



Janvier 2009

Le parc locatif social au 1^{er} janvier 2008

Au 1^{er} janvier 2008, le nombre de logements sociaux s'élève à 389 800, dont 356 800 sont proposés à la location. La forte progression du parc cette année est due à l'intégration du parc de la Soginorpa (63 962 logements dont 37 440 proposés à la location et 24 268 logements occupés par des ayants droit). Dans la région Nord – Pas-de-Calais, un peu moins de 23% des résidences principales sont des logements sociaux. Les deux tiers du parc comportent 3 ou 4 pièces. Plus de 40% du parc est composé de maisons individuelles. La vacance commerciale s'élève à 1,5%, et 52% des logements vacants le sont depuis plus de 3 mois, taux en légère baisse par rapport à l'année dernière. Le loyer mensuel moyen est de 2,90 €/m² de surface corrigée.

Structure du parc locatif social

Au 1^{er} janvier 2008, le Nord – Pas-de-Calais dispose d'un parc de 389 800 logements, dont 356 800 sont proposés à la location. La différence, soit 33 000, est constituée de logements vides, en attente de démolition, loués à des associations ou encore occupés à d'autres titres. Cette forte augmentation est due essentiellement aux logements occupés par des ayants droit dans le parc Soginorpa (24 300 logements).

Structure du parc locatif social au 1^{er} janvier 2008

Hors SOGINORPA

325 827 logements composent le parc

dont	319 346	proposés à la location
	5 423	vides
	2 525	loués par une association
	783	autres logements occupés

4 208 logements ont été mis en service en 2007

dont	4 054	proposés à la location
dont	3 770	neufs

1 580 logements sont sortis du parc

dont	776	démolis
	775	vendus
	29	changé d'usage

Avec SOGINORPA

389 789 logements composent le parc

dont	356 786	proposés à la location
	5 423	vides
	2 525	loués par une association
	25 051	autres logements occupés

4 219 logements ont été mis en service en 2007

dont	4 065	proposés à la location
dont	3 781	neufs

1 932 logements sont sortis du parc

dont	880	démolis
	967	vendus
	85	changé d'usage

Source : DRE Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1^{er} janvier 2008

• les exploitations de l'enquête EPLS sont faites sur la base des logements loués ou proposés à la location avec un contrat de location
Parc et population de référence : FILOCOM 2007

Sur un an, le parc total de logements locatifs sociaux de la région a connu, hors Soginorpa, une progression de 1,2% et le parc proposé à la location une hausse légèrement inférieure à 0,9%.

Evolution du parc locatif social proposé à la location

	01/01/2005	01/01/2006	01/01/2007	01/01/2008		Evolution 06/05	Evolution 07/06	Evolution 2008/2007	
				Hors SOGINORPA	Avec SOGINORPA			Hors SOGINORPA	Avec SOGINORPA
Nord	212 553	212 954	214 369	216 300	226 230	0,2%	0,7%	0,9%	5,2%
Pas-de-Calais	100 801	101 311	102 261	103 046	130 556	0,5%	0,9%	0,8%	21,7%
Région	313 354	314 265	316 630	319 346	356 786	0,3%	0,7%	0,9%	11,3%

Source : DRE Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1^{er} janvier 2008

Depuis 2000, le département du Pas-de-Calais connaissait une évolution annuelle plus forte de son parc locatif social proposé à la location que le département du Nord, ce qui n'est plus vrai cette année. L'impact du parc Soginorpa sur la hausse totale du parc de logements sociaux est très nettement supérieur dans le département du Pas-de-Calais (+22% contre +5%). 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 2007, 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 2008

	Densité pour 1 000 habitants	Densité pour 100 logements
Nord	89,1	22,1
Pas-de-Calais	89,8	22,8
Région	89,4	22,4

Source : DRE Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1^{er} janvier 2008 - Filocom 2007

Comme en 2007, plus de 4 200 logements ont été mis en service.

Si on excepte le parc Soginorpa, le nombre de logements sortis du parc en 2007 est en baisse de près de 27% par rapport à l'année précédente. On enregistre, par rapport à l'enquête au 1^{er} janvier 2007, une forte diminution des démolitions (-42%). Par contre, l'augmentation des ventes dépasse les 20% parmi lesquelles 291 sont des ventes aux occupants du logement, lesquelles ventes sont en baisse de 15%.

Caractéristiques du parc locatif social

Le type : L'intégration du parc de la Soginorpa fait évoluer la part des logements individuels de 36% à 42% du parc social régional, le parc Soginorpa étant constitué de 99% de logements individuels. 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, plus de 34% avec Soginorpa / 1,3% sans Soginorpa, alors que le nombre de logements collectifs est en stagnation (+0,8% avec Soginorpa / 0,6% sans Soginorpa).

Le nombre de pièces : le patrimoine locatif social est axé prioritairement sur les T3 et T4. Ils représentent 64% du parc. En 2007, l'intégration de la Soginorpa fait évoluer le nombre des types 3 et 4 de près de 10%, les T1 stagnent malgré l'apport de la Soginorpa et les T5 s'accroissent de 14% .

L'ancienneté : le parc social régional est ancien puisque 46% des logements ont été construits avant 1974. Le parc Soginorpa est essentiellement composé de logements anciens (85% avant 1948 et 15%

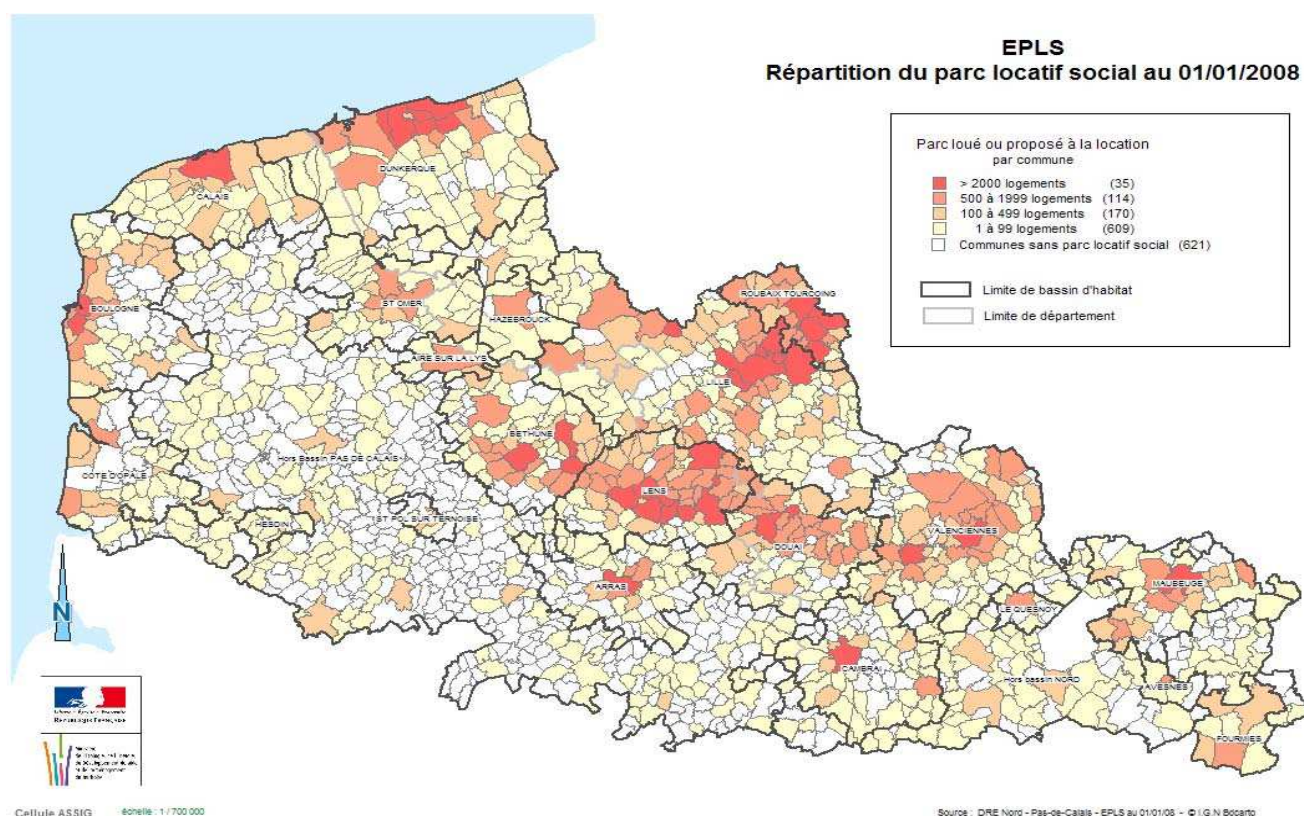
entre 1948 et 1974.). Seuls 24% des logements sociaux ont été construits après 1990, dont 0,2% par la Soginorpa.

En 2007, 3 781 logements neufs ont été mis en service et 880 logements ont été démolis.

Le financement : compte tenu de son ancienneté, le patrimoine a été financé à 38,2% par des prêts HLM/O, financements antérieurs à 1977. On note une forte progression de 7 points des autres financements anciens due au parc minier. A 37%, 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 97,6% hors Soginorpa. Ce taux tombe à 91% avec le parc minier qui n'est conventionné qu'à 42%. Ce conventionnement permet à presque tous les locataires de prétendre à l'APL. 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, 26 sociétés anonymes possèdent plus de 60% du patrimoine locatif social dont 2 organismes ayant en charge plus de 25 000 logements et 4 plus de 10 000 logements. Par ailleurs, 7 offices gèrent plus de 38% du parc dont 3 organismes gérant chacun plus de 30 000 logements. Les logements restants se répartissent entre les 11 Sem ou Pact pour 1,3%. Il est à noter que le parc Soginorpa représente à lui seul près de 20% du parc locatif social.



Gestion du parc locatif social

La **vacance commerciale** augmente cette année encore de 0,1 point. Elle augmente de 0,2 point dans le département du Nord et reste stable dans le Pas-de-Calais. Pourtant, ce taux reste très faible par rapport aux autres régions françaises : 1,4% contre 2,3% de moyenne nationale lors de la précédente enquête au 1^{er} janvier 2007. Ce taux reste élevé par rapport à ce que la région a connu les années précédentes.

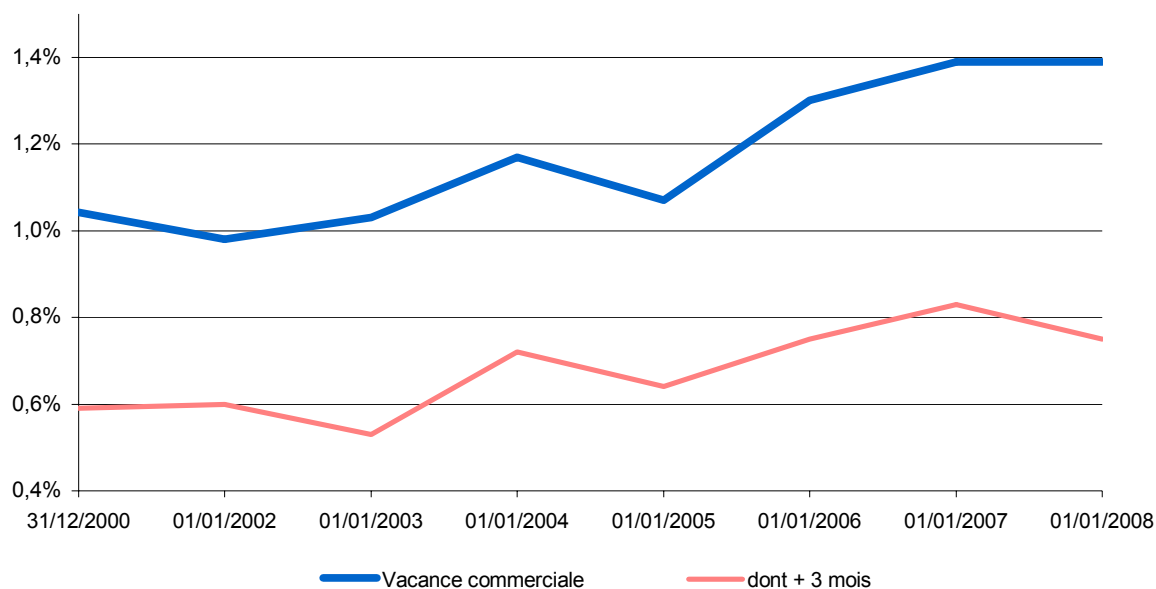
Cette remarque est également valable si on ramène la vacance à plus de trois mois pour mesurer les difficultés de mise en location, elle s'élève à 0,7%.

Vacance au 1^{er} janvier 2008

	Avec SOGINORPA			Hors SOGINORPA		
	Vacance totale	Vacance commerciale	Dont plus de 3 mois	Vacance totale	Vacance commerciale	Dont plus de 3 mois
NORD	2,4%	1,1%	0,5%	2,1%	1,0%	0,5%
PAS-DE-CALAIS	3,7%	1,9%	1,1%	2,1%	1,7%	1,0%
REGION	2,9%	1,3%	0,7%	2,1%	1,3%	0,7%

Source : DRE Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1^{er} janvier 2008

Evolution de la vacance



Source : DRE Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1^{er} janvier 2008

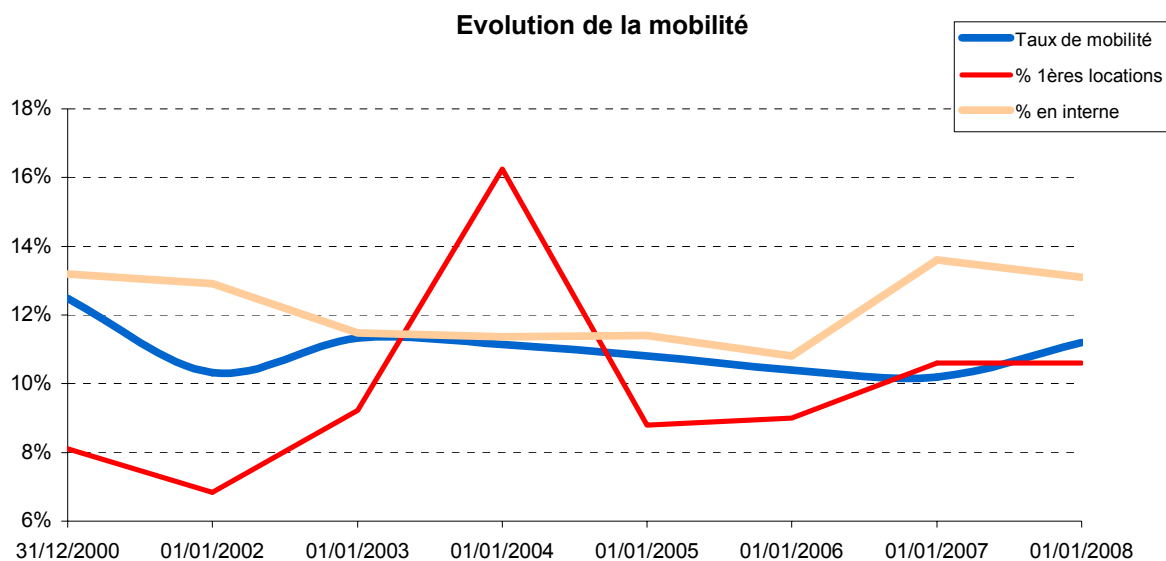
La mobilité, avec un taux de 10,1% reste stable hors Soginorpa. Ce taux monte de 1 point avec la Soginorpa. Le niveau national affiche un taux de 9,5% au 1^{er} janvier 2007.

A l'intérieur de cette mobilité, les emménagements internes contribuent pour 13,7% soit une hausse de de 0,1 point par rapport à l'année précédente hors Soginorpa. L'intégration de la Soginorpa ramène ce taux à 13,1%.

Mobilité au 1^{er} janvier 2008

	Avec SOGINORPA			Hors SOGINORPA		
	Taux de mobilité	dont taux emménagements internes	dont taux 1 ^{ères} locations	Taux de mobilité	dont taux emménagements internes	dont taux 1 ^{ères} locations
NORD	10,4%	14,1%	9,5%	10,0%	14,1%	9,9%
PAS-DE-CALAIS	12,7%	11,5%	12,4%	10,4%	13,0%	14,6%
REGION	11,2%	13,1%	10,6%	10,1%	13,7%	11,5%

Source : DRE Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1^{er} janvier 2008



Source : DRE Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1^{er} janvier 2008

Les loyers :

En moyenne, le loyer mensuel pratiqué est compris entre 2,81 €/m² et 3,17 €/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 du Service de l'Observation et des Statistiques.

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 2008, Tous les organismes de la région ont répondu à l'enquête.

Méthodologie :

Taux de vacance totale..... :
$$\frac{\text{Vacance technique} + \text{Vacance commerciale}}{\text{Parc proposé à la location}}$$

Taux de vacance commerciale :
$$\frac{\text{Vacance commerciale}}{\text{Parc proposé à la location}}$$

Taux de mobilité..... :
$$\frac{\text{Total des emménagements} - \text{Mis en service de l'année}}{\text{Parc proposé à la location de l'année antérieure}}$$

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 avril 2009

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@developpement-durable.gouv.fr
Secrétariat : 03 20 13 48 30
Site Internet : www.nord.developpement-durable.gouv.fr