

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 2007.

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'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire 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'Etat. 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.

Cette année, des données issues de l'exploitation des fichiers de la Soginorpa enrichissent les commentaires réalisés sur l'ensemble du parc locatif social. A partir de l'enquête au 1^{er} Janvier 2008, la Soginorpa sera intégrée dans le champ de l'enquête sur le parc locatif social et sera enquêtée comme les autres bailleurs sociaux

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 Conventionnement.....	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 2007

Evolution par rapport
à l'année précédente

Structure

321 883 logements composent le parc social régional	+ 0,8%
↳ 316 630 proposés à la location	+ 0,8%
↳ 2 369 loués à une association	
↳ 2 407 vides	
↳ 472 autres occupations	

Mis en location

4 062 logements ont été mis en service en 2006	+ 10,5%
↳ 3 609 neufs	+ 20,0%

Sortis du parc

2 169 logements sont sortis du parc en 2006	- 7,7%
↳ 805 logements vendus	- 44,8%
↳ 1 342 démolis	+ 56,6%
↳ 22 changé d'usage	- 37,1%

Vacance

6 820 logements sont vacants	+ 5,7%
↳ 2 407 pour vacance technique	+ 1,1%
↳ 4 413 pour vacance commerciale	+ 8,3%
↳ 2 624 en vacance commerciale de plus de trois mois	+11,5%

Mobilité

35 905 emménagements en 2006	+ 0,4%
↳ 3 813 issus d'une première location	+18,8%
↳ 4 887 en interne aux organismes enquêtés	+26,1%

Conventionnement

313 364 logements conventionnés soit 97,5% du parc	
↳ 133 378 en raison de leur financement d'origine	
↳ 87 329 suite à des travaux	
↳ 92 657 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 plus de 4,2 millions de logements sociaux.

Près de la moitié du parc est géré par les Offices d'HLM (OPHLM et Opac), 42,5% par les Sociétés anonymes d'HLM, 7,3% par les Sociétés d'économie mixte de construction et 1,6% 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	23%
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

➡ 4 243 918 logements composent le parc locatif social métropolitain (champ EPLS).

Le nombre de logements du parc a progressé de plus de 1% entre le 1^{er} janvier 2006 et le 1^{er} janvier 2007.

L'implantation de ces logements locatifs sociaux n'est pas uniforme sur le territoire national. En effet, l'Ile-de-France, première région en terme de nombre de logements sociaux, détient 27,3% du parc et affiche un accroissement de 1,1% par rapport à l'année précédente. Cette hausse est équivalente, 0,8%, 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 1,1%. Ces trois régions, avec Provence-Alpes-Côte-d'Azur, concentrent un peu plus de la moitié du parc locatif social.

Mise en location

➡ 50 477 logements ont été mis en location en 2006 dont 39 741 issus de la construction neuve.

Les logements neufs représentent 78,7% des logements nouvellement mis en location soit une augmentation de 8 points par rapport à l'année dernière.

Vacance commerciale

➡ Le taux de vacance commerciale se stabilise, il est très légèrement en baisse à 2,3%.

La Corse, le Nord - Pas-de-Calais, la Bretagne et l'Aquitaine affichent un faible taux de vacance commerciale inférieur ou égal à 1,4%. En revanche, la Bourgogne affiche un taux supérieur à 5%, en hausse d'un demi point.

Le taux de logements vacants depuis plus de trois mois est en très légère baisse à 1,1%. Seuls le Centre, la Bourgogne, le Limousin affichent des taux supérieurs à 2%.

Mobilité

➡ Le taux de mobilité s'élève à 9,5% et se caractérise par une très forte hétérogénéité.

La Franche-Comté, le Limousin et Midi-Pyrénées ont une mobilité forte, supérieure ou égale à 13%. Le taux de mobilité est en revanche inférieur à 6,5% dans les régions Ile-de-France, Provence-Alpes-Côte-d'Azur et Corse.

Loyer

➡ Le loyer mensuel moyen pratiqué est de 2,77 €/m² de surface corrigée (2,67 €/m² hors Ile-de-France) contre 2,52 €/m² au 1^{er} janvier 2006. Ce loyer est inférieur à la moyenne nationale dans toutes les régions sauf en Ile-de-France, 3,07 €/m² et Nord - Pas-de-Calais, 2,83 €/m². Les régions Auvergne et Poitou-Charentes affichent le loyer moyen le plus bas : 2,48 €/m².

Densité

➡ Avec les données du recensement de la population rénové de 2006, 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 76 logements pour 1 000 habitants mais c'est en Ile-de-France que le tissu social est le plus dense avec près de 104 logements pour 1 000 habitants. A l'opposé, la densité du parc social la plus faible est en Midi-Pyrénées avec 39 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 Ile-de-France à 3,4 pièces en Corse.

Type

➤ Le parc est composé à 86% de logements collectifs et à 14% de logements individuels. Le Nord - Pas-de-Calais et la Basse-Normandie possèdent la plus grande proportion de logements individuels : respectivement 35,5% et 34,5%.

1.1.2 Données régionales

Région	Parc locatif social au 01/01/2007	Évolution 2006-07 (%)	Parc pour 1000 habitants (RP rénové 2006) (‰)	Part des logements sociaux dans les résidences principales (RP rénové 2005) (%)	Vacance totale (%)	Mobilité (%)
Île-de-France	1 192 051	1,1	103,7	24,9	2,1	6,4
Rhône-Alpes	412 522	1,1	68,7	16,5	2,2	9,2
Nord-Pas-de-Calais	321 882	0,8	79,6	20,3	1,4	10,2
Provence-Alpes-Côte d'Azur	263 338	2,8	55,1	12,8	2,1	5,3
Pays de la Loire	196 455	0,8	57,3	13,8	2,5	12,8
Centre	186 210	0,3	74,3	17,4	3,8	12,8
Haute-Normandie	167 360	0,3	92,4	22,4	2,5	10,2
Lorraine	149 095	-0,6	63,7	15,4	3,2	10,8
Bretagne	144 081	1,6	46,8	10,9	1,0	12,5
Champagne-Ardenne	137 777	-0,2	102,9	24,2	3,3	12,4
Picardie	134 979	2,4	71,6	18,1	1,7	10,7
Aquitaine	133 369	2,0	43,0	9,9	1,3	10,2
Languedoc-Roussillon	114 919	1,4	45,6	10,6	2,4	9,1
Basse-Normandie	110 507	0,6	76,3	18,0	2,5	11,8
Midi-Pyrénées	107 898	2,1	39,2	9,0	2,5	13,0
Bourgogne	104 552	-0,4	64,4	14,8	5,2	12,0
Alsace	100 969	2,1	55,6	13,7	3,1	9,8
Poitou-Charentes	76 125	0,9	44,4	10,2	2,6	12,8
Franche-Comté	75 563	-0,7	65,9	15,6	3,5	13,7
Auvergne	64 180	1,2	48,1	10,8	2,5	12,4
Limousin	38 218	1,4	52,7	11,5	3,6	13,1
Corse	11 868	0,9	42,5	9,9	0,7	5,4
Total métropole	4 243 918	1,1	69,4	20,3	2,3	9,5

Source : DAEI-SESP – EPLS au 1^{er} janvier 2007

2 Deuxième partie

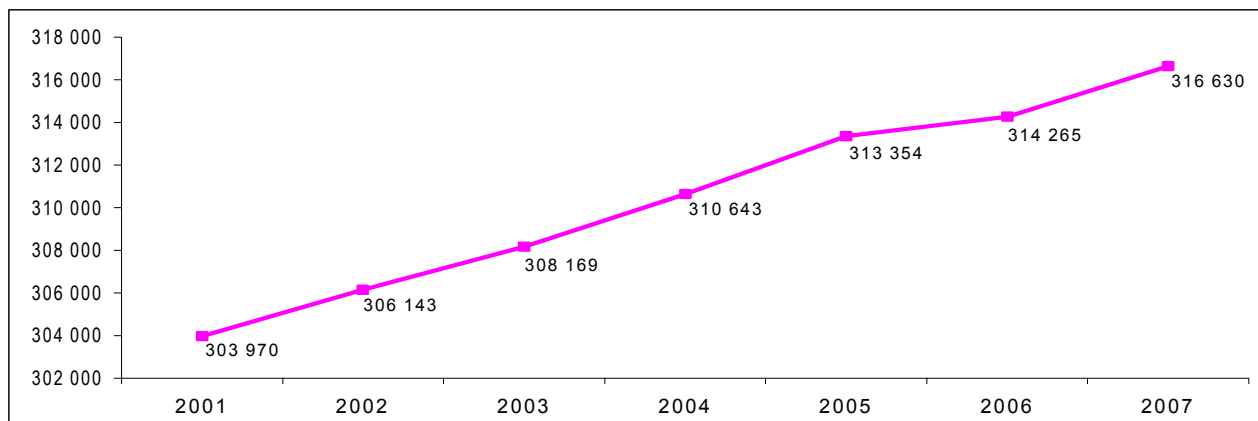
2.1 Le parc locatif social en Nord - Pas-de-Calais

2.1.1 Caractéristiques

Le nombre de logements locatifs sociaux continue de croître, mais de façon moins marquée. Avec un parc total de 321 883 logements dont 316 630 logements proposés à la location, l'augmentation est respectivement de 2 450 et 2 365 unités soit 3 fois plus que l'année dernière.

Depuis le 1^{er} janvier 1999, le taux d'accroissement annuel moyen est de 0,75% pour le parc total et de 0,6% 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 2007

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 sont en progression de 13% par rapport à l'année précédente, ils sont au nombre de 2 369 unités.

Dans le même temps, le nombre de logements vides se stabilise avec une hausse de 1% pour atteindre 2 407 logements.

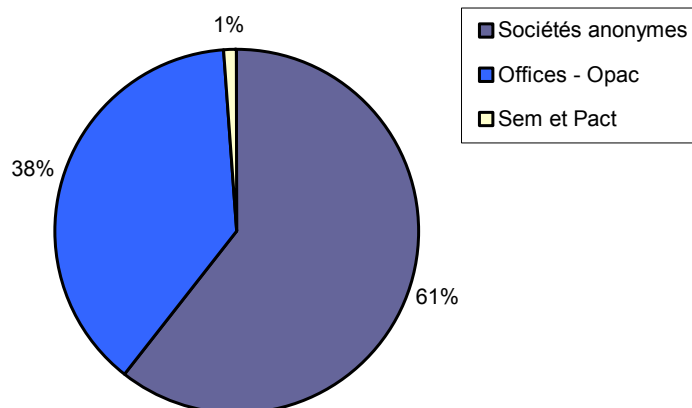
Les logements occupés à d'autres titres sont au nombre de 472, subissant une baisse de plus de 30%.

La région compte donc un parc locatif social important réparti entre 46 bailleurs sociaux :

- 26 Sociétés anonymes d'HLM gèrent plus de 60% du parc
- 7 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

Au 1^{er} janvier 2007, le parc de la Soginorpa comprend quant à lui 65 404 logements, dont 36 923 proposés à la location.

Répartition de la gestion du parc par organismes



Source : DRE Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1er janvier 2007

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 plus de 67% 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 la Soginorpa soit exclu de l'enquête pour cette année encore ;
- 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%	74 991	23%
Roubaix-Tourcoing	155 036	10%	420 666	11%	43 669	14%
Dunkerque	104 516	7%	273 355	7%	29 070	9%
Valenciennes	139 953	9%	359 565	9%	28 885	9%
Douai	94 489	6%	248 332	6%	17 408	5%
Maubeuge	52 071	3%	136 653	3%	13 646	4%
Cambrai	44 904	3%	111 233	3%	5 415	2%
Fourmies	11 747	1%	29 601	1%	2 719	1%
Hors Bassin Nord	39 901	3%	105 002	3%	1 920	1%
Hazebrouck	11 955	1%	31 462	1%	1 621	1%
Avesnes	3 758	0%	9 210	0%	724	0%
Le Quesnoy	3 971	0%	10 004	0%	598	0%
Département du Nord	1 030 753	66%	2 603 440	65%	220 666	69%

Source : DRE Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1^{er} janvier 2007 – 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%	35 663	11%
Boulogne	61 514	4%	154 659	4%	14 667	5%
Béthune	87 816	6%	219 458	5%	14 252	4%
Calais	52 199	3%	135 371	3%	12 193	4%
Arras	45 660	3%	110 081	3%	10 112	3%
St Omer	34 658	2%	92 158	2%	5 659	2%
Côte d'Opale	28 834	2%	68 447	2%	3 802	1%
Hors Bassin Pas de Calais	62 393	4%	167 436	4%	2 840	1%
Aire sur la Lys	10 405	1%	27 340	1%	1 061	0%
Hesdin	3 727	0%	8 801	0%	571	0%
St Pol sur Ternoise	3 366	0%	8 216	0%	397	0%
Département du Pas-de-Calais	542 061	34%	1 391 443	35%	101 217	31%

Source : DRE Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1^{er} janvier 2007 – Filocom 2005

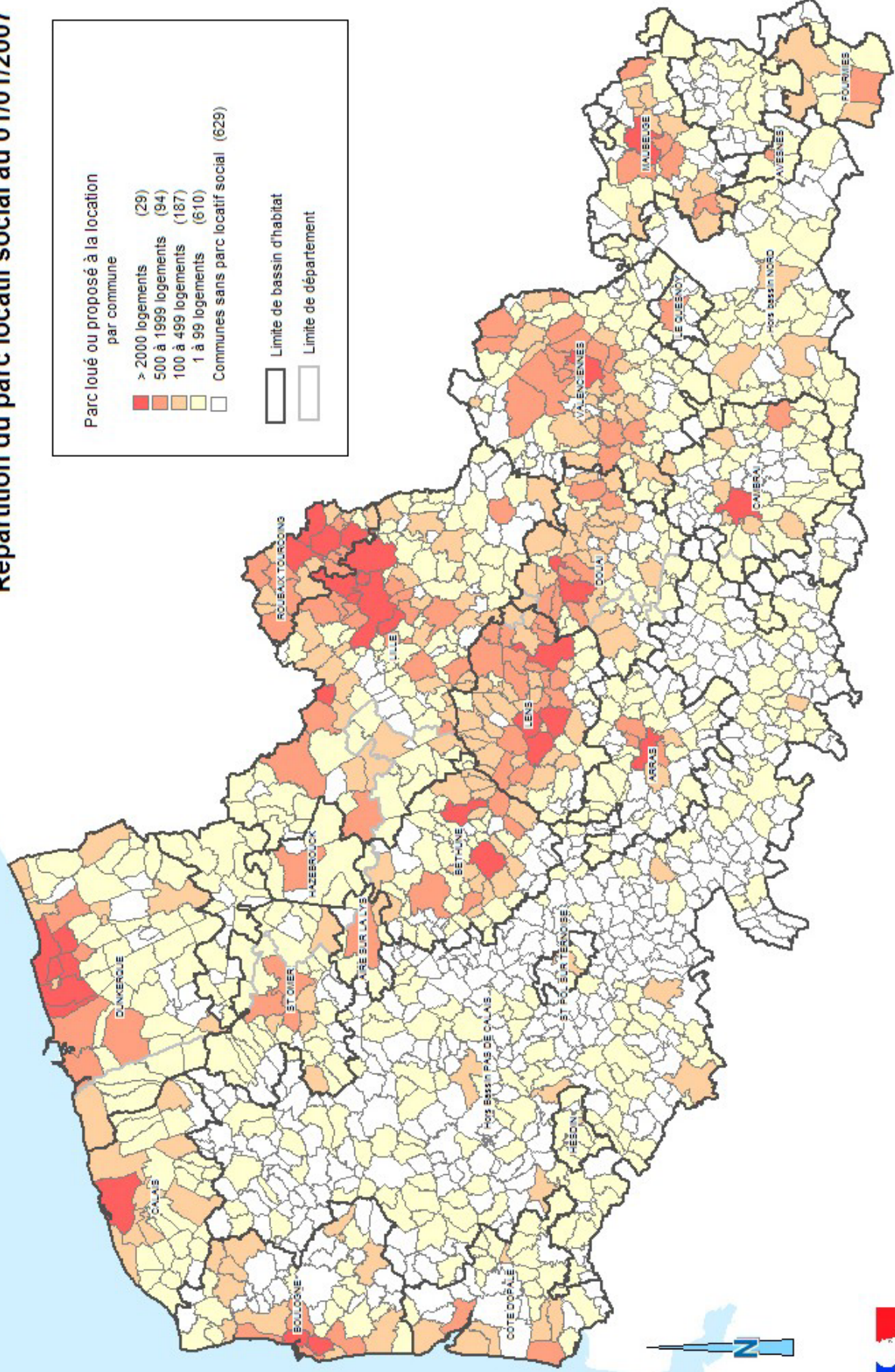
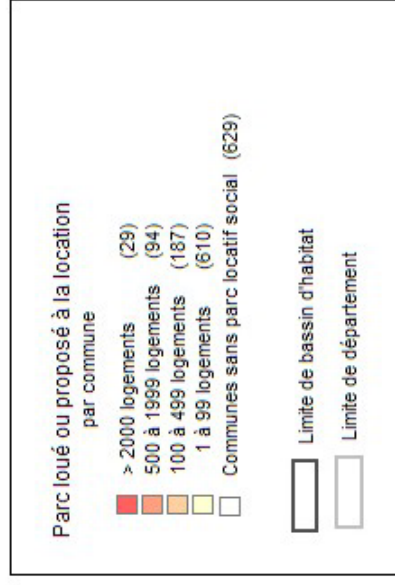
Les bassins d'habitat de Lens, Boulogne, Béthune et Calais concentrent 76% des logements sociaux du département du Pas-de-Calais.

Le patrimoine de la Soginorpa se répartit quant à lui dans 6 bassins d'habitat :

<i>Bassins d'habitat</i>	<i>Nombre de logements</i>
<i>Lens</i>	<i>19 204</i>
<i>Béthune</i>	<i>7 939</i>
<i>Douai</i>	<i>5 804</i>
<i>Valenciennes</i>	<i>3 871</i>
<i>Lille</i>	<i>84</i>
<i>Hors Bassin Pas-de-Calais</i>	<i>21</i>

EPLS

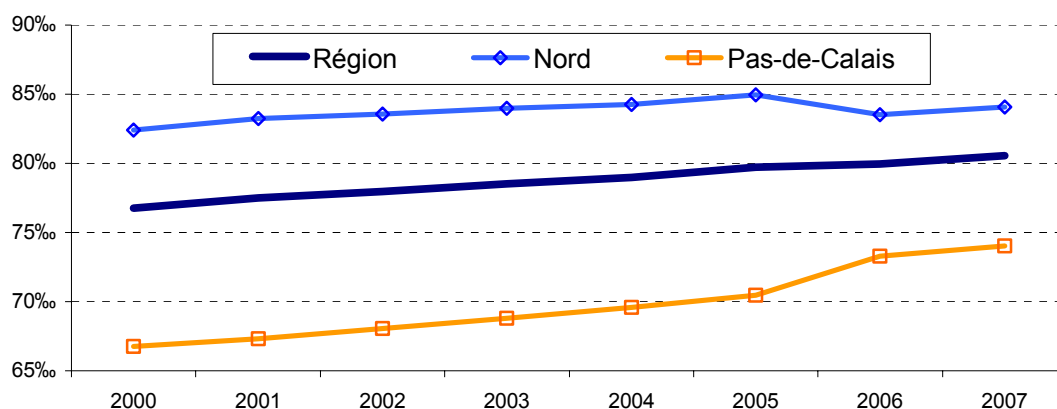
Répartition du parc locatif social au 01/01/2007



2.1.3 Densité

La région Nord-Pas-de-Calais présente une très forte densité du parc locatif social avec 81 logements sociaux pour 1 000 habitants. Cette densité, en évolution régulière depuis 10 ans, est beaucoup plus importante dans le département du Nord, 85 ‰ contre 73 ‰ 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 2007

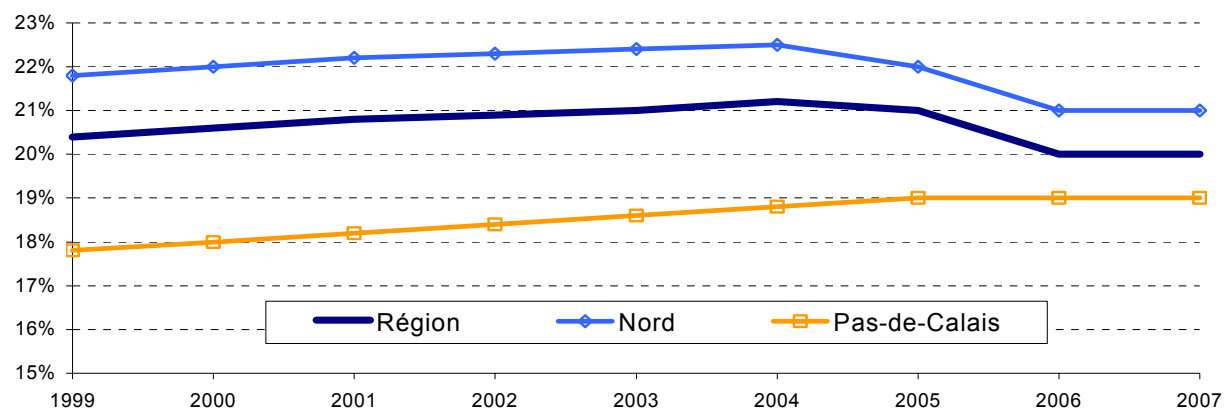
Bassins d'habitat	Population en 2005	Nombre logements sociaux 01/01/2006	Logements sociaux pour 1 000 habitants
Dunkerque	273 355	29 070	106‰
Roubaix-Tourcoing	420 666	43 669	104‰
Maubeuge	136 653	13 646	100‰
Fourmies	29 601	2 719	92‰
Lille	868 357	74 991	86‰
Valenciennes	359 565	28 885	80‰
Avesnes	9 210	724	79‰
Douai	248 332	17 408	70‰
Le Quesnoy	10 004	598	60‰
Hazebrouck	31 462	1 621	52‰
Cambrai	111 233	5 415	49‰
Hors Bassin Nord	105 002	1 920	18‰
Département du Nord	2 603 440	220 666	85‰
Boulogne	154 659	14 667	95‰
Arras	110 081	10 112	92‰
Calais	135 371	12 193	90‰
Lens	399 476	35 663	89‰
Béthune	219 458	14 252	65‰
Hesdin	8 801	571	65‰
St Omer	92 158	5 659	61‰
Côte d'Opale	68 447	3 802	56‰
St Pol sur Ternoise	8 216	397	48‰
Aire sur la Lys	27 340	1 061	39‰
Hors Bassin Pas de Calais	167 436	2 840	17‰
Département du Pas-de-Calais	1 391 443	101 217	73‰
Région	3 994 883	321 883	81‰

Source : DRE Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1^{er} janvier 2007 – 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 2007

Bassins d'habitat	Résidences Principales 2005	Nombre logements sociaux 01/01/2006	Logements sociaux pour 1 000 habitants
Roubaix-Tourcoing	155 036	43 669	28%
Dunkerque	104 516	29 070	28%
Maubeuge	52 071	13 646	26%
Fourmies	11 747	2 719	23%
Valenciennes	139 953	28 885	21%
Lille	368 452	74 991	20%
Avesnes	3 758	724	19%
Douai	94 489	17 408	18%
Le Quesnoy	3 971	598	15%
Hazebrouck	11 955	1 621	14%
Cambrai	44 904	5 415	12%
Hors Bassin Nord	39 901	1 920	5%
Département du Nord	1 030 753	220 666	21%
Boulogne	61 514	14 667	24%
Lens	151 489	35 663	24%
Calais	52 199	12 193	23%
Arras	45 660	10 112	22%
St Omer	34 658	5 659	16%
Béthune	87 816	14 252	16%
Hesdin	3 727	571	15%
Côte d'Opale	28 834	3 802	13%
St Pol sur Ternoise	3 366	397	12%
Aire sur la Lys	10 405	1 061	10%
Hors Bassin Pas de Calais	62 393	2 840	5%
Département du Pas-de-Calais	542 061	101 217	19%
Région	1 572 814	321 883	20%

Source : DRE Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1^{er} janvier 2007 – 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.

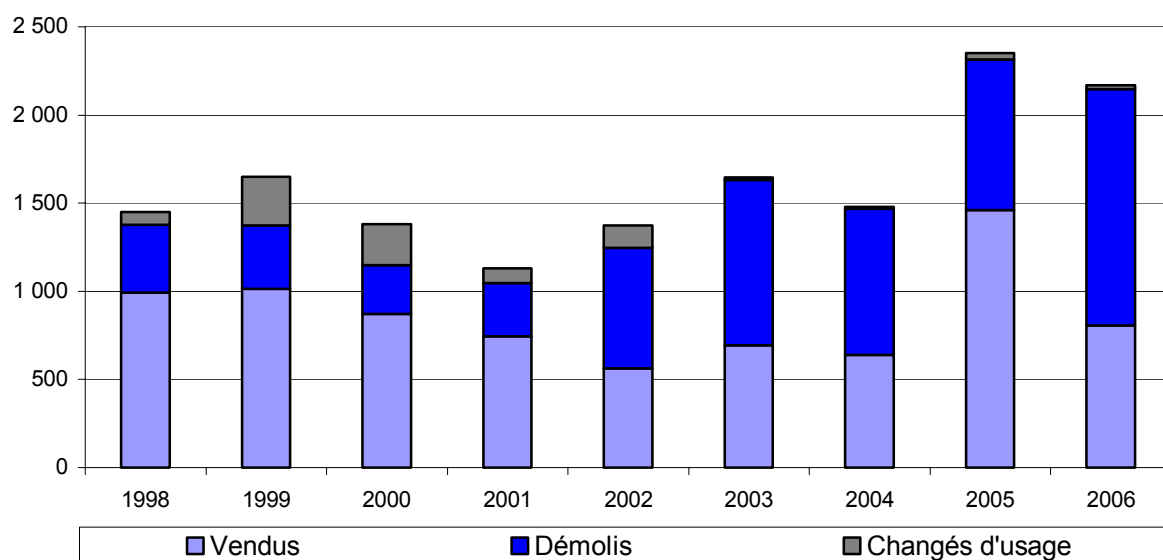
En revanche, les bassins d'habitat de Roubaix-Tourcoing, Dunkerque, Maubeuge et Boulogne ont une densité largement supérieure à la moyenne régionale.

2.1.4 Evolution

Les mises en location en 2006 dépassent les 4 000 logements mis en service et 90% de ces logements mis en service sont neufs, les autres, soit 10%, sont issus d'acquisitions. Cette répartition est presque identique dans chacun des 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 1er janvier 2006

Les démolitions sont en forte augmentation en 2006 ainsi 1 342 logements sociaux ont été détruits en 2006, soit une hausse de plus de 56%.

Les démolitions sont stables dans le Pas-de-Calais (+ 6%) mais explosent dans le département du Nord avec une hausse de plus de 103%.

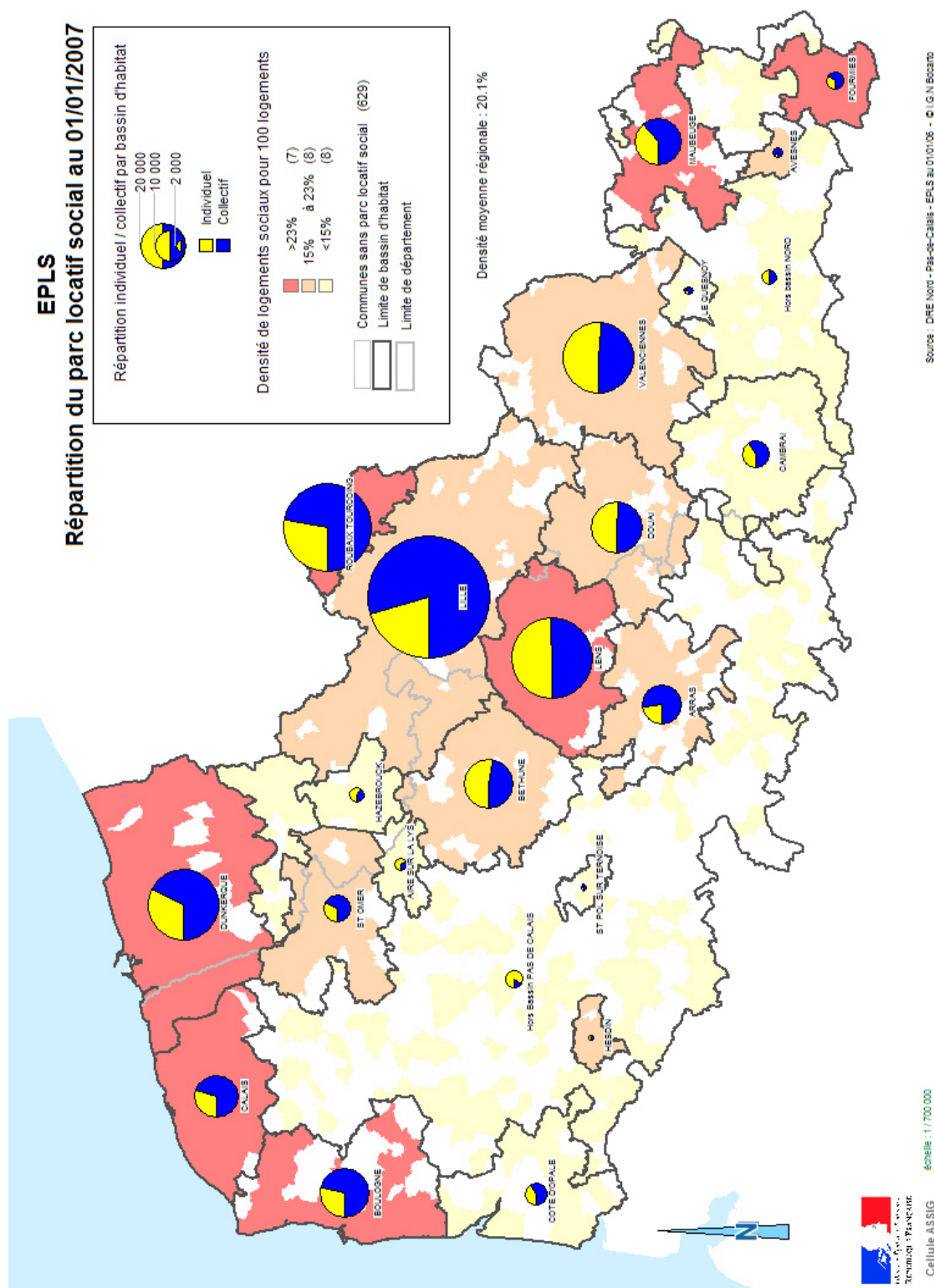
Les ventes de logements ont fortement chuté en 2006 revenant au niveau des ventes de 2004. Ainsi, 805 logements ont été vendus en 2006, dont 344 vendus à des particuliers, restant ainsi au niveau de 2005. La chute des ventes au niveau départemental est moins forte dans le Nord (-42%) que dans le Pas-de-Calais (-54%).

Les changements d'usage sont traditionnellement peu importants, ils ont concerné 22 logements en 2006, 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 : 36% des logements proposés à la location.

La proportion de logements individuels atteint 43% 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.

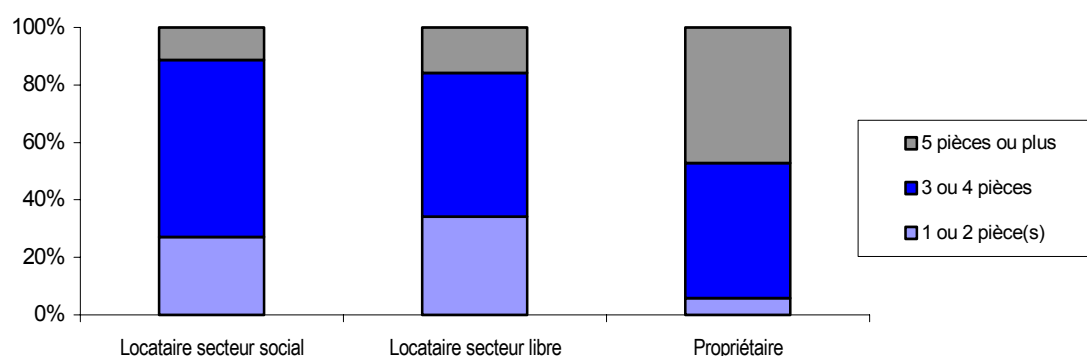
En ce qui concerne le parc Soginorpa, il est composé à 98,6% de logements individuels

2.1.6 Nombre de pièces

Selon la source des données Filocom, le parc locatif social est majoritairement composé de logements T3 et T4 qui 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

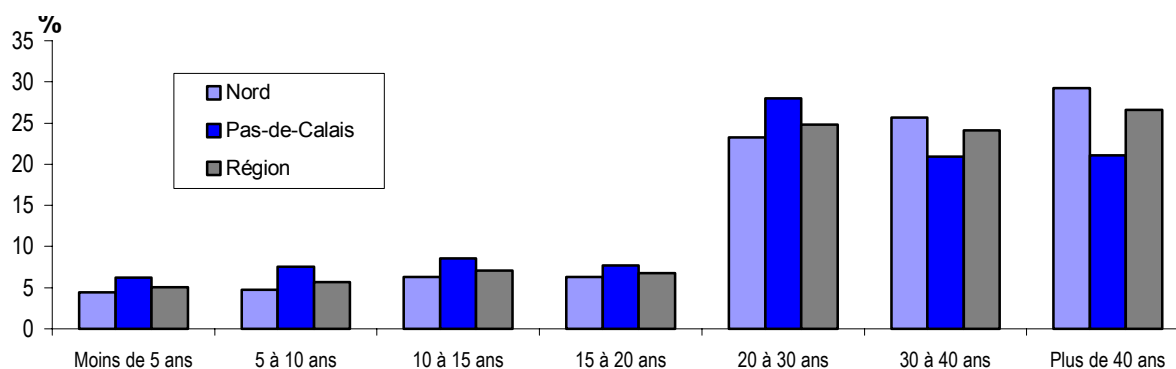
2.1.7 Age

Plus de la moitié des logements du parc (50,7%) ont 30 ans ou plus.

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, 55% du parc a plus de 30 ans dans le Nord contre 42% pour le département du Pas-de-Calais.

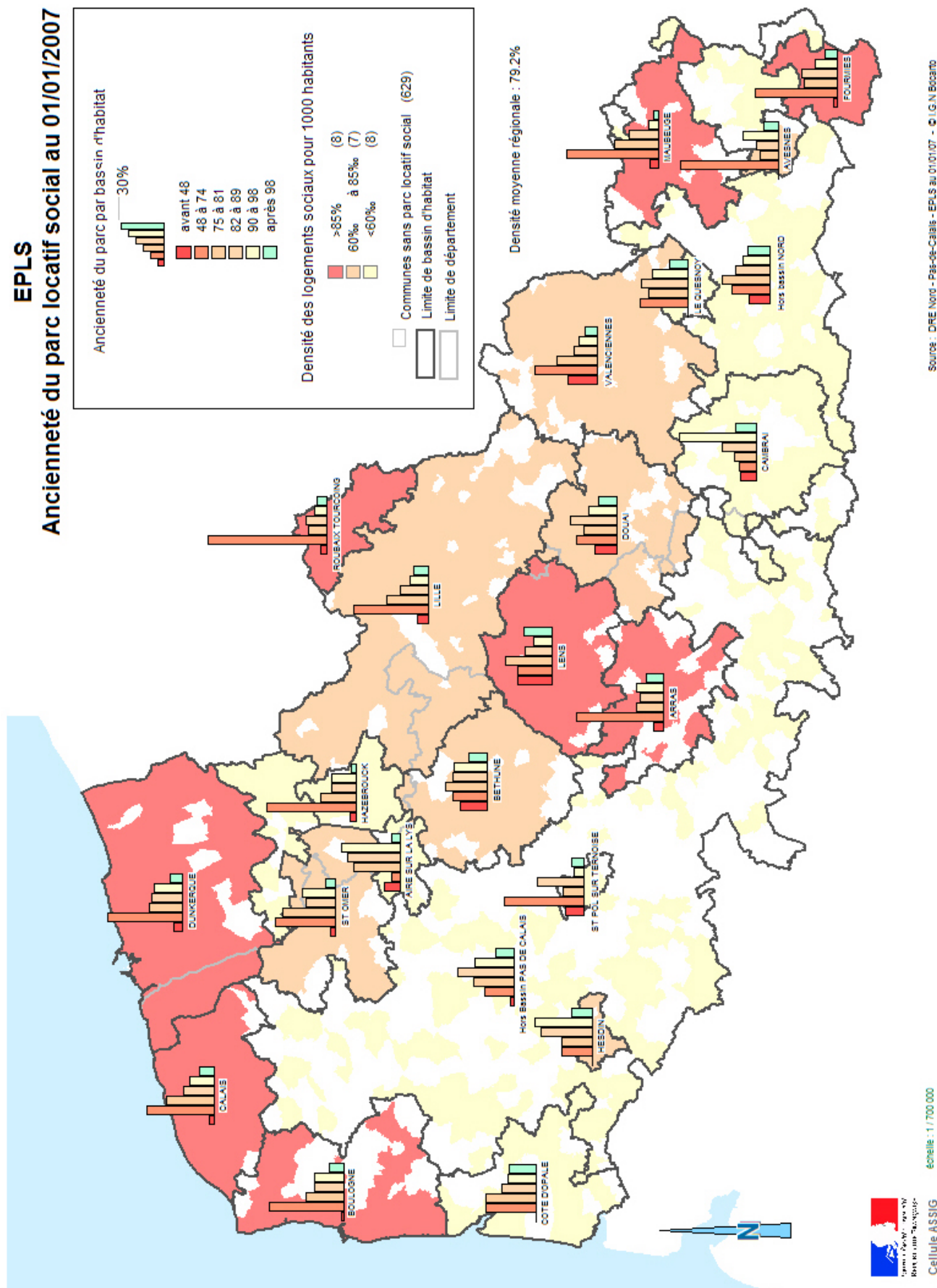
En revanche, le département du Pas-de-Calais possède un parc récent plus important que le Nord, 14% des logements sociaux ont moins de 10 ans dans le Pas-de-Calais, contre 9% dans le Nord.

Répartition du parc selon l'âge



Source : DRE Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1er janvier 2007

Ancienneté du parc locatif social au 01/01/2007



3 Troisième partie

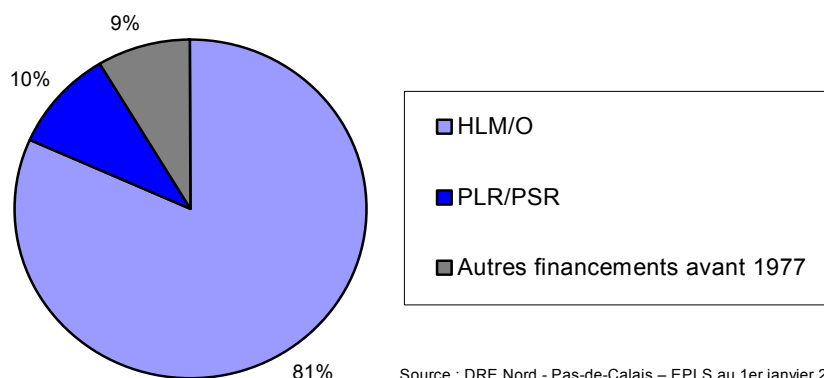
3.1 Les éléments conjoncturels du parc locatif social

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.

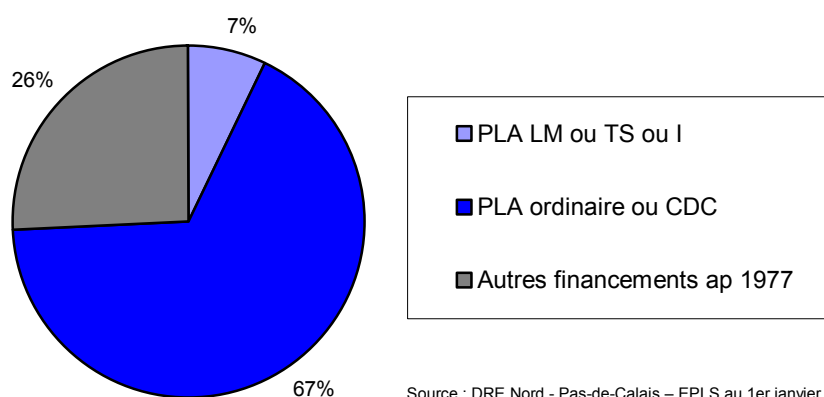
Financements avant 1977



Dans la région, 52% 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 81%.

Financements après 1977



Après 1977, c'est le financement social : parc locatif ordinaire ou caisse des dépôts et consignations, qui, avec 67%, prédomine dans le parc.

Le parc Soginorpa bénéficie pour sa part quasi-exclusivement de financements HBNPC.

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 28% avec des travaux en Palulos et à 30% 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%	70%	35%	50%	60%	33%	42%
Avec travaux	15%	25%	22%	22%	55%	41%	18%	33%	28%
Sans travaux	31%	43%	39%	8%	10%	9%	22%	34%	30%

Source : DRE Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1^{er} janvier 2007

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 10%.

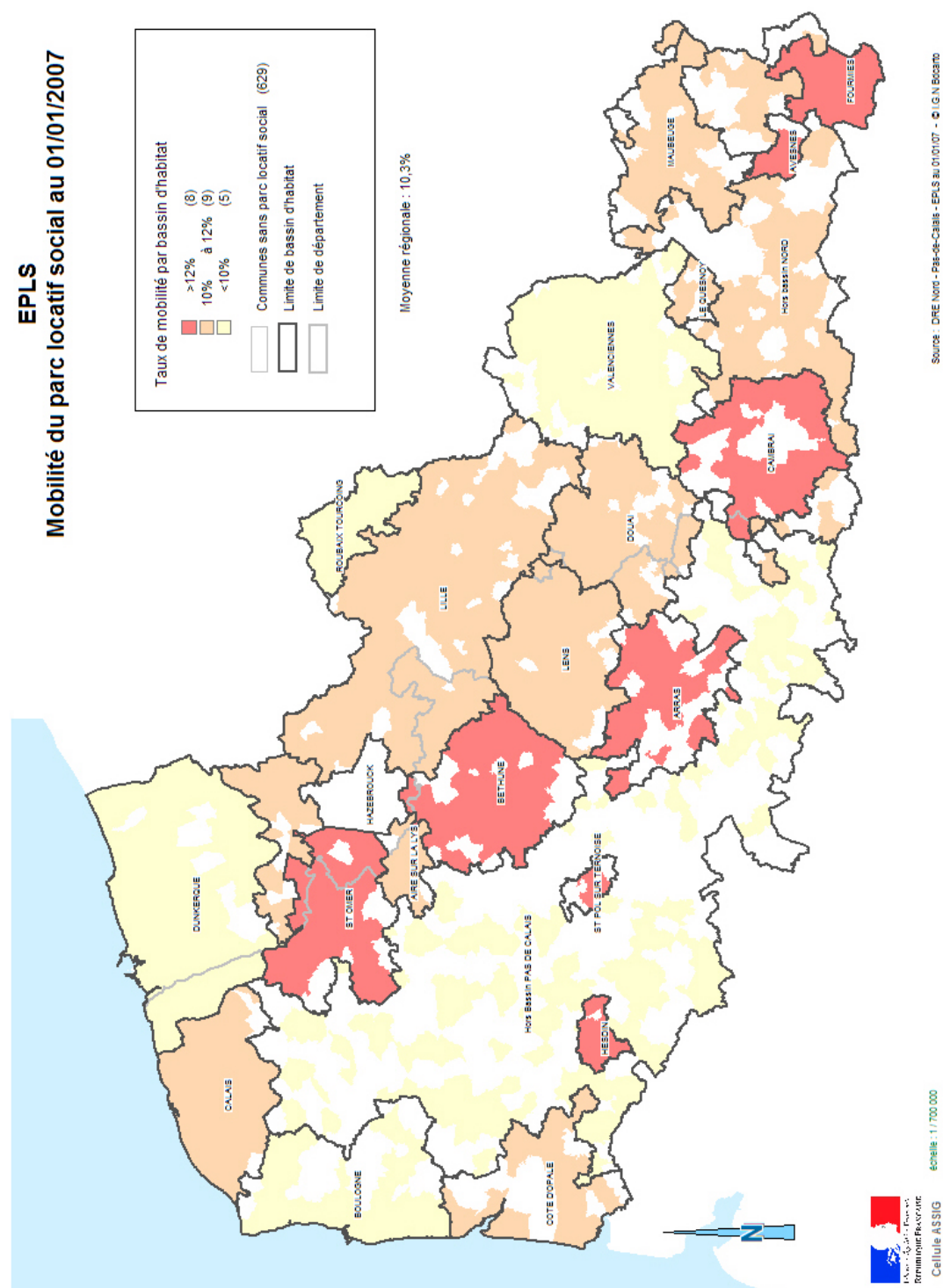
Dans le Nord, les trois types de conventions sont mieux répartis mais le conventionnement sans travaux est le plus représenté : 43%.

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.

Le parc Soginorpa est conventionné à 30,6%, essentiellement avec travaux.

3.1.3 Mobilité

Le taux de mobilité régional est en baisse par rapport à l'enquête précédente et il s'établit à 10,2%. Le taux du département du Nord est légèrement inférieur à 10,0% et celui du Pas-de-Calais un peu au dessus à 10,6%. Cette mobilité a baissé de près de 0,2 point par rapport à l'année précédente dans le Nord comme dans le Pas-de-Calais.



Les emménagements internes sont quant à eux en hausse et atteignent 13,6% de l'ensemble des emménagements. Le département du Pas-de-Calais a connu une mobilité interne plus importante : 14,9% des emménagements contre 12,9% pour le département du Nord.

	Taux de mobilité	dont emménagements internes	dont 1ères locations
Nord	10,0%	12,9%	10,5%
Pas-de-Calais	10,6%	14,9%	10,9%
Région	10,2%	13,6%	10,6%

Source : DRE Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1^{er} janvier 2007

La part des premières locations est équivalente dans le Pas-de-Calais et dans le Nord, la part régionale n'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	5,2%	16,9%	27,1%
	Collectif	12,2%	11,9%	6,1%
Pas-de-Calais	Individuel	6,1%	16,3%	24,8%
	Collectif	13,7%	14,4%	5,2%
Région	Individuel	5,6%	16,6%	26,2%
	Collectif	12,7%	12,7%	5,8%

Source : DRE Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1^{er} janvier 2007

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 1,4% de vacance commerciale, la région augmente de 0,1 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 0,3 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	2,7%	2,4%	1,7%
Région	2,2%	1,4%	0,8%

Source : DRE Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1^{er} janvier 2007

La vacance commerciale de plus de 3 mois, qui mesure la difficulté de mise en location, est stable par rapport à l'année précédente. Le département du Nord est stable alors que le Pas-de-Calais connaît une légère hausse de 0,2 point.

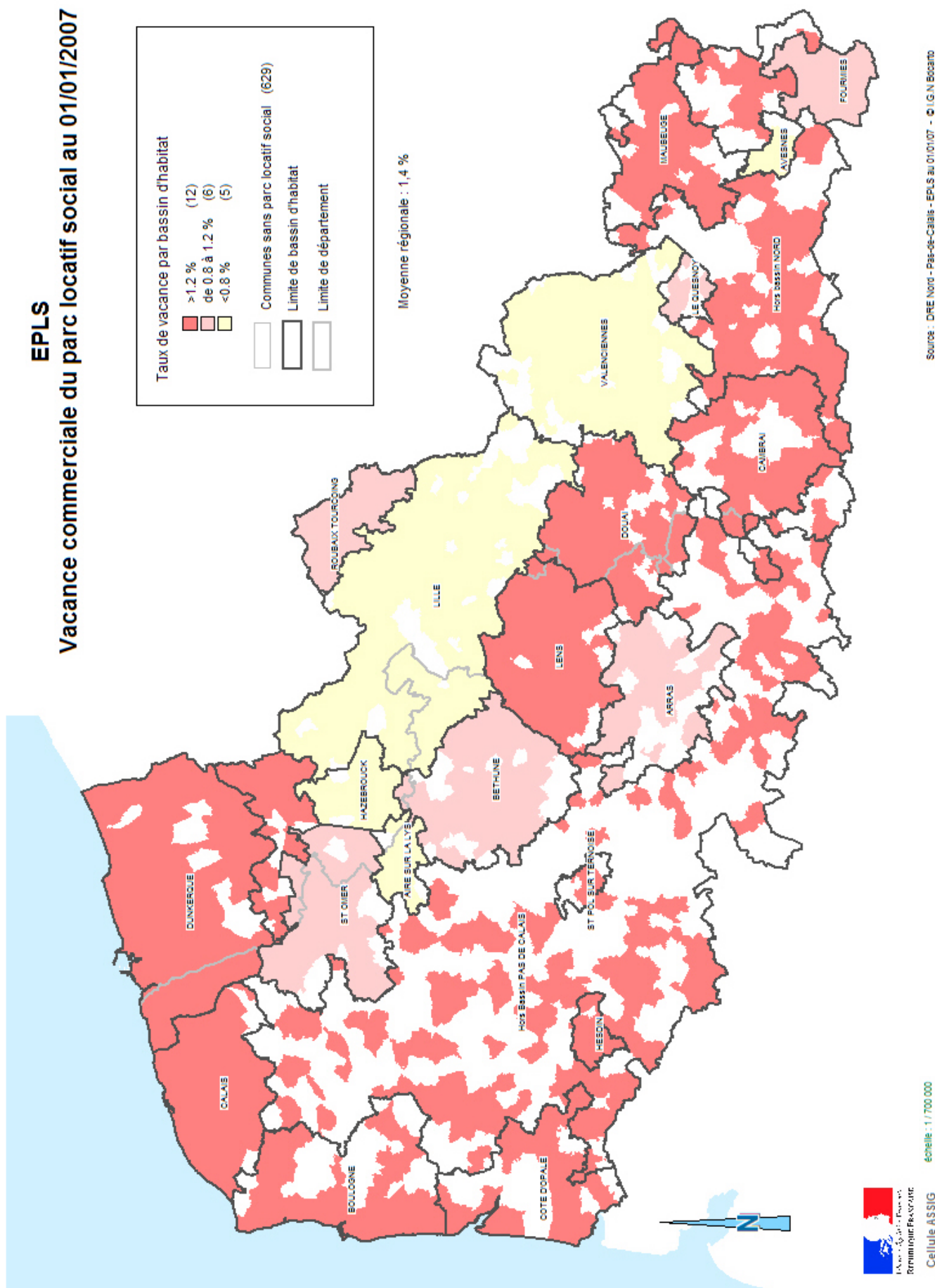
	Type de logement	Taux de vacance commerciale	dont plus de 3 mois
Nord	Individuel	0,6%	0,3%
	Collectif	1,1%	0,5%
Pas-de-Calais	Individuel	0,9%	0,6%
	Collectif	3,5%	2,4%
Région	Individuel	0,7%	0,4%
	Collectif	1,8%	1,1%

Source : DRE Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1er janvier 2007

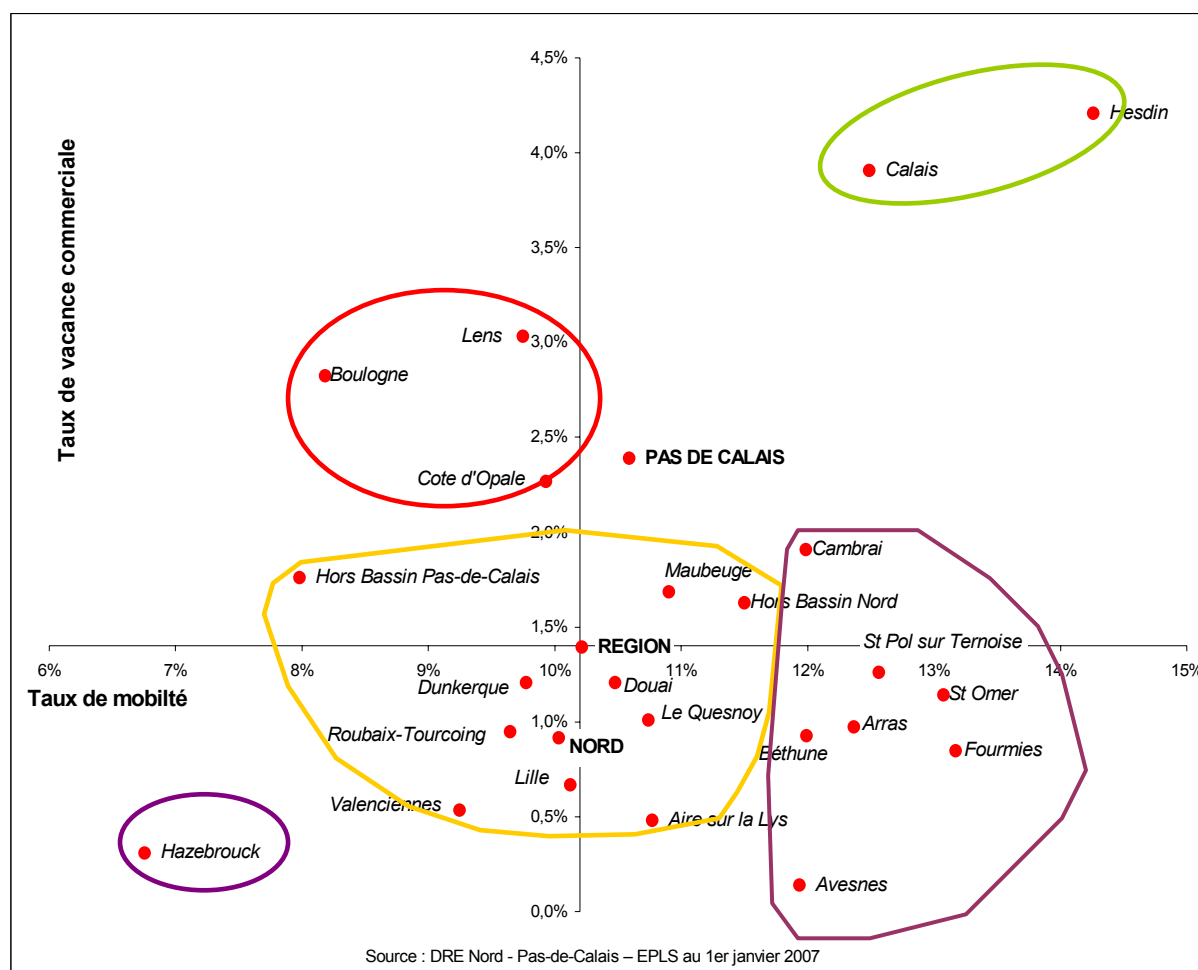
Le niveau de vacance dépend également du type de logement proposé à la location et à cet égard on retrouve la préférence marquée pour l'habitat individuel puisque les indicateurs y sont près de trois fois moins élevés que pour l'habitat collectif.

EPLS

Vacance commerciale du parc locatif social au 01/01/2007



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



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

La deuxième classe est formée de Boulogne, Lens et Côte d'Opale, bassins d'habitat présentant une mobilité proche de la moyenne régionale mais une vacance plus élevée.

La troisième classe comprend les bassins d'habitat de Cambrai, Saint-Pol-sur-Ternoise, Saint-Omer, Béthune, Arras, Saint-Omer, Avesnes et Fourmies, 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 :

- Hesdin et Calais : mobilité et vacance très élevées ;
- Hazebrouck : mobilité et vacance très faible.

3.1.5 Loyers

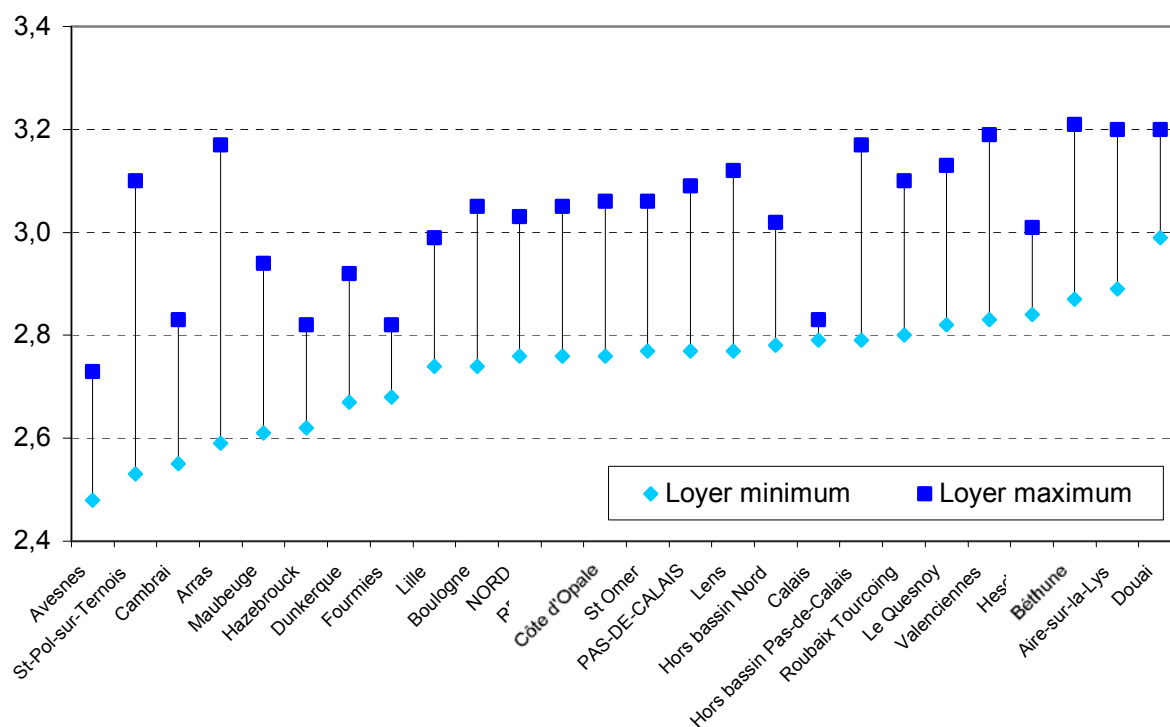
Dans le parc social, le loyer d'un logement n'est pas rattaché directement à sa surface habitable mais il est calculé selon deux notions différentes : la surface corrigée (SC) ou la surface utile (SU).

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 2,76 € et 3,05 € par m².

Le bassin d'habitat d'Arras, avec des loyers moyens compris entre 2,59 € et 3,17 €, se démarque des autres zones de la région en affichant une amplitude plus conséquente des loyers.

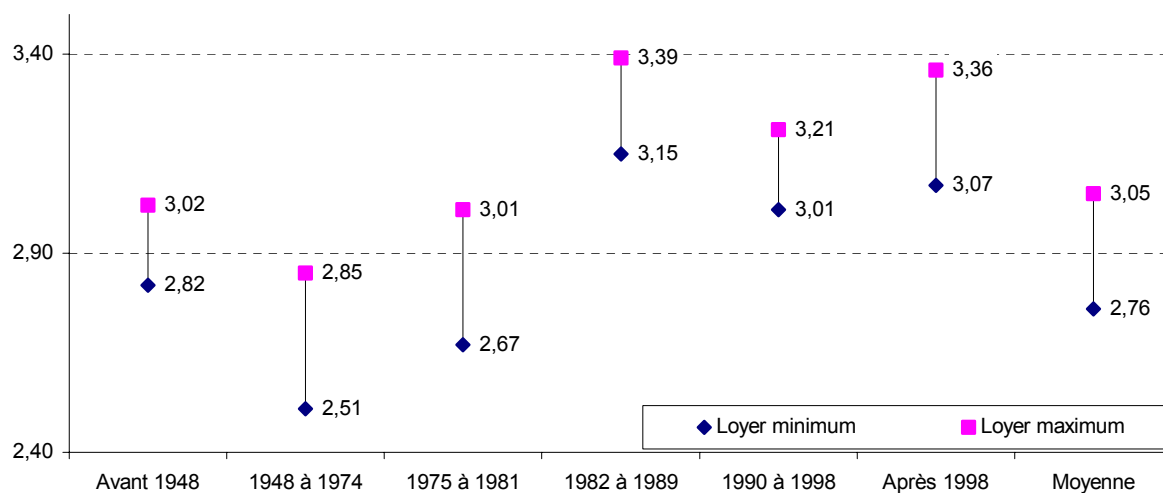
Loyers en € par m² de SC par bassin d'habitat



Source : DRE Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1er janvier 2007

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

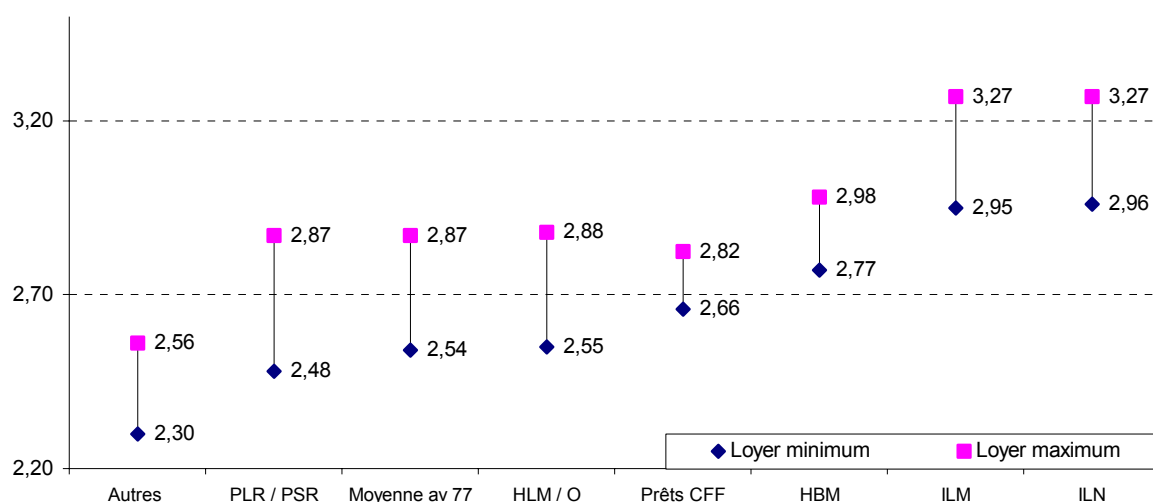


Source : DRE Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1er janvier 2007

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.

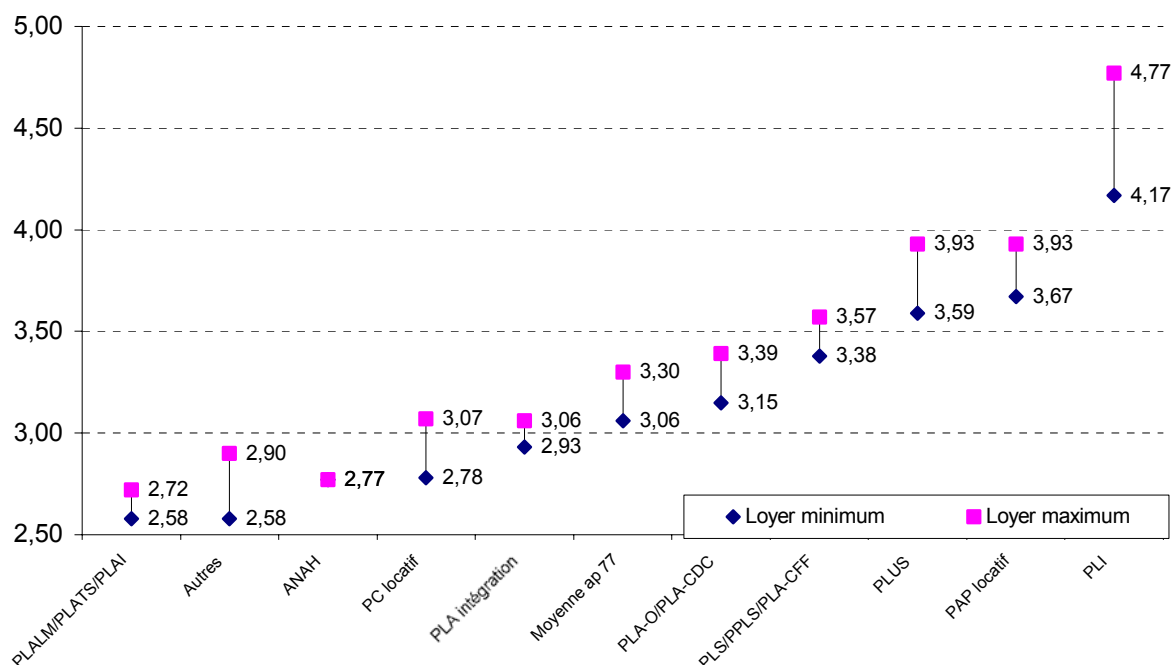
Loyers en € par m² de SC pour les financements avant 1977



Source : DRE Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1er janvier 2007

Les bornes minimum et maximum de loyer mensuel moyen sont comprises entre 2,30 et 3,27 €/m² de surface corrigée.

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



Source : DRE Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1er janvier 2007

Les bornes minimum et maximum de loyer mensuel moyen sont comprises entre 2,58 et 4,77 €/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'Epinorpa.

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 « Le parc locatif social au 1^{er} janvier 2007 » - MEEDDAT, DAEI – Juin 2008

Documentation régionale

📖 « Synthèse sur Le parc locatif social au 1^{er} janvier 2007 » – DRE – Janvier 2008

📖 « 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, de l'Energie, du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire.

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

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

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

Annexes