

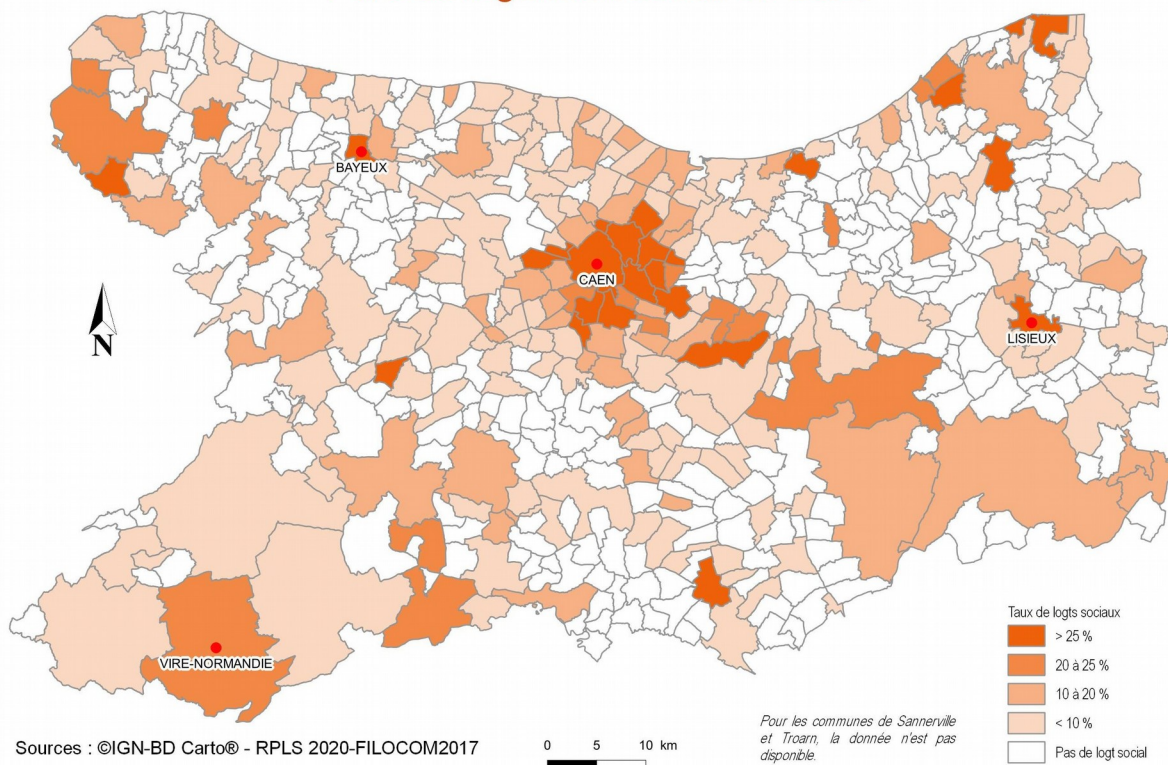
## Le parc locatif social dans le Calvados au 1<sup>er</sup> janvier 2020



### Les chiffres clés

- 59 495 logements sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2020, soit + 0,6 % par rapport à 2019
- 91 % de logements collectifs
- Une majorité de 2 et 3 pièces
- 2,7 % de logements vacants dont 1,3 % depuis plus de 3 mois
- Taux de logements sociaux du Calvados : 19 %

### Parc du logement social en 2020



Au 1<sup>er</sup> janvier 2020, le parc locatif des bailleurs sociaux compte **59 495 logements**, en progression de 0,6 % par rapport au 1<sup>er</sup> janvier 2019.

Entre le 2 janvier 2019 et le 1<sup>er</sup> janvier 2020, **570 logements sociaux ont été mis en service**, dont 537 logements neufs (523 mises en services en 2018). Parallèlement, 233 logements sont sortis du parc locatif : 40 % des logements ont été démolis, 22 % des logements ont été vendus aux occupants et 38 % sont sortis du parc pour d'autres motifs.

Le parc social du Calvados est géré majoritairement (61%) par des offices publics HLM (OPHLM) ; 34 % est géré par des entreprises sociales pour l'habitat (ESH). Les autres types de gestionnaires, essentiellement des sociétés d'économie mixte (SEM), gèrent 5 % du parc.

Le parc locatif social Normand compte 310 226 logements au 1<sup>er</sup> janvier 2020.

## Le statut d'occupation

Sur les 59 495 logements du parc locatif social, au 1<sup>er</sup> janvier 2020, **93 % sont loués** avec un contrat de location et **moins de 3 % sont vacants**.

Par conséquent, les logements restants, soit un peu plus de 4 %, ne sont pas proposés à la location (logements vides, pris en charge par une association, occupation avec ou sans contrepartie financière, ...).

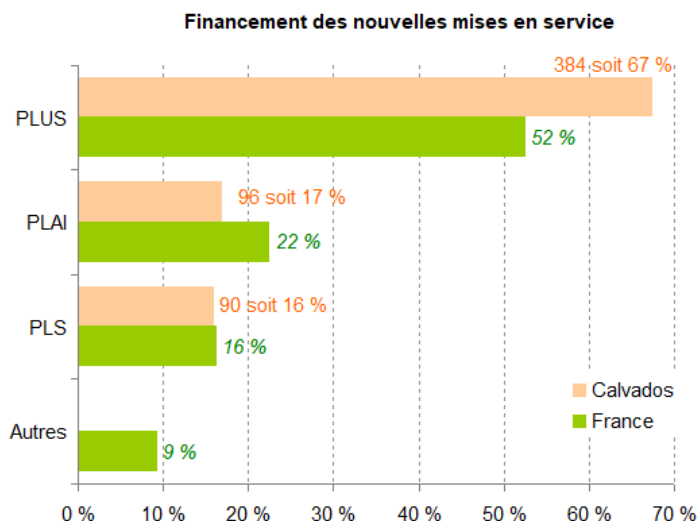
Mode d'occupation au 1er janvier 2019	Nbre de logts	Taux
Proposé à la location et occupé	55 368	93,06 %
Proposé à la location et vacant	1 549	2,60 %
Vide (en attente de travaux ou de démolition)	1 670	2,81 %
Occupé avec ou sans contrepartie financière (logts de fonction par ex)	741	1,25 %
Pris en charge par une association	161	0,27 %
Temporairement utilisé CADA ou CHRS	6	0,01 %
<b>Total</b>	<b>59 495</b>	<b>100 %</b>

## Les mises en location

### 570 logements mis en service entre le 2 janvier 2019 et le 1<sup>er</sup> janvier 2020

Au titre de l'année 2019, **570 logements** ont été mis en service dans le Calvados, ce qui représente **0,96 %** du parc locatif des bailleurs sociaux. Au niveau régional, le nombre de logements mis en service est de 1 833, soit 0,59 % du parc locatif des bailleurs sociaux.

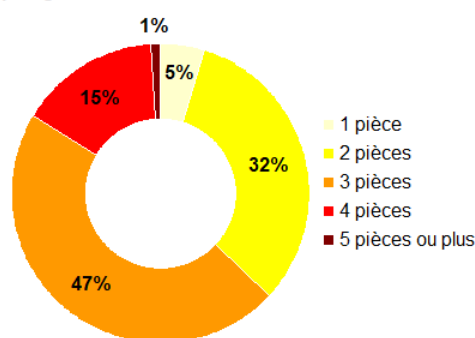
Le prêt locatif à usage social (PLUS) reste le mode de financement privilégié avec 67 % des nouveaux logements financés. Suivent le PLAI (17 %) puis le PLS (16%). En 2018, le PLAI était de 22 % et le PLS, de 16 %.



47 % des nouvelles mises en service sont des logements de type 3 et 32 % des logements de type 2. Les types 4 représentent 15 %.

Ces mises en service concernent principalement des logements appartenant à des offices publics d'HLM (OPH) (54%) et des entreprises sociales pour l'habitat (ESH) (45%).

**Typologie des nouvelles mises en service**

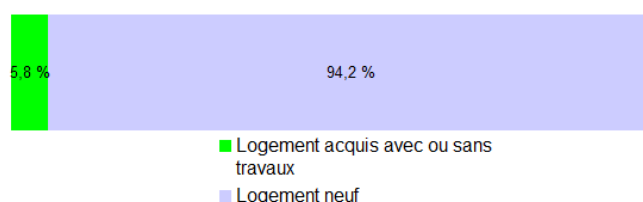


### Des mises en location de logements neufs essentiellement

**94 %** 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), contre 66 % en 2018.

Les logements mis en service peuvent également être des logements existants acquis en dehors du parc social (6 %).

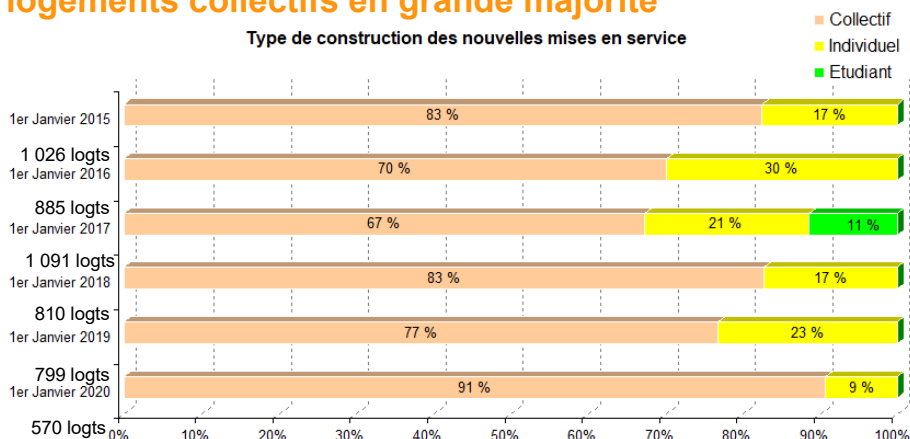
**Origine des nouvelles mises en service**



## Des mises en location de logements collectifs en grande majorité

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

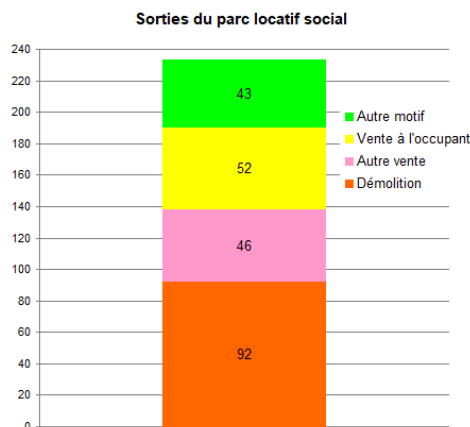
Au 1<sup>er</sup> janvier 2015, les nouvelles mises en service comptaient 83 % de logements collectifs. Après une baisse, ce taux est remonté à l'identique au 1<sup>er</sup> janvier 2018, pour atteindre 91 % au 1<sup>er</sup> janvier 2020, soit une augmentation de 8 points.



## Les sorties au 1<sup>er</sup> janvier 2020

Au total, **233 logements sociaux** sont sortis du parc.

39 % d'entre-eux sont sortis pour motif de démolition et 42 % pour motif de vente (vente à l'occupant ou autre vente).



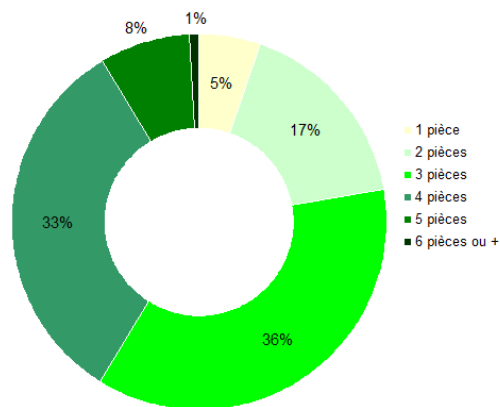
## La qualification du parc social du Calvados au 1<sup>er</sup> janvier 2020

### La typologie des logements

Au 1<sup>er</sup> janvier 2020, l'essentiel du patrimoine locatif social du Calvados est composé à **69 %, de logements de type 3 et 4 pièces** (65 % au niveau du parc France Métropolitaine).

**22 %** du parc Calvadosien est composé de petits logements (T1 et T2) (27 % au niveau national).

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

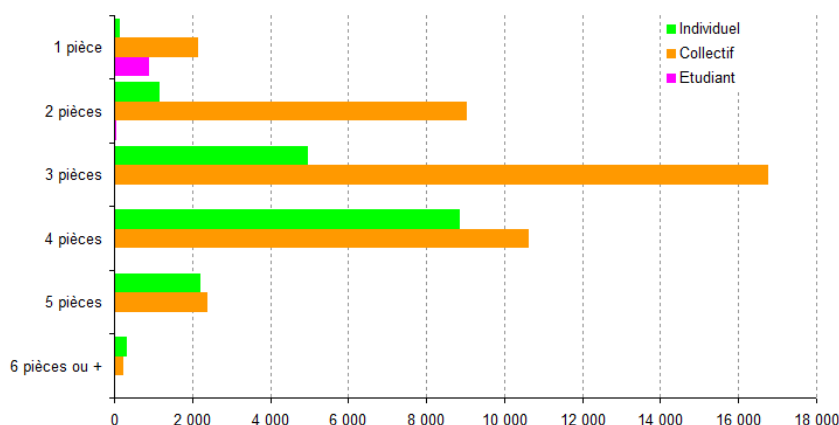


### Le type de construction des logements

Le parc locatif social est majoritairement **collectif (69 %)**. 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.

Répartition des logements selon le type de construction



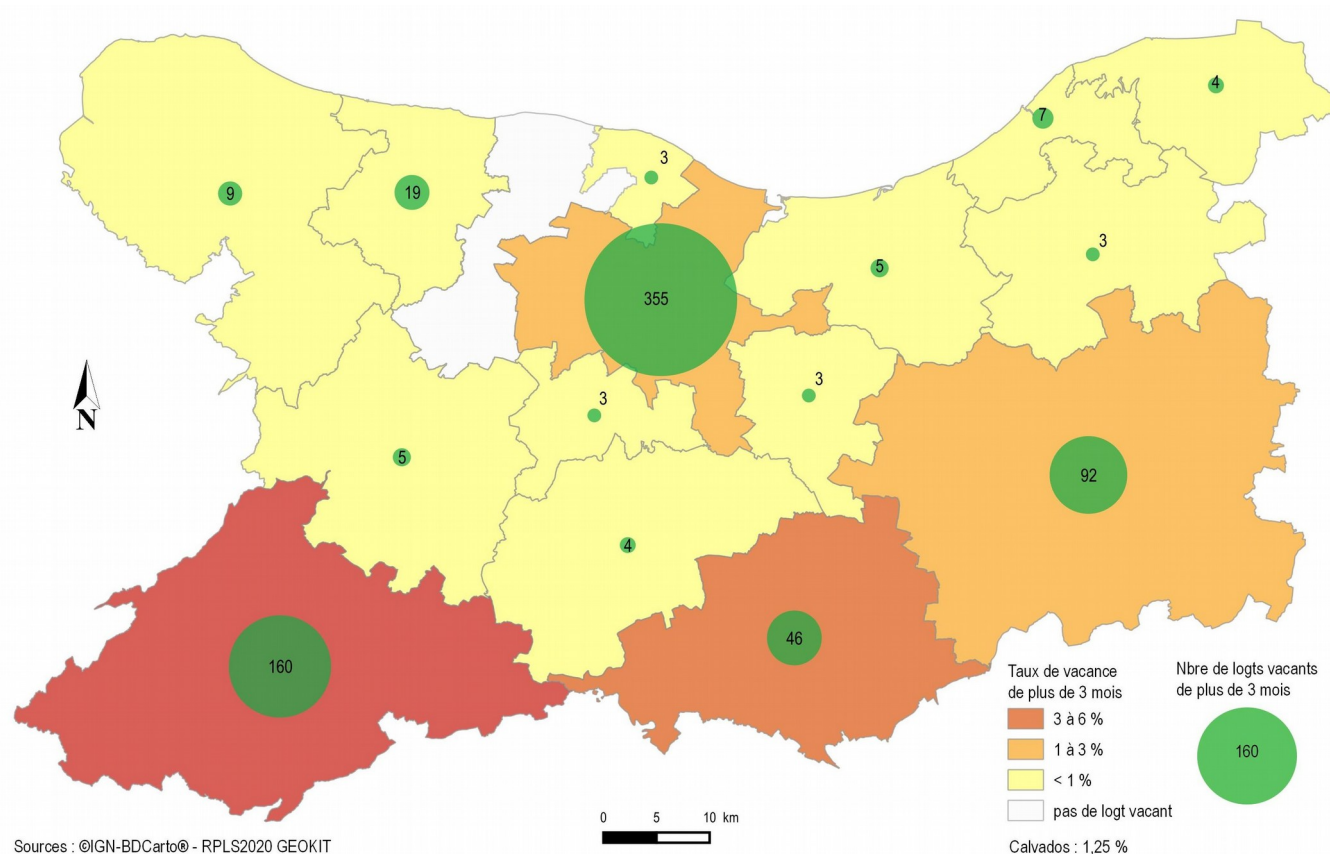
## Les logements vacants

	Taux de vacance				Taux de mobilité	
	Totale		> 3 mois		2019	2020
	Au 01/01/2019	Au 01/01/2020	Au 01/01/2019	Au 01/01/2020		
Calvados	2,66 %	2,72 %	1,14 %	1,26 %	10,31 %	9,88 %
Normandie	3,56 %	2,88 %	2,01 %	1,46 %	11,06 %	11,16 %
France Métropolitaine	2,86 %	2,77 %	1,38 %	1,32 %	9,38 %	9,08 %

Dans le Calvados, au 1<sup>er</sup> janvier 2020, on dénombre **1 549 logements vacants** sur les 56 917 logements proposés à la location, soit un taux de vacance de **2,72 %** (2,66 % au 1<sup>er</sup> janvier 2019), quasiment identique au taux national (2,77 %).

En 2019, le taux de mobilité<sup>(\*)</sup> de 9,88 % est légèrement inférieur à celui de l'année précédente (10,31%).

### La vacance de plus de 3 mois par EPCI 2020



Le sud du département est le plus concerné par un taux élevé de vacance de plus de 3 mois.

La CC Intercom de la Vire au Noireau enregistre un taux de 6,1 % et la CC du Pays de Falaise, un taux de 3,8 %.

Pour les autres intercommunalités, le taux est inférieur à 1,6 %. A noter toutefois, que la CC Seules Terre et Mer ne compte pas de logement vacant de plus de 3 mois.

## Le diagnostic de performance énergétique (DPE)

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

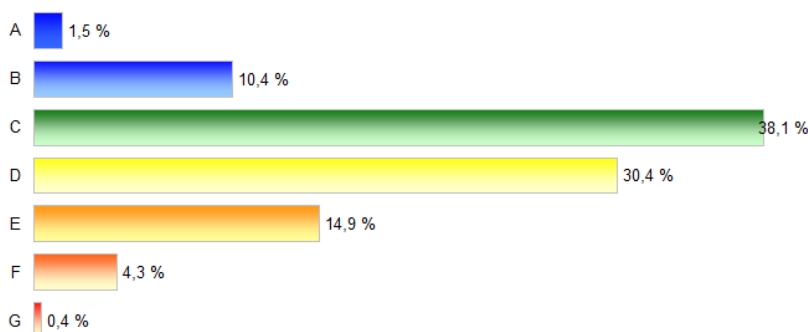
Au 1<sup>er</sup> janvier 2020, **96 % des logements sociaux du Calvados ont fait l'objet d'un diagnostic de performance énergétique (DPE) renseigné.**

Les logements correspondant à un DPE énergie de classes A, B ou C représentent **50 %** des logements du parc Calvadosien. La Normandie est une des régions qui compte la plus grande part des DPE réalisés.

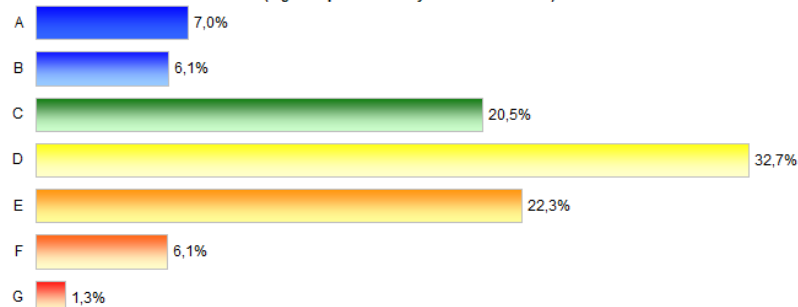
La classe majoritaire est la classe C (38 %), classe standard pour des logements neufs chauffés au gaz, suivie de la classe D (30%). En France métropolitaine les classes majoritaires sont également les classes C et D.

Les logements correspondant à un DPE GES de classes A, B, C ou D représentent **69 %** des logements du parc Calvadosien. 33 % des logements se trouvent en classe D (35 % au 01/01/2019), 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 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)



### Des logements du parc récent de plus en plus performants

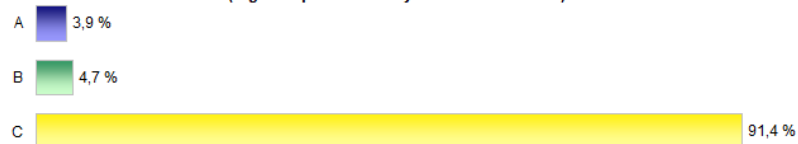
Les logements sociaux correspondant à un DPE énergie renseigné de classes A ou B représentent **99 % des logements récents** (construits en 2019).

En raison des exigences renforcées par les réglementations énergétiques successives parmi lesquelles la RT2012, il n'existe plus, dans le parc récent du Calvados, de logements classés E, F ou G au titre du DPE énergie.

Classe de consommation d'énergie pour les logements construits en 2019 (logts du parc social ayant un DPE réalisé)



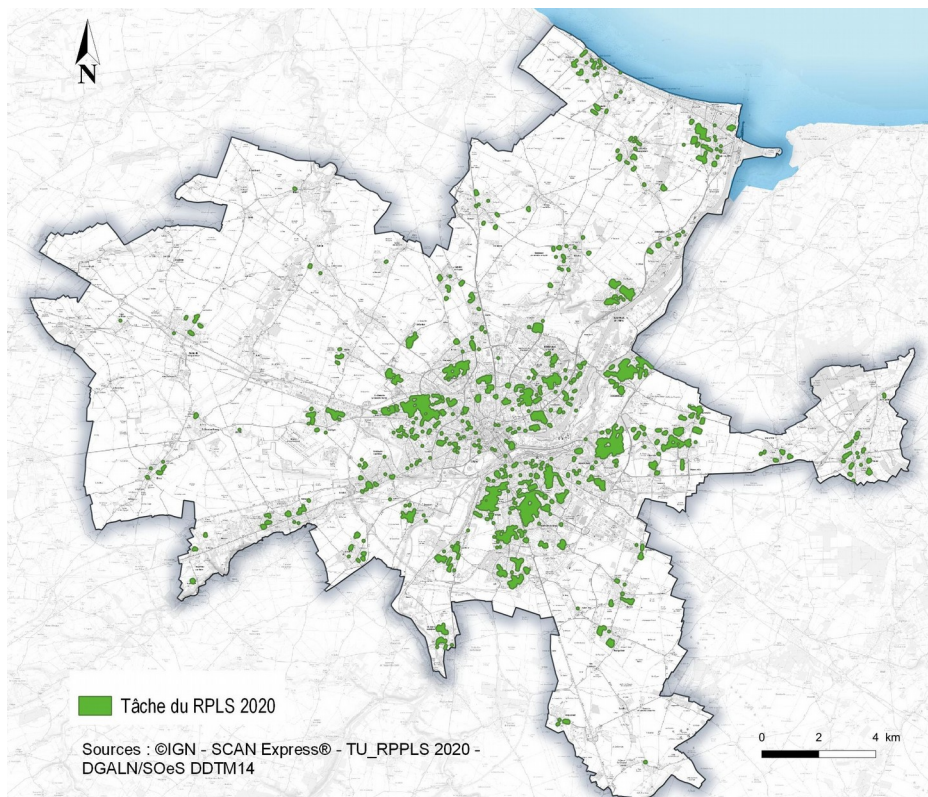
Classe de l'impact des consommations d'énergie sur l'effet de serre pour les logements construits en 2019 (logts du parc social ayant un DPE réalisé)



Les logements sociaux correspondant à un DPE GES renseigné de classe A ou B représentent **9 % des logements récents**. Pour les mêmes raisons que précédemment, il n'existe plus dans le parc récent du Calvados, de logements classés D, E, F ou G.

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

### Emprise du parc locatif social au 1<sup>er</sup> janvier 2020

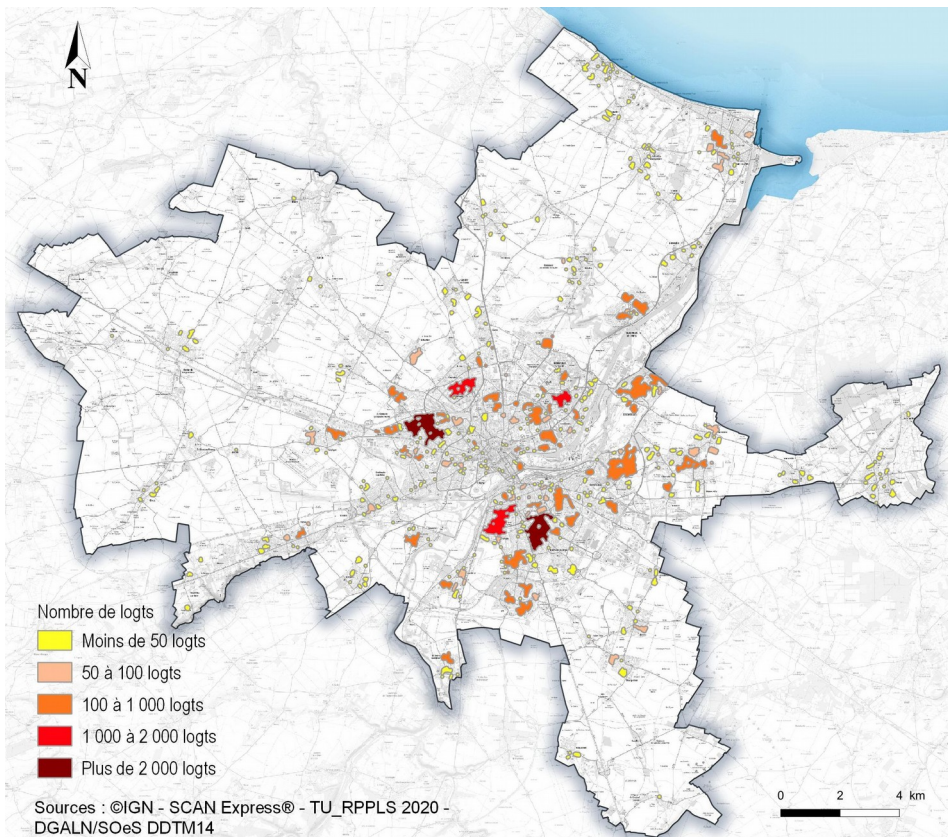


La représentation sous forme de tâche urbaine du parc locatif social permet, bien mieux qu'une localisation à la commune ou qu'une localisation des adresses des logements, de se figurer ce que représente le parc locatif social en terme de territoire vécu et d'emprise au sol.



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

### Nombre de logements sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2020



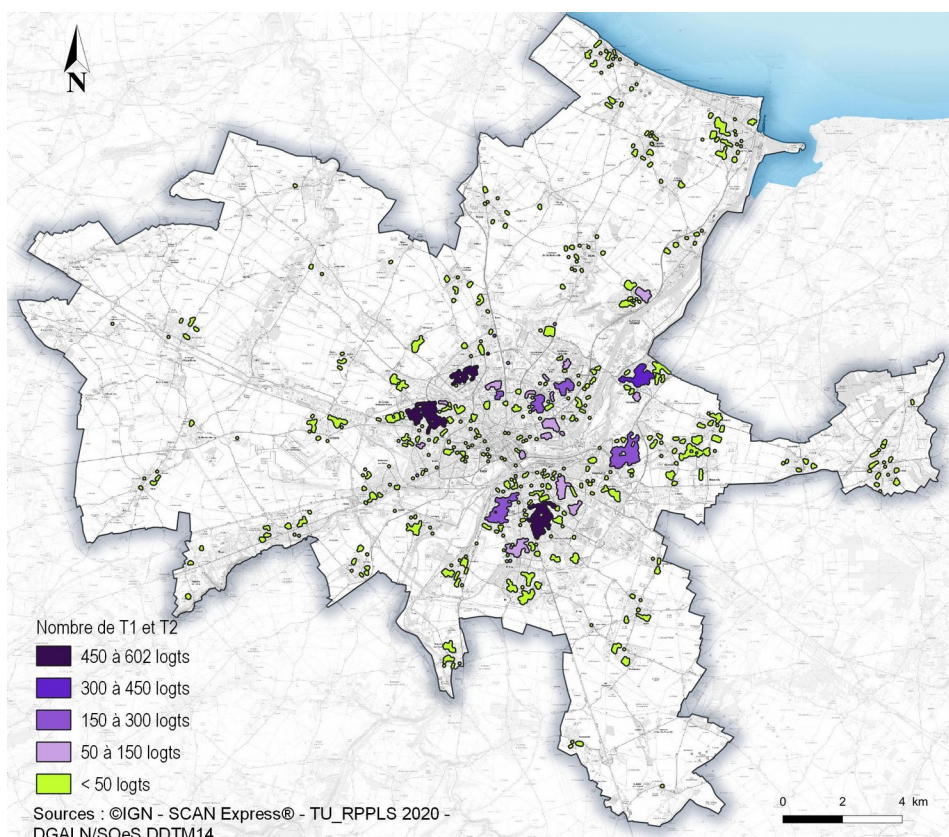
En nombre de logements, le parc se concentre sur 3 grands quartiers Caennais :

- 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<sup>er</sup> janvier 2020



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

## Méthodologie et définitions

### Le Répertoire du parc locatif des bailleurs sociaux (RPLS)

Le répertoire des logements locatifs sociaux, créé au 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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](mailto: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](mailto:ddtm@calvados.gouv.fr)  
[www.calvados.gouv.fr](http://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](mailto:ddtm-ssicret-ce@calvados.gouv.fr)  
**Juin 2021**