

Le parc locatif social dans le Calvados au 1^{er} janvier 2018

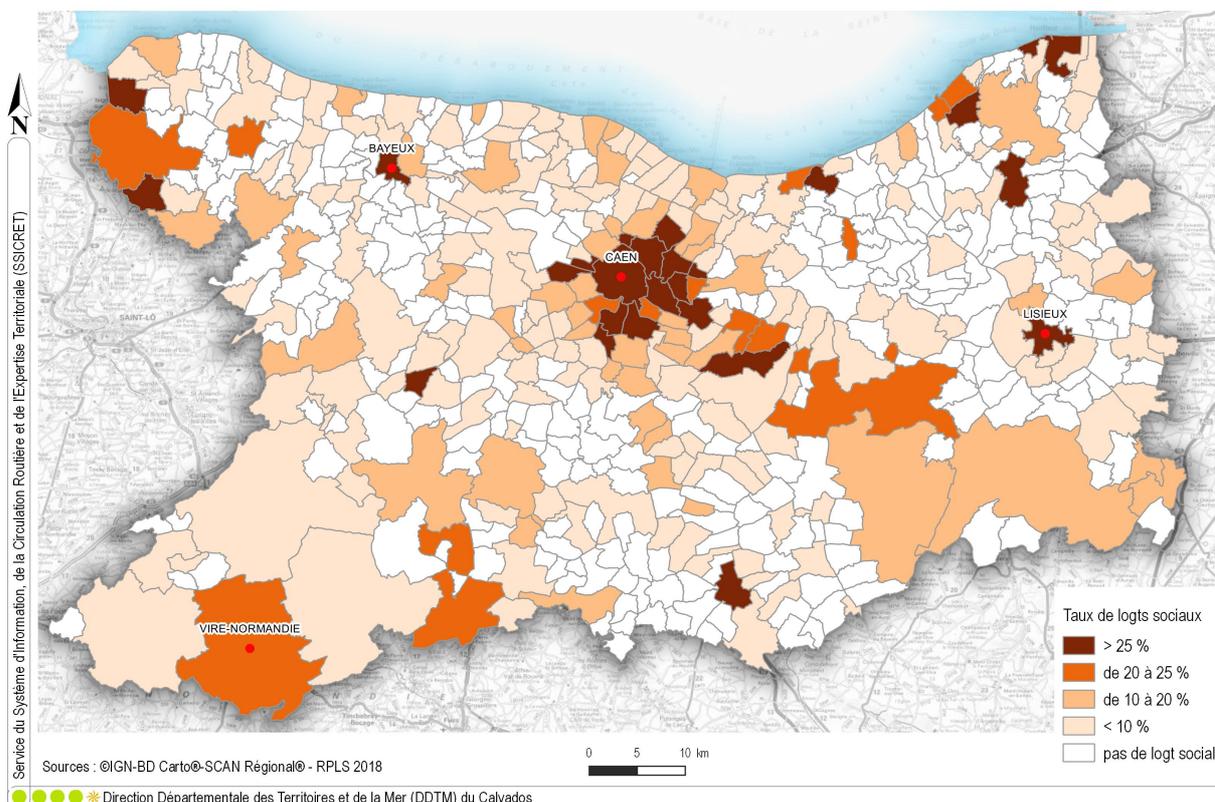


Les chiffres clés

- 57 508 logements sociaux au 1^{er} janvier 2018, soit + 1,08 % par rapport à 2017
- 66 % de logements collectifs
- Une majorité de 3 et 4 pièces
- 2,9 % de logements vacants
- Taux de logements sociaux du Calvados : 18,7 %



Parc du logement social en 2018



Au 1^{er} janvier 2018, le parc locatif des bailleurs sociaux compte **57 508 logements**, en progression de 1,08 % par rapport au 1^{er} janvier 2017.

Entre le 2 janvier 2017 et le 1^{er} janvier 2018, **810 logements sociaux ont été mis en service**, dont 788 logements neufs (1 091 mises en services en 2016). Parallèlement, 201 logements sont sortis du parc locatif : 54 % des logements ont été démolis, 16 % des logements ont été vendus aux occupants et 30 % sont sortis du parc pour d'autres motifs.

Le parc social du Calvados est géré majoritairement par des offices publics HLM (OPHLM) ; 44 % est géré par des entreprises sociales pour l'habitat (ESH). Les autres types de gestionnaires, essentiellement des sociétés d'économie mixte (SEM), gèrent 6 % du parc.

Le parc locatif social Normand compte 302 757 logements au 1^{er} janvier 2018.

Le statut d'occupation

Mode d'occupation au 1er janvier 2018	Nbre de logts	Taux
Proposé à la location et occupé	53 789	93,5 %
Proposé à la location et vacant	1 576	2,7 %
Vide (en attente de travaux ou de démolition)	1 202	2,1 %
Occupé avec ou sans contrepartie financière (logts de fonction par ex)	753	1,3 %
Pris en charge par une association	188	0,3 %
Total	57 508	100,0 %

Sur les 57 508 logements du parc locatif social, au 1^{er} janvier 2018, **94 % sont loués** avec un contrat de location et **3 % sont vacants**.

Par conséquent, les logements restants, soit 3 %, ne sont pas proposés à la location (logements vides, pris en charge par une association, occupation avec ou sans contrepartie financière).

Les mises en location

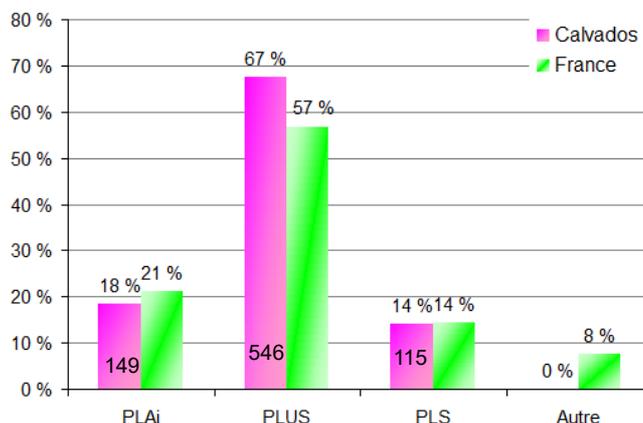
810 logements mis en service entre le 2 janvier 2017 et le 1^{er} janvier 2018

Au titre de l'année 2017, **810 logements** ont été mis en service dans le Calvados, ce qui représente **1,4 %** du parc locatif des bailleurs sociaux.

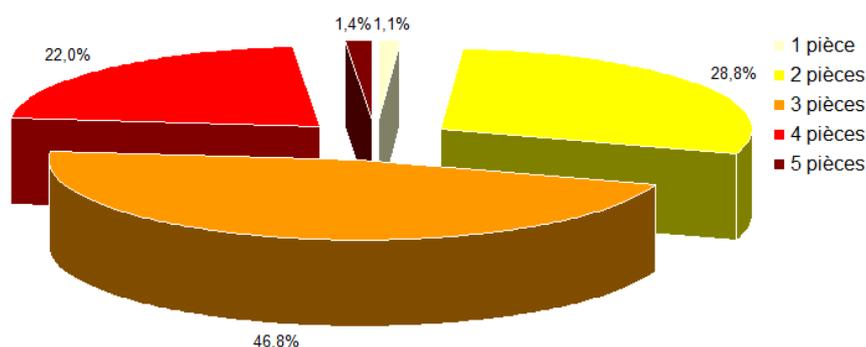
En Normandie l'évolution est de 2 976 logements soit 0,99 % du parc locatif des bailleurs sociaux (4 0 15 logements en 2016).

Le prêt locatif à usage social (PLUS) reste le mode de financement privilégié avec 67 % des nouveaux logements financés. Suivent le PLAi (18%) et le PLS (14 %).

Financement des nouvelles mises en service



Typologie des nouvelles mises en service



47 % des nouvelles mises en service sont des logements de type 3 et 29 % des logements de type 2.

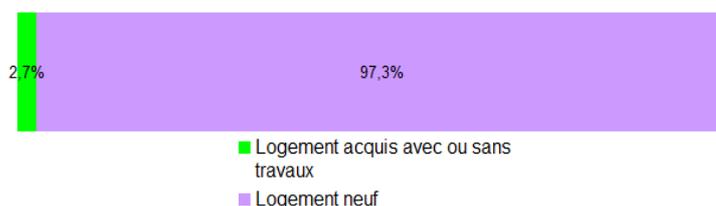
Ces mises en service concernent principalement des logements appartenant à des entreprises sociales pour l'habitat (ESH) et des offices publics d'HLM (OPHLM).

Des mises en location de logements neufs essentiellement

97 % des logements mis en location sont des logements neufs, c'est à dire construits par l'organisme ou acquis en Ventes en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA).

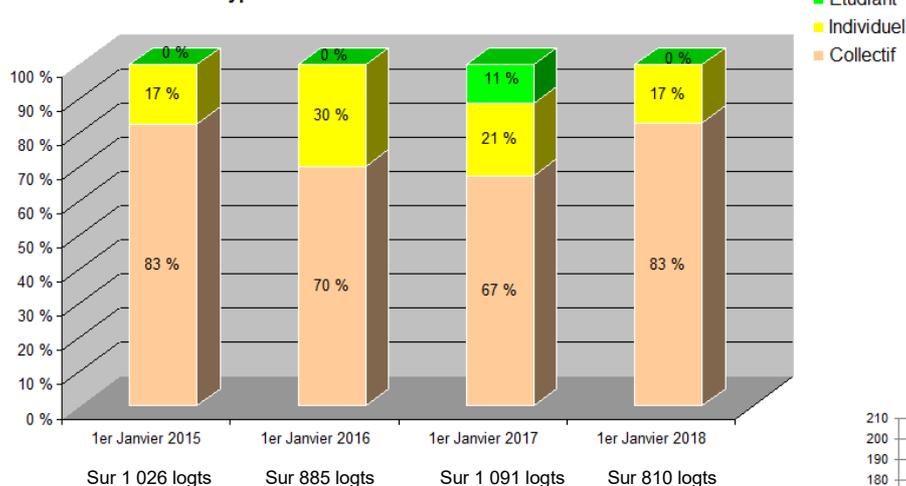
Les logements mis en service peuvent également être des logements existants acquis en dehors du parc social (3 %). La majorité de ces acquisitions ont été faites avec des travaux de réhabilitation.

Origine des nouvelles mises en service



Des mises en location de logements collectifs en grande majorité

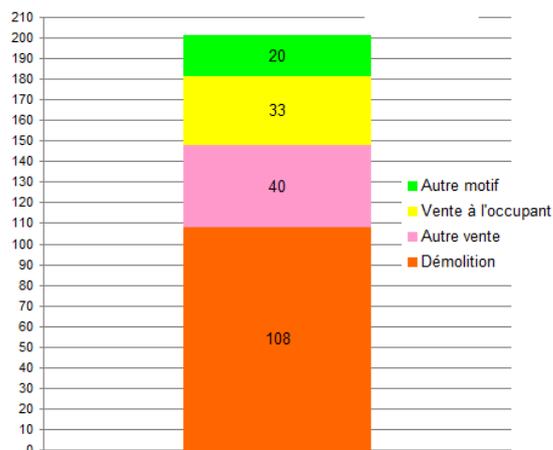
Type de construction des nouvelles mises en service



Les nouvelles mises en service sont en grande majorité des logements collectifs.

Au 1^{er} janvier 2015, les nouvelles mises en service comptaient 83 % des logements collectifs. Après une baisse, ce taux est remonté à 83 % au 1^{er} janvier 2018.

Sorties du parc locatif social



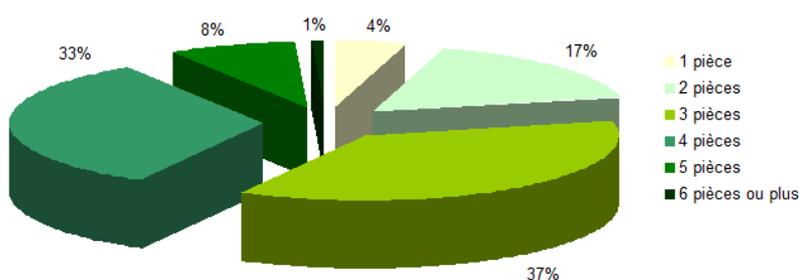
Les sorties au 1^{er} janvier 2018

Au total, **201 logements sociaux** sont sortis du parc.

54 % d'entre-eux sont sortis pour motif de démolition et 36 % pour motif de vente (vente à l'occupant ou autre vente).

L'état du parc social du Calvados au 1^{er} janvier 2018

La typologie et le type de construction des logements

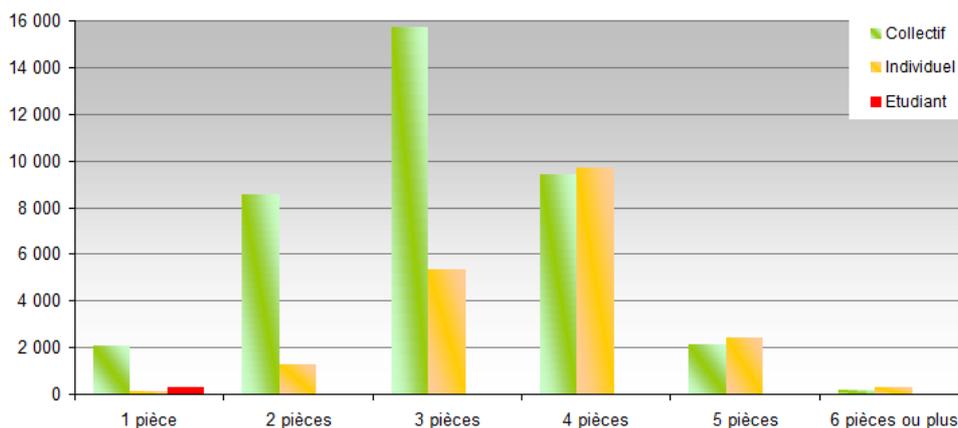


Au 1^{er} janvier 2018, l'essentiel du patrimoine locatif social du Calvados est composé à **70 %, de logements de type 3 et 4 pièces** (66 % au niveau du parc France Métropolitaine).

21 % du parc Calvadosien est composé de petits logements (T1 et T2) (26 % au niveau national).

Les grands logements (T5 et T6+) représentent quant à eux près de **9 %** (8 % au niveau national).

Répartition des logements selon la typologie



Le parc locatif social est majoritairement **collectif (plus de 66 %)**. 41 % de ces logements collectifs sont des logements de type 3.

Les logements individuels sont pour plus de la moitié (51 %), des logements de type 4.

Les logements vacants

	Taux de vacance				Taux de mobilité	
	Totale		> 3 mois		2017	2018
	Au 01/01/2017	Au 01/01/2018	Au 01/01/2017	Au 01/01/2018		
Calvados	2,78 %	2,85 %	1,48 %	1,31 %	10,87 %	10,33 %
Normandie	3,89 %	3,73 %	2,34 %	2,21 %	11,44 %	11,54 %
France Métropolitaine	3,04 %	2,97 %	1,55 %	1,49 %	9,86 %	9,51 %

Dans le Calvados, au 1^{er} janvier 2018, on dénombre **1 576 logements vacants** sur les 55 365 logements proposés à la location, soit un taux de vacance de **2,85 %** (2,78 % au 1^{er} janvier 2017).

Le taux de vacance^(*) national (2,97%) est légèrement supérieur à celui du niveau départemental.

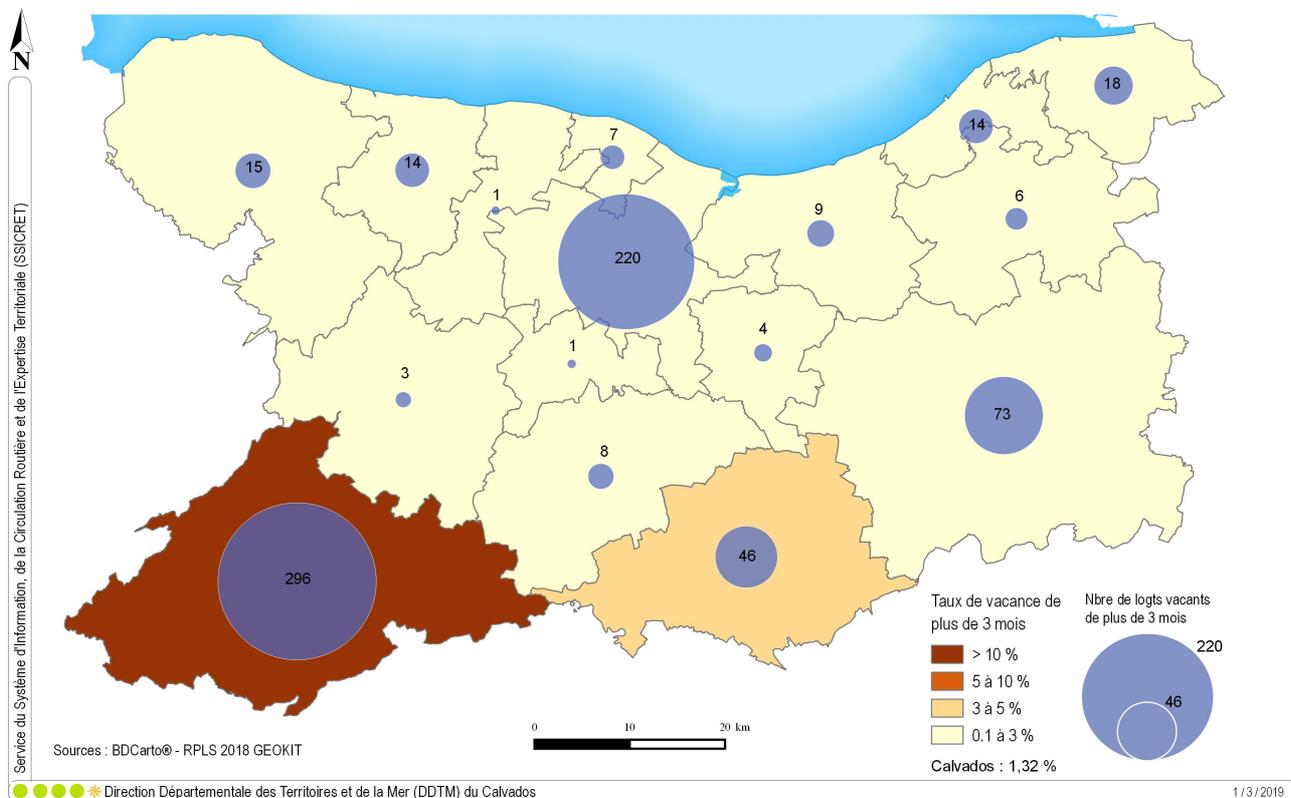
En 2018, le taux de mobilité^(*) s'élève à 10,33 %, en légère baisse (-0,54 point) par rapport à l'année précédente.

La vacance de plus de 3 mois par EPCI 2019

La vacance de plus de 3 mois, qui traduit en général une inadaptation du parc à la demande, s'élève à **1,31 %** (contre 1,48 % l'année passée) ; taux départemental légèrement inférieur au niveau national (1,49 %).



La vacance de plus de 3 mois par EPCI 2019



C'est sur le sud du département que le taux de vacance de plus de 3 mois est le plus élevé.

La CdC Intercom de la Vire au Noireau enregistre un taux de 10,5 % et la CdC du Pays de Falaise, un taux de près de 4 %.

Pour les autres intercommunalités, le taux est inférieur à 1,4 %.

Le diagnostic de performance énergétique (DPE)

Des logements plus performants dans le classement « énergie » que dans le classement « effet de serre »

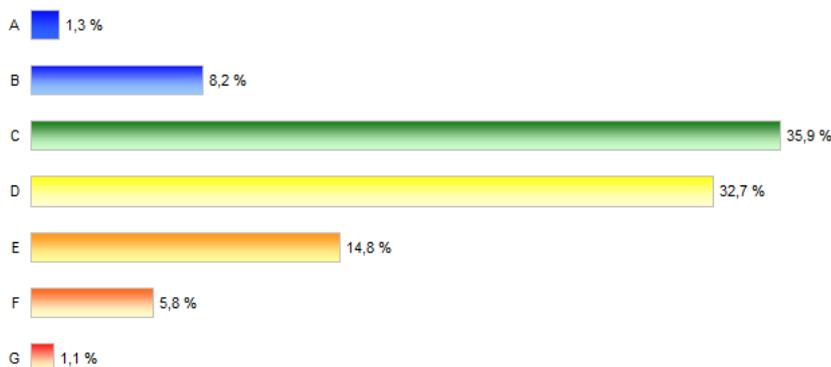
Au 1^{er} janvier 2018, **98 % des logements sociaux du Calvados ont fait l'objet d'un diagnostic de performance énergétique (DPE)**, contre 97 % au 1^{er} janvier 2017. La Normandie est une des régions qui compte la plus grande part de DPE réalisés.

La classe majoritaire dans le Calvados en termes de consommation d'énergie est la classe C, classe standard pour des logements neufs chauffés au gaz. En France métropolitaine les classes majoritaires sont les C et D.

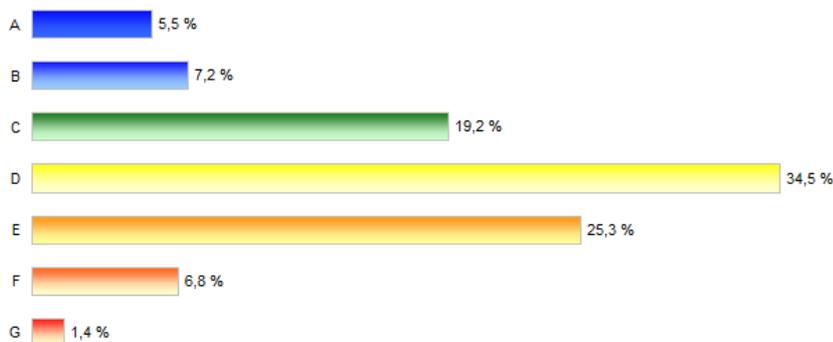
En termes d'impacts de ces consommations sur l'effet de serre, 35 % des logements du Calvados se trouvent en classe D (51 % au 01/01/2017), classe standard pour des logement neufs chauffés à l'électricité ou pour des logements construits dans les années 1980 et 1990 avec des chauffages à combustibles.

Le niveau de classement des logements du parc social augmente chaque année, puisque 96 % des logements construits en 2017 sont classés A ou B en terme de consommation d'énergie (89 % pour les logements construits en 2016) et 19 % sont notés A ou B dans la classe « effet de serre » (taux identique pour 2016).

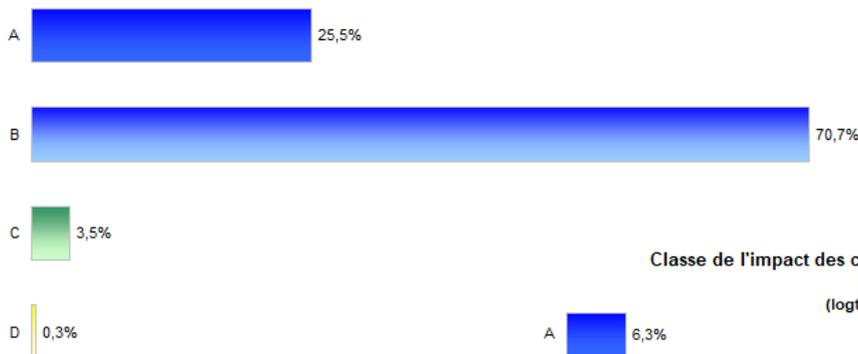
Le parc selon la classe de consommation d'énergie des logements (logts du parc social ayant un DPE réalisé)



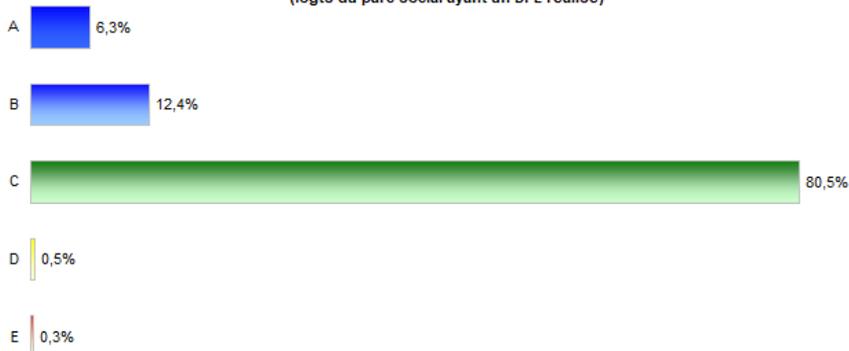
Le parc selon la classe de l'impact des consommations d'énergie sur l'effet de serre (logts du parc social ayant un DPE réalisé)



Classe de consommation d'énergie pour les logements construits en 2017 (logts du parc social ayant un DPE réalisé)



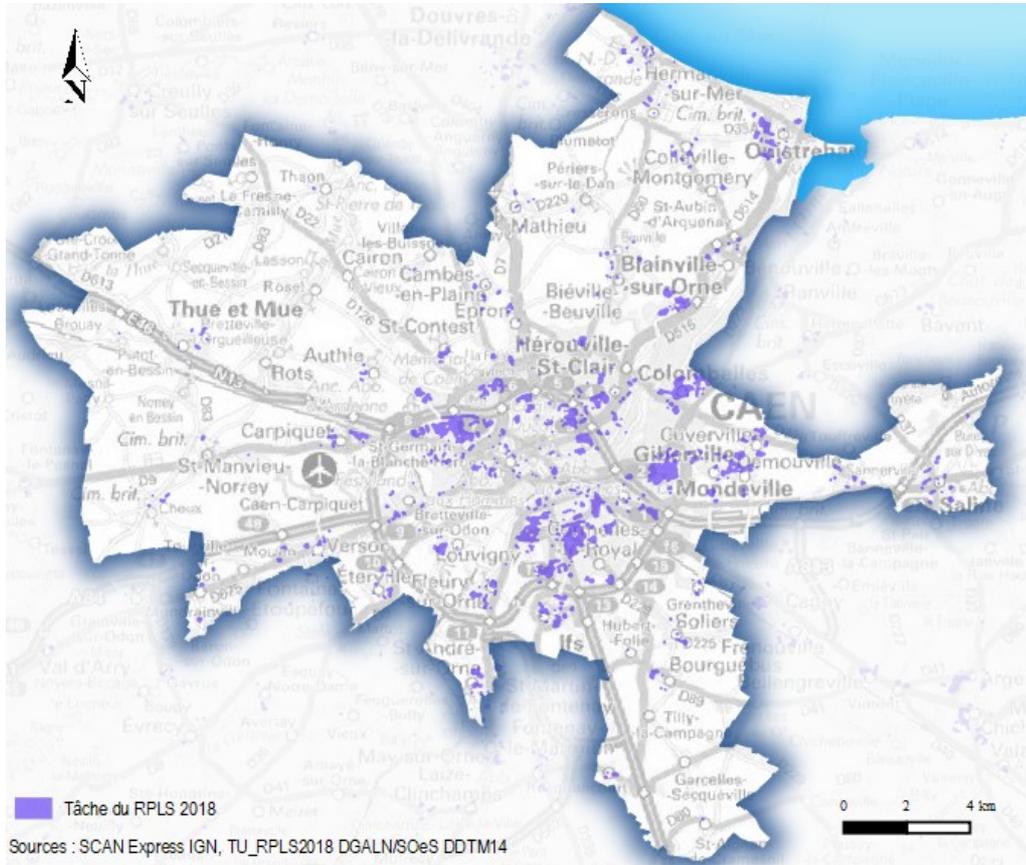
Classe de l'impact des consommations d'énergie sur l'effet de serre pour les logements construits en 2017 (logts du parc social ayant un DPE réalisé)



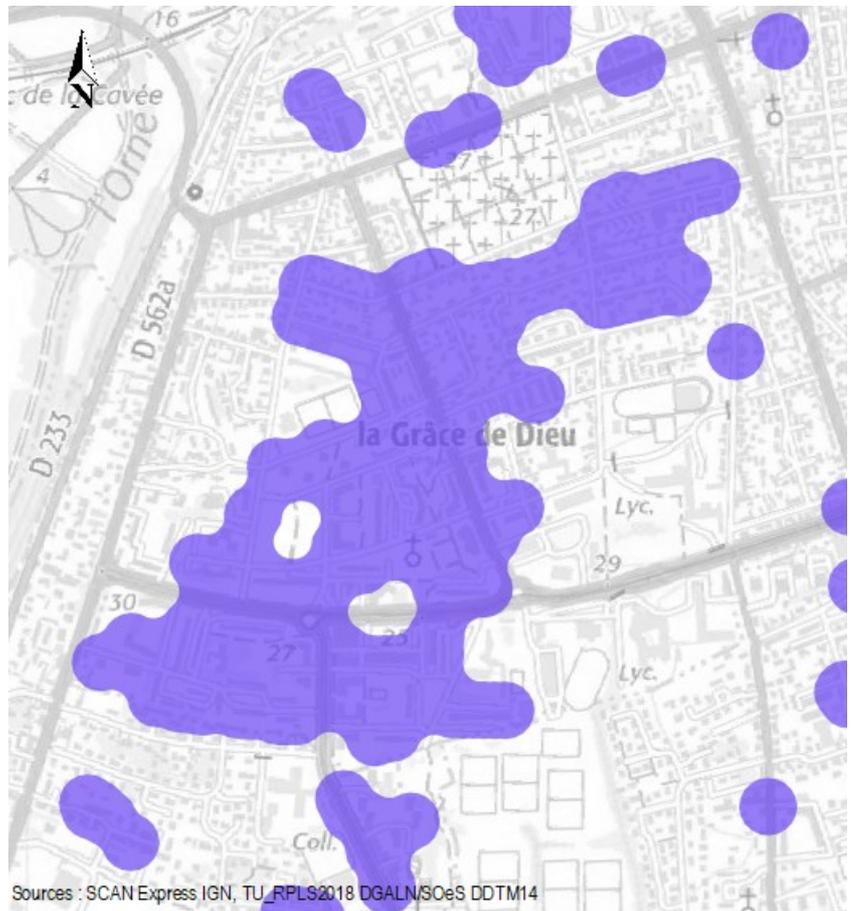


Zoom sur le parc locatif social de la CU de Caen la Mer

Emprise du parc locatif social au 1^{er} janvier 2018



La représentation sous forme de tache urbaine du parc locatif social permet bien mieux qu'une localisation à la commune ou qu'une localisation des adresses des logements, de se figurer ce que représente le parc locatif social en terme de territoire vécu et d'emprise au sol.





Zoom sur le parc locatif social de la CU de Caen la Mer

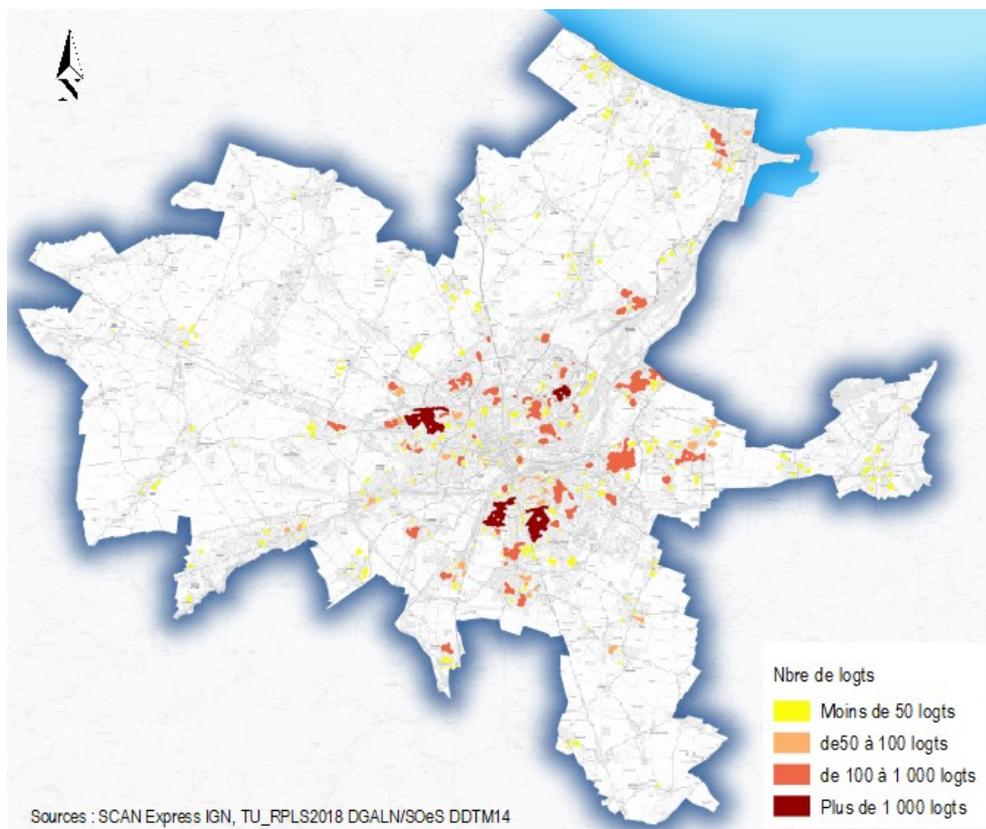
Nombre de logements sociaux au 1^{er} janvier 2018

En nombre de logements, le parc se concentre sur 3 grands quartiers Caennais :

- **le Chemin vert,**
- **la Guérinière** (et en extension sur Cormelles-le-Royal),
- **la Grâce de Dieu.**

Viennent ensuite le long du périphérique Nord :

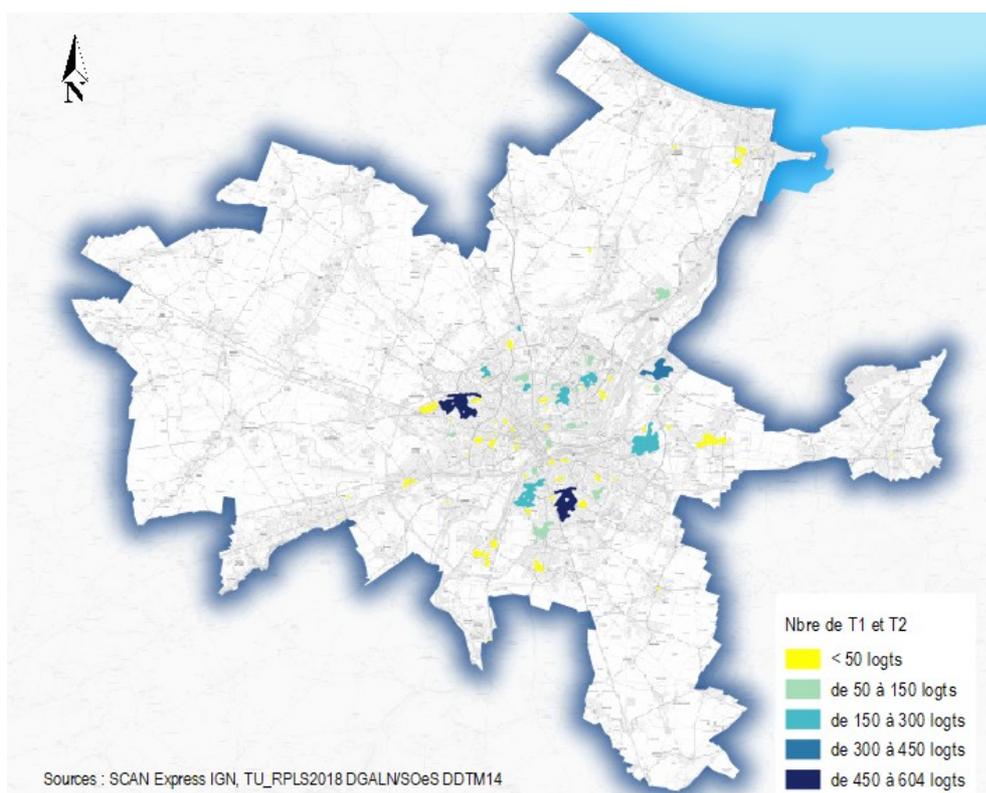
- **le quartier des Belles Portes et du Grand Parc** à Hérouville-Saint-Clair,
- **le quartier Pierre Heuzé** à Caen,
- **le centre de Colombelles,**
- le quartier **du Plateau** à cheval sur les communes de Colombelles, Giberville et Mondeville,
- **la Folie Couvrechef**, à Caen.



Typologie – Nombre de logements sociaux de type 1 et 2 au 1^{er} janvier 2018

En termes d'offre de petits logements (T1 et T2), **la Guérinière et le Chemin Vert** se démarquent avec plus de 450 logements.

Vient ensuite **la Grâce de Dieu** qui offre plus de 300 logements.



Méthodologie et définitions

Le Répertoire du parc locatif des bailleurs sociaux (RPLS)

Le répertoire des logements locatifs sociaux, créé au 1^{er} janvier 2011, remplace l'enquête sur le parc locatif social (EPLS) réalisée entre 1987 et 2010 par le Service de l'observation et des statistiques (SOeS) auprès des bailleurs sociaux.

Le répertoire a pour objectif de dresser l'état global du parc de logements locatifs des bailleurs sociaux au 1^{er} janvier d'une année (nombre de logements, modifications intervenues au cours de l'année écoulée, localisation, taux d'occupation, mobilité, niveau des loyers, financement et conventionnement). Il est alimenté par les informations transmises par les bailleurs sociaux. Les logements mis en service au 1^{er} janvier de l'année de collecte sont pris en compte dans les résultats. Le répertoire ne couvre pas les logements foyers, les foyers de travailleurs et les résidences sociales.

La géolocalisation

Pour offrir des possibilités de représentations et d'analyses spatiales, les logements du RPLS ont été géolocalisés à l'adresse par la DDTM, puis agrégés sous la forme de tache urbaine pour répondre aux objectifs d'analyses et de diffusion, lesquels sont limités pour cette information par le secret statistique et l'anonymisation du bailleur.

La tache du RPLS est calculée par la création de buffers successifs uniques encore appelés tampons, à partir de chaque point représentant un logement du RPLS géolocalisé à l'adresse. Cet objet surfacique discontinu est alors divisé en autant d'objets continus.

Pour permettre leur diffusion en licence ouverte, les objets sont ensuite filtrés pour ne retenir que ceux contenant plus de 10 logements.

Cette représentation permet à la DDTM du Calvados, de disposer d'une représentation fine d'un territoire vécu, fidèle au territoire, du parc locatif social tout en répondant aux contraintes d'anonymisation de la donnée et de seuil du secret statistique.

Les tampons générés à partir de chaque point sont successivement de + 50m, + 30m, - 30m. Ces opérations issues de la morphologie mathématique sont aussi appelées dilatation et érosion.

Définitions

Le taux de vacance correspond à la part de logements inoccupés alors qu'ils sont proposés à la location, à l'exclusion des logements vides qui sont en attente de travaux ou d'une vente.

Le taux de mobilité mesure la part des logements ayant changé d'occupant dans l'année, à l'exception des cas de premier emménagement.

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) renseigne sur la performance énergétique d'un logement ou d'un bâtiment, en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en terme d'émission de gaz à effet de serre. Il s'inscrit dans le cadre de la politique énergétique définie au niveau européen afin de réduire la consommation d'énergie des bâtiments et de limiter les émissions de gaz à effet de serre.

Le DPE décrit le bâtiment ou le logement (surface, orientation, murs, fenêtres, matériaux, etc.) ainsi que ses équipements de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de refroidissement et de ventilation.

Il indique, suivant le cas, soit la quantité d'énergie effectivement consommée (sur la base de factures), soit la consommation d'énergie estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment ou du logement.

Le bilan du DPE s'accompagne de deux étiquettes à **7 classes de A à G** (A correspondant à la meilleure performance et G à la plus mauvaise) :

- **étiquette énergie** pour connaître la consommation d'énergie primaire ;
- **étiquette climat** pour connaître la quantité de gaz à effet de serre émise.

Et sur internet :

L'ABC14@ddtm > Habitat et construction > Opérations et planification > Logement
<http://www.calvados.gouv.fr/logement-social-a4503.html>



Direction départementale des Territoires et de la Mer du Calvados

10 boulevard du général Vanier
 CS 75224 - 14052 Caen cedex 4
 Tél. 02.31.43.15.00 / Fax. 02.31.44.59.87
ddtm@calvados.gouv.fr
www.calvados.gouv.fr

Directeur de publication

Laurent Mary,
 directeur départemental de la DDTM du Calvados

Réalisation

DDTM14, SSICRET/CE & SeCAH
ddtm-ssicret-ce@calvados.gouv.fr
 Mai 2019