consignations, qui, avec 70%, prédomine dans le parc.

3.1.2 Conventionnement

Cette disposition a été mise en place en 1977 par la réforme du financement du logement social et les aides à la personne.

Elle repose sur la signature d'une convention entre l'Etat et le propriétaire d'un logement locatif (public ou privé) par laquelle le propriétaire s'engage à louer son logement, pour un prix inférieur à un loyer plafond fixé par la loi, à un ménage aux revenus modestes; en contrepartie, l'Etat versera l'aide personnalisée au logement à ce locataire.

Cette réforme de 1977 rend le conventionnement obligatoire pour les logements HLM financés avec des PLA ou améliorés avec des Palulos. Depuis le 1^{er} janvier 1988, il a été décidé d'étendre le conventionnement à l'ensemble du parc HLM ancien, par le biais des accords cadres Etat - HLM.

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'aide personnalisée au logement. Ce taux est stable depuis plusieurs années. Le parc a été conventionné à 41% avec des PLA, à 32% avec des travaux en Palulos et à 27% sans travaux lors de la mise en place de la politique des accords cadres.

Type de conventionnement selon la nature des logements

	Nord			Pas-de-Calais			Région		
	Individuel	Collectif	Ensemble	Individuel	Collectif	Ensemble	Individuel	Collectif	Ensemble
PLA/PAP/PC locatif	52%	31%	37%	69%	34%	48%	58%	32%	41%
Avec travaux	18%	30%	26%	24%	60%	45%	20%	38%	32%
Sans travaux	30%	39%	36%	8%	7%	7%	21%	30%	27%

Source : DRE Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1^{er} janvier 2005

Le parc des logements individuels est le plus souvent conventionné en PLA, PAP ou PC locatif, ce qui traduit son âge plus récent, c'est tout particulièrement vrai dans le département du Pas-de-Calais.

Sur le parc collectif, la situation est plus variée.

Dans le Pas-de-Calais, c'est le conventionnement avec travaux qui prédomine. Le parc, plus récent, a été systématiquement réhabilité, comme le montre la part résiduelle du conventionnement sans travaux qui n'est que de 7%.

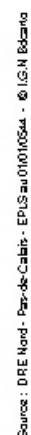
Dans le Nord, les trois types de conventions sont mieux répartis mais le conventionnement sans travaux est le plus représenté : 39%.

Le conventionnement sans travaux a été mené sur une période très limitée, pratiquement entre 1990 et 1992, mais il a eu un impact durable sur l'ensemble du parc social. Les autres types de conventionnement sont liés à la consommation régionale en crédits Palulos ou PLA et on retrouve ici naturellement le cycle de diminution de la construction sociale depuis 1996. Comme le parc est de plus en plus réhabilité, à terme, les seuls nouveaux conventionnements seront ceux liés aux logements mis en service.

3.1.3 Mobilité

Le taux de mobilité régional a quasiment stagné par rapport à l'enquête précédente et il s'établit à 11,2%. Le taux du département du Nord est légèrement supérieur à 11,3% et celui du Pas-de-Calais un peu en dessous à 11,1%.

EPLS
Mobilité du parc locatif social au 01/01/2005



Les emménagements internes évoluent peu et représentent pour la troisième année consécutive 11,4% de l'ensemble des emménagements. Le département du Pas-de-Calais a connu une mobilité interne plus importante : 14,7% des emménagements contre 9,8% pour le département du Nord.

	Taux de mobilité	dont emménagements internes	dont 1ères locations
Nord	10,8%	9,8%	8,5%
Pas-de-Calais	10,7%	14,7%	9,2%
Région	10,8%	11,4%	8,8%

Source : DRE Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1^{er} janvier 2005

La part des premières locations est également plus importante dans le Pas-de-Calais que dans le Nord, la part régionale étant de 8,8%.

Le taux de mobilité dépend aussi du type de logement, il est traditionnellement plus faible dans l'individuel que dans le collectif, ce type de parc représentant souvent l'aboutissement d'un parcours résidentiel. On reste sur la même tendance dans les deux départements.

	Type de logement	Taux de mobilité	dont emménagements internes	dont 1ères locations
Nord	Individuel	5,5%	18,1%	24,7%
	Collectif	13,3%	7,8%	4,6%
Pas-de-Calais	Individuel	6,4%	18,3%	21,6%
	Collectif	13,9%	13,2%	4,1%
Région	Individuel	5,9%	18,2%	23,4%
	Collectif	13,4%	9,4%	4,4%

Source : DRE Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1^{er} janvier 2005

3.1.4 Vacance

On distingue traditionnellement trois types de vacance : la vacance totale, la vacance commerciale pour absence de candidat et la vacance technique lorsque le logement nécessite des travaux de réfection.

Avec 1,1% de vacance commerciale, la région baisse de 0,1 point par rapport à l'année précédente. Cette évolution de la vacance commerciale est la même dans le département du Nord comme dans le Pas-de-Calais.

	Taux de vacance totale	Taux de vacance commerciale	dont taux de vacance commerciale de plus de 3 mois
Nord	2,0%	0,9%	0,5%
Pas-de-Calais	1,6%	1,4%	1,0%
Région	1,9%	1,1%	0,6%

Source : DRE Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1^{er} janvier 2005

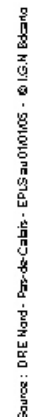
La vacance commerciale de plus de 3 mois, qui mesure la difficulté de mise en location, est également en légère baisse par rapport à l'année précédente. Le département du Pas-de-Calais conserve le même taux de 1% alors que le Nord passe de 0,6% à 0,5%.

	Type de logement	Taux de vacance commerciale	dont plus de 3 mois
Nord	Individuel	0,4%	0,2%
	Collectif	1,2%	0,6%
Pas-de-Calais	Individuel	0,5%	0,4%
	Collectif	2,0%	1,5%
Région	Individuel	0,5%	0,3%
	Collectif	1,4%	0,8%

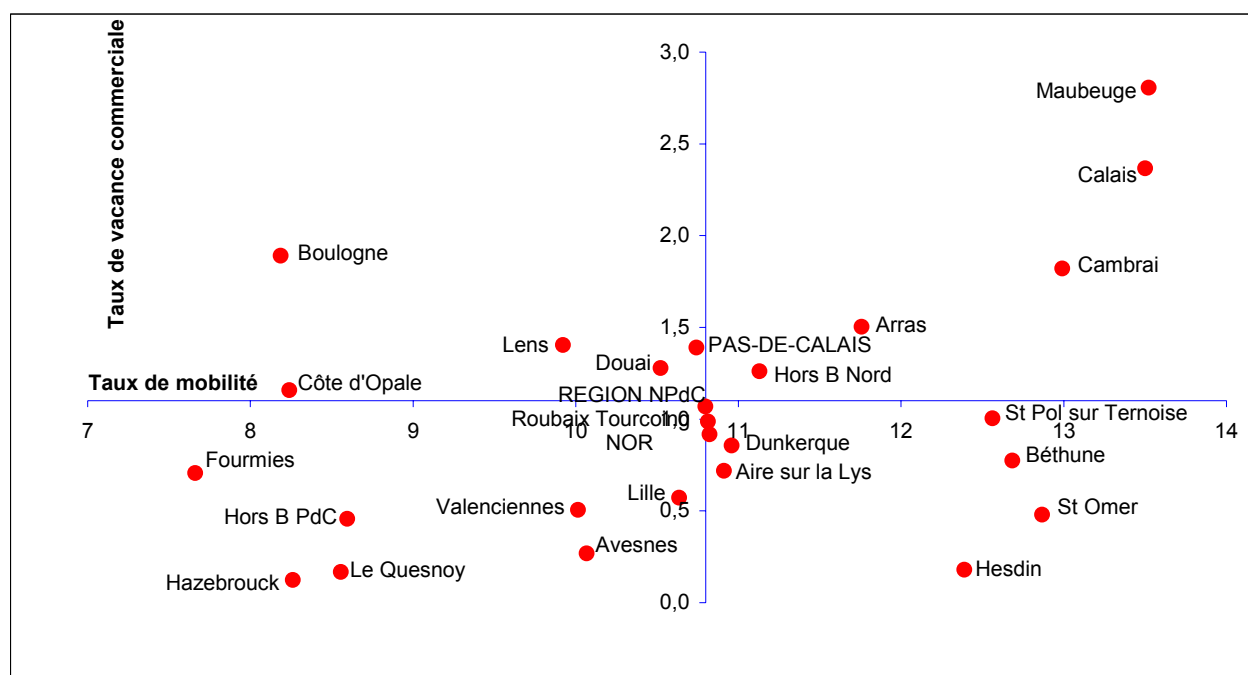
Source : DRE Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1er janvier 2005

Le niveau de vacance dépend également du type de logement proposé à la location et à cet égard on retrouve la préférence marquée pour l'habitat individuel puisque les indicateurs y sont trois fois moins élevés que pour l'habitat collectif.

Vacance commerciale du parc locatif social au 01/01/2005



Comparaisons de bassins d'habitat selon les taux de mobilité et de vacance commerciale



Source : DRE Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1^{er} janvier 2005

Ce graphique distingue particulièrement trois classes, dont deux bien déterminées.

La première classe regroupe les bassins d'habitat de Douai, Roubaix-Tourcoing, Dunkerque et Hors bassin d'habitat du Nord, ils affichent des données de mobilité et de vacance presque identiques à la moyenne régionale.

La deuxième classe est formée de Lens, Lille, Valenciennes, Aire-sur-la-Lys et Arras, bassins d'habitat présentant des caractéristiques proches de la moyenne régionale, où la fluidité continue de s'opérer.

La dernière classe regroupe des zones plus atypiques :

- St-Pol-sur-Ternoise, Béthune, St Omer et Hesdin arborent un fort taux de mobilité et une vacance inférieure à la moyenne régionale. Ces bassins d'habitat sont donc attractifs mais difficiles d'accès.
- Cambrai, Calais et Maubeuge, avec de forts taux de mobilité et de vacance, enregistrent une détérioration simultanée de ces deux indicateurs.
- Avesnes, Hazebrouck, Le Quesnoy et Fourmies affichent un taux de vacance quasiment nul et un faible taux de mobilité. Le marché du locatif social sur ces zones est tendu.
- Boulogne et la Côte d'Opale présentent un taux de vacance supérieur à la moyenne régionale et une mobilité inférieure à la moyenne régionale.

3.1.5 Loyers

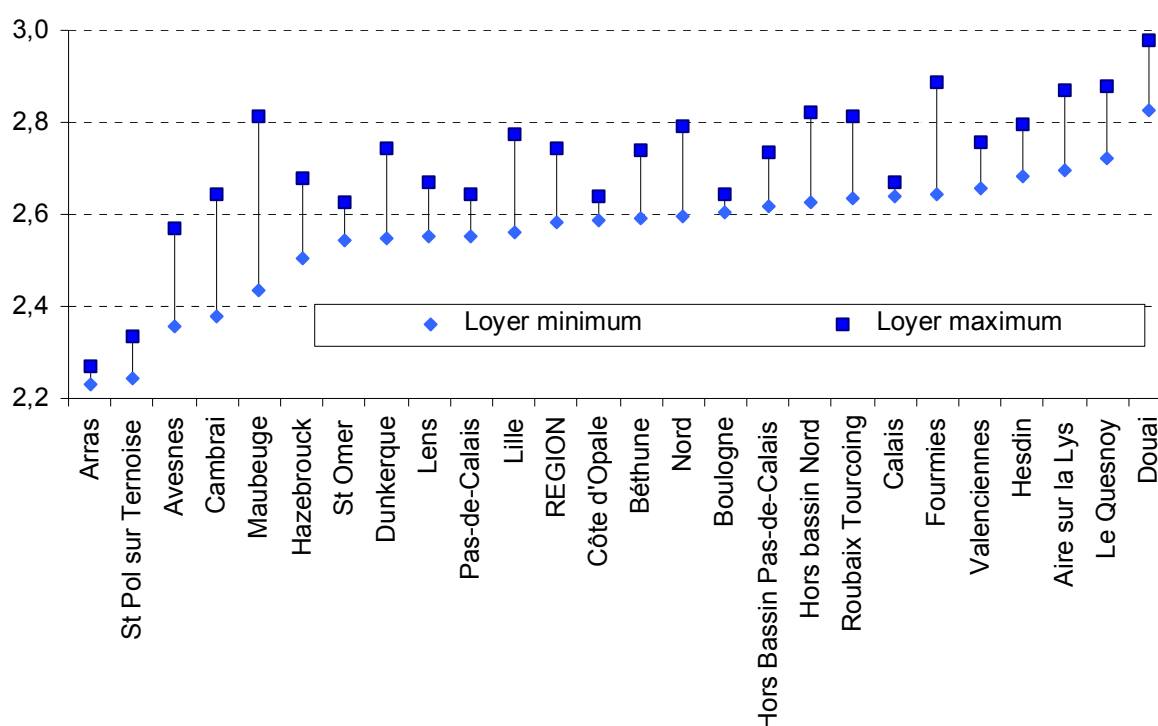
Dans le parc social, le loyer d'un logement n'est pas rattaché directement à sa surface habitable mais il est calculé selon deux notions différentes : la surface corrigée (SC) ou la surface utile (SU).

Les prix des loyers sont restés relativement stables cette année encore. La hausse des prix est modérée, reflétant la poursuite du gel des loyers recommandé par l'union sociale pour l'habitat à ses adhérents, en accord avec l'Etat.

Ainsi, dans la région Nord - Pas-de-Calais, le loyer mensuel moyen est de 2,66 € par m² de surface corrigée.

Le bassin d'habitat de Maubeuge, avec des loyers moyens compris entre 2,40 € et 2,80 €, se démarque des autres zones de la région en affichant une amplitude plus conséquente des loyers.

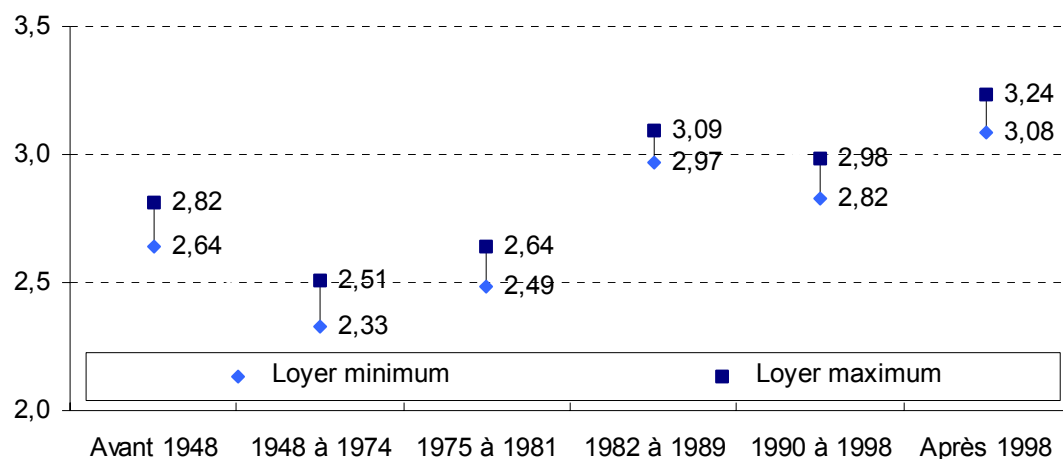
Loyers en € par m² de SC par bassin d'habitat



Source : DRE Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1^{er} janvier 2005

Les loyers demandés dans le parc HLM dépendent de l'âge du logement proposé. Les éléments du parc construits pendant les Trente Glorieuses, entre 1948 et 1981, sont les moins coûteux et les loyers les plus élevés se rencontrent dans le parc construit à partir des années quatre-vingt et plus particulièrement encore durant les toutes dernières années.

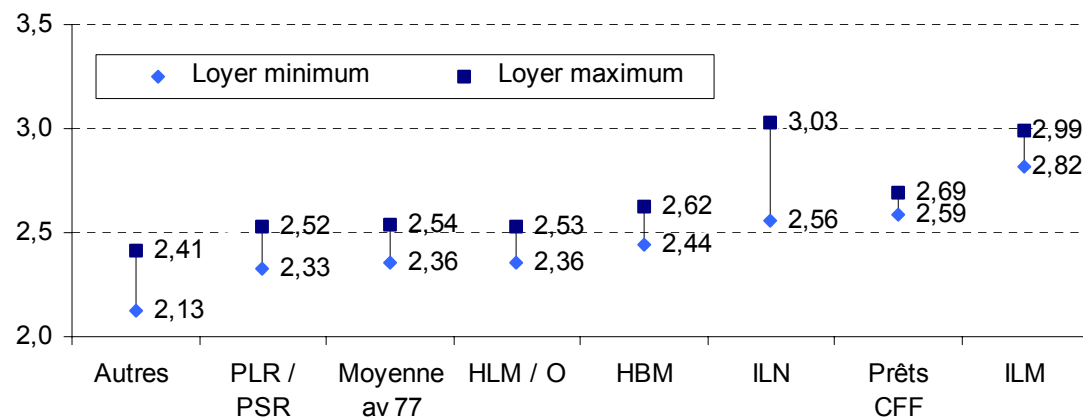
Loyers en € par m² de SC selon l'année de mise en location du parc



Source : DRE Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1^{er} janvier 2005

Les loyers dépendent aussi fortement du type de financement d'origine du programme. Les loyers les moins élevés se rencontrent dans le parc le plus ancien, construit avant 1977. Les logements destinés aux ménages les plus modestes remplissent bien leur rôle puisque les loyers les moins élevés se trouvent dans les différents PLA très sociaux et dans les anciens PLR ou PSR.

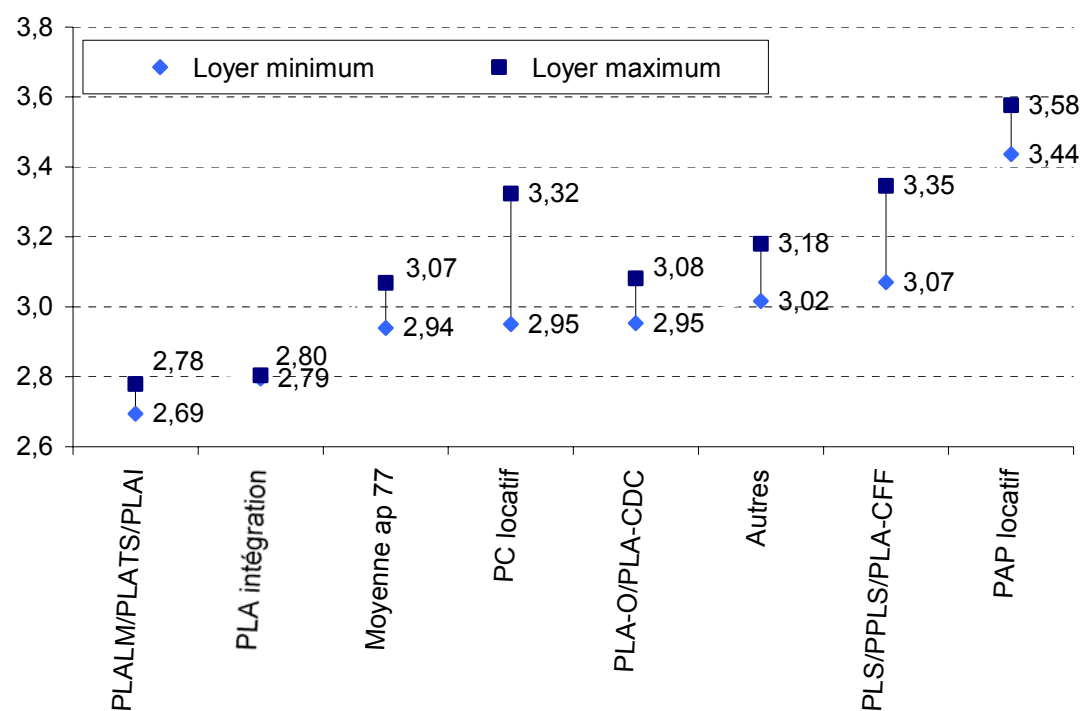
Loyers en € par m² de SC pour les financements avant 1977



Source : DRE Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1^{er} janvier 2005

Les bornes minimum et maximum de loyer mensuel moyen sont comprises entre 2,10 à 3,00 €/m² de surface corrigée.

Loyers en € par m² de SC pour les financements après 1977



Source : DRE Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1^{er} janvier 2005

Les bornes minimum et maximum de loyer mensuel moyen sont comprises entre 2,70 à 3,60 €/m² de surface corrigée.

Table des index

Types d'organismes

ANAH	Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat
DAEI	Direction des Affaires économiques et internationales (Equipement)
DGCL	Direction générale des Collectivités locales
DRE	Direction régionale de l'Equipement
INSEE	Institut national des statistiques et études économiques
OPAC	Office public d'aménagement et construction
ORHA	Observatoire régional de l'habitat et de l'aménagement
SEM	Société d'économie mixte
SESP	Service Economie, statistique et prospective (Equipement)
UNFOHLM	Union nationale et les fédérations d'organismes HLM

Types de financements

APL	Aide personnalisée au logement
DGF	Dotation globale de fonctionnement
DSU	Dotation de solidarité urbaine
HBM	Habitation à bon marché
HLM/O	Habitation à loyer modéré/ordinaire
ILM/N	Immeuble à loyer moyen/normal
OPAH	Opération programmée d'amélioration de l'habitat
PAH	Prime à l'amélioration de l'habitat
PALULOS	Prime à l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale
PAP	Prêt d'accession à la propriété (abandonné en 1995)
PAS	Prêt accession sociale
PATS	Prêt accession très sociale
PCL	Prêt conventionné locatif
PIG	Programmes d'intérêts généraux
PLA(I)	Prêt locatif aidé (d'intégration ou d'insertion)
PLR	Programme à loyer réduit
PLI	Prêt locatif intermédiaire
PLS	Parc locatif social
PLUS	Prêt locatif à usage social
PSR	Programme social de relogement
PST	Programmes sociaux thématiques

Glossaire

Champ de l'enquête sur le parc locatif social : l'enquête est effectuée auprès des organismes qui gèrent des logements locatifs sociaux. Elle comprend l'ensemble des logements construits ou gérés par les organismes HLM : offices publics, sociétés anonymes, sociétés d'économie mixte, PACT, associations, etc. Sont exclus de l'enquête, les programmes de logements-foyers, les logements de fonction, les résidences universitaires et les logements gérés par l'Epinorpa.

Il y a quelques différences entre les chiffres régionaux et nationaux dues à des redressements effectués au niveau national et non au niveau régional.

Année de fin de construction : il s'agit de l'année où la construction du programme est déclarée achevée dans le cas d'une construction neuve ou de l'année d'entrée dans le parc HLM dans le cas d'une acquisition-amélioration.

Année de mise en location : année de la première mise en service d'un programme ou d'une tranche de logements ou, dans le cas d'une acquisition provenant du parc privé, année d'entrée dans le parc locatif social.

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'Etat et l'organisme gestionnaire (bailleur). Celle-ci fixe un plafond de ressources des ménages à l'entrée dans le logement et un loyer maximum. La convention permet ainsi à l'organisme de rendre solvable le locataire grâce à l'obtention d'une aide personnalisée au logement (APL).

Financement initial : financement permettant l'entrée du programme dans le parc locatif social (construction ou acquisition).

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

Loyer : ont été retenus pour le calcul, des logements pour lesquels on dispose du niveau moyen annuel des loyers en € / m² de surface corrigée ou de surface utile.

Mobilité : rapport entre les emménagements d'une année et le parc de logements au 1^{er} janvier de cette même année.

Surface corrigée : introduite par la loi du 1^{er} septembre 1948 ; elle est obtenue, pour un logement donné, à partir des surfaces des pièces de différentes natures, de l'exposition, de l'ensoleillement et de l'entretien de ce logement ainsi que de surfaces équivalentes attribuées en fonction des éléments de confort présents. C'est le mode de calcul le plus fréquent dans le parc social.

Surface utile : introduite à partir du 1^{er} juillet 1996 ; elle est obtenue en additionnant la surface habitable d'un logement et la moitié des surfaces annexes qui lui sont affectées, comme par exemple les balcons, les caves ou les loggias.

Vacance : logement disponible à la vente ou à la location, logement neuf encore inoccupé ou logement vidé de son titulaire au moment du recensement ou de l'enquête.

Bibliographie

Documentation nationale

📖 Infos rapides du Ses « Le parc locatif social au 1^{er} janvier 2004 » - Ministère de l'Équipement, Direction des affaires économiques et internationales - à paraître en mai 2005

Documentation régionale

📖 « Synthèse sur Le parc locatif social au 1^{er} janvier 2005 » – DRE – Mai 2006

📖 « Enquête logement 2001 et 2002 – Le logement en Nord – Pas-de-Calais : quelles dépenses pour les ménages ? » – Insee, Orha – Décembre 2004

📖 « Enquête logement 2001 et 2002 – Un parc en mutation face à des besoins diversifiés » – Insee, Orha – Avril 2004

📖 « Analyse de la demande en logement social dans la région Nord – Pas-de-Calais » - DRE - Avril 2004

Internet

@ Ministère de l'Équipement

<http://www.statistiques.equipement.gouv.fr>

@ Site de l'Équipement de la région Nord-Pas-de-Calais

<http://www.nord.equipement.gouv.fr>

Annexes