



Le parc locatif social au 1^{er} janvier 2009

360 463 logements proposés à la location

Au 1^{er} janvier 2009, la région Nord – Pas-de-Calais compte 392 860 logements sociaux, dont 360 463 sont proposés à la location. Après une forte progression du parc en 2008 due à l'intégration du parc de la SOGINORPA, son évolution se stabilise. Dans la région Nord – Pas-de-Calais, un peu moins de 23% des résidences principales sont des logements sociaux. Près de deux tiers d'entre eux comportent 3 ou 4 pièces et 43% sont des maisons individuelles.

La vacance commerciale s'élève à 1,5%, montrant une certaine stabilité. Les logements vacants depuis plus de 3 mois sont en hausse et représentent désormais 53% de l'ensemble des logements vacants.

Le loyer mensuel moyen est de 3,00 €/m² de surface corrigée.

Ressources, territoires et habitats
Énergie et climat
Prévention des risques
Développement durable
Infrastructures, transports et mer

**Présent
pour
l'avenir**



Structure du parc social

Au 1^{er} janvier 2009, le Nord – Pas-de-Calais dispose d'un parc de 392 860 logements, dont 360 463 sont proposés à la location. La différence, soit 32 400, est constituée de logements vides, en attente de démolition ou de vente, loués à des associations ou encore occupés à d'autres titres.

Structure du parc social au 1^{er} janvier 2009

392 860 logements composent le parc

dont	360 463	proposés à la location
	5 815	vides
	2 816	loués par une association
	23 697	autres logements occupés

4 742 logements ont été mis en service en 2008

dont	4 545	proposés à la location
dont	4 151	neufs

2 692 logements sont sortis du parc

dont	1 123	démolis
	974	vendus
	595	changé d'usage

Source : DREAL Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1^{er} janvier 2009

En 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 une hausse légèrement supérieure à 1%.

Evolution du parc proposé à la location

	Au 1er Janvier						Evolution				
	2004	2005	2006	2007	2008(*)	2009	05/04	06/05	07/06	08/07(*)	08/09
Nord	211 216	212 553	212 954	214 369	226 230	228 811	0,6%	0,2%	0,7%	5,2%	1,1%
Pas-de-Calais	99 427	100 801	101 311	102 261	130 556	131 652	1,4%	0,5%	0,9%	21,7%	0,8%
Région	310 643	313 354	314 265	316 630	356 786	360 463	0,9%	0,3%	0,7%	11,3%	1,0%

(*) - Le parc a subi en 2008 une forte évolution suite à l'intégration du parc de la SOGINORPA

Source : DREAL Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1^{er} janvier 2009

Depuis 2000, le département du Nord a gardé une évolution annuelle plus forte de son parc locatif social proposé à la location que le département du Pas-de-Calais, hormis en 2008 où l'intégration du parc de la SOGINORPA dans le champ de l'enquête avait fait faire un bond à ce même département. Cette année, la courbe d'évolution retrouve son profil des années antérieures avec une progression de 1,1% pour le Nord et de 0,8% pour le Pas-de-Calais.

Cette année encore, le département du Pas-de-Calais bénéficie d'une plus forte densité de logements sociaux par habitant et de logements sociaux par résidence principale que le département du Nord mais l'écart se réduit.

Densité du parc locatif social au 1^{er} janvier 2009

	Densité pour 1 000 habitants	Densité pour 100 logements
Nord	90,2	22,4
Pas-de-Calais	90,5	23,0
Région	90,3	22,6

Source : DREAL Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1^{er} janvier 2009 - Filocom 2007

Plus de 4 700 logements ont été mis en service en 2008, soit une progression de 12,4% par rapport à l'année dernière. Ces mises en service ne sont pas équitablement réparties dans les deux départements. Le département du Nord gère une hausse de 23,5% tandis que le département du Pas-de-Calais subit une baisse des mises en service de 4,6%.

Le nombre de logements sortis du parc en 2008 est en hausse de plus de 39% par rapport à l'année précédente. Ces logements sortis du parc sont en forte augmentation pour le département du Nord (+59%) contre +23% pour le Pas-de-Calais.

Les démolitions augmentent de près de 28% cette année, doublant presque pour le département du Nord (+95%), alors qu'elles diminuent de 5% dans le département du Pas-de-Calais.

Les ventes se sont stabilisées cette année au niveau régional, y compris les ventes aux particuliers. Par contre, on note une forte disparité entre le Nord et Pas-de-Calais. Dans le premier département, il y a accroissement des ventes de 36% pour une baisse de 45% dans le second département.

Caractéristiques du parc locatif social

Le type : Depuis l'intégration du parc de la Soginorpa, la part des logements individuels s'est stabilisée à 43% du parc. Au niveau national, la part de ces logements individuels ne représente que 14% du patrimoine, confirmant la particularité régionale dans ce domaine.

Le nombre de pièces : le patrimoine locatif social est axé prioritairement sur les T3 et T4. Ils représentent plus de 64% du parc. Cette répartition des différents types est restée stable par rapport à 2007.

L'ancienneté : le parc social régional est ancien puisque 46% des logements ont été construits avant 1974. Seuls 24,5% des logements sociaux ont été construits après 1990.

En 2008, 4 151 logements neufs ont été mis en service et 1 123 logements ont été démolis.

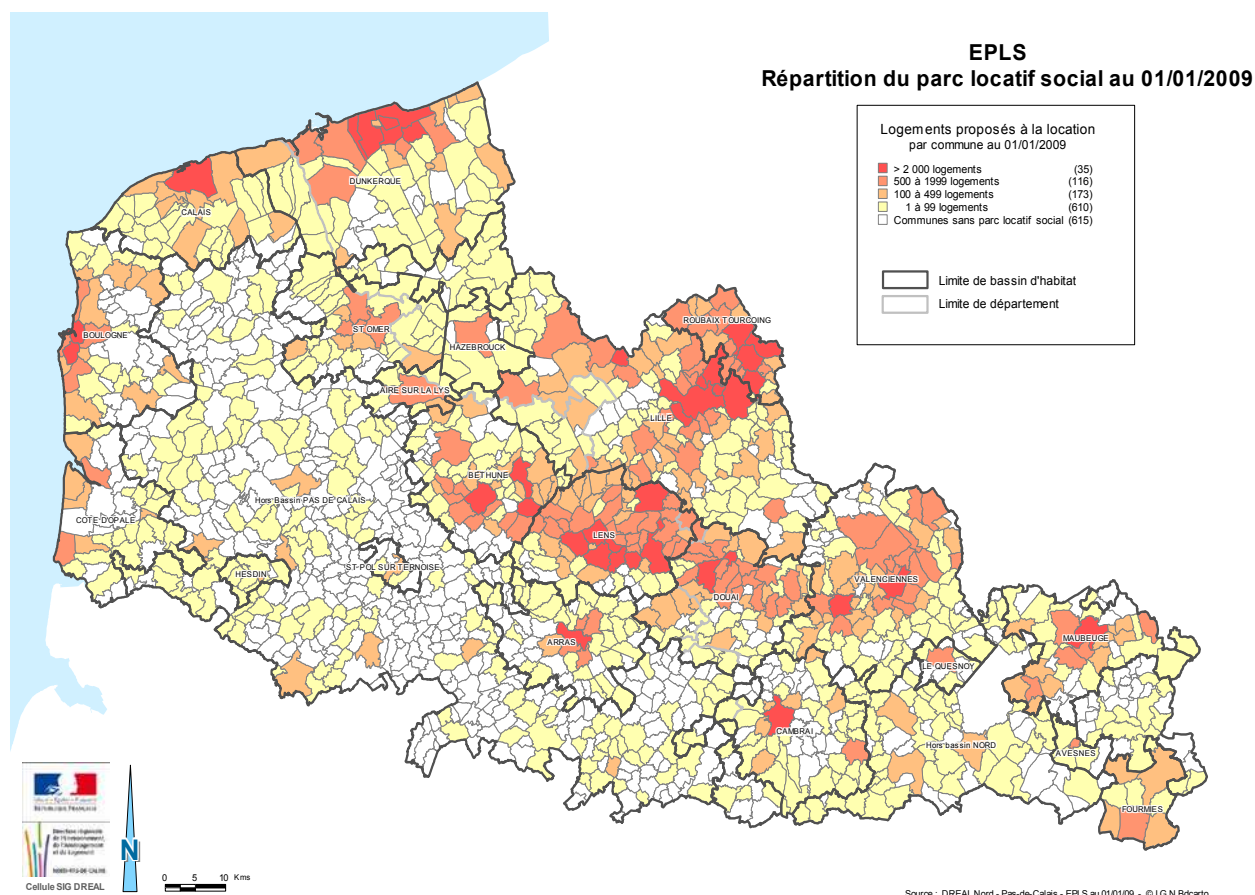
Le financement : compte tenu de son ancienneté, le patrimoine a été financé à 37,8% par des prêts HLM/O, financements antérieurs à 1977. A 39,2%, les logements ont été financés par des prêts dits sociaux (PLA ordinaire, etc.), financements postérieurs à 1977 soit une hausse de 1,5 point par rapport à l'année antérieure.

Le conventionnement : le taux de conventionnement du parc régional est de 90,3%. Ce conventionnement permet à presque tous les locataires de prétendre à l'APL. Le parc a été conventionné à 43% avec des PLA, à 32% avec des travaux et à 25% sans travaux. La part des logements non conventionnés est en hausse de 0,6 point passant de 9,1% à 9,7%.

La répartition par organisme : dans la région, 26 sociétés anonymes possèdent 51% du patrimoine locatif social total dont 2 organismes ayant en charge plus de 25 000 logements. La fusion LOGICIL / SLE génère un organisme possédant à lui seul plus de 45 000 logements soit plus de 11% du parc. Trois autres sociétés anonymes possèdent plus de 10 000 logements.

Par ailleurs, 7 offices gèrent plus de 32% du parc dont 3 organismes gérant chacun plus de 30 000 logements. Les logements restants se répartissent entre les 11 Sem ou Pact pour 1,2%. Il est à noter que le parc Soginorpa représente à lui seul près de 16% du parc locatif social.

Répartition du parc locatif social au 1^{er} janvier 2009



Gestion du parc locatif social

La vacance commerciale, malgré l'augmentation du parc, reste stable cette année avec un taux de 1,5% dont 0,8% pour la vacance de plus de 3 mois. Cette même vacance commerciale reste stable dans le Nord mais s'accroît de 0,2 point dans le Pas-de-Calais. La vacance régionale (commerciale et totale) reste relativement stable (+0,2 point).

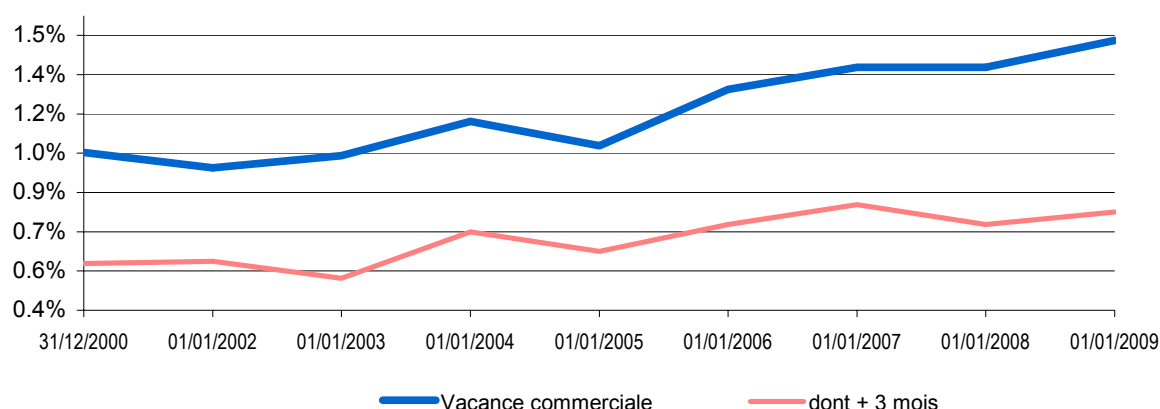
Pourtant, ce taux reste très faible par rapport aux autres régions françaises : 1,3% contre 2,3% de moyenne nationale lors de la précédente enquête au 1^{er} janvier 2008. Ce taux reste élevé par rapport à ce que la région a connu les années précédentes.

Vacance du parc locatif social au 1^{er} janvier 2009

	Vacance totale	Vacance commerciale	Dont plus de 3 mois
Nord	2,6%	1,1%	0,5%
Pas-de-Calais	3,9%	2,1%	1,3%
Région	3,1%	1,5%	0,8%

Source : DREAL Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1er janvier 2009

Evolution de la vacance du parc locatif social



Source : DREAL Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1er janvier 2009

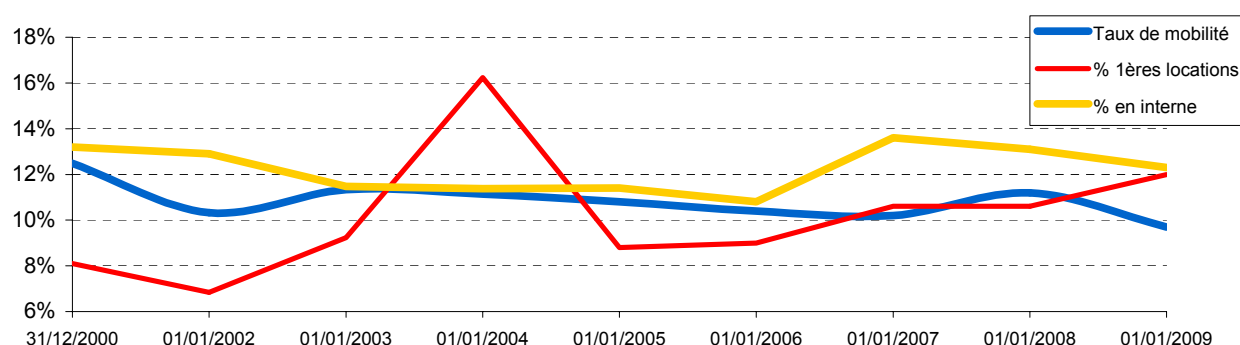
La mobilité, avec un taux de 9,7%, baisse de 0,4 point au 1^{er} janvier 2009. Ce taux baisse de 0,5 point dans le département du Nord et de 0,3 point dans le département du Pas-de-Calais. Le niveau national affichait un taux de 9,7% au 1^{er} janvier 2008. Les emménagements internes contribuent pour 12,3% à cette mobilité, soit une baisse de 1,4 point par rapport à l'année précédente.

Mobilité au 1^{er} janvier 2009

	Taux de mobilité	dont taux emménagements internes	dont taux 1ères locations
Nord	9,5%	13,6%	12,8%
Pas-de-Calais	10,1%	10,1%	10,6%
Région	9,7%	12,3%	12,0%

Source : DREAL Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1^{er} janvier 2009

Evolution de la mobilité



Source : DREAL Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1er janvier 2009

Les loyers : En moyenne, le loyer mensuel pratiqué est compris entre 2,90 €/m² et 3,23 €/m² de surface corrigée. Ce même loyer se situe entre 4,22 €/m² et 5,33 €/m² en surface utile. Plus le parc est ancien, moins il est cher, avec des loyers compris entre 2,68€/m² et 3,06€/m².

Déroulement de l'enquête

L'enquête sur le parc locatif social est réalisée chaque année par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement du Nord - Pas-de-Calais, pour le compte du Service de l'Observation et des Statistiques (SOeS) du Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de la Mer (MEEDDM).

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 2009, 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 SOeS – EPLS

Documentation régionale

📖 Enquête sur le parc locatif social
à paraître en avril 2010



Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
Nord – Pas-de-Calais
Service Connaissance et Évaluation – Division Applications statistiques
44 rue de Tournai – BP 259 – 59019 LILLE CEDEX
Secrétariat : 03 20 31 07 28 – Télécopie : 03 20 31 28 02
Mél : das.sce.dreal-nord-pdc@developpement-durable.fr
Site Internet : www.nord-pas-de-calais.developpement-durable.gouv.fr

DREAL Nord – Pas de Calais

www.nord-pas-de-calais.developpement-durable.gouv.fr