

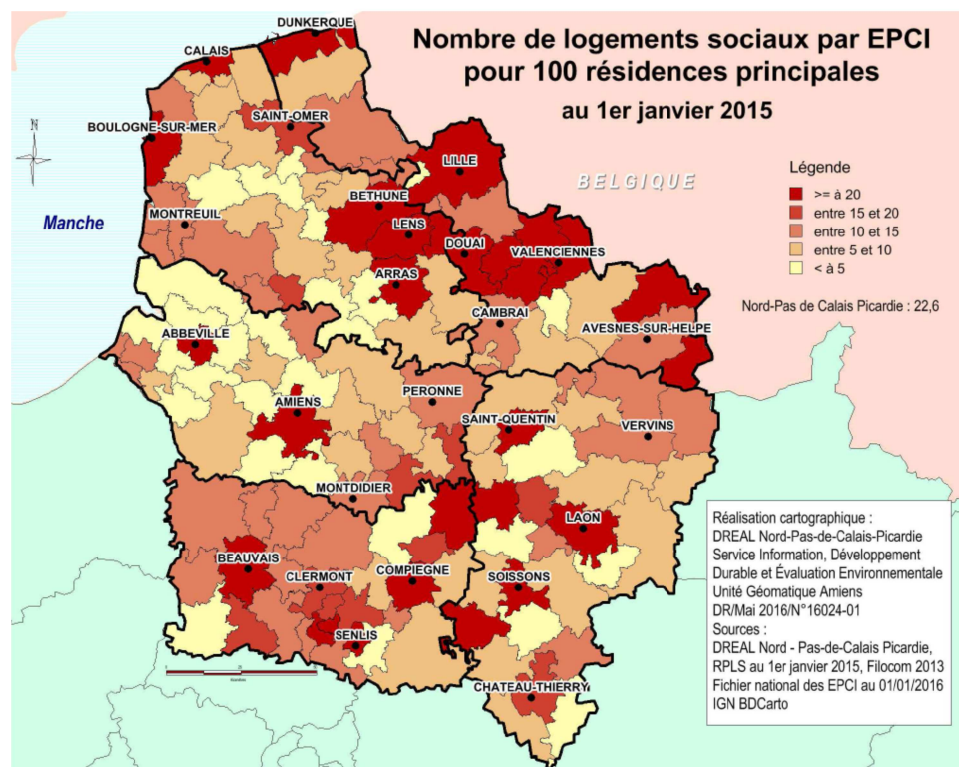
n° 5  
juillet  
2016

## Le parc locatif social en Nord - Pas-de-Calais Picardie au 1<sup>er</sup> janvier 2015

### Les dossiers de la DREAL Nord - Pas-de-Calais Picardie

Au 1<sup>er</sup> janvier 2015, la région Nord – Pas-de-Calais Picardie compte 559 100 logements sociaux. Parmi eux, 9 100 logements ont été mis en service durant l’année 2014. La densité du parc social est de 23 logements pour 100 résidences principales. Parmi les logements disponibles à la location, 2 % étaient vacants début 2015. La vacance est plus prononcée en zone rurale, là où la rotation des logements est également plus importante. Dans la région, un logement social sur dix a changé de locataires en 2014.

Le parc régional comprend davantage de maisons et de grands logements qu’en moyenne. Cela s’explique par la présence importante de logements miniers bâtis avant 1950 dans le parc social du Nord et surtout du Pas-de-Calais. Plus densément peuplés, le Nord et le Pas-de-Calais se distinguent également des trois départements picards par un loyer moyen plus élevé.



## Une densité de logements sociaux au-dessus de la moyenne

Au 1<sup>er</sup> janvier 2015, le parc locatif des bailleurs sociaux s'élève en Nord – Pas-de-Calais Picardie à 559 100 logements. Il s'est accru de 0,9 % par rapport au 1<sup>er</sup> janvier 2014. Durant l'année 2015, 9 100 logements ont été mis en service, essentiellement des logements neufs. Sept d'entre eux sur dix sont des appartements. Deux mille logements sont sortis du parc, le plus souvent vendus ou démolis.

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 Nord – Pas-de-Calais Picardie comme en France métropolitaine.

### Le parc locatif des bailleurs sociaux en Nord - Pas-de-Calais Picardie

Ensemble du parc au 01/01/2015	Proposés à la location		Vides	Pris en charge par une association	Occupés avec ou sans contrepartie financière
	Loués	Vacants			
559 055	510 088	10 338	15 466	5 079	18 084

Source : DREAL Nord - Pas-de-Calais Picardie, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2015

La région compte 23 logements sociaux pour 100 résidences principales, une densité supérieure à la moyenne métropolitaine (17 %) qui place la région en deuxième position derrière l'Île-de-France (25 %). Les logements sociaux sont fortement présents dans les départements du Pas-de-Calais et du Nord où ils forment le quart des logements. Ils le sont un peu moins dans l'Oise (20 % des logements), l'Aisne (17 %) et la Somme (16 %). Les plus grosses densités de logements sociaux se trouvent logiquement dans les unités urbaines où trois résidences principales sur dix appartiennent au parc HLM. Avec la moitié de ses résidences principales dans le parc social, la communauté d'agglomération Creilloise comprend la plus forte densité de logements sociaux de la région, juste devant celles de Lens-Liévin et Hénin-Carvin dans le Pas-de-Calais. Dans une bonne vingtaine de communes du Nord et du Pas-de-Calais, et en Picardie, dans la seule commune de Creil, plus de la moitié des ménages vivent dans un logement social (*carte page 1*).

### Le parc locatif social en Nord - Pas-de-Calais Picardie au 1<sup>er</sup> janvier 2015

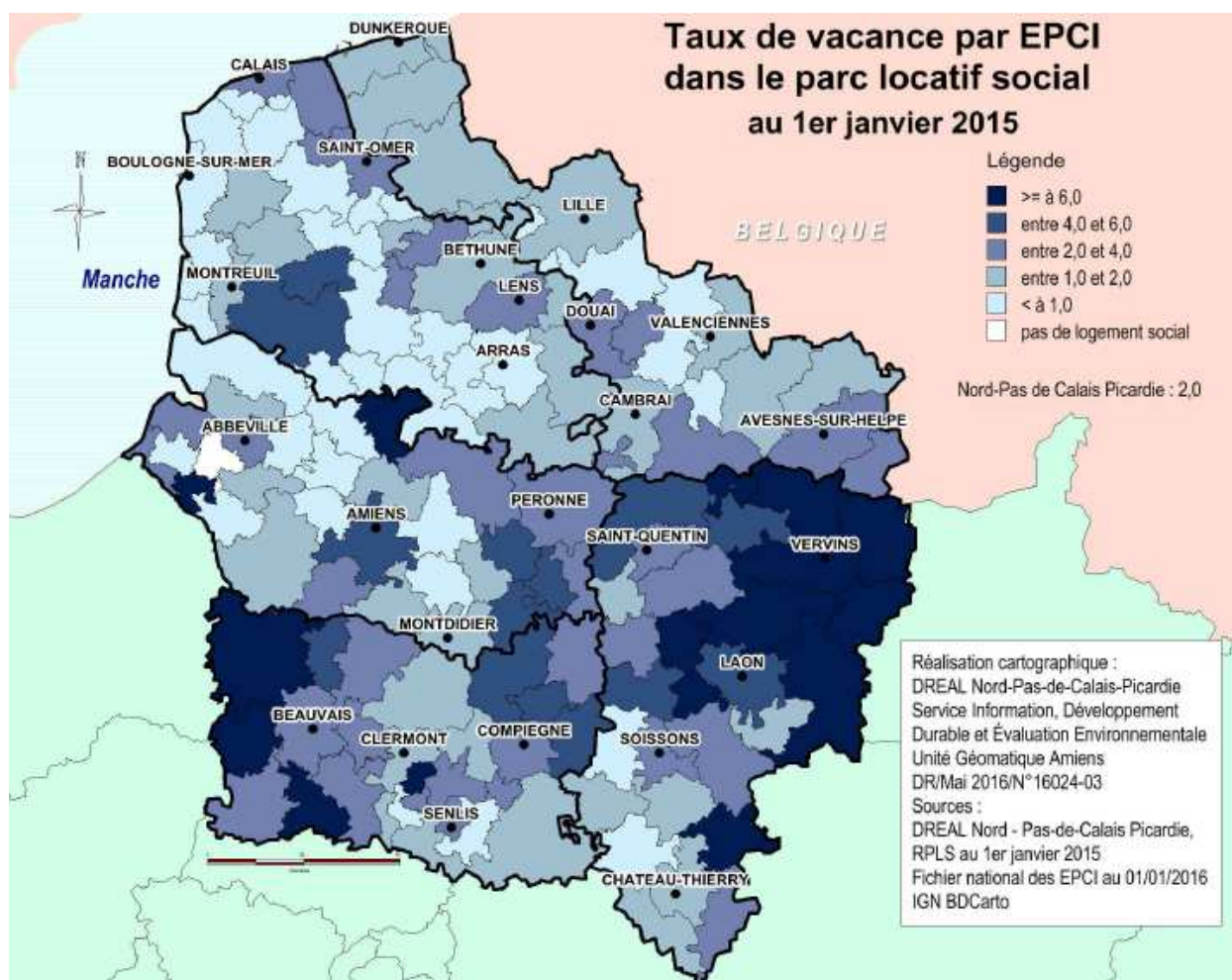
Départements, région, France et EPCI de la région comptant plus de 70 000 habitants	Nombre de logements sociaux au 1 <sup>er</sup> janvier 2015	Evolution 2014-2015 (en %)	Part de logements collectifs (en %)	Part de logements conventionnés (en %)	Nouvelles mises en service au 1 <sup>er</sup> janvier 2015
Aisne	39 859	0,3	74,4	96,8	202
Nord	258 533	1,1	63,2	96,4	5 530
Oise	63 567	1,2	84,4	92,1	1 190
Pas-de-Calais	158 761	0,7	42,8	97,6	1 769
Somme	38 335	0,0	73,4	97,1	427
<b>Nord - Pas-de-Calais Picardie</b>	<b>559 055</b>	<b>0,9</b>	<b>61,3</b>	<b>96,3</b>	<b>9 118</b>
France Métropolitaine	4 701 451	1,4	84,2	93,7	86 267
France de province	3 436 677	1,4	79,4	95,6	67 309
Métropole Européenne de Lille	124 037	1,2	78,8	95,3	3298
CA de Lens - Liévin	48 044	0,0	29,1	97,3	366
CA de Béthune Bruay Noeux et Environs	30 061	1,1	25,7	96,1	288
CU de Dunkerque	28 834	1,4	72,5	95,2	553
CA Valenciennes Métropole	22 302	1,3	49,2	98,3	421
CA Amiens Métropole	23 136	-0,2	87,8	96,5	323
CA de la Porte du Hainaut	15 916	0,8	28,8	99,2	311
CA du Douaisis	19 459	0,4	39,8	96,8	251
CA Maubeuge Val de Sambre	14 200	1,6	60,9	98,8	303
CA d'hénin-Carvin	21 063	1,3	32,7	98,4	351
CA du Boulonnais	14 975	2,4	75,7	98,0	392
CU d'Arras	11 561	1,3	83,1	97,9	206
CC de Flandre Intérieure	4 667	1,0	38,3	97,3	87
CA du Calaisis	11 537	-0,2	76,7	98,4	25
CC Pévèle-Carembault	3 538	0,3	30,7	97,3	35
CA du Beauvaisis	10 181	1,7	87,4	93,6	235
CA de Cambrai	4 117	-0,2	58,6	97,3	0
CC Coeur d'Ostrevent	8 666	-0,5	16,2	98,2	23
CA de Saint Quentin	8 771	-0,1	75,8	97,3	4
CA Creilloise	13 053	1,4	95,8	95,8	211
CA de Saint Omer	5 593	-1,6	73,0	97,8	27
CA de la Région de Compiègne	8 588	-0,5	92,8	96,1	197

Source : DREAL Nord - Pas-de-Calais Picardie, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2015

## Une vacance élevée en Thiérache

Au 1<sup>er</sup> janvier 2015, 2,0 % des logements du parc locatif des bailleurs sociaux sont vacants en Nord – Pas-de-Calais Picardie, 3,1 % en France métropolitaine. Dans la région comme au niveau national, la moitié des logements vacants le sont depuis plus de 3 mois. Cette vacance est plutôt structurelle.

La proportion de logements vacants varie du simple au double entre les départements du Nord et du Pas-de-Calais et ceux de Picardie : de 1,4 % dans le Nord et 1,6 % dans le Pas-de-Calais, elle grimpe à 2,9 % dans l'Oise, 3,5 % dans la Somme et 3,8 % dans l'Aisne. La vacance est plus élevée qu'ailleurs dans certains territoires ruraux, où la demande est vraisemblablement moins forte : dans le plateau picard, le Santerre et surtout en Thiérache où elle dépasse parfois les 10 %. Au niveau national, la proportion de logements vacants est également plus importante dans les territoires plus ruraux comme la Bourgogne, la Franche Comté ou l'Auvergne alors qu'elle est plus faible dans des territoires fortement urbanisés tels l'Île-de-France et le Nord-Pas-de-Calais.



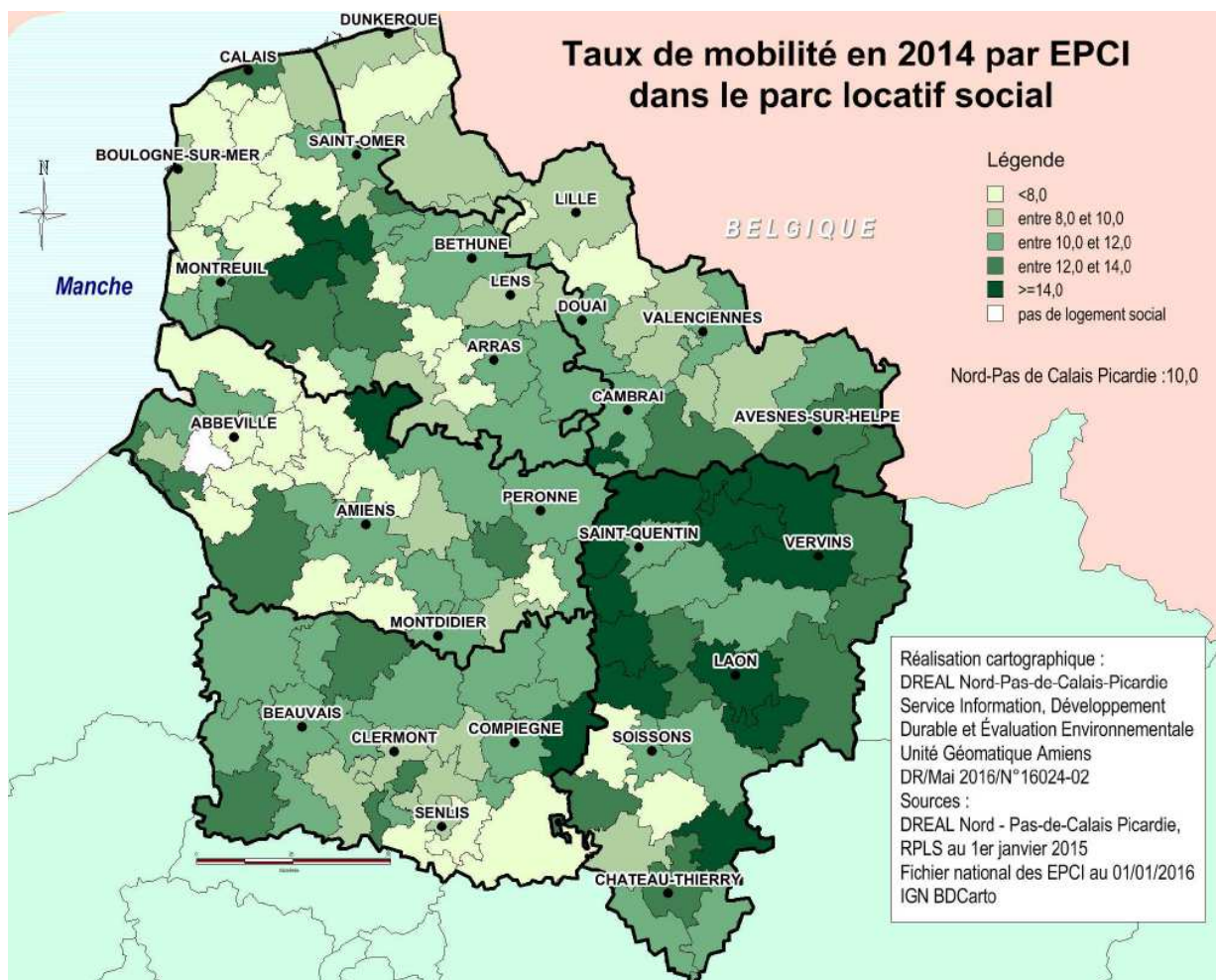
Taux de vacance au 1<sup>er</sup> janvier 2015 et taux de mobilité en 2014

	Nombre de logements proposés à la location (loués ou vacants)	Taux de vacance au 1er janvier 2015 (en %)	Taux de mobilité en 2014 (en %)
Aisne	39 387	3,8	12,6
Nord	243 819	1,4	9,6
Oise	61 871	2,9	10,0
Pas-de-Calais	138 005	1,6	10,1
Somme	37 344	3,5	9,1
Région Nord - Pas-de-Calais Picardie	520 426	2,0	10,0
France métropolitaine	4 510 746	3,1	9,6
France de Province	3 294 636	3,5	10,9

Source : DREAL Nord - Pas-de-Calais Picardie, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2015

## Un logement social sur dix a changé de locataire durant l'année 2014

En Nord – Pas-de-Calais Picardie, 9,8 % des logements ont fait l'objet d'un emménagement en 2014, à peine plus qu'en France métropolitaine (9,4 %). Ce taux de rotation des logements est plus important dans l'Aisne (12,5 %) que dans les quatre autres départements où il va de 9,1 % dans la Somme à 10,0 % dans le Pas-de-Calais. La rotation est souvent plus forte lorsque la vacance est plus élevée, comme dans les arrondissements de Laon ou de Vervins. Au contraire, la rotation et la vacance sont faibles dans les arrondissements de Dunkerque et Lille, les plus densément peuplés de la région, ou dans ceux de Valenciennes et Boulogne-sur-Mer.



## Un parc plus ancien dans le Pas-de-Calais, davantage constitué de maisons et de grands logements

Le parc de logements sociaux est relativement plus ancien dans les parties Nord et Nord Est de la France que dans la moitié Sud et le long de la côte Atlantique. La région Nord – Pas-de-Calais Picardie se situe au milieu, dans la moyenne nationale. Les logements antérieurs à 1970 composent 36 % de son parc. Les constructions postérieures à 1990 en forment un peu plus du quart. Les logements les plus récents, construits depuis 2010, sont 7 %.

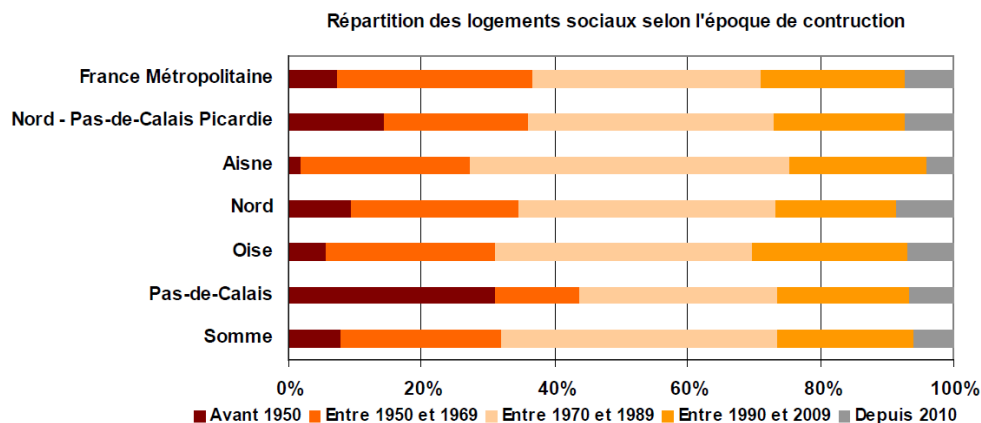
Le Pas-de-Calais se démarque des quatre autres départements par un parc nettement plus ancien : 31 % des logements y sont antérieurs à 1950, contre moins de 10 % dans les quatre autres départements. La proportion de logements sociaux construits avant 1950 atteint même un logement sur deux dans les arrondissements de Béthune et de Lens. Elle est assez forte également dans deux arrondissements du Nord, ceux de Douai (25 %) et de Valenciennes (20 %), également dans le bassin houiller. Une partie de ces logements sont en effet d'anciennes maisons de mineurs.

Dans l'Aisne, le parc social s'est plus fortement développé qu'ailleurs durant les années 70 et 80, la moitié de celui-ci datant de cette époque.

Le parc locatif régional comprend beaucoup moins de logements collectifs qu'en moyenne nationale : 61 % contre 79 % en France de Province. En Île-de-France, la quasi-totalité des logements sociaux sont des appartements. Les logements collectifs sont nettement plus présents dans l'Oise (84 %), l'Aisne (74 %) et la Somme (73 %) que dans le Nord (63 %) et le Pas-de-Calais (43 %). Ainsi, plus de la moitié du parc social est constitué de maisons individuelles dans les arrondissements de Lens, Béthune, Douai ou Valenciennes, le parc des Houillères étant constitué essentiellement de

maisons individuelles sur parcelle en cités jardins. Outre qu'ils sont plus nombreux, les logements sociaux antérieurs à 1950 sont rarement des appartements dans le Nord (18 %) et le Pas-de-Calais (9 %). A contrario, le parc social issu de cette période est pour plus des deux tiers du collectif dans les départements picards.

Le parc régional comprenant davantage de maisons, la taille des logements est également un peu plus grande qu'en moyenne provinciale : 22 % de logements d'une ou 2 pièces (dans la région comme en France), 34 % de 3 pièces (contre 37 %) et 43 % de logements de 4 pièces ou plus (contre 40 %). Dans le département du Pas-de-Calais, un logement sur deux comprend 4 pièces ou plus. Dans la Somme, où plus de la moitié des logements sociaux se trouvent sur la commune d'Amiens, les 3 pièces prédominent sur les logements plus grands.



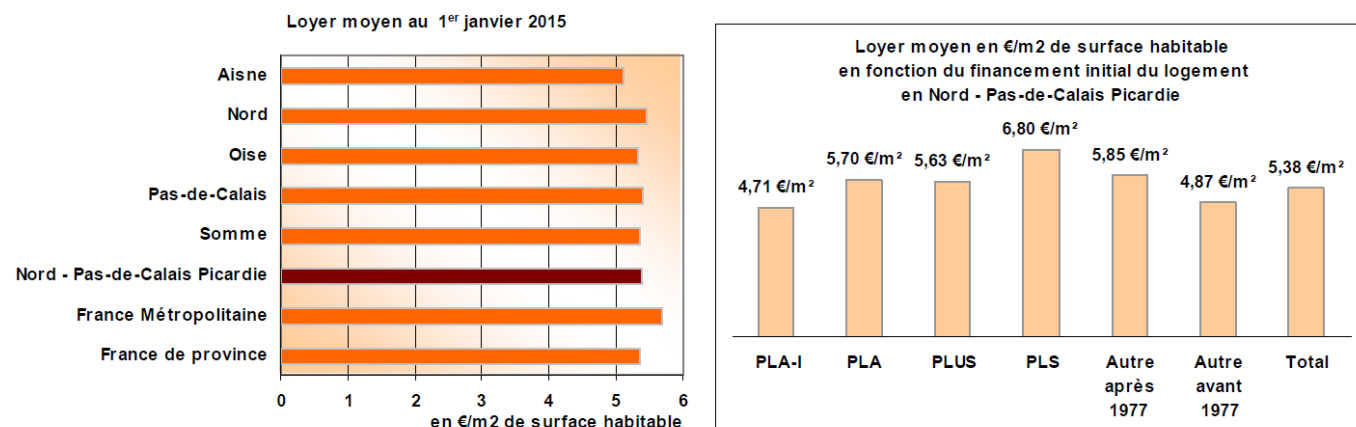
Source : DREAL Nord - Pas-de-Calais Picardie, RPLS au 1er janvier 2015

Le type de construction a évolué au fil du temps. Peu présent avant 1950 (18 %), l'habitat collectif s'est fortement développé dans le parc social entre 1950 et 1989 (75 %), pour reculer ensuite (52 % entre 1990 et 2010), et reprendre à partir de 2010 (63 %). Parallèlement, comme au niveau national, la construction des trois pièces gagne du terrain sur celle des logements plus grands depuis 2010. En revanche, celle des logements d'une pièce ou deux stagne dans la région alors qu'elle progresse au niveau national (tableau page 6).

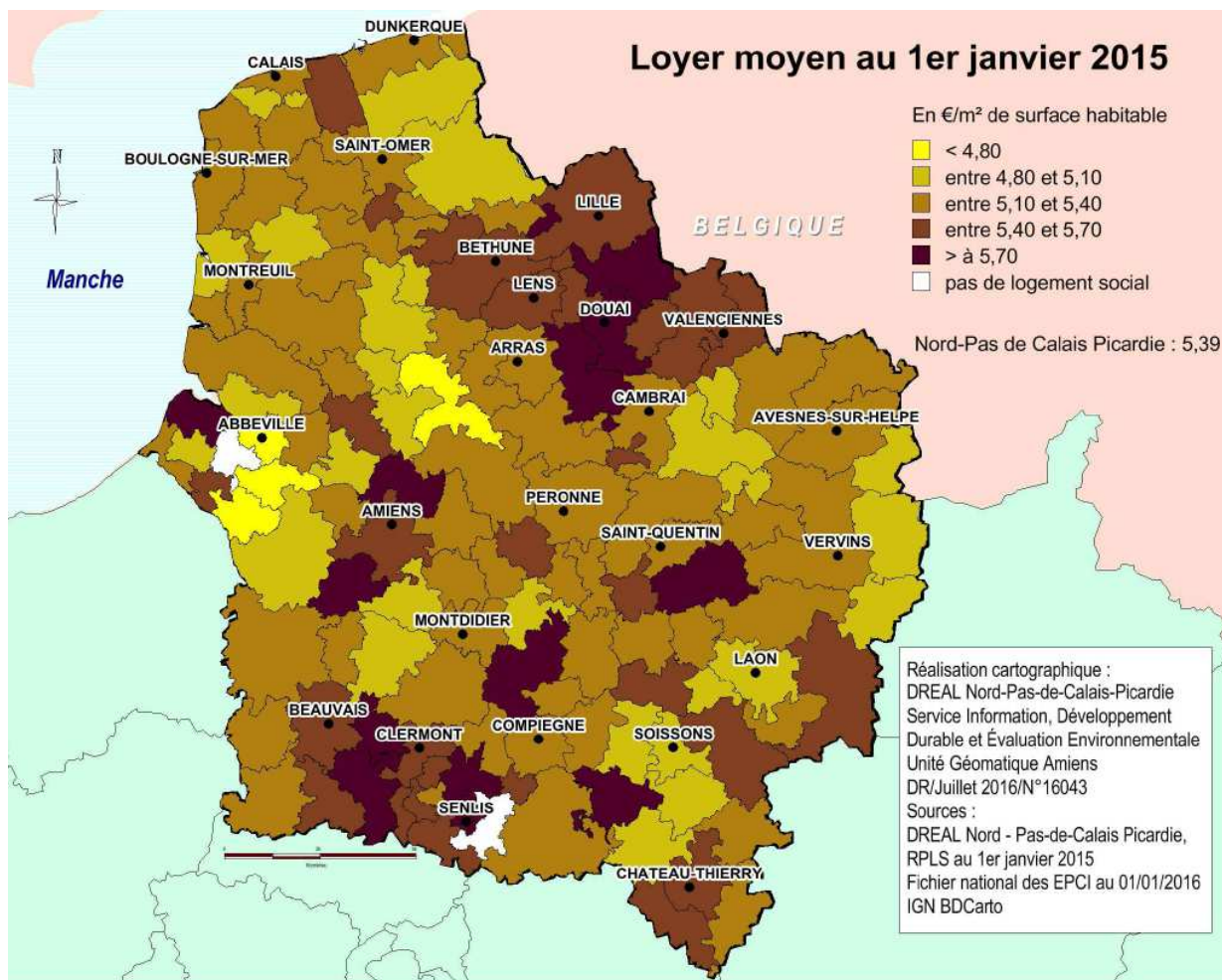
### Un loyer moyen plus élevé dans les territoires densément peuplés

Au 1<sup>er</sup> janvier 2015, le loyer s'élève en moyenne dans le parc locatif social régional à 5,39 euros par mètre carré de surface habitable, presque égal à celui de France de Province. Avec respectivement 6,70 €/m<sup>2</sup> et 5,78 €/m<sup>2</sup>, les régions Île-de-France et Provence-Alpes-Côte d'Azur présentent des loyers moyens nettement plus élevés qu'ailleurs. Le loyer mensuel moyen est aussi plus élevé dans les départements plus urbanisés du Nord (5,44) et du Pas-de-Calais (5,41) que dans les départements picards, notamment dans les grosses agglomérations de Lille, Valenciennes, Lens, Béthune et Douai. Il est élevé aussi au pourtour d'Amiens et au sud de l'Oise. L'Aisne détient le loyer moyen le plus bas des cinq départements avec 5,12 €/m<sup>2</sup>. Du fait de sa proximité avec l'Île-de-France, l'arrondissement de Château-Thierry a pourtant un loyer moyen comparable à ceux de l'Oise et la Somme. La Somme présente aussi de fortes disparités de loyers : l'arrondissement d'Abbeville détient avec 4,78 €/m<sup>2</sup> le loyer moyen le plus faible de la région alors que celui d'Amiens atteint 5,55 €/m<sup>2</sup> (carte page 6).

Outre la localisation du logement, d'autres facteurs influent sur le montant du loyer comme l'année de construction ou le mode de financement. Ainsi, le loyer moyen des logements sociaux construits depuis les années 1990 atteint 5,90 €/m<sup>2</sup>, nettement supérieur à celui des logements bâtis auparavant (5,16 €/m<sup>2</sup>). Les logements financés par le PLS (prêt locatif social) ont un loyer moyen supérieur de 2,10 €/m<sup>2</sup> à ceux financés par le PLAI (prêt locatif aidé d'intégration).



Source : DREAL Nord-Pas-de-Calais Picardie, RPLS au 1er janvier 2015



**Le parc locatif social en Nord - Pas-de-Calais Picardie au 1er janvier 2015 selon l'époque de construction**

	part de logements collectifs (en %)	part de logements de ... (en %)				Loyers moyens en €/m <sup>2</sup> de surface habitable
		1 ou 2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces ou plus	
<b>Ensemble du parc</b>	<b>61,3</b>	<b>22,3</b>	<b>34,4</b>	<b>31,6</b>	<b>11,8</b>	<b>5,39</b>
Avant 1950	17,5	6,7	28,6	48,6	16,1	5,33
Entre 1950 et 1969	75,9	20,0	35,3	33,3	11,3	4,99
Entre 1970 et 1989	74,8	28,9	34,0	24,8	11,4	5,20
Entre 1990 et 2009	51,6	23,3	34,6	30,8	11,4	5,94
Depuis 2010	63,3	23,9	40,3	28,5	7,2	5,90

Source : DREAL Nord - Pas-de-Calais Picardie, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2015

### Par le biais du financement, l'État intervient dans la construction du logement social

Le financement et l'âge du parc sont également en partie liés : ainsi, en Nord - Pas-de-Calais Picardie, 42 % des logements sociaux ont reçu un financement antérieur à 1977. Parmi les logements financés depuis 1977 dans la région, 13 % l'ont été avec un prêt locatif aidé (PLA-PLAI), 75 % avec un prêt locatif à usage social (PLUS) et 9 % avec un prêt locatif social (PLS). Les 3 % restant ont bénéficié d'un autre financement.

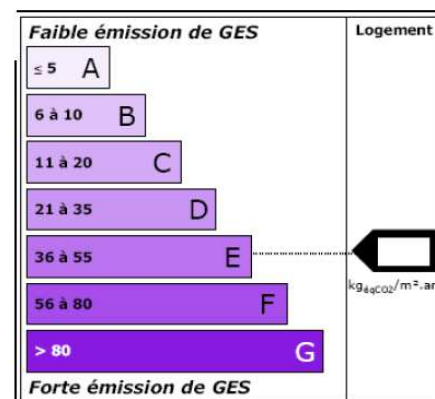
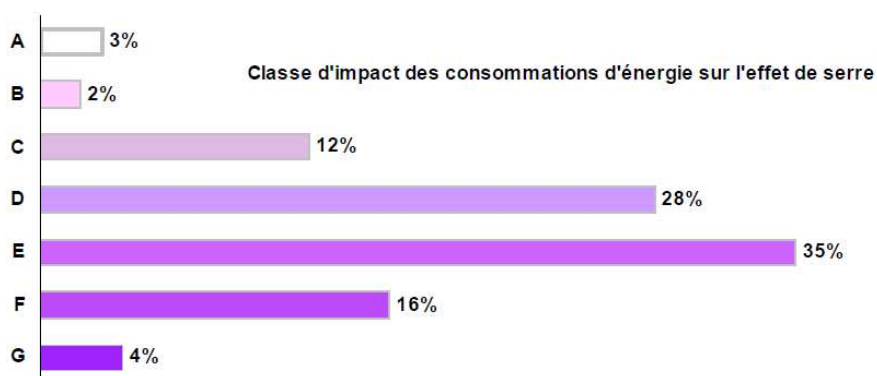
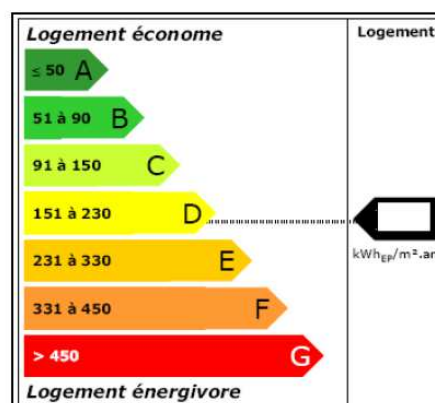
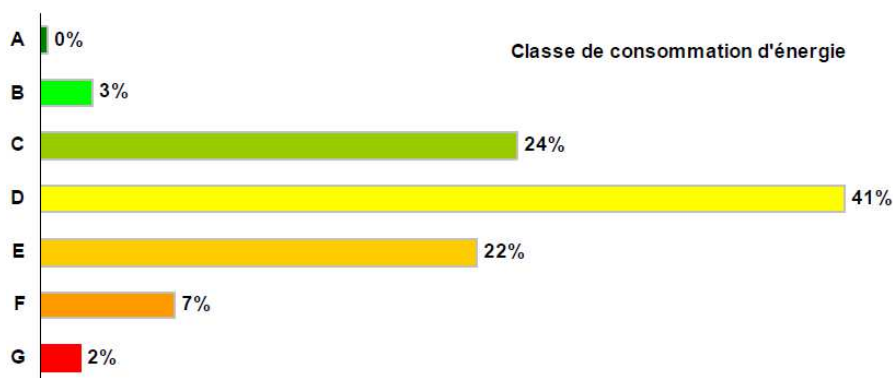
Le financement du logement social évolue en fonction des priorités de l'État en matière de logement. Au lendemain de la Seconde Guerre mondiale, l'urgence est à la reconstruction, l'État met en place un système de financement qui repose sur des aides à la pierre, versées aux producteurs de logements. 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, qui détient le monopole de leur distribution, accorde ces prêts en fonction du type de logement social souhaité.

## Des logements énergiquement moins performants qu'en moyenne nationale

Au 1<sup>er</sup> janvier 2015, un diagnostic de performance énergétique (DPE) a été réalisé dans deux tiers des logements du Nord – Pas-de-Calais Picardie, un peu moins qu'en France métropolitaine. Seules les régions Provence-Alpes-Côte d'Azur et Île-de-France affichent un taux de DPE réalisés inférieur à la notre. 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. Avec quatre logements sociaux diagnostiqués sur cinq, l'Aisne se situe bien devant les quatre autres départements. La Somme, qui en compte à peine la moitié est à la traîne, l'arrondissement d'Amiens étant le plus en retard de tous.

La performance énergétique des logements sociaux est moins bonne dans la région 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. Seuls 27 % des logements diagnostiqués dans la région s'inscrivent en classes A, B ou C, les plus performantes en termes de consommation d'énergie, contre 32 % en moyenne nationale. La classe de consommation énergétique du logement est liée à sa date de construction : 70 % des logements classés A ou B ont été construits depuis 2010. A contrario, 31 % des logements sont étiquetés E, F ou G en Nord – Pas-de-Calais Picardie contre 28 % en moyenne nationale. Il s'agit le plus souvent de logements anciens, difficiles à chauffer, pour lesquels les économies réalisables sont très importantes. Des écarts similaires entre la région et la moyenne nationale s'observent pour les rejets de gaz à effet de serre. L'ancienneté du logement joue plus fortement encore sur ce type d'émissions.

Diagnostic de performance énergétique au 1<sup>er</sup> janvier 2015  
en Nord - Pas-de-Calais Picardie



Source : DREAL Nord - Pas-de-Calais Picardie, RPLS au 1er janvier 2015

### Pour en savoir plus :

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

et

<http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/logement-construction/i/logement-social.html>

## Note explicative :

### RPLS au 1er janvier 2015

Le répertoire du parc locatif des bailleurs sociaux a été mis en place en 2011, succédant à l'enquête sur le parc locatif social (EPLS).

Le champ géographique du répertoire au 1er janvier 2015 est la France entière (Mayotte n'est pas enquêté dans le cadre de 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 2014 et le 1er janvier 2015. 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 2015 / nombre de résidences principales en 2013 (source DGFip).

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

**Taux de mobilité** : 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 2015 a pris effet dans le courant de l'année 2014.

**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.

**Pièces du logement** : sont comptées les pièces principales du logement, c'est-à-dire destinées au séjour ou au sommeil. Sont donc exclues les pièces de service, telles que cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs, ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances.

**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/m<sup>2</sup>) à G (consommation importante, supérieure à 450 kilowattheures/m<sup>2</sup>). 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/m<sup>2</sup>) à G (émission importante, supérieure à 80 kilos d'équivalent carbone/m<sup>2</sup>).

Conception – réalisation :

**DREAL**  
Nord - Pas-de-Calais Picardie  
Service IDDÉE  
Atelier des données

Anne Évrard

Éric Kaczmarek

Dominique Roussel (cartographie)

Contacts :

**Didier Paluch**  
tél. : 03 20 40 53 60  
[didier.paluch@developpement-durable.gouv.fr](mailto:didier.paluch@developpement-durable.gouv.fr)

**Éric Kaczmarek**  
tél. : 03 20 13 65 98  
[Eric.Kaczmarek@developpement-durable.gouv.fr](mailto:Eric.Kaczmarek@developpement-durable.gouv.fr)

Les dossiers de la DREAL  
Nord – Pas-de-Calais Picardie

56 rue Jules Barni  
80040 AMIENS Cedex 1  
44 rue de Tournai CS 40259  
59019 LILLE Cedex

Directeur de la Publication :  
Vincent MOTYKA

courriel de la DREAL :  
[Dreal-nord-pdc-picardie@developpement-durable.gouv.fr](mailto:Dreal-nord-pdc-picardie@developpement-durable.gouv.fr)

ISSN papier : XX-XX  
ISSN en ligne : XX-XX

Dépôt légal : 3<sup>e</sup> trim 2016

impression DREAL