

Avant-propos

La direction régionale de l'Équipement 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 1^{er} janvier 2006.

Cette enquête est régie par une convention qui lie le Service Economie, statistiques et prospective (SESP) de la direction des Affaires économiques et internationales (DAEI) du ministère de l'Écologie, du développement et de l'aménagement durables 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'État. 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 la DAEI.

Avertissements

- Le champ de l'enquête PLS 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. Elle est menée parallèlement au recensement des logements sociaux instauré par cette loi.
- 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

Nous remercions vivement tous les directeurs d'organismes et leurs collaborateurs qui ont apporté une fois de plus leur concours et leur compétence pour la réalisation de ce travail et permis ainsi de fiabiliser les données.

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.....	11
2.1.4 Evolution.....	13
2.1.5 Typologie.....	14
2.1.6 Nombre de pièces.....	15
2.1.7 Age.....	15
3 Troisième partie.....	17
3.1 Les éléments conjoncturels du parc locatif social.....	17
3.1.1 Financement.....	17
3.1.2 Conventonnement.....	18
3.1.3 Mobilité.....	18
3.1.4 Vacance.....	20
3.1.5 Loyers.....	24
Table des index.....	27
Glossaire.....	28
Bibliographie.....	29
Annexes.....	30

Principaux résultats

Situation du parc locatif social au 1^{er} janvier 2006

Evolution par rapport
à l'année précédente

Structure

319 433 logements composent le parc social régional	+ 0,3%
↔ 314 265 proposés à la location	+ 0,3%
↔ 2 101 loués à une association	
↔ 2 381 vides	
↔ 677 autres occupations	

Mis en location

3 675 logements ont été mis en service en 2005	+ 5,8%
↔ 3 006 neufs	- 0,9%

Sortis du parc

2 351 logements sont sortis du parc en 2004	+ 59%
↔ 1 459 logements vendus	+129%
↔ 857 démolis	+ 3%
↔ 35 changé d'usage	+250%

Vacance

6 455 logements sont vacants	+ 9%
⇒ 2 381 pour vacance technique	- 7%
⇒ 4 074 pour vacance commerciale	+ 22%
↳ 2 353 en vacance commerciale de plus de trois mois	+ 17%

Mobilité

35 760 emménagements en 2005	- 4%
⇒ 3 212 issus d'une première location	- 1%
⇒ 3 877 en interne aux organismes enquêtés	- 8%

Conventionnement

310 428 logements conventionnés soit 97,6% du parc	
↔ 130 907 en raison de leur financement d'origine	
↔ 90 443 suite à des travaux	
↔ 89 078 à l'issue des accords cadres	

Loyer

Le loyer moyen pratiqué est de 2,80 €/m² de surface corrigée par mois

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 près de 4,2 millions de logements sociaux.

Près de la moitié du parc est géré par les Offices d'HLM (OPHLM et Opac), 42,4% par les Sociétés anonymes d'HLM, 6,6% par les Sociétés d'économie mixte de construction et 1,3% par les autres organismes.

• Données physiques nationales

Résidences principales	25 930 455	
- Locatif	10 207 969	39%
Privé	6 291 488	24%
Social	3 916 481	15%
- Propriétaires	14 769 348	57%
- Autres occupants	953 138	4%

Sources : FILOCOM 2005 - 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	1 572 827	
- Locatif	663 806	42%
Privé	355 120	22%
Social	308 686	20%
- Propriétaires	878 632	56%
- Autres occupants	30 389	2%

Sources : FILOCOM 2005 - 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 sous-représenté (22% contre 24% au niveau national) et le secteur locatif social est sur-représenté (20% contre 15% au niveau national).

Situation du parc national et comparaisons de régions métropolitaines

Structure

➤ 4 199 477 logements composent le parc locatif social métropolitain (champ EPLS).

Le nombre de logements du parc a progressé de 0,5% entre le 1^{er} janvier 2005 et le 1^{er} janvier 2006.

L'implantation de ces logements locatifs sociaux n'est pas uniforme sur le territoire national. En effet, l'Île-de-France, première région en terme de nombre de logements sociaux, détient 27,3% du parc et affiche un accroissement de 0,5% par rapport à l'année précédente. Cette hausse est équivalente, 0,3%, pour le Nord - Pas-de-Calais qui est la 3^e région pour le nombre de logements sociaux, avec 7,4% du parc. Rhône-Alpes est la deuxième région, avec 9,5% du total et s'inscrit en hausse de 0,5%. Ces trois régions, avec Provence-Alpes-Côte-d'Azur, concentrent la moitié du parc locatif social.

Mise en location

➤ 46 314 logements ont été mis en location en 2005 dont 32 752 issus de la construction neuve.

Les logements neufs représentent 70,7% des logements nouvellement mis en location.

Vacance commerciale

➤ Le taux de vacance commerciale se stabilise, il est légèrement en baisse à 2,4%.

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, la Bourgogne et le Centre ont un taux supérieur à 4%.

Le taux de logements vacants depuis plus de trois mois est en légère baisse à 1,2%. Le Centre, la Bourgogne, la Lorraine et la Champagne-Ardenne affichent quant à elles des taux supérieurs à 2%.

Mobilité

➤ Le taux de mobilité s'élève à 9,6% et se caractérise par une très forte hétérogénéité.

En Franche-Comté, la mobilité est forte, supérieure à 14%. Le taux de mobilité est en revanche inférieur à 7% dans les régions Île-de-France, Provence-Alpes-Côte-d'Azur et Corse.

Loyer

➤ Le loyer mensuel moyen pratiqué est de 2,68 €/m² de surface corrigée (2,59 €/m² hors Île-de-France) contre 2,52 €/m² au 1^{er} janvier 2005. Ce loyer est inférieur à la moyenne nationale dans toutes les régions sauf en Île-de-France, 2,97 €/m², Nord - Pas-de-Calais, 2,76 €/m², et Corse : 2,69 €/m². Les régions Auvergne et Limousin affichent le loyer moyen le plus bas : 2,42 €/m².

Densité

➤ Avec les données du recensement de la population rénové de 2005, la densité du parc social par habitant est de 69 logements pour 1 000 habitants sur l'ensemble du territoire.

La région Nord-Pas-de-Calais arrive au 4^e rang national avec 79,2 logements pour 1 000 habitants mais c'est en Île-de-France que le tissu social est le plus dense avec 103,4 logements pour 1 000 habitants. A l'opposé, la densité du parc social la plus faible est en Midi-Pyrénées avec 38,7 logements pour 1 000 habitants.

Taille

➤ La taille moyenne de l'ensemble des logements n'évolue pas et reste à stable à 3,2 pièces.

Elle passe de 3 pièces en Île-de-France à 3,5 pièces en Corse.

Type

➤ Le parc est composé à 86,2% de logements collectifs et à 13,8% de logements individuels.

Le Nord - Pas-de-Calais et la Basse-Normandie possèdent la plus grande proportion de logements individuels : respectivement 35,2% et 34,2%.

1.1.2 Données régionales

Région	Parc locatif social au 01/01/2006	Évolution 2005-2006 (%)	Parc pour 1000 habitants (RP rénové 2005) (‰)	Part des logements sociaux dans les résidences principales (RP rénové 2005) (%)	Vacance totale (%)	Mobilité (%)
Île-de-France	1 178 518	0,5	103,4	24,8	1,9	6,8
Rhône-Alpes	408 217	0,5	68,5	16,5	2,2	9,7
Nord-Pas-de-Calais	319 451	0,3	79,2	20,3	1,3	10,4
Provence-Alpes-Côte d'Azur	256 146	0,7	53,9	12,7	2,3	3,8
Pays de la Loire	194 941	0,6	57,3	14,0	2,7	12,9
Centre	185 700	0,0	74,3	17,6	4,4	12,6
Haute-Normandie	166 846	0,2	92,4	22,4	3,0	10,5
Lorraine	149 929	0,4	64,2	15,6	3,8	11,0
Bretagne	141 845	1,3	46,3	10,9	1,3	12,1
Champagne-Ardenne	138 083	0,5	103,2	24,6	3,8	12,3
Picardie	131 752	-2,6	70,0	17,8	1,5	11,6
Aquitaine	130 788	0,9	42,5	9,9	1,2	10,0
Languedoc-Roussillon	113 361	1,8	45,4	10,6	3,1	8,7
Basse-Normandie	109 875	0,3	76,0	18,2	2,5	12,8
Midi-Pyrénées	105 708	1,4	38,7	9,0	2,6	11,4
Bourgogne	104 996	0,0	64,7	14,9	4,7	12,8
Alsace	98 912	1,4	54,8	13,5	2,5	8,8
Franche-Comté	76 109	-0,4	66,6	15,8	3,4	14,3
Poitou-Charentes	75 460	0,5	44,3	10,2	2,5	12,7
Auvergne	63 392	1,3	47,6	10,8	2,2	12,1
Limousin	37 688	0,7	52,1	11,5	2,8	12,6
Corse	11 760	1,6	42,5	10,2	0,8	5,4
Total métropole	4 199 477	0,5	69,0	16,5	2,4	9,6

Source : DAEI-SESP – EPLS au 1^{er} janvier 2006

2 Deuxième partie

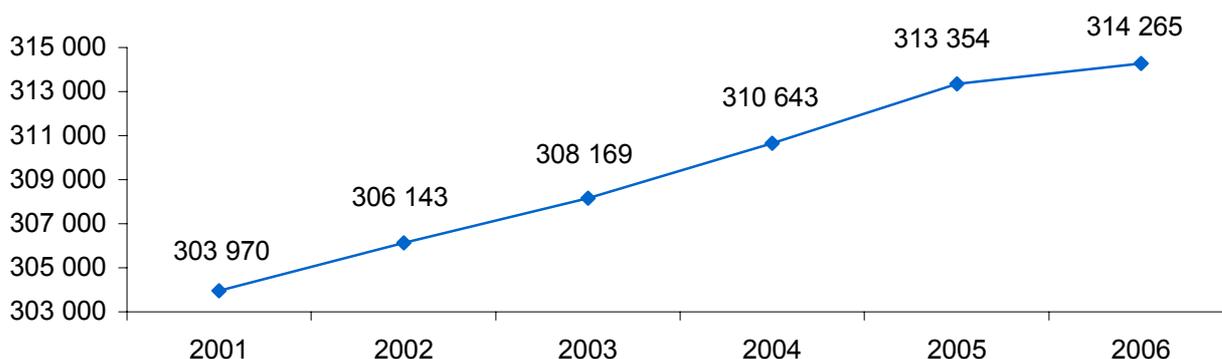
2.1 Le parc locatif social en Nord - Pas-de-Calais

2.1.1 Caractéristiques

Le nombre de logements locatifs sociaux continue de croître, mais de façon moins marquée. Avec un parc total de 319 400 logements dont 314 300 logements proposés à la location, l'augmentation est respectivement de 800 et 900 unités.

Depuis le 1^{er} janvier 1999, le taux d'accroissement annuel moyen est de 0,6% pour le parc total et de 0,7% pour le parc mis à la location.

Evolution des logements proposés à la location au 1^{er} janvier



Source : DRE Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1^{er} janvier 2006

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.

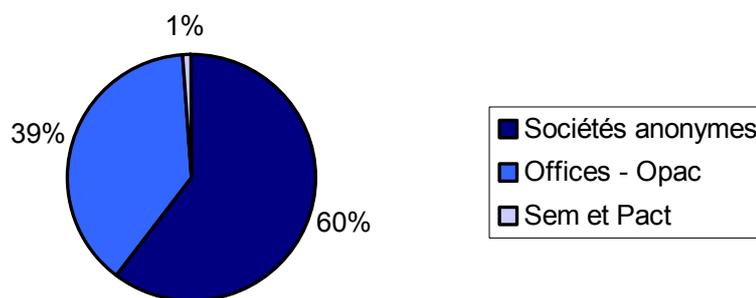
Les logements loués à des associations se stabilisent par rapport à l'année précédente, ils sont au nombre de 2 100 unités.

Dans le même temps, le nombre de logements vides baisse de 7% pour atteindre 2 400 logements. Les logements occupés à d'autres titres sont au nombre de 680, soit en hausse de 17%.

La région compte donc un parc locatif social important réparti entre 48 bailleurs sociaux :

- 26 Sociétés anonymes d'HLM gèrent plus de 60% du parc
- 9 Offices d'HLM (OPHLM, Opac, etc.) gèrent près de 39% du parc
- 13 Pact et Sociétés d'économie mixte de construction gèrent un peu plus de 1% du parc

Répartition de la gestion du parc par organismes



Source : DRE Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1^{er} janvier 2006

Les 9 principaux bailleurs sociaux régionaux gèrent chacun plus de 10 000 logements sociaux. Ce sont ainsi 3 Offices HLM et 6 Sociétés anonymes qui gèrent 64% du parc social régional.

2.1.2 Localisation

Au niveau du territoire régional, les 80% du parc HLM sont localisés principalement dans trois zones retenues comme zones d'études :

- 37% des logements sociaux dans la métropole (bassins d'habitat de Lille, Roubaix-Tourcoing) ;
- 25% de logements sociaux dans le Bassin minier (bassins d'habitat de Douai, Valenciennes, Lens), bien que le parc minier de l'Épinorpa soit exclu de l'enquête ;
- 18% de logements sociaux sur le Littoral (bassins d'habitat de Dunkerque, Calais et Boulogne).

Bassins d'habitat	Résidences Principales 2005	Poids relatif	Population 2005	Poids relatif	Nombre de logements sociaux	Poids relatif
Lille	368 452	23%	868 357	22%	74 497	23%
Roubaix-Tourcoing	155 036	10%	420 666	11%	43 383	14%
Dunkerque	104 516	7%	273 355	7%	28 988	9%
Valenciennes	139 953	9%	359 565	9%	28 783	9%
Douai	94 489	6%	248 332	6%	16 969	5%
Maubeuge	52 071	3%	136 653	3%	13 738	4%
Cambrai	44 904	3%	111 233	3%	5 281	2%
Fourmies	11 747	1%	29 601	1%	2 707	1%
Hors Bassin Nord	39 901	3%	105 002	3%	1 860	1%
Hazebrouck	11 955	1%	31 462	1%	1 616	1%
Avesnes	3 758	0%	9 210	0%	716	0%
Le Quesnoy	3 971	0%	10 004	0%	599	0%
Département du Nord	1 030 753	66%	2 603 440	65%	219 137	69%

Source : DRE Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1^{er} janvier 2006 – Filocom 2005

Les bassins d'habitat de Lille, Roubaix-Tourcoing, Valenciennes et Dunkerque regroupent 80% des logements sociaux du département du Nord.

Bassins d'habitat	Résidences Principales 2005	Poids relatif	Population 2005	Poids relatif	Nombre de logements sociaux	Poids relatif
Lens	151 489	10%	399 476	10%	35 281	11%
Boulogne	61 514	4%	154 659	4%	14 517	5%
Béthune	87 816	6%	219 458	5%	14 191	4%
Calais	52 199	3%	135 371	3%	12 128	4%
Arras	45 660	3%	110 081	3%	10 008	3%
St Omer	34 658	2%	92 158	2%	5 660	2%
Côte d'Opale	28 834	2%	68 447	2%	3 635	1%
Hors Bassin Pas de Calais	62 393	4%	167 436	4%	2 834	1%
Aire sur la Lys	10 405	1%	27 340	1%	1 088	0%
Hesdin	3 727	0%	8 801	0%	556	0%
St Pol sur Ternoise	3 366	0%	8 216	0%	398	0%
Département du Pas-de-Calais	542 061	34%	1 391 443	35%	100 296	31%

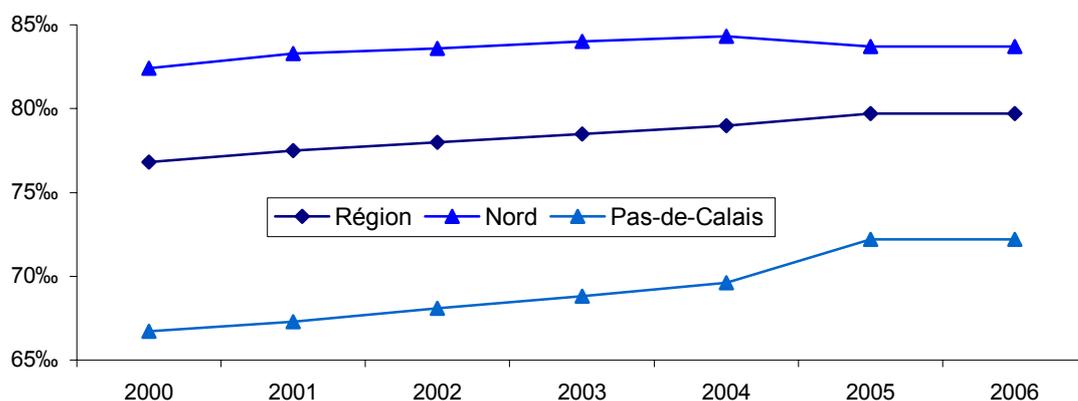
Source : DRE Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1^{er} janvier 2006 – Filocom 2005

Les bassins d'habitat de Lens, Boulogne, Béthune et Calais concentrent 76% des logements sociaux du département du Pas-de-Calais.

2.1.3 Densité

La région Nord-Pas-de-Calais présente une très forte densité du parc locatif social avec 80 logements sociaux pour 1 000 habitants. Cette densité, en évolution régulière depuis 10 ans, est beaucoup plus importante dans le département du Nord, 84 ‰ contre 72 ‰ 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



Source : DRE Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1^{er} janvier 2006

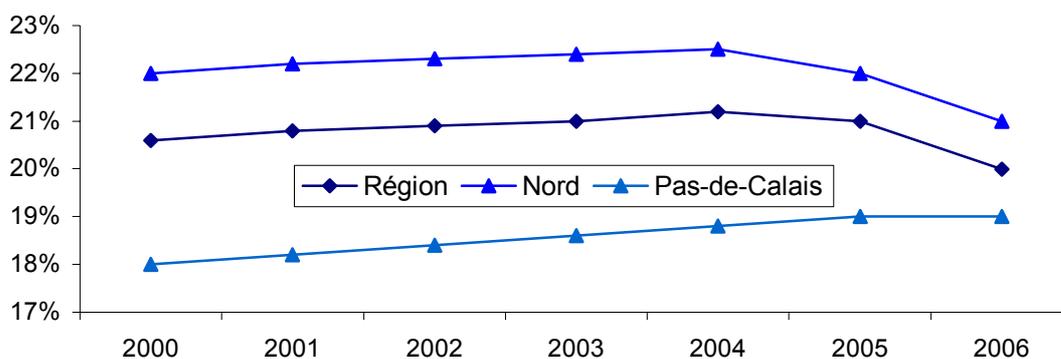
Bassins d'habitat	Population en 2005	Nombre logements sociaux 01/01/2006	Logements sociaux pour 1 000 habitants
Dunkerque	273 355	28 988	106‰
Roubaix-Tourcoing	420 666	43 383	103‰
Maubeuge	136 653	13 738	101‰
Fourmies	29 601	2 707	91‰
Lille	868 357	74 497	86‰
Valenciennes	359 565	28 783	80‰
Avesnes	9 210	716	78‰
Douai	248 332	16 969	68‰
Le Quesnoy	10 004	599	60‰
Hazebrouck	31 462	1 616	51‰
Cambrai	111 233	5 281	47‰
Hors Bassin Nord	105 002	1 860	18‰
Département du Nord	2 603 440	219 137	84‰
Boulogne	154 659	14 517	94‰
Arras	110 081	10 008	91‰
Calais	135 371	12 128	90‰
Lens	399 476	35 281	88‰
Béthune	219 458	14 191	65‰
Hesdin	8 801	556	63‰
St Omer	92 158	5 660	61‰
Côte d'Opale	68 447	3 635	53‰
St Pol sur Ternoise	8 216	398	48‰
Aire sur la Lys	27 340	1 088	40‰
Hors Bassin Pas de Calais	167 436	2 834	17‰
Département du Pas-de-Calais	1 391 443	100 296	72‰
Région	3 994 883	319 433	80‰

Source : DRE Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1^{er} janvier 2006 – Filocom 2005

A l'intérieur du territoire régional, ce sont les bassins de Dunkerque, Roubaix-Tourcoing, Maubeuge et Boulogne qui présentent la plus importante densité de logements sociaux pour 1 000 habitants, et ceux de Cambrai, Saint-Pol-sur-Ternoise et Aire-sur-la-Lys où elle est la plus faible.

Dans la région Nord-Pas-de-Calais, un logement sur cinq est un logement social, part quasiment stable depuis 2000. La densité de logements sociaux est également plus élevée dans le département du Nord : 21% contre 19% dans le département du Pas-de-Calais.

Densité de logements sociaux au 1^{er} janvier



Source : DRE Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1^{er} janvier 2006

Bassins d'habitat	Résidences Principales 2005	Nombre logements sociaux 01/01/2006	Logements sociaux pour 100 logements
Roubaix-Tourcoing	155 036	43 383	28%
Dunkerque	104 516	28 988	28%
Maubeuge	52 071	13 738	26%
Fourmies	11 747	2 707	23%
Valenciennes	139 953	28 783	21%
Lille	368 452	74 497	20%
Avesnes	3 758	716	19%
Douai	94 489	16 969	18%
Le Quesnoy	3 971	599	15%
Hazebrouck	11 955	1 616	14%
Cambrai	44 904	5 281	12%
Hors Bassin Nord	39 901	1 860	5%
Département du Nord	1 030 753	219 137	21%
Boulogne	61 514	14 517	24%
Lens	151 489	35 281	23%
Calais	52 199	12 128	23%
Arras	45 660	10 008	22%
St Omer	34 658	5 660	16%
Béthune	87 816	14 191	16%
Hesdin	3 727	556	15%
Côte d'Opale	28 834	3 635	13%
St Pol sur Ternoise	3 366	398	12%
Aire sur la Lys	10 405	1 088	10%
Hors Bassin Pas de Calais	62 393	2 834	5%
Département du Pas-de-Calais	542 061	100 296	19%
Région	1 572 814	319 433	20%

Source : DRE Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1^{er} janvier 2006 – Filocom 2005

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

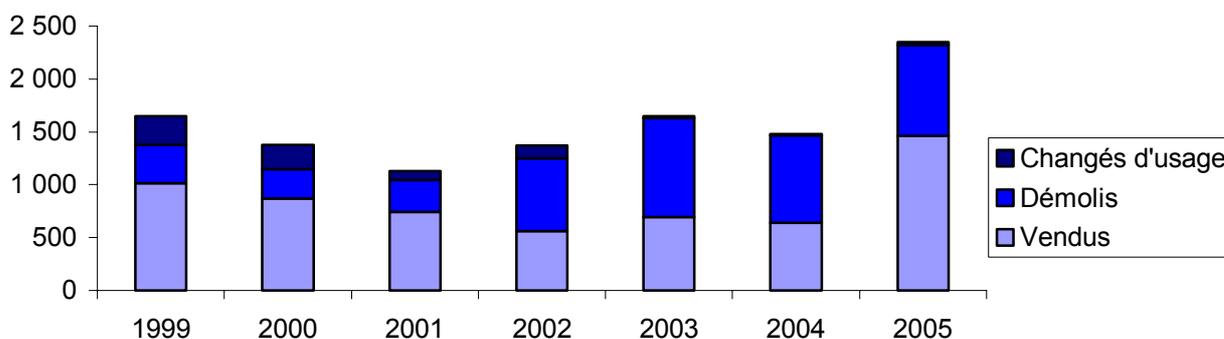
En revanche, les bassins d'habitat de Roubaix-Tourcoing, Dunkerque, Maubeuge et Boulogne ont une densité largement supérieure à la moyenne régionale.

2.1.4 Evolution

Les mises en location en 2005 atteignent presque les 3 700 logements mis en service et 82% de ces logements mis en service sont neufs, les autres, soit 18%, sont issus d'acquisitions. Cette répartition est différente sur les deux départements puisque les logements mis en service sont neufs à 76% dans le Nord et 91% dans le Pas-de-Calais.

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

Evolution des logements sortis du parc



Source : DRE Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1^{er} janvier 2006

Les démolitions se stabilisent en 2005, 857 logements sociaux ont ainsi été détruits en 2005.

Les démolitions se répartissent également dans les deux départements : 52% ont été totalisées dans le département du Nord contre 48% dans le département du Pas-de-Calais.

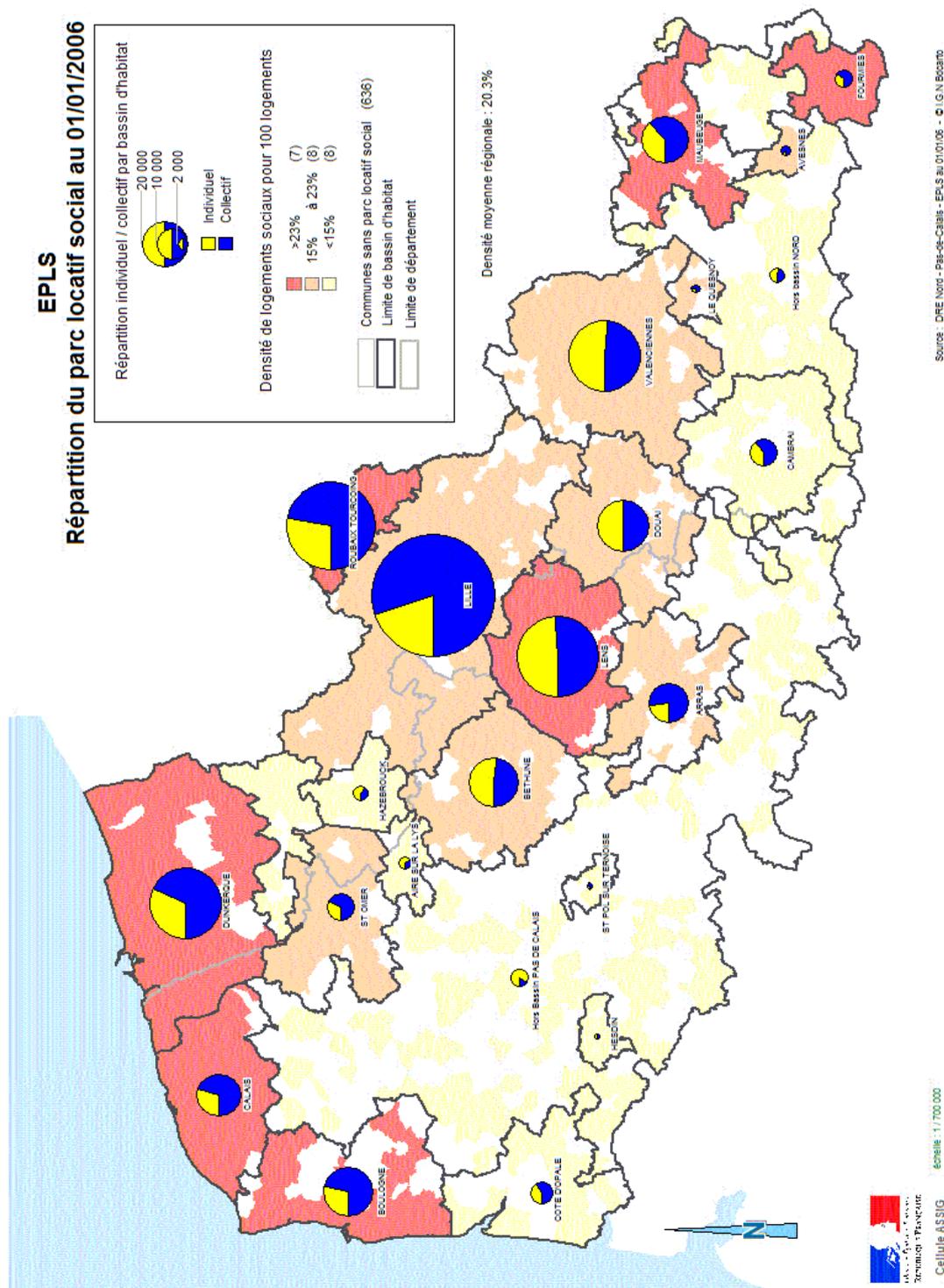
Les ventes de logements augmentent fortement en 2005 puisqu'après 638 unités vendues en 2004, les ventes de logements sociaux sont au nombre de 1 459 en 2005. Les ventes se sont réalisées à 73% dans le département du Nord.

Les changements d'usage sont traditionnellement peu importants, ils ont concerné 35 logements en 2005 issus presque uniquement du département du Nord.

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 : 35% des logements proposés à la location.

La proportion de logements individuels atteint 42% dans le Pas-de-Calais et 32% dans le Nord.



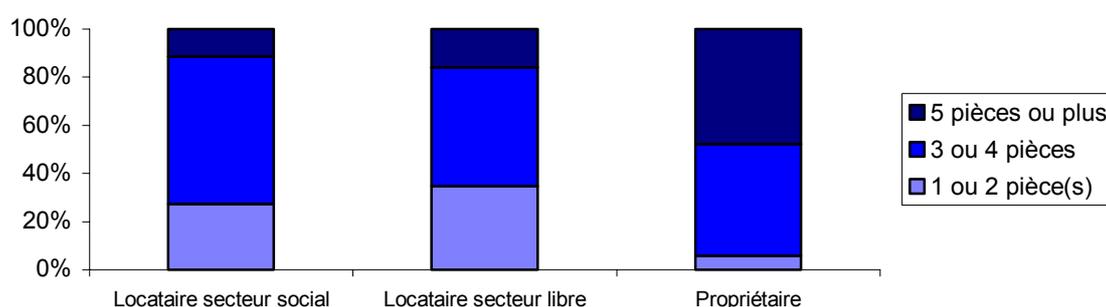
Le patrimoine régional affiche une part presque similaire entre les logements individuels et les logements collectifs sur le Bassin minier : Béthune, Lens, Douai et Valenciennes.

2.1.6 Nombre de pièces

Le parc locatif social est majoritairement composé de logements T3 et T4 et représentent plus de 61% 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.

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



Source : DGI – Filocom 2005

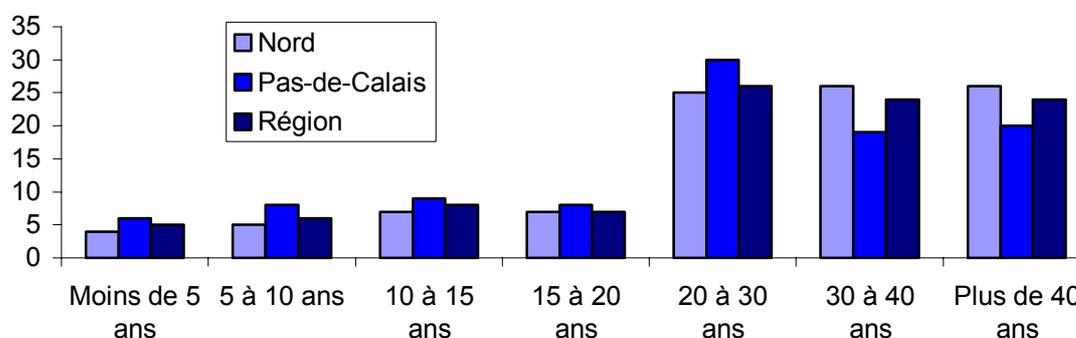
2.1.7 Age

Près de la moitié des logements du parc (48%) ont plus de 30 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, 52% du parc a plus de 30 ans dans le Nord contre 39% pour le département du Pas-de-Calais.

En revanche, le département du Pas-de-Calais possède un parc récent plus important que le Nord, 14% des logements sociaux ont moins de 10 ans dans le Pas-de-Calais, contre 9% dans le Nord.

Répartition du parc selon l'âge



Source : DRE Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1^{er} janvier 2006

3 Troisième partie

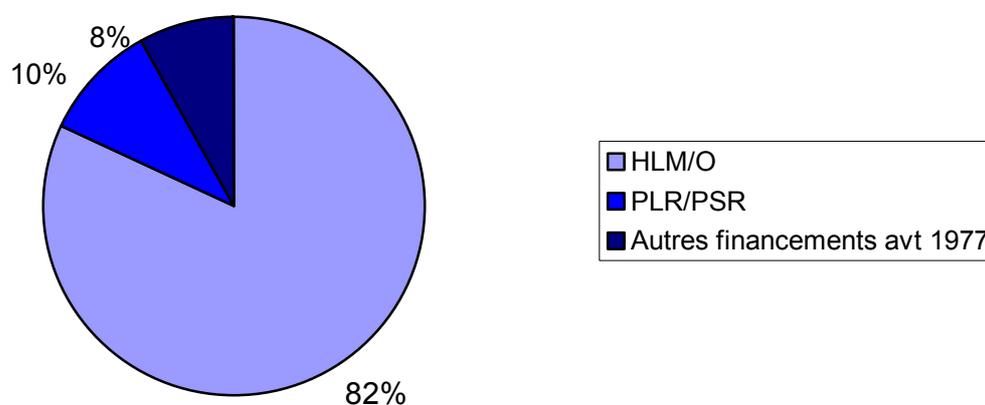
3.1 Les éléments conjoncturels du parc locatif social

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

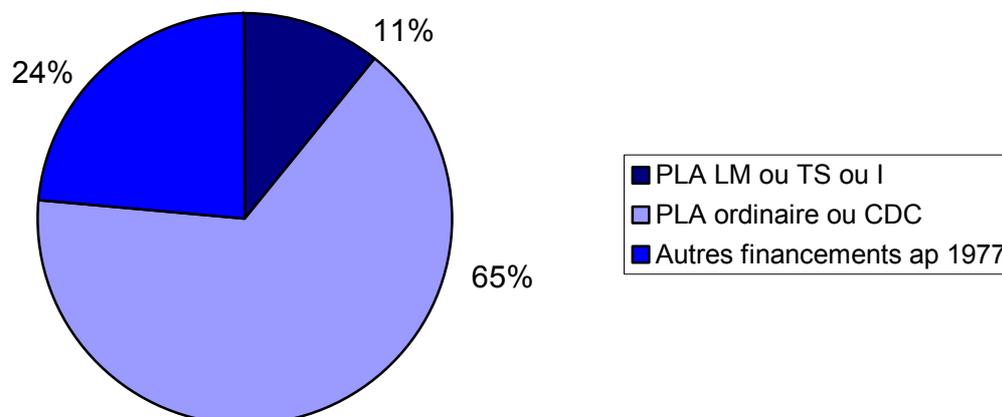


Source : DRE Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1^{er} janvier 2006

Dans la région, 54% 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 82%.

Financements après 1977



Source : DRE Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1^{er} janvier 2006

Après 1977, c'est le financement social : parc locatif ordinaire ou caisse des dépôts et consignations, qui, avec 65%, prédomine dans le parc.

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% ce qui permet à presque tous les locataires de prétendre à l'aide personnalisée au logement. Ce taux est stable depuis plusieurs années. Le parc a été conventionné à 42% avec des PLA, à 29% avec des travaux en Palulos et à 29% sans travaux lors de la mise en place de la politique des accords cadres.

Type de conventionnement selon la nature des logements

	Nord			Pas-de-Calais			Région		
	Individuel	Collectif	Ensemble	Individuel	Collectif	Ensemble	Individuel	Collectif	Ensemble
PLA/PAP/PC locatif	54%	32%	39%	71%	34%	50%	60%	33%	42%
Avec travaux	16%	26%	23%	22%	55%	41%	19%	34%	29%
Sans travaux	30%	42%	38%	7%	11%	9%	21%	33%	29%

Source : DRE Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1^{er} janvier 2006

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.

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 11%.

Dans le Nord, les trois types de conventions sont mieux répartis mais le conventionnement sans travaux est le plus représenté : 42%.

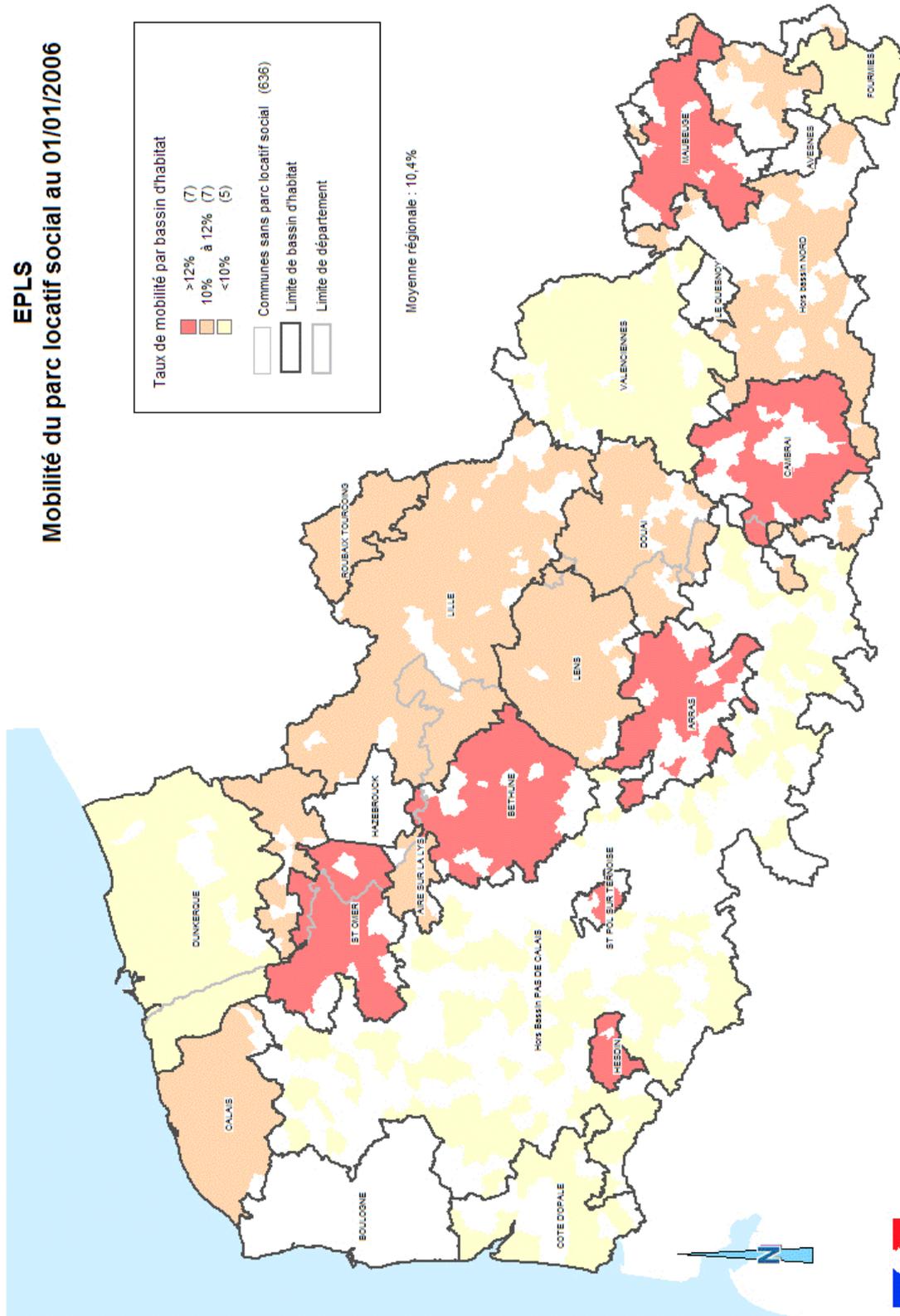
Le conventionnement sans travaux a été mené sur une période très limitée, pratiquement entre 1990 et 1992, mais il a eu un impact durable sur l'ensemble du parc social. Les autres types de conventionnement sont liés à la consommation régionale en crédits Palulos ou PLA et on retrouve ici naturellement 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 est en baisse par rapport à l'enquête précédente et il s'établit à 10,4%. Le taux du département du Nord est légèrement inférieur à 10,2% et celui du Pas-de-Calais un peu au dessus à 10,7%.

EPLS

Mobilité du parc locatif social au 01/01/2006



Les emménagements internes sont en baisse eux-aussi et atteignent 11,4% de l'ensemble des emménagements. Le département du Pas-de-Calais a connu une mobilité interne plus importante : 14,6% des emménagements contre 8,9% pour le département du Nord.

	Taux de mobilité	dont emménagements internes	dont 1ères locations
Nord	10,2%	8,9%	8,3%
Pas-de-Calais	10,7%	14,6%	10,3%
Région	10,4%	10,8%	9,0%

Source : DRE Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1^{er} janvier 2006

La part des premières locations est également plus importante dans le Pas-de-Calais que dans le Nord, la part régionale n'y étant que de 8,3%.

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.

	Type de logement	Taux de mobilité	dont emménagements internes	dont 1ères locations
Nord	Individuel	5,1%	15,0%	25,9%
	Collectif	12,6%	7,4%	4,0%
Pas-de-Calais	Individuel	6,1%	17,6%	24,6%
	Collectif	14,1%	13,5%	4,6%
Région	Individuel	5,5%	16,1%	25,3%
	Collectif	13,0%	9,3%	4,2%

Source : DRE Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1^{er} janvier 2006

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 1,3% de vacance commerciale, la région augmente de 0,2 point par rapport à l'année précédente. Cette évolution de la vacance commerciale est surtout portée par le Pas-de-Calais dont la hausse de la vacance commerciale est de 0,7 point en un an.

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

Source : DRE Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1^{er} janvier 2006

La vacance commerciale de plus de 3 mois, qui mesure la difficulté de mise en location, est également en hausse par rapport à l'année précédente. Le département du Nord est en légère baisse de 0,1 point alors que le Pas-de-Calais connaît une hausse de 0,5 point.

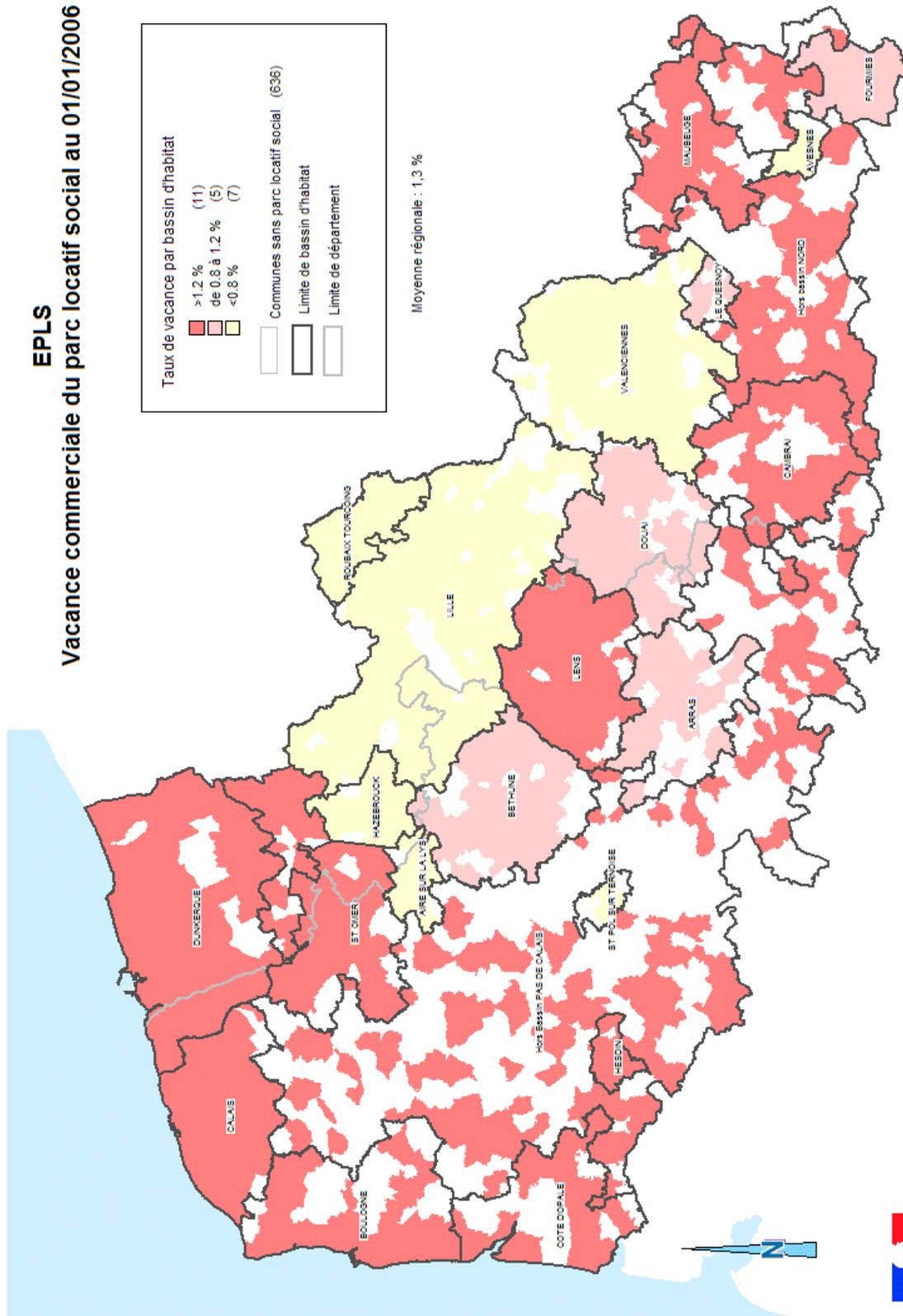
	Type de logement	Taux de vacance commerciale	dont plus de 3 mois
Nord	Individuel	0,5%	0,3%
	Collectif	1,1%	0,5%
Pas-de-Calais	Individuel	0,8%	0,6%
	Collectif	3,0%	2,1%
Région	Individuel	0,6%	0,4%
	Collectif	1,7%	0,8%

Source : DRE Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1er janvier 2006

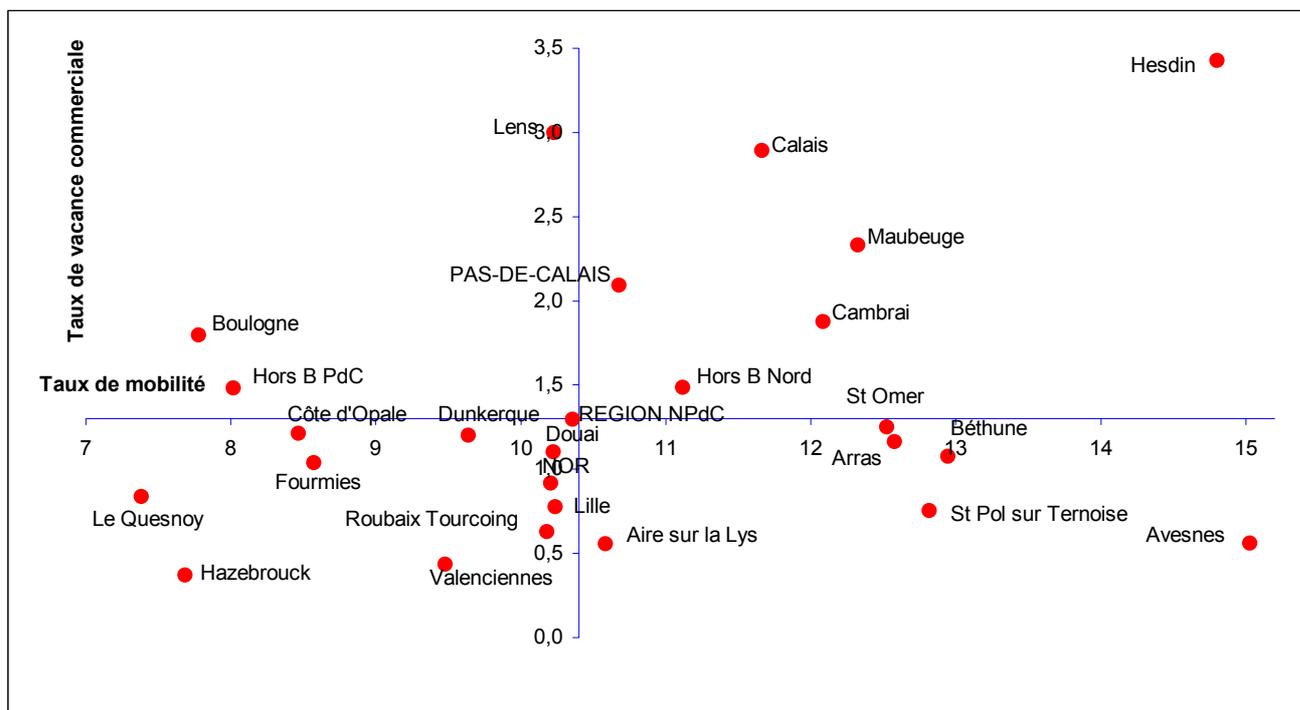
Le niveau de vacance dépend également du type de logement proposé à la location et à cet égard on retrouve la préférence marquée pour l'habitat individuel puisque les indicateurs y sont trois fois moins élevés que pour l'habitat collectif.

EPLS

Vacance commerciale du parc locatif social au 01/01/2006



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



Source : DRE Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1^{er} janvier 2006

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 de Douai, Lille, Roubaix-Tourcoing, Dunkerque, Hors bassin d'habitat du Nord, Aire-sur-la-Lys et Valenciennes, ils affichent des données de mobilité et de vacance proches de la moyenne régionale.

La deuxième classe est formée de Boulogne, Hors bassin d'habitat du Pas-de-Calais, Côte d'Opale, Fourmies, Le Quesnoy et Hazebrouck, bassins d'habitat présentant un taux de vacance proche de la moyenne régionale mais une mobilité bien moins élevée.

La troisième classe comprend les bassins d'habitat de Saint-Pol-sur-Ternoise, Béthune, Arras, Saint-Omer, Cambrai et Maubeuge, bassins d'habitat où la vacance reste proche de la moyenne régionale mais où la mobilité est plus élevée.

Enfin, trois bassins d'habitat sont isolés :

- Lens : mobilité moyenne mais très fort taux de vacance ;
- Avesnes : vacance assez faible mais très forte mobilité ;
- Hesdin : mobilité et vacance très élevées.

3.1.5 Loyers

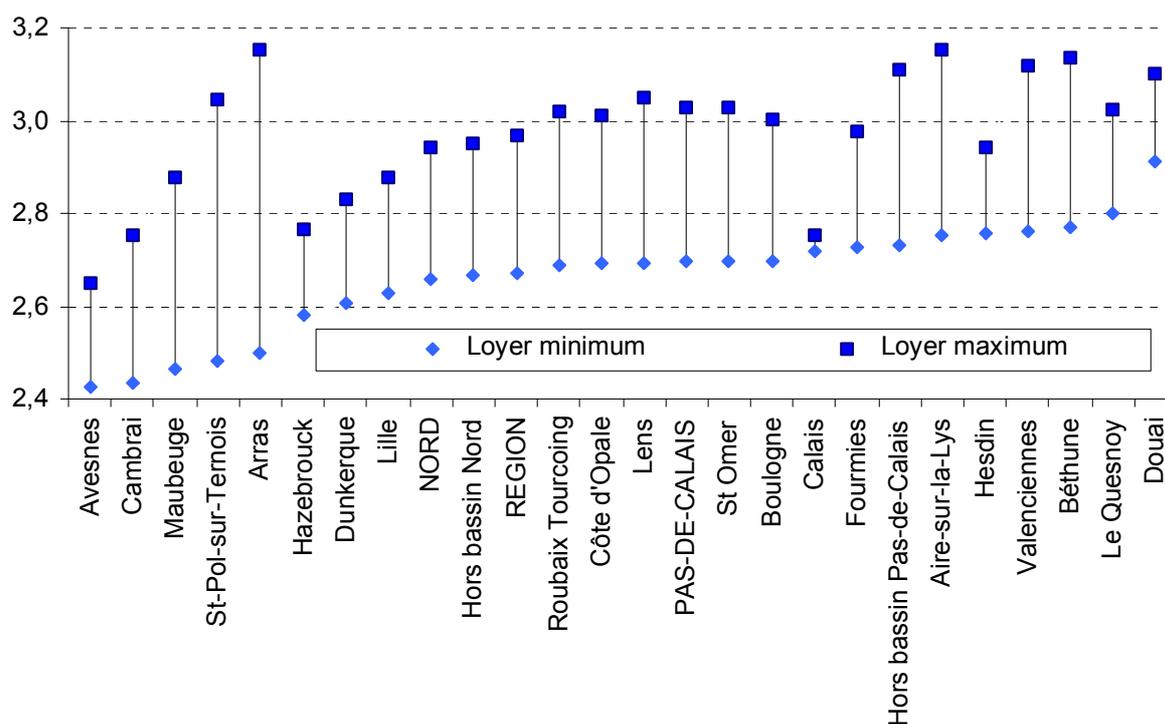
Dans le parc social, le loyer d'un logement n'est pas rattaché directement à sa surface habitable mais il est calculé selon deux notions différentes : la surface corrigée (SC) ou la surface utile (SU).

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 2,80 € par m² de surface corrigée, les loyers mensuels étant compris entre 2,67 € et 2,97 € par m².

Le bassin d'habitat d'Arras, avec des loyers moyens compris entre 2,50 € et 3,15 €, se démarque des autres zones de la région en affichant une amplitude plus conséquente des loyers.

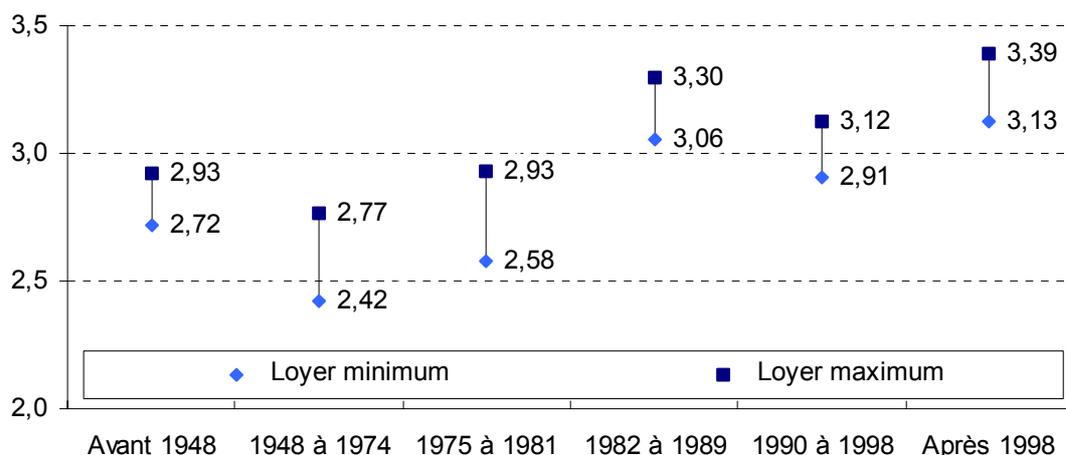
Loyers en € par m² de SC par bassin d'habitat



Source : DRE Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1^{er} janvier 2006

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.

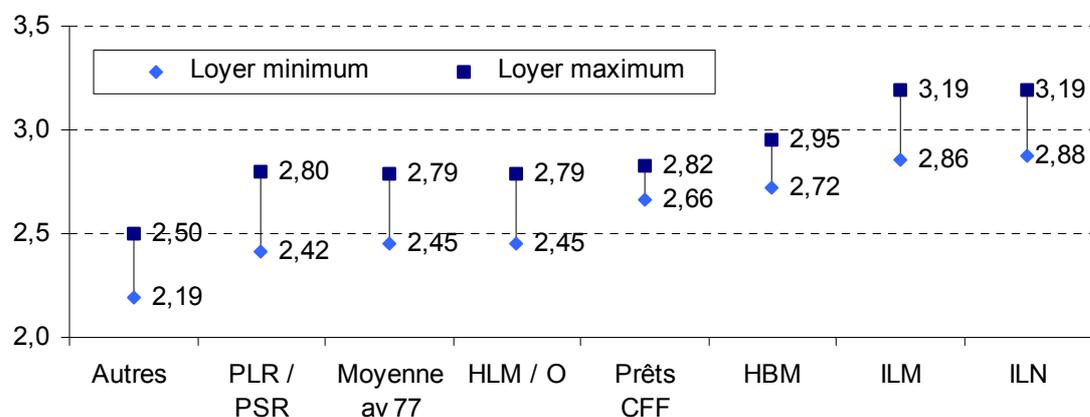
Loyers en € par m² de SC selon l'année de mise en location du parc



Source : DRE Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1^{er} janvier 2006

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.

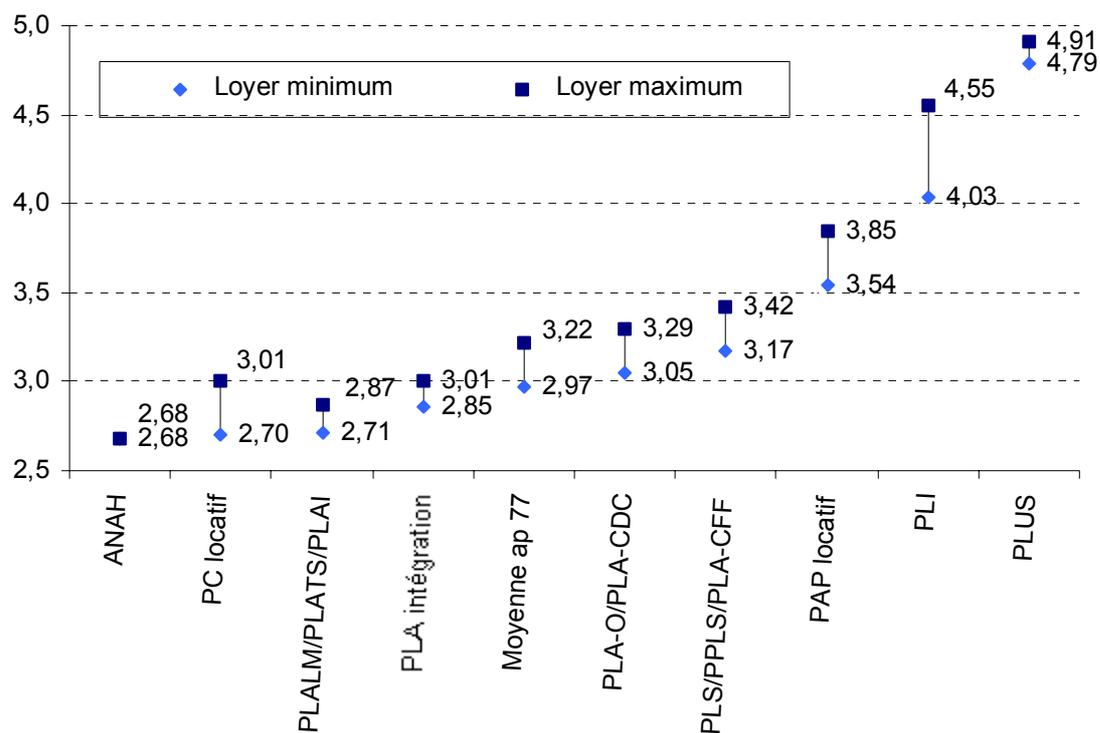
Loyers en € par m² de SC pour les financements avant 1977



Source : DRE Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1^{er} janvier 2006

Les bornes minimum et maximum de loyer mensuel moyen sont comprises entre 2,20 et 3,20 €/m² de surface corrigée.

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



Source : DRE Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1^{er} janvier 2006

Les bornes minimum et maximum de loyer mensuel moyen sont comprises entre 2,70 et 4,90 €/m² de surface corrigée.

Table des index

Types d'organismes

ANAH	Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat
DAEI	Direction des Affaires économiques et internationales (Equipement)
DGCL	Direction générale des Collectivités locales
DRE	Direction régionale de l'Equipement
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
SESP	Service Economie, statistique et prospective (Equipement)
UNFOHLM	Union nationale et les fédérations d'organismes HLM

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

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'Epiorpa.

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 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 1^{er} 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

📖 SESP Infos rapides n°382 « Le parc locatif social au 1^{er} janvier 2006 » - Ministère de l'Ecologie, du développement et de l'aménagement durables, Direction des affaires économiques et internationales – Juillet 2007

Documentation régionale

📖 « Synthèse sur Le parc locatif social au 1^{er} janvier 2006 » – DRE – Mai 2007

📖 « Enquête logement 2001 et 2002 – Le logement en Nord – Pas-de-Calais : quelles dépenses pour les ménages ? » – Insee, Orha – Décembre 2004

📖 « Enquête logement 2001 et 2002 – Un parc en mutation face à des besoins diversifiés » – Insee, Orha – Avril 2004

📖 « Analyse de la demande en logement social dans la région Nord – Pas-de-Calais » - DRE - Avril 2004

Internet

@ Ministère de l'Ecologie, du développement et de l'aménagement durables

<http://www.statistiques.equipement.gouv.fr>

@ Site de l'Equipement de la région Nord-Pas-de-Calais

<http://www.nord.equipement.gouv.fr>

Annexes