

Le parc locatif social au 1^{er} janvier 2011

364 000 logements proposés à la location

Au 1er janvier 2011, le Nord – Pas-de-Calais compte 397 015 logements sociaux, dont 364 203 sont proposés à la location. La région représente 8,7% de l'ensemble des logements sociaux de France.

En 2010, 6 657 logements nordistes ont été mis en service, et 3 164 sont sortis du parc.

Un peu moins de 23% des résidences principales sont des logements sociaux ; 44% sont des maisons individuelles et six logements sur 10 comportent 3 ou 4 pièces.

2,2% sont des logements, soit un demi-point de plus qu'il y a un an.

Le loyer mensuel moyen s'élève à 3,11 €/m² de surface corrigée,

Depuis le 1^{er} janvier 2011, le répertoire du parc locatif social (RPLS) succède à l'enquête sur le parc locatif social (EPLS). Cette évolution s'accompagne de quelques changements notamment dans le champ de l'enquête et du recueil de l'information.

Du fait des changements de définition et de mode de collecte, les résultats RPLS 2011 et EPLS au 1^{er} janvier 2010 et les années antérieures NE SONT PAS DIRECTEMENT COMPARABLES.

Le Parc locatif social en France au 1^{er} janvier 2011

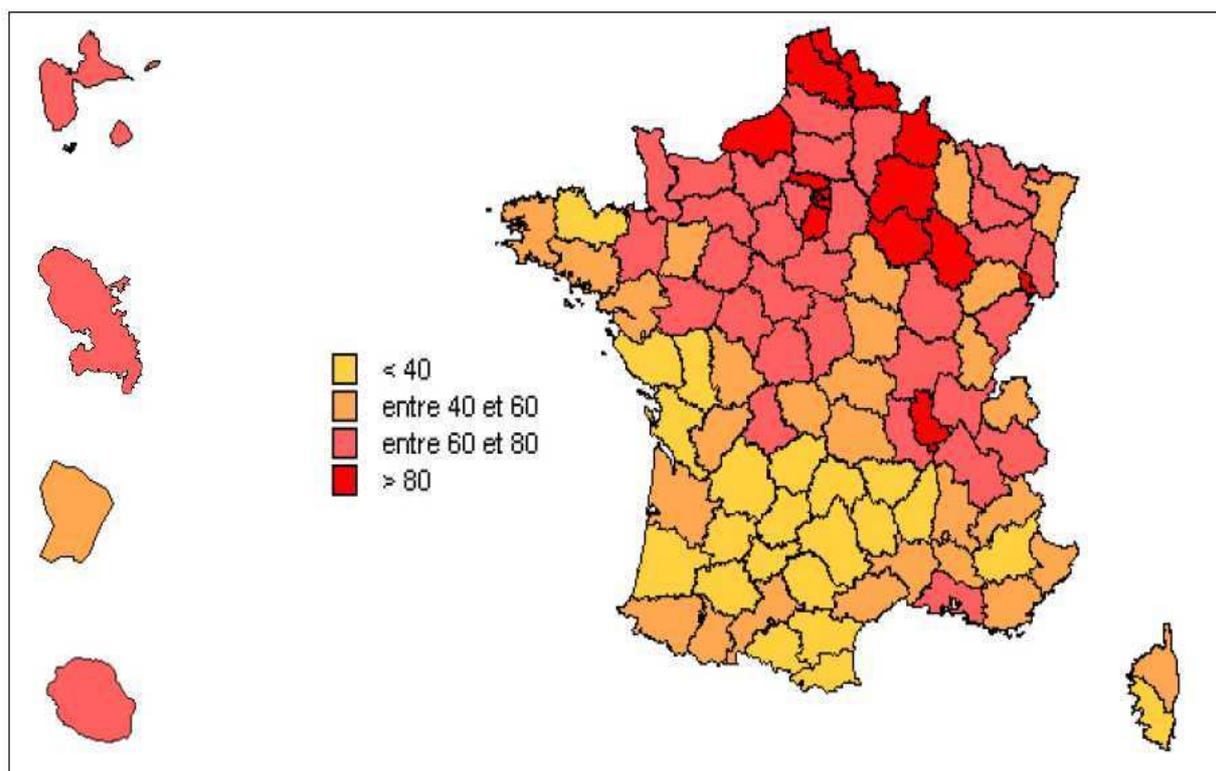
Au 1er janvier 2011 le parc des bailleurs sociaux de la région Nord – Pas-de-Calais compte 397 015 logements dont près de 44,4% de logements individuels.

En 2010, alors que 6 657 logements ont été mis en service (dont 79 % de neufs), 3 164 sont sortis du parc (dont 376 pour démolition et 1 427 ont été vendus).

Si 364 203 logements sont proposés à la location, 8 266 logements sont vides (2,1% du parc) et 8 127 vacants. En 2010, près d'un logement sur dix a fait l'objet d'un emménagement.

La répartition nationale des logements du parc reste similaire à celle de l'année précédente ; L'Île-de-France concentre plus d'un quart du parc français, Rhône-Alpes et le Nord-Pas-de-Calais, chacune des régions un peu moins d'un logement sur dix.

Densité du parc locatif social des bailleurs sociaux au 1^{er} janvier 2011 pour 1 000 habitants



Source : SoeS, RPLS au 1^{er} janvier 2011

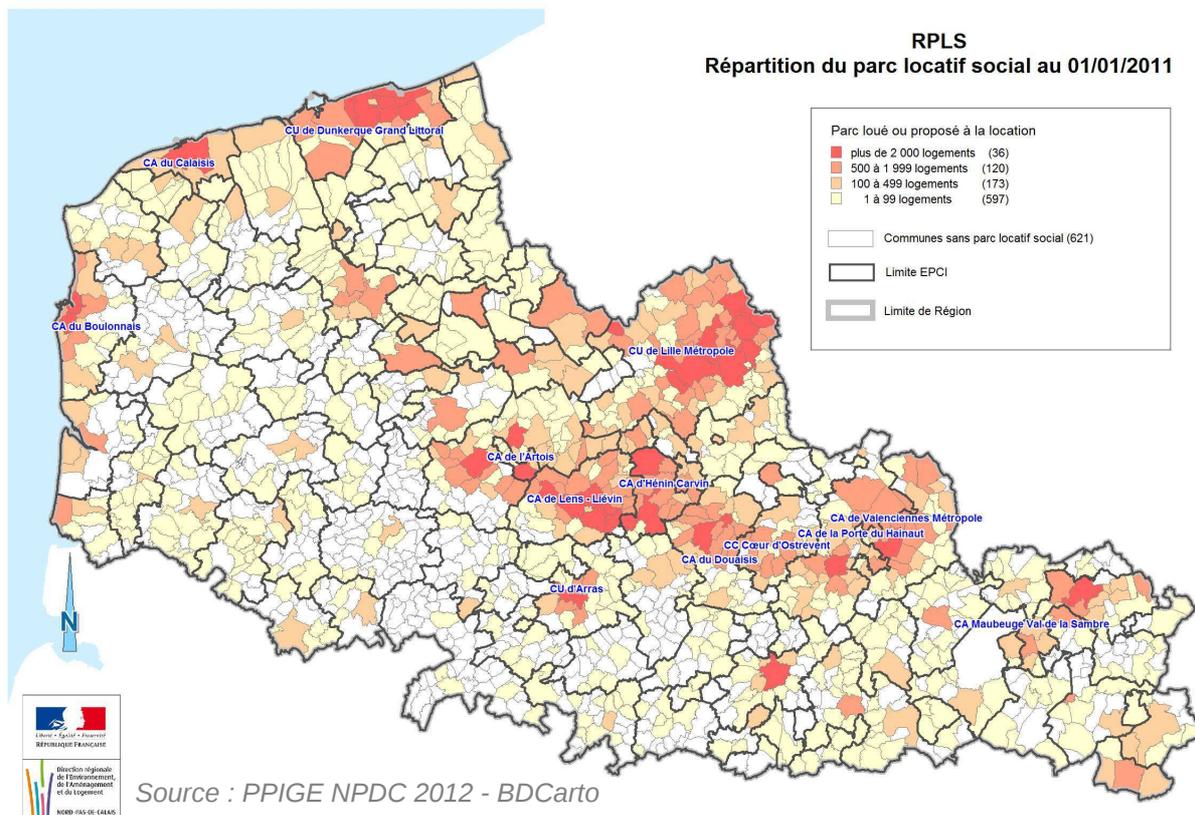
Répartition du parc

Le parc HLM régional représente 21,7% des logements nordistes ; le département du Nord dispose de 245 391 logements sociaux, celui du Pas-de-Calais, en possède 151 624. Si 85 % des logements sociaux sont concentrés dans les 12 plus grands EPCI régionaux, le territoire particulier du Bassin Minier regroupe à lui seul 40 % des HLM.

La densité du parc locatif social est généralement plus importante dans les plus grandes EPCI

12 plus grandes EPCI de la région	Nb total logements	Evolution 2008-11	Nbre de logements sociaux		
			au 01/01/2011		en ZUS
CU de Lille Métropole	517 876	0,66%	115 963	22,4%	19,9%
CA de Lens - Liévin	107 454	-0,02%	46 869	43,6%	24,3%
CA de l'Artois	92 637	-0,36%	25 982	28,0%	19,5%
CU de Dunkerque Grand Littoral	80 818	0,38%	27 426	33,9%	26,3%
CA de Valenciennes Métropole	89 697	0,51%	21 900	24,4%	31,3%
CA d'Hénin-Carvin	52 678	-0,31%	20 000	38,0%	17,8%
CA du Douaisis	68 147	0,35%	18 699	27,4%	17,7%
CA de la Porte du Hainaut	63 906	0,53%	14 891	23,3%	21,7%
CA du Boulonnais	60 302	0,52%	13 915	23,1%	22,3%
CA Maubeuge Val de la Sambre	43 498	0,48%	11 372	26,1%	22,1%
CA du Calaisis	45 774	0,95%	11 212	24,5%	50,2%
CU d'Arras	45 036	1,03%	10 428	23,2%	31,1%
NORD	1 146 083	0,62%	245 391	21,4%	20,9%
PAS DE CALAIS	685 939	0,20%	151 624	22,1%	21,1%
Région Nord-Pas-de-Calais	1 832 022	0,46%	397 015	21,7%	21,0%

Source DREAL Nord – Pas-de-Calais – RPLS au 1^{er} janvier 2011

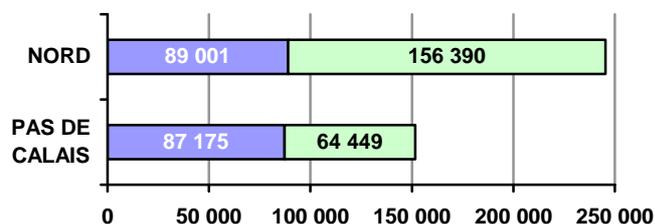


Caractéristiques du parc locatif social

Le type : Depuis l'intégration du parc de la Soginorpa en 2008, la part des logements individuels s'est stabilisée à 44% du parc. Au niveau national, la part de ces logements individuels ne représente que 15% du patrimoine, confirmant la particularité régionale dans ce domaine.

Nombre de logements sociaux

■ individuel ■ collectif



Source : SoeS,RPLS au 1^{er} janvier 2011

La taille des logements : Le patrimoine locatif social se compose majoritairement de T3 et T4. Ils représentent 60% du parc. Cette répartition n'a pas connu d'évolution depuis 2007. Les très grands logements (6 pièces et plus) sont sur-représentés dans le département du Nord (près de 10% du parc social) comparé au taux constaté dans le département du Pas-de-Calais et en France

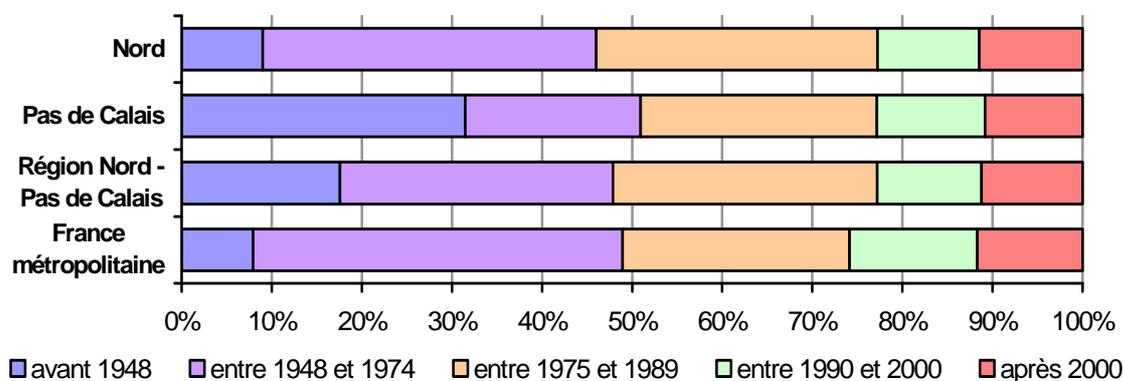
Répartition des logements selon leur taille



Source DREAL Nord – Pas de Calais – RPLS au 1^{er} janvier 2011

L'ancienneté : le parc social régional est ancien puisque près de 50% des logements ont été construits avant 1974. En particulier, près d'un tiers des logements sociaux du Pas-de-Calais ont plus de 60 ans. Seuls 22% des logements sociaux ont été construits après 1990. En 2011, 6 657 logements neufs ont été mis en service et 376 logements ont été démolis.

Répartition des logements par période de construction



Source DREAL Nord – Pas de Calais – RPLS au 1^{er} janvier 2011

ELEMENTS CONJONCTURELS

Vacance du parc locatif social au 1er janvier 2011

Le taux de vacance au 1er janvier 2011 est de 2,2 % pour la Région. Il est plus important dans le Pas-de-Calais (3,1 %) que dans le Nord (1,7 %). Les résultats de RPLS au 01/01/2011 confirme la tendance issue de l'Enquête sur le parc locatif social (EPLS) au 01/01/2010.

Le taux de vacance de la région est inférieur à la moyenne nationale qui est de 3,2 %.

Le changement de recueil de l'information ne nous permet plus d'obtenir la vacance structurelle qui correspond à la vacance supérieure à trois mois.

Mobilité au 1er janvier 2011

Le taux de mobilité dans le parc locatif social est de 8,5 % en Région Nord – Pas-de-Calais. Il est en baisse par rapport aux années précédentes. La mobilité résidentielle dans la région est inférieure à celle de la moyenne française qui est de 9,9 %.

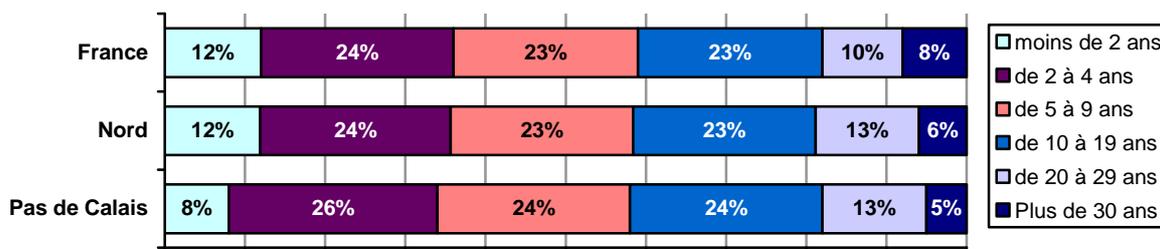
Le taux de mobilité est plus élevé dans le Nord (9,4%) que dans le Pas-de-Calais (7 %).

Ancienneté d'emménagement du logement selon la date du bail

L'ancienneté d'emménagement est une nouvelle variable issue de RPLS, elle est un indicateur de la mobilité dans le parc locatif social.

2/3 des locataires du parc HLM en région occupent leur logement depuis plus de 5 ans et 41,4% depuis plus de 10 ans.

La part des emménagés récents, c'est à dire les locataires ayant intégrés un logement depuis moins de 2 ans est significativement plus élevée dans le Nord (11,6%) que dans le Pas-de-Calais (8,1%).

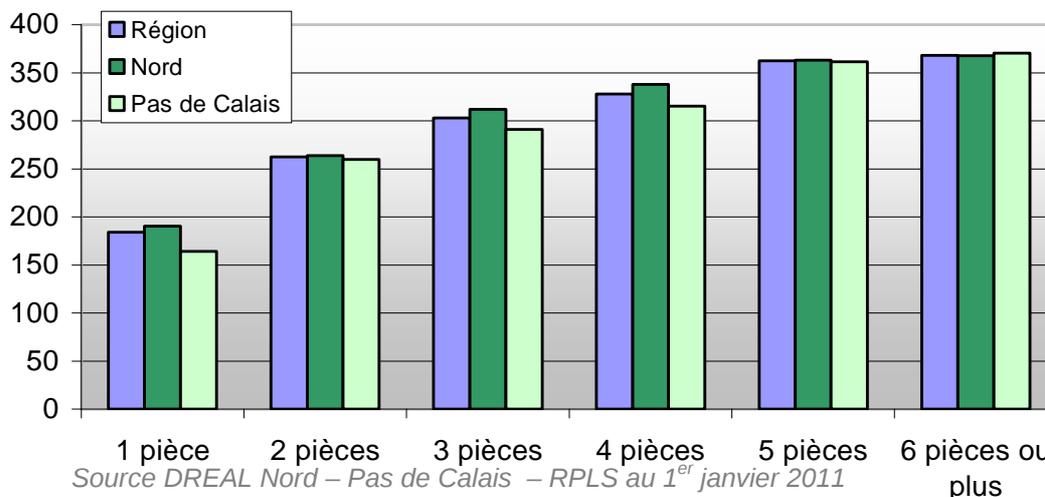


Source DREAL Nord – Pas de Calais – RPLS au 1^{er} janvier 2011

Les loyers : En moyenne, le loyer mensuel pratiqué est de 3,11 €/m² de surface corrigée. Plus le parc est ancien, moins il est cher. Le loyer moyen est inférieur à 2,3 €/m² pour 2,9 % des logements et il est supérieur à 3,3 €/m² pour 35,8% du parc.

Hors région francilienne, c'est en Région Nord – Pas-de-Calais que les loyers moyens sont les plus élevés de France.

Loyer mensuel moyen selon la taille du logement (en €)



Source DREAL Nord – Pas de Calais – RPLS au 1^{er} janvier 2011

En région au sein du parc locatif social, se loger dans un logement "une pièce" coûte en moyenne 185 € par mois contre 368 € pour un "6 pièces et +", coût hors loyer accessoire et hors charges.

Méthodologie

Le répertoire du parc locatif des bailleurs sociaux - RPLS

Le répertoire du parc locatif des bailleurs sociaux (RPLS) a été mis en place en 2011. Il succède à l'enquête sur le parc locatif social (EPLS) qui a été réalisée pour la dernière fois en 2010. Cette évolution s'accompagne notamment d'un changement du champ des organismes et des logements.

Le champ du RPLS

Le champ géographique du répertoire au 1^{er} janvier 2011 est la France entière. Les bailleurs sociaux interrogés pour ce nouveau répertoire sont définis par l'article L. 411-10 du code de la construction et de l'habitation (CCH). Il s'agit des organismes HLM, des sociétés d'économie mixte visées à l'article L. 481-1 du CCH, de l'établissement public de gestion immobilière du Nord-Pas-de-Calais, de la société anonyme Sainte-Barbe, de l'association foncière logement mentionnée à l'article L. 313-34 du CCH et des sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association et des organismes bénéficiant de l'agrément prévu à l'article L. 365-2 du 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 1^{er} janvier de l'année de collecte ou au 1^{er} janvier de l'année précédente. Sont toujours exclus les logements foyers, les foyers de travailleurs et les résidences sociales.

Les logements mis en service au 1^{er} janvier de l'année de collecte sont pris en compte dans les résultats.

RPLS au 1er janvier 2011

En 2011, les organismes du champ RPLS qui étaient propriétaires de 1 000 logements ou moins au 1^{er} janvier 2010 n'étaient pas tenus de transmettre les informations nécessaires à la tenue du répertoire. Ils devront le faire à partir de 2012.

Les résultats publiés portent néanmoins sur la totalité du champ RPLS. Le nombre de logements des organismes non répondants (moins de 1,5 % du total) est celui de ces organismes dans l'enquête EPLS au 1^{er} janvier 2010. Le nombre de logements vacants au 1^{er} janvier 2011 a été estimé en appliquant au nombre de logements en location des non répondants la proportion de logements vacants pour les organismes qui ont répondu à RPLS 2011

De EPLS à RPLS

Dans EPLS étaient interrogés les organismes HLM, les SEM et les principaux organismes agréés tels que définis dans les articles R. 353-89 et suivants et leurs annexes, du code de l'habitat et de la construction (articles relatifs aux conventions conclues entre l'État et les bailleurs de logements autres que les organismes d'HLM et les SEM bénéficiaires d'aides de l'État). Ils déclaraient tous les logements locatifs dont ils étaient propriétaires ou gestionnaires, que le propriétaire soit ou non un bailleur social.

A la différence de RPLS, dans EPLS, le logement devait avoir été mis en service au plus tard le 31 décembre de l'année précédant l'enquête.

Pour plus de détails sur les évolutions de périmètre : consulter le site www.statistiques.developpementdurable.gouv.fr, rubrique Logement - Construction/Logement social/Parc des logements locatifs des bailleurs sociaux.

Définition de quelques termes utilisés dans le répertoire

Taux de vacance = part des logements vacants parmi les logements locatifs proposés à la location. Dans RPLS on ne distingue plus la vacance courte de celle supérieure à trois mois; seule la vacance totale est disponible.

Taux de mobilité = part des logements ayant changé d'occupants. C'est le rapport du nombre de logements ayant changé d'occupants au 01/01/N et le nombre de logements en location depuis un an ou plus au 01/01/N. Cet indicateur permet d'évaluer la fluidité et la pression du parc.

Densité = logements du parc des bailleurs sociaux au 1^{er} janvier 2011 / population légale au 01/01/2008 Insee.

Année de mise en location = année d'entrée d'un logement dans le parc locatif social.

Proportion de logements vacants = logements vacants parmi les logements locatifs proposés à la location / logements locatifs proposés à la location.

Proportion de logements ayant fait l'objet d'un emménagement = emménagements dans les logements locatifs proposés à la location depuis au moins un an / logements locatifs proposés à la location en service depuis au moins un an.

Un logement est considéré comme ayant fait l'objet d'un emménagement si le bail en cours au 1^{er} janvier 2011 a pris effet dans le courant de l'année 2010.

Logements nouvellement mis en service = logements locatifs sociaux dont l'année de mise en location est 2010 ou 2011 (au 1^{er} janvier), il s'agit soit de logements neufs, soit de logements remis en location après travaux de réhabilitation, soit de logements qui ne faisaient pas partie du parc locatif des bailleurs sociaux avant leur acquisition.

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

Loyer moyen = valeur au m² de surface corrigée.

Signes conventionnels : - (nul) // (sans objet) .. (non disponible)