

Avant-propos

La direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement 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 1er janvier 2008.

Cette enquête est régie par une convention qui lie le Service de l'Observation et des Statistiques (SoeS) du Commissariat Général au Développement Durable (CGDD) du ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable 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'Etat. 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 le SOeS.

Cette année, la Soginorpa fait partie intégrante du champ de l'enquête. Ce parc important fait fluctuer certaines courbes de tendances, d'où la nécessité d'une double analyse pour certaines données.

Avertissements

- Le champ de l'enquête sur le parc locatif social 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. Cette enquête est menée parallèlement au recensement des logements sociaux instauré par cette loi, et ce à des fins statistiques.
- Les données présentées sont celles transmises par les organismes de logements sociaux et n'ont subi aucun redressement. Elles reflètent donc exactement la vision qu'ont les organismes de leur parc locatif social.

L'équipe Projet
Edwige CROCQUEY
Alain MALLET

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	12
2.1.4 - Evolution	14
2.1.5 - Typologie	15
2.1.6 - Nombre de pièces	16
2.1.7 - Age	16
3 - TROISIÈME PARTIE	18
3.1 - Les éléments conjoncturels du parc locatif social	18
3.1.1 - Financement	18
3.1.2 - Conventionnement	19
3.1.3 - Mobilité	20
3.1.4 - Vacance	21
3.1.5 - Loyers	24
TABLE DES INDEX	27
GLOSSAIRE	28
BIBLIOGRAPHIE	29
ANNEXES	30

Principaux résultats

Situation du parc locatif social au 1er janvier 2008

Structure

logements composant le parc social régional

- ↳ proposés à la location
- ↳ loués à une association
- ↳ vides
- ↳ autres occupations ⁽¹⁾

Hors SOGINORPA Evolution par rapport à l'année précédente	
325 827	+1,2%
319 346	+0,9%
2 525	+6,6%
3 169	+31,7%
783	+65,9%

Avec SOGINORPA Evolution par rapport à l'année précédente	
389 789	+21,1%
356 786	+12,7%
2 525	+6,6%
5 423	NS
25 051	NS

Mis en location

logements mis en service en 2007

- ↳ neufs

4 208	+3,6%
3 770	+4,5%

4 219	+3,9%
3 781	+4,8%

Sortis du parc

logements sortis du parc en 2007

- ↳ logements vendus
- ↳ démolis
- ↳ changé d'usage

1 580	-26,7%
775	-3,7%
776	-42,2%
29	+31,8%

1 932	-10,9%
967	+20,1%
880	-34,4%
85	NS

Vacance

logements vacants

- ⇒ pour vacance technique
- ⇒ pour vacance commerciale
- ↳ en vacance commerciale de plus de trois mois

7 616	+11,7%
3 169	+31,7%
4 447	+0,8%
2 406	-8,3%

10 267	+50,5%
5 423	NS
4 844	+9,8%
2 503	-4,6%

Mobilité

emménagements en 2007

- ⇒ issus d'une première location
- ⇒ en interne aux organismes enquêtés

36 217	+0,9%
4 159	+9,1%
4 962	+1,5%

39 595	+10,3%
4 198	+10,1%
5 186	+6,1%

Conventionnement

logements conventionnés

- ↳ en raison de leur financement d'origine
- ↳ suite à des travaux
- ↳ à l'issue des accords cadres

96,6%	
317 188	+1,2%
138 024	+3,5%
89 737	+2,8%
89 427	-3,5%

90,9%	
336 100	+7,3%
138 143	+3,6%
108 530	+24,3%
89 427	-3,5%

Loyer

Le loyer moyen pratiqué est de 2,90 €/m² de surface corrigée par mois

(1) – A la Soginorpa, les "Autres occupations" correspondent aux logements occupés à titre gracieux par les ayant-droits du parc minier.

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 plus de 4,3 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, 7,3% par les Sociétés d'économie mixte de construction et 1,6% par les autres organismes.

• Données physiques nationales

Résidences principales	26 381 500	
- Locatif	10 324 978	39%
Privé	6 418 428	24%
Social	3 906 550	15%
- Propriétaires	15 166 303	57%
- Autres occupants	890 219	3%

Source : FILOCOM 2007 - DGI

En France, 57% des ménages sont des propriétaires et 39% des locataires, répartis entre le locatif privé à 24% et le locatif social à 15%.

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

Résidences principales	1 594 741	
- Locatif	676 342	42%
Privé	367 889	23%
Social	308 453	19%
- Propriétaires	890 751	56%
- Autres occupants	27 648	2%

Source : FILOCOM 2007 - DGI

La région affiche les mêmes taux de répartition des statuts d'occupation qu'au niveau national puisqu'il y a 56% de propriétaires et 42% de ménages locataires.

Par contre, la répartition des logements locatifs est différente ; le secteur du locatif privé est légèrement sous-représenté (23% contre 24% au niveau national) et le secteur locatif social est sur-représenté (19% contre 15% au niveau national).

Situation du parc national et comparaisons de régions métropolitaines

Structure

➤ 4 329 136 logements composent le parc locatif social métropolitain (champ EPLS).

Le nombre de logements du parc a progressé de plus de 0,5% entre le 1er janvier 2007 et le 1er janvier 2008. 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 27,5% du parc et affiche une perte de 0,1% par rapport à l'année précédente. La hausse pour la Région Nord - Pas-de-Calais est de 0,6%, ce qui la place au 3^e rang des régions pour le nombre de logements sociaux avec 9% du total des logements, juste derrière Rhône-Alpes qui est la deuxième région française, avec 9,7% du total et s'inscrit en hausse de 0,8%.

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

Mise en location

➤ 50 497 logements ont été mis en location en 2007 dont 42 670 issus de la construction neuve.

Les logements neufs représentent 84,5% des logements nouvellement mis en location soit une nouvelle augmentation de 6 points par rapport à l'année dernière. En Nord – Pas-de-Calais, la part des logements neufs est plus importante à 91,4%.

Vacance commerciale

➤ Le taux de vacance commerciale se stabilise à nouveau à 2,3%.

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, malgré une baisse de un point par rapport à l'année précédente, la Bourgogne affiche un taux supérieur à 4%.

Mobilité

➤ Le taux de mobilité s'élève à 9,7% et se caractérise par une très forte hétérogénéité.

La Franche-Comté avec un taux de 14,6% se détache très largement par rapport aux autres régions. Le Limousin, Midi-Pyrénées et Champagne-Ardenne ont une forte mobilité égale à 13%. Le taux de mobilité est en revanche inférieur ou égal à 6,5% dans les régions Ile-de-France, Provence-Alpes-Côte-d'Azur et Corse.

Loyer

➤ Le loyer mensuel moyen pratiqué est de 2,84 €/m² de surface corrigée (2,74 €/m² hors Ile-de-France) contre 2,77 €/m² au 1er janvier 2007. Ce loyer est inférieur à la moyenne nationale dans toutes les régions sauf en Ile-de-France, 3,14 €/m² et Nord - Pas-de-Calais, 2,92 €/m². Provence-Alpes-Côte d'Azur et la Corse sont dans la moyenne nationale. Les régions Auvergne, Poitou-Charentes et Limousin affichent les loyers moyens les plus bas : entre 2,55 €/m² et 2,57 €/m².

Densité

➤ Avec les données du recensement de la population rénové au 1^{er} janvier 2007, la densité du parc social par habitant est de 70,1 logements pour 1 000 habitants sur l'ensemble du territoire.

La région Nord-Pas-de-Calais arrive au 3^e rang national avec 96,9 logements pour 1 000 habitants, juste derrière l'Ile-de-France (102,6) mais c'est en Champagne-Ardenne que le tissu social est le plus dense avec un peu plus de 103 logements pour 1 000 habitants. A l'opposé, la densité du parc social la plus faible est en Midi-Pyrénées et en Corse avec respectivement 39,2 et 40,4 logements pour 1 000 habitants.

Taille

➤ Le parc de logements sociaux compte deux tiers de logements de 3 ou 4 pièces, 24% de 1 ou 2 pièces et 9,3% de 5 pièces ou plus. En Champagne-Ardenne, près de 15% des logements sont des 5 pièces ou plus. En revanche, en Ile-de-France, 29,1% des logements sont des 1 ou 2 pièces.

Type

➤ Le parc est composé à 84,5% de logements collectifs et à 15,5% de logements individuels.

Le Nord - Pas-de-Calais possède la plus grande proportion de logements individuels, 46,1%, en forte progression par rapport au 1^{er} janvier 2007, suite à l'intégration du parc de la Soginorpa, composé presque exclusivement de logements individuels.

1.1.2 Données régionales

Région	Parc locatif social au 01/01/2008	Évolution 2007-08 (%)	Parc pour 1000 habitants (RP rénové 2007) (‰)	Part des logements sociaux dans les résidences principales (RP rénové au 01/01/2007) (%)	Vacance totale (%)	Mobilité (%)
Île-de-France	1 191 411	-0,1	102,6	24,8	2,2	6,5
Rhône-Alpes	415 778	0,8	68,5	16,6	2,1	9,7
Nord-Pas-de-Calais	389 789	0,6	96,9	24,5	1,3	10,0
Provence-Alpes-Côte d'Azur	264 347	0,4	54,4	12,8	2,3	6,4
Pays de la Loire	197 197	0,4	56,7	13,7	2,6	12,6
Centre	186 391	0,1	73,7	17,3	3,4	12,6
Haute-Normandie	168 310	0,6	92,8	22,5	2,3	10,3
Lorraine	149 194	0,1	63,9	15,3	3,3	11,4
Bretagne	145 982	1,3	46,8	10,9	1,2	12,3
Champagne-Ardenne	138 041	0,2	103,3	24,2	3,5	13,0
Aquitaine	136 573	2,4	43,4	10,1	1,6	10,0
Picardie	134 937	0,0	71,1	18,0	1,5	10,5
Languedoc-Roussillon	115 480	0,5	45,0	10,5	2,5	9,0
Basse-Normandie	110 215	-0,3	75,5	17,9	2,5	11,6
Midi-Pyrénées	110 085	2,0	39,2	9,1	2,5	13,0
Bourgogne	104 937	0,4	64,4	14,8	4,1	12,9
Alsace	102 641	1,7	56,2	13,8	3,0	10,2
Poitou-Charentes	76 690	0,7	44,2	10,2	2,3	12,7
Franche-Comté	75 717	0,2	65,6	15,5	3,8	14,6
Auvergne	65 078	1,4	48,6	11,0	3,0	12,3
Limousin	38 291	0,2	52,2	11,5	3,4	13,0
Corse	12 052	1,6	40,4	9,9	1,0	6,0
Total métropole	4 329 136	0,5	70,1	16,7	2,3	9,7

Source : SOeS – EPLS au 1^{er} janvier 2008

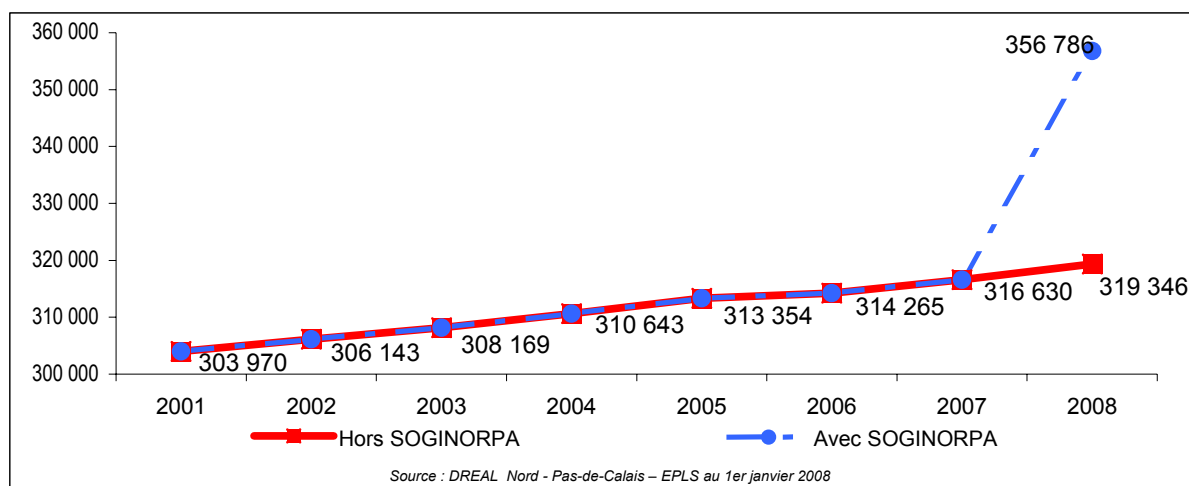
2 Deuxième partie

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

2.1.1 Caractéristiques

Le nombre de logements locatifs sociaux continue de croître, plus rapidement pour le parc total (+3 944 logements contre +2 450 logements au 1^{er} janvier 2007) mais de façon plus modérée pour les logements proposés à la location (+2 716 logements contre +2 365 logements au 1^{er} janvier 2007) avec un parc total de 325 827 logements dont 319 346 logements proposés à la location au 1^{er} janvier 2008. Cette année, l'intégration de la Soginorpa dans le parc locatif social fait bondir cette courbe de façon considérable (+67 906 logements dont 40 156 proposés à la location).

Evolution des logements proposés à la location au 1er janvier



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 sont en faible progression cette année (+156 logements soit une hausse de 6,6%), ils sont au nombre de 2 525 unités. La Soginorpa n'influe pas sur ces données.

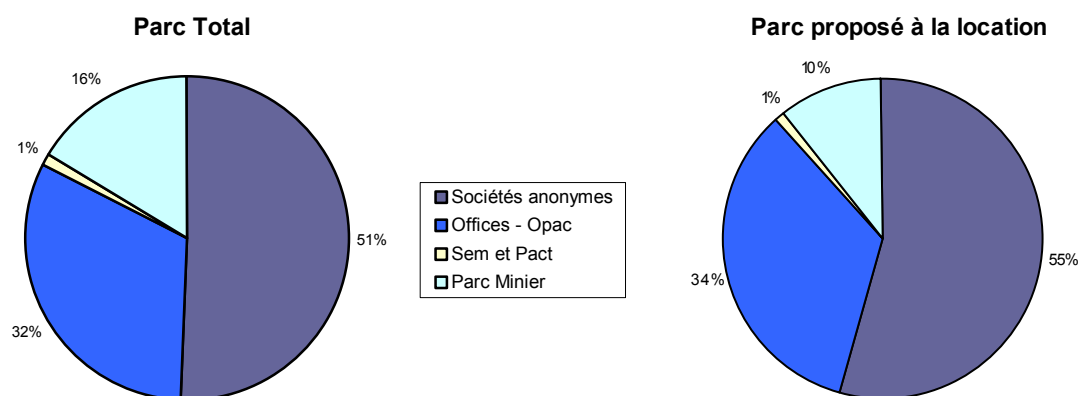
Le nombre de logements vides est en forte hausse cette année (+762 logements vides soit 31,7% en plus hors Soginorpa). Ce taux s'accélère quand on intègre la Soginorpa (+2 716 logements vides soit plus de 100% par rapport à 2007)

Les logements occupés à d'autres titres sont au nombre de 783, en augmentation de 66% cette année, mais ce taux explose avec les ayants droit de la Soginorpa, passant de 472 en 2007 à 25 051 en 2008.

La région compte donc un parc locatif social important réparti entre 44 bailleurs sociaux :

- 25 Sociétés anonymes d'HLM gèrent plus de 50% du parc
- 7 Offices d'HLM (OPHLM, Opac, etc.) gèrent près de 32% du parc
- 11 Pact et Sociétés d'économie mixte de construction gèrent un peu plus de 1% du parc
- La Soginorpa gère à elle seule plus de 16% du parc du parc total ne représente plus que 10,5% du parc proposé à la location.

Répartition de la gestion du parc par organisme



Source : DREAL Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1er janvier 2008

Les 10 principaux bailleurs sociaux régionaux gèrent chacun plus de 10 000 logements sociaux. Ce sont ainsi 3 Offices HLM et 6 Sociétés anonymes qui gèrent plus de 56% du parc social régional auxquels il faut ajouter dorénavant la Soginorpa pour près de 16% du parc régional.

2.1.2 Localisation

Au niveau du territoire régional, les 87% du parc HLM sont localisés principalement dans trois zones retenues comme zones d'études. L'intégration de la Soginorpa dans le champ de l'enquête change la donne, plaçant le Bassin minier en tête des acteurs pour le nombre de logements sociaux.

- 41% de logements sociaux dans le Bassin minier (bassins d'habitat de Douai, Valenciennes, Lens, Béthune)
- 31% de logements sociaux dans la Métropole (bassins d'habitat de Lille, Roubaix-Tourcoing) ;
- 15% de logements sociaux sur le Littoral (bassins d'habitat de Dunkerque, Calais et Boulogne).

Bassins d'habitat	Résidences Principales 2007	Poids relatif	Population 2006	Poids relatif	Hors SOGINORPA		Avec SOGINORPA	
					Nombre de logements sociaux	Poids relatif	Nombre de logements sociaux	Poids relatif
Lille	374 909	24%	899 483	22%	75 656	23%	75 771	19%
Roubaix Tourcoing	156 276	10%	419 683	10%	44 669	14%	44 669	11%
Valenciennes	141 378	9%	360 213	9%	29 077	9%	35 949	9%
Dunkerque	105 383	7%	268 402	7%	29 314	9%	29 314	8%
Douai	95 846	6%	248 451	6%	17 957	6%	28 674	7%
Maubeuge	52 484	3%	134 561	3%	13 672	4%	13 672	4%
Cambrai	45 508	3%	109 198	3%	5 485	2%	5 485	1%
Fourmies	11 752	1%	29 272	1%	2 729	1%	2 729	1%
Hors Bassin Nord	40 744	3%	104 357	3%	1 951	1%	1 951	1%
Hazebrouck	12 201	1%	31 283	1%	1 633	1%	1 633	0%
Avesnes	3 776	0%	9 331	0%	729	0%	729	0%
Le Quesnoy	4 082	0%	10 033	0%	613	0%	613	0%
Département du Nord	1 022 658	64%	2 565 257	64%	223 485	69%	241 189	62%

Source : DREAL Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1^{er} janvier 2008 – RP:Filocom 2007 – Population : Recensement INSEE 2006

Les bassins d'habitat de Lille, Roubaix-Tourcoing, Douai, Valenciennes et Dunkerque regroupent 89% des logements sociaux du département du Nord, le Bassin minier représentant à lui seul 30% de ce parc.

Bassins d'habitat	Résidences Principales 2005	Poids relatif	Population 2005	Poids relatif	Hors SOGINORPA		Avec SOGINORPA	
					Nombre de logements sociaux	Poids relatif	Nombre de logements sociaux	Poids relatif
Lens	153 231	10%	399 018	10%	35 887	11%	69 221	18%
Béthune	89 019	6%	222 452	6%	14 414	4%	27 312	7%
Boulogne	61 920	4%	153 654	4%	14 985	5%	14 985	4%
Calais	52 869	3%	133 434	3%	12 233	4%	12 233	3%
Arras	46 679	3%	113 143	3%	10 278	3%	10 278	3%
St Omer	35 355	2%	90 892	2%	5 792	2%	5 792	1%
Côte D'Opale	29 512	2%	68 772	2%	3 844	1%	3 844	1%
Hors Bassin Pas-de-Calais	64 052	4%	168 899	4%	2 888	1%	2 914	1%
Aire sur la Lys	10 642	1%	26 887	1%	1 056	0%	1 056	0%
Hesdin	3 695	0%	8 878	0%	568	0%	568	0%
St Pol Sur Ternoise	3 416	0%	8 348	0%	397	0%	397	0%
Département du Pas-de-Calais	572 083	34%	1 453 387	36%	102 342	31%	148 600	38%

Source : DREAL Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1^{er} janvier 2008 – RP:Filocom 2007 – Population : Recensement INSEE 2006

Les bassins d'habitat de Lens, Boulogne, Béthune et Calais concentrent 83% des logements sociaux du département du Pas-de-Calais, le Bassin minier représentant à lui seul 78% de ce parc.

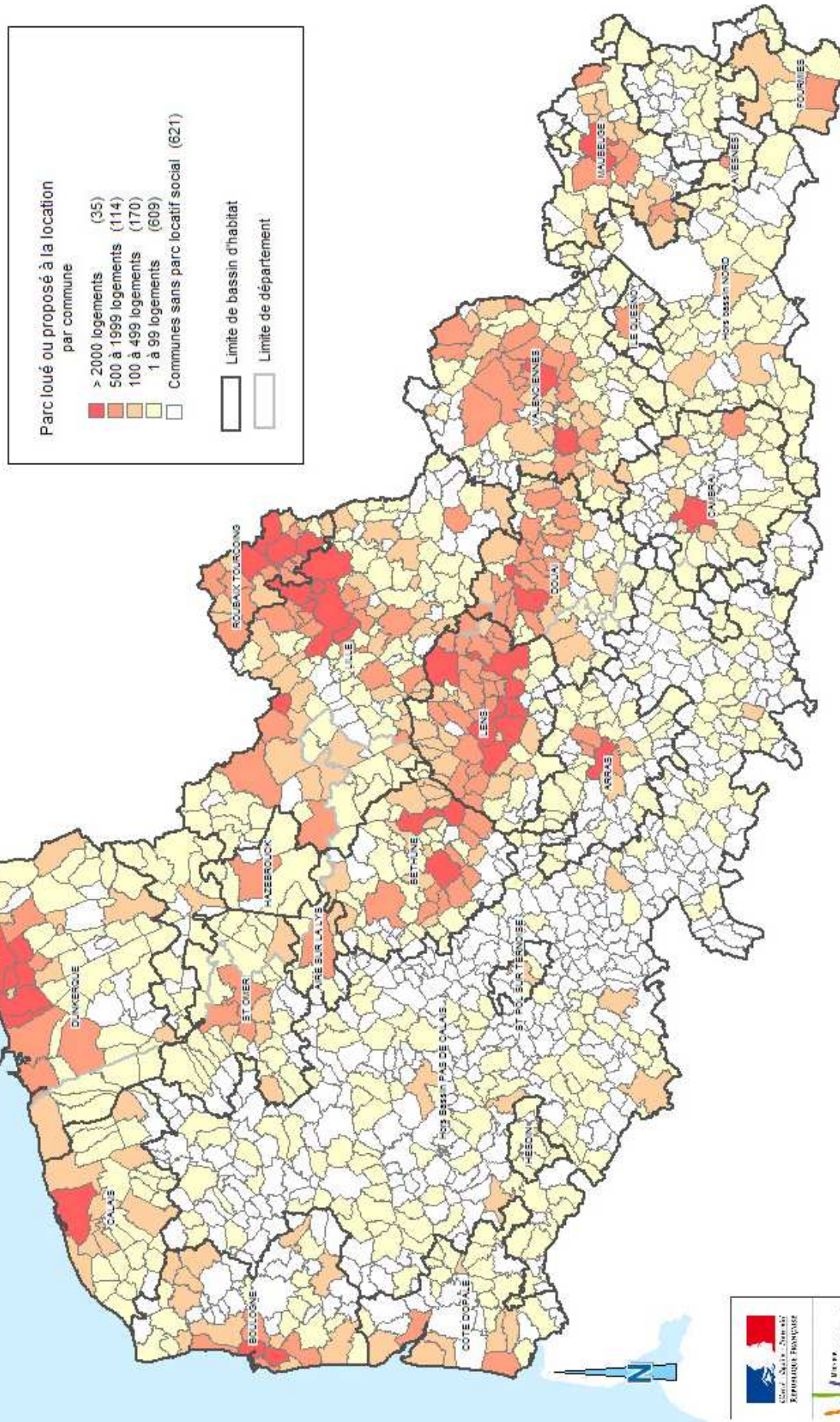
Le patrimoine de la Soginorpa se répartit quant à lui dans 6 bassins d'habitat :

Bassins d'habitat	Total logements	Poids relatif	Logements proposés à la location	Poids relatif
Lens	33 334	52%	19 408	52%
Béthune	12 898	20%	8 044	21%
Douai	10 717	17%	5 895	16%
Valenciennes	6 872	11%	3 987	11%
Lille	115	0%	85	0%
Hors Bassin Pas-de-Calais	26	0%	21	0%
Total	63 962	100%	37 440	100%

Source : DREAL Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1^{er} janvier 2008

EPLS

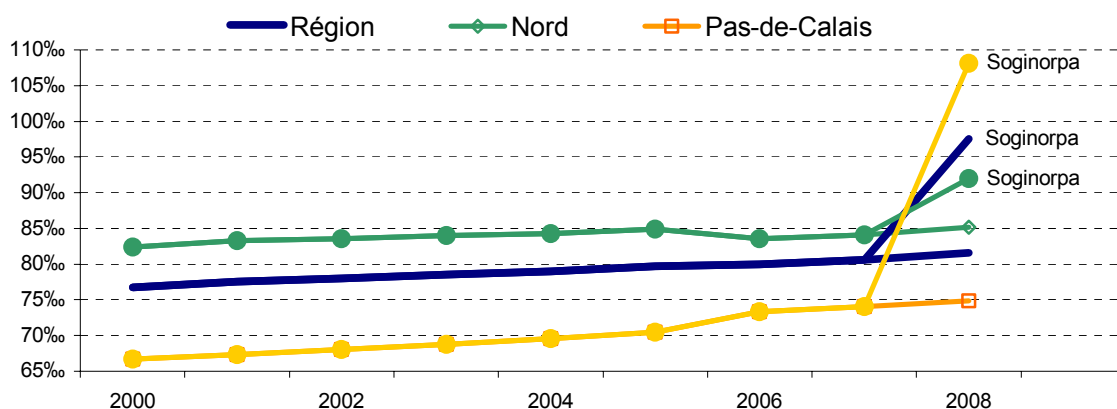
Répartition du parc locatif social au 01/01/2008



2.1.3 Densité

La région Nord-Pas-de-Calais présente une très forte densité du parc locatif social avec 81 logements sociaux pour 1 000 habitants. Cette densité, en progression régulière depuis 10 ans, est beaucoup plus importante dans le département du Nord, 87‰ contre 70‰ dans le département du Pas-de-Calais, mais en plus forte progression dans le département du Pas-de-Calais.

Densité par habitant au 1^{er} janvier



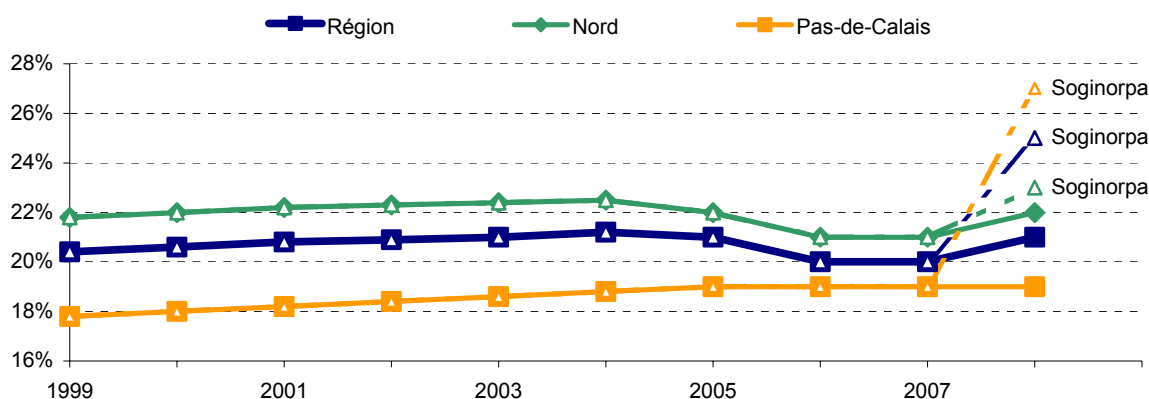
Bassins d'habitat	Population en 2006	Hors SOGINORNA		Avec SOGINORNA	
		Logements sociaux 01/01/2008	Logements sociaux pour 1 000 habitants	Logements sociaux 01/01/2008	Logements sociaux pour 1 000 habitants
Douai	248 451	17 957	72‰	28 674	115‰
Dunkerque	268 402	29 314	109‰	29 314	109‰
Roubaix-Tourcoing	419 683	44 669	106‰	44 669	106‰
Maubeuge	134 561	13 672	102‰	13 672	102‰
Valenciennes	360 213	29 077	81‰	35 949	100‰
Fourmies	29 272	2 729	93‰	2 729	93‰
Lille	899 483	75 656	84‰	75 771	84‰
Avesnes	9 331	729	78‰	729	78‰
Le Quesnoy	10 033	613	61‰	613	61‰
Hazebrouck	31 283	1 633	52‰	1 633	52‰
Cambrai	109 198	5 485	50‰	5 485	50‰
Hors Bassin Nord	104 357	1 951	19‰	1 951	19‰
Département du Nord	2 565 257	223 485	87‰	241 189	94‰
Lens	399 018	35 887	90‰	69 221	173‰
Béthune	222 452	14 414	65‰	27 312	123‰
Boulogne	153 654	14 985	98‰	14 985	98‰
Arras	113 143	10 278	91‰	10 278	91‰
Calais	133 434	12 233	92‰	12 233	92‰
Hesdin	8 878	568	64‰	568	64‰
St Omer	90 892	5 792	64‰	5 792	64‰
Côte d'Opale	68 772	3 844	56‰	3 844	56‰
St Pol sur Ternoise	8 348	397	48‰	397	48‰
Aire sur la Lys	26 887	1 056	39‰	1 056	39‰
Hors Bassin Pas de Calais	168 899	2 888	17‰	2 914	17‰
Département du Pas-de-Calais	1 453 387	102 342	70‰	148 600	102‰
Région	4 018 644	325 827	81‰	389 789	97‰

Source : DREAL Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1^{er} janvier 2008 – Recensement INSEE 2006

L'intégration de la Soginorpa fait passer de 3 à 7 le nombre de bassins d'habitat ayant un nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants supérieur à 100%, avec une progression de 43 points pour le bassin d'habitat de Douai, de 83 points pour Lens et de 59 points pour Béthune.

Dans la région Nord-Pas-de-Calais, un logement sur cinq est un logement social. Ce taux est ramené à un sur quatre avec l'intégration de la Soginorpa. La densité de logements sociaux qui était plus élevée dans le département du Nord (22% contre 18% dans le département du Pas-de-Calais) s'inverse avec la Soginorpa (26% contre 24% dans le département du Nord).

Densité de logements sociaux au 1^{er} janvier



Source : DREAL Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1^{er} janvier 2008

Bassins d'habitat	Résidences Principales 2006	Hors SOGINORNA		Avec SOGINORNA	
		Logements sociaux 01/01/2008	Logements sociaux pour 100 logements	Logements sociaux 01/01/2008	Logements sociaux pour 100 logements
Douai	95 846	17 957	19%	28 674	30%
Roubaix-Tourcoing	156 276	44 669	29%	44 669	29%
Dunkerque	105 383	29 314	28%	29 314	28%
Maubeuge	52 484	13 672	26%	13 672	26%
Valenciennes	141 378	29 077	21%	35 949	25%
Fourmies	11 752	2 729	23%	2 729	23%
Lille	374 909	75 656	20%	75 771	20%
Avesnes	3 776	729	19%	729	19%
Le Quesnoy	4 082	613	15%	613	15%
Hazebrouck	12 201	1 633	13%	1 633	13%
Cambrai	45 508	5 485	12%	5 485	12%
Hors Bassin Nord	40 744	1 951	5%	1 951	5%
Département du Nord	1 022 658	223 485	22%	241 189	24%
Lens	153 231	35 887	23%	69 221	45%
Béthune	89 019	14 414	16%	27 312	31%
Boulogne	61 920	14 985	24%	14 985	24%
Calais	52 869	12 233	23%	12 233	23%
Arras	46 679	10 278	22%	10 278	22%
St Omer	35 355	5 792	16%	5 792	16%
Hesdin	3 695	568	15%	568	15%
Côte d'Opale	29 512	3 844	13%	3 844	13%
St Pol sur Ternoise	3 416	397	12%	397	12%
Aire sur la Lys	10 642	1 056	10%	1 056	10%
Hors Bassin Pas de Calais	64 052	2 888	5%	2 914	5%
Département du Pas-de-Calais	572 083	102 342	18%	148 600	26%
Région	1 594 741	325 827	20%	389 789	24%

Source : DREAL Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1^{er} janvier 2008 – Filocom 2007

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

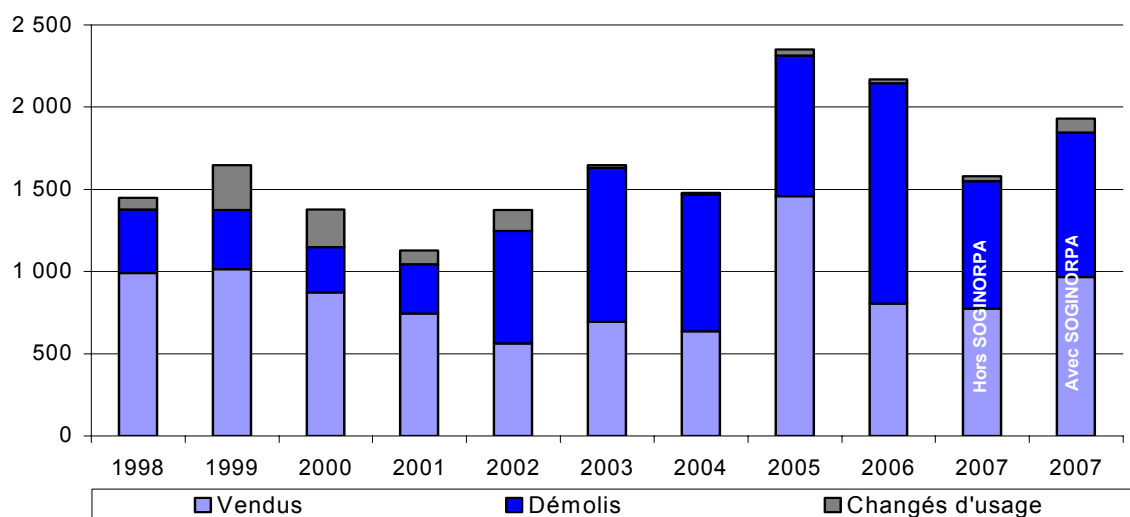
En revanche, si les bassins d'habitat de Roubaix-Tourcoing, Dunkerque, Maubeuge et Boulogne gardent une densité supérieure ou égale à la moyenne régionale sans la Soginorpa, ils sont supplantés par les bassins d'habitat de Douai, Béthune et surtout Lens avec la Soginorpa.

2.1.4 Evolution

Les mises en location en 2007 dépassent cette année encore les 4 000 logements mis en service et 93% de ces logements mis en service sont neufs, les autres, soit moins de 10%, sont issus d'acquisitions. Cette répartition est presque identique dans chacun des deux départements puisque les logements mis en service sont neufs à 90% dans le Nord et 96% dans le Pas-de-Calais. Il est à noter que l'entrée de la Soginorpa dans le parc n'influe quasiment pas sur les mises en service 2007 (11 logements)

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

Evolution des logements sortis du parc



Source : DREAL Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1er janvier 2008

Les démolitions ont retrouvé le rythme d'avant 2006. Ainsi 880 logements sociaux ont été détruits en 2007, soit une baisse de plus de 65% par rapport à l'année dernière. La Soginorpa a détruit pour sa part une centaine de logements principalement situés dans le Pas-de-Calais.

Les démolitions sont en hausse dans le Pas-de-Calais (+37% dont 20% pour le parc Soginorpa) et en baisse dans le département du Nord (-69%).

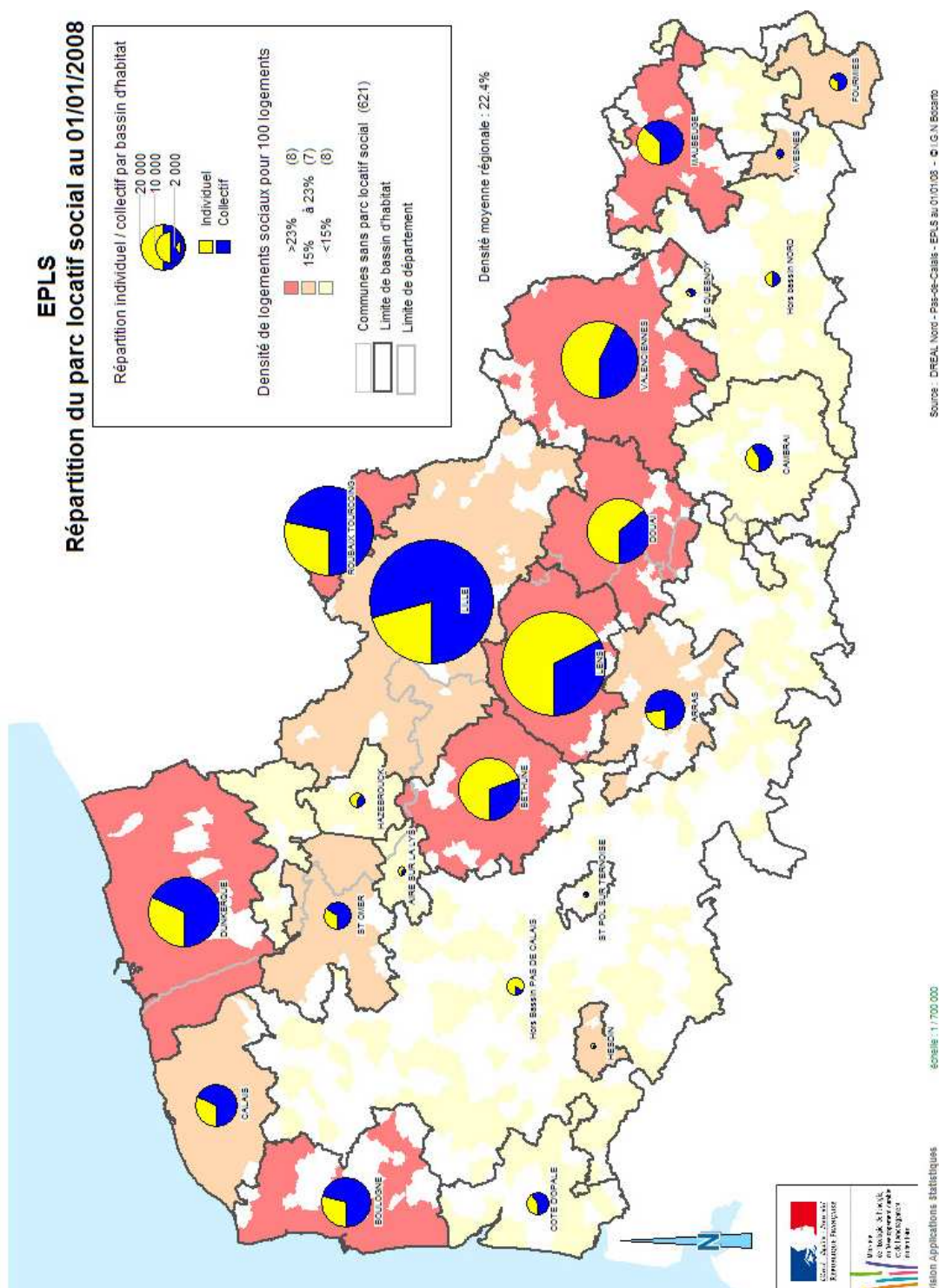
Si on excepte la Soginorpa, les ventes de logements ont chuté de près de 4% en 2007. Ce taux remonte à +20% avec la Soginorpa. Ainsi, 967 logements ont été vendus en 2007, dont 291 vendus à des particuliers. La chute des ventes est localisée dans le Nord (-24% hors Soginorpa / -12% avec la Soginorpa). Le Pas-de-Calais quant à lui subit une forte progression de ses ventes avec ou sans Soginorpa avec respectivement +68% et +132%.

Les changements d'usage sont traditionnellement peu importants, bien que le nombre de ces logements ait fortement progressé cette année avec la Soginorpa, passant de 22 logements en 2006 à 85 logements en 2007. Ces logements sont essentiellement situés dans le Pas-de-Calais.

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 : 36% des logements proposés à la location hors Soginorpa. Ce taux passe à 42% avec la Soginorpa, le parc de cette dernière étant constitué à 99% de logements individuels.

La proportion de logements sociaux individuels atteint 55% dans le Pas-de-Calais et 35% dans le Nord.

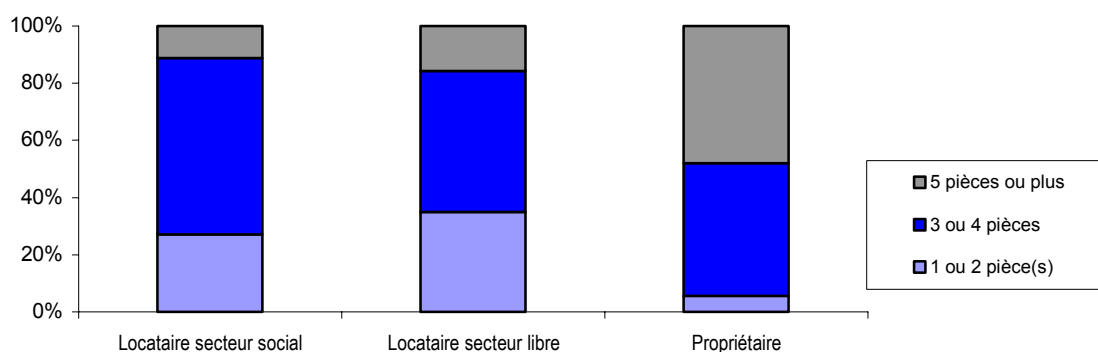


2.1.6 Nombre de pièces

Selon la source des données Filocom, le parc locatif social est majoritairement composé de logements T3 et T4, qui représentent plus de 64% 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. L'apport des logements Soginorpa ne modifie pas fondamentalement la répartition par type

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



Source : DGI – Filocom 2007

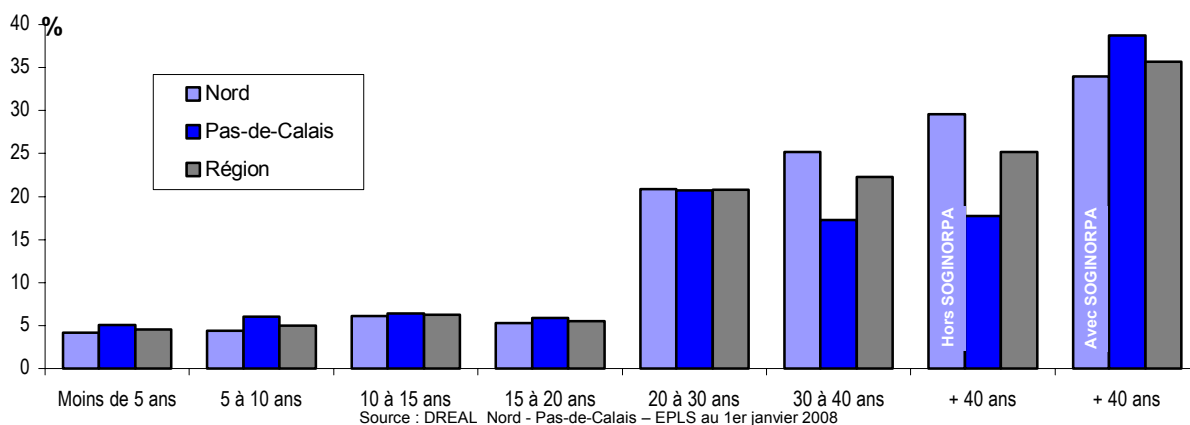
2.1.7 Age

Plus de la moitié des logements du parc (53%) ont 30 ans ou plus. Ce taux monte à 58% avec les logements Soginorpa. En effet, à quelques exceptions près, le parc est un parc ancien de plus de 40 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, 59% du parc a plus de 30 ans dans le Nord contre 56% pour le département du Pas-de-Calais.

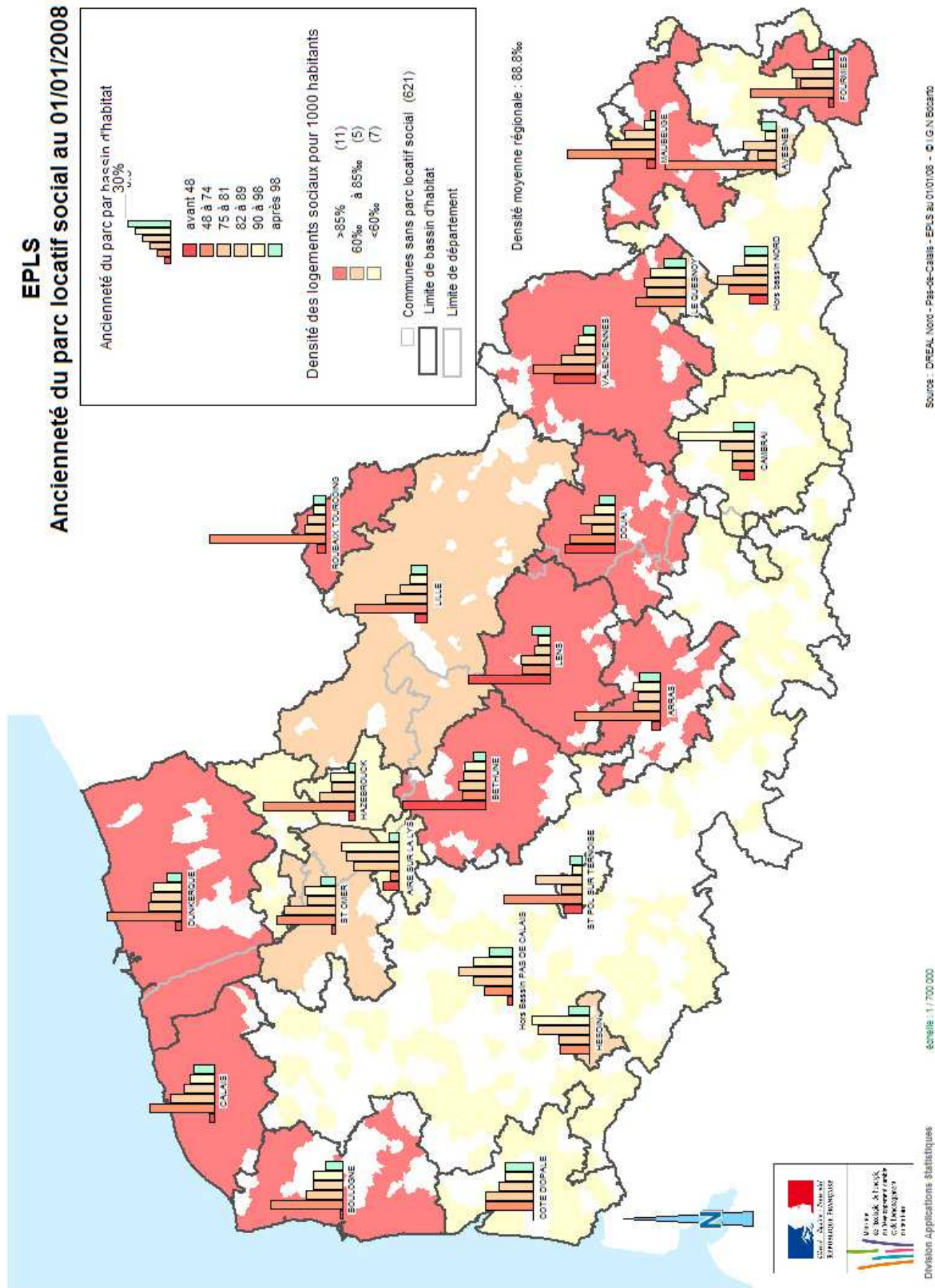
En revanche, le département du Pas-de-Calais possède un parc récent plus important que le Nord, 11% des logements sociaux ont moins de 10 ans dans le Pas-de-Calais, contre moins de 9% dans le Nord.

Répartition du parc selon l'âge



EPLS

Ancienneté du parc locatif social au 01/01/2008



3 Troisième partie

3.1 Les éléments conjoncturels du parc locatif social

3.1.1 Financement

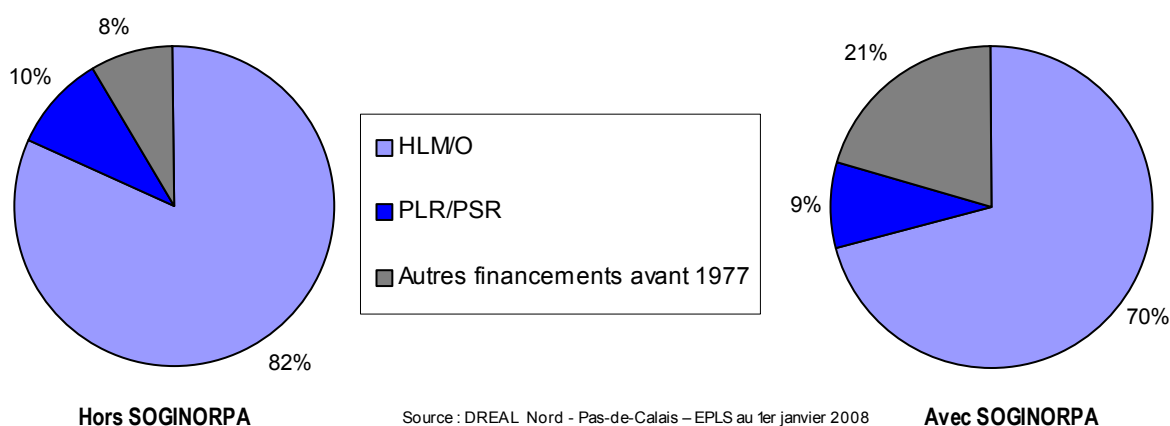
Il s'agit du financement du programme à son entrée dans le parc locatif social, sans tenir compte des éventuels financements des réhabilitations ultérieures.

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

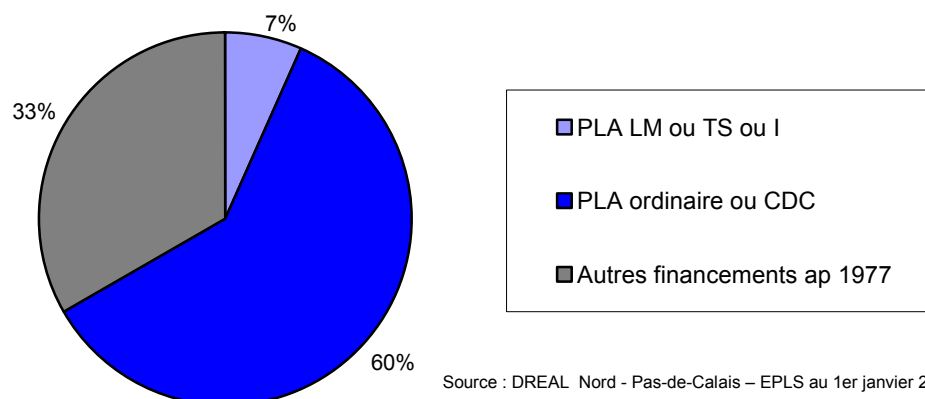
Financements avant 1977

Dans la région, 52% (+2 points avec l'intégration de la Soginorpa) 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 70% mais l'apport de la Soginorpa fait croître les financements autres (essentiellement du "Financement HBNPC") passant le taux de 8% à 21%.



Financements après 1977



Après 1977, c'est le financement social : parc locatif ordinaire ou caisse des dépôts et consignations, qui, avec 60%, prédomine dans le parc. Le taux des autres financements après 1977 passe également de 28% à 33%, soit une hausse de 5 points avec l'apport du parc Soginorpa qui bénéficie pour sa part quasi-exclusivement de financements HBNPC.

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 98% hors Soginorpa ce qui permet à presque tous les locataires de prétendre à l'aide personnalisée au logement. Ce taux descend à 91% avec le parc Soginorpa, celui-ci n'étant conventionné qu'à 42%, essentiellement avec des travaux.

Le parc a été conventionné à 44% avec des PLA, à 28% avec des travaux en Palulos et à 28% sans travaux lors de la mise en place de la politique des accords cadres.

Type de conventionnement selon la nature des logements

Hors SOGINORPA	Nord			Pas-de-Calais			Région		
	Individuel	Collectif	Ensemble	Individuel	Collectif	Ensemble	Individuel	Collectif	Ensemble
PLA/PAP/PC locatif	55%	33%	40%	71%	36%	51%	61%	34%	44%
Avec travaux	15%	24%	21%	22%	58%	43%	18%	34%	28%
Sans travaux	30%	43%	39%	6%	6%	6%	21%	32%	28%
Avec SOGINORPA	Nord			Pas-de-Calais			Région		
	Individuel	Collectif	Ensemble	Individuel	Collectif	Ensemble	Individuel	Collectif	Ensemble
PLA/PAP/PC locatif	51%	33%	39%	54%	36%	45%	52%	34%	41%
Avec travaux	20%	24%	23%	41%	58%	50%	30%	34%	32%
Sans travaux	28%	43%	38%	5%	6%	5%	18%	32%	27%

Source : DREAL Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1^{er} janvier 2008

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 mais la Soginorpa réduit cette particularité.

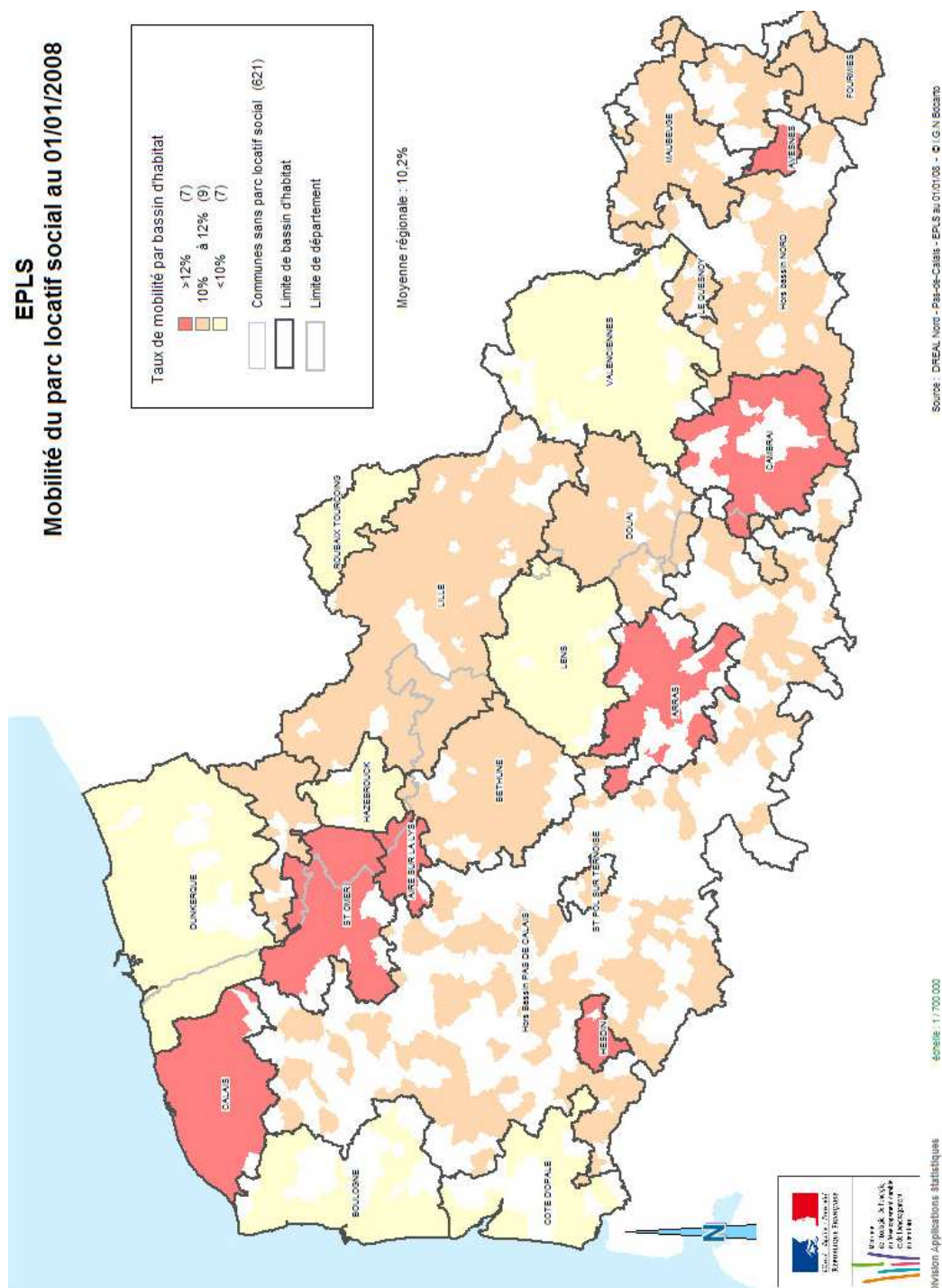
Sur le parc collectif, la situation est plus variée. Dans le Pas-de-Calais, c'est le conventionnement avec travaux qui prédomine. Le parc, plus récent, a été systématiquement réhabilité, comme le montre la part résiduelle du conventionnement sans travaux qui n'est que de 6%. Dans le Nord, les trois types de conventions sont mieux répartis mais le conventionnement sans travaux est le plus représenté : 43%.

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 reste stable par rapport à l'enquête précédente et il s'établit à 10,1%. Ce taux gagne 1,1 point quand on intègre la Soginorpa pour passer à 11,2%. Le taux des deux départements se situe entre 10% et 10,4% hors Soginorpa. L'écart se creuse entre les départements en comptabilisant les logements Soginorpa. La mobilité devient nettement supérieure dans le Pas-de-Calais avec un taux de 12,7%



Les emménagements internes sont quant à eux stables et atteignent 13,1% et 13,6% de l'ensemble des emménagements selon que l'on intègre le parc Soginorpa ou non. Cette même mobilité reste identique dans le département du Nord avec ou sans Soginorpa à 14,1%, en hausse de un point par rapport à l'année précédente. Le département du Pas-de-Calais a connu une baisse de sa mobilité interne de près de 3 points, à 11,5%.

Hors SOGINORPA	Taux de mobilité	dont emménagements internes	dont 1ères locations
Nord	10,0%	14,1%	9,9%
Pas-de-Calais	10,4%	13,0%	14,6%
Région	10,1%	13,7%	11,5%
Avec SOGINORPA	Taux de mobilité	dont emménagements internes	dont 1ères locations
Nord	10,4%	14,1%	9,5%
Pas-de-Calais	12,7%	11,5%	12,4%
Région	11,2%	13,1%	10,6%

Source : DREAL Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1^{er} janvier 2008

Au niveau régional, un seul point sépare les premières locations pour le parc avec ou sans Soginorpa. Il y a par contre un écart positif d'au moins 3 points entre le Nord et le Pas-de-Calais.

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.

		Hors SOGINORPA			Avec SOGINORPA		
	Type de logement	Taux de mobilité	dont emménagements internes	dont 1ères locations	Taux de mobilité	dont emménagements internes	dont 1ères locations
Nord	Individuel	5,3%	20,4%	22,5%	5,7%	19,4%	19,3%
	Collectif	12,1%	12,5%	6,7%	12,1%	12,5%	6,6%
Pas-de-Calais	Individuel	5,7%	17,1%	29,0%	6,9%	11,9%	17,6%
	Collectif	13,7%	11,3%	8,8%	13,7%	11,2%	8,8%
Région	Individuel	5,5%	19,0%	25,3%	6,3%	15,5%	18,4%
	Collectif	12,6%	12,1%	7,3%	12,6%	12,1%	7,3%

Source : DREAL Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1^{er} janvier 2008

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 1,5% de vacance commerciale, la région augmente encore de 0,1 point par rapport à l'année précédente (stabilité à 1,4% hors Soginorpa). Cette évolution de la vacance commerciale est surtout portée par le Pas-de-Calais à un taux de 2,1%, en baisse de 0,3 point en un an. La vacance commerciale est quant à elle en hausse de 0,2 point dans le Nord avec ou sans Soginorpa.

Hors SOGINORPA	Taux de vacance totale	Taux de vacance commerciale	dont taux de vacance commerciale de plus de 3 mois
Nord	2,2%	1,1%	0,5%
Pas-de-Calais	2,7%	2,1%	1,3%
Région	2,4%	1,4%	0,8%
Avec SOGINORPA	Taux de vacance totale	Taux de vacance commerciale	dont taux de vacance commerciale de plus de 3 mois
Nord	2,4%	1,1%	0,5%
Pas-de-Calais	3,7%	1,9%	1,1%
Région	2,9%	1,4%	0,7%

Source : DRE Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1er janvier 2008

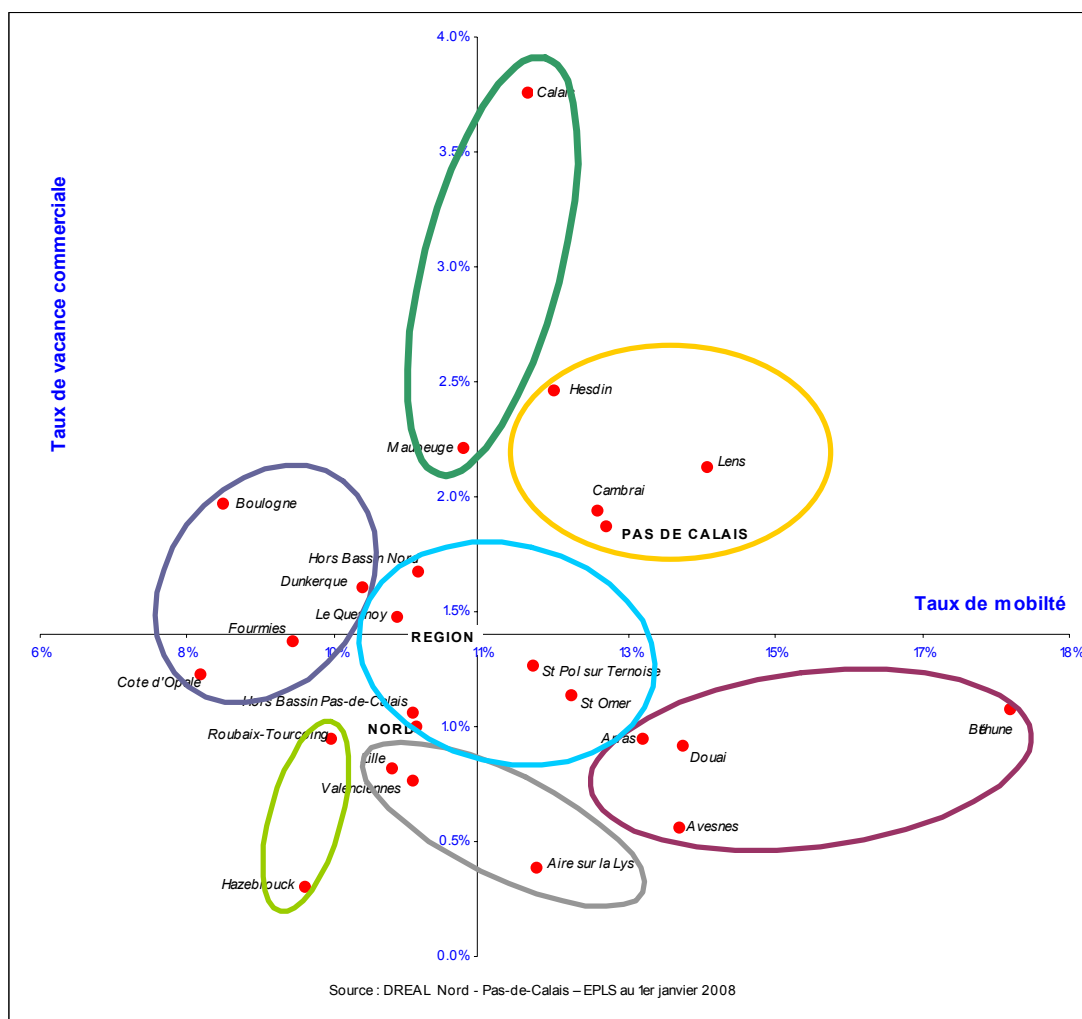
La vacance commerciale de plus de 3 mois, qui mesure la difficulté de mise en location, est en légère baisse de 0,1 point par rapport à l'année précédente au niveau régional, que ce soit en individuel ou en collectif. Cette vacance est en hausse de 0,1 point dans le département du Nord mais est en baisse d'environ 0,3 point dans le département du Pas-de-Calais.

		Hors SOGINORPA		Avec SOGINORPA	
	Type de logement	Taux de vacance commerciale	dont plus de 3 mois	Taux de vacance commerciale	dont plus de 3 mois
Nord	Individuel	0,7%	0,4%	0,8%	0,4%
	Collectif	1,2%	0,6%	1,2%	0,6%
Pas-de-Calais	Individuel	0,9%	0,3%	1,0%	0,3%
	Collectif	3,0%	2,0%	3,0%	2,0%
Région	Individuel	0,8%	0,4%	0,9%	0,3%
	Collectif	1,7%	1,0%	1,7%	1,0%

Source : DRE Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1er janvier 2008

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

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



Ce graphique distingue plusieurs groupes de bassins d'habitat qui rassemblent les mêmes caractéristiques de mobilité et de vacance.

La première classe regroupe les bassins d'habitat du Quesnoy, de St Pol sur Ternoise, St Omer, les deux Hors bassin d'habitat Nord et Pas-de-Calais et le département du Nord, ils affichent des données de mobilité et de vacance proches de la moyenne régionale.

La deuxième classe est formée des bassins d'habitat de Calais et Maubeuge, bassins d'habitat présentant une mobilité proche de la moyenne régionale mais une vacance beaucoup plus élevée.

La troisième classe comprend les bassins d'habitat de Lille, Valenciennes et Aire sur la Lys, bassins d'habitat où la mobilité reste proche de la moyenne régionale mais où la vacance légèrement plus faible.

La quatrième classe comprend les bassins d'habitat de Cambrai, Lens et Hesdin ainsi que le département du Pas-de-Calais, bassins d'habitat où il y a une forte mobilité, et une forte vacance.

La cinquième classe comprend les bassins d'habitat de Douai, Avesnes, Arras et Béthune, bassins d'habitat où il y a une forte mobilité et une vacance assez faible.

La sixième classe comprend les bassins d'habitat de Dunkerque, Fourmies, Boulogne et Côte d'Opale, bassins d'habitat où il y a une faible mobilité et un taux de vacance moyen.

Enfin une septième classe comprend les bassins d'habitat de Roubaix-Tourcoing et Hazebrouck qui ont une mobilité et une vacance 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 en augmentation cette année après plusieurs années de relative stabilité. La hausse des prix est cependant plus modérée que dans le secteur privé, reflétant la poursuite du gel des loyers recommandé par l'union sociale pour l'habitat à ses adhérents, en accord avec l'Etat.

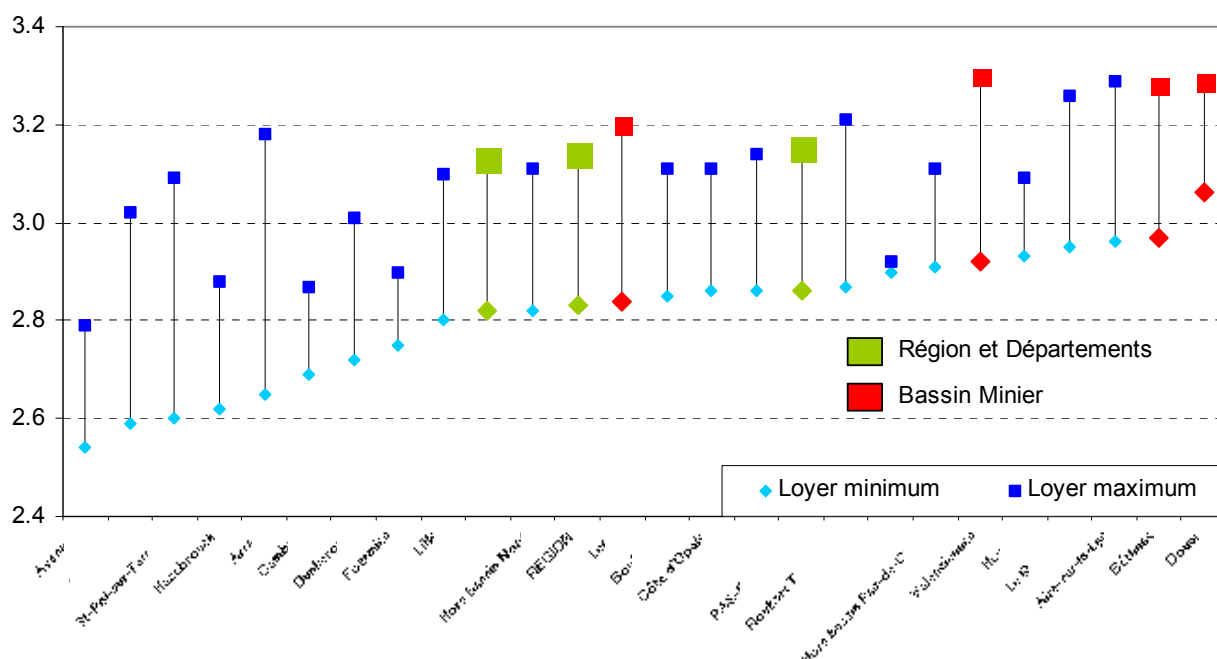
Ainsi, dans la région Nord - Pas-de-Calais, le loyer mensuel moyen est de 2,90 € par m² de surface corrigée avec ou sans la Soginorpa. Les loyers mensuels sont compris entre 2,83 € et 3,14 € par m² hors Soginorpa mais cette fourchette s'élargit avec la Soginorpa (2,81€ et 3,17€ par m²).

Le bassin d'habitat d'Arras, avec des loyers moyens compris entre 2,65 € et 3,18 €, se démarque des autres zones de la région en affichant une amplitude plus conséquente des loyers. Il est suivi de très près par les bassins d'habitat de St Pol sur Ternoise et Maubeuge.

L'intégration de la Soginorpa dans le parc influe sur l'amplitude des loyers au niveau régional et départemental. Cette variation est très faible dans la Région et le département du Nord. Le Pas-de-Calais est plus impacté avec des variations minimum de -5 centimes d'euros et maximum de +9 centimes d'euros.

Les bassins d'habitat du Bassin Minier subissent également cette amplitude avec des mini/maxi pouvant aller de -14 centimes d'euros à +15 centimes d'euros pour Béthune.

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

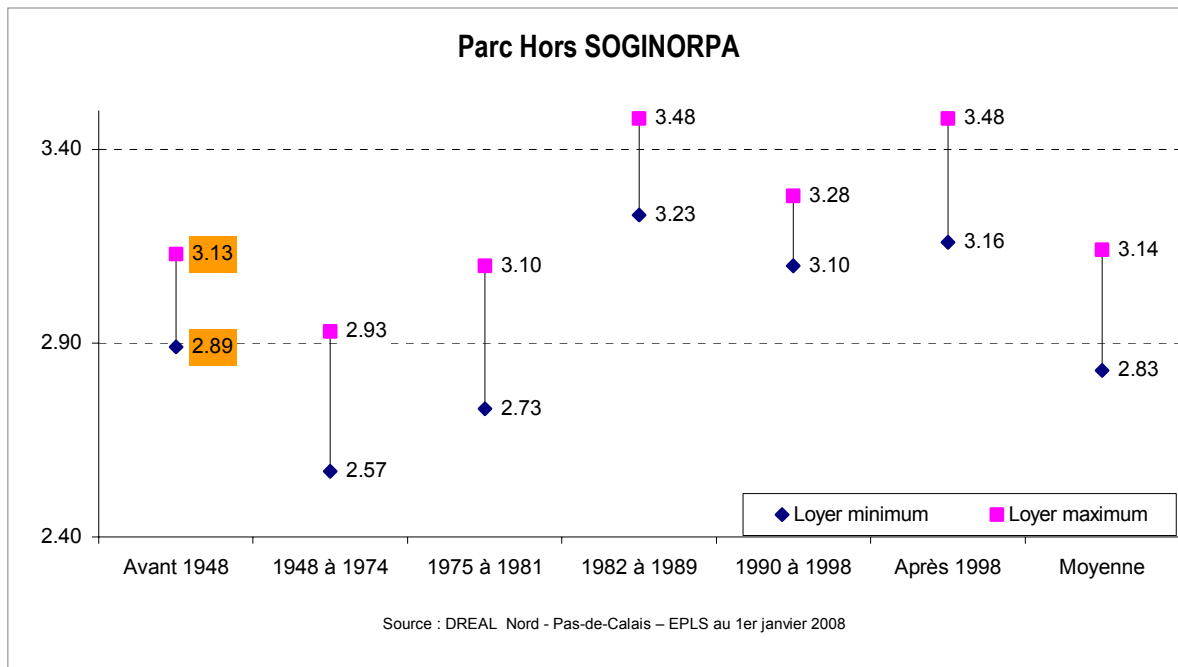


Source : DREAL Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1^{er} janvier 2008

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.

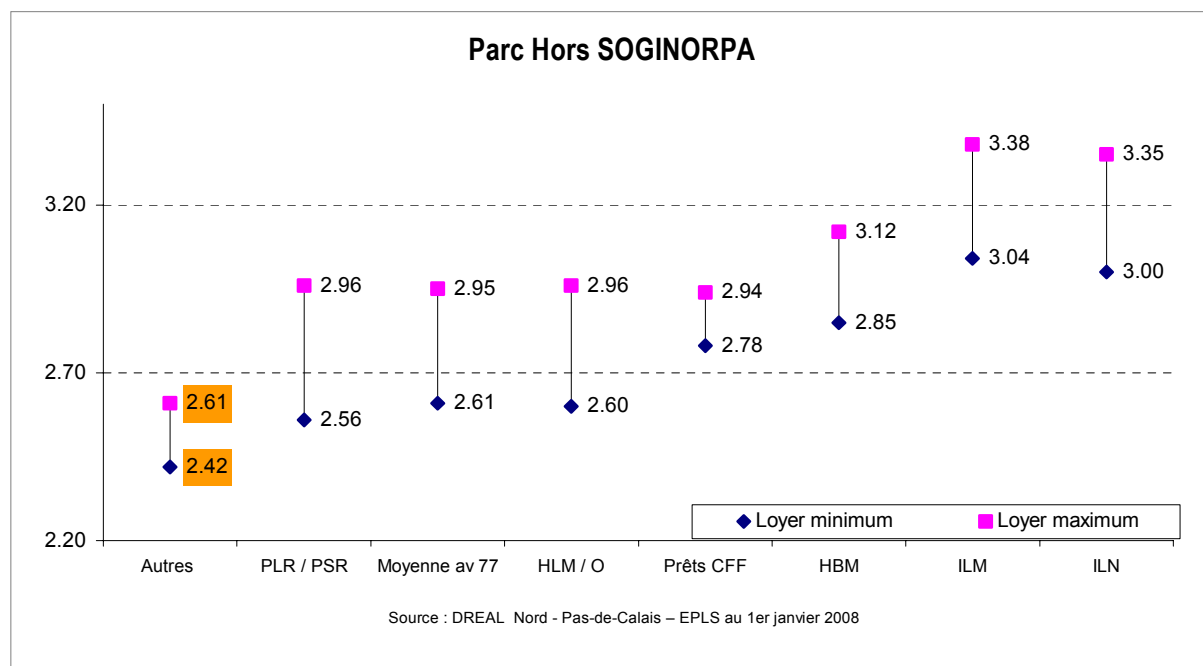
Loyers en € par m² de SC selon l'année de mise en location du parc



Les loyers dépendent aussi fortement du type de financement d'origine du programme.

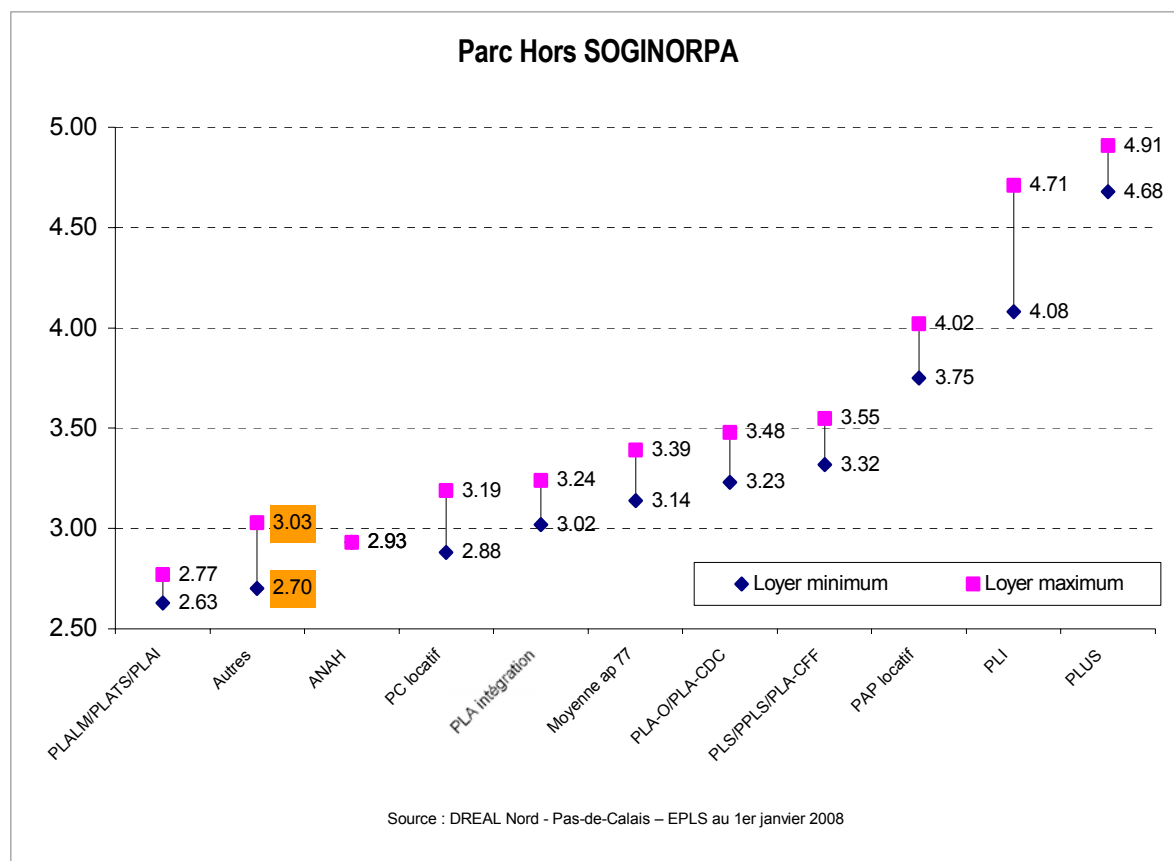
Les loyers les moins élevés se rencontrent dans le parc le plus ancien, construit avant 1977. Les logements destinés aux ménages les plus modestes remplissent bien leur rôle puisque les loyers les moins élevés se trouvent dans les différents PLA très sociaux et dans les anciens PLR ou PSR. L'intégration du parc de la Soginorpa (parc ancien) change le loyer en € par m² pour le parc avant 1948 avec des bornes mini/maxi de 2,69€/m² et 3,48€/m² de surface corrigée.

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



Les bornes minimum et maximum de loyer mensuel moyen sont comprises entre 2,42 et 3,38 €/m² de surface corrigée. Seuls les financements « Autres » subissent une modification de leurs bornes avec la Soginorpa, passant en mini/maxi à 2,28€/m² et 3,51€/m² de surface corrigée.

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



Les bornes minimum et maximum de loyer mensuel moyen sont comprises entre 2,63 et 4,91 €/m² de surface corrigée.

Comme pour les financements avant 1977, seuls les financements « Autres » subissent une modification de leurs bornes avec la Soginorpa, passant en mini/maxi à 2,67€/m² et 3,17€/m² de surface corrigée.



L'intégralité du parc Soginorpa se situe dans cette zone

Table des index

TYPES D'ORGANISMES

ANAH	Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat
CGDD	Commissariat Général au Développement Durable
DGCL	Direction générale des Collectivités locales
DRE	Direction régionale de l'Équipement
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
SOeS	Service de l'Observation et des Statistiques
UNFOHLM	Union nationale et les fédérations d'organismes HLM
SOGINORPA	Organisme créé en 1986 par Charbonnage de France

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
HBNPC	Houillères du Bassin du Nord et du Pas-de-Calais

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 individuel : un logement est dit « individuel » lorsqu'il présente une entrée séparée, il est dit « collectif » sinon.

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 1er 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

📖 Chiffres et Statistiques n°41 « Le parc locatif social au 1^{er} janvier 2008 » - MEEDDAT, CGDD, Soes – Juin 2009

DOCUMENTATION RÉGIONALE

📖 Pages de Profils n°54 - « Le poids des dépenses de logement s'accroît dans le budget des ménages » - INSEE - DREAL - Conseil Régional – Avril 2009

📖 Pages de Profils n°93 - « Caractéristiques et qualité du logement en Nord – Pas-de-Calais » - INSEE - DRE - Conseil Régional – Avril 2008

📖 Pages de Profils n°34 - « Se loger en Nord – Pas-de-Calais – Les parcours résidentiels se transforment » - INSEE - DREAL - Conseil Régional – Avril 2009

INTERNET

@ Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de la Mer

<http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/>

@ Site de la DREAL Nord-Pas-de-Calais

<http://www.nord-pas-de-calais.developpement-durable.gouv.fr>

Quelques précisions sur la société Soginorpa

Pour la première fois, la Soginorpa a été intégrée dans le champ de l'enquête au 1^{er} janvier 2008. Créée en 1986 par Charbonnage de France, **Soginorpa** est une société par actions simplifiée (SAS) rachetée par EPINORPA en 2002. Elle gère actuellement un parc de 65 000 logements issus des compagnies minières des Houillères du Nord - Pas-de-Calais, répartis sur l'ensemble du bassin minier du Valenciennois à l'Ouest de Bruay-la-Buissière. Le parc est constitué essentiellement de maisons individuelles. Une partie de ces logements n'est pas proposé à la location car encore occupé par des ayants-droits des anciens mineurs.

Annexes