



Mai 2006

Cellule
Applications
Statistiques

Le parc locatif social au 1^{er} janvier 2005

Au 1^{er} janvier 2005, le nombre de logements sociaux s'élève à 318 600, dont 313 400 sont proposés à la location. Dans la région Nord - Pas-de-Calais, plus de 21% des résidences principales sont des logements sociaux. Les deux tiers du parc comportent 3 ou 4 pièces. Plus du tiers du parc est composé de maisons individuelles.

La vacance commerciale s'élève à 1,1% et 60% des logements vacants le sont depuis plus de 3 mois.

Le loyer mensuel moyen est de 2,6 €/m² de surface corrigée.

Structure du parc locatif social

Au 1^{er} janvier 2005, le Nord - Pas-de-Calais dispose d'un parc de 318 600 logements, dont 313 400 sont proposés à la location. La différence, soit 5 200, est constituée de logements vides ou loués à des associations ou encore occupés à d'autres titres.

Structure du parc locatif social au 1^{er} janvier 2005

318 594 logements composent le parc

dont 313 354 proposés à la location
2 568 vides
2 083 loués par une association
578 autres logements occupés

3 474 logements ont été mis en service en 2004

dont 3 406 proposés à la location
3 034 neufs

1 478 logements sont sortis du parc

dont 830 démolis
638 vendus
10 changé d'usage

Source : DRE Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1^{er} janvier 2005

* les exploitations de l'enquête EPLS sont faites sur la base des logements loués ou proposés à la location avec un contrat de location

Sur un an, le parc total de logements locatifs sociaux de la région a connu une progression de 0,9% et le parc proposé à la location la même hausse de 0,9%.

Evolution du parc locatif social proposé à la location

	31/12/2000	01/01/2002	01/01/2003	01/01/2004	01/01/2005	Evolution 02/00	Evolution 03/02	Evolution 04/03	Evolution 05/04
Nord	207 600	208 681	209 965	211 216	212 553	0,5%	0,6%	0,6%	0,6%
Pas-de-Calais	96 370	97 462	98 204	99 427	100 801	1,1%	0,8%	1,2%	1,4%
Région	303 970	306 143	308 169	310 643	313 354	0,7%	0,7%	0,8%	0,9%

Source : DRE Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1^{er} janvier 2005

Depuis 2000, le département du Pas-de-Calais connaît une évolution annuelle plus forte de son parc locatif social proposé à la location que le département du Nord. Toutefois, le département du Nord, par

rapport au département du Pas-de-Calais, bénéficie d'une plus forte densité de logements sociaux par habitant et de logements sociaux par résidence principale.

Par ailleurs, lors de la précédente enquête, au 1^{er} janvier 2004, la région présentait une densité de 78 logements sociaux pour 1 000 habitants contre 69 pour le parc social national.

Densité du parc locatif social au 1^{er} janvier 2005

	Densité pour 1 000 habitants	Densité pour 100 logements
Nord	84,0	22,7
Pas-de-Calais	69,6	19,0
Région	78,5	21,4

Source : DRE Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1^{er} janvier 2005

En 2004, près de 3 500 logements ont été mis en service.

Après trois années consécutives de hausse, le nombre de logements sortis du parc diminue. On enregistre, par rapport à l'enquête au 1^{er} janvier 2004, -11% de démolitions et -8% de ventes.

Caractéristiques du parc locatif social

Le type : un peu plus du tiers du parc social régional est constitué de logements individuels alors qu'au niveau national la part de logements individuels ne représente qu'un peu plus de 13% du patrimoine. Cette particularité régionale se confirme ces dernières années, puisqu'une fois de plus la hausse enregistrée, pour cette enquête par rapport à la précédente, est plus forte pour les logements individuels : 1,8% contre 0,4% pour les collectifs.

Le nombre de pièces : le patrimoine locatif social est axé prioritairement sur les T3 et T4. Ils représentent 63,2% du parc. Mais, en 2004, ce sont à nouveau les T2 et les T3 qui ont le plus augmenté, la hausse annuelle enregistrée est respectivement de 5,7% et 3,4% alors qu'on constate une baisse de 0,9% pour les T4.

L'ancienneté : le parc social régional est ancien puisque 42% des logements ont été construits avant 1974 et plus de 60% avant 1980.

En 2004, 3 034 logements neufs ont été mis en service et 830 logements ont été démolis.

Le financement : compte tenu de son ancienneté, le patrimoine a été financé à 46,7% par des prêts HLM/O.

Après 1977, les logements ont été financés à 79% par des prêts dits sociaux (PLA ordinaire, etc.) et à 13% par des financements dits très sociaux comme le PLA d'intégration.

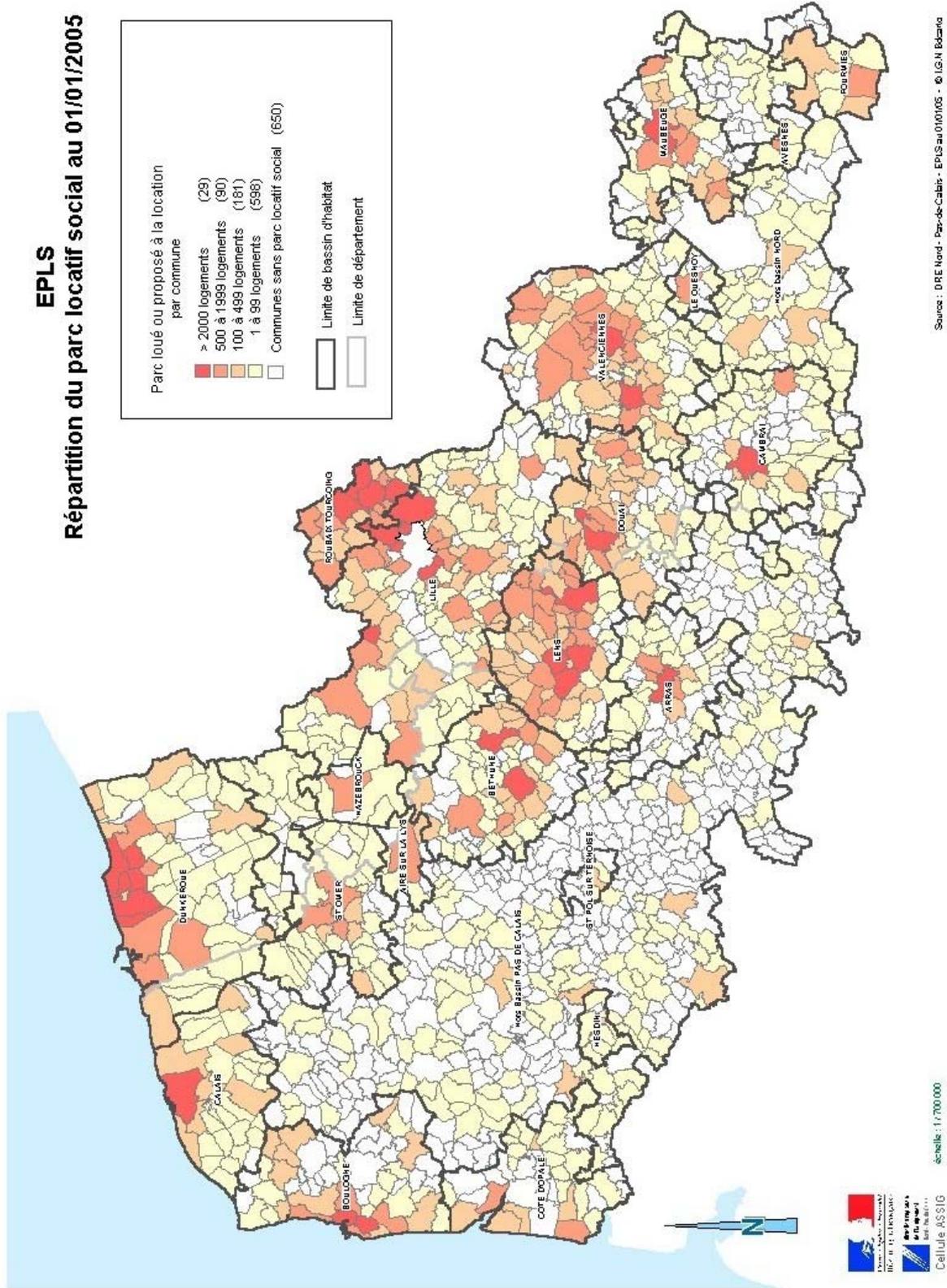
Le conventionnement : le taux de conventionnement du parc régional est de l'ordre de 97% ce qui permet à presque tous les locataires de prétendre à l'APL. Ce taux est stable depuis 1993.

Le parc a été conventionné à 41% avec des PLA, à 32% avec des travaux et à 27% sans travaux.

La répartition par organisme : dans la région, 27 sociétés anonymes possèdent plus de 60% du patrimoine locatif social dont 4 organismes ayant en charge plus de 15 000 logements. Par ailleurs, 9 offices gèrent près de 38,5% du parc dont 3 organismes gérant plus de 15 000 logements. Les logements restants se répartissent entre les 11 Sem ou Pact.

EPLS

Répartition du parc locatif social au 01/01/2005



Gestion du parc locatif social

La vacance commerciale se stabilise. Pourtant, ce taux reste très faible par rapport aux autres régions françaises : 1,2% contre 2,7% de moyenne nationale lors de la précédente enquête au 1^{er} janvier 2004. Ce taux reste élevé par rapport à ce que la région a connu les années précédentes.

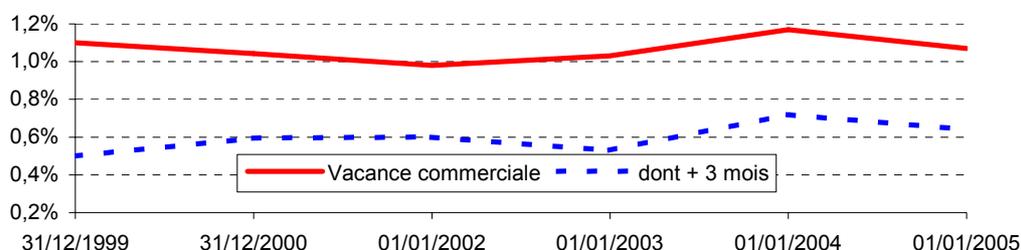
Cette remarque est également valable si on ramène la vacance à plus de trois mois pour mesurer les difficultés de mise en location, elle s'élève à 0,6%.

Vacance au 1^{er} janvier 2005

	Taux de vacance totale	Taux de vacance commerciale	dont taux vacance commerciale de + 3 mois
Nord	2,0%	0,9%	0,5%
Pas-de-Calais	1,6%	1,4%	1,0%
Région	1,9%	1,1%	0,6%

Source : DRE Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1^{er} janvier 2005

Evolution de la vacance



Source : DRE Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1^{er} janvier 2005

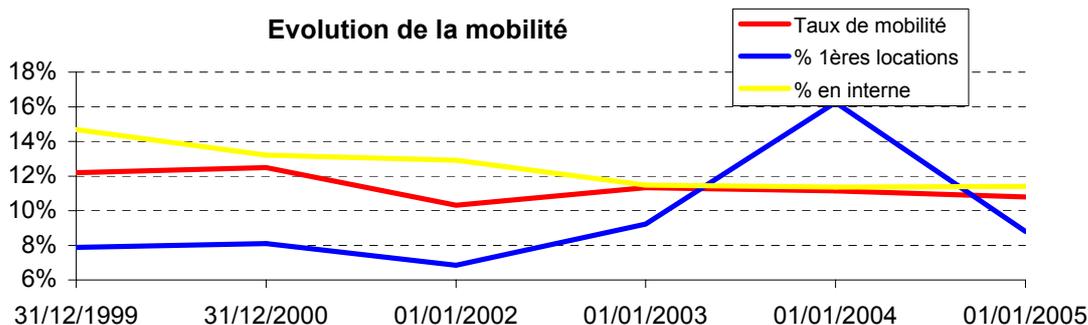
La mobilité, avec un taux de 10,8%, se stabilise par rapport à la précédente enquête. Le niveau national affiche un taux de 10,3% au 1^{er} janvier 2004.

A l'intérieur de cette mobilité, les emménagements internes contribuent pour 11,4% et les premières locations pour 8,8% : ces dernières retrouvent ainsi leur niveau du 1^{er} janvier 2003.

Mobilité au 1^{er} janvier 2005

	Taux de mobilité	dont taux emménagements internes	dont taux 1 ^{ères} locations
Nord	10,8%	9,8%	8,5%
Pas-de-Calais	10,7%	14,7%	9,2%
Région	10,8%	11,4%	8,8%

Source : DRE Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1^{er} janvier 2005



Source : DRE Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1^{er} janvier 2005

Les loyers :

En moyenne, le loyer mensuel pratiqué est compris entre 2,6 €/m² et 2,7 €/m² de surface corrigée. Plus le parc est ancien, moins il est cher.

Déroulement de l'enquête

L'enquête sur le parc locatif social est réalisée chaque année par la direction régionale de l'Équipement du Nord - Pas-de-Calais, pour le compte de la direction des Affaires économiques et internationales du ministère de l'Équipement.

Champ de l'enquête : logements locatifs conventionnés ou non, faisant l'objet d'un contrat de location et gérés par un organisme HLM, Sem ou agréé (à l'exclusion des logements-foyers, des logements de fonction, des résidences universitaires ou pour personnes âgées, des logements de l'Épinorpa, etc.).

En 2005, tous les organismes de la région ont répondu à l'enquête. Ils ont donc permis de réactualiser toutes les données et d'obtenir ainsi une connaissance plus fine du parc locatif social de notre région.

Lexique

Conventionnement : régime introduit par la loi n°77-1 du 3 janvier 1977. Un logement conventionné est un logement qui a fait l'objet d'une convention entre l'Etat et l'organisme gestionnaire (bailleur)

Logement social : logement ayant bénéficié, pour sa construction ou son acquisition d'un financement de l'Etat ou des collectivités locales, assorti d'une réglementation du niveau de loyer ou des conditions d'accès

Loyer : dans le parc locatif social le mode de calcul est encore souvent basé sur la notion de surface corrigée qui pondère la surface habitable par les éléments de confort du logement

Parc HLM : ensemble des logements locatifs sociaux qui sont gérés par : des offices publics (OPHLM), des sociétés anonymes (SAHLM), des sociétés d'économie mixte (Sem), des Pact (protection - amélioration - conservation - transformation de l'habitat)

Mobilité : emménagements dans les logements proposés à la location en service depuis au moins un an / logements proposés à la location en service depuis au moins un an

Vacance : logements vacants parmi les logements proposés à la location / logements proposés à la location

Pour en savoir plus

Documentation nationale

 Infos rapides du SESP – EPLS

Documentation régionale

 Enquête sur le parc locatif social - à paraître fin mai 2006

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