

Le parc locatif social en Basse-Normandie au 1^{er} janvier 2006

Un parc social en renouvellement



crédit photo : One habitat

Construction d'un programme de 102 maisons de ville : quartier Perseigne à Alençon

Au 1^{er} janvier 2006, près de 107 000 logements sociaux étaient proposés à la location en Basse-Normandie par les organismes HLM. Ce parc est essentiellement concentré sur les zones urbaines. Un tiers de ce patrimoine est constitué de logements individuels.

Au cours de l'année 2005, les mises en location ont été nombreuses avec plus de 1 150 logements sur le marché (+26% par rapport à 2004). L'année a aussi été marquée par la démolition de 460 logements pour raisons de vétusté ou de réorganisation urbaine. Ces opérations sont la conséquence concrète des différentes restructurations urbaines établies entre l'Etat et les collectivités locales et de la montée en charge des opérations de renouvellement urbain.

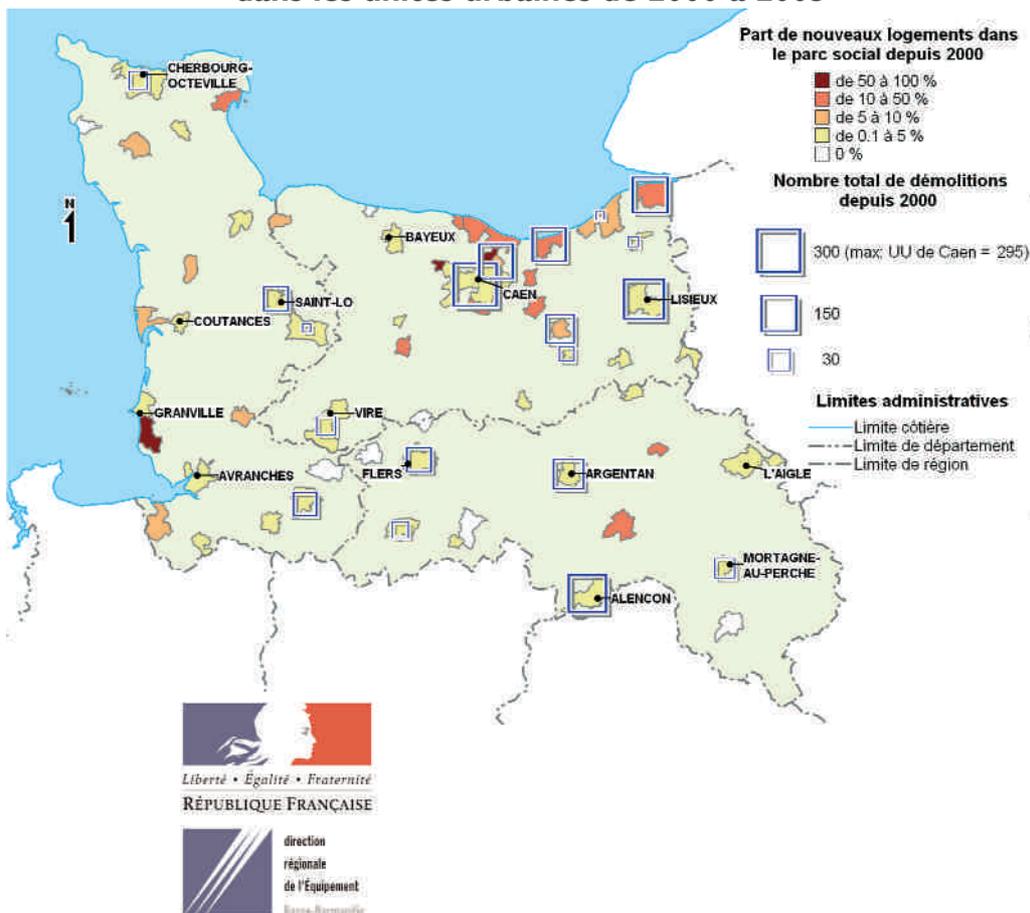
La tension sur le parc social se confirme puisqu'au 1^{er} janvier 2006, les logements vacants (proposés à la location et non occupés) constituent 2,4 % du parc (-0,3 point sur un an). La hausse annuelle des loyers s'est élevée à 2 % pour 4,18 € par m² de surface habitable.

La mise en œuvre du plan de cohésion sociale a été très satisfaisante en 2005 puisque 2 095 logements sociaux ont été financés alors que l'objectif régional à atteindre était de 1 810.

Les chiffres clés du parc social

- ▶ 109 875 logements soit 19,2 % des résidences principales
- ▶ 106 760 logements proposés à la location
- ▶ 34 % du parc constitué de pavillons
- ▶ 77 logements pour 1 000 habitants
- ▶ 1 151 nouveaux logements mis en location en 2005
- ▶ 461 logements démolis au cours de l'année 2005
- ▶ 12,8 % des logements ont changé de locataire en 2005
- ▶ 2,4 % de logements vacants
- ▶ loyer mensuel 4,18 € par m² de surface habitable, soit une augmentation de 2 % en un an

Le renouvellement du parc locatif social dans les unités urbaines de 2000 à 2005



Principaux indicateurs du parc locatif social au 1^{er} janvier 2006

Région, département et unités urbaines ¹ > 8000 habitants	Nombre de logements sociaux	dont logement collectif (%)	Nouvelles mises en location en 2005	Part dans les résidences principales (%)	Nombre de logements sociaux pour 1000 habitants
Basse-Normandie	109 875	65,8	1 151	19,2	77,2
Caen	24 810	79,2	91	28,8	124,4
Lisieux	4 348	80,3	26	36,6	157,3
Trouville-sur-mer	1 865	79,7	5	19,9	91,4
Bayeux	2 283	76,7	12	31,3	128,7
Vire	2 018	83,2	41	29,3	126,3
Ouistreham	703	29,3	1	10,8	44,9
Luc-sur-mer	511	24,7	16	10,1	38,5
Honfleur	1 038	69,5	6	20,0	81,6
Dives-sur-mer	1 416	49,6	21	27,2	118,2
Falaise	1 136	86,3	0	33,3	134,7
Calvados	52 087	66,4	764	20,1	80,3
Cherbourg	14 677	80,8	74	40,0	163,7
Saint-Lô	4 336	79,4	22	38,3	170,4
Granville	1 570	78,8	8	18,6	86,5
Avranches	1 471	83,9	0	23,6	100,2
Coutances	1 498	70,0	6	36,2	151,9
Manche	36 021	60,5	224	18,5	74,8
Alençon	5 819	85,9	81	31,4	131,2
Flers	2 671	91,4	20	27,0	115,0
Argentan	3 536	80,7	14	48,8	202,8
L'Aigle	1 677	93,0	0	32,0	136,8
Orne	21 767	73,1	163	18,3	74,4

En 2005, plus de 2 000 logements sociaux financés

Il existe divers acteurs dans la production de logements sociaux : les organismes HLM, les promoteurs privés et les communes.

En 2005, le secteur HLM a reçu l'agrément pour le financement de 1 204 logements en PLUS et 132 logements en PLAI. Les autres organismes sociaux et les promoteurs privés ont obtenu le financement de 696 PLS. De plus, 76 logements sociaux communaux ont été financés avec des aides à la réhabilitation (PALULOS).

Enfin, sur le parc privé, l'agence nationale de l'habitat (ANAH) attribue des subventions aux propriétaires qui réalisent des travaux pour réhabiliter des logements avec des loyers maîtrisés.

PLUS : prêt locatif à usage social assorti de loyers plafonnés

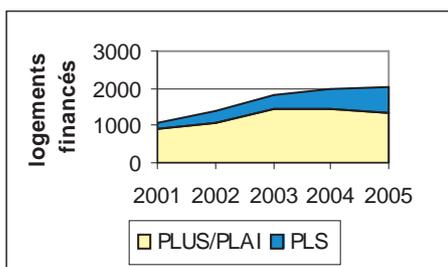
PLAI : prêt locatif aidé d'intégration pour les ménages en difficulté

PLS : prêts locatifs sociaux accordés à des bailleurs ou des promoteurs privés pour construire, attribués sous condition de ressources

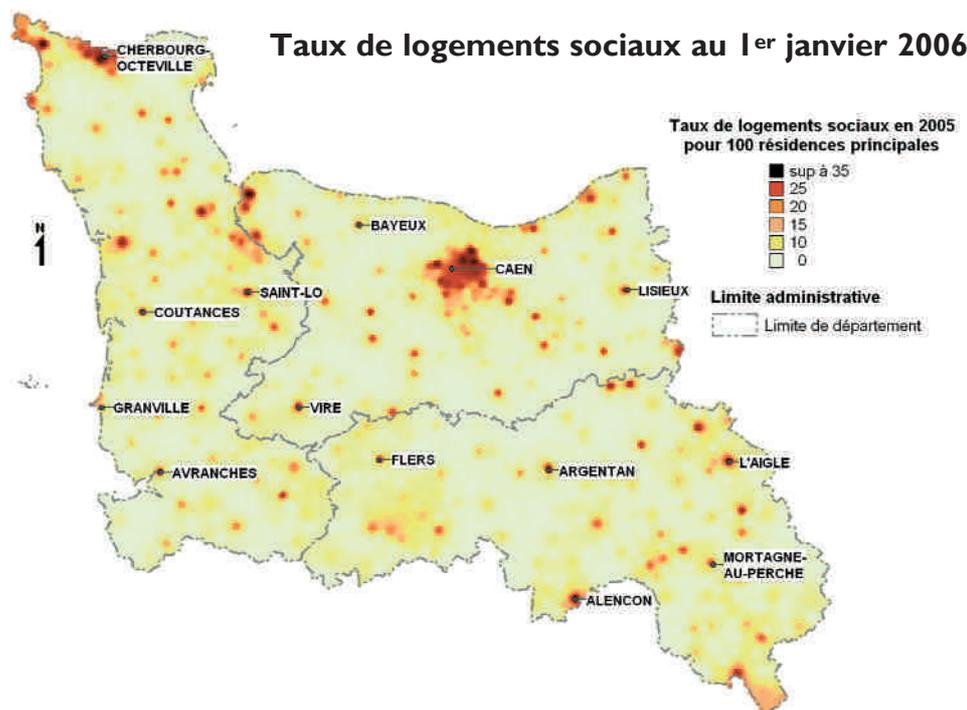
Près de la moitié du parc social est localisée dans le Calvados

Sur 109 875 logements sociaux présents en Basse-Normandie, 48% se trouvent dans le Calvados, 33% dans la Manche et 19% dans l'Orne. Rapporté au nombre d'habitants, le Calvados est le département le mieux doté avec 80 logements pour 1000 habitants, 75 logements dans la Manche et 74 logements pour l'Orne.

Le logement collectif représente les 2/3 du patrimoine bas-normand. Il est situé principalement en zone urbaine.



Taux de logements sociaux au 1^{er} janvier 2006



Nouvelles mises en location en 2005

	Individuels	Collectifs	Total
Calvados	514	250	764
Manche	215	9	224
Orne	135	28	163
Région	864	287	1 151

La part belle au pavillonnaire

Avec plus de 1 150 nouvelles mises en location au cours de l'année 2005, la région bas-normande connaît une hausse de + de 26 % par rapport à 2004. Au niveau régional, la mise sur le marché de logements individuels explose avec 864 pavillons représentant les trois quarts des nouveaux logements.

Mobilité : part des logements qui ont changé de locataire dans l'année

	2005		2006	
	Ind.	Collectif	Ind.	Collectif
Calvados	5,5%	11,7%	6,5%	13,9%
Manche	8,2%	15,2%	7,6%	14,5%
Orne	9%	17,3%	10,3%	20,5%
Région	7,1%	14%	7,6%	15,5%

Une mobilité double dans le collectif

En 2005, un logement sur 10 a changé de locataire en moyenne en Basse-Normandie. Des disparités existent cependant entre le secteur collectif où la rotation de locataire est deux fois plus fréquente que dans le pavillonnaire.

Loyer mensuel en € par m² de surface habitable

	2005	
	Individuel	Collectif
Calvados	4,64	4,38
Manche	4,25	3,69
Orne	3,98	3,88
Région	4,39	4,07

Le prix au mètre carré est deux fois moins cher dans le parc social que dans le privé

En 2005, l'évolution du prix des loyers a connu une hausse moyenne de 2 %. Se loger dans un pavillon reste plus onéreux que d'habiter un appartement. En effet, les prix au m² sont plus élevés de 8 % en moyenne.

¹ unité urbaine : ensemble de communes qui compte sur son territoire une zone bâtie d'au moins 2 000 habitants où aucune habitation n'est séparée de la plus proche de plus de 200 mètres. Les communes composant les unités urbaines sont disponibles sur www.insee.fr (rubrique nomenclature et définition).

Un programme de rénovation urbaine sans précédent

Créé par la loi du 1^{er} août 2003, le programme national de rénovation urbaine a pour objectif la restructuration des quartiers classés en zones prioritaire (ZUS) en réduisant les inégalités sociales et en développant le secteur économique. Le programme prévoit la démolition ou la réhabilitation d'un grand nombre de logements existants, une offre nouvelle de logements locatifs sociaux et une requalification des espaces publics de ces quartiers en difficulté.

Prévision de construction

	Calvados	Manche	Orne
Production de logements sociaux	1 359	622	693
Réhabilitation de logements sociaux	3 434	3 786	2 460
Démolition de logements sociaux	1 364	637	919



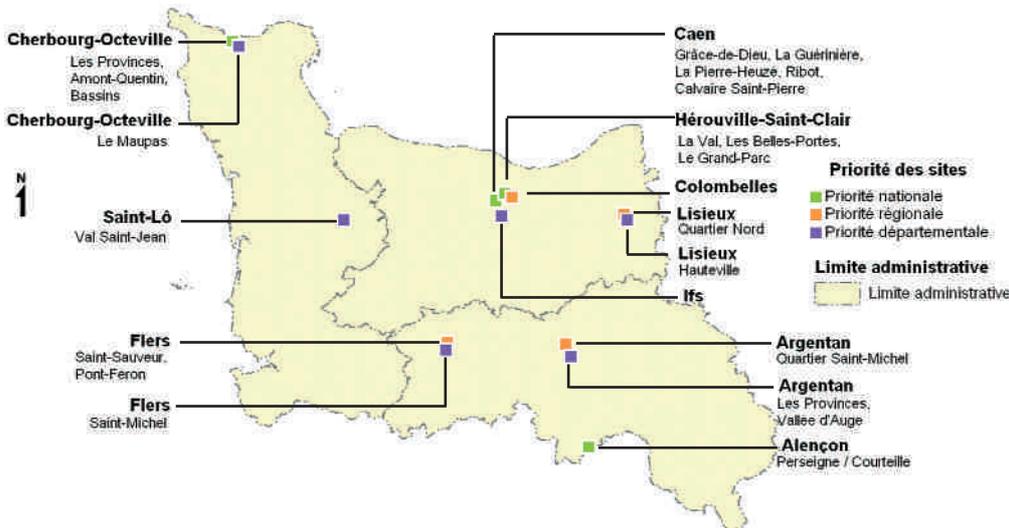
Transformation du quartier de Perseigne à Alençon entre 2004 et 2005

Cette mission est confiée à l'agence nationale de renouvellement urbain (ANRU), établissement public, qui centralise toutes les actions. Au total, plus de 600 millions d'euros seront mobilisés jusqu'en 2013 sur le territoire régional dont 172 millions en provenance de l'ANRU et 47,5 millions d'euros de la région Basse-Normandie. L'agence travaille en partenariat avec l'Etat, la région, les départements, la caisse des dépôts et consignations, les bailleurs sociaux, les partenaires sociaux (le 1%) et les élus locaux. L'objectif de l'agence est de transformer les quartiers en profondeur dans une logique de projet global de renouvellement urbain. La priorité est de réaliser de la mixité sociale par la diversification de l'habitat et de la mixité urbaine par la diversification des fonctions (commerces, activités économiques, culturelles et de loisirs).

En 2005, 220 logements sociaux ont été démolis en Zone Urbaine Sensible

Sur les 461 logements démolis dans la région au cours de l'année 2005, la moitié se trouve en zone urbaine sensible (144 logements à Caen, 44 à Flers et 32 à Argentan). Pour un bailleur social, cette démolition a un coût. La démolition physique d'un seul logement est estimée à environ 15 000 €. A cela s'ajoutent 10 à 15 000 € de frais d'accompagnement social au relogement des locataires et de frais de

Les programmes ANRU en Basse-Normandie



compensation dus aux pertes des loyers. On atteint rapidement 20 à 25 000 € par logement détruit. En fonction de la qualité du projet, l'ANRU subventionne jusqu'à 100 % du coût de démolition.

Des moyens financiers sur des territoires ciblés

Les crédits de l'ANRU sont modulés selon le caractère des sites, classés en priorité "nationale" (70% des crédits), "régionale" (20% des crédits) ou "départementale" (10% des crédits).

Signatures des conventions ANRU

- ▶ Octobre 2005 : Hérouville-Saint-Clair
- ▶ Mars 2006 : Caen
- ▶ Septembre 2006 : Alençon
- ▶ Novembre 2006 : Colombelles

En juin 2006, par la signature de la convention cadre, la région Basse-Normandie s'est impliquée avec l'Etat et l'ANRU afin de retenir quatre sites (Colombelles, Flers, Argentan, Lisieux) en priorité régionale au lieu de deux initialement.

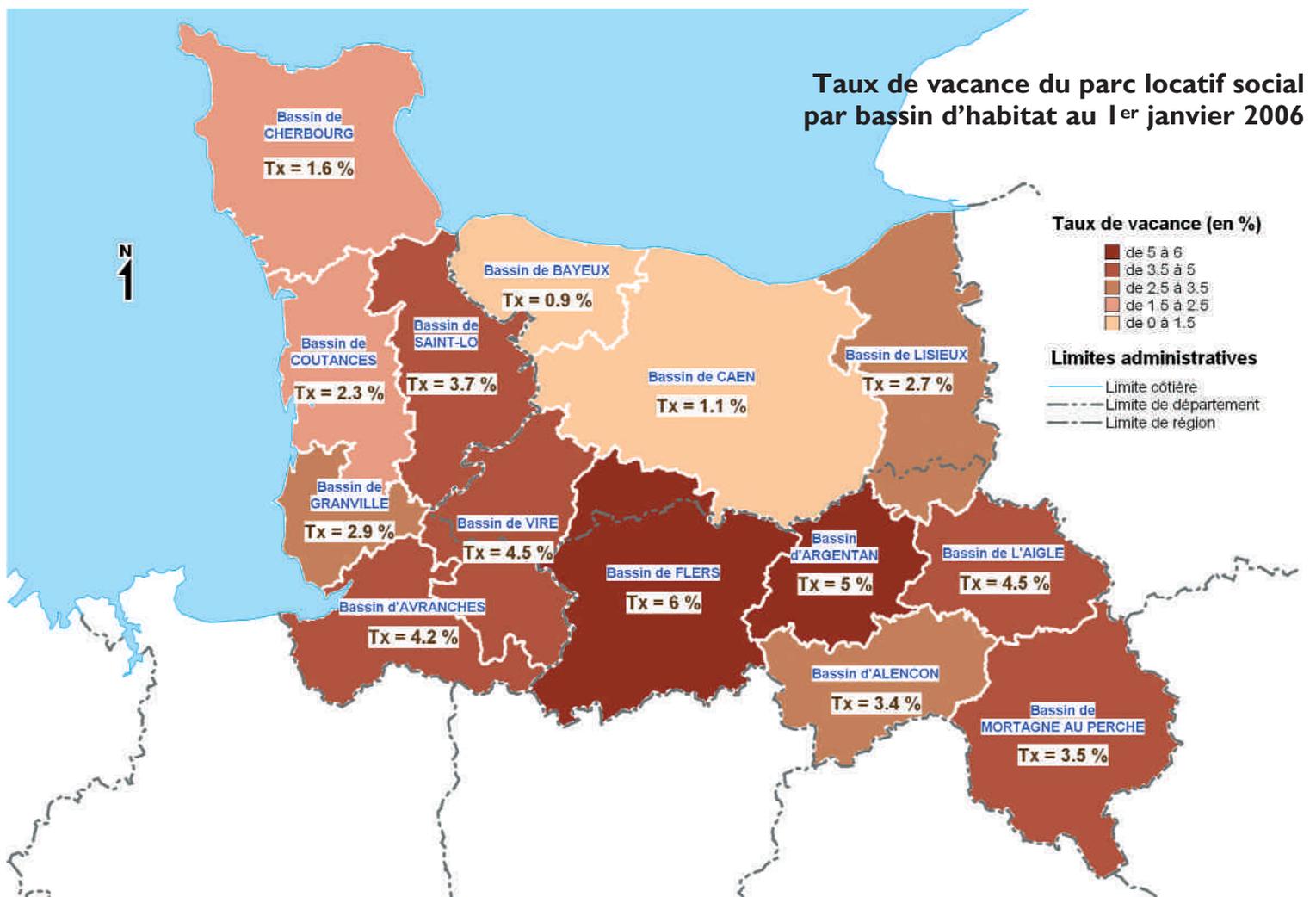
Point de vue de Henri Le Bras, Directeur Général d'Orne Habitat

"L'objectif des restructurations de quartier est de désenclaver, de redonner du lien social, de favoriser la mixité en élargissant l'offre de logements et de proposer un produit de qualité adapté aux nouvelles exigences. Restructurer un quartier, c'est changer son

image et améliorer ainsi la vie des habitants. Orne Habitat a eu la volonté de requalifier les quartiers bien avant la création de l'ANRU : démolition de 3 tours (288 logements) et construction de 102 maisons de ville à Alençon, mais aussi à Mortagne (démolition de 24 logements, réhabilitation

de 18 logements et construction de 21 logements) et à Argentan (démolition de 184 logements). C'est pourquoi notre organisme est plus que jamais engagé dans cette démarche."

Tension sur le parc locatif social : moins de logements vacants



Taux de vacance du parc locatif social par bassin d'habitat au 1^{er} janvier 2006



En janvier 2006, les logements vacants proposés à la location et non occupés constituent 2,4 % du parc social. Cette vacance diminue au niveau régional de 0,3 point par rapport à l'année précédente. Les baisses les plus importantes sont situées dans le sud de la région : - 1,4 point pour le bassin d'habitat d'Argentan et - 0,9 point pour ceux de Vire et Flers.

La tension se confirme sur les bassins de Caen et Bayeux où la vacance est proche de 1 %. Par contre, le marché continue à se détendre sur les bassins de Mortagne-au-Perche, de Coutances et de Granville avec une augmentation de respectivement + 0,7 %, + 0,6 %, + 0,5 % du taux de vacance.

3% de vacance dans le collectif

Le parc collectif concentre près de 86 % du parc vacant. Cette concentration est cependant moins importante que les années antérieures (91,5 % en 2003 par exemple). Le taux de vacance dans le collectif s'établit à 3,1 % contre 1 % pour le secteur individuel.

L'écart est plus marqué dans l'Orne avec 6,2 % de vacance pour le collectif contre seulement 1,3 % dans l'individuel.

Vacance par type de logement au 1^{er} janvier 2006

	1 ^{er} janvier 2006			Total 1 ^{er} janvier 2005
	Individuel	Collectif	Total	
Calvados	0,6%	1,5%	1,2%	1,4%
Manche	1,5%	3,5%	2,7%	2,8%
Orne	1,3%	6,2%	4,9%	5,5%
Région	1,1%	3,1%	2,4%	2,7%

Une réduction confirmée en ZUS

En zone urbaine sensible (ZUS), la vacance régresse fortement sur Argentan à 6,4 % contre 13,2 % en 2005. C'est le résultat de la politique des restructurations urbaines : 32 logements démolis en 2005 et près de 106 logements sortis de la location en attente de démolition.

La vacance diminue aussi sur les ZUS de Flers 6,7 % contre 10% en 2005. Pour la ville d'Alençon, la vacance en ZUS est toujours aussi élevée à 6,3 % contre 1 % pour le reste du parc collectif. Enfin, la ZUS de la ville d'Hérouville-Saint-Clair subit une hausse de la vacance + 1 point à 3,7 % alors que la vacance des ZUS de Caen est en baisse.

Vacance du parc collectif : évolution 2005-2006

	Vacance des logements en ZUS		Vacance des logements hors ZUS
	1 ^{er} janvier 2006	1 ^{er} janvier 2005	1 ^{er} janvier 2006
Caen	0,6%	1,6%	0,6%
Hérouville	3,7%	2,7%	1,1%
Cherbourg	2,2%	3,1%	1,4%
Flers	6,7%	10,0%	9,0%
Alençon	6,3%	6,2%	1,0%
Argentan	6,4%	13,2%	6,2%

Réalisation

Direction Régionale de l'Équipement de Basse-Normandie
10 Boulevard du Général Vanier - BP 60040
14 006 Caen cedex 1 - téléphone : 02.31.43.15.00
www.basse-normandie.equipement.gouv.fr

Directeur de la publication

Lucien Bollotte, directeur régional de l'Équipement de Basse-Normandie et directeur départemental de l'Équipement du Calvados

Statistiques et rédaction

DRE/SHV : Isabelle Gautié et Bastien Fuentes

Cartographie

Source : DRE BN / SHV, janvier 2007

Mapinfo 7.8, IGN BD Carto(r) 2006,

Autorisation n° 43 - 90039

DRE/SIG : Marina Poussard et Yannick Dépret (service prospective, aménagement, déplacements)

Dépôt légal : à parution

Coordination et mise en page : DRE/Mission communication - Sandrine Hélicher et Séverine Bernard

Méthodologie

L'enquête parc locatif social (EPLS) annuelle menée depuis 2000, permet de décrire le parc, sa structure et de suivre son évolution. Elle couvre le parc HLM, celui des SEM, à l'exclusion des logements-foyers, des résidences pour personnes âgées ou handicapées.

Bibliographie

C. Belkacem., C. Gilles, L. Trigano : "Vacance et mobilité dans le parc locatif social", SESP en bref n°11, août 2006, téléchargeable sur www.statistiques.equipement.gouv.fr
I. Gautié, B. Fuentes : "le parc locatif social en Basse-Normandie au 1^{er} janvier 2005, des pavillons plébiscités", chiffres & analyses, mars 2006, téléchargeable sur www.basse-normandie.equipement.gouv.fr

Crédit photos

Remerciements à l'organisme "Orne Habitat"