



Le parc locatif social en Normandie

310 000 logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2019

Cet état des lieux du parc locatif social au 1^{er} janvier 2019 permet de mesurer les efforts réalisés par les acteurs publics régionaux pour développer et améliorer l'offre de logements sociaux dans la région Normandie. En progression annuelle constante, le parc locatif social représente 21 % des résidences principales normandes, soit un taux supérieur à celui de la France métropolitaine. L'offre nouvelle se caractérise par des logements plus petits, dotés d'une meilleure performance énergétique.

Olivier MORZELLE

Directeur régional de l'environnement,
de l'aménagement et du logement

Au 1^{er} janvier 2019, le parc locatif des bailleurs sociaux normands est composé de 310 181 logements, en progression de 2,5 % sur un an. Il est constitué de deux tiers de logements de taille moyenne et un quart de logements individuels. En 2018, près de 3 000 nouveaux logements ont été mis en service et 1 500 logements sont sortis du parc.

Au 1^{er} janvier 2019, la vacance de plus de trois mois du parc, en baisse de 0,2 point par rapport à l'année précédente, s'élève à 2 %. 11,1 % des logements ont changé de locataires au cours de l'année 2018. Le loyer moyen par m² de surface habitable est de 5,32 €/m². L'offre locative sociale en Normandie représente ainsi 6,2 % du parc locatif social de la France métropolitaine. Parmi les 290 800 logements proposés à la location, près de 280 500 sont

loués avec un contrat de location et 10 300 sont vacants. 17 000 autres logements sont exempts du marché de la location : 41 % sont vides en attente de travaux ou démolition, 16 % sont pris en charge par une association et 43 % sont des logements de fonction occupés avec ou sans contrepartie financière.

Le parc locatif des bailleurs sociaux selon le mode d'occupation

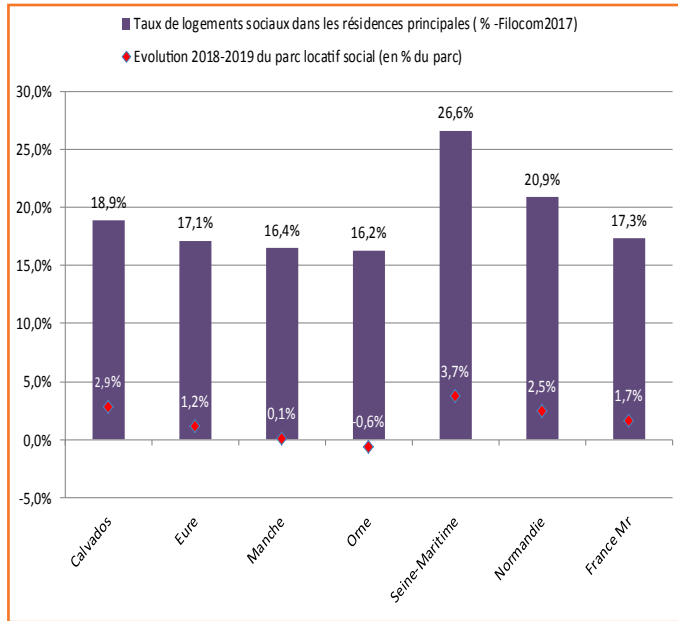
Mode d'occupation		Nombre de logements au 01/01/2019
Proposés à la location	loués	280 463
	vacants	10 333
Vides		7 069
Pris en charge par une association		2 705
Occupés avec ou sans contrepartie financière		7 264
Ensemble du parc social		307 834
Parc non conventionné des SEM		2 347
Ensemble du parc locatif des bailleurs sociaux		310 181

21 % des résidences principales sont des logements sociaux

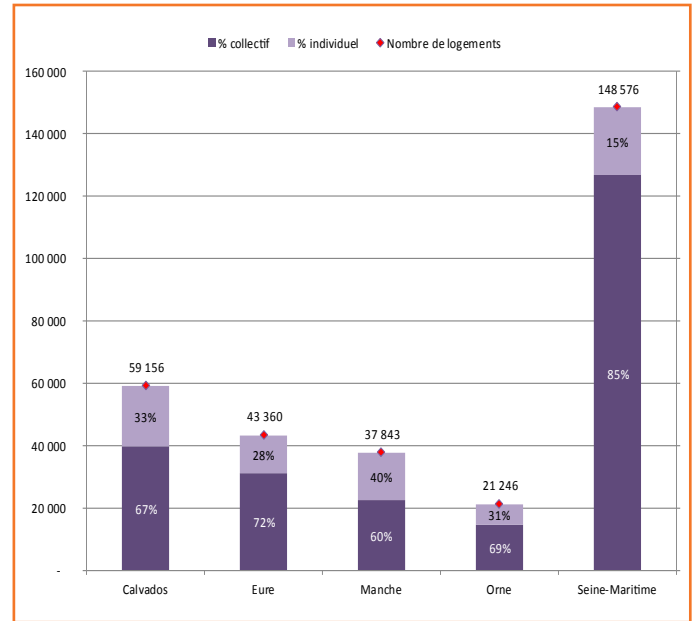
En Normandie, au 1^{er} janvier 2019, on dénombre 21 logements locatifs sociaux pour 100 résidences principales, proportion plus élevée que dans l'ensemble du parc de la France métropolitaine (17,3 %).

La plus forte densité de logements sociaux de la région se situe en Seine-Maritime, à 26,6 %. C'est aussi ce département qui enregistre la plus forte évolution de logements sociaux entre 2018 et 2019 (+ 3,7 %) suivi par le Calvados (+ 2,9 %).

Part et évolution des logements sociaux



Parc locatif social au 1^{er} janvier 2019



Source SDES-RPLS 2018 et 2019 - Filocom 2017

Un quart de logements individuels

Le parc locatif social normand se compose de près d'un quart de logements individuels (24 %). C'est 8 points de plus que le parc locatif social de la France métropolitaine (16 %). Les écarts sont importants entre 2 départements : alors que la Seine-Maritime connaît une part de l'individuel voisine de celle de la France, 40 % des logements sociaux de la Manche sont des maisons. Le taux de l'habitat individuel des 3 autres départements varie, plus ou moins, autour de 30 %.

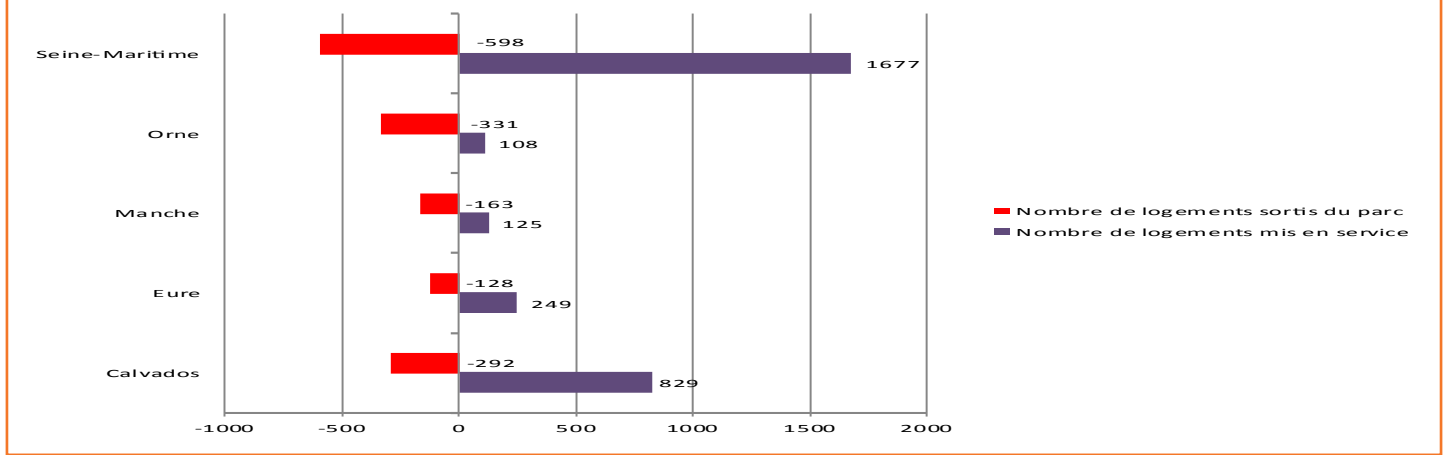
Stabilité des mises en service et baisse des sorties de parc

En 2018, les bailleurs sociaux ont mis en service 2 990 nouveaux logements dans le parc locatif social normand soit 100 logements de moins que le précédent contingent. Ces mises en service représentent 1 % du parc social régional, proportion légèrement inférieure à celle de la France métropolitaine (1,6 %). Les nombres les plus importants de mises en service ont lieu en Seine-Maritime (1 677) et dans le Calvados (829).

Sur la même période, 1 510 logements sont sortis du parc locatif régional au titre des ventes, démolitions ou changement d'usage, soit 220 logements de moins qu'en 2017. Les démolitions représentent 51,4 % des sorties de parc alors que les ventes y représentent 42,3 %.

Tous les logements du répertoire du parc locatif social sont pris en compte dans cette publication sans aucun filtre sur le type de financement, la catégorie d'organisme ou le conventionnement

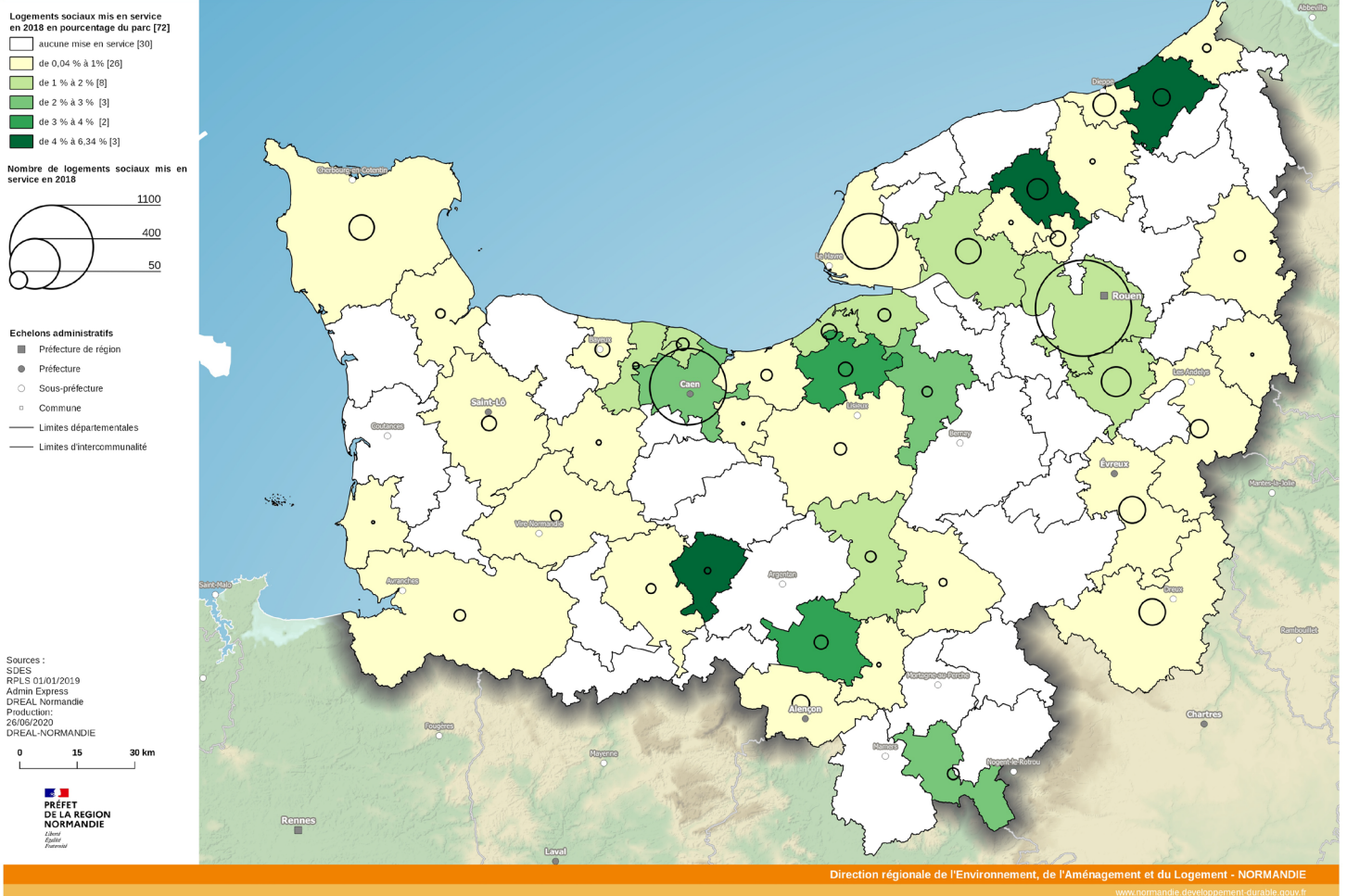
Logements mis en service et sortis du parc durant l'année 2018



Source SDES-RPLS au 1^{er} janvier 2019
Cf méthodologie

En nombre, les mises en service de logements, en 2018, se sont concentrés entre la métropole Rouen Normandie, la CU du Havre et la CU de Caen la mer (2 090 unités). En proportion du parc existant, les nouvelles mises en location sont les plus importantes sur 2 communautés de communes de Seine-Maritime (Plateau de Caux et Falaises du Talou), sur la CC du val d'Orne, mais aussi sur le littoral du Calvados. Seul le département de l'Orne voit son parc total très légèrement diminuer entre 2018 et 2019 (- 0,6 %).

Les logements locatifs sociaux mis en service en 2018

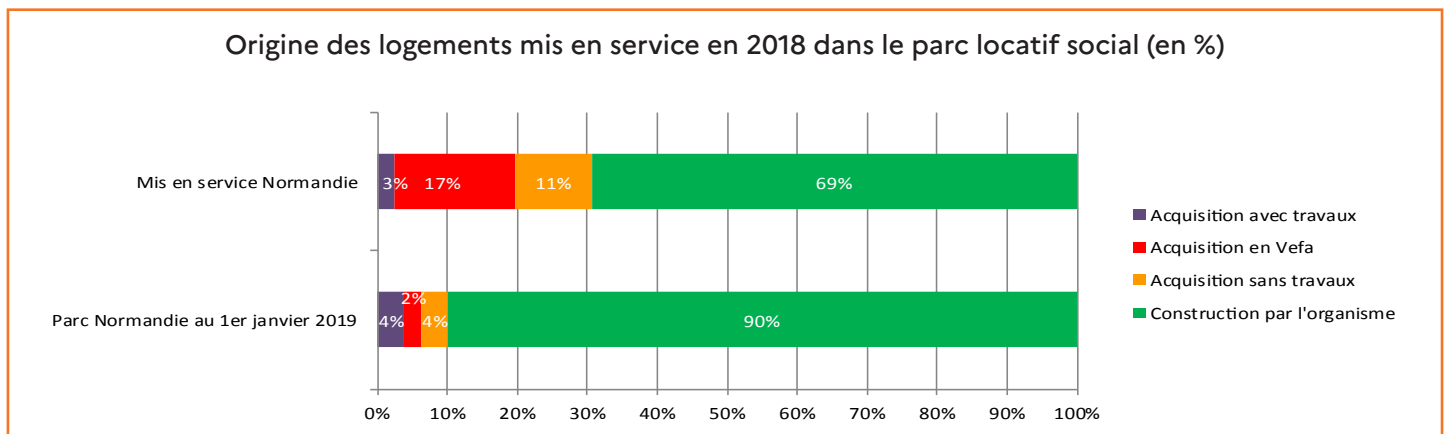


Les principales caractéristiques des 2 990 logements mis en service et de l'ensemble du parc

Le parc des logements construits par le bailleur prédomine

En 2018, la construction neuve sous maîtrise d'ouvrage directe des bailleurs sociaux concernent 7 nouveaux logements sociaux sur 10. Les acquisitions sous forme de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) représentent 17 % des mises en service. Le reste est constitué de logements anciens en provenance du parc privé, le plus souvent sans travaux (11 %) mais parfois aussi avec travaux (3 %).

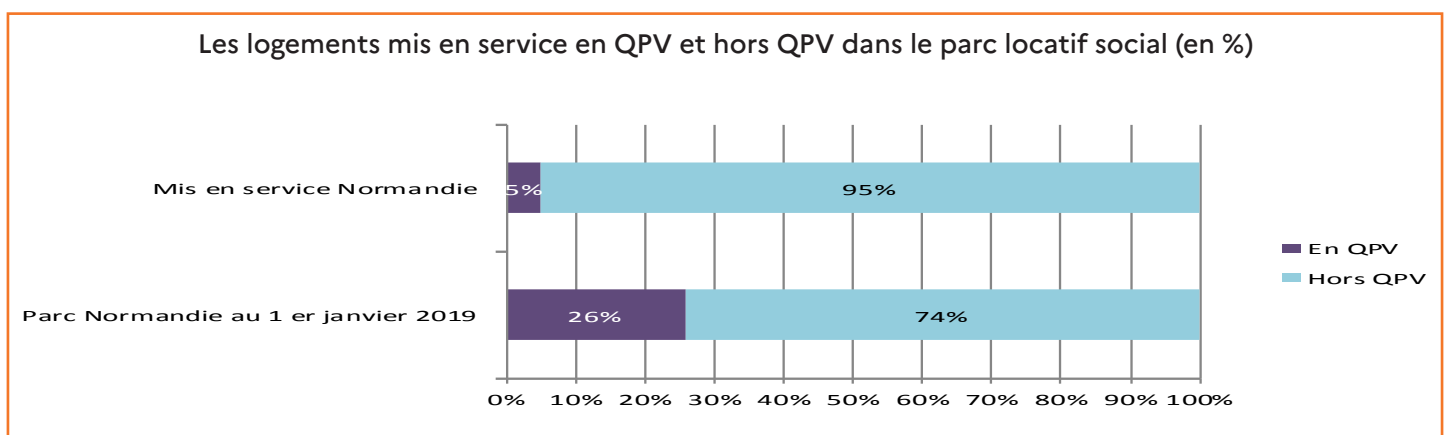
Dans l'Eure, les logements mis en service sont à 94 % des logements neufs construits par le bailleur. Les acquisitions de logements existants sont les plus élevées dans le Calvados (33 %), tout comme la part des logements acquis en VEFA à 23 %.



Source SDES-RPLS au 1^{er} janvier 2019

Un quart des logements du parc locatif social régional situé dans un quartier prioritaire de la ville (QPV)

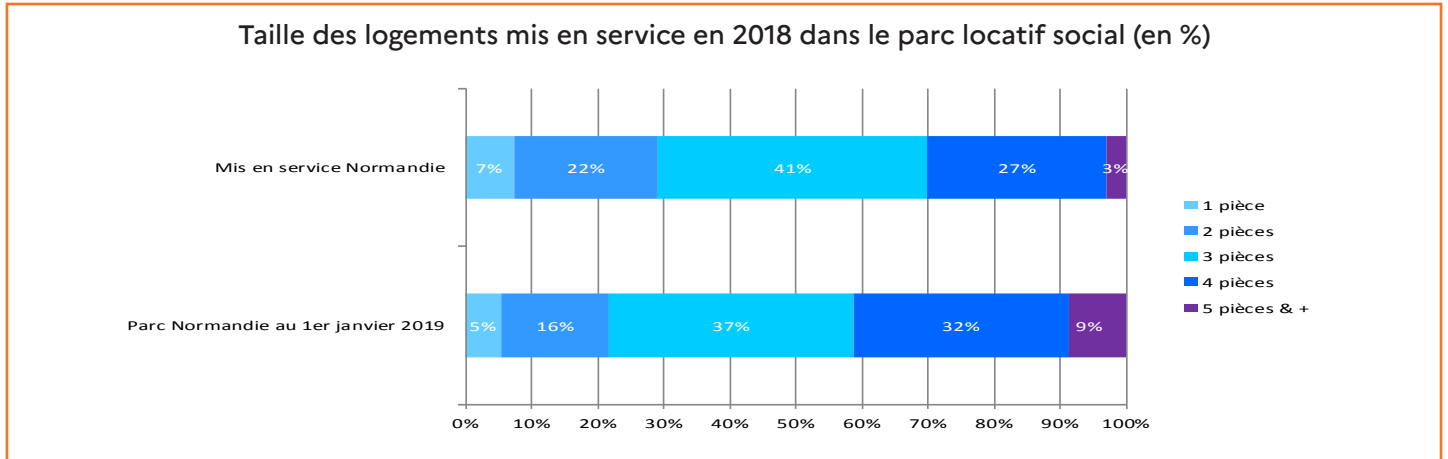
146 mises en service (5 %) se sont faites dans les QPV alors que 26 % de l'ensemble du parc locatif social régional y est situé. Ces nouveaux logements en QPV sont pour la quasi-totalité situés en Seine-Maritime (138 unités). Le Calvados et la Manche enregistrent respectivement 6 et 2 nouveaux logements en QPV.



Source SDES-RPLS au 1^{er} janvier 2019

○ Des logements plus petits dans les nouvelles offres

Plus adaptée à la taille actuelle des ménages, l'offre nouvelle en région est davantage portée sur les petits logements (29 % de 1 ou 2 pièces nouvellement ouverts en 2018 contre 21 % sur l'ensemble du parc) que sur les grands logements (3 % de logements de 5 pièces et + en 2018 contre 9 % dans le parc total). Les logements de taille moyenne (3 et 4 pièces) représentent près de 70 % de l'ensemble du parc total et les nouvelles mises en location de cette taille se situent dans une proportion similaire, à 68 %.

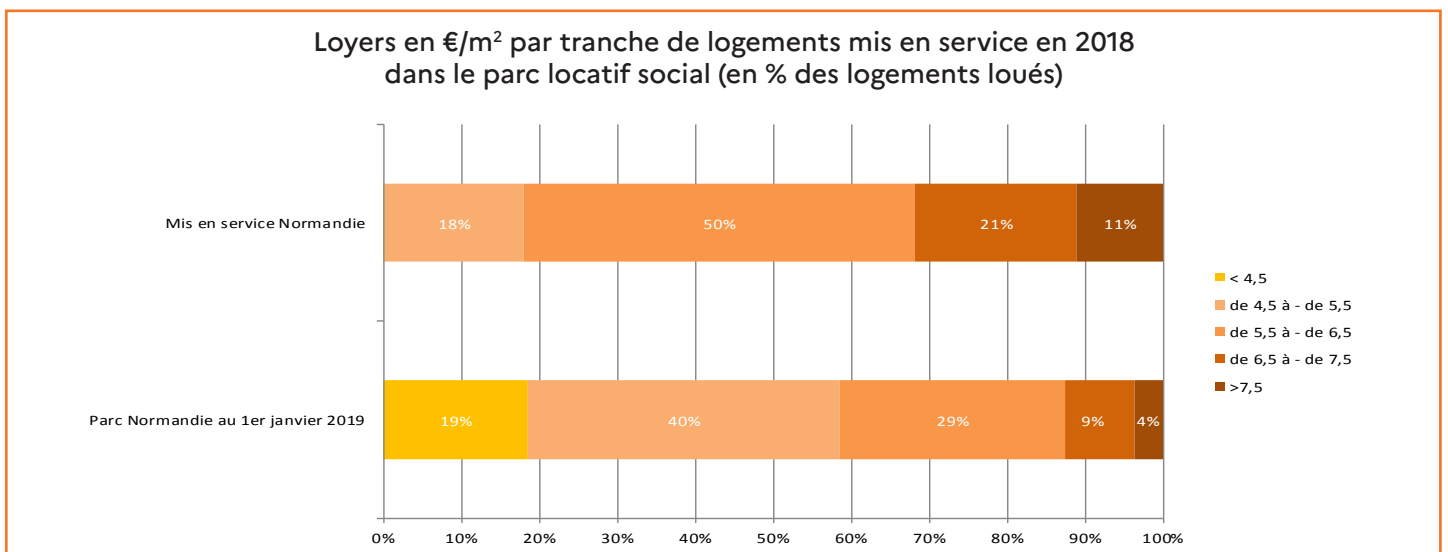


Source SDES-RPLS au 1^{er} janvier 2019

○ Des loyers plus élevés dans le nouveau parc...

Au 1^{er} janvier 2019, le loyer moyen d'un logement locatif social en Normandie se situe à 5,32 €/m² de surface habitable.

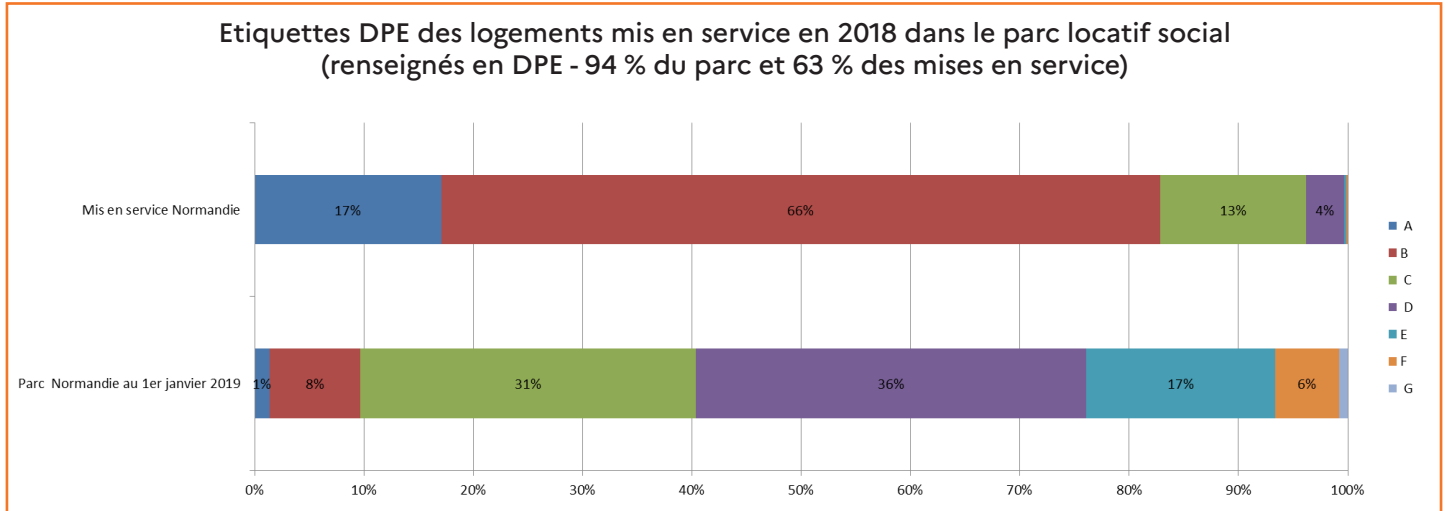
32 % des logements mis en service en 2018 ont un loyer à plus de 6,5 €/m² contre 13 % dans l'ensemble du parc locatif social. Dans le Calvados, plus de 46 % des offres nouvelles affichent un loyer à plus de 6,5 €/m². 59 % du parc total reste cependant un habitat à loyer très modéré, inférieur à 5,5 €/m².



Source SDES-RPLS au 1^{er} janvier 2019

○ ...mais des logements de plus en plus performants énergétiquement

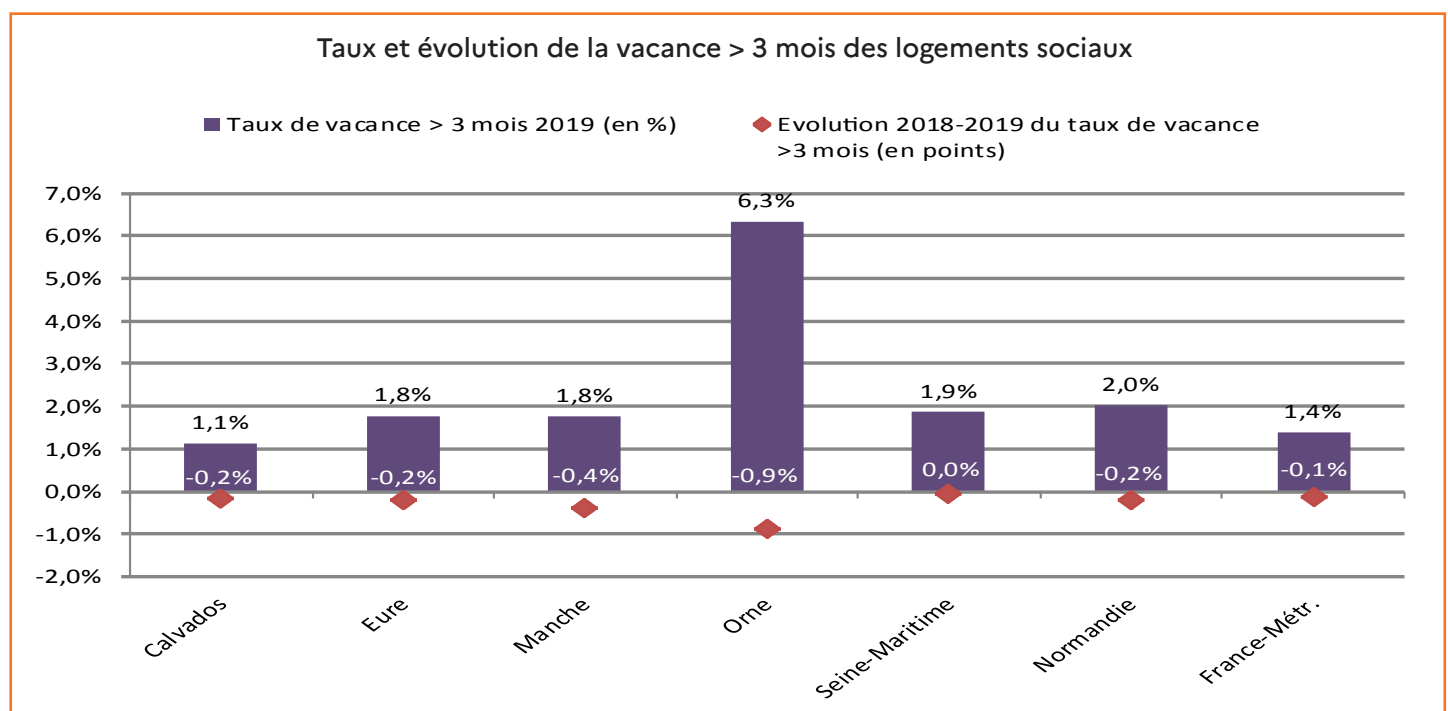
Les nouvelles offres de logements principalement de construction neuve, se caractérisent par de meilleures qualités énergétiques, en raison du respect de la réglementation thermique. 83 % des logements mis en location en 2018 sont de classe A ou B bien que quelques logements puissent être de moindre performance en raison des acquisitions dans le parc privé ancien (3,8 % classés en D, E ou F). Sur le parc total et lorsque le diagnostic de performance énergétique a été réalisé, plus des deux tiers de ces logements se situent en classe C ou D. En parallèle, la part de logements classés en F et G demeure à 6,7 %.



Source SDES-RPLS au 1^{er} janvier 2019

○ 2 % du parc est vacant depuis plus de trois mois

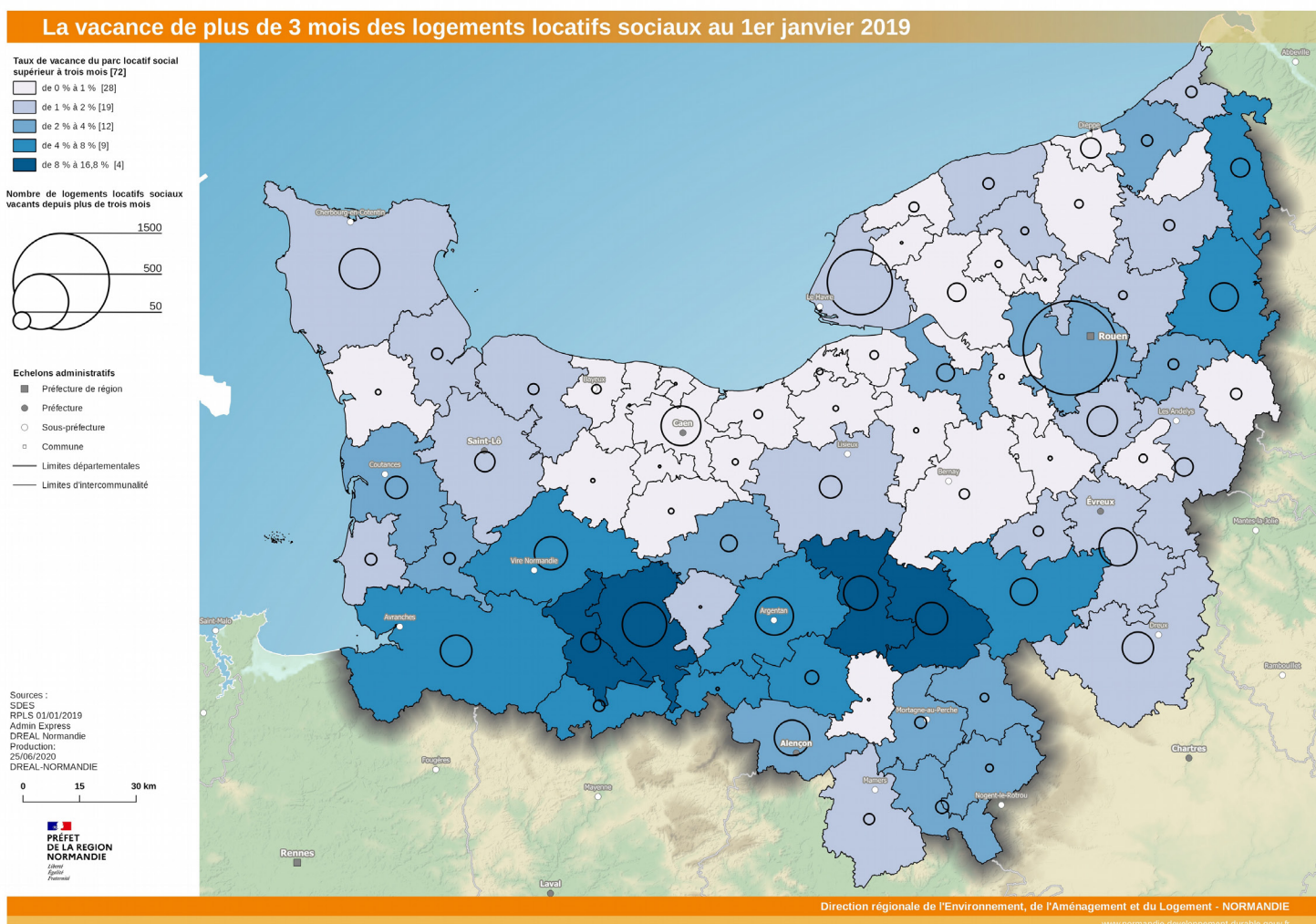
Au 1^{er} janvier 2019, 10 400 logements sociaux étaient vacants en Normandie et parmi eux, 5 900 l'étaient depuis plus de 3 mois. Ainsi, le taux de vacance de plus de 3 mois atteint 2 %, soit moins qu'en 2018 (2,2 %). Ce taux est supérieur au niveau national (1,4 %) dans tous les départements normands, à l'exception du Calvados. Il s'élève même à 6,3 % dans l'Orne. Cependant, ce taux de vacance est en baisse ou stable dans chacun des 5 départements par rapport à 2018.



Source SDES-RPLS 2018 et 2019

La cartographie de cette vacance démontre que les territoires ruraux de l'Orne, de l'Est de la Seine-Maritime, du Sud de la Manche ou de l'Eure sont les plus impactés par une vacance de plus de 3 mois élevée.

Certains secteurs plus urbains connaissent une vacance égale ou supérieure à la moyenne régionale, comme les agglomérations de Rouen (2,1 %) ou d'Alençon (3,3 %). En revanche, le centre et le littoral du Calvados affichent des taux inférieurs à 1 %.

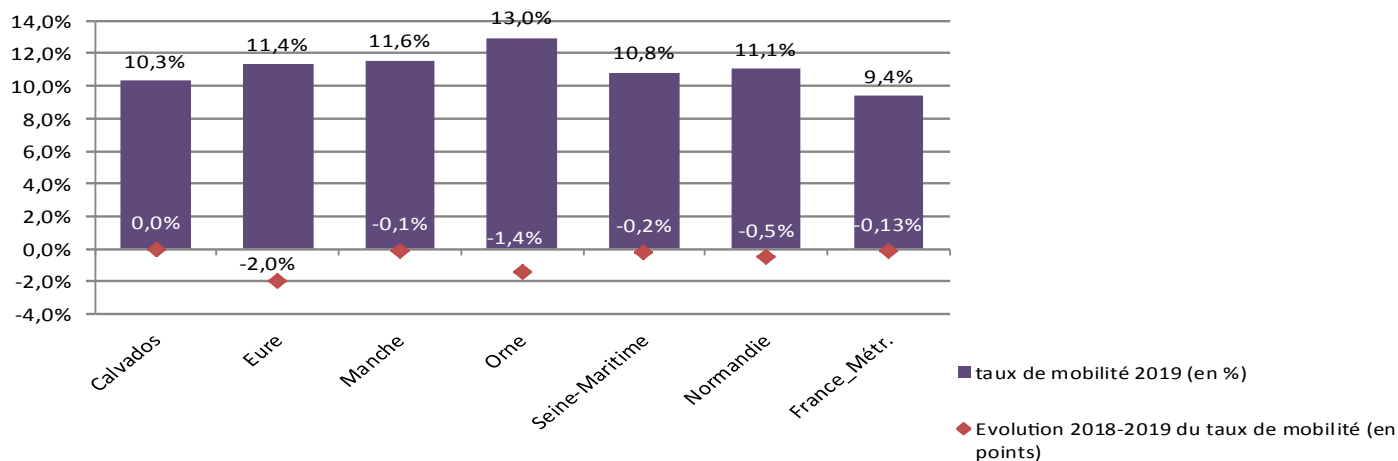


○ Légère, mais continue, baisse de la mobilité

Bien qu'en baisse par rapport à l'année précédente, le taux de mobilité est plus élevé de 1,7 point en Normandie que celui observé en France métropolitaine. Hors nouvelles mises en service, 11,1 % des logements ont changé d'occupants en 2018.

Tous les départements de la région enregistrent une légère diminution de la mobilité, sur un an, mais l'Orne conserve le taux de mobilité le plus élevé, à 13 %. Le Département de l'Eure voit son taux de mobilité baisser de manière significative, moins 2 points depuis le 1^{er} janvier 2018. Le Calvados reste avec le taux le moins élevé (10,3 %) des 5 départements normands.

Taux et évolution de la mobilité au sein des logements sociaux



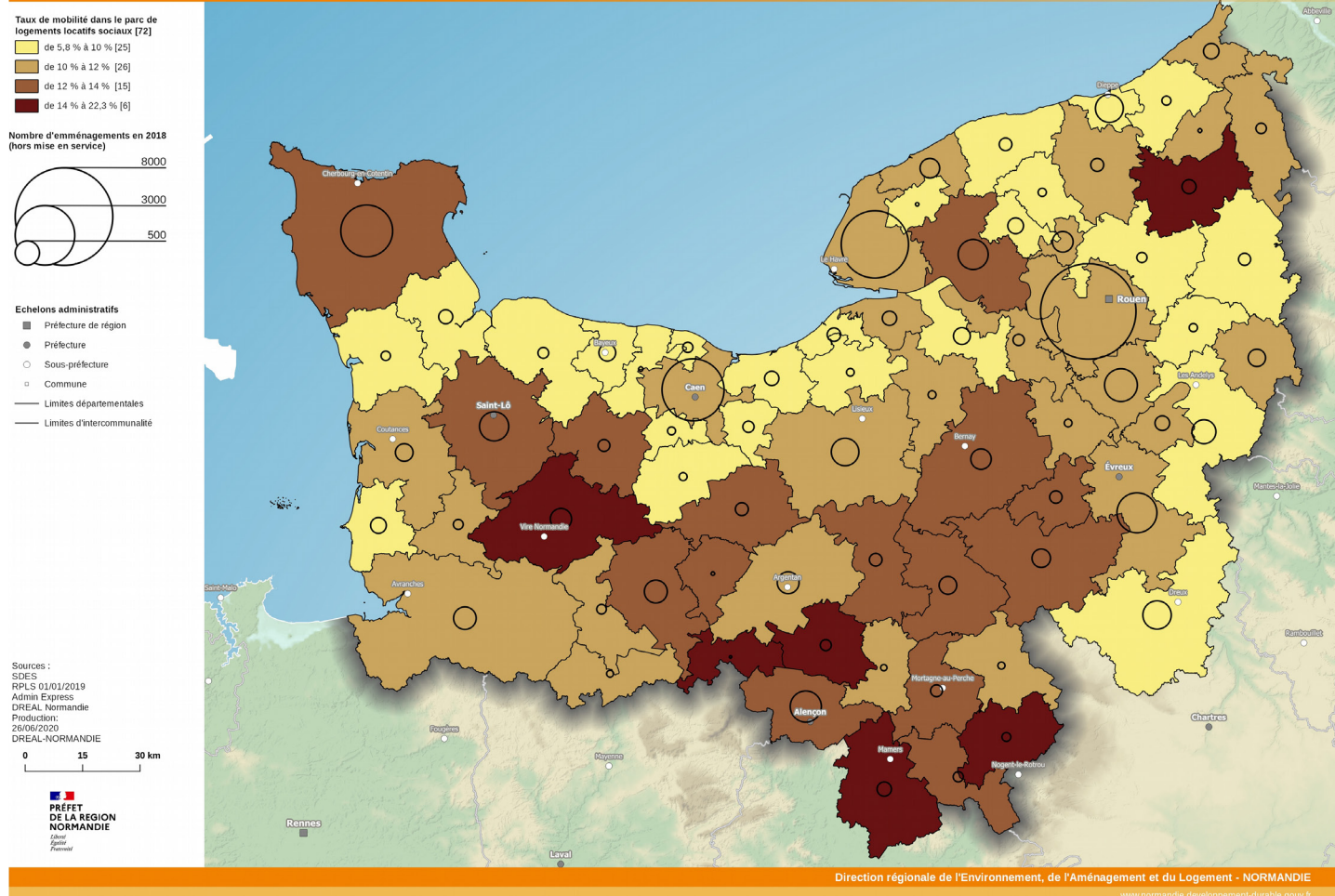
Source SDES-RPLS 2018 et 2019

La représentation cartographique affiche une mobilité des occupants de logements sociaux plus importante dans l'Eure et dans l'Orne.

A l'inverse, sur une grande partie du littoral de la région se concentrent des territoires connaissant des taux de mobilité inférieurs ou autour de 10 %, comme aussi certains secteurs à l'intérieur des terres de Seine-Maritime.

Dans la Manche, les agglomérations de Cherbourg et Saint-Lô ont un taux de mobilité supérieur à 12 %, plus élevé que la moyenne de ce département et que la moyenne régionale.

Le taux de mobilité dans le parc locatif social au 1er janvier 2019



○ Définitions

Parc locatif social : le répertoire du parc locatif des bailleurs sociaux (RPLS) recense l'ensemble des logements appartenant aux bailleurs sociaux. Le parc locatif social désigne l'ensemble des logements, conventionnés ou non, des bailleurs des catégories suivantes : OPH, ESH ou associations agréées. Le parc social comprend également les logements conventionnés des SEM agréées.

Toutes les données de cette publication traitées dans ce document sont issues de la source SDES-RPLS au 1^{er} janvier 2019.

Champ de la publication : les données de cette publication portent sur l'ensemble du parc figurant au répertoire, y compris les logements non conventionnés des SEM. Elles ne peuvent donc être directement comparées avec celles de la publication nationale, excluant les logements non conventionnés des SEM.

Logement conventionné : logement ayant fait l'objet d'une convention entre l'État et le propriétaire bailleur du logement. Cette convention donne droit à l'aide personnalisée au logement (APL) pour les locataires qui remplissent les conditions d'octroi. Dans les DROM, le conventionnement à l'APL n'existe pas.

Quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) : la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine a modifié la géographie prioritaire de la ville. Les quartiers prioritaires de la politique de la ville se sont substitués aux zones urbaines sensibles (ZUS) et aux quartiers en contrat urbain de cohésion sociale (CUCS) en janvier 2015. Ainsi, l'appartenance à un QPV a remplacé l'appartenance à une ZUS dans le répertoire au 1^{er} janvier 2016.

Nouvelles mises en service : ensemble des logements mis en service entre le 2 janvier 2018 et le 1^{er} janvier 2019. L'année de première mise en service est celle d'entrée du logement dans le parc locatif social.

Taux de vacance : nombre de logements vacants parmi les logements proposés à la location, hors logements vides pour raison technique, rapporté au nombre de logements proposés à la location.

Taux de mobilité : emménagements dans les logements proposés à la location depuis un an ou plus, rapportés au nombre de logements proposés à la location depuis un an ou plus. Les nouvelles mises en service ne sont pas intégrées dans le calcul de ce taux de mobilité. Les rotations au cours d'une même année ne sont pas mesurées. Un logement est considéré comme ayant fait l'objet d'un emménagement si le bail est en cours au 1^{er} janvier 2019 et a pris effet dans le courant de l'année 2018.

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'en 2011.

Loyer moyen : somme des loyers divisée par la somme des surfaces habitables des logements loués au 1^{er} janvier 2019.

DPE : le diagnostic de performance énergétique 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, excepté 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 » indiquant la consommation énergétique annuelle du logement sur une échelle allant de A (consommation faible, inférieure à 51 kW/m²) à G (consommation importante, supérieure à 450 kW/m²), et une étiquette « effet de serre » indiquant l'impact annuel de cette consommation énergétique sur les émissions de gaz à effet de serre sur une échelle allant de A (émission faible, inférieure à 6 kg d'équivalent carbone/m²) à G (émission importante, supérieure à 80 kg d'équivalent carbone/m²).

Ventes : ventes à l'occupant ou autres ventes.

Modifications de structure : changements d'usage du logement, logements disparus lors d'une fusion ou scission de logements.

Les mises en service de logements et sorties de parc n'expliquent pas à elles seules l'évolution du parc entre deux années, il peut s'agir de :

Rattrapages, erreurs et omissions : écarts observés entre les déclarations des bailleurs sociaux entre 2018 et 2019, tant vis-à-vis des sorties que des entrées dans le parc social. Ce peut être des rattrapages de collecte (logements non déclarés à tort dans les collectes précédentes mais réintégrés en 2019), des erreurs ou des omissions non repérées dans les déclarations des bailleurs sociaux.

Sortie de champ : bâtiments hors champ déclarés à tort lors d'une collecte précédente (logements-commerces, parkings...).

○ Pour en savoir plus

Site Internet DREAL :

<http://www.normandie.developpement-durable.gouv.fr/>

Tous les résultats par commune dans nos bases de données

Site Internet SDES :

<https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/les-logements-sociaux-0?rubrique=52>

Le parc locatif des bailleurs sociaux au 1^{er} janvier 2019, Datalab essentiel – Novembre 2019

Tableaux de données régionales, départementales, communales et par EPCI

Ministère de la Transition écologique

Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Normandie

Cité administrative Saint-Sever - BP 86002 - 76032 Rouen cedex

Tél. 02 35 58 52 80

dreal-normandie@developpement-durable.gouv.fr

www.normandie.developpement-durable.gouv.fr

Directeur de la publication : Olivier Morzelle, Directeur DREAL Normandie - Rédaction, coordination : Pascal Parizot, Jean-Paul Raymond, Bruno Dardaillon/DREAL Normandie, service du Management de la Connaissance et de l'Appui aux Projets/BOeS

Conception Graphique : Valérie Soudais/DREAL Normandie, Mission Communication

ISRN : DD-DREAL14R202031FR+N