



Janvier 2008

Cellule
Applications
Statistiques

Le parc locatif social au 1^{er} janvier 2007

Au 1^{er} janvier 2007, le nombre de logements sociaux s'élève à 321 900, dont 316 600 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 1,4% et 59% des logements vacants le sont depuis plus de 3 mois.

Le loyer mensuel moyen est de 2,80 €/m² de surface corrigée.

Structure du parc locatif social

Au 1^{er} janvier 2007, le Nord – Pas-de-Calais dispose d'un parc de 321 900 logements, dont 316 600 sont proposés à la location. La différence, soit 5 300, 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 2007

321 883 logements composent le parc

dont 316 630 proposés à la location
2 407 vides
2 369 loués par une association
472 autres logements occupés

4 062 logements ont été mis en service en 2006

dont 3 963 proposés à la location
dont 3 609 neufs

2 169 logements sont sortis du parc

dont 1 342 démolis
805 vendus
22 changé d'usage

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

Sur un an, le parc total de logements locatifs sociaux de la région a connu une progression de 0,8% et le parc proposé à la location la même hausse de 0,8%.

Evolution du parc locatif social proposé à la location

	01/01/2003	01/01/2004	01/01/2005	01/01/2006	01/01/2007	Evolution 04/03	Evolution 05/04	Evolution 06/05	Evolution 07/06
Nord	209 965	211 216	212 553	212 954	214 369	0,6%	0,6%	0,2%	0,7%
Pas-de-Calais	98 204	99 427	100 801	101 311	102 261	1,2%	1,4%	0,5%	0,9%
Région	308 169	310 643	313 354	314 265	316 630	0,8%	0,9%	0,3%	0,7%

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

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 2006, la région présentait une densité de 79 logements sociaux pour 1 000 habitants contre 69 pour le parc social national.

Densité du parc locatif social au 1^{er} janvier 2007

	Densité pour 1 000 habitants	Densité pour 100 logements
Nord	83,9	22,4
Pas-de-Calais	70,9	19,1
Région	79,2	21,2

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

En 2006, plus de 4 000 logements ont été mis en service.

Après une baisse du nombre de logements sortis du parc en 2004, la hausse importante de 2005 se confirme en 2006. On enregistre, par rapport à l'enquête au 1^{er} janvier 2006, une forte augmentation des démolitions (+56,6%) mais une chute de près de 45% des ventes, parmi lesquelles 344 sont des ventes aux occupants du logement.

Caractéristiques du parc locatif social

Le type : 36% du parc social régional est constitué de logements individuels alors qu'au niveau national la part de logements individuels ne représente que 14% 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, 1,6%, alors que le nombre de logements collectifs est en stagnation (+0,3%).

Le nombre de pièces : le patrimoine locatif social est axé prioritairement sur les T3 et T4. Ils représentent 63% du parc. En 2006, les types de logements ont augmenté modérément : stagnation pour les T1 et les T4, baisse de 0,3% des T2 et accroissement de 6,6% des T5.

L'ancienneté : le parc social régional est ancien puisque 40% des logements ont été construits avant 1974. Seuls 25% des logements sociaux ont été construits après 1990.

En 2006, 3 609 logements neufs ont été mis en service et 1 342 logements ont été démolis.

Le financement : compte tenu de son ancienneté, le patrimoine a été financé à 43,4% par des prêts HLM/O, financements antérieurs à 1977. A 36,6%, les logements ont été financés par des prêts dits sociaux (PLA ordinaire, etc.), financements postérieurs à 1977.

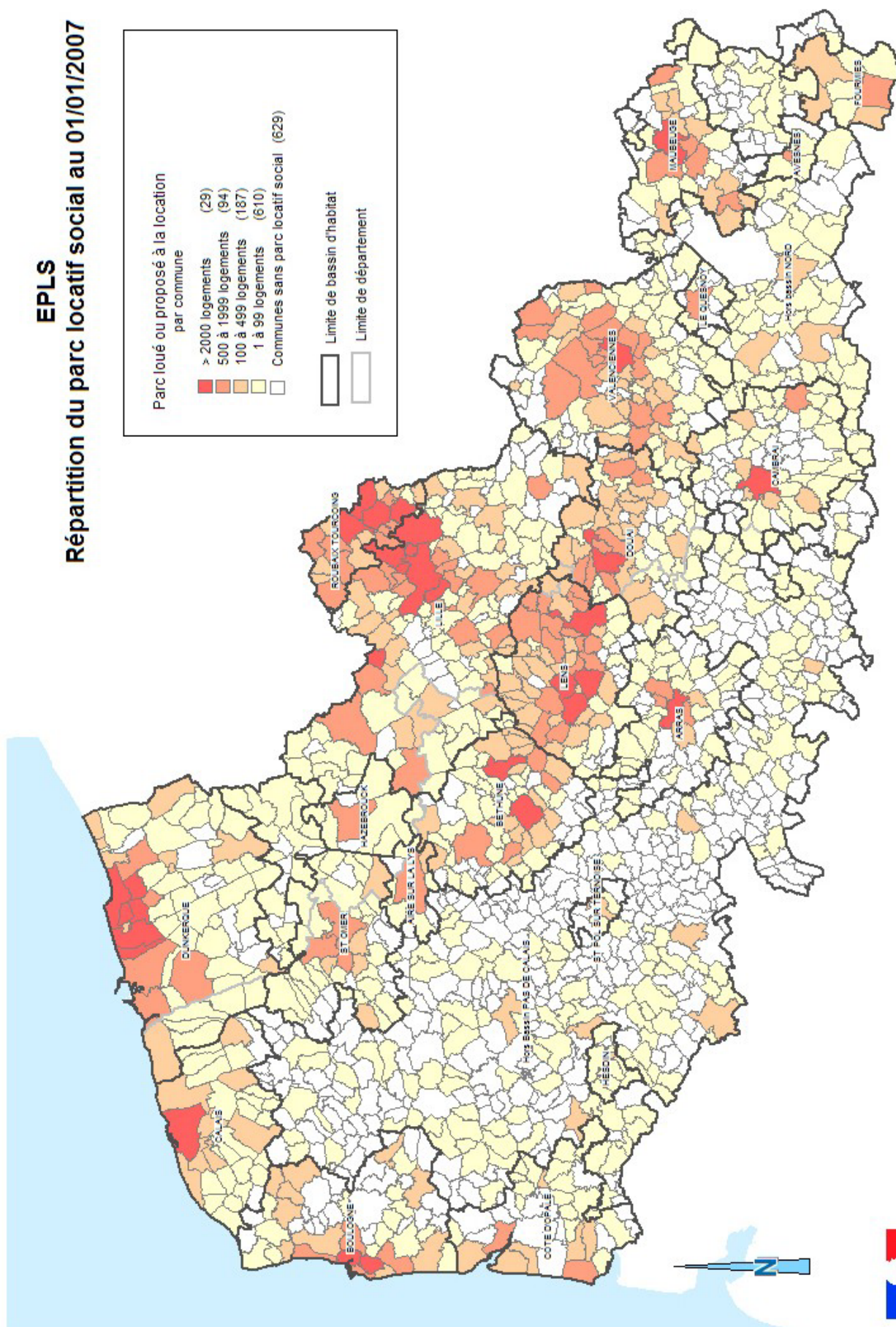
Le conventionnement : le taux de conventionnement du parc régional est de 97,5% ce qui permet à presque tous les locataires de prétendre à l'APL. Ce taux est stable depuis 1993.

Le parc a été conventionné à 43% avec des PLA, à 28% avec des travaux et à 29% sans travaux.

La répartition par organisme : dans la région, 26 sociétés anonymes possèdent plus de 60% du patrimoine locatif social dont 2 organismes ayant en charge plus de 25 000 logements et 2 plus de 10 000 logements. Par ailleurs, 7 offices gèrent près de 39% du parc dont 3 organismes gérant chacun plus de 30 000 logements. Les logements restants se répartissent entre les 13 Sem ou Pact.

EPLS

Répartition du parc locatif social au 01/01/2007



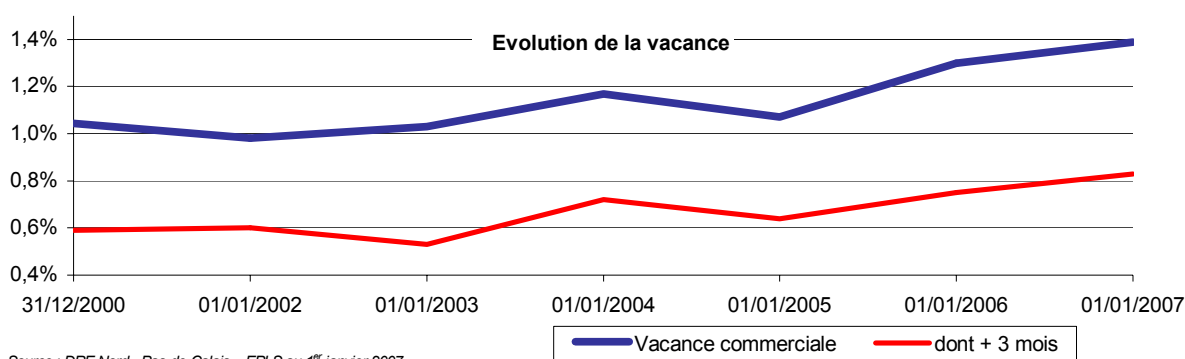
Gestion du parc locatif social

La **vacance commerciale** augmente de 0,1 point. Elle se stabilise dans le département du Nord. Elle augmente de 0,3 point dans le Pas-de-Calais. Pourtant, ce taux reste très faible par rapport aux autres régions françaises : 1,3% contre 2,4% de moyenne nationale lors de la précédente enquête au 1^{er} janvier 2006. 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 0,8%.

Vacance au 1^{er} janvier 2007

	Taux de vacance totale	Taux de vacance commerciale	dont taux vacance commerciale 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



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

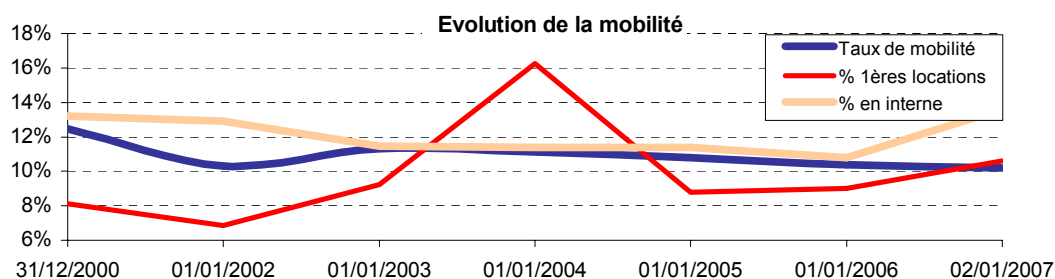
La **mobilité**, avec un taux de 10,2%, confirme la baisse amorcée l'an dernier. Le niveau national affiche un taux de 9,6% au 1^{er} janvier 2006.

A l'intérieur de cette mobilité, les emménagements internes contribuent pour 13,6% soit une hausse de près de 3 points par rapport à l'année précédente. Cette hausse est surtout générée par le département du Nord avec un taux de mobilité interne qui s'est considérablement accru, passant de 9% à 13%. Les premières locations sont en augmentation de plus de 1,5 point depuis l'année dernière.

Mobilité au 1^{er} janvier 2007

	Taux de mobilité	dont taux emménagements internes	dont taux 1 ^{ères} 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 2005



Les loyers :

En moyenne, le loyer mensuel pratiqué est compris entre 2,76 €/m² et 3,05 €/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'Écologie, du développement et de l'aménagement durables.

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'Epinorpa, etc.).

En 2007, 3 organismes de la région qui n'ont pas répondu à l'enquête représentent moins de 0,01% du parc.

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 en mars 2008

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