



Le parc locatif social au 1^{er} janvier 2012

368 500 logements proposés à la location

Au 1^{er} janvier 2012, le parc des bailleurs sociaux du Nord – Pas-de-Calais compte 402 369 logements sociaux, dont 4% de logements vides. Un logement vide est un logement non occupé et non proposé à la location.

L'offre locative est de 368 463 logements, soit un peu moins de 92% des logements sociaux et 1,8% des logements sont vacants.

Le parc locatif social est constitué à 41% de logements individuels et six logements sur 10 comptent 3 ou 4 pièces.

Le loyer mensuel moyen s'élève à 5,27 €/m² de surface habitable, il a augmenté de 2,3% sur un an.

En 2011, 6 052 logements ont été mis en service et 8 892 logements sont sortis du parc, 27% pour démolition, 47% pour être rénovés et 26% ont été vendus.

Au cours de l'année, près d'un logement sur dix a fait l'objet d'un emménagement.

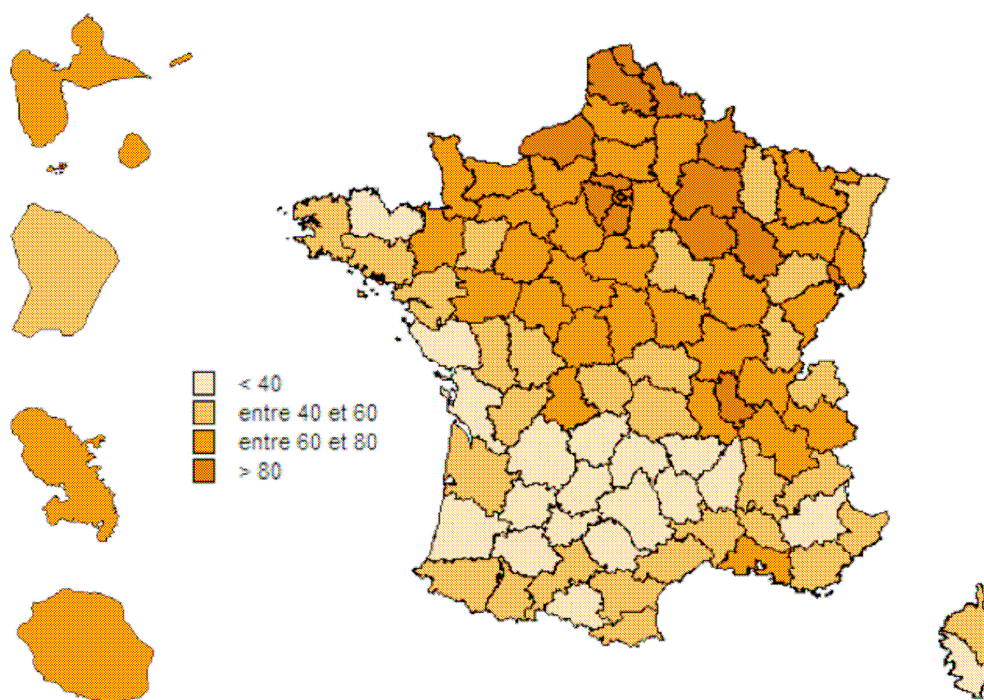
Depuis le 1^{er} janvier 2011, le répertoire du parc locatif social (RPLS) succède à l'enquête sur le parc locatif social (EPLS). Cette évolution s'accompagne de quelques changements notamment dans le champ de l'enquête et du recueil de l'information. De fait, les résultats RPLS 2011 et EPLS au 1^{er} janvier 2010 et les années antérieures NE SONT PAS DIRECTEMENT COMPARABLES.

Le parc locatif social français au 1^{er} janvier 2012

En 2011, la cartographie nationale du parc locatif social ressemble à s'y méprendre à celle de l'année précédente. L'Île-de-France concentre, à elle seule, plus d'un quart du parc français, un peu moins de 10% des logements est situé en Rhône-Alpes et environ 9% en Nord-Pas-de-Calais.

La densité en logements sociaux du Nord – Pas-de-Calais, c'est à dire le nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants, est de 100 logements pour 1 000 habitants. C'est en Champagne-Ardenne que la densité est la plus élevée et en Corse qu'elle est la plus faible, respectivement 107 et 41 logements sociaux pour 1 000 habitants. En France métropolitaine, la densité moyenne de logements sociaux est de 72 pour 1 000 habitants.

Densité du parc locatif social des bailleurs sociaux au 1^{er} janvier 2012 pour 1 000 habitants



Source SOeS – RPLS au 1^{er} janvier 2012

Répartition du parc locatif social du Nord – Pas-de-Calais

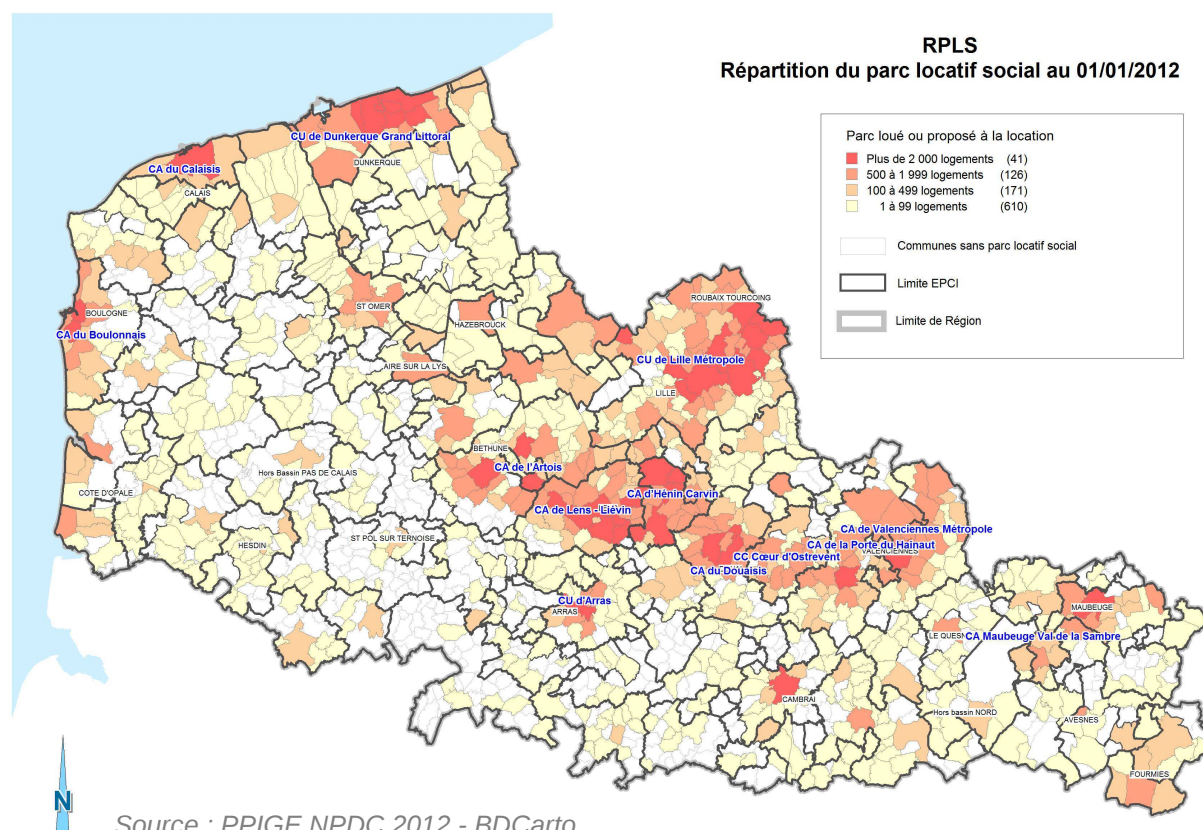
La région représente 8,9% de l'ensemble des logements sociaux de France métropolitaine. Elle possède le troisième parc de logements sociaux, derrière les régions de l'Île-de-France et de Rhône-Alpes. 21,7% des logements du Nord – Pas-de-Calais appartiennent au parc locatif social de la région, et localement, ils se répartissent comme suit : le département du Nord en possède 248 436 et celui du Pas-de-Calais, 153 933.

Si 85 % des logements sociaux sont concentrés dans les 12 plus grands EPCI régionaux, le territoire particulier du Bassin Minier regroupe à lui seul 40 % du parc régional.

La densité du parc locatif social est généralement plus importante dans les plus grandes EPCI

12 plus grands EPCI de la Région	Total logements (en 2011)	Nb total logements sociaux		
		au 01/01/2012		en ZUS
CU de Lille Métropole	517 876	118 382	22,9%	21,1%
CA de Lens - Liévin	107 454	47 252	44,0%	24,3%
CA de l'Artois	92 637	26 450	28,6%	19,1%
CU de Dunkerque Grand Littoral	91 719	27 617	30,1%	31,6%
CA de Valenciennes Métropole	89 697	21 792	24,3%	30,9%
CA du Douaisis	68 147	18 769	27,5%	17,8%
CA de la Porte du Hainaut	63 906	15 110	23,6%	22,0%
CA du Boulonnais	60 302	14 147	23,5%	21,6%
CA d'Hénin Carvin	52 678	20 400	38,7%	17,0%
CA du Calaisais	45 774	11 247	24,6%	49,8%
CU d'Arras	45 036	10 756	23,9%	30,4%
CA Maubeuge Val de la Sambre	43 498	11 357	26,1%	21,9%
Nord	1 170 653	248 436	21,2%	21,4%
Pas-de-Calais	685 954	153 933	22,4%	20,8%
Nord-Pas-de-Calais	1 856 607	402 369	21,7%	21,2%
France métropolitaine	33 566 531	4 524 347	13,5%	23,2%

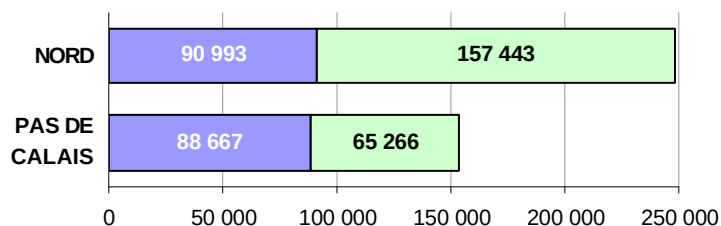
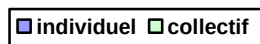
Source DREAL Nord – Pas-de-Calais – RPLS au 1^{er} janvier 2012 et Filocom 2011



Caractéristiques du parc locatif social

Le type : Depuis l'intégration du parc de la Soginorpa en 2008, la part des logements individuels s'est stabilisée à 41% du parc. Au niveau national, la part de ces logements individuels ne représente que 15% du patrimoine, confirmant la particularité régionale dans ce domaine.

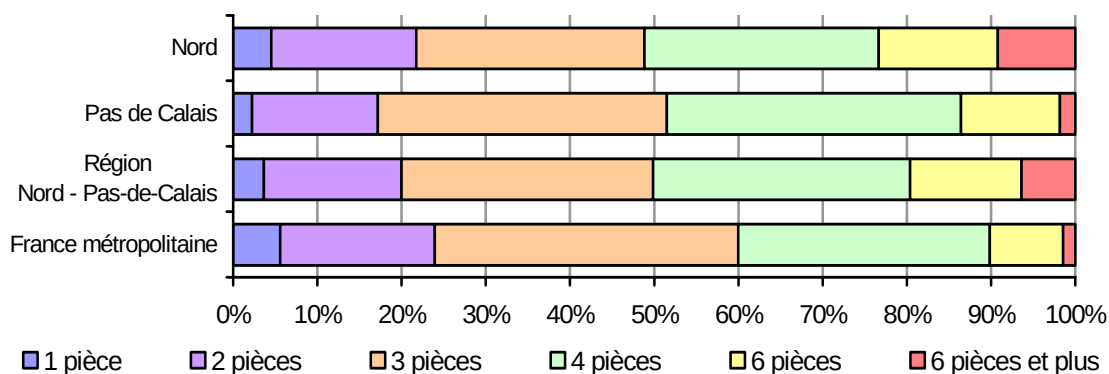
Nombre de logements sociaux



Source : SOeS, RPLS au 1^{er} janvier 2012

La taille des logements : Le patrimoine locatif social se compose majoritairement de T3 et T4 (60% du parc) et cette proportion est la même depuis 2007. Les très grands logements (6 pièces et plus) sont sur-représentés dans le département du Nord (9,2% du parc social), alors même que ce taux est de 1,8% dans le département du Pas-de-Calais et de 1,4% en France

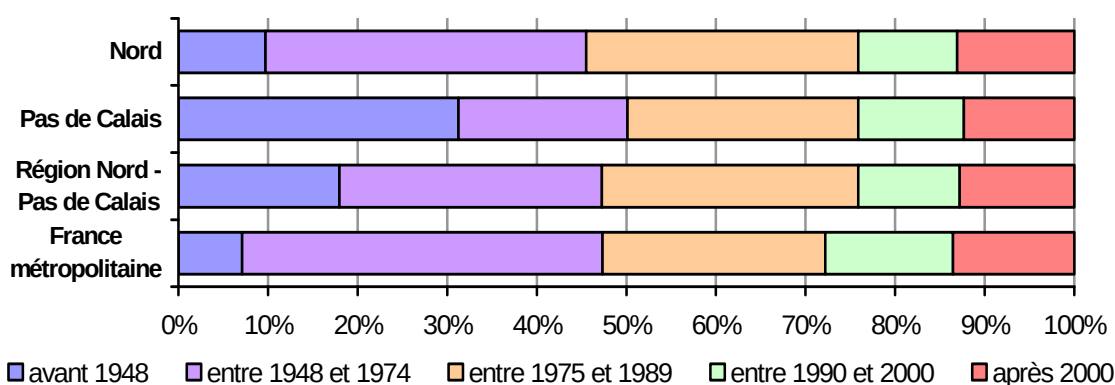
Répartition des logements selon leur taille



Source DREAL Nord – Pas de Calais – RPLS au 1^{er} janvier 2012

L'ancienneté : le parc social régional est ancien puisque près de 50% des logements ont été construits avant 1974. En particulier, près d'un tiers des logements sociaux du Pas-de-Calais ont plus de 60 ans. Seuls 23,3% des logements sociaux ont été construits après 1990. En 2011, 6 052 logements neufs ont été mis en service et 2 367 logements ont été démolis soit 6 fois plus que l'année précédente.

Répartition des logements par période de construction



Source DREAL Nord – Pas de Calais – RPLS au 1^{er} janvier 2012

Éléments conjoncturels

Vacance du parc locatif social au 1er janvier 2012

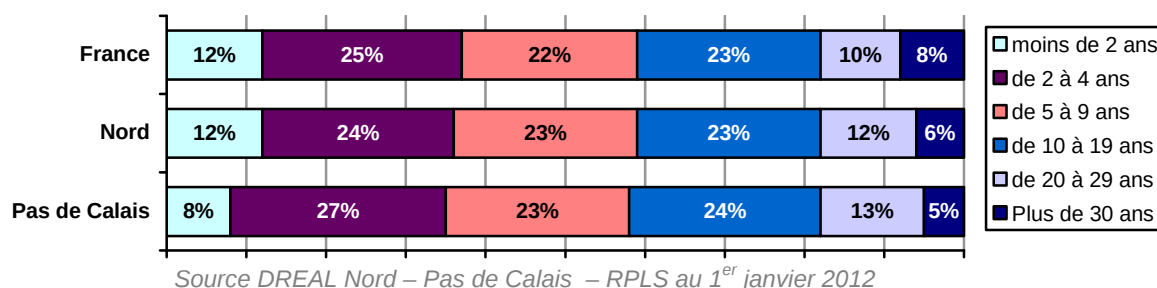
Le taux de vacance au 1er janvier 2012 est de 2 % pour la Région et il est plus important dans le Pas-de-Calais (3,1 %) que dans le Nord (1,3 %). Le taux de vacance de la région est inférieur à la moyenne nationale qui est de 3,2 %. À noter que le changement de recueil de l'information ne nous permet plus d'obtenir la vacance structurelle qui correspond à la vacance supérieure à trois mois.

Mobilité au 1er janvier 2012

Le taux de mobilité dans le parc locatif social est de 8,6 % pour le Nord – Pas-de-Calais. Il est en baisse par rapport aux années précédentes. Cet indicateur est plus élevé dans le département du Nord (9,6%) que dans celui du Pas-de-Calais (6,8 %). La mobilité résidentielle de la région est inférieure à celle de la moyenne française qui est de 10,1 %.

Ancienneté d'emménagement du logement selon la date du bail

L'ancienneté d'emménagement est une nouvelle variable issue de RPLS, elle est un indicateur de la mobilité dans le parc locatif social. 2/3 des locataires du parc HLM en région occupent leur logement depuis plus de 5 ans et 41,5% depuis plus de 10 ans. La part des emménagés récents, c'est à dire les locataires ayant intégrés un logement depuis moins de 2 ans est significativement plus élevée dans le Nord (11,9%) que dans le Pas-de-Calais (8,3%).

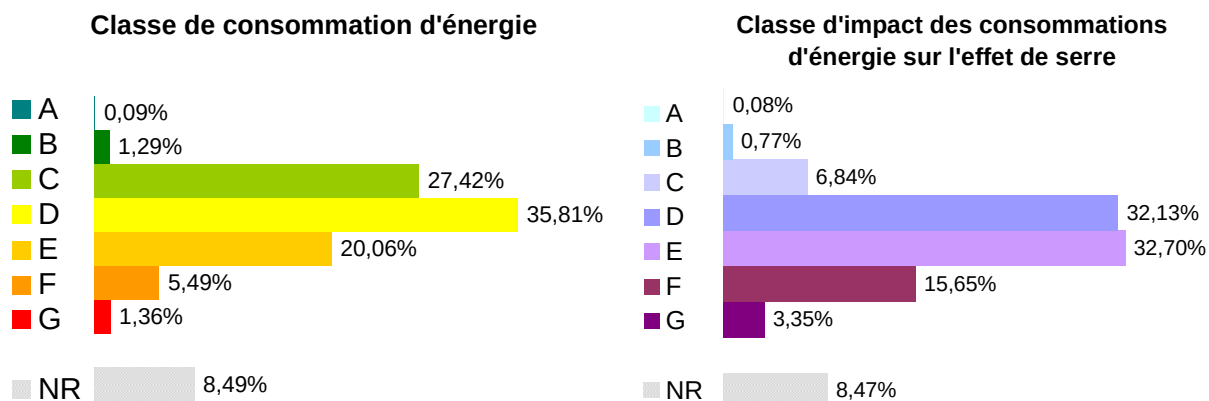


Les loyers

En moyenne, dans la Région Nord – Pas-de-Calais le loyer mensuel pratiqué est de 5,27 €/m² de surface habitable, 5,31 €/m² dans le Nord et 5,21 €/m² dans la PdC. Le loyer moyen est inférieur à 4,50 €/m² pour 23 % des logements et il est supérieur à 6,20 €/m² pour 13% des locataires du parc. Plus le parc est ancien, moins il est cher. Hors région francilienne, c'est en Région Nord – Pas-de-Calais que les loyers moyens sont les plus élevés de France.

Diagnostic de performance énergétique (DPE)

Le DPE a été réalisé dans 174 844 logements sur les 402 369 logements sociaux que compte la région. Le DPE renseigne sur la performance énergétique d'un logement ou d'un bâtiment, en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en terme d'émission de gaz à effet de serre. En Nord - Pas-de-Calais, 35,81% des logements consomment de 151 à 230 kilowattheures/m² et 32,70% des logements produisent de 21 à 25 kilos d'équivalent carbone/m².



Méthodologie

RPLS au 1^{er} janvier 2012 (première année sur le champ complet du RPLS)

Le répertoire du parc locatif des bailleurs sociaux a été mis en place en 2011, succédant ainsi à l'enquête sur le parc locatif social (EPLS). Plus de 200 organismes, représentant 1,4% de l'ensemble du parc, répondent pour la première fois à RPLS. En effet, les organismes propriétaires de 1 000 logements ou moins au 1^{er} janvier 2010 n'étaient pas tenus de répondre l'année dernière.

En Guadeloupe et Guyane, les taux d'évolution du nombre total de logements n'ont pas été calculés car les données au 1^{er} janvier 2011 étaient incomplètes. De nombreux logements mis en service avant 2011 ont été déclarés pour la première fois en 2012.

Le champ géographique du répertoire au 1^{er} janvier 2011 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 1^{er} janvier de l'année de collecte ou au 1^{er} janvier de l'année précédente. Sont exclus les logements foyers, les foyers de travailleurs et les résidences sociales. Les logements mis en service au 1^{er} janvier de l'année de collecte sont pris en compte dans les résultats.

Pour plus de détails sur les évolutions de périmètre : consulter le site www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr rubrique Logement - Construction/Logement social/Parc des logements locatifs des bailleurs sociaux.

Définitions

Taux de vacance = part des logements vacants parmi les logements locatifs proposés à la location. Dans RPLS on ne distingue plus la vacance courte de celle supérieure à trois mois; seule la vacance totale est disponible.

Taux de mobilité = part des logements ayant changé d'occupants. C'est le rapport du nombre de logements ayant changé d'occupants au 01/01/N et le nombre de logements en location depuis un an ou plus au 01/01/N. Cet indicateur permet d'évaluer la fluidité et la pression du parc.

Densité = logements du parc des bailleurs sociaux au 1^{er} janvier 2012 / population légale au 01/01/2008 Insee.

Année de mise en location = année d'entrée d'un logement dans le parc locatif social.

Proportion de logements vacants = logements vacants parmi les logements locatifs proposés à la location / logements locatifs proposés à la location.

Proportion de logements ayant fait l'objet d'un emménagement = emménagements dans les logements locatifs proposés à la location depuis au moins un an / logements locatifs proposés à la location en service depuis au moins un an.

Un logement est considéré comme ayant fait l'objet d'un emménagement si le bail en cours au 1^{er} janvier 2012 a pris effet dans le courant de l'année 2011.

Nouvelles mises en service = ensemble des logements mis en service entre le 2 janvier 2011 et le 1^{er} janvier 2012. L'année de première mise en service étant l'année d'entrée du logement dans le parc social.

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

Loyer moyen = valeur au m² de surface corrigée.

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, exceptés 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 échelle allant de A (consommation faible, inférieure à 51 kilowattheures/m²) à G (consommation importante, supérieure à 80 kilos d'équivalent carbone/m²),

- et 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/m²) à G (émission importante, supérieure à 80 kilos d'équivalent carbone/m²).

Signes conventionnels : - (nul) // (sans objet) .. (non disponible)

Direction régionale de
l'Environnement, de
l'Aménagement et du
Logement
Nord – Pas-de-Calais
Service Connaissance –
Division Stratégie des
Études et Statistiques
44, rue de Tournai – CS
40259 – 59019 LILLE
CEDEX
contact : 03 20 13 65 98
Télécopie : 03 20 40 55 16
Mél : dses.sc.dreal-nord-pdc@developpement-durable.gouv.fr
Site : www.nord-pas-de-calais.developpement-durable.gouv.fr/