

n° 1  
mars  
2019

## Le Parc Locatif Social en Hauts-de-France au 1<sup>er</sup> janvier 2018

### Les dossiers de la DREAL Hauts-de-France

Au 1<sup>er</sup> janvier 2018, le parc locatif social de la région Hauts-de-France compte 576 000 logements, en progression de 1,3 % sur un an.

Pendant l'année 2017, 6 900 logements ont été mis en service, la plupart d'entre eux sont des logements neufs (96,5 %). Dans le même temps, un millier de logements ont été démolis, 1 400 ont été vendus et une centaine de logements ont changé d'usage ou ont été restructurés.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2018, un peu plus de 11 500 logements sont vacants dont 5 000 le sont depuis plus de trois mois.

Près de 76 % des logements sociaux ont réalisé un diagnostic de performance énergétique, c'est quatre points de plus qu'un an auparavant.

Figure 1 : le parc locatif des bailleurs sociaux en Hauts-de-France, au 1er janvier 2018

Mode d'occupation		Nombre de logements
proposés à la location	loués	525 339
	vacants	11 510
vides		15 466
pris en charge par une association		5 830
occupés avec ou sans contrepartie financière		17 871
<b>Ensemble du parc social</b>		<b>576 016</b>
Parc non conventionné des SEM		1 011
<b>Ensemble du parc locatif des bailleurs sociaux</b>		<b>577 027</b>

Source : DREAL Hauts-de-France, RPLS au 1er janvier 2018



## Le parc locatif social compte 7 600 logements supplémentaires

Au 1<sup>er</sup> janvier 2018, le parc locatif social de la région compte un peu plus de 576 000 logements (*figure 1*), soit 7 600 logements supplémentaires par rapport à l'année précédente. Ce parc a donc augmenté de 1,3 % (*figures 2 et 3*). Cette évolution cache quelques disparités géographiques. Le parc social se développe, par exemple, plus fortement dans le département de la Somme, avec une évolution de +2,4 % contre +0,3 % pour le département du Pas-de-Calais. Sur la même période la France métropolitaine affiche une évolution de +1,8 %. Les régions où le parc se développe plus fortement sont la Corse, l'Occitanie, la Nouvelle-Aquitaine et Provence-Alpes-Côte d'Azur, avec une progression supérieure à 2 % sur un an.

Parmi ces logements sociaux, 537 000 sont loués ou présents sur le marché de la location, 15 500 sont en attente de travaux ou de démolition, 5 800 sont pris en charge par des associations et 17 900 sont des logements fonctionnels ou occupés contre indemnités.

*Le parc locatif social regroupe l'ensemble des logements qui appartiennent aux bailleurs sociaux, hors logements non conventionnés des sociétés d'économie mixte (SEM) dont les caractéristiques sont proches du parc privé. Au 1er janvier 2018, les Hauts-de-France comptent un millier de logements non conventionnés appartenant à des SEM qui ne sont donc pas inclus dans cet état des lieux.*

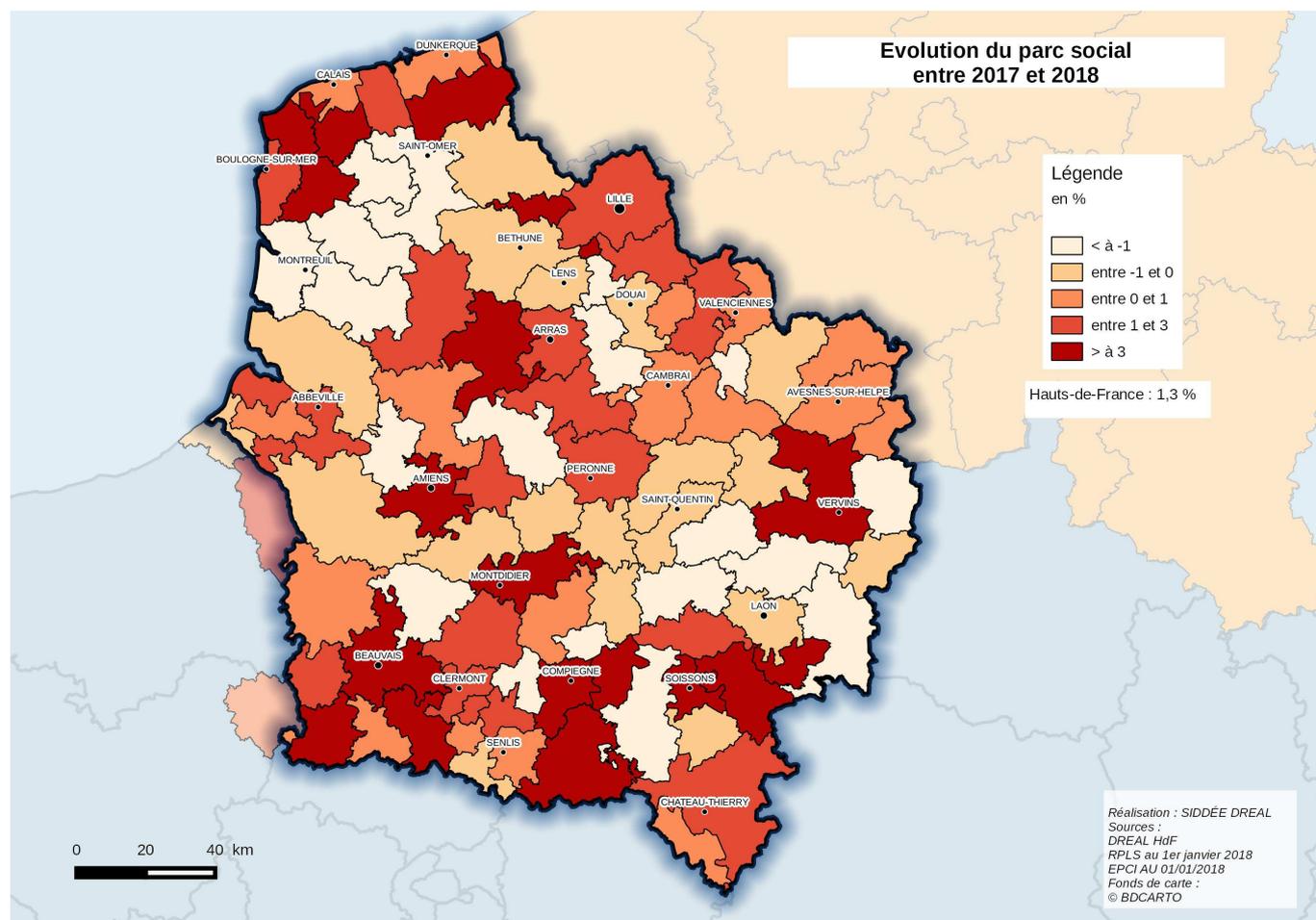
**Figure 2 : évolutions départementales**

Zones géographiques	Ensemble du parc social	Evolution 2017-2018	Part des logements sociaux en QPV (*)
Département du Nord	268 042	1,8 %	36,6 %
Département du Pas-de-Calais	160 370	0,3 %	35,7 %
Département de l'Aisne	40 974	1,2 %	35,3 %
Département de l'Oise	66 189	1,6 %	34,3 %
Département de la Somme	40 441	2,4 %	35,2 %
<b>Région Hauts-de-France</b>	<b>576 016</b>	<b>1,3 %</b>	<b>35,9 %</b>
<b>France métropolitaine</b>	<b>4 843 152</b>	<b>1,8 %</b>	<b>30,5 %</b>

(\*) QPV : quartier prioritaire de la politique de la ville

Source : DREAL Hauts-de-France, RPLS au 1er janvier 2018

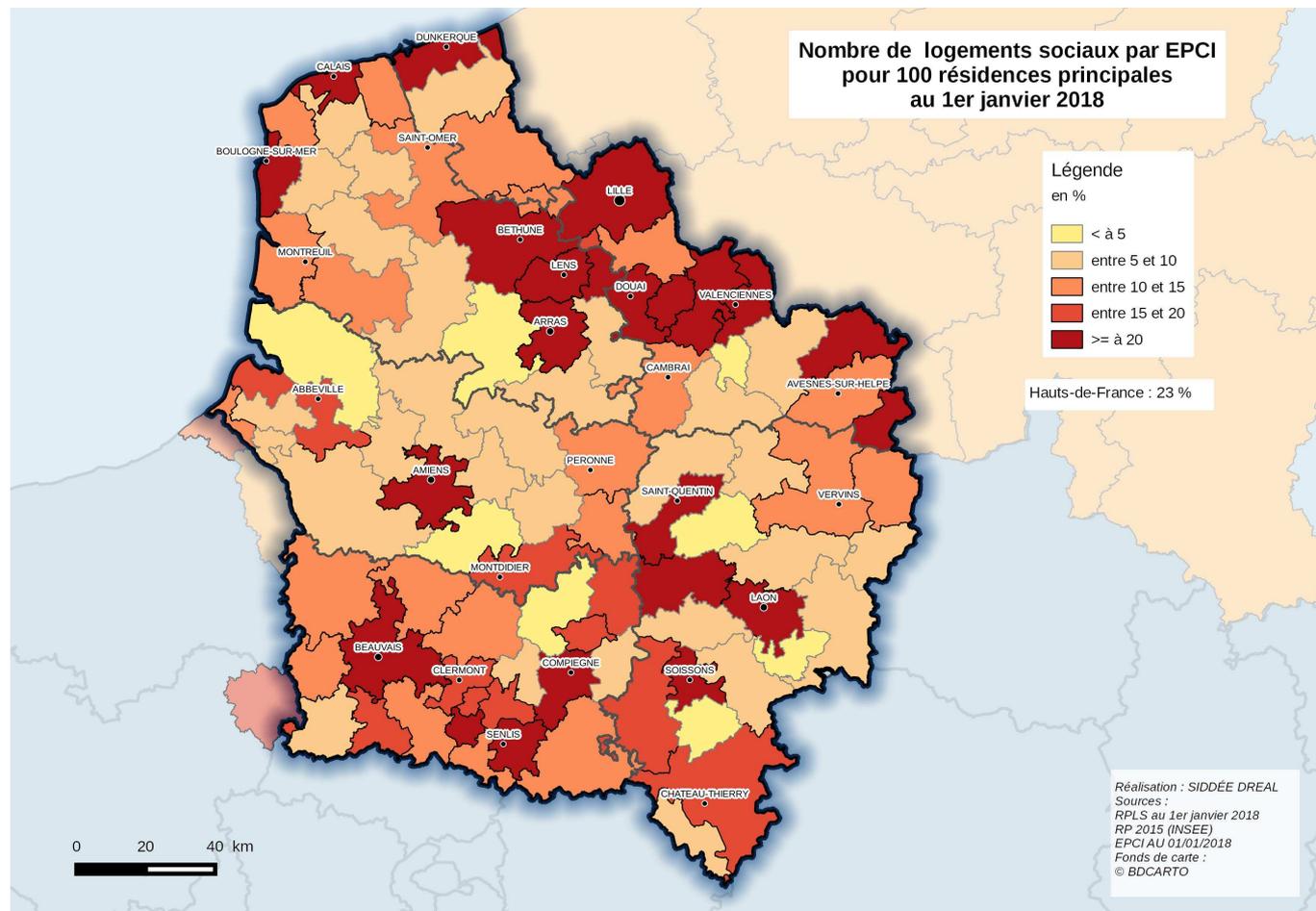
**Figure 3 : évolution du parc social par EPCI**



## Plus de deux résidences principales sur dix dans la région sont des logements sociaux

Le taux de logements sociaux dans l'ensemble des résidences principales de la région est en moyenne de 23 %, taux supérieur à la moyenne métropolitaine (19,2 %), faisant des Hauts-de-France l'une des régions les plus denses en logements sociaux (figure 4). Les départements du Pas-de-Calais et du Nord sont particulièrement concernés avec des taux respectifs de 26,4 % et 24,6 %.

Figure 4 : densité de logements sociaux



## Des logements sociaux concentrés dans les départements du Nord et du Pas-de-Calais

Les départements du Nord et du Pas-de-Calais regroupent près des trois quarts des logements sociaux des Hauts-de-France. Cette spécificité peut être reliée au poids démographique de ces deux départements (près de 68 % de la population régionale réside dans ces deux territoires) et à un profil urbain.

À une échelle plus fine, la répartition spatiale du parc de logement social est concentrée dans les grandes villes et leurs banlieues, mais aussi sur des secteurs à l'identité industrielle marquée. Les communes de l'ancien bassin minier concentrent, par exemple, près de 30 % du parc social régional, soit environ 170 500 logements.

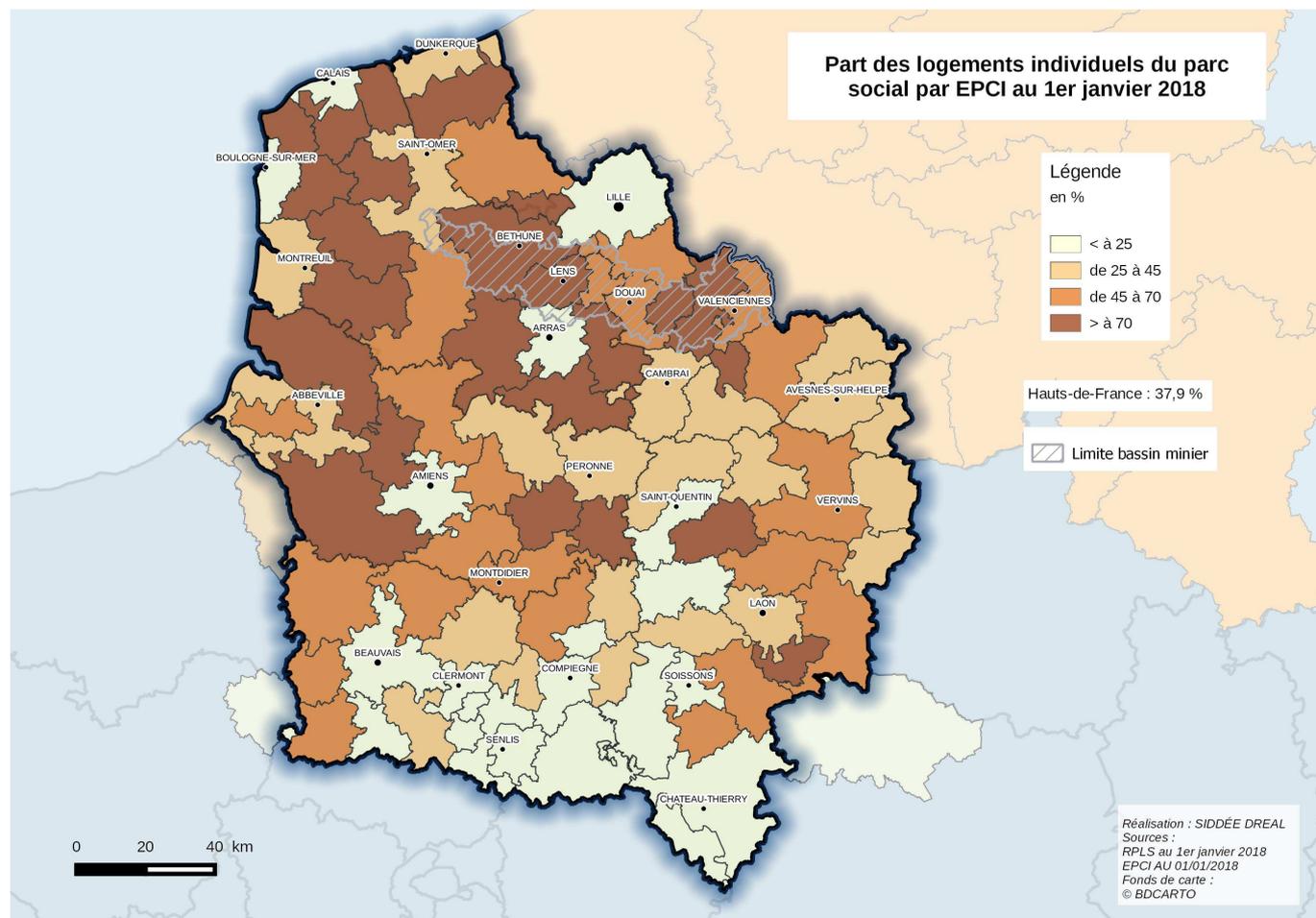
La concentration de logements sociaux faiblit à mesure que l'on s'éloigne des principales unités urbaines de la région.

## Les logements individuels représentent près de 38 % du parc social

Au 1er janvier 2018, l'habitat individuel représente près de 38 % des logements sociaux de la région, contre 20,3 % en France de Province (France métropolitaine hors Île-de-France). L'habitat individuel est d'autant plus fréquent que l'on s'éloigne des grands centres urbains (*figure 5*).

Le poids du logement individuel social est également lié aux anciennes formes d'habitat spécifiques à la région Hauts-de-France, notamment l'habitat minier. Dans les communes de l'ancien bassin minier, les deux tiers des logements sociaux sont des logements individuels.

Figure 5 : Part des logements individuels



## Les logements sociaux mis en service en 2017 sont presque tous neufs

Entre le 2 janvier 2017 et le 1<sup>er</sup> janvier 2018, un peu plus de 6 900 logements ont été mis en service (*figure 6*), en baisse par rapport à l'année précédente (-10,4 %).

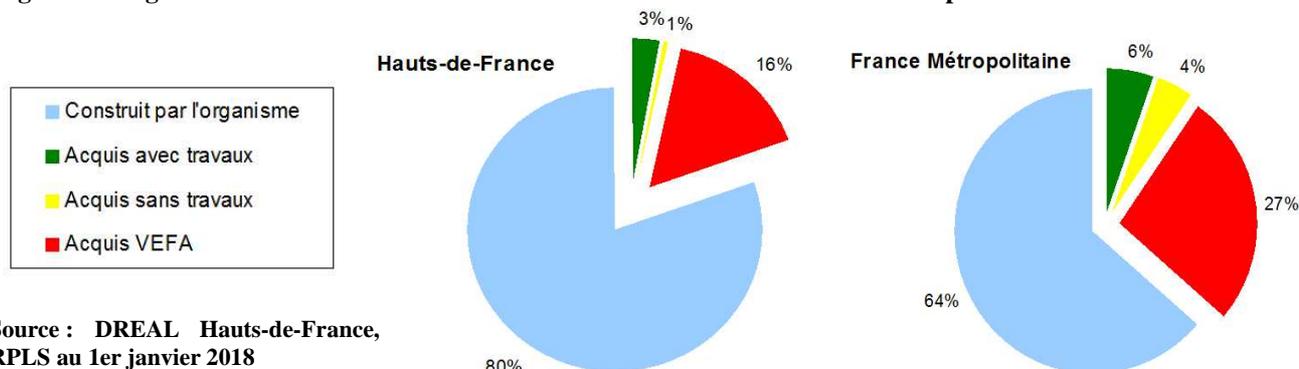
Figure 6 : nouvelles mises en service au 1er janvier 2018

Zones géographiques	Mises en service au 1er janvier 2018	dont logements neufs
Département du Nord	3 368	95,9%
Département du Pas-de-Calais	1 504	95,8%
Département de l'Aisne	305	97,4%
Département de l'Oise	919	99,2%
Département de la Somme	840	96,8%
<b>Région Hauts-de-France</b>	<b>6 936</b>	<b>96,5%</b>
<b>France métropolitaine</b>	<b>73 415</b>	<b>90,4%</b>
<b>France entière</b>	<b>78 225</b>	<b>90,8%</b>

Source : DREAL Hauts-de-France, RPLS au 1er janvier 2018

Les nouveaux logements mis en service en 2017 représentent 1,2 % du parc locatif social et sont localisés, pour près de la moitié d'entre eux, dans le département du Nord. La quasi-totalité de ces logements sont neufs (96,5 %), c'est-à-dire construits par l'organisme (80,4 %) ou acquis sur plan (Vefa) (16,1 %). En France métropolitaine, 90,4 % des nouvelles mises en service sont des logements neufs (construits par l'organisme 63,7 % et acquis sur plan 26,7 %) (*figure 7*). Les logements mis en service sont parfois des logements existants, acquis en dehors du parc social. En 2017, les acquisitions dans le parc privé (avec ou sans travaux) ne représentent que 3,5 % des mises en service. En France métropolitaine, ces acquisitions représentent 9,6 % des mises en service.

**Figure 7 : origine des mises en service dans les Hauts-de-France et en France métropolitaine**



Source : DREAL Hauts-de-France, RPLS au 1er janvier 2018

### Des démolitions moins nombreuses qu'en 2016

Dans le même temps, les sorties du parc se poursuivent mais à un rythme moins soutenu que les années précédentes. Un peu plus de 1 000 logements ont par exemple été démolis en 2017, contre près de 1 700 en 2016. Ces opérations sont localisées principalement dans la CA du Pays de Saint-Omer, la Métropole Européenne de Lille, la CA de Béthune-Bruay, Artois-Lys Romane et la CA d'Hénin-Carvin.

Parallèlement, les bailleurs sociaux de la région continuent de mettre en vente des logements de leur parc locatif. En 2017, 350 logements ont été vendus dans le cadre de l'accession sociale à la propriété (400 en 2016), dont une cinquantaine sur la Métropole Européenne de Lille.

### Les logements de trois ou quatre pièces représentent 65,9 % du parc locatif social

Les logements du parc locatif social comptent en moyenne 3,3 pièces. L'habitat individuel en compte en moyenne 3,7 et le collectif en compte 3. Ce sont les logements de trois ou quatre pièces qui sont les plus représentés, regroupant 65,9 % des logements du parc locatif social (*figure 8*). Les logements de deux pièces représentent 19 % des logements du parc locatif social. Les studios et les logements de cinq pièces et plus sont minoritaires et représentent respectivement 4,4 % et 10,7 % du parc social régional.

**Figure 8 : Répartition du nombre de pièces**

Type de construction	Nombre de pièces				
	1	2	3	4	5 et plus
Collectif	6,5%	23,9%	41,3%	23,1%	5,2%
Individuel	1,0%	11,1%	25,0%	43,2%	19,7%
<b>Total</b>	<b>4,4%</b>	<b>19,0%</b>	<b>35,1%</b>	<b>30,7%</b>	<b>10,7%</b>

Source : DREAL Hauts-de-France, RPLS au 1er janvier 2018

## Un peu plus de 11 500 logements sont vacants dont 5 000 le sont depuis plus de trois mois

Dans les Hauts-de-France, au 1er janvier 2018, 2,1 % des logements sociaux sont vacants, soit un peu plus de 11 500 logements (figure 9). A titre de comparaison, la vacance globale du parc locatif social en France métropolitaine est de 3 %. Comme en 2016, ce faible taux régional cache des disparités géographiques. La vacance touche plus spécifiquement le département de l'Aisne (4,5 %), en particulier les secteurs de la Thiérache et du Laonnois où le taux est parfois supérieur à 10 % (figure 10). Plus des deux tiers des logements vacants de la région sont des T3 ou T4. Le tiers restant est constitué de T1 ou T2 (24 %) et de plus grands logements (5 pièces ou plus : 9 %).

Figure 9 : taux de vacance au 01/01/2018 et taux de mobilité en 2017

Zones géographiques	Loués ou proposés à la location	Taux de vacance en %		Taux de mobilité %
		totale	supérieur à 3 mois	
Département du Nord	251 756	1,5	0,5	9,5
Département du Pas-de-Calais	143 010	2,6	1,3	8,9
Département de l'Aisne	40 181	4,5	2,2	12,4
Département de l'Oise	63 335	1,5	0,7	9,9
Département de la Somme	38 567	2,9	1,3	10,3
<b>Région Hauts-de-France</b>	<b>536 849</b>	<b>2,1</b>	<b>0,9</b>	<b>9,7</b>
<b>France métropolitaine</b>	<b>4 597 106</b>	<b>3,0</b>	<b>1,5</b>	<b>9,5</b>
<b>France entière</b>	<b>4 752 284</b>	<b>3,0</b>	<b>1,5</b>	<b>9,4</b>

Source : DREAL Hauts-de-France, RPLS au 1er janvier 2018

Dans la région, la vacance de plus de trois mois (ou vacance structurelle) est de 0,9 %, soit un peu moins de 5 000 logements. Le département du Pas-de-Calais concentre à lui seul un peu plus du tiers de ces logements vacants de longue durée. Le taux de vacance de plus de trois mois est un indicateur souvent utilisé pour cerner la situation du marché. Une faible part des logements sociaux vacants depuis au moins trois mois combinée à un taux de mobilité faible (figure 11) reflète parfois des tensions sur le marché du logement social. C'est sans doute le cas sur des territoires à la frange de l'agglomération parisienne, où certaines communes, malgré le développement de l'offre, ont à la fois une part des logements sociaux vacants depuis au moins 3 mois quasi nulle et ont des taux de mobilité inférieurs à 8 %.

Figure 10 : taux de vacance au 01/01/2018

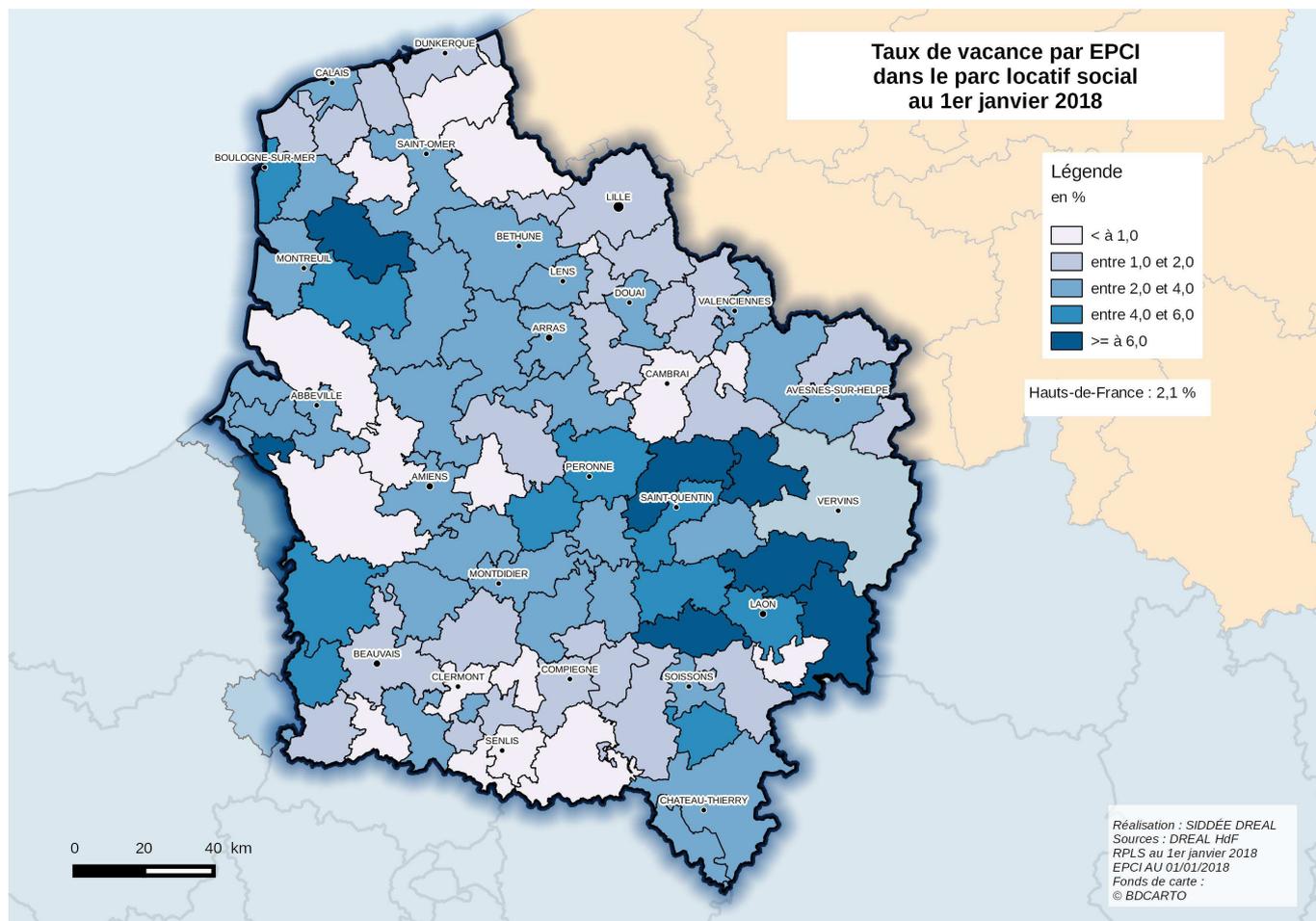
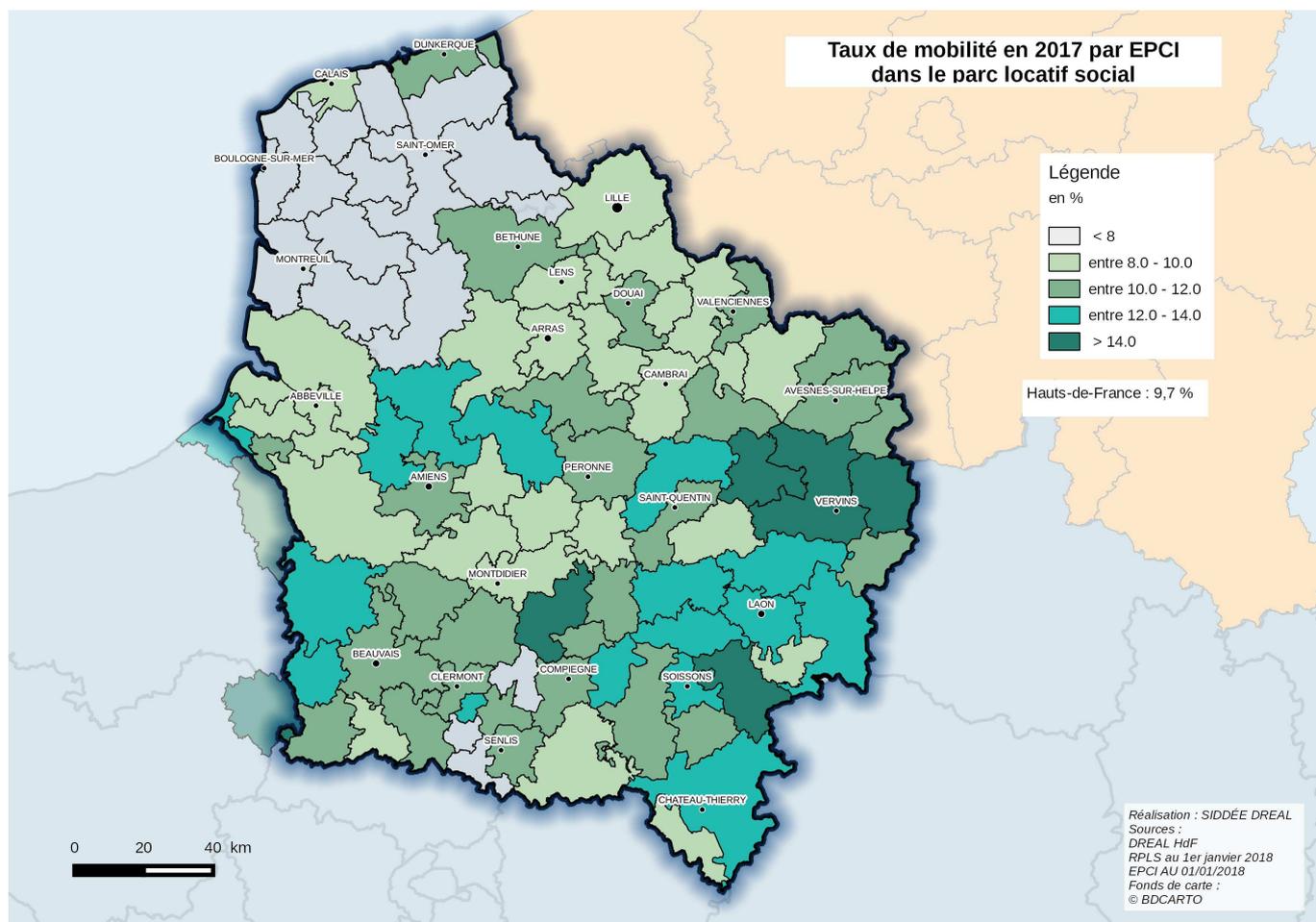


Figure 11 : taux de mobilité en 2017



### Des loyers dans la moyenne nationale hors Île-de-France

Au 1er janvier 2018, le loyer mensuel moyen s'élève à 5,45 €/m<sup>2</sup> de surface habitable, soit 0,4 % de plus qu'au 1er janvier 2017 (figure 12). La moyenne en France de Province s'établit à 5,52 €/m<sup>2</sup>. C'est dans le département du Nord que le loyer moyen est le plus élevé (5,50 €/m<sup>2</sup>) et dans l'Aisne qu'il est le plus faible (5,16 €/m<sup>2</sup>).

Figure 12 : loyer moyen en euros par mètre carré de surface habitable

Zones géographiques	Nombre de logements loués au 1er janvier 2018	Loyer moyen en €/m <sup>2</sup> parc complet	Evolution 2017-2018 (%)
Département du Nord	247 911	5,50	0,4
Département du Pas-de-Calais	139 246	5,48	0,5
Département de l'Aisne	38 372	5,16	0,2
Département de l'Oise	62 374	5,39	0,4
Département de la Somme	37 436	5,44	0,3
<b>Région Hauts-de-France</b>	<b>525 339</b>	<b>5,45</b>	<b>0,4</b>
<b>France métropolitaine</b>	<b>4 461 184</b>	<b>5,76</b>	<b>0,4</b>
<b>France métropolitaine hors Ile de France</b>	<b>3 270 485</b>	<b>5,52</b>	<b>0,4</b>

Source : DREAL Hauts-de-France, RPLS au 1er janvier 2018

Les loyers moyens les plus élevés se situent sur la frange francilienne et dans les plus importantes agglomérations de la région y compris le bassin minier (figure 13).

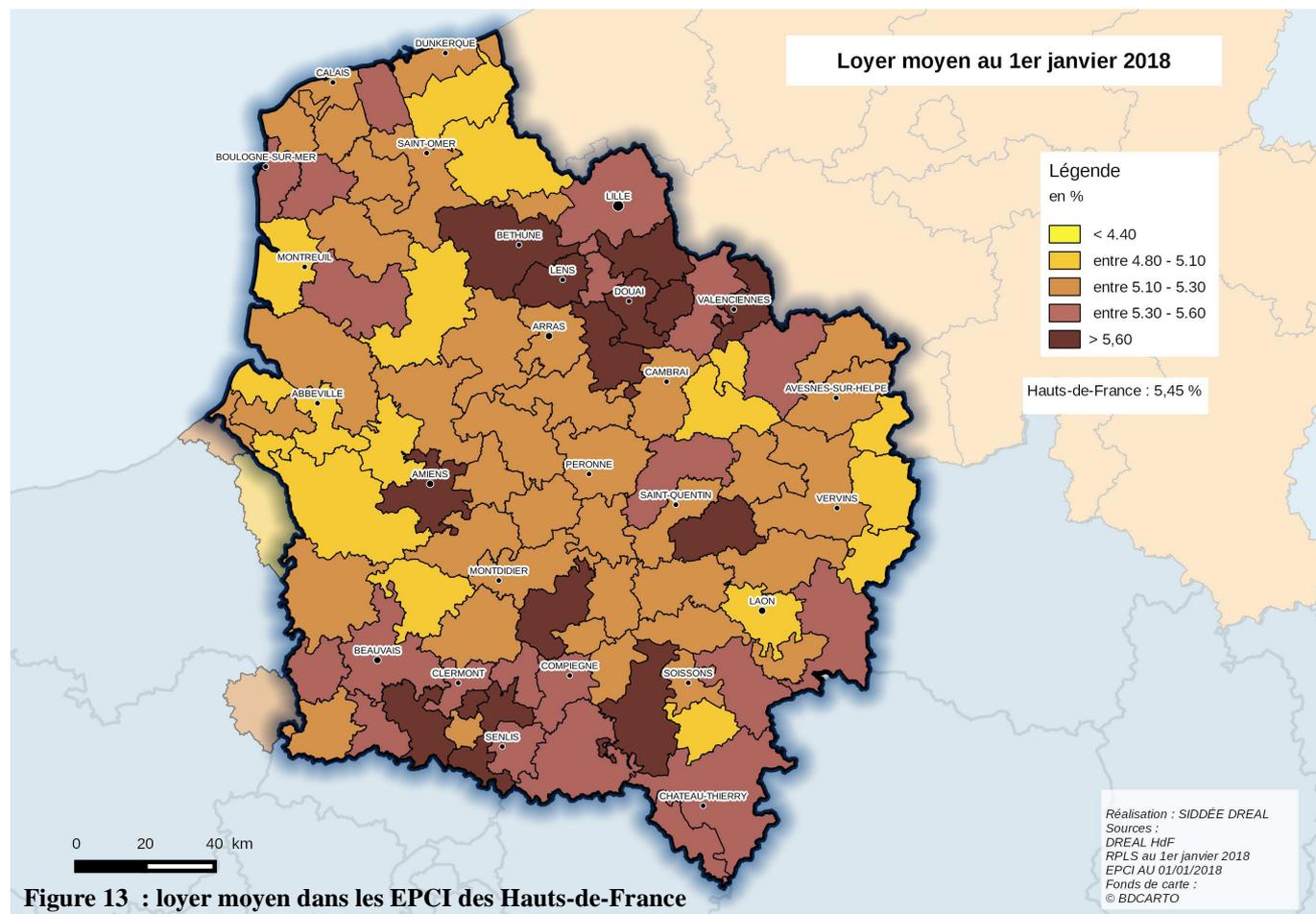


Figure 13 : loyer moyen dans les EPCI des Hauts-de-France

Le loyer est déterminé par d'autres facteurs comme l'ancienneté ou le mode de financement initial. Ainsi, les logements construits depuis 40 à 60 ans ont le loyer le plus faible (5,06 €/m<sup>2</sup>) du parc social (figure 14). Parmi les logements financés après 1977, l'écart de loyer entre les financements les plus sociaux (PLAI) et les moins sociaux (PLS et PLI) est en moyenne de 2,20 €/m<sup>2</sup> (figure 15).

Figure 14 : loyer moyen en €/m<sup>2</sup> de surface habitable par tranche d'ancienneté(\*) du logement

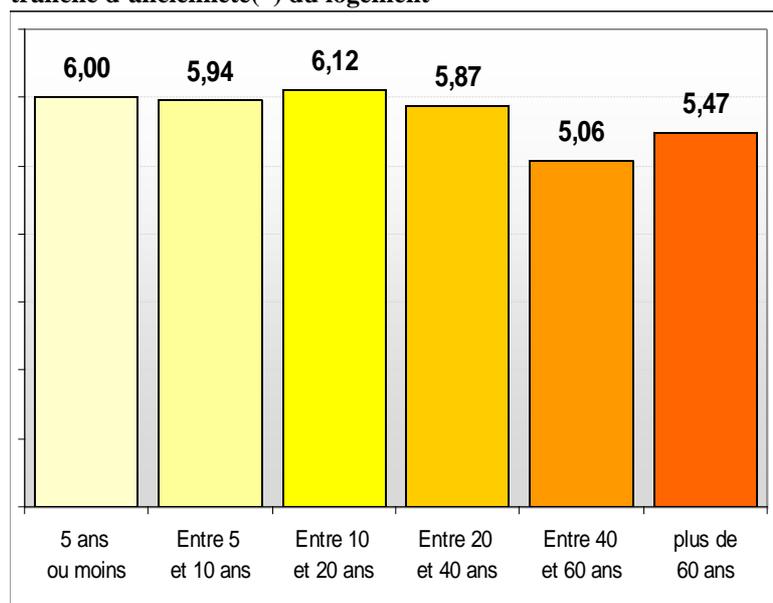
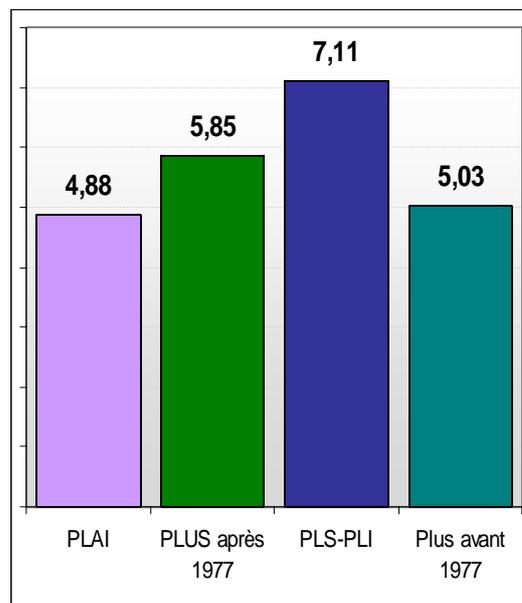


Figure 15 : loyer moyen en €/m<sup>2</sup> de surface habitable en fonction du financement(\*) du logement



(\*) L'ancienneté du logement est calculée à partir de son année de construction  
Source : DREAL Hauts-de-France, RPLS au 1er janvier 2018

## De plus en plus de diagnostics de performance énergétique, mais un retard encore à rattraper

Au 1er janvier 2018, le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) a été réalisé dans 76 % des logements du parc locatif social, en hausse de 4 points par rapport à l'année précédente (figure 16).

Ce taux est cependant encore inférieur à la moyenne métropolitaine (82 %). Ainsi, les Hauts-de-France, mais aussi l'Occitanie et Provence-Alpes-Côte d'Azur enregistrent une part de DPE réalisés parmi les plus basses de France métropolitaine. Ce taux régional cache des disparités géographiques, il est en effet supérieur à 93 % dans les départements de l'Oise et de l'Aisne, mais il est inférieur à 65 % dans le département du Pas-de-Calais.

**Figure 16 : diagnostic de performance au 1er janvier 2018**

Zones géographiques	Part des logements concernés par le DPE	Nombre de logements dont le DPE a été réalisé
Département du Nord	74 %	198 478
Département du Pas-de-Calais	65 %	103 839
Département de l'Aisne	95 %	39 100
Département de l'Oise	93 %	61 836
Département de la Somme	83 %	33 639
<b>Région Hauts-de-France</b>	<b>76 %</b>	<b>437 037</b>
<b>France métropolitaine</b>	<b>82 %</b>	<b>3 978 114</b>

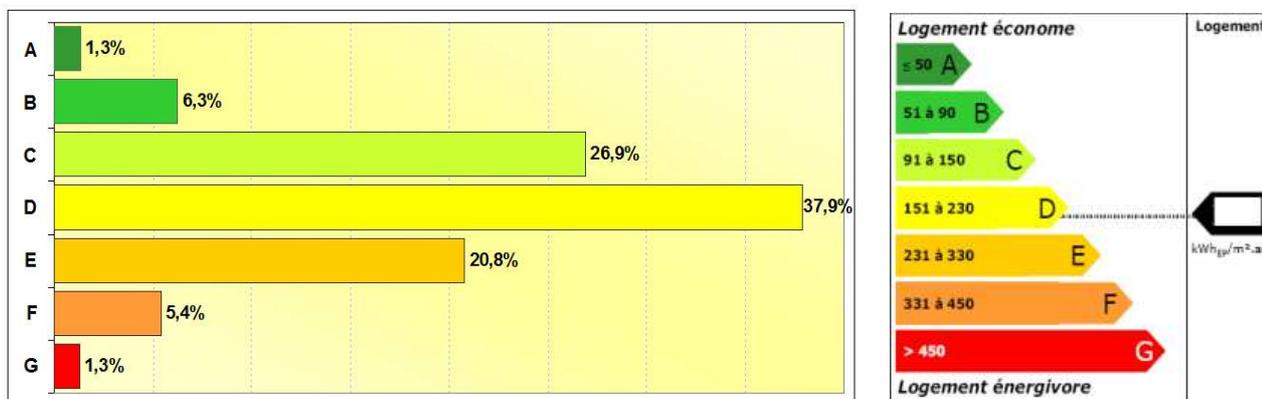
Source : DREAL Hauts-de-France, RPLS au 1er janvier 2018

Les logements sociaux de la région sont moins performants énergétiquement qu'au niveau national. Les consommations énergétiques sont liées à la période d'achèvement des logements. Plus de la moitié des logements sociaux ont été construits il y a 40 ans ou plus, à une époque où les préoccupations environnementales étaient peu présentes (l'âge moyen des logements sociaux dans la région est de 42,6 ans).

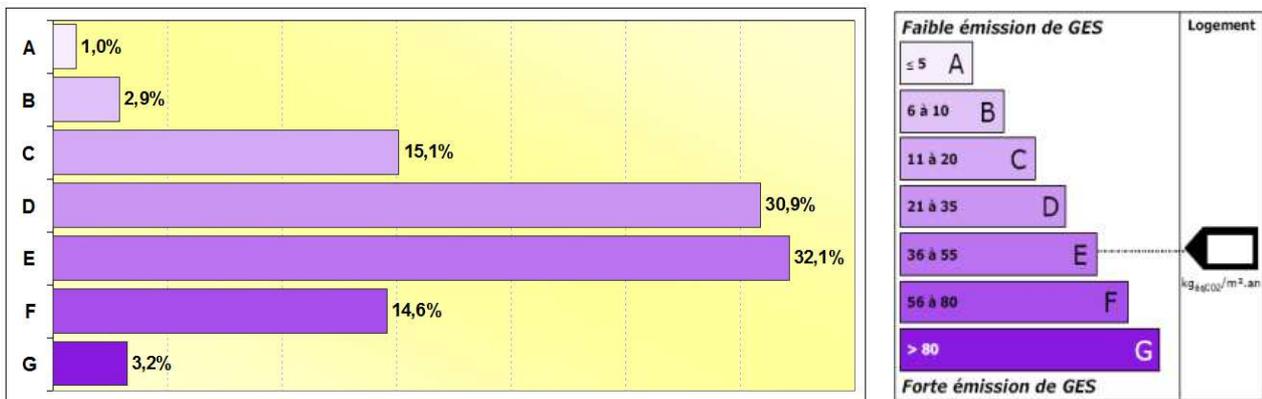
Quand le diagnostic a été réalisé, en matière de consommation d'énergie, 7,6 % des logements du parc régional sont en classe A ou B, soit 3,1 points de moins qu'en France métropolitaine. La plupart des logements sociaux se situent dans les classes C ou D (64,9 %), c'est 2,8 points de moins qu'en France métropolitaine. Enfin, le parc considéré comme particulièrement énergivore (classement E, F ou G) représente 27,5 % des logements, c'est 6,1 points de plus qu'en France métropolitaine (figure 17). Cependant, la part des logements classés en A, B ou C augmente chaque année dans la région. La part de ces logements les mieux classés était de 29,8 % en 2016 contre 34,5 % en 2017 en matière de consommation d'énergie.

Quant à l'impact de ces consommations sur l'effet de serre, 3,9 % des logements sociaux se situent dans les classes A ou B (contre 9,5 % au niveau national). Un peu plus de 46 % des logements du parc locatif social régional sont répertoriés dans les classes C ou D, contre 47,2 % en France métropolitaine et 50 % sont classés dans les catégories les moins performantes (E, F ou G), contre 41,6 % au niveau national (figure 18). Au final, en matière d'impact sur l'effet de serre, la part des logements les mieux classés reste stable à 19 % (19,2 % en 2016).

**Figure 17 : diagnostic de performance énergétique au 1er janvier 2018, classe de consommation d'énergie**



**Figure 18 : DPE au 1er janvier 2018, classe de l'impact des consommations d'énergie sur l'effet de serre**



Champ : logements du parc social ayant un DPE réalisé

Source : DREAL Hauts-de-France, RPLS au 1er janvier 2018

## Les logements sociaux récents sont plus petits et plus performants énergétiquement

Le parc récent correspond ici aux logements locatifs sociaux mis en service depuis 2013. Il compte 45 500 logements, soit 7,9 % du parc locatif social total. Cette proportion varie d'un département à l'autre ; le parc récent représente 9,6 % du parc total dans le département du Nord alors qu'il ne représente que 3,7 % du parc de l'Aisne.

Les logements sociaux mis en service depuis 2013 se situent moins souvent dans les quartiers de la politique de la ville que le reste du parc social (figure 19) : 16,7 % des mises en service récentes se situent dans les quartiers prioritaires, alors que les logements en QPV représentent plus de 35,9 % du parc total.

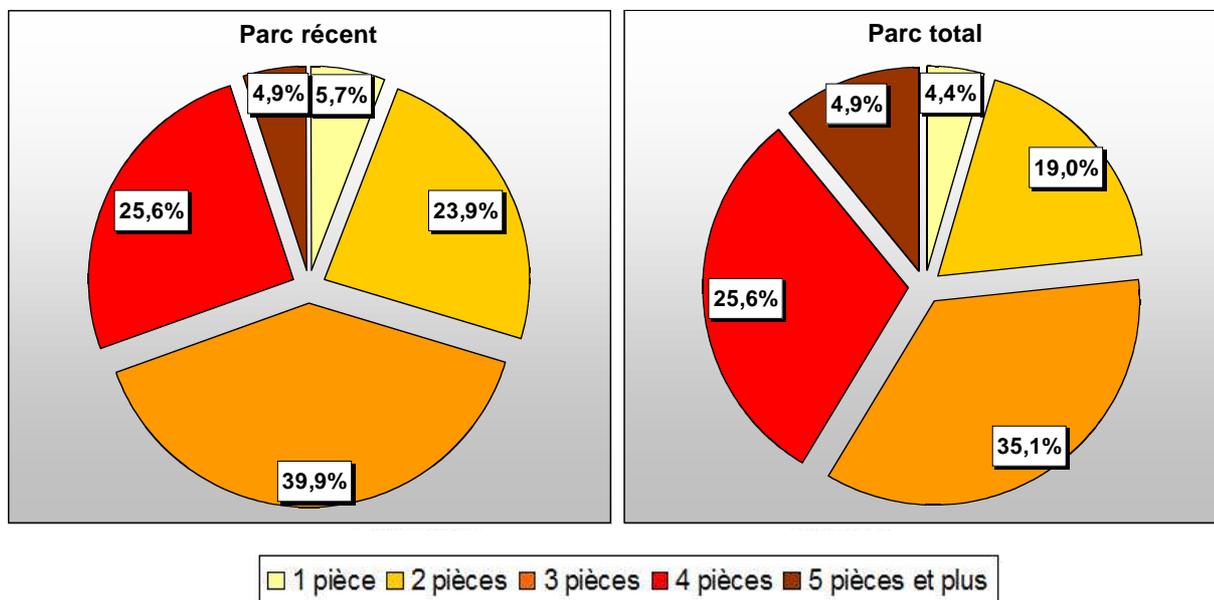
Figure 19 : Part des logements sociaux présents en QPV

Zones géographiques	Part des logements en QPV dans le parc récent	Part des logements en QPV dans le parc total
Département de l'Aisne	6,6 %	35,3 %
Département du Nord	21,6 %	36,6 %
Département de l'Oise	3,9 %	34,3 %
Département du Pas-de-Calais	16,1 %	35,7 %
Département de la Somme	5,1 %	35,2 %
<b>Région Hauts-de-France</b>	<b>16,7 %</b>	<b>35,9 %</b>
<b>France métropolitaine</b>	<b>11,4 %</b>	<b>30,5 %</b>

Source : DREAL Hauts-de-France, RPLS au 1er janvier 2018

Les logements collectifs récents sont majoritaires. Toutefois, les logements individuels représentent encore 29,9 % des logements du parc (15,9 % au niveau national). La part des deux ou trois pièces est plus importante dans le parc récent que dans le parc complet du logement social (respectivement 23,9 % et 39,9 % contre 19 % et 35,1 %) (figure 20). Ce recentrage des constructions, avec un profil de deux ou trois pièces, permet d'être plus en phase avec la diminution de la taille des ménages observée depuis les années 1970 (en France métropolitaine, plus des deux tiers des ménages sont composés d'une ou deux personnes – source : RP 2015).

Figure 20 : répartition par nombre de pièces principales dans le parc total et le parc récent

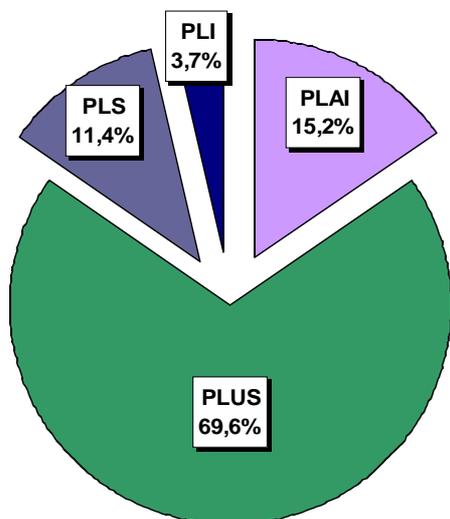


Source : DREAL Hauts-de-France, RPLS au 1er janvier 2018

Le loyer moyen dans le parc récent est plus élevé que sur le parc total (5,93 €/m<sup>2</sup> contre 5,45 €/m<sup>2</sup>). La différence est surtout marquée dans l'Oise où le loyer moyen dans le parc récent atteint 6,42 €/m<sup>2</sup> contre 5,39 €/m<sup>2</sup> pour le parc total.

Pour ce qui est du financement, le prêt locatif à usage social (PLUS) est le plus courant avec 69,6 % des logements récents (figure 21). Les dispositifs les plus sociaux, financés en PLAI, représentent 15,2 % des mises en service récentes.

Figure 21 : répartition par type de financement du parc récent



Source : DREAL Hauts-de-France, RPLS au 1er janvier 2018

Le parc social récent se caractérise par une meilleure performance énergétique (67,9 % de logements sont classés A ou B pour l'étiquette DPE de consommation d'énergie contre 7,6 % dans le parc complet). Ces nouveaux logements présentent également une proportion élevée d'habitations classées A ou B quant à l'émission de gaz à effet de serre (21,7 % des logements récents sont classés en A ou B contre 3,9 % pour le parc total).

### Près de huit logements sociaux sur dix construits après 1977 sont situés en dehors des QPV.

Sur les 576 000 logements sociaux de la région, près de 207 000 sont localisés dans un quartier prioritaire de la politique de la ville, soit un taux de logements sociaux en QPV de 35,9 % (31 % en France métropolitaine). Seule la région Provence-Alpes-Côte d'Azur devance les Hauts-de-France (37,3 %).

Le parc social des QPV est ancien, 69 % des logements locatifs ont été achevés avant 1977, contre 38 % pour les logements situés en dehors de ces quartiers. Depuis 1977, les politiques visent à limiter la concentration spatiale du parc social au sein des grandes agglomérations. La loi d'orientation pour la ville (1991) et la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (2000) vont dans ce sens. Au final, près de huit logements sociaux sur dix construits après 1977 sont situés en dehors des QPV.

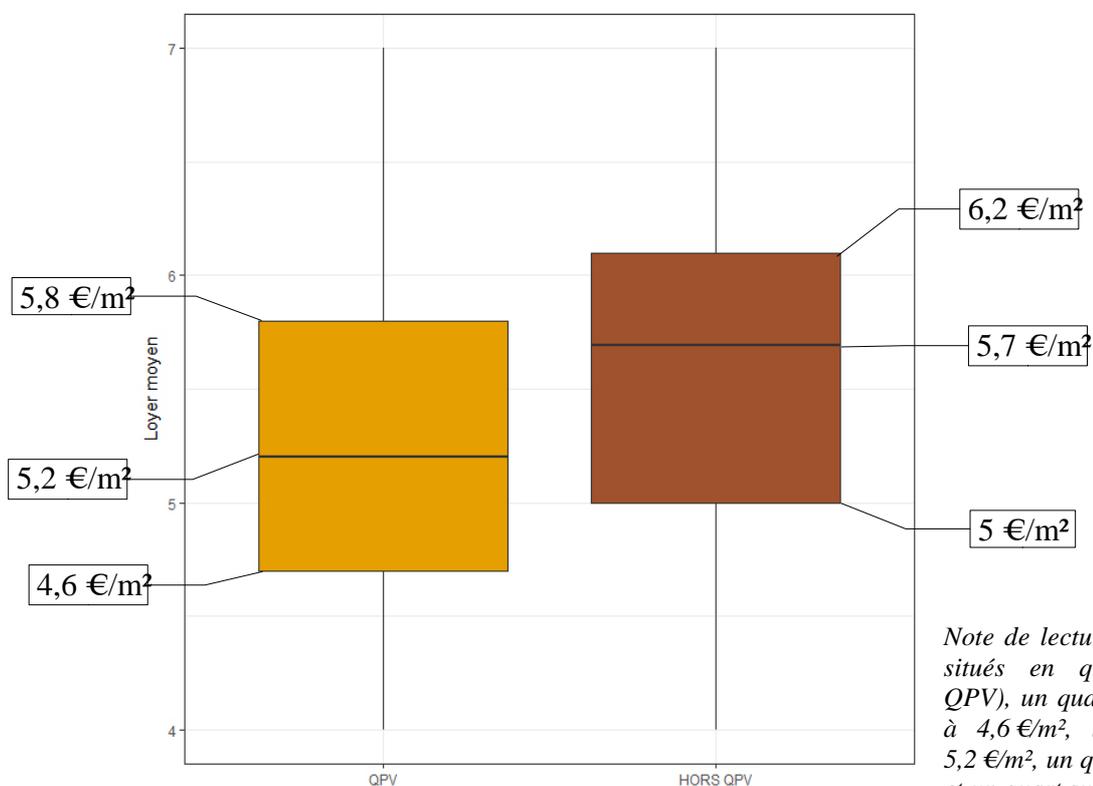
En quartier prioritaire, un peu plus de 73 % des logements sociaux sont dans un immeuble collectif. Cette part tombe à 56 % en dehors de ces quartiers. La taille des logements est similaire, la surface médiane est de 68 m<sup>2</sup> en QPV.

Le taux de vacance est plus élevé dans les quartiers prioritaires que dans le reste du parc social (2,6 % contre 1,9 %). Cette différence est variable, dans certains secteurs où le marché est plus tendu, le taux de vacance est similaire entre les quartiers prioritaires et le reste du parc (CU de Dunkerque, CA du Douaisis, CA du Beauvaisis ou CA d'Hénin-Carvin par exemple).

Les loyers dans les quartiers prioritaires sont plus faibles que sur le reste du parc : la moitié des logements sociaux situés en quartier prioritaire ont un loyer inférieur à 5,2 €/m<sup>2</sup> contre 5,7 €/m<sup>2</sup> en dehors (figure 22). Par contre, la dispersion des loyers est identique entre ces deux zonages : la moitié des loyers en QPV se situe entre 4,6 et 5,8 €/m<sup>2</sup> (écart interquartile de 1,2 €/m<sup>2</sup>). La moitié des loyers hors QPV se situe entre 5 et 6,2 €/m<sup>2</sup> (écart interquartile de 1,2 €/m<sup>2</sup>).

**Figure 22 : distribution du loyer moyen suivant l'appartenance à un quartier prioritaire**

(loyer moyen en €/m<sup>2</sup>)



Champ : parc locatif social

Source : DREAL Hauts-de-France, RPLS au 1er janvier 2018

**Pour en savoir plus :**

<http://www.hauts-de-france.developpement-durable.gouv.fr>

<http://www.hauts-de-france.developpement-durable.gouv.fr/?-Cartotheque-1141->

et

<https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/sites/default/files/2019-01/datalab-essentiel-160-rpls-janvier-2018-novembre2018.pdf>

## Note explicative :

### RPLS au 1er janvier 2018

Le répertoire du parc locatif des bailleurs sociaux a été mis en place en 2011, succédant à l'enquête sur le parc locatif social (EPLS).

Le champ géographique du répertoire au 1er janvier 2018 est la France entière (Mayotte n'est pas enquêté dans le cadre de RPLS). Les bailleurs sociaux interrogés pour RPLS sont définis par l'article L.411-10 du code de la construction et de l'habitation (CCH). Ces bailleurs doivent déclarer l'ensemble des logements ordinaires dont ils ont la pleine propriété ou sur lesquels ils ont un bail emphytéotique, à construction ou à réhabilitation, ou dont ils ont l'usufruit au 1er janvier de l'année de collecte ou au 1er janvier de l'année précédente. Sont exclus les logements foyers, les foyers de travailleurs et les résidences sociales. Les logements mis en service au 1er janvier de l'année de collecte sont pris en compte dans les résultats.

#### Définitions :

**Parc locatif social** : le répertoire du parc locatif des bailleurs sociaux recense l'ensemble des logements appartenant aux bailleurs sociaux. Le parc locatif social désigne l'ensemble des logements, conventionnés ou non, pour lesquels le statut du bailleur contraint son activité (OPH, ESH, associations agréées) auquel s'ajoutent les logements conventionnés des autres bailleurs (SEM...). Sont ainsi exclus les logements non conventionnés appartenant à une SEM de France métropolitaine dont les caractéristiques sont proches du secteur libre.

**Logement conventionné** : logement ayant fait l'objet d'une convention entre l'État et le propriétaire bailleur du logement. Cette convention donne droit à l'aide personnalisée au logement (APL) pour les locataires qui remplissent les conditions d'octroi. Dans les DOM, le conventionnement à l'APL n'existe pas.

**Quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV)** : la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine a modifié la géographie prioritaire de la ville. Les quartiers prioritaires de la politique de la ville se sont substitués aux zones urbaines sensibles (ZUS) et aux quartiers en contrat urbain de cohésion sociale (CUCS) en janvier 2015. Ainsi, l'appartenance à un QPV a remplacé l'appartenance à une ZUS dans le répertoire au 1<sup>er</sup> janvier 2016.

**Densité de logements sociaux** : logements du parc des bailleurs sociaux au 1er janvier 2018 / nombre de résidences principales en 2015 (source DGFip)

**Nouvelles mises en service** : ensemble des logements mis en service entre le 2 janvier 2017 et le 1er janvier 2018. L'année de première mise en service est celle d'entrée du logement dans le parc locatif social.

**Taux de vacance** : logements vacants parmi les logements proposés à la location hors logements vides pour raison technique/logements proposés à la location.

**Taux de mobilité** : emménagements dans les logements proposés à la location depuis un an ou plus/logements proposés à la location depuis un an ou plus. Les nouvelles mises en service ne sont pas intégrées dans le calcul de ce taux de mobilité. Les rotations au cours d'une même année ne sont pas mesurées. Un logement est considéré comme ayant fait l'objet d'un emménagement si le bail est en cours au 1er janvier 2018 et a pris effet dans le courant de l'année 2017.

**Logements vides** : logements non occupés et non proposés à la location, car en cours ou en attente de travaux, de démolition ou de vente.

**Surface habitable** : surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Cette notion remplace celle de surface corrigée utilisée jusqu'en 2011 ; la surface corrigée étant la surface réelle du logement à laquelle on applique des coefficients qui tiennent compte de l'état d'entretien, de l'équipement et de la situation du logement.

**Loyer moyen** : somme des loyers/somme des surfaces habitables des logements loués au 1er janvier 2018.

**DPE** : le diagnostic de performance énergétique est un document informatif qui donne un aperçu de la performance énergétique d'un logement par une estimation de sa consommation énergétique et de son taux d'émission de gaz à effet de serre. Le DPE doit être réalisé dans tous les logements d'habitation, excepté ceux destinés à être occupés moins de quatre mois par an. Pour mesurer la performance énergétique d'un logement, le professionnel utilise deux étiquettes :

- une étiquette "énergie" indiquant la consommation énergétique annuelle du logement sur une échelle allant de A (consommation faible, inférieure à 51 kWh/m<sup>2</sup>) à G (consommation importante, supérieure à 450 kWh/m<sup>2</sup>),

- une étiquette "climat" indiquant l'impact annuel de cette consommation énergétique sur les émissions de gaz à effet de serre sur une échelle allant de A (émission faible, inférieure à 6 kilos d'équivalent carbone/m<sup>2</sup>) à G (émission importante, supérieure à 80 kilos d'équivalent carbone/m<sup>2</sup>).

**Financements :**

- PLAI = Prêt Locatif Aidé d'Intégration ;
- PLUS = Prêt Locatif à Usage Social.

Les logements financés en Prêt Locatif Aidé ordinaire (PLA) appartiennent aussi à cette catégorie ;

- PLS = Prêt Locatif Social ;
- PLI = Prêt Locatif Intermédiaire.

**Organismes bailleurs :**

- OPH = Organisme Public de l'Habitat ;
- ESH = Entreprise Sociale pour l'Habitat ;
- SEM = Société d'Économie Mixte.

**RP 2015 :** Recensement de la population millésimé 2015

Les chiffres présentés dans cette publication sont arrondis à la centaine : l'arrondi de la somme n'est ainsi pas forcément égal à la somme des arrondis.

Conception – réalisation :

**DREAL Hauts-de-France**  
Service IDDÉE  
Atelier des données

**Franck Lequesne**

**Éric Kaczmarek**

**Pascale Leblond** (cartographie)

**Marie-Dominique Vandavelde**  
(cartographie)

Contacts :

**Didier Paluch**  
tél. : 03 20 40 53 60  
[didier.paluch@developpement-durable.gouv.fr](mailto:didier.paluch@developpement-durable.gouv.fr)

**Franck Lequesne**  
tél. : 03 20 40 53 98  
[franck.lequesne@developpement-durable.gouv.fr](mailto:franck.lequesne@developpement-durable.gouv.fr)

**Éric Kaczmarek**  
tél. : 03 20 13 65 98  
[eric.kaczmarek@developpement-durable.gouv.fr](mailto:eric.kaczmarek@developpement-durable.gouv.fr)

**Les dossiers de la DREAL  
Hauts-de-France**

**44 rue de Tournai CS 40259  
59019 LILLE Cedex**

**56 rue Jules Barni  
80040 AMIENS Cedex 1**

**Directeur de la Publication :  
Laurent TAPADINHAS**

**courriel de la DREAL :  
[dreal-hauts-de-france@developpement-durable.gouv.fr](mailto:dreal-hauts-de-france@developpement-durable.gouv.fr)**

**ISSN papier : 2555-4492  
ISSN en ligne : XX-XX**

**Dépôt légal : 1<sup>er</sup> trim 2019**

**impression DREAL**