

# Atlas

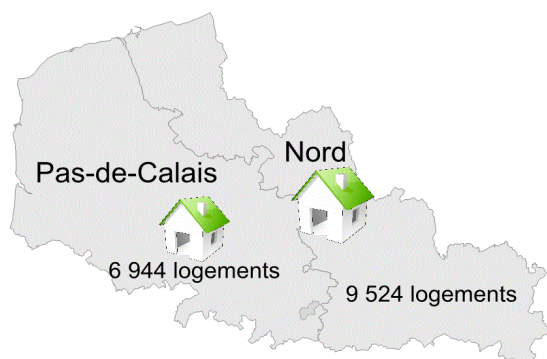
## La construction de logements et le parc locatif social dans les territoires



novembre 2013



### Moyenne annuelle des constructions neuves sur 10 ans



La population du Nord - Pas-de-Calais s'élève à 4 millions d'habitants. Depuis 1999, la région a connu une croissance modeste de sa population de 1 %, grâce à un solde naturel positif qui compense son déficit migratoire.

Le parc comporte 1,8 million de logements dont une grande part de logements individuels (72 %). Le rythme moyen de construction sur 10 ans (de 2001 à 2011) est de 16 468 logements. L'activité de construction est relativement stable depuis 2001 avec un pic d'activité entre 2005 et 2007 à plus de 20 000 logements construits.

Le parc de logements sociaux compte plus de 400 000 unités, ce qui représente 23 % du parc des résidences principales (contre 15 % en moyenne nationale). La croissance du parc social sur les 10 dernières années a été plus faible que la moyenne nationale. La moyenne annuelle des mises en location sur 10 ans est de 5 060 logements (et de 6 072 en 2011). La surface moyenne des logements est de 70 m<sup>2</sup> pour un loyer moyen de 395 €/mois. Les coûts de production sont passés de 74 k€ en 2001 à 134 k€ en 2012 (contre 131 k€ en 2012 en moyenne hors Île-de-France), avec une part importante du financement sur fonds propres des organismes.

Nord-Pas-de-Calais

### Chiffres sociodémographiques clés en 2010

Département	Population en 2010	Taux de variation de la population (1999-2010)	Dont solde naturel	Dont solde migratoire	Revenu fiscal médian / ménage en €	Indice d'inégalité de revenus*	Taux de chômage **	Taille des ménages	Part des - de 20 ans	Part des + de 60 ans
Nord	2 576 770	0,9 %	6,3 %	- 5,4 %	25 887	0,38	13,9 %	2,4	27 %	19 %
Pas-de-Calais	1 461 387	1,3 %	4,3 %	- 3,0 %	24 623	0,36	14,2 %	2,4	27 %	21 %
Nord-Pas-de-Calais	4 038 157	1,0 %	5,6 %	- 4,6 %	25 411	0,38	14,0 %	2,4	27 %	20 %
France métropolitaine	62 765 235	7,2 %	4,6 %	2,6 %	28 511	0,36	10,4 %	2,3	24 %	23 %

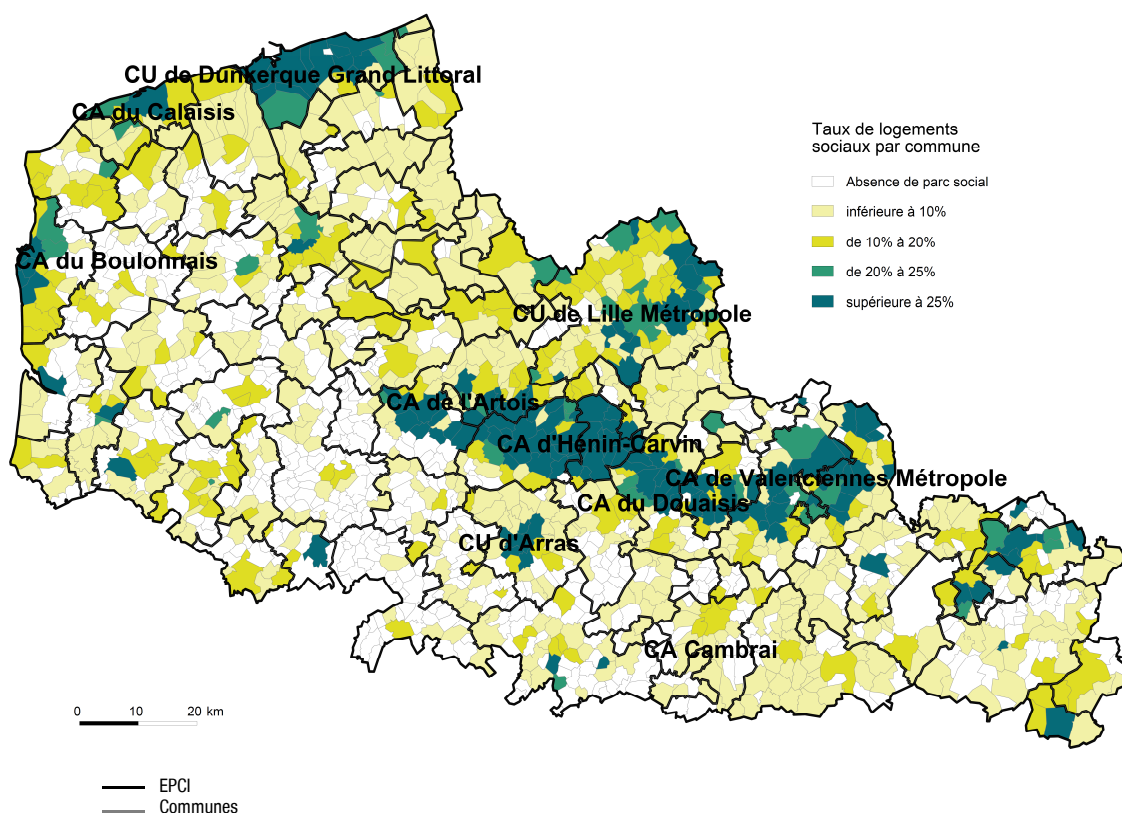
Source : INSEE \*L'indice d'inégalité de revenus est donné par l'indice de Gini \*\* Estimations du taux de chômage au T1 2013

## Chiffres clés sur le parc de logements en 2011

		Nombre de logements	Évolution du parc entre 1999 et 2010	Taux de logements sociaux	Part de logements individuels	Part de propriétaires	Construction neuve 2011	Moyenne annuelle construction neuve 2001-2011
Dépt.	Nord	1 132 422	9 %	22 %	68 %	56 %	11 060	9 524
	Pas-de-Calais	673 865	11 %	24 %	78 %	57 %	5 376	6 944
	<b>Nord-Pas-de-Calais</b>	<b>1 806 287</b>	<b>10 %</b>	<b>23 %</b>	<b>72 %</b>	<b>56 %</b>	<b>16 436</b>	<b>16 468</b>
France métropolitaine		32 520 024	14 %	15 %	56 %	58 %	343 166	364 050
8 principaux EPCI	CU de Lille Métropole	497 912	11 %	24 %	55 %	47 %	5 429	3 943
	CA de Lens - Liévin	104 485	8 %	45 %	81 %	41 %	638	915
	CA de l'Artois	89 991	9 %	30 %	85 %	51 %	850	909
	CU de Dunkerque Grand Littoral	89 671	22 %	32 %	58 %	46 %	697	617
	CA de Valenciennes Métropole	86 275	11 %	25 %	71 %	47 %	698	923
	CA du Douaisis	66 245	10 %	29 %	76 %	50 %	855	549
	CA de la Porte du Hainaut	61 858	8 %	25 %	88 %	54 %	390	450
	CA du Boulonnais	58 716	9 %	26 %	54 %	42 %	382	439
	<b>8 principaux EPCI</b>	<b>1 055 153</b>	<b>11 %</b>	<b>27 %</b>	<b>65 %</b>	<b>47 %</b>	<b>9 939</b>	<b>8 745</b>

Sources : INSEE, RPLS 2012 et SIT@DEL 2

Taux de logements sociaux par commune en 2011



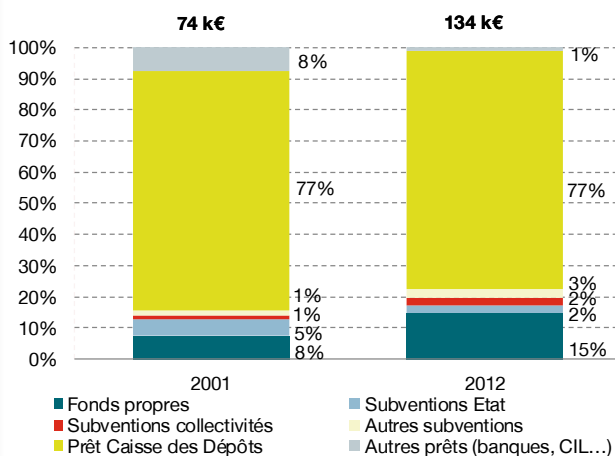
Chiffres clés sur le parc de logements sociaux en 2011

		Nombre de logements	Évolution du parc entre 2001 et 2011	Part de logements individuels	Part de logements en ZUS	Surface moyenne (en m <sup>2</sup> )	Loyer moyen (en €/mois)	Démolitions 2011	Mises en location 2011	Moyenne de mises en location sur 10 ans
Dépt.	Nord	248 436	7 %	36 %	22 %	69	391	1 756	4 336	3 273
	Pas-de-Calais	153 933	5 %	58 %	21 %	71	401	606	1 736	1 788
Nord-Pas-de-Calais		402 369	6 %	45 %	22 %	70	395	2 362	6 072	5 060
France métropolitaine		4 524 350	10 %	17 %	24 %	67	398	21 385	83 351	64 600
8 principaux EPCI	CU de Lille Métropole	118 382	7 %	21 %	21 %	67	382	547	2 194	1 487
	CA de Lens - Liévin	47 252	1 %	71 %	24 %	72	411	252	374	402
	CA de l'Artois	26 450	0 %	74 %	19 %	70	407	89	231	253
	CU de Dunkerque Grand Littoral	27 642	7 %	27 %	32 %	72	392	135	423	376
	CA de Valenciennes Métropole	21 792	3 %	50 %	32 %	67	401	385	464	263
	CA du Douaisis	18 769	9 %	60 %	18 %	70	421	11	126	219
	CA de la Porte du Hainaut	15 110	8 %	71 %	22 %	72	407	27	283	176
	CA d'Hénin-Carvin	20 400	2 %	69 %	17 %	70	397	112	183	179
	8 principaux EPCI		295 79	5 %	45 %	23 %	69	396	1 558	4 278

Source : RPLS 2001 à 2012

Le parc social a crû de 6 % entre 2001 et 2011 avec une moyenne de mises en location sur 10 ans de 5 060 logements. Le rythme des mises en location s'est accéléré progressivement en passant de plus de 3 500 logements en 2001 à près de 6 000 en 2011 avec un pic d'activité en 2010 de près de 7 000 logements mis en location. La région Nord - Pas-de-Calais possède le troisième plus important parc locatif social régional et est aussi troisième en termes de logement social par habitant (100 pour 1 000 habitants contre 72 pour 1 000 au niveau national), derrière la région Champagne-Ardenne et l'Île-de-France. Par ailleurs, la part de logements individuels est très importante (45 % contre 17 % en moyenne nationale) notamment en raison du caractère très majoritairement individuel du parc de Maisons & Cités SOGINORPA.

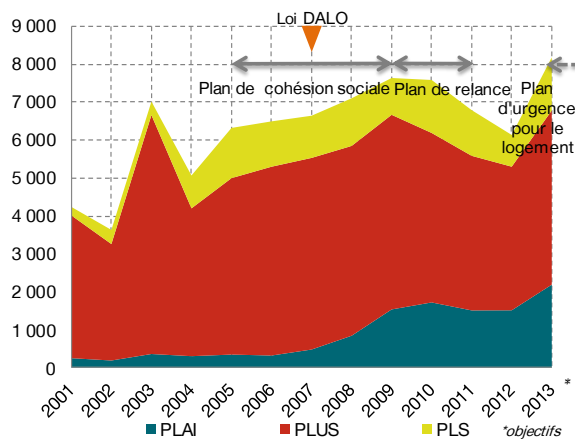
Plan de financement moyen des logements sociaux en 2001 à 2012 en Nord-Pas-de-Calais



Le coût de production par logement a fortement augmenté (+81 %) entre 2001 et 2012 mais plus lentement que la moyenne nationale hors Île-de-France (+104 %).

Le financement a aussi évolué. Déjà en 2001, les organismes de logements sociaux finançaient une part importante des logements sur fonds propres (8 %, soit 6 k€). En 2012, ce phénomène s'est amplifié, la part des fonds propres atteignant 15 % du financement, soit 20 k€.

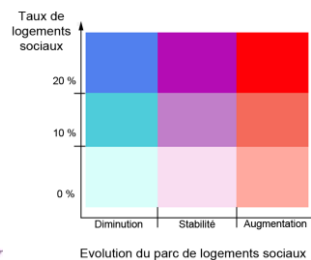
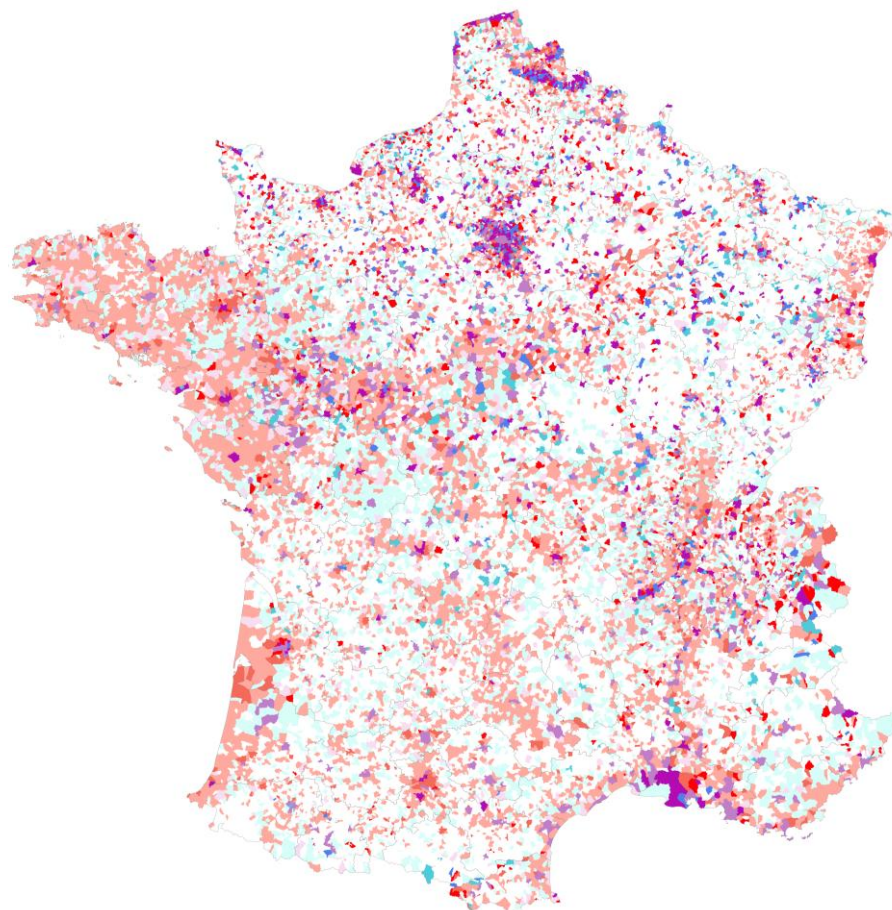
Agréments délivrés par l'État de 2001 à 2012 en Nord-Pas-de-Calais pour la production de logements sociaux



Le pic de 2003 s'explique par la participation de la région à l'expérimentation du dispositif de relance de la production locative sociale, qui visait à adapter les dotations départementales aux besoins locaux.

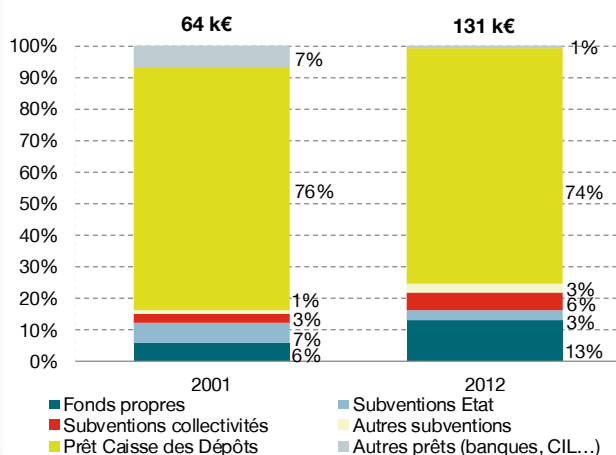
Le nombre d'agrément délivrés a progressé lors du Plan de cohésion sociale, de 6 320 agréments en 2005 à 7 636 en 2009. En 2013, le gouvernement a fixé un objectif de plus de 8 000 logements.

## Taux de logements sociaux en 2011 et évolution du parc de logements sociaux depuis 2001

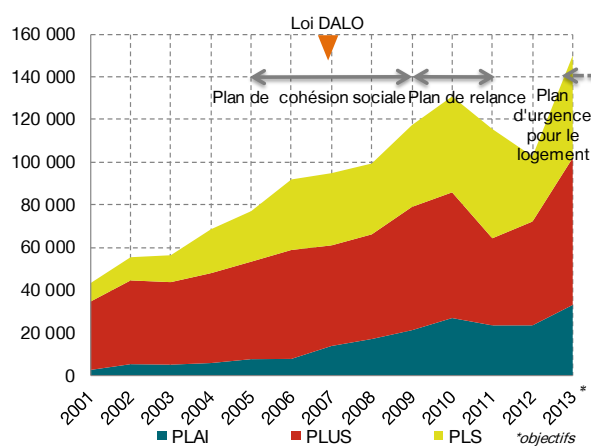


Aide à la lecture : la légende se lit en deux dimensions. Par exemple, la couleur bleu foncé indique que le parc locatif social représente une part importante du parc de résidences principales (plus de 20 %) mais, qu'entre 2001 et 2011, le nombre de logements du parc locatif social a baissé.

### Plan de financement moyen des logements sociaux en 2001 et 2012 (France métropolitaine hors Île-de-France)



### Agréments délivrés par l'État de 2001 à 2012 pour la production de logements sociaux



#### Septembre 2013

Cette publication régionale est extraite de l'Atlas national disponible sur demande : [etudesdfe@caissedesdepots.fr](mailto:etudesdfe@caissedesdepots.fr)

**Avertissement** : cette publication a été réalisée à titre indépendant par le service Etudes économiques et marketing de la direction des fonds d'épargne. La Caisse des Dépôts n'est en aucun cas responsable de la teneur des informations contenues dans cette publication, y compris toute divulgation ou utilisation qui en serait faite par quiconque.

#### Sources des données :

**Construction neuve (2001 à 2011)** : données issues de Sit@del 2 en « date réelle ».

**Locatif social** : RPLS de 2001 à 2012.

**Population et nombre de logements** : INSEE, population municipale 2010 dite « légale » au 1<sup>er</sup> janvier 2013.

#### Méthode de calcul :

**Taux de logements sociaux** : nombre de logements sociaux (RPLS) rapporté au nombre de résidences principales (INSEE). Non comparable au taux article 55 de la loi SRU.

**Plans de financement** : logements familiaux PLUS, PLAI et PLS financés sur Fonds d'épargne (construction et acquisition).

**Indice de Gini du revenu fiscal (ici par unité de consommation)** : indicateur du degré de concentration des revenus fiscaux (0 : inégalité minimale ; et 1 : inégalité maximale).

**Taille des ménages** : nombre moyen d'occupants par résidence principale en 2010.

**Loyer** : loyer du logement + loyers annexes.

**Solde migratoire** : solde apparent des entrées et sorties, se calcule par différence entre la variation de population entre deux années et l'excédent naturel (naissances - décès).

**Direction des fonds d'épargne**  
72, avenue Pierre Mendès-France  
75914 Paris cedex 13  
Tél. : 01 58 50 00 00  
<http://www.cdc-net.com/habitat>

