



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

Région Nord – Pas-de-Calais

Mai 2010

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

**Présent
pour
l'avenir**

Avant-propos

La direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement 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 1er janvier 2009.

Cette enquête est régie par une convention qui lie le Service de l'Observation et des Statistiques (SoeS) du Commissariat Général au Développement Durable (CGDD) du ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de la Mer 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 le SOeS.

Avertissements

- Le champ de l'enquête sur le parc locatif social 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

Sommaire

AVANT PROPOS.....	1
SOMMAIRE.....	2
PRINCIPAUX RESULTATS.....	3
1 - PREMIERE 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 - DEUXIEME 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	12
2.1.4 - Evolution.....	14
2.1.5 - Typologie	15
2.1.6 - Nombre de pièces	16
2.1.7 - Age	16
3 - TROISIEME PARTIE.....	18
3.1 - Les éléments conjoncturels du parc locatif social.....	18
3.1.1 - Financement.....	18
3.1.2 - Conventionnement	19
3.1.3 - Mobilité	20
3.1.4 - Vacance.....	21
3.1.5 - Loyers.....	24
TABLE DES INDEX.....	28
GLOSSAIRE.....	29
BIBLIOGRAPHIE.....	30
ANNEXES.....	31

Principaux résultats

Situation du parc locatif social au 1er janvier 2009

Structure

logements composant le parc social régional

- ↳ proposés à la location
- ↳ loués à une association
- ↳ vides
- ↳ autres occupations ⁽¹⁾

Evolution par rapport à l'année précédente	
392 860	+0,8%
360 463	+1,0%
2 816	+11,5%
5 815	+7,2%
23 697	-5,4%

Mis en location

logements mis en service en 2008

- ↳ neufs

4 742	+12,4%
4 151	+9,8%

Sortis du parc

logements sortis du parc en 2008

- ↳ logements vendus
- ↳ démolis
- ↳ changé d'usage

2 692	+39,3%
974	+0,7%
1 123	+27,6%
595	NS

Vacance

logements vacants

- ⇒ pour vacance technique
- ⇒ pour vacance commerciale
- ↳ en vacance commerciale de plus de trois mois

11 206	+9,1%
5 815	+7,2%
5 391	+11,3%
2 887	+15,3%

Mobilité

emménagements en 2008

- ⇒ issus d'une première location
- ⇒ en interne aux organismes enquêtés

39 203	-1,0%
4 687	+11,6%
4 818	-7,1%

Conventionnement

logements conventionnés

- ↳ en raison de leur financement d'origine
- ↳ suite à des travaux
- ↳ à l'issue des accords cadres

90,3%	
336 748	+0,2%
145 320	+5,2%
105 627	-2,7%
85 801	-4,1%

Loyer

Le loyer moyen pratiqué est de 3,00 €/m² de surface corrigée par mois

(1) – A la Soginorpa, les "Autres occupations" correspondent aux logements occupés à titre gracieux par les ayants droit du parc minier.

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 4,4 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	26 381 500	
- Locatif	10 324 978	39%
Privé	6 418 428	24%
Social	3 906 550	15%
- Propriétaires	15 166 303	57%
- Autres occupants	890 219	3%

Source : FILOCOM 2007 - 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	1 594 741	
- Locatif	676 342	42%
Privé	367 889	23%
Social	308 453	19%
- Propriétaires	890 751	56%
- Autres occupants	27 648	2%

Source : FILOCOM 2007 - 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 légèrement sous-représenté (23% contre 24% au niveau national) et le secteur locatif social est sur-représenté (19% contre 15% au niveau national).

Situation du parc national et comparaisons de régions métropolitaines

Structure

➤ 4 372 868 logements composent le parc locatif social métropolitain (champ EPLS).

Le nombre de logements du parc a progressé de 1% entre le 1er janvier 2008 et le 1er janvier 2009.

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 27,6% du parc et affiche une hausse de 1,3% par rapport à l'année précédente. La hausse pour la Région Nord - Pas-de-Calais est de 0,8%, ce qui la place au 3e rang des régions pour le nombre de logements sociaux avec 9% du total des logements, juste derrière Rhône-Alpes qui est la deuxième région française, avec 9,6% du total et s'inscrit en hausse de 1,2%.

Ces trois régions, avec Provence-Alpes-Côte-d'Azur, concentrent un peu plus de la moitié du parc locatif social.

Mise en location

➤ 57 299 logements ont été mis en location en 2008 dont 73% sont des logements collectifs.

Les logements neufs représentent 80,2% des logements nouvellement mis en location.

Vacance commerciale

➤ Le taux de vacance commerciale se stabilise à nouveau 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 1,5%. En revanche, la Bourgogne, le Limousin et la Franche-Comté affichent des taux supérieurs ou égaux à 4%.

Mobilité

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

La Franche-Comté avec un taux de 14% se détache très largement par rapport aux autres régions. La Bretagne et le Midi-Pyrénées ont une forte mobilité supérieure ou égale à 13%. Le taux de mobilité est en revanche inférieur ou égal à 6,3% dans les régions Ile-de-France, Provence-Alpes-Côte-d'Azur et Corse.

Loyer

➤ Le loyer mensuel moyen pratiqué est de 2,92 €/m² de surface corrigée (2,82 €/m² hors Ile-de-France) contre 2,84 €/m² au 1er janvier 2008. Ce loyer est inférieur à la moyenne nationale dans toutes les régions sauf en Ile-de-France, 3,24 €/m² et Nord - Pas-de-Calais, 3,00 €/m. Provence-Alpes-Côte d'Azur et la Corse sont dans la moyenne nationale. Les régions Auvergne, Poitou-Charentes et Limousin affichent les loyers moyens les plus bas : entre 2,62 €/m² et 2,65 €/m².

Densité

➤ Avec les estimations de population au 1er janvier 2008, la densité du parc social par habitant est de 70,4 logements pour 1 000 habitants sur l'ensemble du territoire.

La région Nord-Pas-de-Calais arrive au 3e rang national avec 97,7 logements pour 1 000 habitants, juste derrière l'Ile-de-France (103,4) et la Champagne-Ardenne (103,1). A l'opposé, la densité du parc social la plus faible est en Midi-Pyrénées et en Corse avec respectivement 39,8 et 40 logements pour 1 000 habitants.

Taille

➤ Le parc de logements sociaux compte deux tiers de logements de 3 ou 4 pièces, 24,1% de 1 ou 2 pièces et 9,3% de 5 pièces ou plus. En Champagne-Ardenne, 15% des logements sont des 5 pièces ou plus. En revanche, en Ile-de-France, 29,3% des logements sont des 1 ou 2 pièces.

Type

➔ Le parc est composé à 84,5% de logements collectifs et à 15,5% de logements individuels.

Le Nord - Pas-de-Calais possède la plus grande proportion de logements individuels, 46,1%. En revanche, le parc de logements sociaux d'Île-de-France comprend 97,1% de logements collectifs.

1.1.2 Données régionales

Région	Parc locatif social au 01/01/2009	Évolution 2008-09 (%)	Parc pour 1000 habitants (Estimations de population au 01/01/2008)	Vacance totale (%)	Mobilité (%)
Île-de-France	1 207 310	1,3	103,4	2,0	6,3
Rhône-Alpes	420 740	1,2	68,8	2,4	9,7
Nord-Pas-de-Calais	392 860	0,8	97,7	1,5	9,7
Provence-Alpes-Côte d'Azur	267 903	1,3	54,7	2,1	6,0
Pays de la Loire	198 307	0,6	56,5	2,7	12,7
Centre	187 094	0,4	73,8	3,8	12,4
Haute-Normandie	169 248	0,6	93,0	2,6	10,4
Lorraine	149 956	0,5	64,1	3,3	11,2
Bretagne	148 238	1,5	47,2	1,4	13,1
Champagne-Ardenne	137 989	0,0	103,1	3,8	11,7
Aquitaine	137 180	0,4	43,2	1,5	10,0
Picardie	134 546	-0,3	70,7	1,9	10,6
Languedoc-Roussillon	117 660	1,9	45,5	2,5	9,0
Midi-Pyrénées	112 982	2,6	39,8	2,7	13,4
Basse-Normandie	110 503	0,3	75,5	2,8	11,4
Bourgogne	105 850	0,9	64,7	4,4	12,5
Alsace	104 433	1,7	56,8	3,2	10,3
Poitou-Charentes	77 102	0,5	44,1	2,8	12,7
Franche-Comté	75 984	0,4	65,3	4,0	14,0
Auvergne	65 955	1,3	49,2	3,3	12,2
Limousin	38 913	1,6	52,7	4,3	12,2
Corse	12 115	0,5	40,0	1,1	5,7
Total métropole	4 372 868	1,0	70,4	2,4	9,6

Source : SOeS – EPLS au 1^{er} janvier 2009

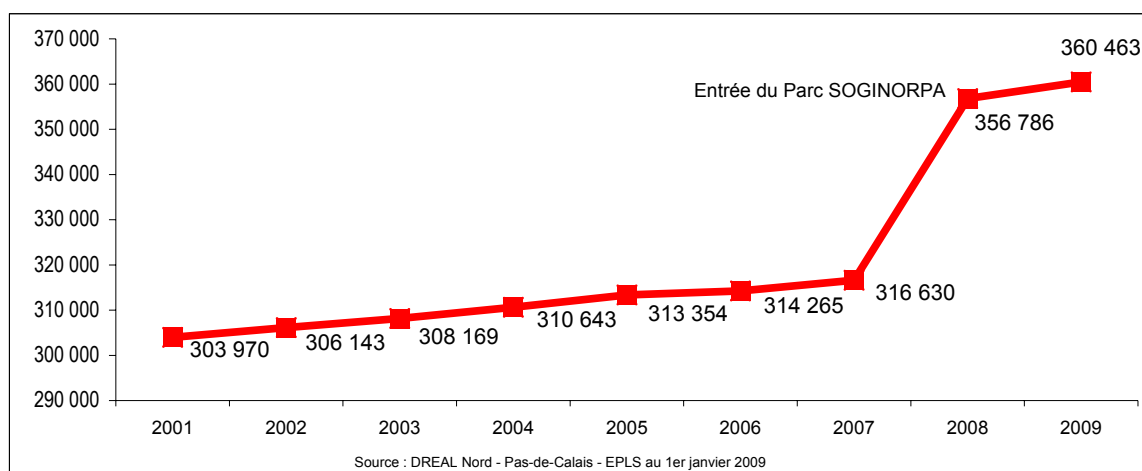
2 Deuxième partie

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

2.1.1 Caractéristiques

Le parc total de logements sociaux s'élève à 392 860 logements dont 360 463 logements proposés à la location au 1^{er} janvier 2009. Le parc total progresse plus modérément que l'année précédente (+3 071 logements contre +3 944 logements au 1^{er} janvier 2008). En revanche, le nombre des logements proposés à la location progresse plus rapidement que l'an dernier (+3 677 logements contre +2 716 logements au 1^{er} janvier 2008).

Évolution des logements proposés à la location au 1er janvier



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 faible progression cette année (+291 logements soit une hausse de plus de 11%), ils sont au nombre de 2 816 unités.

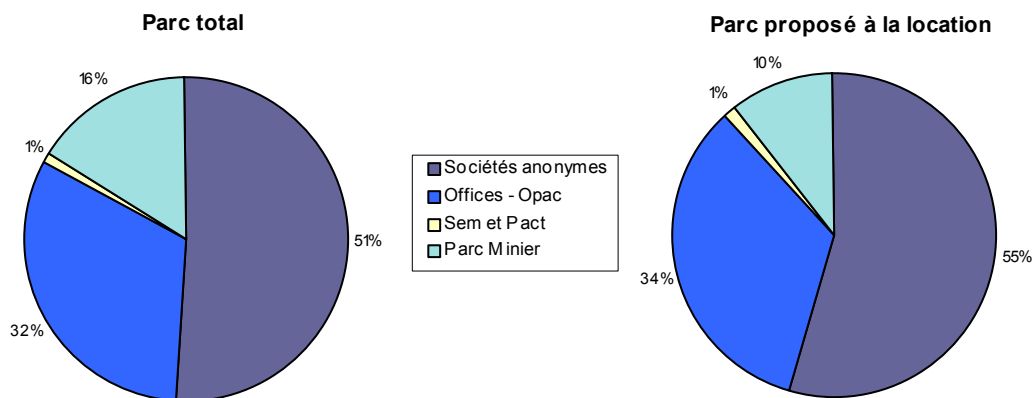
Après la forte hausse de l'année dernière due à l'intégration du parc Soginorpa dans le champ de l'enquête, le nombre des logements vides, en cours ou en attente de travaux, de démolition ou de vente s'est stabilisé cette année à 5 815 logements soit une hausse de 7,2%.

Les logements occupés avec ou sans contrepartie financière sont au nombre de 23 697, en baisse de 5,4% cette année. Cette baisse est presque entièrement imputable au parc de la Soginorpa avec une baisse de 5,3%.

La région compte donc un parc locatif social important réparti entre 45 bailleurs sociaux :

- 26 Sociétés anonymes d'HLM gèrent près de 51% du parc
- 7 Offices d'HLM (OPHLM, Opac, etc.) gèrent près de 32% du parc
- 11 Pact et Sociétés d'économie mixte de construction gèrent 1,2% du parc
- La Soginorpa gère à elle seule plus de 16% du parc total. Cette part ne représente plus que 10,5% du parc proposé à la location.

Répartition de la gestion du parc par organisme



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

Les 9 principaux bailleurs sociaux régionaux gèrent chacun plus de 10 000 logements sociaux. Ce sont ainsi 3 Offices HLM et 5 Sociétés anonymes qui gèrent plus de 56% du parc social régional auxquels il faut ajouter dorénavant la Soginorpa pour près de 16% du parc régional. Il est à noter que le parc de Logiciel devient le plus important de la Région, juste derrière la Soginorpa (16%) avec plus de 42 500 logements soit 11,5% du parc.

2.1.2 Localisation

Au niveau du territoire régional, les 86% du parc social sont localisés principalement dans trois zones retenues comme zones d'études. L'intégration de la Soginorpa dans le champ de l'enquête change la donne, plaçant le Bassin minier en tête des acteurs pour le nombre de logements sociaux.

- 41% de logements sociaux dans le Bassin minier (bassins d'habitat de Douai, Valenciennes, Lens, Béthune)
- 31% de logements sociaux dans la Métropole (bassins d'habitat de Lille, Roubaix-Tourcoing) ;
- 14% de logements sociaux sur le Littoral (bassins d'habitat de Dunkerque, Calais et Boulogne).

Bassins d'habitat	Résidences Principales 2007	Poids relatif	Population 2006	Poids relatif	Nombre de logements sociaux	Poids relatif
Lille	374 909	24%	899 483	22%	77 061	20%
Roubaix Tourcoing	156 276	10%	419 683	10%	44 947	11%
Valenciennes	141 378	9%	360 213	9%	36 235	9%
Dunkerque	105 383	7%	268 402	7%	29 488	8%
Douai	95 846	6%	248 451	6%	28 923	7%
Maubeuge	52 484	3%	134 561	3%	13 867	4%
Cambrai	45 508	3%	109 198	3%	5 597	1%
Fournies	11 752	1%	29 272	1%	2 758	1%
Hors Bassin Nord	40 744	3%	104 357	3%	1 955	0%
Hazebrouck	12 201	1%	31 283	1%	1 637	0%
Avesnes	3 776	0%	9 331	0%	736	0%
Le Quesnoy	4 082	0%	10 033	0%	635	0%
Total Bassins du Nord	1 022 658	64%	2 565 257	64%	243 839	62%

Source : DREAL Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1^{er} janvier 2009 – RP:Filocom 2007 – Population : Recensement INSEE 2006

Les bassins d'habitat de Lille, Roubaix-Tourcoing, Douai, Valenciennes et Dunkerque regroupent 89% des logements sociaux du département du Nord, le Bassin minier représentant à lui seul 30% de ce parc.

Bassins d'habitat	Résidences Principales 2007	Poids relatif	Population 2006	Poids relatif	Nombre de logements sociaux	Poids relatif
Lens	153 231	10%	399 018	10%	69 476	18%
Bethune	89 019	6%	222 452	6%	27 179	7%
Boulogne	61 920	4%	153 654	4%	14 812	4%
Calais	52 869	3%	133 434	3%	12 246	3%
Arras	46 679	3%	113 143	3%	10 497	3%
St Omer	35 355	2%	90 892	2%	5 973	2%
Cote D'Opale	29 512	2%	68 772	2%	3 872	1%
Hors Bassin Pas De Calais	64 052	4%	168 899	4%	2 952	1%
Aire Sur La Lys	10 642	1%	26 887	1%	1 049	0%
Hesdin	3 695	0%	8 878	0%	568	0%
St Pol Sur Ternoise	3 416	0%	8 348	0%	397	0%
Total Bassins du Pas-de-Calais	572 083	34%	1 453 387	36%	149 021	38%

Source : DREAL Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1^{er} janvier 2009 – RP:Filocom 2007 – Population : Recensement INSEE 2006

Les 5 principaux bassins d'habitat du département du Pas-de-Calais (Lens, Boulogne, Béthune, Calais et Arras) concentrent 90% des logements sociaux.. Le Bassin minier représentant à lui seul 72% de ce même parc.

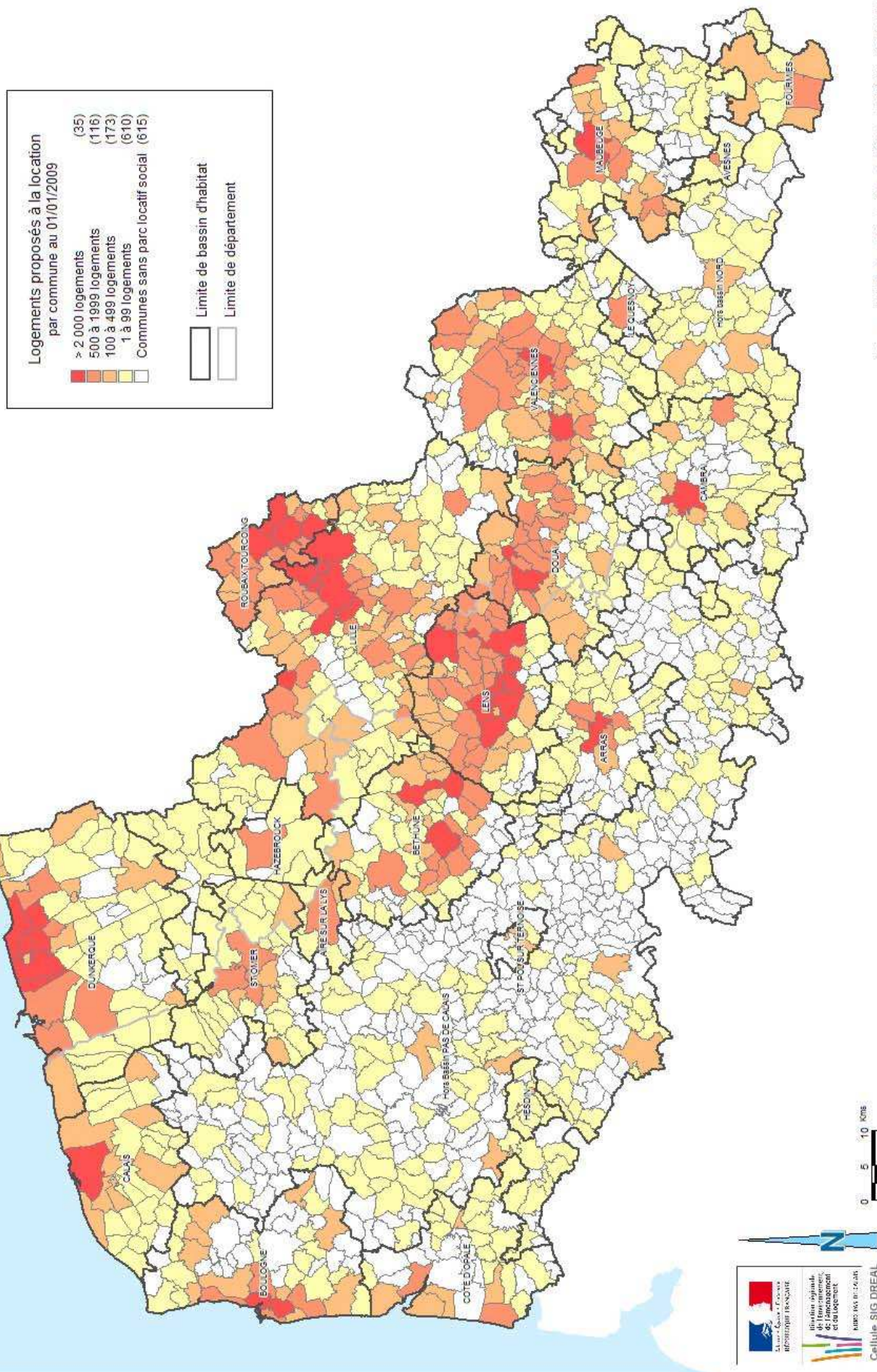
Le patrimoine de la Soginorpa se répartit quant à lui dans 6 bassins d'habitat :

Bassins d'habitat	Total logements	Poids relatif	Logements proposés à la location	Poids relatif
Lens	33 163	52,2%	19 595	52,0%
Béthune	12 651	19,9%	8 051	21,4%
Douai	10 746	16,9%	5 877	15,6%
Valenciennes	6 841	10,8%	4 023	10,7%
Lille	115	0,2%	85	0,2%
Hors Bassin Pas-de-Calais	26	0,0%	19	0,1%
Total	63 542	100,0%	37 650	100,0%

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

EPLS

Répartition du parc locatif social au 01/01/2009

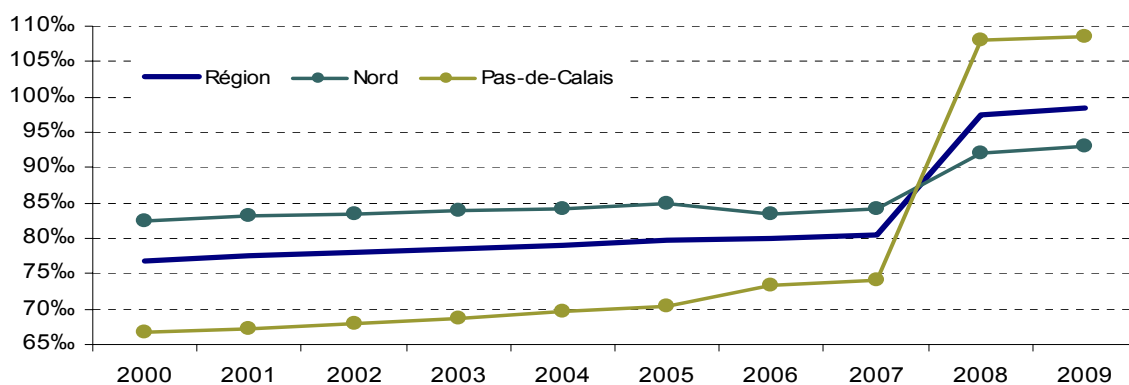


Source : DREAL Nord - Pas-de-Calais - EPLS au 01/01/09 - © I.G.N Edcarto

2.1.3 Densité

La région Nord-Pas-de-Calais présente une très forte densité du parc locatif social avec 98 logements sociaux pour 1 000 habitants. Cette densité, était en évolution régulière depuis 10 ans. L'entrée de la Soginorpa dans le parc a maintenu cette tendance dans le département du Nord (+15 points). Le département du Pas-de-Calais quant à lui a subi une forte progression de 30 points, passant de 70‰ à 103‰.

Densité par habitant au 1er janvier



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

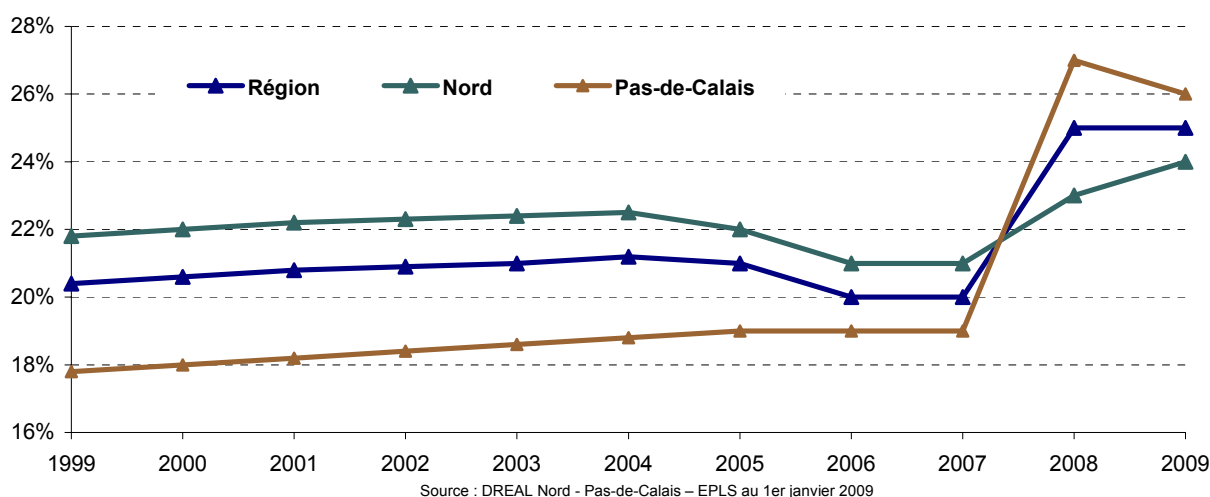
Bassins d'habitat	Population en 2006	Logements sociaux 01/01/2009	Logements sociaux pour 1 000 habitants
Douai	248 451	28 923	116‰
Dunkerque	268 402	29 488	110‰
Roubaix-Tourcoing	419 683	44 947	107‰
Maubeuge	134 561	13 867	103‰
Valenciennes	360 213	36 235	101‰
Fourmies	29 272	2 758	94‰
Lille	899 483	77 061	86‰
Avesnes	9 331	736	79‰
Le Quesnoy	10 033	635	63‰
Hazebrouck	31 283	1 637	52‰
Cambrai	109 198	5 597	51‰
Hors Bassin Nord	104 357	1 955	19‰
Département du Nord	2 565 257	243 839	95‰
Lens	399 018	69 476	174‰
Béthune	222 452	27 179	122‰
Boulogne	153 654	14 812	96‰
Arras	113 143	10 497	93‰
Calais	133 434	12 246	92‰
St Omer	90 892	5 973	66‰
Hesdin	8 878	568	64‰
Côte d'Opale	68 772	3 872	56‰
St Pol sur Ternoise	8 348	397	48‰
Aire sur la Lys	26 887	1 049	39‰
Hors Bassin Pas de Calais	168 899	2 952	17‰
Département du Pas-de-Calais	1 453 387	149 021	103‰
Région	4 018 644	392 860	98‰

Source : DREAL Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1er janvier 2009 – Recensement INSEE 2006

L'intégration de la Soginorpa en 2008, a fait passer de 3 à 7 le nombre de bassins d'habitat ayant un nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants supérieur à 100%,.

Dans la région Nord-Pas-de-Calais, un logement sur quatre est un logement social. La densité de logements sociaux dans le département du Pas-de-Calais est supérieure de 3 points par rapport à celle du département du Nord.

Densité de logements sociaux au 1er janvier



Bassins d'habitat	Résidences Principales 2007	Logements sociaux 01/01/2009	Logements sociaux pour 100 logements
Douai	95 846	28 923	30%
Roubaix-Tourcoing	156 276	44 947	29%
Dunkerque	105 383	29 488	28%
Valenciennes	141 378	36 235	26%
Maubeuge	52 484	13 867	26%
Fourmies	11 752	2 758	23%
Lille	374 909	77 061	21%
Avesnes	3 776	736	19%
Le Quesnoy	4 082	635	16%
Hazebrouck	12 201	1 637	13%
Cambrai	45 508	5 597	12%
Hors Bassin Nord	40 744	1 955	5%
Total Bassins du Nord	1 022 658	243 839	24%
Lens	153 231	69 476	45%
Béthune	89 019	27 179	31%
Boulogne	61 920	14 812	24%
Calais	52 869	12 246	23%
Arras	46 679	10 497	22%
St Omer	35 355	5 973	17%
Hesdin	3 695	568	15%
Côte d'Opale	29 512	3 872	13%
St Pol sur Ternoise	3 416	397	12%
Aire sur la Lys	10 642	1 049	10%
Hors Bassin Pas de Calais	64 052	2 952	5%
Total Bassins du Pas-de-Calais	572 083	149 021	26%
Région	1 594 741	392 860	25%

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

Les bassins d'habitat de Hazebrouck et Cambrai pour le Nord et Saint-Pol-sur-Ternoise et Aire-sur-la-Lys pour le Pas-de-Calais, restent les bassins d'habitat dont la densité est la moins élevée de la région.

Par contre les bassins d'habitat de Douai, Roubaix-Tourcoing, Dunkerque, Valenciennes et Maubeuge pour le Nord et Lens, Béthune pour le Pas-de-Calais gardent une densité supérieure ou égale à la moyenne régionale.

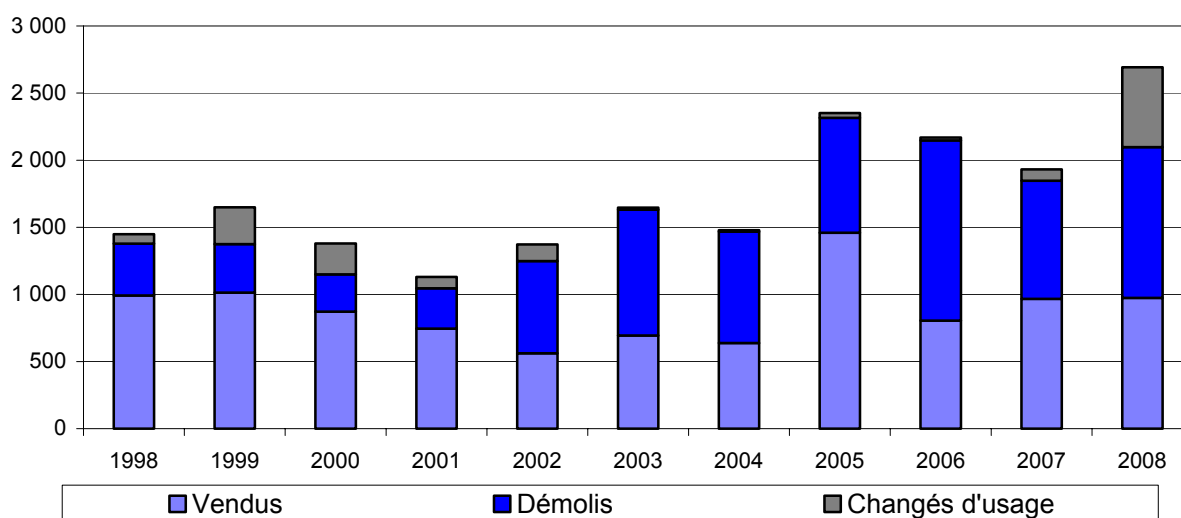
Le bassin d'habitat de Lens supprime très largement tous les autres bassins d'habitat avec un taux de 45 logements sociaux pour 100 logements.

2.1.4 Evolution

Les mises en location en 2008 dépassent les 4 500 logements soit une hausse de ces mises en service de près de 12% par rapport à l'année dernière. Par ailleurs, 91% de ces logements mis en service sont neufs, les autres, soit moins de 10%, sont issus d'acquisitions avec ou sans amélioration. Les mises en location de logements neufs sont supérieures de près de 10 points dans le Pas-de-Calais par rapport au département du Nord (98% dans le Pas-de-Calais contre 88% dans le Nord)

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

Evolution des logements sortis du parc



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

Les démolitions ont retrouvé le rythme d'avant 2007. Ainsi 1 123 logements sociaux ont été détruits en 2008, soit une hausse de plus de 27% par rapport à l'année dernière. Les démolitions sont stables dans le Pas-de-Calais mais ont doublé dans le département du Nord passant de 285 démolitions en 2007 à 556 démolitions en 2008.

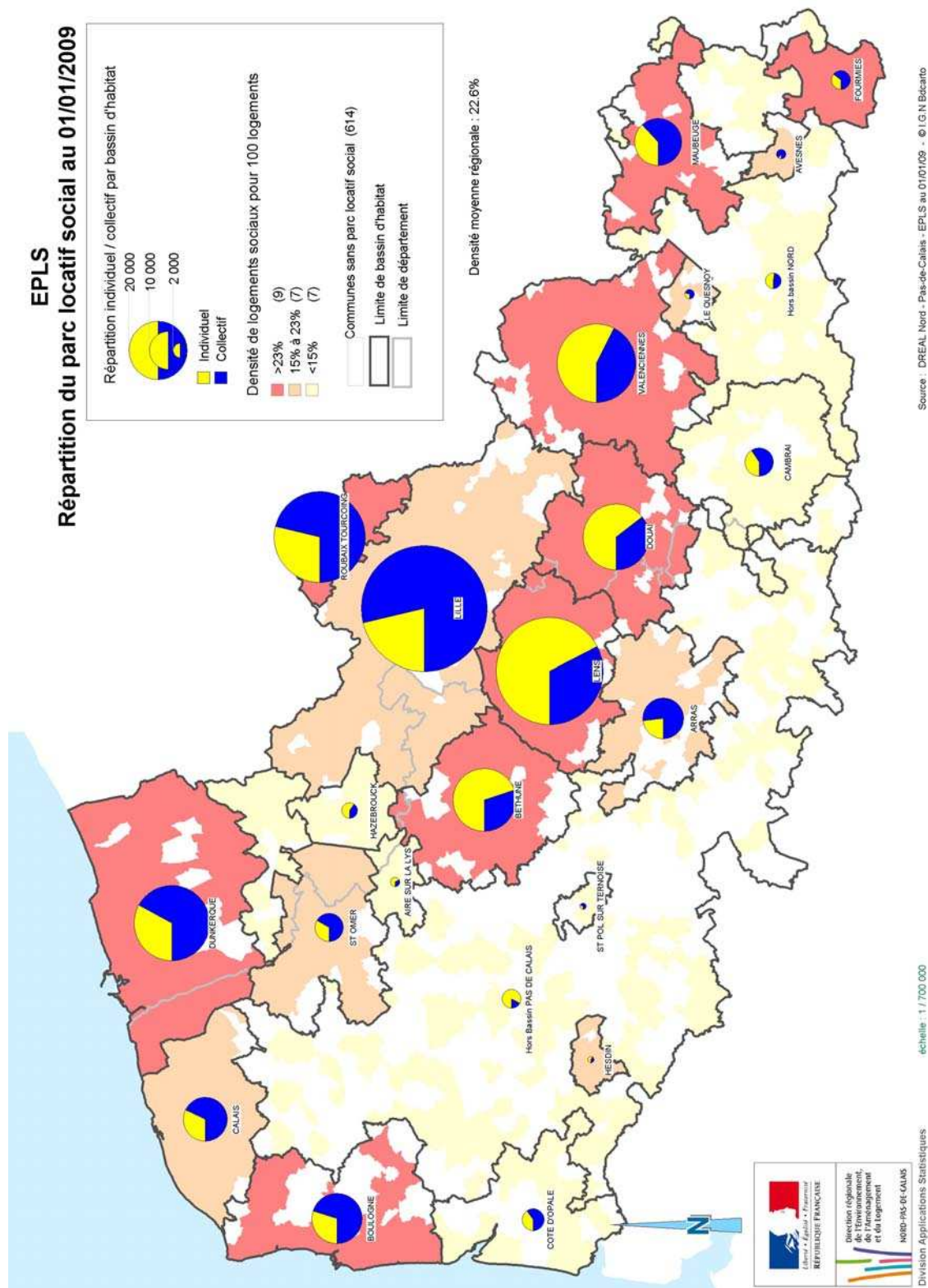
Si les ventes de logements sont restées stables globalement en 2008 sur la Région, elles masquent une hausse de 36% dans le département du Nord et une baisse de 45% dans le Pas-de-Calais. Ainsi, 974 logements ont été vendus en 2008, dont 241 vendus à des particuliers.

Les changements d'usage, traditionnellement peu importants, sont en forte progression cette année. La Soginorpa a déclaré dans cette catégorie des logements servant de base de vie (chantier) ou destinés à quitter le parc (murés, service, etc.), passant de 85 logements en 2007 à 532 logements en 2008. Ces logements sont essentiellement situés dans le Pas-de-Calais.

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 : 43% des logements proposés à la location étant des logements individuels.

La proportion de logements sociaux individuels atteint 55% dans le Pas-de-Calais et 36% dans le Nord.

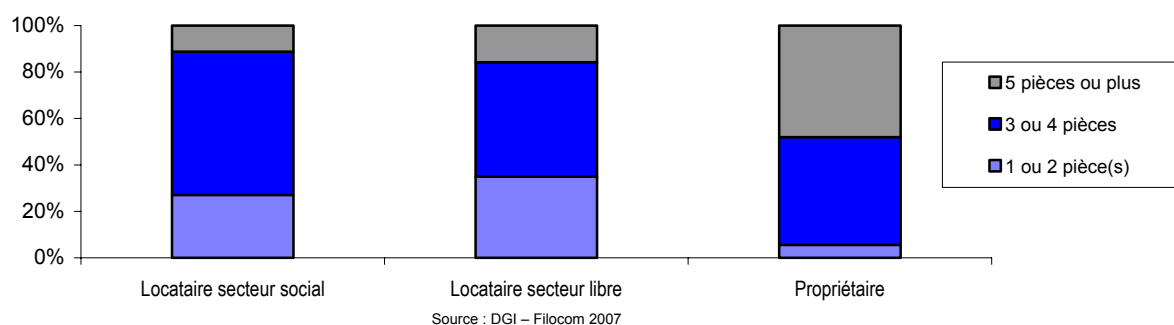


2.1.6 Nombre de pièces

Selon la source des données Filocom, le parc locatif social est majoritairement composé de logements T3 et T4, qui représentent plus de 64% 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



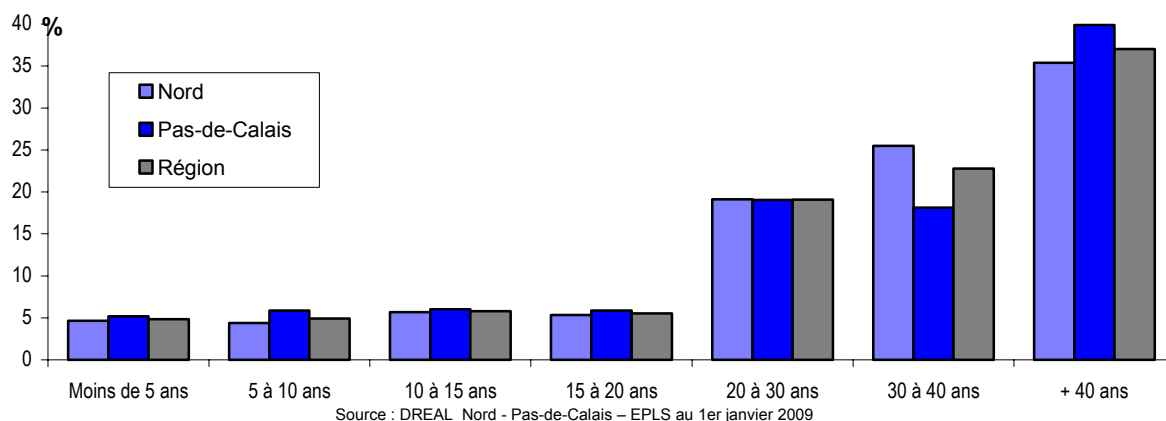
2.1.7 Age

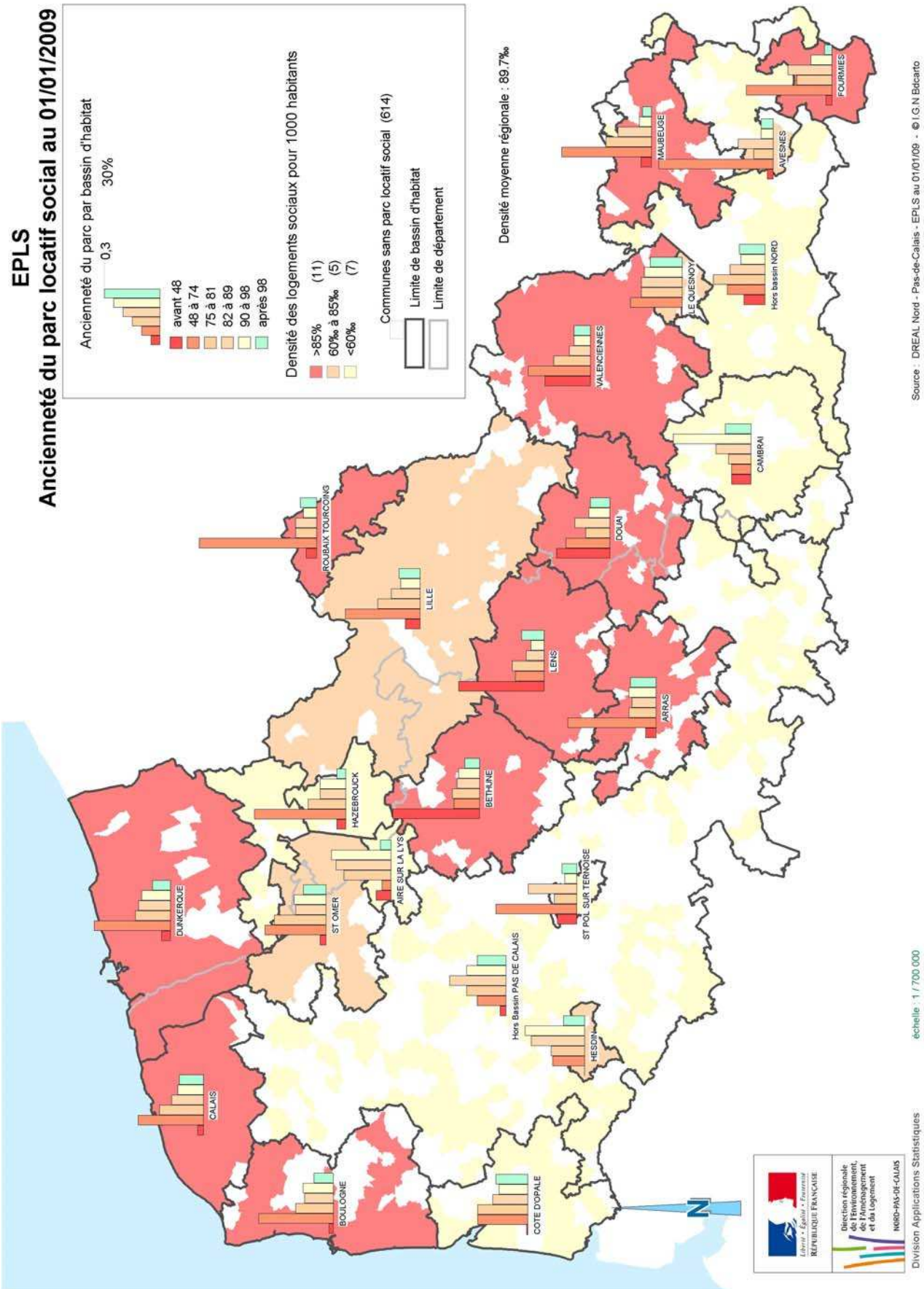
Plus de la moitié des logements du parc (60%, en augmentation de 7 points) ont 30 ans ou plus. En effet, à quelques exceptions près, le parc est un parc ancien de plus de 40 ans.

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, 61% du parc a plus de 30 ans dans le Nord contre 58% pour le département du Pas-de-Calais.

En revanche, le département du Pas-de-Calais possède un parc récent plus important que le Nord, 11% des logements sociaux ont moins de 10 ans dans le Pas-de-Calais, contre moins de 9% dans le Nord.

Répartition du parc selon l'âge





3 Troisième partie

3.1 Les éléments conjoncturels du parc locatif social

3.1.1 Financement

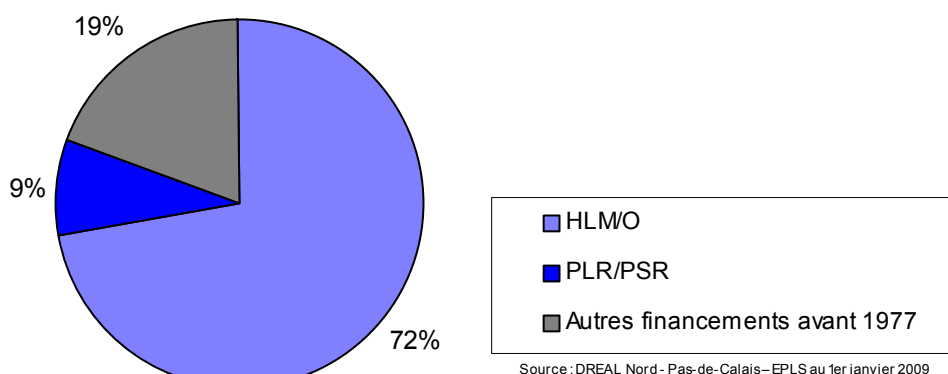
Il s'agit du financement du programme à son entrée dans le parc locatif social, sans tenir compte des éventuels financements des réhabilitations ultérieures.

Les types de financement sont ceux attribués par l'Etat depuis l'origine.

Financements avant 1977

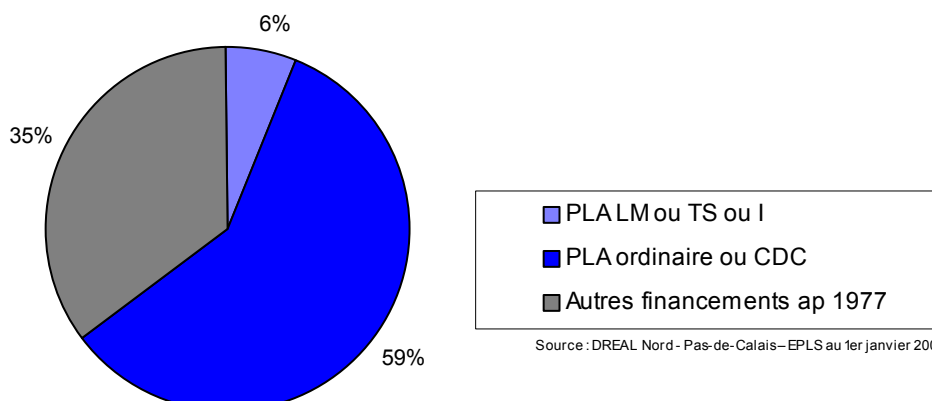
Dans la région, 52% du parc régional relève d'un financement antérieur à 1977, année qui correspond à la réforme du logement social et à la mise en place de l'aide personnalisée au logement.

Sans grande surprise, le financement prédominant dans le parc régional reste le financement habitat à loyer modéré/ordinaire pour 72%.



Financements après 1977

Après 1977, c'est le financement social : parc locatif ordinaire ou caisse des dépôts et consignations, qui, avec près de 60%, prédomine dans le parc. Le taux des autres financements après 1977 progresse de 2 points passant de 33% à 35%.



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 1er 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% hors Soginorpa ce qui permet à presque tous les locataires de prétendre à l'aide personnalisée au logement. Ce taux descend à 91% avec le parc Soginorpa, celui-ci n'étant conventionné qu'à 42%, essentiellement avec des travaux.

Le parc a été conventionné à 43% avec des PLA, à 31% avec des travaux en Palulos et à 25% sans travaux lors de la mise en place de la politique des accords cadres.

	Nord			Pas-de-Calais			Région		
	Individuel	Collectif	Ensemble	Individuel	Collectif	Ensemble	Individuel	Collectif	Ensemble
PLA/PAP/PC locatif	53%	36%	42%	55%	38%	46%	54%	36%	43%
Avec travaux	20%	24%	23%	40%	56%	48%	29%	33%	31%
Sans travaux	27%	40%	36%	5%	6%	5%	17%	31%	25%

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

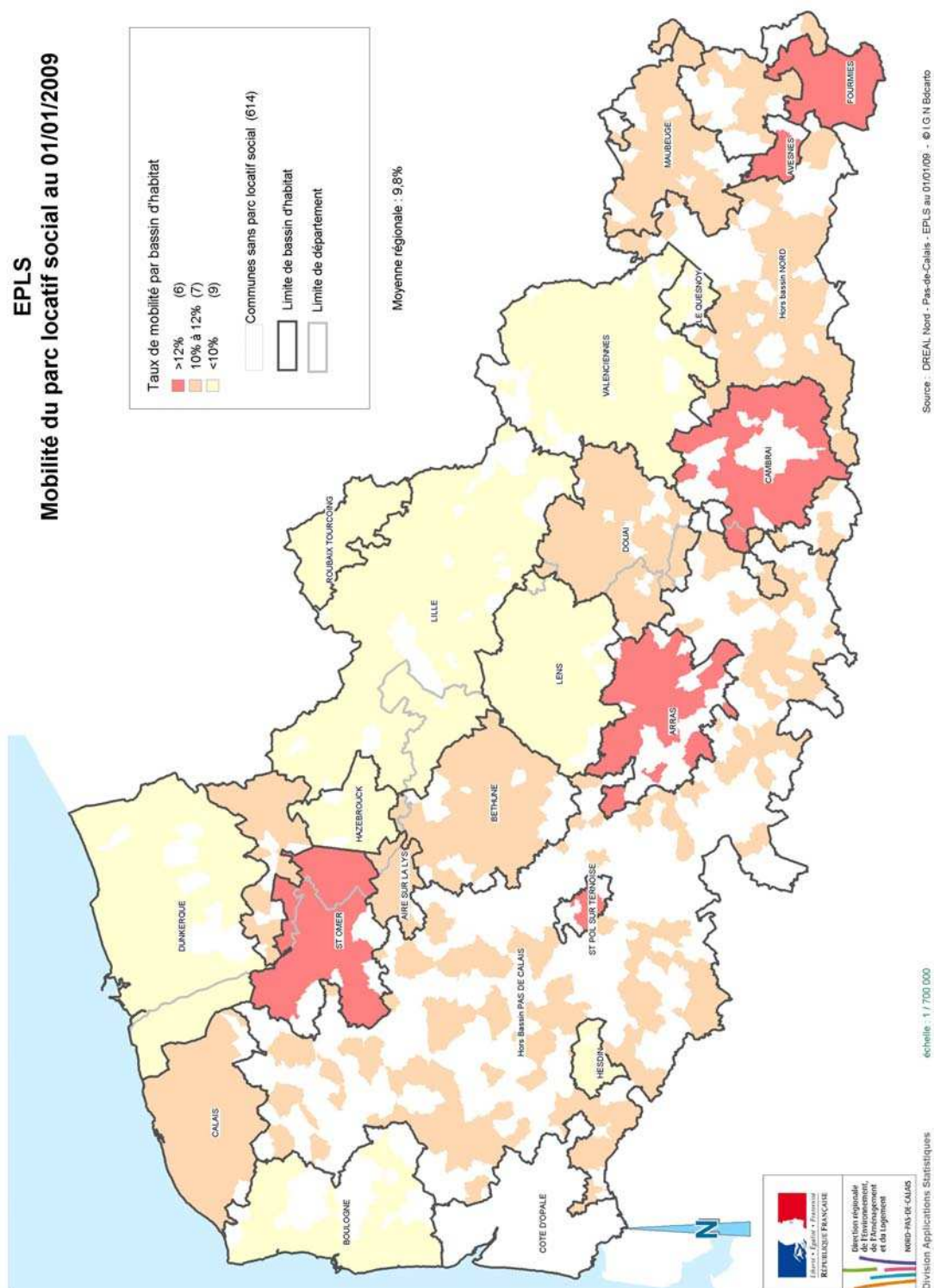
Le parc des logements individuels est le plus souvent conventionné en PLA, PAP ou PC locatif, ce qui traduit son âge plus récent, c'est tout particulièrement vrai dans le département du Pas-de-Calais, mais la Soginorpa réduit cette particularité.

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 6%. Dans le Nord, les trois types de conventions sont mieux répartis mais le conventionnement sans travaux est le plus représenté : 40%.

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 s'établit cette année à 9,7% soit une diminution de 1,5 point. Le taux des deux départements se situent entre 9,5% pour le Nord et 10,1% pour le Pas-de-Calais. Le taux d'emménagement pour les logements loués pour la 1^{ère} fois est en forte progression cette année dans le Nord (+3,3 points). Cette progression n'est que de +1,8 point dans le Pas-de-Calais.



Les emménagements internes sont quant à eux en légère baisse et atteignent 12,3% au lieu de 13,1% l'année précédente. Cette même mobilité diminue de 0,5 point dans le département du Nord mais croît de 1,4 point dans le département du Pas-de-Calais.

	Taux de mobilité	dont emménagements internes	dont 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

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	6,3%	17,8%	17,7%
	Collectif	11,6%	12,2%	6,9%
Pas-de-Calais	Individuel	6,8%	8,9%	14,9%
	Collectif	13,8%	10,8%	7,7%
Région	Individuel	6,5%	13,5%	16,3%
	Collectif	12,2%	11,7%	7,2%

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

3.1.4 Vacance

On distingue traditionnellement deux types de vacance : la vacance totale répartie en vacance commerciale pour absence de candidat et en vacance technique lorsque le logement nécessite des travaux de réfection.

Avec 1,5% de vacance commerciale, le taux régional reste stable par rapport à l'année précédente. Seul le département du Pas-de-Calais subit une légère hausse de 0,3 point de son taux de vacance. Les taux de logements vacants plus de 3 mois sont identiques à l'année dernière.

Les logements vacants pour travaux ou attente de travaux ou démolitions sont encore en progression cette année pour la troisième année consécutive, et ceci dans chacun des départements.

	Taux de vacance totale	Taux de vacance commerciale	dont taux de vacance commerciale de 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 1^{er} janvier 2009

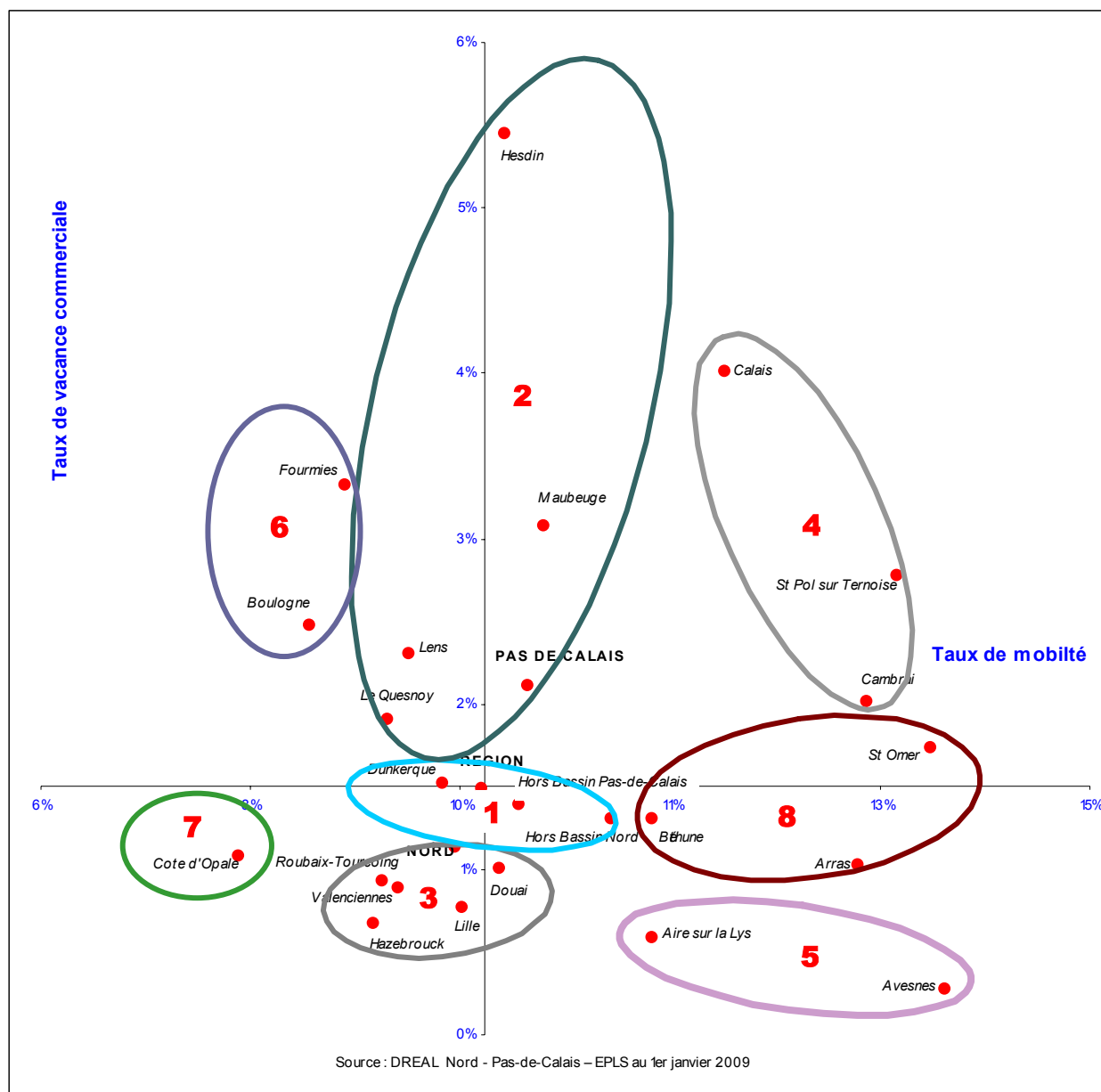
La vacance commerciale de plus de 3 mois, qui mesure la difficulté de mise en location, est équivalente à l'année précédente au niveau régional, que ce soit en individuel ou en collectif. Cette vacance est en hausse de 0,2 point dans le département du Pas-de-Calais.

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

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

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

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 du Dunkerque, les deux Hors bassin d'habitat Nord et Pas-de-Calais et le département du Nord, ils affichent des données de mobilité et de vacance proches de la moyenne régionale.

La deuxième classe est formée des bassins d'habitat d'Hesdin, Lens, Maubeuge et Le Quesnoy ainsi que le département du Pas-de-Calais, bassins d'habitat présentant une mobilité proche de la moyenne régionale mais une vacance beaucoup plus élevée. Seul le bassin de Maubeuge ne change pas de classe par rapport à l'année précédente.

La troisième classe comprend les bassins d'habitat de Lille et Valenciennes comme l'année dernière et les bassins d'habitat de Roubaix-Tourcoing, Hazebrouck et Douai. Ces bassins d'habitat ont une mobilité proche de la moyenne régionale mais une vacance légèrement plus faible.

La quatrième classe comprend les bassins d'habitat de Cambrai, Calais et St-Pol-sur-Ternoise, bassins

La quatrième classe comprend les bassins d'habitat de Cambrai, Calais et St-Pol-sur-Ternoise, bassins d'habitat où il y a une forte mobilité, et une forte vacance. Seul Cambrai reste dans cette classe deux ans de suite.

La cinquième classe, zone de forte mobilité et de vacance assez faible, concerne les bassins d'habitat d'Avesnes et d'Aire-sur-la-Lys. Si le bassin d'habitat d'Avesnes reste dans cette classe encore cette année, il est rejoint par le bassin d'habitat d'Aire-sur-la-Lys qui a une mobilité supérieure à l'année précédente.

La sixième classe comprend les bassins d'habitat de Fourmies et Boulogne, bassins d'habitat où il y a une faible mobilité et un taux de vacance moyen. Ces deux bassins d'habitat étaient déjà dans cette classe l'année précédente.

Seul le bassin d'habitat de la Côte d'Opale entre dans la septième classe, classe où la mobilité et la vacance sont inférieures à la moyenne régionale.

Enfin, une huitième classe comprend les bassins d'habitat de Béthune, St Omer et Arras qui ont une forte mobilité et une vacance proche de la moyenne régionale.

3.1.5 Loyers

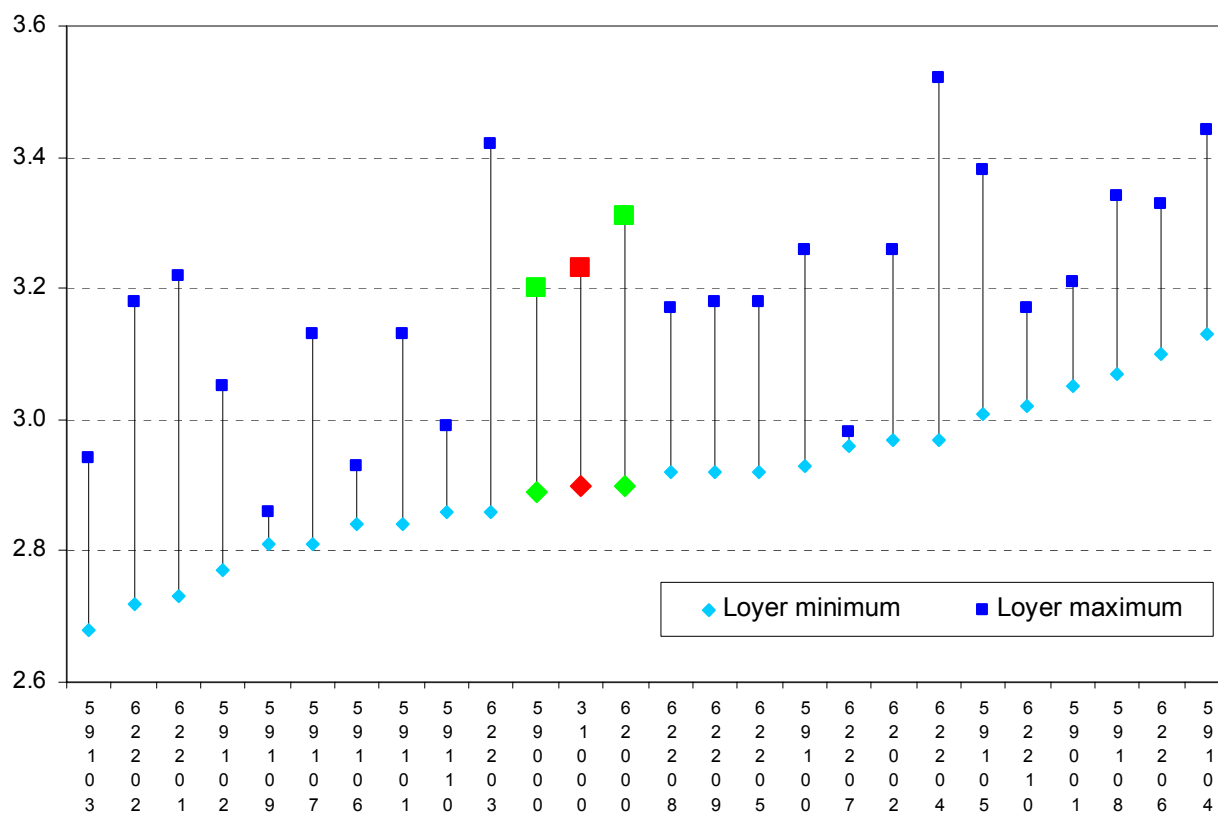
Dans le parc social, le loyer d'un logement n'est pas rattaché directement à sa surface habitable mais il est calculé selon deux notions différentes : la surface corrigée (SC) ou la surface utile (SU).

Les prix des loyers sont à nouveau en augmentation cette année. Le niveau des prix reste cependant toujours bien plus modéré que dans le secteur privé.

Ainsi, dans la région Nord - Pas-de-Calais, le loyer mensuel moyen est de 3,00 € par m² de surface corrigée, en hausse de 10 centimes d'euro par rapport à l'année dernière. Les loyers mensuels sont compris entre 2,90 € et 3,23 € par m².

Les plus fortes amplitudes des loyers se situent dans les deux bassins d'habitat du bassin minier du Pas-de-Calais (Lens et Béthune avec des amplitudes respectives de 19,6% et 18,5%). Ces deux bassins sont suivis de près par les bassins d'Arras et St-Pol-sur-Ternoise, ce qui confirme la position du département du Pas-de-Calais avec une amplitude de 14,1%.

Loyers en € par m² de Surface Corrigée par bassin d'habitat

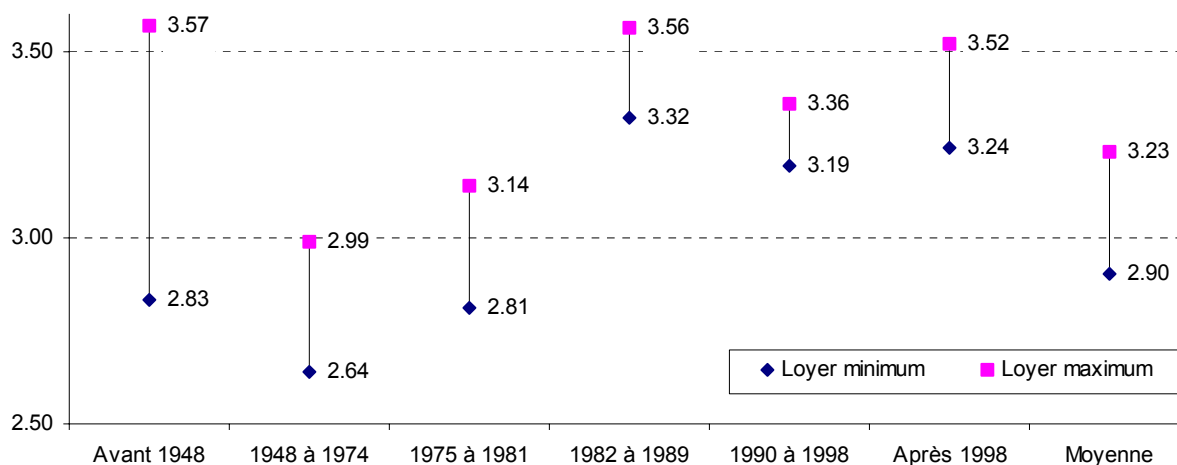


Source : DRE Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1^{er} janvier 2009

BASSINS D'HABITAT					
31000	REGION	59106	Cambrai	62203	Lens
59000	NORD	59107	Maubeuge	62204	Béthune
59001	Hors bassin Nord	59108	Le Quesnoy	62205	St Omer
59100	Roubaix Tourcoing	59109	Avesnes	62206	Aire-sur-la-Lys
59101	Lille	59110	Fourmies	62207	Calais
59102	Dunkerque	62000	PAS-DE-CALAIS	62208	Boulogne
59103	Hazebrouck	62002	Hors bassin Pas-de-Calais	62209	Côte d'Opale
59104	Douai	62201	Arras	62210	Hesdin
59105	Valenciennes	62202	St-Pol-sur-Ternoise		

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 Surface Corrigée selon l'année de mise en location du parc



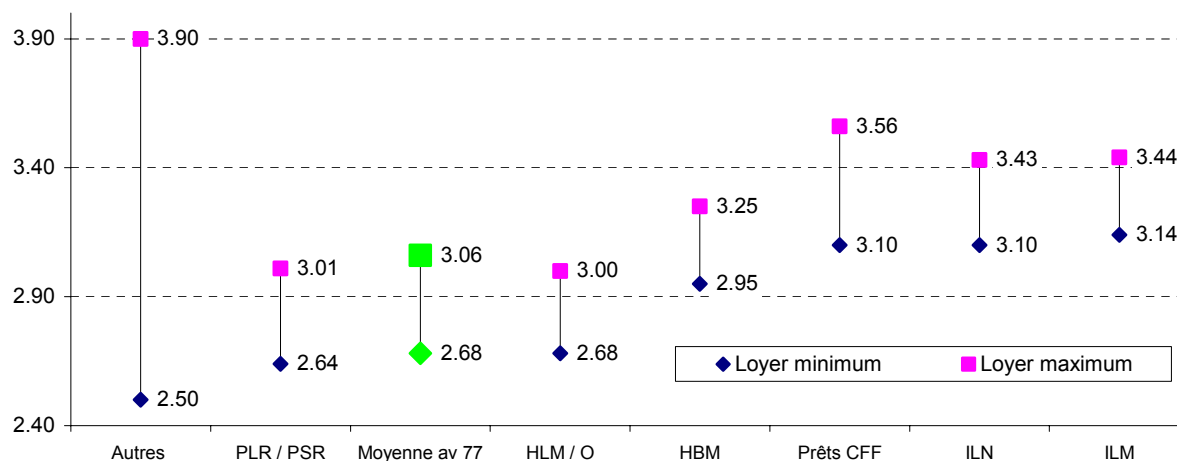
Source : DREAL Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1^{er} janvier 2009

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 entre 1948 et 1981. On remarque cette année un fort accroissement de l'amplitude des loyers dans les logements très anciens.

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

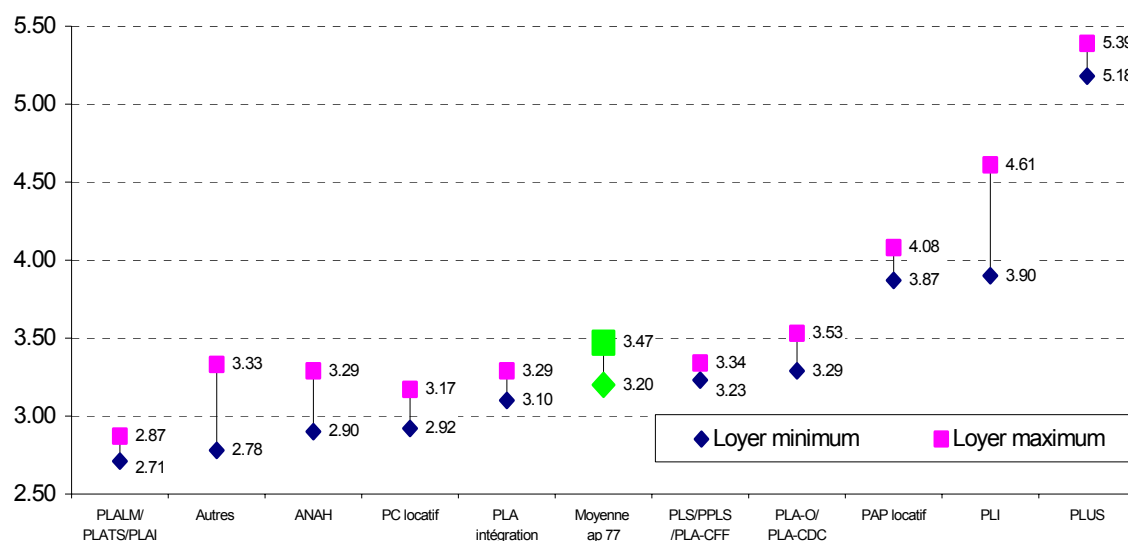
Loyers en € par m² de Surface Corrigée pour les financements avant 1977



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

Les bornes minimum et maximum de loyer mensuel moyen sont comprises entre 2,64 et 3,56 €/m² de surface corrigée. Seuls les financements « Autres » subissent une modification importante de leurs bornes depuis l'entrée de la Soginorpa, dans le parc, passant de 2,42 €/m² mini / 2,61 €/m² maxi en 2009 à 2,50 €/m² et 3,90 €/m² de surface corrigée.

Loyers en € par m² de Surface Corrigée pour les financements après 1977



Source : DREAL Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1er janvier 2008

Les bornes minimum et maximum de loyer mensuel moyen sont comprises entre 2,71 €/m² et 5,39 €/m² de surface corrigée.

Les financements en « Plus » subissent une forte progression de (+10%) de leurs mini/maxi à 5,18 €/m² et 5,39 €/m² de surface corrigée.

Table des index

TYPES D'ORGANISMES

ANAH	Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat
CGDD	Commissariat Général au Développement Durable
DGCL	Direction générale des Collectivités locales
DREAL	Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
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
SOeS	Service de l'Observation et des Statistiques
SOGINORPA	Organisme créé en 1986 par Charbonnage de France
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
HBNPC	Houillères du Bassin du Nord et du Pas-de-Calais
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 individuel : un logement est dit « individuel » lorsqu'il présente une entrée séparée, il est dit « collectif » sinon.

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 1er 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 1er 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

📖 Chiffres et Statistiques n°111 « Le parc locatif social au 1er janvier 2009 » - MEEDDM, CGDD, Soes – Mars 2010

DOCUMENTATION REGIONALE

📖 « Le par locatif social au 1^{er} janvier 2009 - Synthèse » - DREAL – Janvier 2010

📖 Pages de Profils n°54 - « Le poids des dépenses de logement s'accroît dans le budget des ménages » - INSEE - DREAL - Conseil Régional – Avril 2009

📖 Pages de Profils n°93 - « Caractéristiques et qualité du logement en Nord – Pas-de-Calais » - INSEE - DRE - Conseil Régional – Avril 2008

📖 Pages de Profils n°34 - « Se loger en Nord – Pas-de-Calais – Les parcours résidentiels se transforment » - INSEE - DREAL - Conseil Régional – Avril 2009

INTERNET

@ Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement Durable et de la Mer

<http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr>

@ Site de la DREAL Nord-Pas-de-Calais

<http://www.nord-pas-de-calais.developpement-durable.gouv.fr> / Rubrique Statistiques

Quelques précisions sur la société Soginorpa

Pour la deuxième année consécutive, la Soginorpa est intégrée dans le champ de l'enquête au 1^{er} janvier 2009. Créée en 1986 par Charbonnage de France, **Soginorpa** est une société par actions simplifiée (SAS) rachetée par EPINORPA en 2002.

Elle gère actuellement un parc de 65 000 logements issus des compagnies minières des Houillères du Nord - Pas-de-Calais, répartis sur l'ensemble du bassin minier du Valenciennois à l'Ouest de Bruay-la-Buissière. Le parc est constitué essentiellement de maisons individuelles. Une partie de ces logements ne sont pas proposés à la location car encore occupés par des ayants-droits des anciens mineurs.

Annexes