

Le parc des bailleurs sociaux en Picardie au 1^{er} janvier 2012

n° 25
août
2013

Les dossiers de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de PICARDIE

Au 1^{er} janvier 2012, la Picardie compte 138 400 logements sociaux. Parmi eux, 1 900 logements ont été mis en service durant l'année 2011. Comme en France métropolitaine, la densité du parc social est de 18 logements pour 100 résidences principales. Parmi les logements disponibles à la location, 2,6 % étaient vacants début 2012. La vacance est plus prononcée en zone rurale, là où la rotation des logements est également plus importante. En Picardie, un logement social sur neuf a changé de locataires en 2011.

Les logements du parc régional sont la propriété quasi exclusive des organismes HLM. Quatre logements sur cinq sont des appartements. Les logements de grande taille (T4 ou plus) prédominent sur les studios et T2. Le loyer moyen oscille entre 4,61 €/m² dans l'arrondissement d'Abbeville et 5,39 €/m² dans celui d'Amiens. Le parc social picard s'est construit plus qu'ailleurs entre 1970 et 1989 : 43 % de ses constructions datent de cette période contre 36 % en moyenne nationale.

Le parc locatif social en Picardie au 1er janvier 2012

Arrondissements	Nombre de logements sociaux au 01/01/2012	Evolution 2011-2012 (en %)	Part de logements collectifs (en %)	Part de logements conventionnés (en %)	Part de logements situés en ZUS (en %)	Nouvelles mises en service au 1er janvier 2012
Aisne	39 385	0,5	75,2	98,9	18,0	422
Château-Thierry	3 654	-0,3	85,7	97,2	0,0	0
Laon	12 852	0,4	73,6	99,1	24,7	55
Saint-Quentin	9 948	-1,2	71,5	99,7	10,9	52
Soissons	9 556	2,9	82,5	98,3	29,7	283
Vervins	3 375	0,7	60,7	99,7	0,0	32
Oise	61 772	0,8	84,8	85,2	26,2	947
Beauvais	15 942	1,1	75,8	73,6	40,5	233
Clermont	6 440	1,1	75,4	76,9	0,0	90
Compiègne	14 070	1,3	86,2	90,4	27,8	289
Senlis	25 320	0,2	92,1	91,7	23,0	335
Somme	37 250	1,3	74,0	97,1	28,1	505
Abbeville	5 767	2,5	63,0	97,5	38,0	140
Amiens	25 885	0,8	81,5	96,9	31,9	244
Montdidier	2 318	2,7	49,5	95,6	0,1	55
Péronne	3 280	2,2	51,5	98,4	0,1	66
Picardie	138 407	0,8	79,2	92,3	24,4	1 874
France métropolitaine	4 524 300	1,5	84,4	90,8	23,2	83 300
France de Province	3 306 900	1,6	79,7	93,3	22,8	68 100

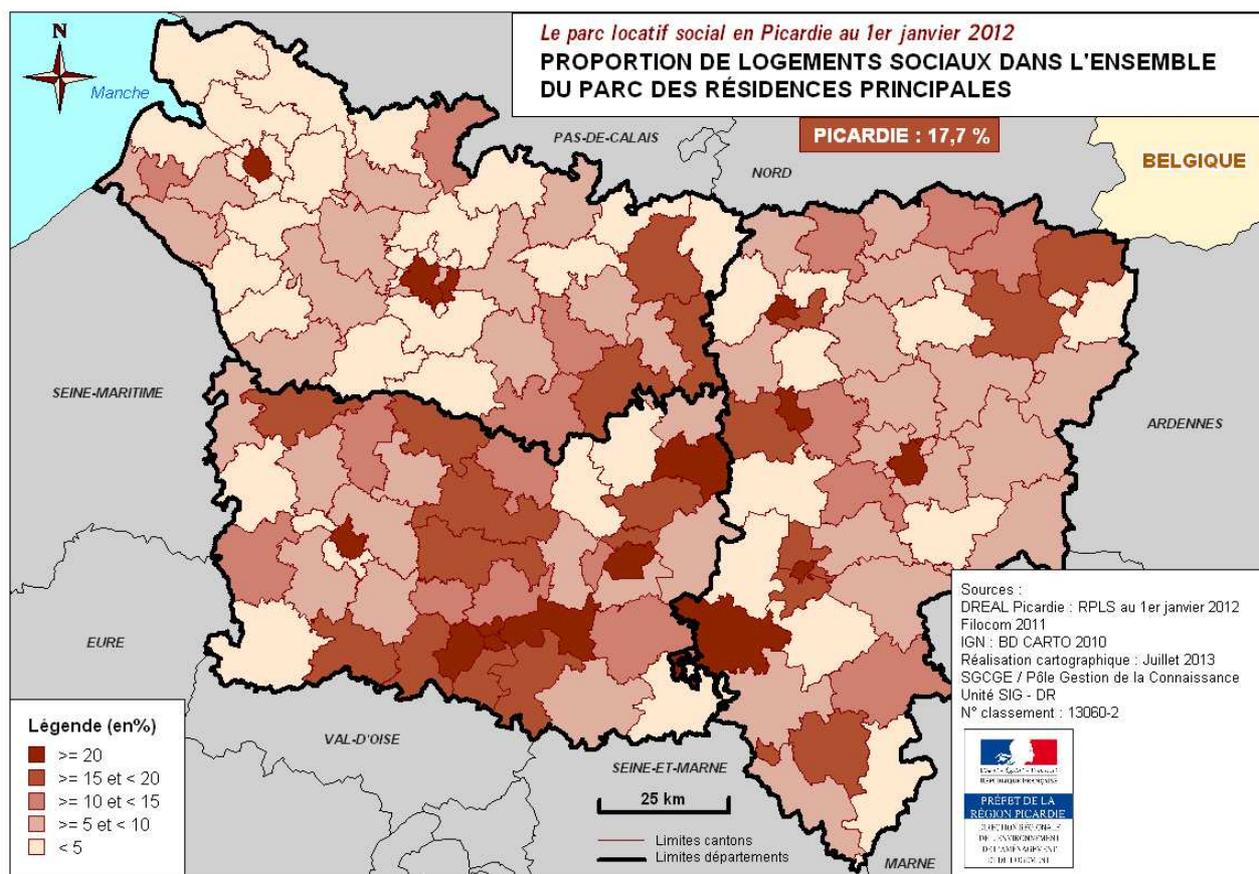
Source : DREAL Picardie, RPLS au 1^{er} janvier 2012



Dans les pôles urbains, une résidence principale sur trois appartient au parc social

Au 1^{er} janvier 2012, le parc locatif des bailleurs sociaux s'élève en Picardie à 138 400 logements. Il s'est accru de 0,8 % par rapport au 1^{er} janvier 2011. Durant l'année 2011, 1 900 logements ont été mis en service, essentiellement des logements neufs. Un millier de logements sont en revanche sortis du parc, le plus souvent vendus ou démolis.

La densité moyenne de logements du parc social est, dans la région, comme en France métropolitaine, de 18 logements sociaux pour 100 résidences principales. L'Oise est le département qui comporte la plus forte densité de logements sociaux (19,5 %), devant l'Aisne (17,4 %) et la Somme (15,5 %). Les plus grosses densités de logements sociaux se trouvent logiquement dans les pôles urbains. Un tiers des résidences principales y appartient au parc HLM. Creil est la commune de Picardie qui comprend la plus forte densité de logements sociaux, avec six résidences principales sur 10 appartenant au parc social. Sur l'ensemble de la Picardie, un quart des logements sociaux se situent en ZUS (zone urbaine sensible).



Quatre logements sur dix ont été construits dans les années 70 et 80

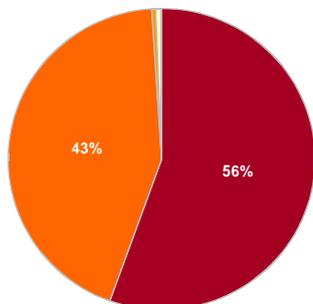
Quatre cinquièmes du parc locatif picard sont constitués de logements collectifs. C'est autant qu'en France de Province. Dans des zones plus rurales, cette part est moindre : dans les arrondissements de Montdidier ou Péronne, la moitié des logements du parc sont des maisons, 40 % dans celui de Vervins. En ce qui concerne la taille des logements, le parc régional est conforme à la moyenne provinciale : 23 % de logements d'une ou 2 pièces, 36 % de 3 pièces et 41 % de logements de 4 pièces ou plus. Les logements conventionnés, qui ouvrent droit à l'aide personnalisée au logement pour les locataires qui remplissent les conditions d'octroi, représentent plus de 90 % des logements du parc locatif des bailleurs sociaux, en Picardie comme en France métropolitaine.

Le parc de logements sociaux est relativement plus ancien dans les parties Nord et Nord Est de la France que dans les régions de la moitié Sud et de la côte Atlantique. La Picardie se range plutôt entre les deux. Les logements antérieurs à 1970 composent 31 % de son parc (contre 36 % en moyenne). Les constructions postérieures à 1990 forment le quart du parc (comme en France métropolitaine). Les logements les plus récents, construits depuis 2000, sont plus rares (12 % contre 15 % en moyenne nationale). Le parc social picard s'est en effet plus fortement développé qu'ailleurs durant les années 70 et 80 : 43 % de ses constructions datent de la période 1970-1989 contre 36 % en moyenne nationale. C'est surtout dans l'Aisne que les constructions ont été importantes durant ces années, la moitié de son parc social datant de

cette époque. Les arrondissements de Beauvais et Clermont dans l'Oise ont connu un boom particulier des constructions HLM au cours des années 90.

En Picardie, le parc social est la propriété quasi exclusive (99 %) des organismes HLM, les offices publics de l'habitat^[1] (OPH) et les entreprises sociales de l'habitat (ESH). Dans la région, à peine 1 % appartiennent aux sociétés d'économie mixte (SEM) alors qu'en France métropolitaine, ils sont 7 %.

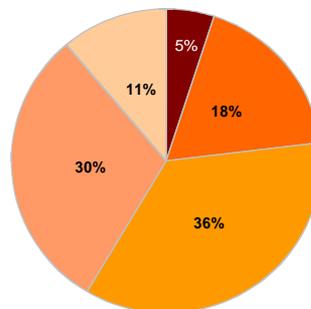
Catégorie d'organisme des propriétaires du parc social en Picardie



- Offices publics de l'habitat (OPH)
- Entreprises sociales de l'habitat (ESH)
- Sociétés d'économie mixtes (SEM)
- Autres

Source : DREAL Picardie, RPLS au 1er janvier

Taille des logements du parc locatif des bailleurs sociaux en Picardie

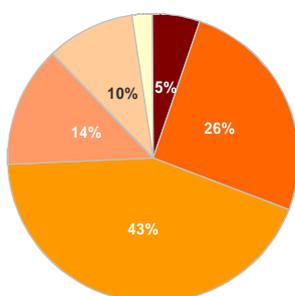


- Logements de 1 pièce
- Logements de 2 pièces
- Logements de 3 pièces
- Logements de 4 pièces
- Logements de 5 pièces ou plus

Le financement du logement social évolue en fonction des priorités de l'État en matière de logement. Au lendemain de la Seconde Guerre mondiale, l'urgence est à la reconstruction, l'État met en place un système de financement qui repose sur des aides à la pierre (subventions et prêts), versées aux producteurs de logements. La loi du 3 janvier 1977 réforme le mode de financement du logement social : l'État n'intervient plus prioritairement dans la structuration de l'offre immobilière mais corrige les effets du marché sur les plus vulnérables en distribuant des aides personnelles. Est ainsi créée l'aide personnalisée au logement (APL). Dans les années 90, des aides fiscales sont élaborées pour inciter les investisseurs privés à construire des logements locatifs. Le logement social bénéficie ainsi de divers dispositifs fiscaux, comme le taux de TVA réduit. Parallèlement, l'État accorde des financements pour la construction de logements sociaux par le biais de prêts à long terme à des taux subventionnés. Certains prêts, financés sur les fonds collectés par le Livret A, sont réservés aux bailleurs sociaux. La Caisse des dépôts et Consignations (CDC), qui détient le monopole de leur distribution, accorde ces prêts en fonction du type de logement social souhaité (voir encadré page suivante).

Le financement du parc est donc en partie lié à son âge : ainsi, en Picardie, 47 % des logements sociaux ont reçu un financement antérieur à 1977. Dans la région, 53 % des logements ont donc été financés depuis 1977 : 23 % avec un prêt locatif aidé (PLA), 6 % avec un prêt locatif à usage social (PLUS), 5 % avec un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) et 4 % avec un prêt locatif social (PLS). Les 15 % restant ont reçu un autre financement.

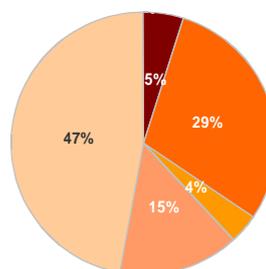
Âge du parc locatif des bailleurs sociaux en Picardie



- Avant 1950
- Entre 1950 et 1969
- Entre 1970 et 1989
- Entre 1990 et 1999
- Entre 2000 et 2009
- Depuis 2010

Source : DREAL Picardie, RPLS au 1er janvier 2012

Financement initial du parc des bailleurs sociaux en Picardie



- prêt locatif aidé d'intégration (PLAI)
- prêt locatif aidé (PLA) ou prêt locatif à usage social (PLUS)
- prêt locatif social (PLS)
- autre financement à partir de 1977
- financement antérieur à 1977

[1] les offices publics de l'habitat (OPH) émanent des collectivités locales, les entreprises sociales de l'habitat (ESH) sont des sociétés anonymes à but non lucratif, avec un actionariat privé et public.

Du logement très social au logement intermédiaire :

PLUS : Prêt locatif à usage social. Sous plafonds de ressources, il s'agit du produit central du logement social. S'y ajoutent des segments spécifiques, allant du logement très social (PLAI) au logement intermédiaire (PLS et PLI).

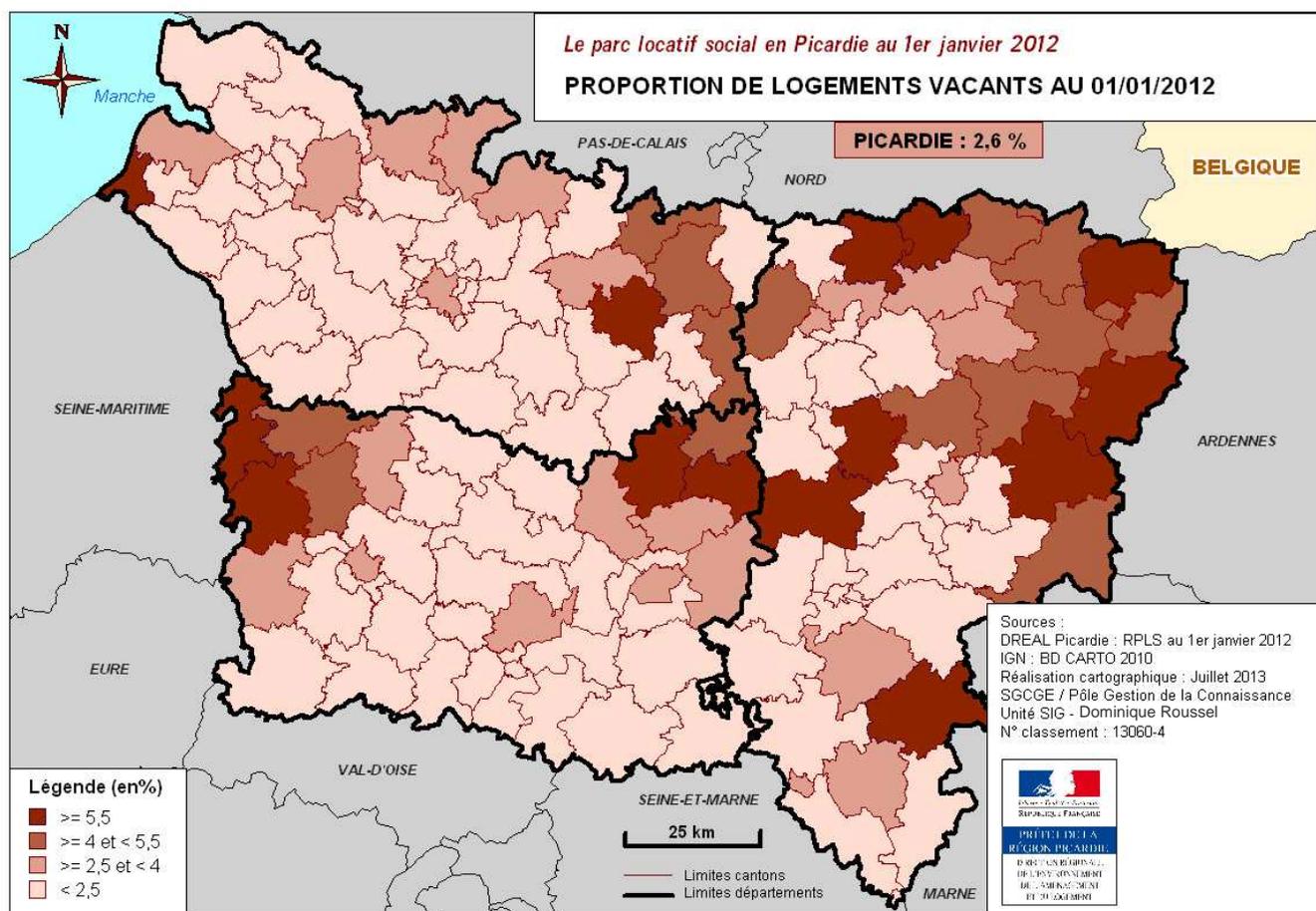
PLAI : Prêt locatif aidé d'intégration, destiné au financement de logements HLM pour des ménages cumulant des difficultés d'adaptation sociale et de faibles ressources.

PLS : Prêt locatif social destiné au financement de logements HLM pour des ménages un peu plus aisés, mais dont les ressources ne dépassent pas 1,3 fois les plafonds PLUS.

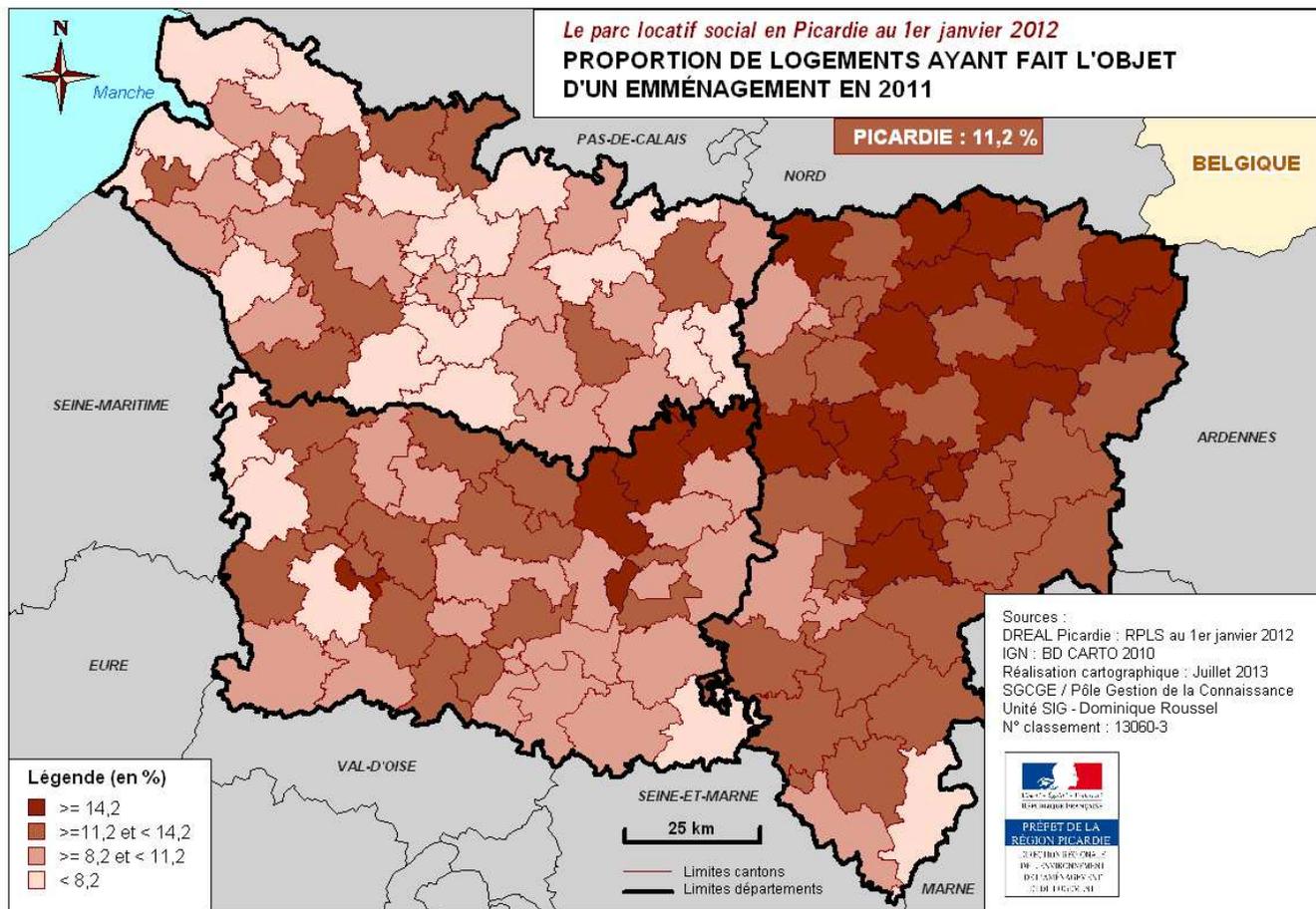
PLI : Prêt locatif intermédiaire visant à répondre aux besoins des ménages qui disposent de revenus trop élevés pour accéder au parc social mais insuffisants pour se loger sans difficulté dans le parc locatif privé.

Un logement sur neuf a changé de locataire durant l'année 2011

Au 1^{er} janvier 2012, 2,6 % des logements du parc locatif des bailleurs sociaux sont vacants en Picardie, 3,2 % en France métropolitaine. Dans la région, la proportion de logements vacants est la même qu'au 1^{er} janvier 2011. Elle varie un peu entre les trois départements picards : 2,3 % dans l'Oise, 2,6 % dans la Somme et 3,0 % dans l'Aisne. Elle est la plus élevée dans les arrondissements ruraux, comme Vervins (5,1 %) et Péronne (3,8 %), là où la demande est la moins forte. Au niveau national, la proportion de logements vacants est également plus importante dans les régions plutôt rurales comme le Limousin, la Bourgogne ou la Franche-Comté alors qu'elle est plus faible dans des régions fortement urbanisées comme l'Île-de-France et le Nord-Pas-de-Calais.



En Picardie, 11,2 % des logements ont fait l'objet d'un emménagement en 2011, un peu plus qu'en France métropolitaine (10,1 %). Ce taux de rotation des logements est plus important dans l'Aisne (13,4 %) que dans l'Oise (10,5 %) et la Somme (10,1 %). La rotation est souvent plus forte lorsque la vacance est plus élevée qu'en moyenne, comme dans les arrondissements de Laon ou Vervins.



Proportion de logements vacants et de logements ayant fait l'objet d'un emménagement

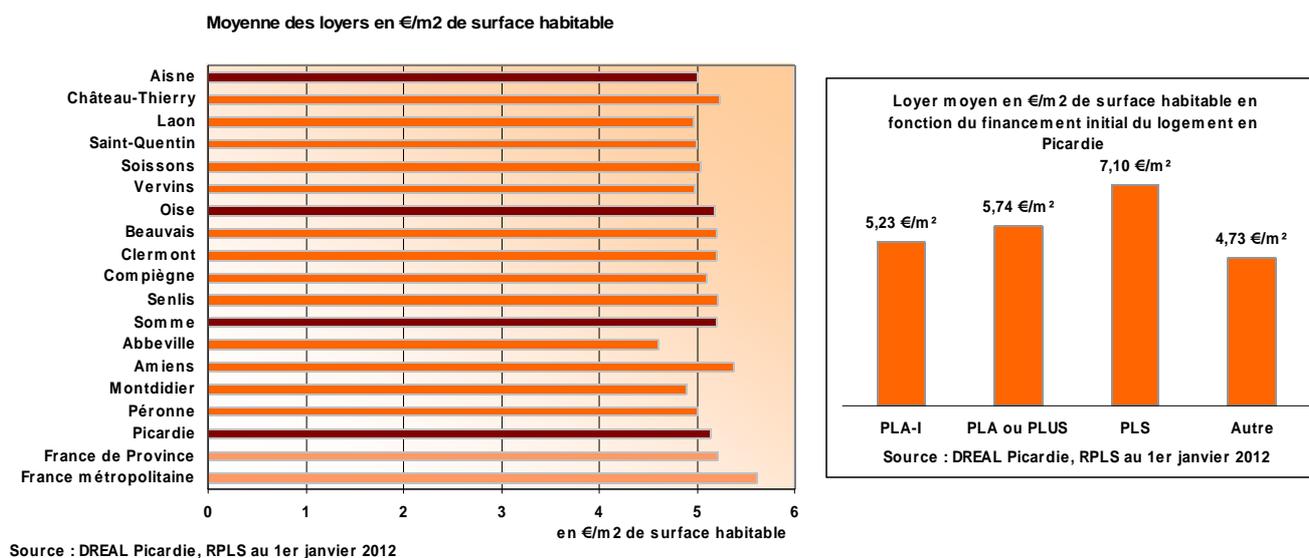
Arrondissements	Nb de logts loués ou proposés à la location mais vacants	Proportion de logts vacants au 01/01/2012 (en %)	Proportion de logts ayant fait l'objet d'un emménagement en 2011 (en %)
Aisne	38 475	3,0	13,4
Château-Thierry	3590	2,9	11,3
Laon	12683	3,3	15,4
Saint-Quentin	9687	3,1	11,3
Soissons	9252	1,8	12,5
Vervins	3263	5,1	16,1
Oise	59 958	2,3	10,5
Beauvais	15511	3,1	10,9
Clermont	6264	1,7	11,7
Compiègne	13442	3,6	10,3
Senlis	24741	1,1	9,9
Somme	36 062	2,6	10,1
Abbeville	5733	2,1	10,5
Amiens	24822	2,7	10,0
Montdidier	2269	1,6	10,3
Péronne	3238	3,8	10,1
Picardie	134 495	2,6	11,2
France métropolitaine	4 350 858	3,2	10,0
France de Province	3 174 415	3,5	11,1

Source : DREAL Picardie, RPLS au 1er janvier 2012

Le loyer moyen le plus élevé dans l'arrondissement d'Amiens

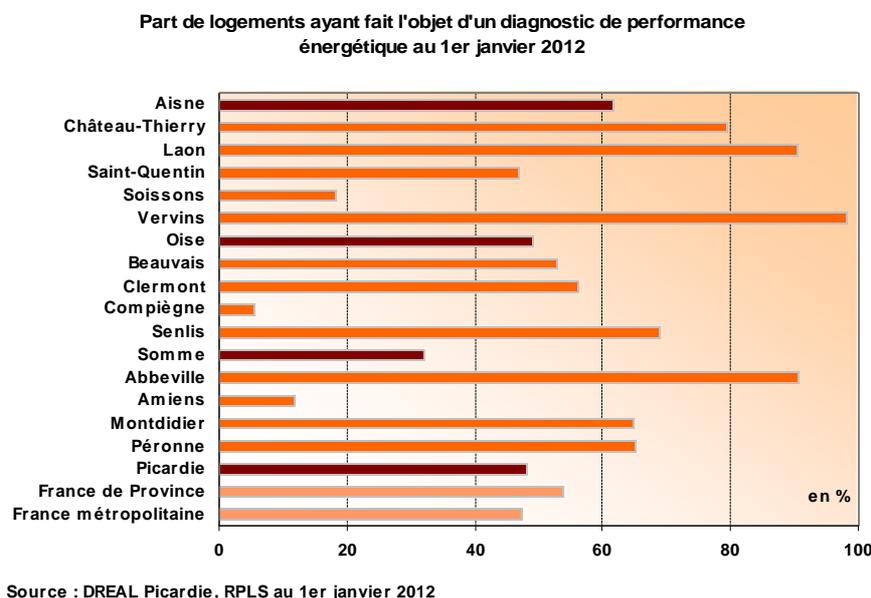
En 2012, le loyer mensuel moyen dans le parc social est en Picardie de 5,14 euros par mètre carré de surface habitable, légèrement inférieur au loyer moyen en France de Province (5,22 €/m²), celui-ci étant nettement plus élevé en Île-de-France que partout ailleurs (6,64 €/m²). Dans la région, un tiers des loyers moyens sont inférieurs à 4,5 €/m² et 13 % supérieurs à 6,2 €/m². Le loyer moyen n'est que de 5,0 €/m² dans l'Aisne. Il atteint néanmoins 5,23 €/m² dans l'arrondissement de Château Thierry, voisin de l'Île-de-France. Dans l'Oise, le loyer moyen est du même ordre, assez uniforme sur l'ensemble du département. Dans la Somme en revanche, il diffère beaucoup d'un arrondissement à un autre : du plus faible de la région dans l'arrondissement d'Abbeville (4,61 €/m²) au plus élevé dans celui d'Amiens (5,39 €/m²).

Les logements financés par des PLS ont un loyer moyen supérieur de 1,9 €/m² à ceux financés par des PLAI.



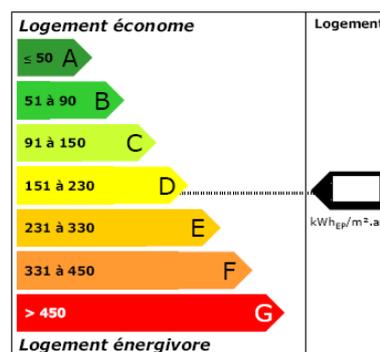
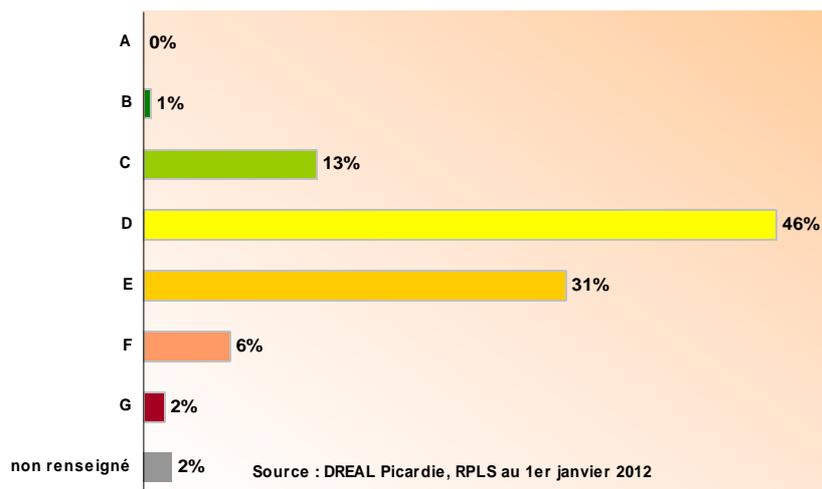
Des logements énergétiquement moins performants qu'en moyenne nationale

Au 1^{er} janvier 2012, un diagnostic de performance énergétique (DPE) a été réalisé dans près d'un logement sur deux en Picardie comme en France métropolitaine. Le diagnostic de performance énergétique s'inscrit dans un ensemble de mesures visant à limiter l'impact de la hausse des coûts de l'énergie sur le pouvoir d'achat des Français et aussi à préserver l'environnement. Les arrondissements de Laon, Vervins et Abbeville comptent la plus grande part de logements sociaux dont le DPE a été réalisé, avec plus de 90 %. À l'inverse, ceux d'Amiens, Soissons et Compiègne ont des taux très faibles.

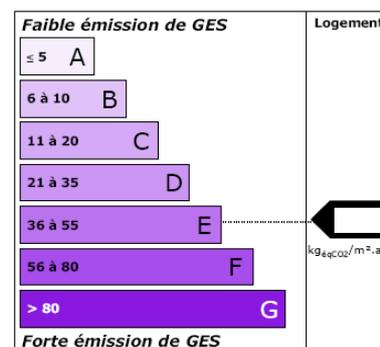
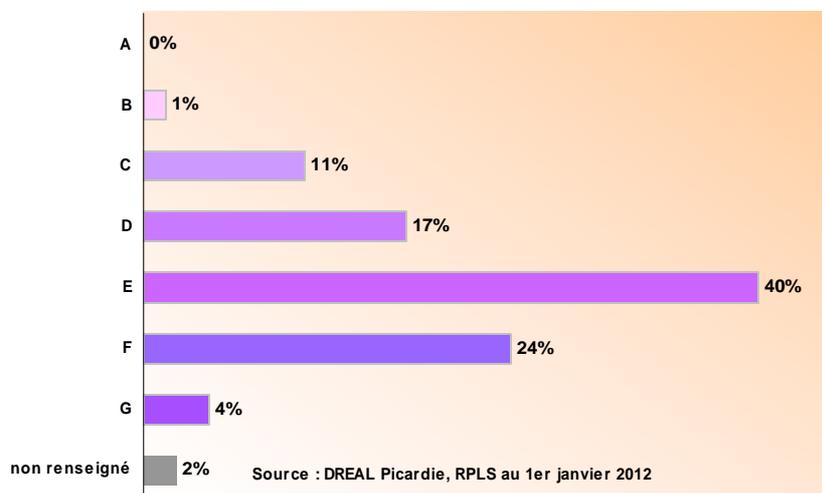


La performance énergétique des logements sociaux est moins bonne en Picardie qu'en moyenne nationale, que ce soit en termes de consommation énergétique du logement ou d'impact de cette consommation sur les émissions de gaz à effet de serre. En Picardie, la moitié des logements dont le diagnostic de performance énergétique a été réalisé se situent dans la classe D pour leur consommation d'énergie. Cette catégorie concerne les habitations consommant entre 151 et 230 kWh/m² par an, soit une consommation d'énergie moyenne par rapport aux autres classes. Ce résultat est standard pour des logements neufs chauffés à l'électricité ou pour des logements construits dans les années 1980 et 1990 avec des chauffages à combustibles. Des travaux de rénovation (isolation des combles, des planchers, de la toiture, nouveau vitrage, etc.) ou le remplacement d'une chaudière peuvent le plus souvent permettre de diminuer de façon notable la consommation énergétique de ce type de logement. Ensuite, 31 % des logements entrent dans la classe suivante, la E. En ce qui concerne l'impact de ces consommations sur l'effet de serre, deux tiers des logements reçoivent en Picardie les notes E ou F, des logements anciens généralement construits entre 1948 et 1975, pour lesquels les économies réalisables sont très importantes et le retour sur investissement assuré.

Diagnostic de performance énergétique au 1er janvier 2012 en Picardie :
classe de consommation d'énergie



Diagnostic de performance énergétique au 1er janvier 2012 en Picardie :
classe d'impact des consommations d'énergie sur l'effet de serre



Pour en savoir plus :

« Habiter en HLM : quels avantages, quelles différences ? » Insee-Analyses n°10 juillet 2013, Corentin Trevien

« Le parc locatif des bailleurs sociaux au 1^{er} janvier 2012 » Commissariat général du développement durable, chiffres et statistiques n°364 novembre 2012

« Guide à l'usage des élus locaux : le logement social et les politiques locales de l'habitat » cahier pratique de juin-juillet 2010, L'union sociale de l'habitat et l'association des maires de France

Note explicative :

RPLS au 1er janvier 2012 (première année sur le champ complet du RPLS)

Le répertoire du parc locatif des bailleurs sociaux a été mis en place en 2011, succédant ainsi à l'enquête sur le parc locatif social (EPLS). Plus de 200 organismes, représentant 1,4 % de l'ensemble du parc national, répondent pour la première fois à RPLS. En effet, les organismes propriétaires de 1 000 logements ou moins au 1er janvier 2010 n'étaient pas tenus de répondre l'année dernière.

Le champ géographique du répertoire au 1er janvier 2012 est la France entière (Mayotte n'est pas enquêtée dans le cadre du RPLS). Les bailleurs sociaux interrogés pour RPLS sont définis par l'article L.411-10 du code de la construction et de l'habitation (CCH). Ces bailleurs doivent déclarer l'ensemble des logements ordinaires dont ils ont la pleine propriété ou sur lesquels ils ont un bail emphytéotique, à construction ou à réhabilitation, ou dont ils ont l'usufruit au 1er janvier de l'année de collecte ou au 1er janvier de l'année précédente. Sont exclus les logements foyers, les foyers de travailleurs et les résidences sociales. Les logements mis en service au 1er janvier de l'année de collecte sont pris en compte dans les résultats.

Définitions :

Conventionnement : il s'agit d'une convention conclue entre l'État et les propriétaires bailleurs de logements locatifs qui ouvre droit à l'APL (aide personnalisée au logement) pour les locataires qui remplissent les conditions d'octroi.

Nouvelles mises en service : ensemble des logements mis en service entre le 2 janvier 2011 et le 1er janvier 2012. L'année de première mise en service étant l'année d'entrée du logement dans le parc locatif social.

Densité de logements sociaux : logements du parc des bailleurs sociaux au 1er janvier 2012 / dernière estimation départementale Insee disponible (au 1er janvier 2010).

Proportion de logements vacants : logements vacants parmi les logements proposés à la location.

Proportion de logements ayant fait l'objet d'un emménagement : emménagements dans les logements proposés à la location depuis un an ou plus / logements proposés à la location depuis un an ou plus. Un logement est considéré comme ayant fait l'objet d'un emménagement si le bail en cours au 1er janvier 2012 a pris effet dans le courant de l'année 2011.

Logements vides : logements non occupés et non proposés à la location, car en cours ou en attente de travaux, de démolition ou de vente.

Surface habitable : Surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Cette notion remplace celle de surface corrigée utilisée jusqu'ici ; la surface corrigée étant la surface réelle du logement à laquelle on applique des coefficients qui tiennent compte de l'état d'entretien, de l'équipement et de la situation du logement.

DPE : Le diagnostic de performance énergétique est un document informatif qui donne un aperçu de la performance énergétique d'un logement par une estimation de sa consommation énergétique et de son taux d'émission de gaz à effet de serre. Le DPE doit être réalisé dans tous les logements d'habitation, exceptés ceux destinés à être occupés moins de quatre mois par an. Pour mesurer la performance énergétique d'un logement, le professionnel utilise deux étiquettes, une étiquette « énergie » et une étiquette « climat ». L'étiquette « énergie » indique la consommation énergétique annuelle du logement sur une échelle allant de A (consommation faible, inférieure à 51 kilowattheures/m²) à G (consommation importante, supérieure à 450 kilowattheures/m²). L'étiquette « climat » indique l'impact annuel de cette consommation sur les émissions de gaz à effet de serre sur une échelle allant de A (émission faible, inférieure à 6 kilos d'équivalent carbone/m²) à G (émission importante, supérieure à 80 kilos d'équivalent carbone/m²).

Conception – réalisation :

DREAL Picardie
Service GCGE

Unité statistiques

Anne Évrard

Contacts :

Anne Évrard
Statisticienne
tél. : 03 22 82 25 42
anne.evrard@developpement-durable.gouv.fr

Gérard Geirnaert
tél. : 03 22 82 25 43
gerard.geirnaert@developpement-durable.gouv.fr

Les dossiers de la DREAL Picardie

DREAL Picardie
56 rue Jules Barni
80040 AMIENS Cedex 1
tél. : 03 22 82 25 00
Fax : 03 22 91 73 77

Directeur de la Publication :
Philippe CARON

courriel de la DREAL :
dreal-picardie@developpement-durable.gouv.fr

ISSN 2104-0540 (papier)
ISSN 2266-8705 (internet)

Dépôt légal : 3^e trim 2013

impression DREAL