



Le parc locatif social au 1^{er} janvier 2010

364 471 logements proposés à la location

Au 1^{er} janvier 2010, la région Nord – Pas-de-Calais compte 396 278 logements sociaux, dont 364 471 sont proposés à la location. Les effets de l'intégration du parc de la SOGINORPA en 2008 s'estompe. L'évolution du parc proposé à la location se stabilise juste au dessus de 1%. 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 1,8%, en hausse de 0,3 point. Les logements vacants depuis plus de 3 mois sont en légère baisse et représentent un peu moins de 52% de l'ensemble des logements vacants.

Le loyer mensuel moyen s'élève à 3,10 €/m² de surface corrigée.

Il est à noter que cette enquête est la dernière dans sa forme actuelle. A compter du 1^{er} janvier 2011, le répertoire du parc locatif social sera mis en place.

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 2010, le Nord - Pas-de-Calais dispose d'un parc de 396 278 logements, dont 364 471 sont proposés à la location. La différence, soit 31 807, 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 2010

396 278 logements composent le parc

| | | |
|------|---------|---------------------------|
| dont | 364 471 | proposés à la location |
| | 6 742 | vides |
| | 2 628 | loués par une association |
| | 22 434 | autres logements occupés |

5 098 logements ont été mis en service en 2009

| | | |
|------|-------|------------------------|
| dont | 4 820 | proposés à la location |
| dont | 4 610 | neufs |

2 488 logements sont sortis du parc

| | | |
|------|-----|----------------|
| dont | 694 | démolis |
| | 932 | vendus |
| | 862 | changé d'usage |

Source : DREAL Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1^{er} janvier 2010

En un an, le parc total de logements locatifs sociaux de la région a connu une progression de 0,9% et le parc proposé à la location une hausse légèrement supérieure à 1,1%.

Evolution du parc proposé à la location

| | Au 1er Janvier | | | | | | Evolution | | | | |
|---------------|----------------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------|-----------|--------------|-----------|-----------|
| | 2005 | 2006 | 2007 | 2008(*) | 2009 | 2010 | 2006/2005 | 2007/2006 | 2008/2007(*) | 2009/2008 | 2010/2009 |
| Nord | 212 553 | 212 954 | 214 369 | 226 230 | 228 811 | 230 810 | 0.2% | 0.7% | 5.2% | 1.1% | 0.9% |
| Pas-de-Calais | 100 801 | 101 311 | 102 261 | 130 556 | 131 652 | 133 661 | 0.5% | 0.9% | 21.7% | 0.8% | 1.5% |
| Région | 313 354 | 314 265 | 316 630 | 356 786 | 360 463 | 364 471 | 0.3% | 0.7% | 11.3% | 1.0% | 1.1% |

(*) - 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 2010

La courbe d'évolution annuelle du parc locatif social proposé à la location s'inverse par rapport à l'année dernière. Si la progression du département du Nord s'infléchit de 0,2 point passant à 0,9% celle du Pas-de-Calais croît fortement en doublant le taux de l'année précédente.

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.

Densité du parc locatif social au 1^{er} janvier 2010

| | Densité pour 1 000 habitants | Densité pour 100 logements |
|---------------|---------------------------------|-------------------------------|
| Nord | 91,0 | 22,6 |
| Pas-de-Calais | 91,9 | 23,4 |
| Région | 91,3 | 22,9 |

Source : DREAL Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1^{er} janvier 2010 - Filocom 2007

Plus de 5 000 logements ont été mis en service en région, en 2009, soit une progression de 7,5% par rapport à l'année dernière. Les évolutions se sont complètement inversées dans les départements par rapport à l'année dernière. Le département du Nord affichait en 2009 une évolution de 23,5% des mises en service. Cette évolution n'est plus cette année que de 1,1%, en très forte baisse. Par contre, le département du Pas-de-Calais qui subissait une baisse de plus de 4,5% affiche une progression de ses mises en location de plus de 20%.

Le nombre de logements sortis du parc en 2010 au niveau régional est en légère baisse (-7,6%) par rapport à l'année précédente. Le département du Nord affiche une faible progression (+4,1%). Le département du Pas-de-Calais inverse la tendance en revenant à son niveau de 2008 avec une baisse de près de 20% de ses sorties de parc.

Les ventes globales sont en légère baisse (-4,3%) mais celles faites à des particuliers sont en diminution de plus de 14%. Ces ventes sont en baisse dans le département du Nord et en hausse dans le Pas-de-Calais.

Il est à noter une hausse significative de presque 45% des logements déclarés ayant changé d'usage. Après une forte hausse du nombre des logements démolis en 2009, le nombre de ces démolitions est revenu à un niveau inférieur à celui de 2008 avec une très forte chute (85%) dans le département du Pas-de-Calais.

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 un peu moins de 45% des logements ont été construits avant 1974. Seuls 25,75% des logements sociaux, en hausse de 1,2 point, ont été construits après 1990.

En 2009, 4 610 logements neufs ont été mis en service et 694 logements ont été démolis.

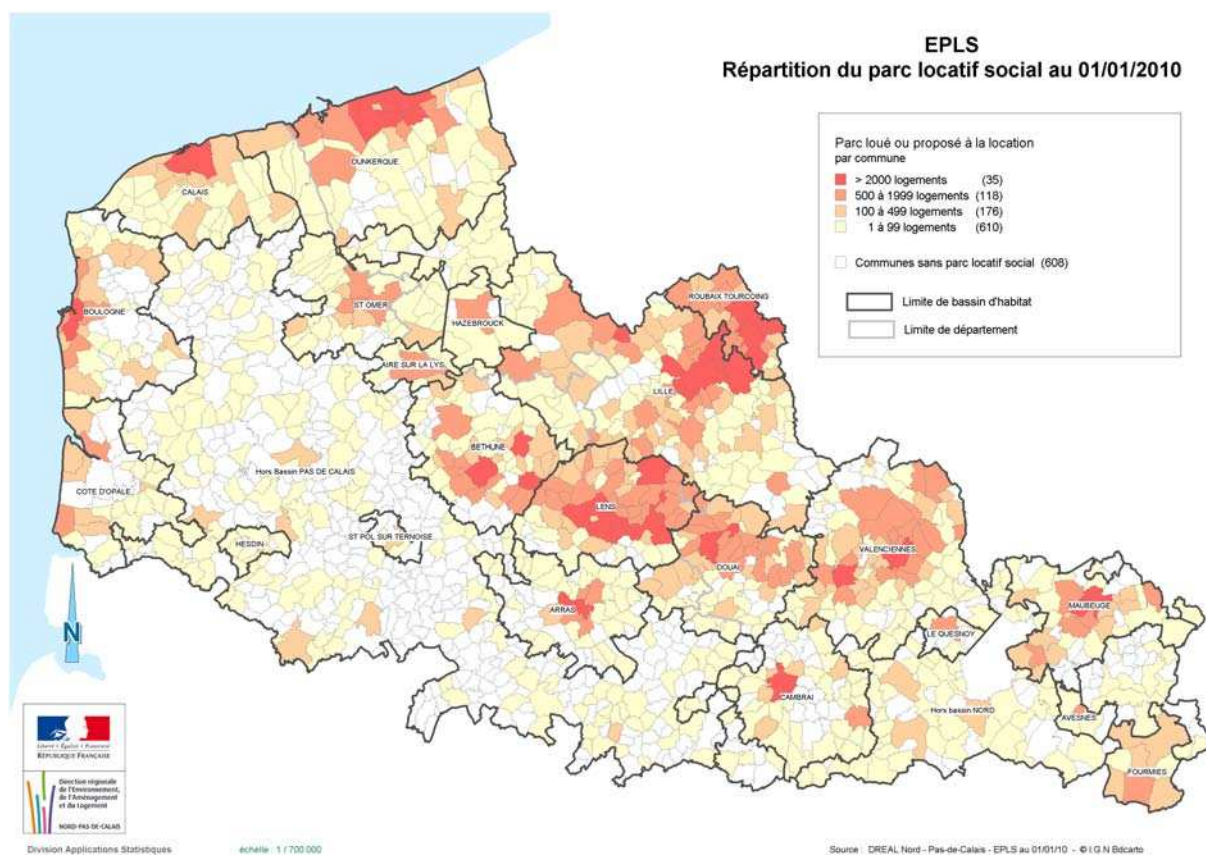
Le financement : compte tenu de son ancienneté, le patrimoine a été financé à 37,1% par des prêts HLM/O, financements antérieurs à 1977. Ce taux a perdu près de 13 points depuis 2004. 40% des logements ont été financés par des prêts dits sociaux (PLA ordinaire, etc.), financements postérieurs à 1977 soit une hausse de 0,8 point par rapport à l'année antérieure.

Le conventionnement : le taux de conventionnement du parc régional est de 90,2%. Ce conventionnement permet à presque tous les locataires de prétendre à l'APL. Le parc a été conventionné à 45% avec des PLA, les 55% restants étant conventionnés avec ou sans travaux. La part des logements non conventionnés est en hausse de 0,1 point passant de 9,7% à 9,8%.

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 9 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 2010



Gestion du parc locatif social

La **vacance commerciale**, est en légère de hausse cette année avec un taux de 1,8% (+0,3 point) dont 0,9% pour la vacance de plus de 3 mois, en hausse de 0,1 point.

Cette même vacance commerciale reste stable dans le Nord mais s'accroît d'un demi point dans le Pas-de-Calais. La vacance régionale (commerciale et technique) est en hausse de 0,5 point par rapport à l'année dernière et cela équitablement réparti entre le Nord et le Pas-de-Calais.

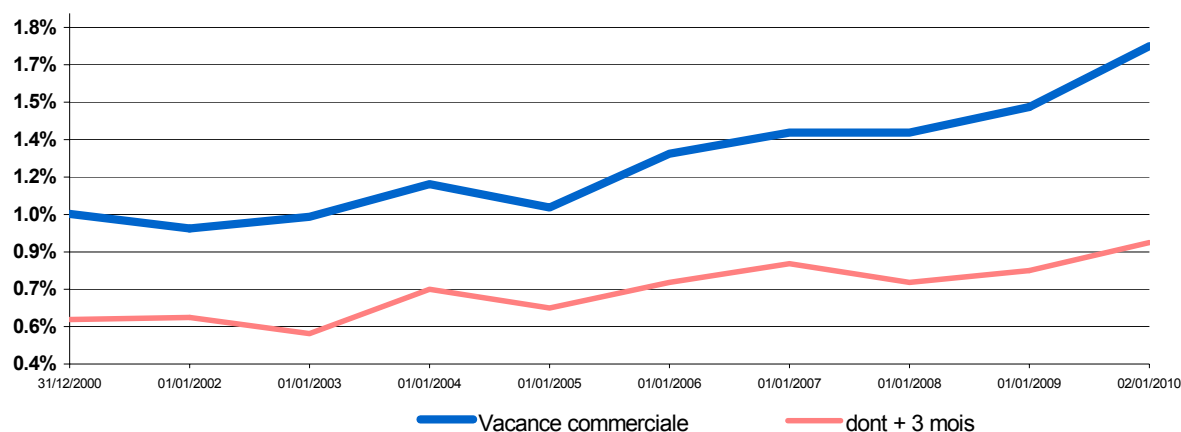
Ce taux reste très faible par rapport aux autres régions françaises 2,4% de moyenne nationale lors de la précédente enquête au 1^{er} janvier 2009. Ce taux reste élevé par rapport à ce que la région a connu les années précédentes.

Vacance du parc locatif social au 1^{er} janvier 2010

| | Vacance totale | Vacance commerciale | Dont plus de 3 mois |
|----------------------|-----------------------|----------------------------|---------------------|
| Nord | 3,2% | 1,3% | 0,6% |
| Pas-de-Calais | 4,4% | 2,6% | 1,5% |
| Région | 3,6% | 1,8% | 0,9% |

Source : DREAL Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1er janvier 2010

Evolution de la vacance du parc locatif social



Source : DREAL Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1er janvier 2010

La mobilité, avec un taux de prêt de 10%, monte de 0,2 point au 1^{er} janvier 2009. Ce taux est stable dans le département du Nord mais en accroissement de 0,6 point dans le département du Pas-de-Calais.

Le niveau national affichait un taux de 9,6% au 1^{er} janvier 2009.

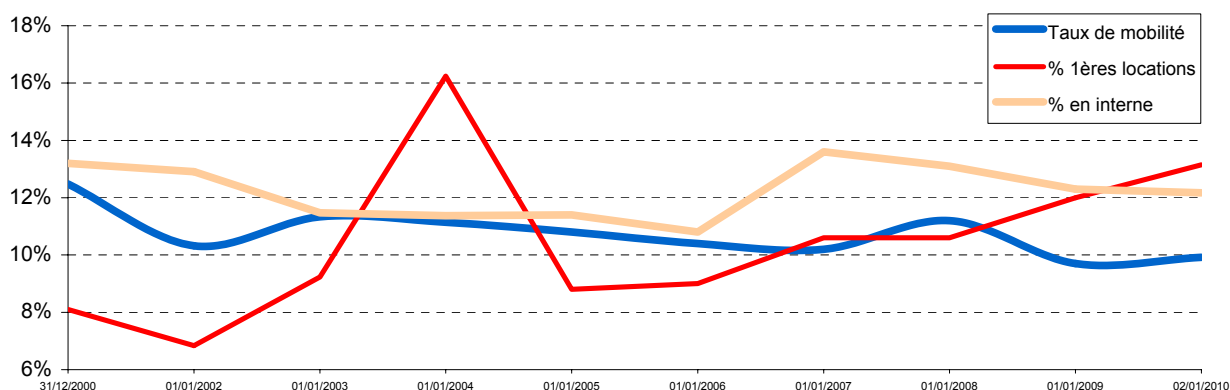
Les emménagements internes contribuent pour 13,1% à cette mobilité, soit une hausse de 0,8 point par rapport à l'année précédente.

Mobilité au 1^{er} janvier 2009

| | Taux de mobilité | dont taux emménagements internes | dont taux 1ères locations |
|----------------------|------------------|----------------------------------|---------------------------|
| Nord | 9,5% | 14,5% | 12,6% |
| Pas-de-Calais | 10,7% | 11,1% | 11,4% |
| Région | 9,9% | 13,1% | 12,2% |

Source : DREAL Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1^{er} janvier 2010

Evolution de la mobilité



Source : DREAL Nord - Pas-de-Calais – EPLS au 1er janvier 2010

Les loyers : En moyenne, le loyer mensuel pratiqué est compris entre 2,94 €/m² et 3,31 €/m² de surface corrigée. Ce même loyer se situe entre 4,34 €/m² et 5,47 €/m² en surface utile. Plus le parc est ancien, moins il est cher, avec des loyers compris entre 2,72€/m² et 3,14€/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 2010, 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 2011



Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
Nord – Pas-de-Calais
Service Connaissance – Division Stratégie des Etudes et 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