



Mars 2007

Cellule  
Applications  
Statistiques

## Le parc locatif social au 1<sup>er</sup> janvier 2006

Au 1<sup>er</sup> janvier 2006, le nombre de logements sociaux s'élève à 319 400, dont 314 300 sont proposés à la location. Dans la région Nord - Pas-de-Calais, plus de 20% des résidences principales sont des logements sociaux. Les deux tiers du parc comportent 3 ou 4 pièces. Plus du tiers du parc est composé de maisons individuelles.

La vacance commerciale s'élève à 1,3% et 58% des logements vacants le sont depuis plus de 3 mois.

Le loyer mensuel moyen est de 2,80 €/m<sup>2</sup> de surface corrigée.

### Structure du parc locatif social

Au 1<sup>er</sup> janvier 2006, le Nord - Pas-de-Calais dispose d'un parc de 319 400 logements, dont 314 300 sont proposés à la location. La différence, soit 5 100, est constituée de logements vides ou loués à des associations ou encore occupés à d'autres titres.

### Structure du parc locatif social au 1<sup>er</sup> janvier 2006

#### 319 433 logements composent le parc

dont 314 265 proposés à la location  
2 381 vides  
2 101 loués par une association  
677 autres logements occupés

#### 3 675 logements ont été mis en service en 2005

dont 3 568 proposés à la location  
dont 3 006 neufs

#### 2 351 logements sont sortis du parc

dont 857 démolis  
1 459 vendus  
35 changé d'usage

Source : DRE Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2006

\* 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 0,3% et le parc proposé à la location la même hausse de 0,3%.

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

	01/01/2002	01/01/2003	01/01/2004	01/01/2005	01/01/2006	Evolution 03/02	Evolution 04/03	Evolution 05/04	Evolution 06/05
Nord	208 681	209 965	211 216	212 553	212 954	0,6%	0,6%	0,6%	0,2%
Pas-de-Calais	97 462	98 204	99 427	100 801	101 311	0,8%	1,2%	1,4%	0,4%
Région	306 143	308 169	310 643	313 354	314 265	0,7%	0,8%	0,9%	0,3%

Source : DRE Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2006

Depuis 2000, 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. Toutefois, 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.

Par ailleurs, lors de la précédente enquête, au 1<sup>er</sup> janvier 2005, la région présentait une densité de 79 logements sociaux pour 1 000 habitants contre 69 pour le parc social national.

### Densité du parc locatif social au 1<sup>er</sup> janvier 2006

	Densité pour 1 000 habitants	Densité pour 100 logements
<b>Nord</b>	84,4	21,5
<b>Pas-de-Calais</b>	70,0	18,1
<b>Région</b>	<b>79,2</b>	<b>20,3</b>

Source : DRE Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2006

En 2005, près de 3 700 logements ont été mis en service.

Après une baisse du nombre de logements sortis du parc en 2004, la hausse est importante en 2005. On enregistre, par rapport à l'enquête au 1<sup>er</sup> janvier 2005, une stagnation des démolitions mais une hausse de 129% des ventes. Parmi, 370 sont des ventes aux occupants du logement.

### Caractéristiques du parc locatif social

**Le type** : plus du tiers du parc social régional est constitué de logements individuels alors qu'au niveau national la part de logements individuels ne représente qu'un peu plus de 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 la précédente, est plus forte pour les logements individuels, 1,1%, alors que le nombre de logements collectifs est en stagnation.

**Le nombre de pièces** : le patrimoine locatif social est axé prioritairement sur les T3 et T4. Ils représentent 63% du parc. En 2005, les types de logements ont augmenté modérément : stagnation pour les T1, +0,4% pour les T3 et +0,6% pour les T2, T4 et T5.

**L'ancienneté** : le parc social régional est ancien puisque 42% des logements ont été construits avant 1974. Seuls 24% des logements sociaux ont été construits après 1990.

En 2005, 3 006 logements neufs ont été mis en service et 857 logements ont été démolis.

**Le financement** : compte tenu de son ancienneté, le patrimoine a été financé à 43,8% par des prêts HLM/O, financements antérieurs à 1977. A 35,2%, les logements ont été financés par des prêts dits sociaux (PLA ordinaire, etc.), financements postérieurs à 1977.

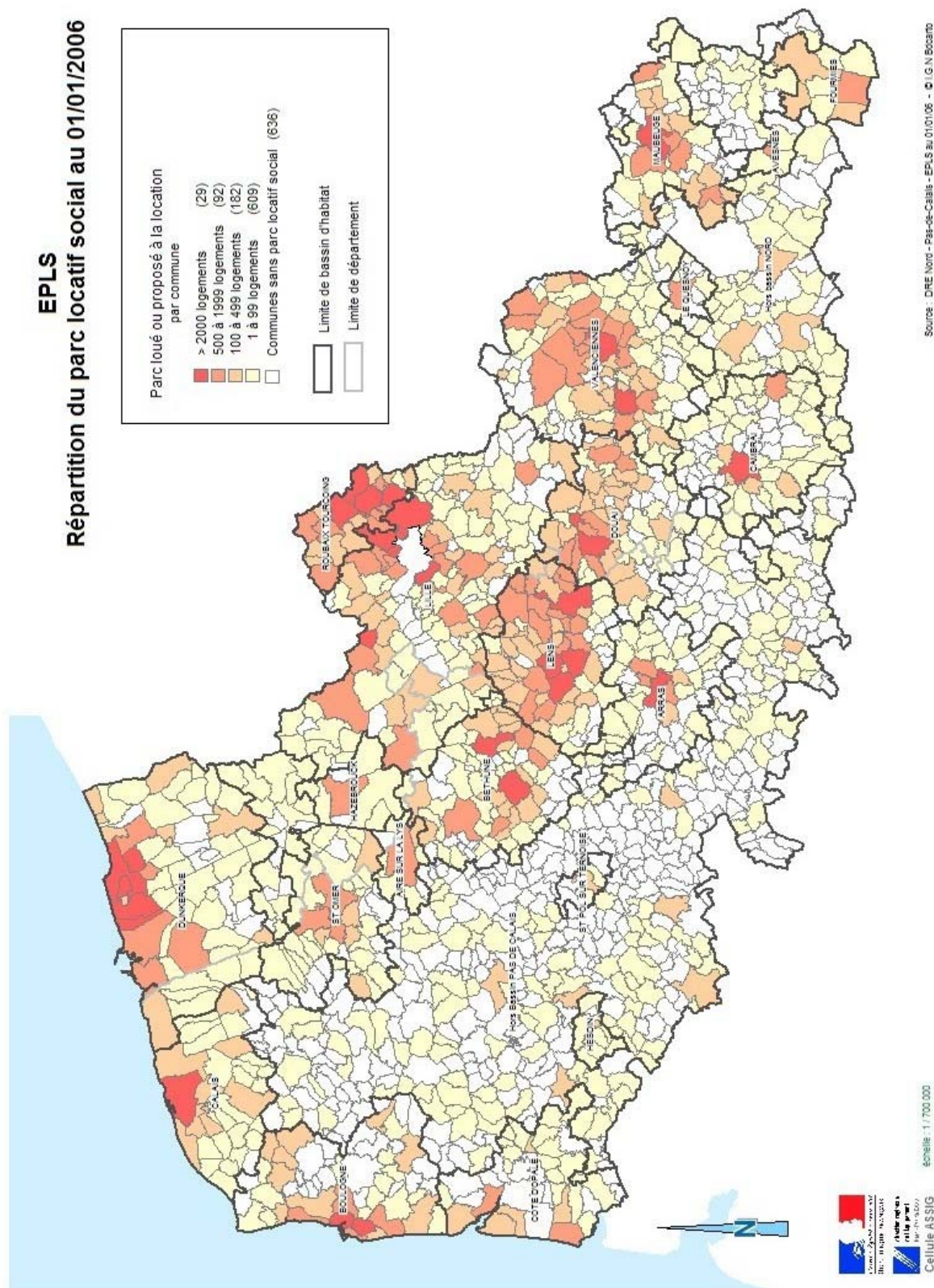
**Le conventionnement** : le taux de conventionnement du parc régional est de 97,6% ce qui permet à presque tous les locataires de prétendre à l'APL. Ce taux est stable depuis 1993.

Le parc a été conventionné à 42% avec des PLA, à 29% avec des travaux et à 29% sans travaux.

**La répartition par organisme** : dans la région, 26 sociétés anonymes possèdent plus de 60% du patrimoine locatif social dont 4 organismes ayant en charge plus de 15 000 logements. Par ailleurs, 9 offices gèrent près de 39% du parc dont 3 organismes gérant plus de 15 000 logements. Les logements restants se répartissent entre les 13 Sem ou Pact.

# EPLS

## Répartition du parc locatif social au 01/01/2006



## Gestion du parc locatif social

**La vacance commerciale** se stabilise. Pourtant, ce taux reste très faible par rapport aux autres régions françaises : 1,1% contre 2,5% de moyenne nationale lors de la précédente enquête au 1<sup>er</sup> janvier 2005. Ce taux reste élevé par rapport à ce que la région a connu les années précédentes.

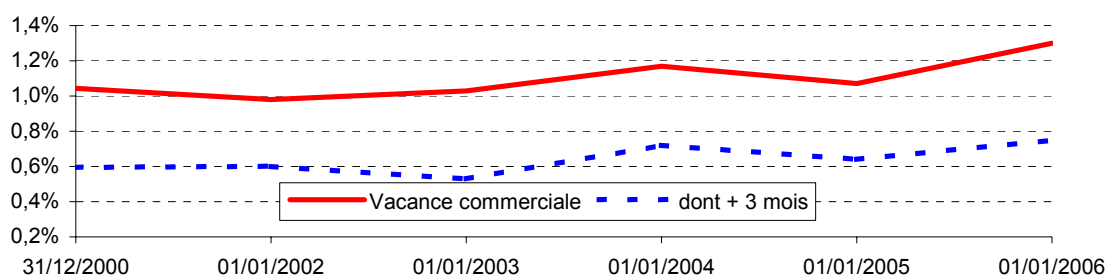
Cette remarque est également valable si on ramène la vacance à plus de trois mois pour mesurer les difficultés de mise en location, elle s'élève à 0,8%.

### Vacance au 1<sup>er</sup> janvier 2006

	Taux de vacance totale	Taux de vacance commerciale	dont taux vacance commerciale de + 3 mois
<b>Nord</b>	1,9%	0,9%	0,4%
<b>Pas-de-Calais</b>	2,3%	2,1%	1,5%
<b>Région</b>	<b>2,1%</b>	<b>1,3%</b>	<b>0,8%</b>

Source : DRE Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2006

### Evolution de la vacance



Source : DRE Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2006

**La mobilité**, avec un taux de 10,4%, est en légère baisse par rapport à la précédente enquête. Le niveau national affiche un taux de 10% au 1<sup>er</sup> janvier 2005.

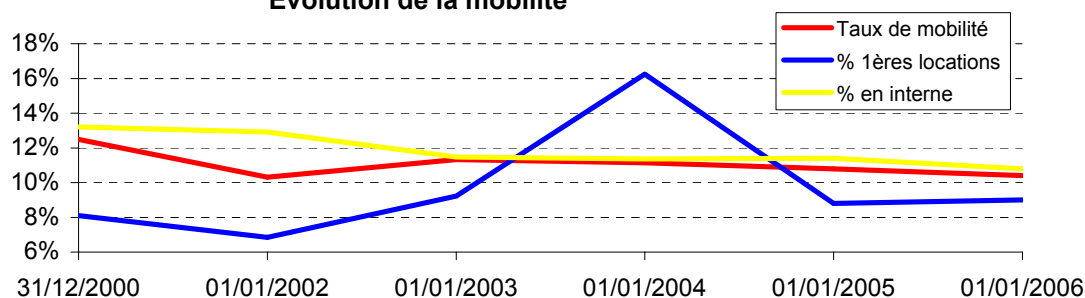
A l'intérieur de cette mobilité, les emménagements internes contribuent pour 10,8% et les premières locations pour 9% : ces dernières gardent leur niveau de l'année précédente.

### Mobilité au 1<sup>er</sup> janvier 2006

	Taux de mobilité	dont taux emménagements internes	dont taux 1 <sup>ères</sup> locations
<b>Nord</b>	10,2%	8,9%	8,3%
<b>Pas-de-Calais</b>	10,7%	14,6%	10,3%
<b>Région</b>	<b>10,4%</b>	<b>10,8%</b>	<b>9,0%</b>

Source : DRE Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2005

### Evolution de la mobilité



Source : DRE Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2006



## Les loyers :

En moyenne, le loyer mensuel pratiqué est compris entre 2,70 €/m<sup>2</sup> et 3,00 €/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'Epinorpa, etc.).

*En 2006, 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'Etat et l'organisme gestionnaire (bailleur)

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 : 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 SESP – EPLS

### Documentation régionale

 Enquête sur le parc locatif social - à paraître en mai 2007

---

Direction régionale de l'Équipement Nord – Pas-de-Calais  
Cellule Applications Statistiques  
44 rue de Tournai - BP 259 - 59019 LILLE CEDEX  
Télécopie : 03 20 13 48 45 – E-mail: [ASSIG.SGP.DRE-Nord-PdC@equipement.gouv.fr](mailto:ASSIG.SGP.DRE-Nord-PdC@equipement.gouv.fr)  
Secrétariat : 03 20 13 48 30  
Site Internet : [www.nord.equipement.gouv.fr](http://www.nord.equipement.gouv.fr)