

n° 1
janvier
2017

Le parc locatif social en Hauts-de-France au 1^{er} janvier 2016

Les dossiers de la DREAL Hauts-de-France

Au 1^{er} janvier 2016, le parc locatif social de la région Hauts-de-France compte 563 600 logements, en progression de 0,9 % sur un an, soit 5 200 logements supplémentaires.

En 2015, 7 600 logements ont été mis en service, soit une diminution de 15,3% par rapport à 2014. Dans le même temps, 1 400 logements ont été démolis et 1 300 ont été vendus.

Au 1^{er} janvier 2016, la proportion de logements vacants est de 2,3 %, en légère hausse par rapport à l'année dernière (2 %). Le taux de vacance de plus de trois mois s'élève à 1 %, comme un an auparavant.

Un logement sur dix a changé de locataire en 2015.

Figure 1 : le parc locatif des bailleurs sociaux en Hauts-de-France, au 1^{er} janvier 2016

Mode d'occupation		Nombre de logements
proposés à la location	loués	515 403
	vacants	11 884
vides		14 234
pris en charge par une association		5 200
occupés avec ou sans contrepartie		16 922
Ensemble du parc social		563 643
Parc non conventionné des SEM		808
Ensemble du parc locatif des bailleurs		564 451

Source : DREAL Hauts-de-France, RPLS au 1^{er} janvier 2016



Le parc locatif social progresse de 0,9 % au cours de l'année 2015

Au 1er janvier 2016, le parc locatif des bailleurs sociaux compte près de 564 500 logements dont 563 600 forment le parc locatif social (*figure 1*). L'ensemble de l'analyse portera uniquement sur le parc locatif social (*définitions*). Parmi ces logements sociaux, 527 300 sont présents sur le marché de la location, 14 200 sont en attente de travaux ou de démolition, 5 200 sont pris en charge par des associations et les 17 000 autres sont des logements fonctionnels ou occupés contre indemnités.

L'habitat individuel représente 38,7 % des logements sociaux, contre 20,4 % en France de Province. Le poids du logement individuel est lié aux anciennes formes d'habitat spécifiques à la région Hauts-de-France. En Île-de-France, seulement 3 % des logements sociaux sont individuels.

En 2015, le parc locatif social a augmenté de 0,9 % (*figure 2*). Le Grand Est, la Bourgogne-Franche-Comté, le Centre-Val de Loire et les Hauts-de-France figurent parmi les régions les moins dynamiques. En revanche sur le territoire métropolitain, l'Occitanie est la région où le nombre de logements sociaux progresse le plus (3,2 %).

Figure 2 : le parc locatif social, évolutions et localisations départementales

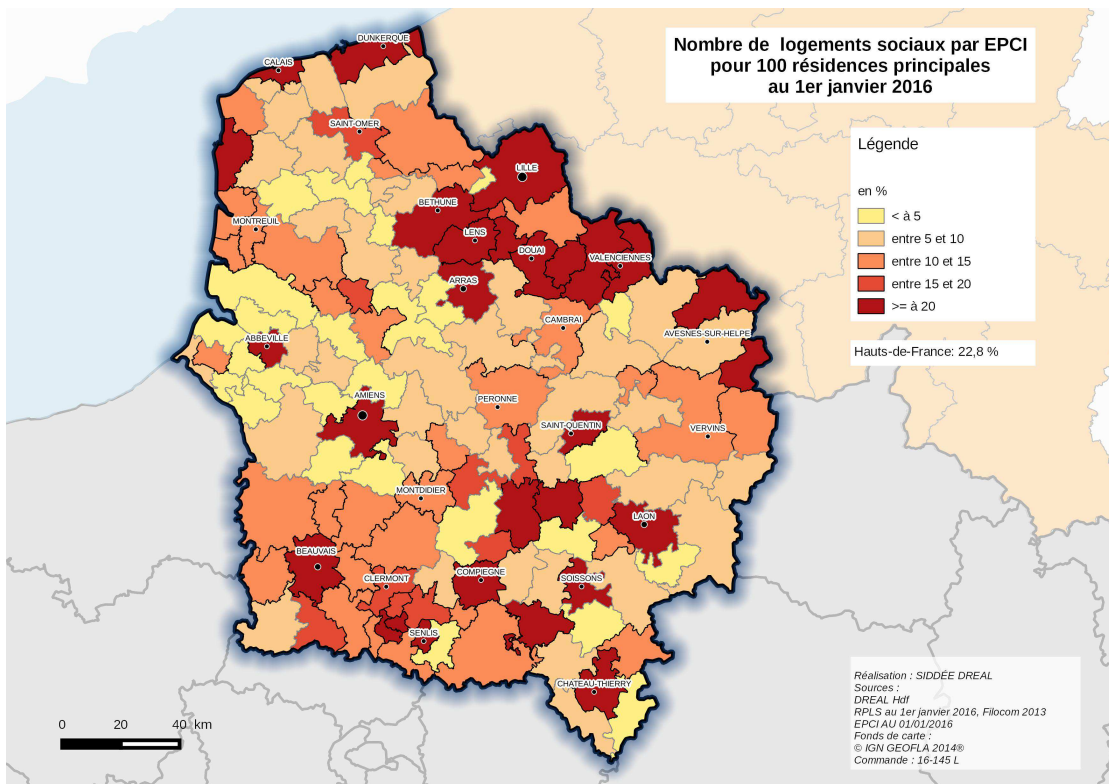
Zones géographiques	Ensemble du parc social	Evolution 2015-2016	Part des logements sociaux en QPV (*)
Département du Nord	260 811	1,0%	36,9%
Département du Pas-de-Calais	159 851	0,7%	35,4%
Département de l'Aisne	40 084	0,6%	37,4%
Département de l'Oise	64 136	1,1%	35,6%
Département de la Somme	38 761	1,3%	36,8%
Région Hauts-de-France	563 643	0,9%	36,3%
Total France métropolitaine	4 690 122	1,6%	31,1%

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

Source : DREAL Hauts-de-France, RPLS au 1^{er} janvier 2016

Au final, la région compte près de 23 logements sociaux pour 100 résidences principales, une densité supérieure à la moyenne métropolitaine (17 %), faisant des Hauts-de-France l'une des régions les plus denses en logements sociaux. Les départements du Nord et du Pas-de-Calais concentrent à eux seuls 75 % de ces logements dans la région. La densité de logements sociaux faiblit à mesure que l'on s'éloigne des principales unités urbaines de la région (*figure 3*). Près de 204 900 logements sociaux, environ 2 logements sociaux sur 5, sont situés dans un Quartier prioritaire de la Politique de la Ville (QPV).

Figure 3 : densité de logements sociaux



Moins de logements mis en service

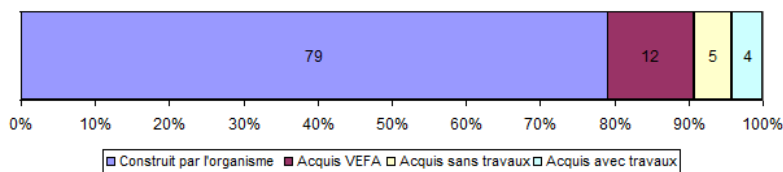
En 2015, 7 600 logements ont été mis en service (figure 4). Cet effectif est le plus faible depuis 2012 (premier millésime de RPLS sur un champ complet), en diminution de 15,3 % par rapport à l'année 2014. Les logements mis en service se situent principalement dans le département du Nord (50 %), dans le Pas-de-Calais (25 %) et dans l'Oise (14 %).

Figure 4 : nouvelles mises en service au titre de 2015

Zones géographiques	Mises en service au 1er janvier 2016	dont logements neufs
Département du Nord	3 812	86,7%
Département du Pas-de-Calais	1 911	98,3%
Département de l'Aisne	227	98,2%
Département de l'Oise	1 069	88,0%
Département de la Somme	628	94,1%
Région Hauts-de-France	7 647	90,7%
Total France métropolitaine	86 987	88,3%
Total France entière	92 076	88,8%

Source : DREAL Hauts-de-France, RPLS au 1^{er} janvier 2016

Figure 5 : origine des mises en service



Source : DREAL Hauts-de-France, RPLS au 1^{er} janvier 2016

Les nouveaux logements mis en service en 2015 représentent 1,3 % du parc locatif social. C'est dans la Somme et l'Oise que leur part est la plus élevée (1,6 %). En revanche, elle est très faible dans l'Aisne (0,5 %).

En 2015, 90,7 % des nouvelles mises en service sont des logements neufs, c'est-à-dire construits par l'organisme (79 %) ou acquis sur plan (Vefa), (11,7 %) (figure 5). Dans le Pas-de-Calais et l'Aisne, les logements entrant dans le parc locatif social sont presque tous neufs. Le département du Nord a un taux de mises en service neuves le plus faible de la région (86,7 %).

Les logements mis en service peuvent être également des logements existants acquis en dehors du parc social. En 2015, les acquisitions dans le parc privé représentent 9,3 % des mises en service; un peu plus de la moitié d'entre elles se font sans travaux de réhabilitation.

Dans le même temps, les sorties du parc se sont poursuivies, 1 400 logements ont été démolis notamment dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain. En 2015, la plupart de ces démolitions, environ un millier, ont été réalisées dans le département du Pas-de-Calais. Par exemple, près de 350 logements ont été démolis dans le cadre de la rénovation urbaine dans la communauté urbaine d'Arras. Les bailleurs sociaux de la région continuent de mettre en vente des logements de leur parc locatif. En 2015, 300 logements ont été vendus dans le cadre de l'accession sociale à la propriété.

Le taux de vacance de plus de trois mois reste stable à 1 %

Depuis plusieurs années, comme à l'échelle nationale, les taux de vacance et de mobilité sont stables. Au 1er janvier 2016, 2,3 % des logements sociaux sont vacants (figure 8). Ce faible taux régional cache des disparités géographiques importantes. Il demeure élevé dans l'Aisne (4,6 %), en particulier sur les secteurs de la Thiérache et du Laonnois où le taux de vacance est parfois supérieur à 10 % et plus faible dans le Nord (1,4 %) (figure 9). Ce dernier associé à un taux de mobilité plus faible que dans les autres départements de la région reflète sans doute des tensions sur le marché du logement social plus importantes que sur des secteurs plus ruraux (figure 10).

Enfin, la vacance de plus de trois mois, qui traduit en général une inadéquation du parc à la demande, est d'à peine 1 % pour la troisième année consécutive sur l'ensemble de la région.

Figure 8 : taux de vacance au 01/01/2016 et taux de mobilité en 2015

Zones géographiques	Nombre de logements proposés à la location (loués ou vacants)	Vacances et mobilité		
		Taux de vacance en %		Taux de mobilité %
		totale	supérieur à 3 mois	
		Au 01/01/2016	Au 01/01/2016	Au 01/01/2016
Département du Nord	246 539	1,4	0,5	9,5
Département du Pas-de-Calais	141 456	2,7	1,1	10,4
Département de l'Aisne	39 252	4,6	2,1	12,6
Département de l'Oise	62 256	2,3	1,3	10,1
Département de la Somme	37 784	3,3	1,7	11,2
Région Hauts-de-France	527 287	2,3	1,0	10,2
Total France métropolitaine	4 473 180	3,2	1,6	9,7
Total France entière	4 619 205	3,3	1,6	9,7

Source : DREAL Hauts-de-France, RPLS au 1^{er} janvier 2016

Figure 9 : taux de vacance au 01/01/2016

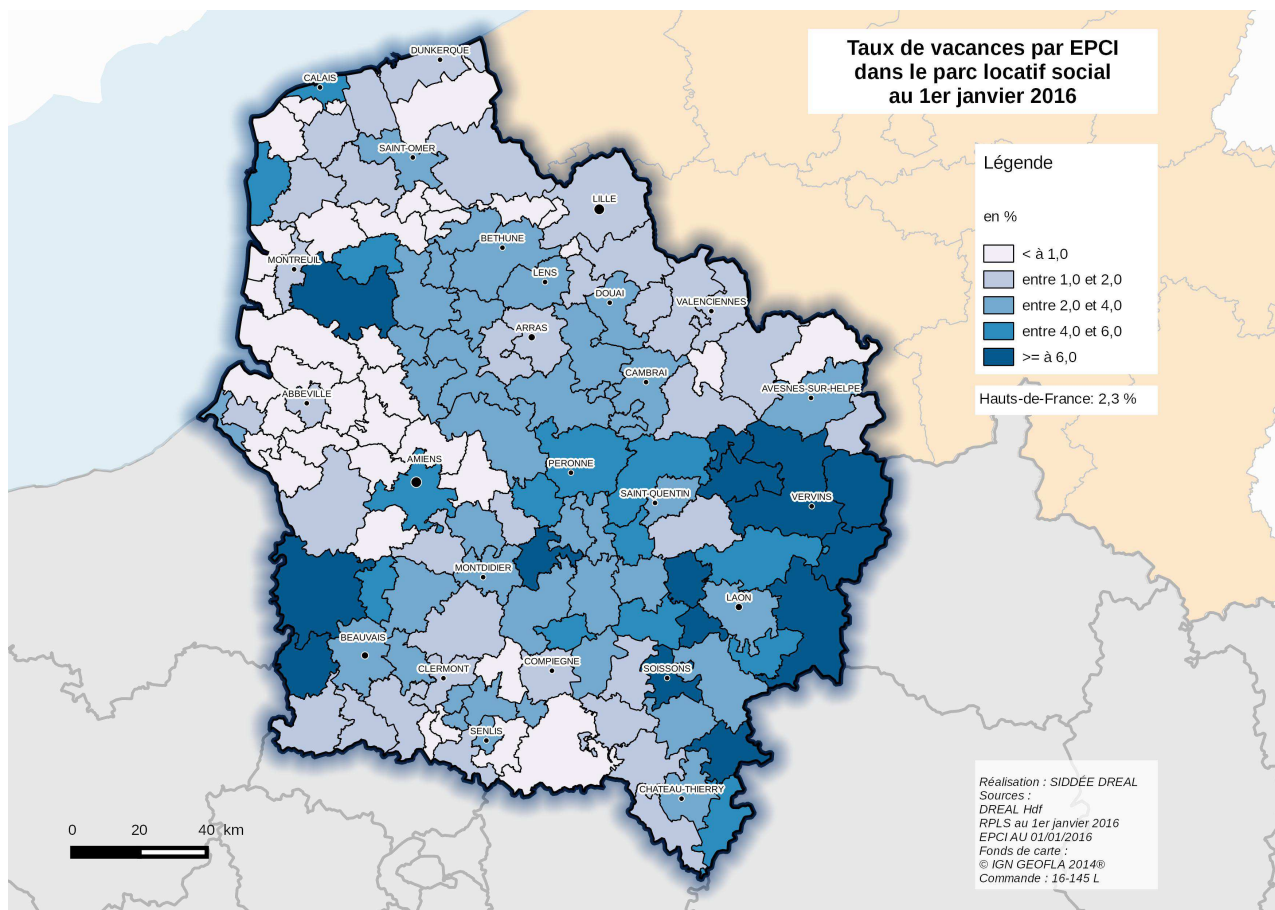
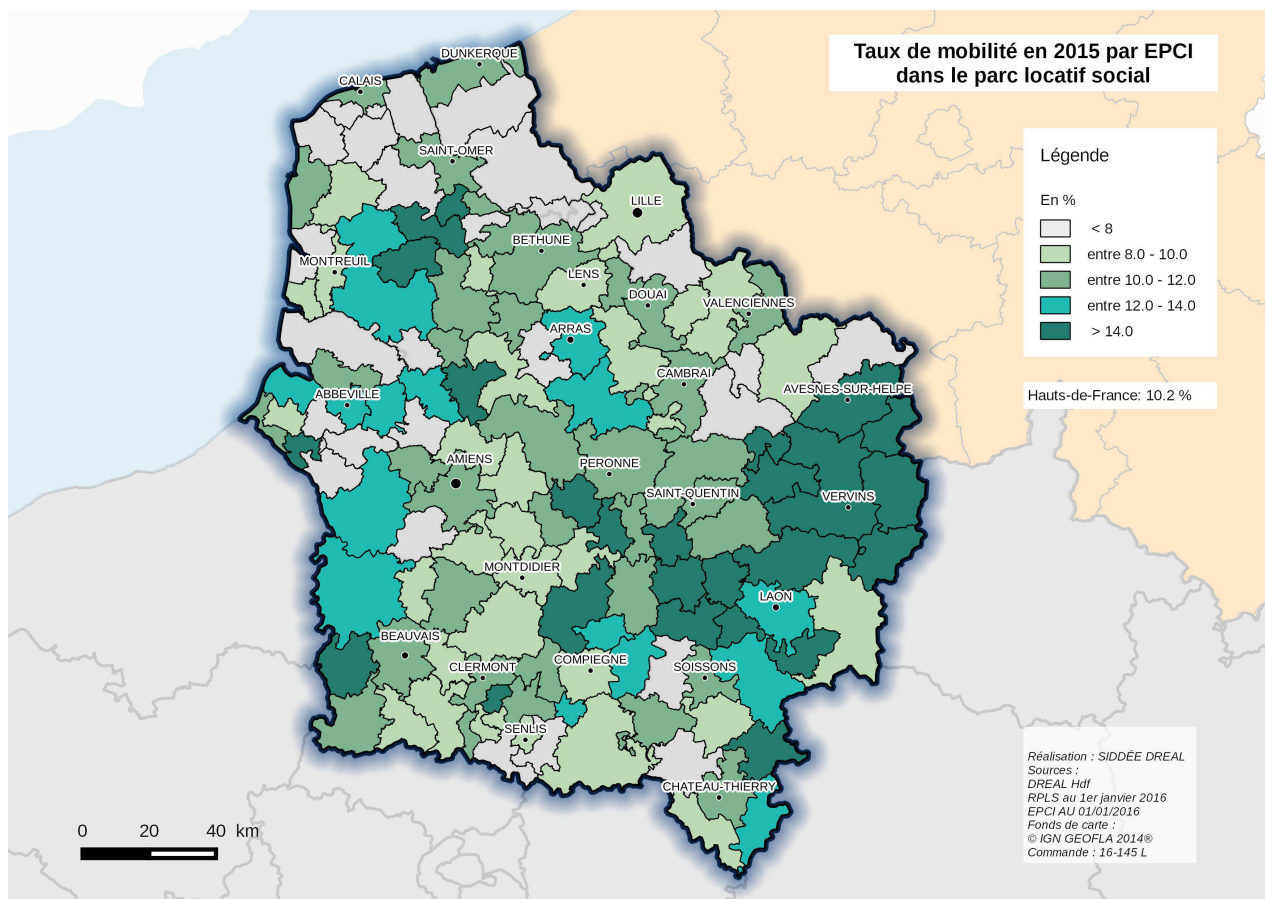


Figure 10 : taux de mobilité en 2015



Des loyers dans la moyenne nationale hors Ile-de-France

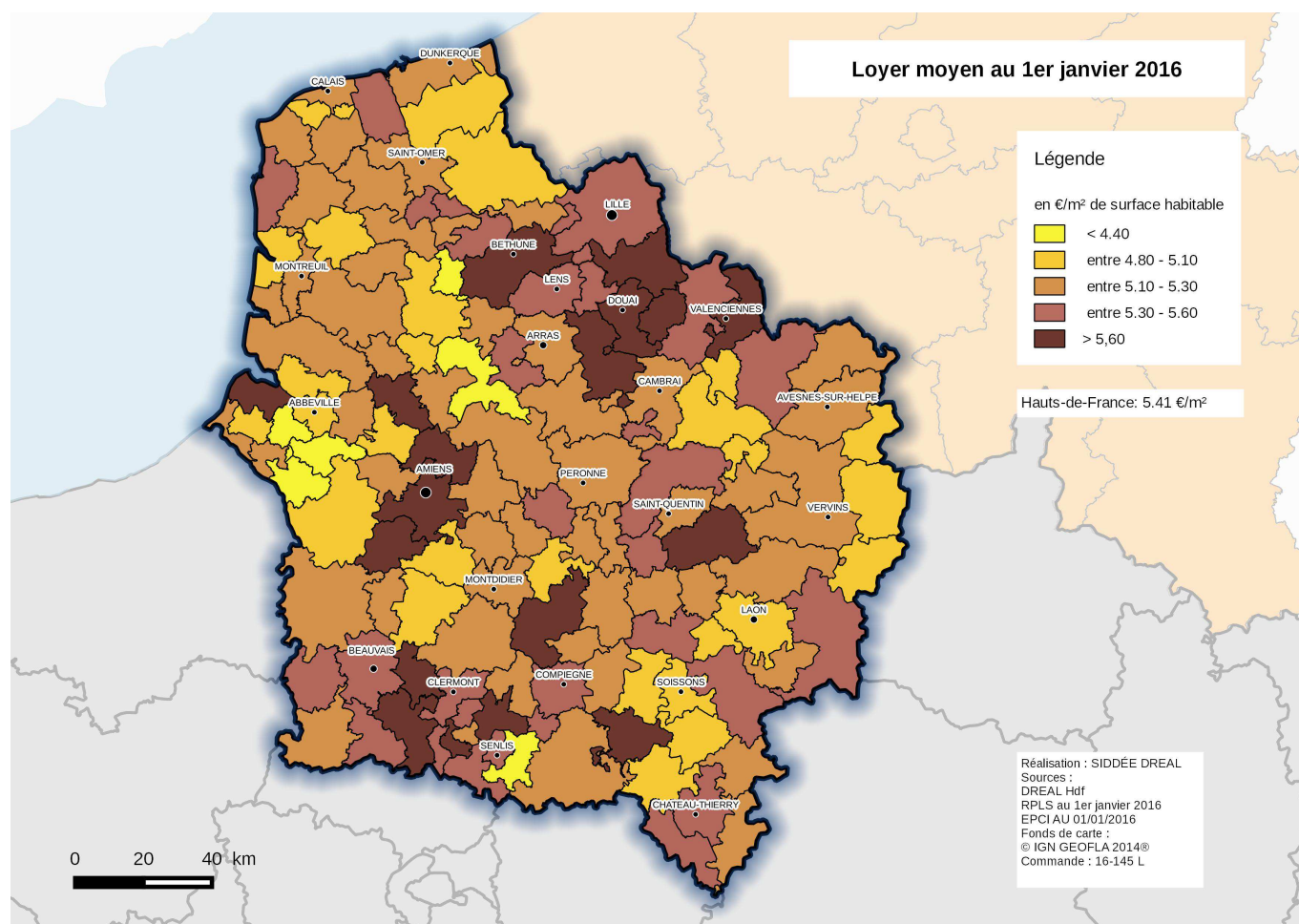
Au 1er janvier 2016, le loyer mensuel moyen s'établit à 5,41 euros par m² de surface habitable, soit 0,5 % de plus qu'au 1er janvier 2015 (figure 11). La moyenne en France de Province s'élève à 5,36 euros/m². C'est dans le département du Nord que le loyer moyen est le plus élevé (5,46 euros/m²) et dans l'Aisne qu'il est le plus faible (5,14 euros/m²). Les loyers moyens les plus élevés se situent dans les plus importantes agglomérations de la région et en bordure de l'Île-de-France (figure 12).

Figure 11 : loyer moyen en euros par mètre carré de surface habitable

Zones géographiques	Nombre de logements loués au 1er janvier 2016	Loyer moyen en euros/m ² , parc complet	Evolution 2015-2016 (%)
Département du Nord	243 018	5,46	0,4
Département du Pas-de-Calais	137 575	5,44	0,5
Département de l'Aisne	37 463	5,14	0,4
Département de l'Oise	60 812	5,34	0,5
Département de la Somme	36 535	5,39	0,8
Région Hauts-de-France	515 403	5,41	0,5
Total France métropolitaine	4 328 184	5,69	0,8
France métropolitaine hors Ile de France	3 185 556	5,36	0,6

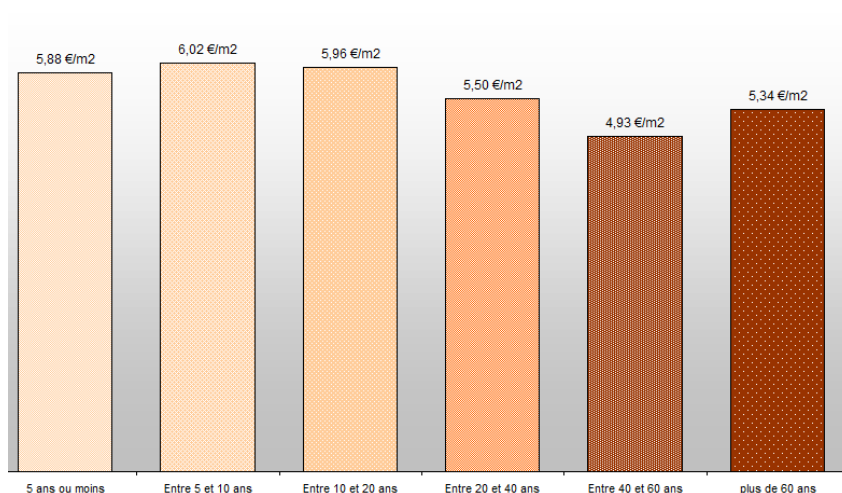
Source : DREAL Hauts-de-France, RPLS au 1^{er} janvier 2016

Figure 12 : 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 entre 1956 et 1975 ont le loyer le plus faible (4,93 €/m²) du parc social (figure 13). 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 €/m² (figure 14).

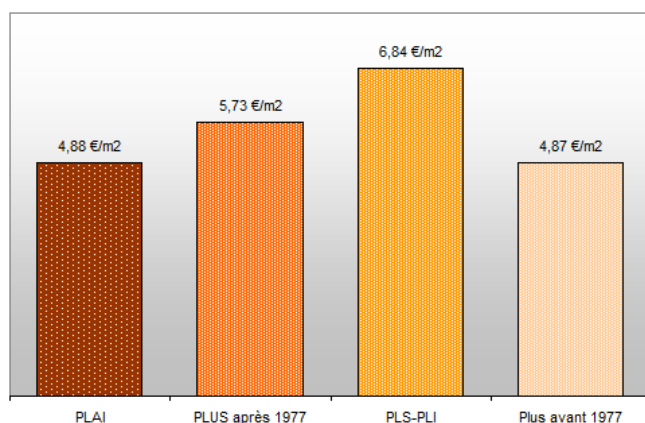
Figure 13 : loyer moyen en €/m² de surface habitable par tranche d'ancienneté(*) du logement



(*) L'ancienneté du logement est calculée à partir de son année de construction

Source : DREAL Hauts-de-France, RPLS au 1^{er} janvier 2016

Figure 14 : loyer moyen en €/m² de surface habitable en fonction du financement(*) du logement



(*) Quand le financement n'est plus en vigueur, il s'agit de son équivalent

Source : DREAL Hauts-de-France, RPLS au 1^{er} janvier 2016

Deux tiers des logements locatifs sociaux ont une étiquette énergie C ou D

Au 1er janvier 2016, 75 % des logements du parc social régional ont fait l'objet d'un renseignement relatif au diagnostic de performance énergétique (DPE), taux légèrement supérieur à la moyenne métropolitaine (figure 15). Ce taux atteint 73 % dans le département du Nord et dépasse 94 % dans l'Aisne.

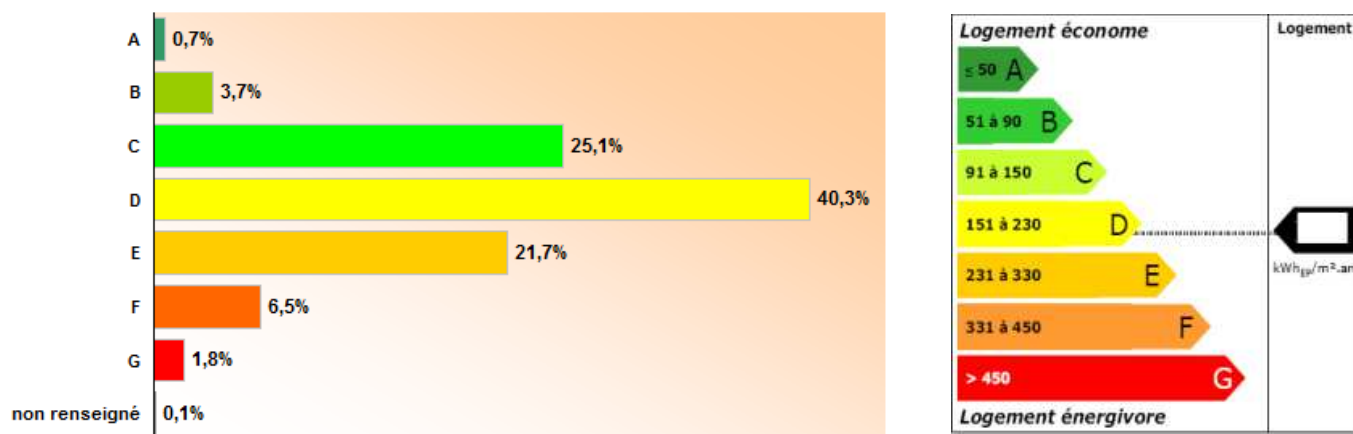
Figure 15 : diagnostic de performance énergétique au 1^{er} janvier 2016

Zones géographiques	Part des logements concernés par le DPE	Nombre de logements dont le DPE a été réalisé
Département du Nord	73%	190 006
Département du Pas-de-Calais	73%	116 853
Département de l'Aisne	94%	37 726
Département de l'Oise	74%	47 266
Département de la Somme	79%	30 640
Région Hauts-de-France	75%	422 491
Total France métropolitaine	73%	3 438 319

Source : DREAL Hauts-de-France, RPLS au 1^{er} janvier 2016

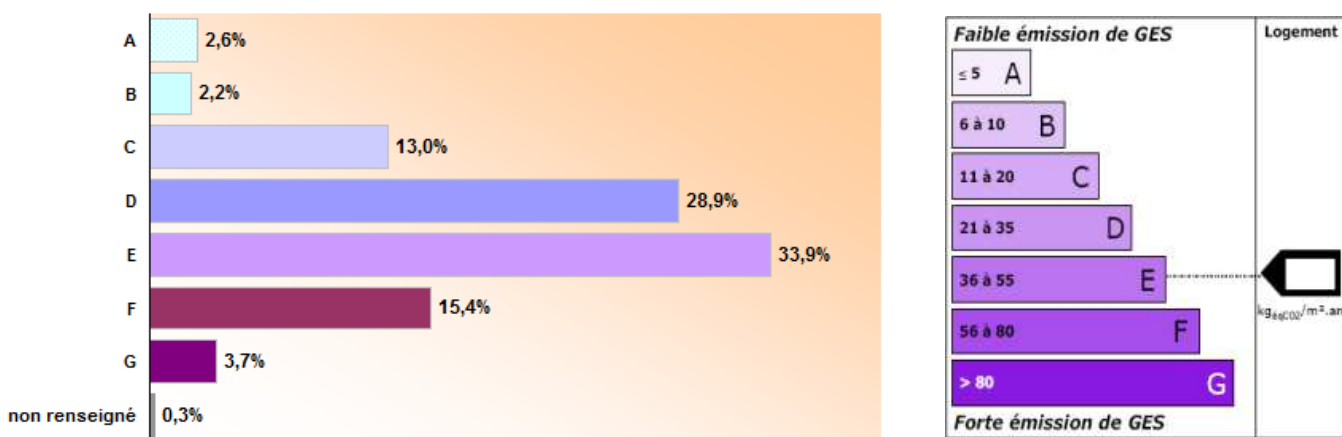
Les logements de la région sont moins performants énergétiquement qu'au niveau national. L'une des explications est l'ancienneté du parc : l'âge moyen des logements sociaux est de 42 ans, contre 38,9 ans au niveau France métropolitaine. Sur la totalité des logements qui ont réalisé un diagnostic de performance énergétique, plus de 30 % se trouvent en classe E, F, voire G (contre 24 % au niveau national) (figure 16). Une étiquette moyenne (C ou D) est attribuée à 65,4 % des logements sociaux (68,1 % pour la France métropolitaine). Quant à l'impact de ces consommations sur l'effet de serre, la plupart des logements se trouvent en classe D ou E (figure 17). Parmi les logements sociaux de la région, 62,8 % se trouvent dans cette classe (61,2 % au niveau national) et 19,1 % sont classés dans les catégories les moins performantes (F ou G), contre 13,4 % au niveau national. Pour ces deux diagnostics, la part des logements classés en A, B ou C augmente chaque année. La part de ces logements les mieux classés était de 27 % en 2015 et 29,5 % en 2016 en termes de consommation d'énergie et de 17 % en 2015 et 17,8 % en 2016 en termes d'impact sur l'effet de serre.

Figure 16 : diagnostic de performance énergétique au 1^{er} janvier 2016, classe de consommation d'énergie



Champ : logements du parc social ayant un DPE réalisé
 Source : DREAL Hauts-de-France, RPLS au 1^{er} janvier 2016

Figure 17 : diagnostic de performance énergétique au 1^{er} janvier 2016, 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 1^{er} janvier 2016

Des logements sociaux récents plus dispersés dans l'espace urbain, mieux adaptés à la demande et des loyers un peu plus élevés

Le parc récent correspond ici aux logements locatifs sociaux mis en service depuis 2011. Il compte 48 100 logements, soit 8,5 % du parc locatif social total. Cette proportion varie d'un département à l'autre ; le parc récent représente plus de 10 % du parc total dans le département du Nord, il représente environ 7,5 % dans l'Oise, la Somme et le Pas-de-Calais alors qu'il ne représente que 4 % du parc de l'Aisne.

Les logements sociaux mis en service depuis 2011 se situent moins souvent dans les quartiers de la politique de la ville que le reste du parc social (figure 18) : 18,7 % des mises en service récentes se situent dans les quartiers prioritaires, alors que les logements en QPV représentent plus de 36,3 % du parc total.

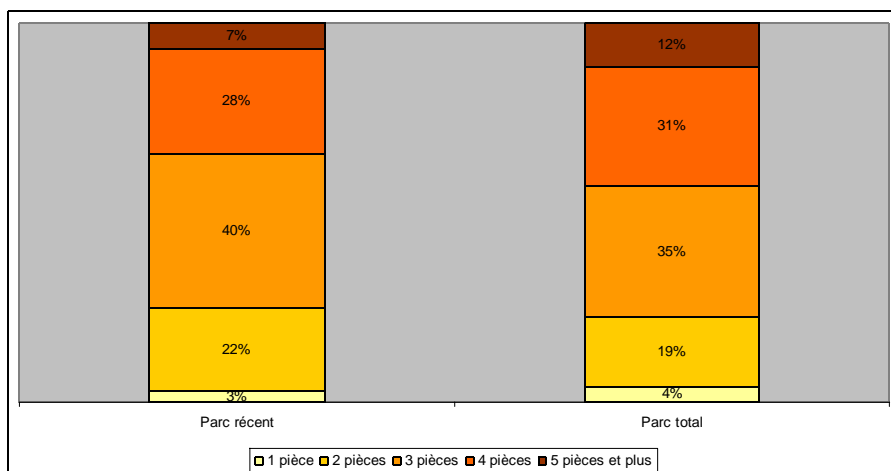
Figure 18 : Part des logements sociaux présents en QPV

Zones géographiques	Part des logements en QPV dans le parc récent	Part des logements en QPV dans le parc total
Département de l'Aisne	8,7%	37,4%
Département du Nord	23,3%	36,9%
Département de l'Oise	5,2%	35,6%
Département du Pas-de-Calais	17,6%	35,4%
Département de la Somme	7,5%	36,8%
Région Hauts-de-France	18,7%	36,3%

Source : DREAL Hauts-de-France, RPLS au 1^{er} janvier 2016

Les logements collectifs neufs sont majoritaires. Toutefois, les logements individuels représentent encore 35,2 % des logements du parc (18 % 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 22,2 % et 40,4 % contre 18,5 % et 34,7 %) (figure 19). Ce recentrage des constructions avec un profil de deux ou trois pièces permet d'être plus en phase avec les besoins en logements sociaux actuels.

Figure 19 : répartition par nombre de pièces principales dans le parc total et le parc récent

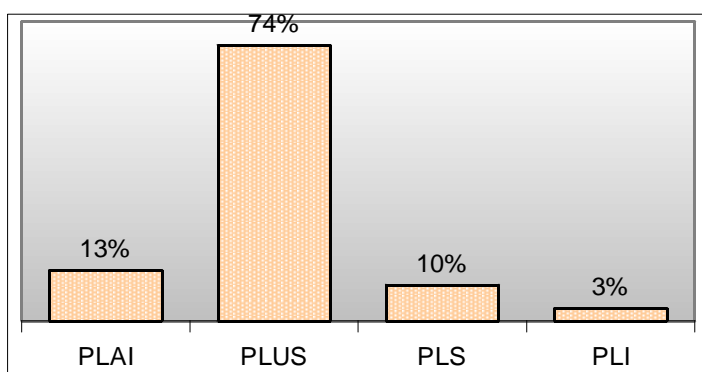


Source : DREAL Hauts-de-France, RPLS au 1^{er} janvier 2016

Le loyer moyen dans le parc récent est plus élevé que sur le parc total (5,9 €/m² contre 5,4 €/m²). Ladifférence est surtout marquée dans le département de l'Oise où la hausse s'élève à près d'un euro pour atteindre 6,30 €/m². Au regard du parc récent d'Île-de-France, cette augmentation apparaît toutefois modérée.

En termes de financement, le prêt locatif à usage social (PLUS) est le mode privilégié avec 73,6 % des logements récents (figure 20). Les dispositifs les plus sociaux, financés en PLAI, représentent 13,5 % des logements mis en service depuis 2011.

Figure 20 : répartition par type de financement du parc récent



Source : DREAL Hauts-de-France, RPLS au 1^{er} janvier 2016

Le parc social récent se caractérise par une meilleure performance énergétique (27,5 % de logements sont classés A ou B pour l'étiquette DPE de consommation d'énergie contre 4,4 % dans le parc complet). Ces nouveaux logements présentent également une proportion élevée d'habitations classées A ou B en termes d'émission de gaz à effet de serre (10,8 % des logements récents sont classés en A ou B contre 4,8 % du parc total).

Note explicative :

RPLS au 1er janvier 2016

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 2016 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) au 1er janvier 2015. Ainsi, l'appartenance à un QPV a remplacé l'appartenance à une ZUS dans le répertoire au 1er janvier 2016. Cette variable, pour laquelle la première déclaration par les bailleurs en 2016 est incomplète, a fait l'objet d'un redressement à l'aide de l'information obtenue via la géolocalisation du répertoire en France métropolitaine hors Corse et à la Réunion, la géolocalisation n'étant pas disponible dans les autres DOM et en Corse.

Densité de logements sociaux : logements du parc des bailleurs sociaux au 1^{er} janvier 2016 / nombre de résidences principales en 2013 (source DGFiP)

Nouvelles mises en service : ensemble des logements mis en service entre le 2 janvier 2015 et le 1er janvier 2016. 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 2016 et a pris effet dans le courant de l'année 2015.

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 2016.

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 une échelle allant de A (consommation faible, inférieure à 51 kilowattheures/m²) à G (consommation importante, supérieure à 450 kilowattheures/m²).

- 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).

Pour en savoir plus :

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

et

<http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/logement-construction/i/logement-social.html>

Conception – réalisation :

DREAL Hauts-de-France
Service IDDÉE
Atelier des données

Franck Lequesne

Éric Kaczmarek

Pascale Leblond (cartographie)

Marie-Dominique Vandeveld
(cartographie)

Contacts :

Didier Paluch

tél. : 03 20 40 53 60

didier.paluch@developpement-durable.gouv.fr

Franck Lequesne

tél. : 03 20 40 53 98

franck.lequesne@developpement-durable.gouv.fr

Éric Kaczmarek

tél. : 03 20 13 65 98

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 :
Vincent MOTYKA

courriel de la DREAL :
dreal-hauts-de-france@developpement-durable.gouv.fr

ISSN papier : XX-XX
ISSN en ligne : XX-XX

Dépôt légal : 1^{er} trim. 2017

impression DREAL