

## Dossier thématique RPLS

# Le parc locatif social dans le Calvados au 1<sup>er</sup> janvier 2022



### Les chiffres clés

60 239 logements sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2022, soit + 0,6 % par rapport à 2021

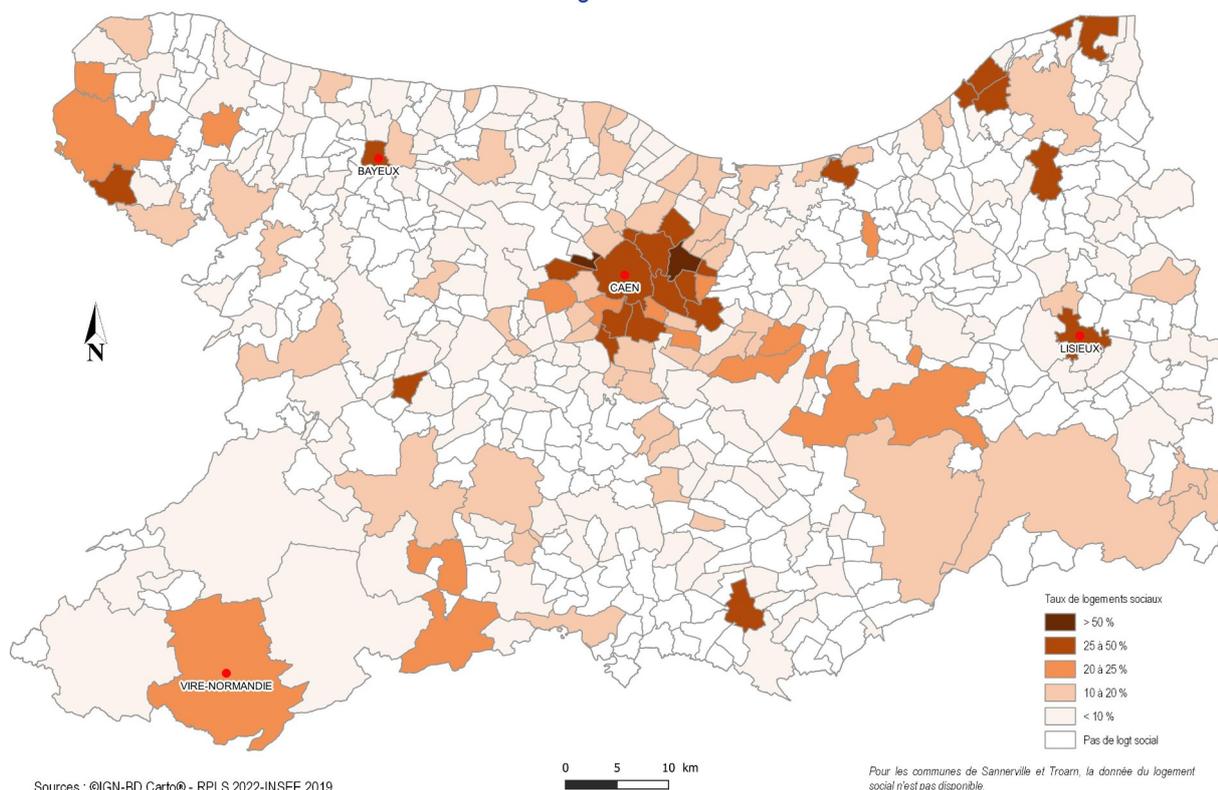
66 % de logements collectifs

Une majorité de 2 et 3 pièces

2,8 % de logements vacants dont 1,5 % depuis plus de 3 mois

Taux de logements sociaux du Calvados : 14 %

## Parc du logement social en 2022



Au 1<sup>er</sup> janvier 2022, le parc locatif des bailleurs sociaux compte **60 239 logements**, en progression de 0,6 % par rapport au 1er janvier 2021 (+0,2 % au niveau régional et + 1,3 % au niveau national).

Entre le 2 janvier 2021 et le 1<sup>er</sup> janvier 2022, **606 logements sociaux ont été mis en service**, dont 605 logements neufs (669 mises en services en 2020). Parallèlement, 688 logements sont sortis du parc locatif : 78 % des logements ont été démolis, 4 % des logements ont été vendus aux occupants et 18 % sont sortis du parc pour d'autres motifs.

Sur les 60 239 logements du parc locatif social, au 1<sup>er</sup> janvier 2022, **92 % sont loués** avec un contrat de location et **3 % sont vacants**.

Par conséquent, les logements restants, soit un peu plus de 5 %, ne sont pas proposés à la location (logements vides, pris en charge par une association, occupation avec ou sans contrepartie financière, ...).

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 312 424 logements au 1er janvier 2022.

Mode d'occupation au 1er janvier 2022	Nbre de logts	Taux
Proposé à la location et occupé	55 281	91,77 %
Proposé à la location et vacant	1 580	2,62 %
Vide (en attente de travaux ou de démolition)	1 446	2,40 %
Occupé avec ou sans contrepartie financière (logts de fonction par ex)	1 772	2,94 %
Pris en charge par une association	148	0,25 %
Temporairement utilisé CADA ou CHRS	12	0,02 %
<b>Total</b>	<b>60 239</b>	<b>100 %</b>

## Les mises en location

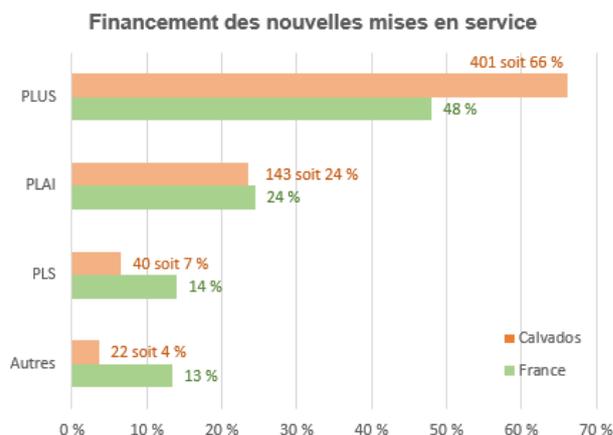
### ● 606 logements mis en service entre le 2 janvier 2021 et le 1<sup>er</sup> janvier 2022

Au titre de l'année 2021, **606 logements** ont été mis en service dans le Calvados, ce qui représente **1 %** du parc locatif des bailleurs sociaux.

Au niveau régional, le nombre de logements mis en service est de 2 263, soit 0,72 % du parc locatif.

Le prêt locatif à usage social (PLUS) reste le mode de financement privilégié avec 66 % des nouveaux logements financés. Suivent le PLAI (24 %) puis le PLS (7 %).

En 2020, le PLAI était de 22 % et le PLS, de 10 %.

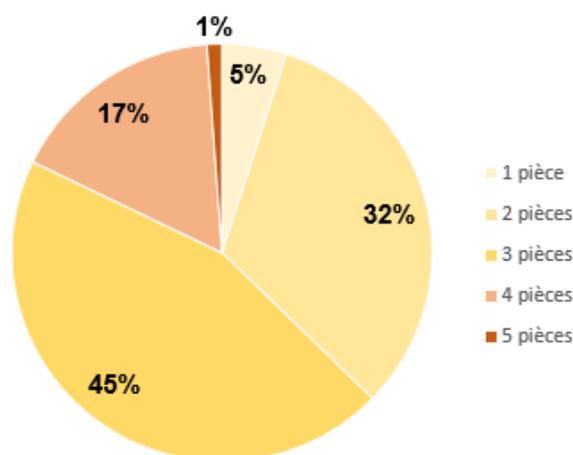


45 % des nouvelles mises en service sont des logements de type 3 et 32 % des logements de type 2. Les types 4 représentent quant à eux, 17 %.

Au niveau régional, les mises en services concernent majoritairement les T2 (1,24 %) et les T3 (0,83 %).

Les mises en service dans le Calvados, concernent principalement des logements appartenant à des entreprises sociales pour l'habitat (ESH) (50 %) et des offices publics d'HLM (OPH) (46 %).

### Typologie des nouvelles mises en service

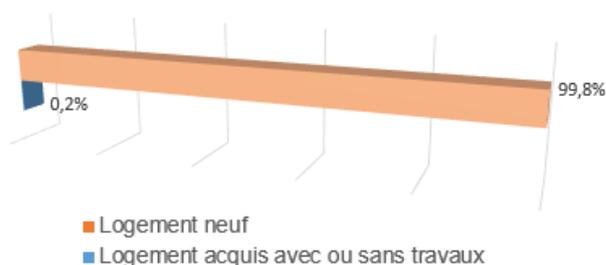


### ● Des mises en location de logements neufs essentiellement

**Près de 100 %** 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 (0,2 %).

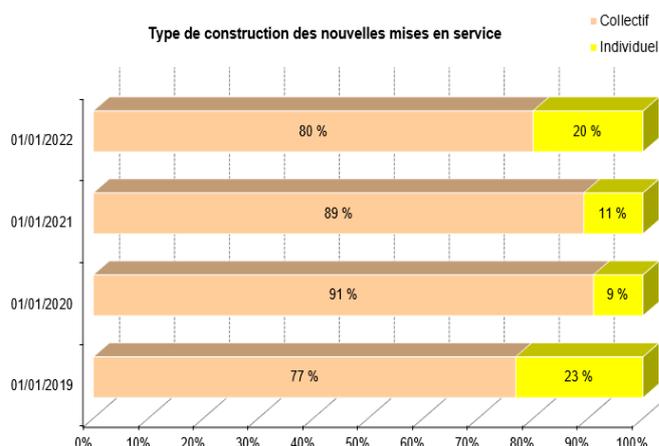
### Origine des nouvelles mises en service



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

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

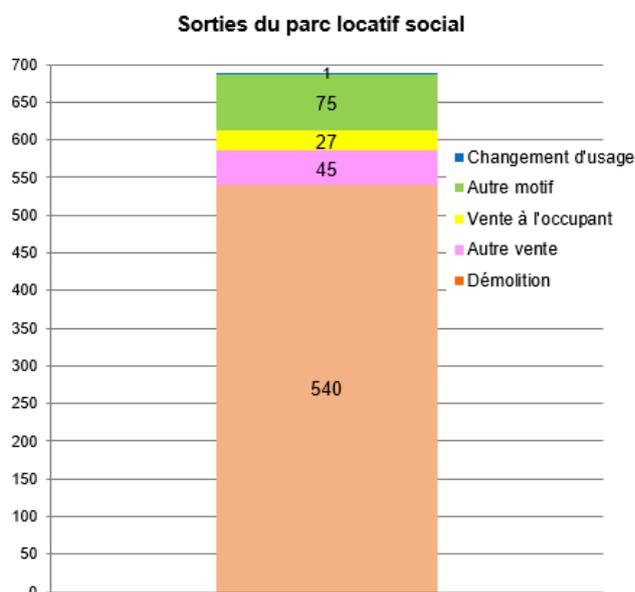
Après une forte augmentation au 1<sup>er</sup> janvier 2020 (91 %), les mises en service des logements collectifs ont perdu 11 points. En contrepartie, les logements individuels représentent au 1<sup>er</sup> janvier 2022, 20 % contre 9 % seulement au 1<sup>er</sup> janvier 2020.



## ● Les sorties au 1<sup>er</sup> janvier 2022

Au total, **688 logements sociaux sont sortis du parc.**

540 logements, soit 78 %, ont été démolis, 72 logements (10 %) ont été vendus et 76 logements (11 %) ont changé d'usage ou ont été restructurés.



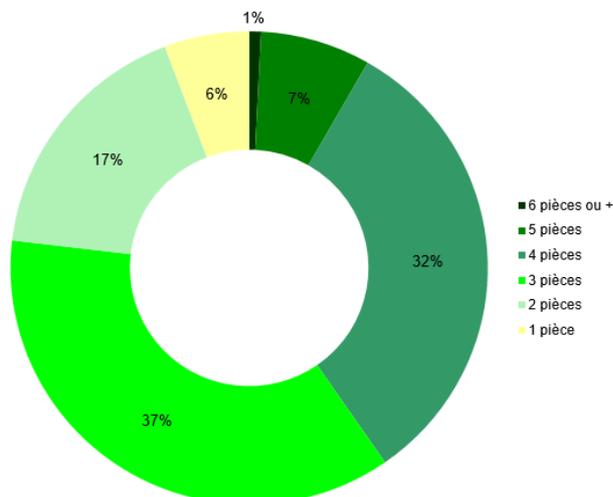
## La qualification du parc social du Calvados

### ● Des logements de type 3 et 4 majoritaires

Au 1<sup>er</sup> janvier 2022, l'essentiel du patrimoine locatif social du Calvados est composé à **69 %, de logements de type 3 et 4 pièces** (taux identique au niveau régionale et 65 % au niveau du parc France Métropolitaine).

**23 %** du parc Calvadosien est composé de petits logements (T1 et T2) ; (22 % au niveau régionale et 27 % au niveau national).

Les grands logements (T5 et T6+) représentent quant à eux **8 %** (identique aux niveaux régional et national).

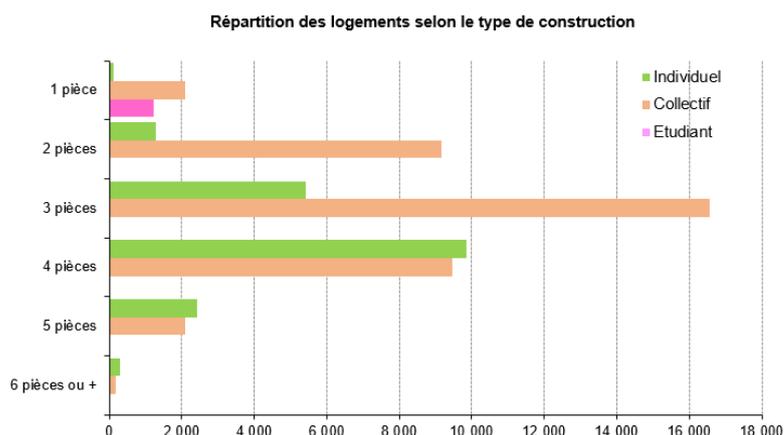


### ● Deux tiers des logements sont de type collectif

Le parc locatif social est majoritairement **collectif (66 %)** ; 74 % au niveau régional.

42 % 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.



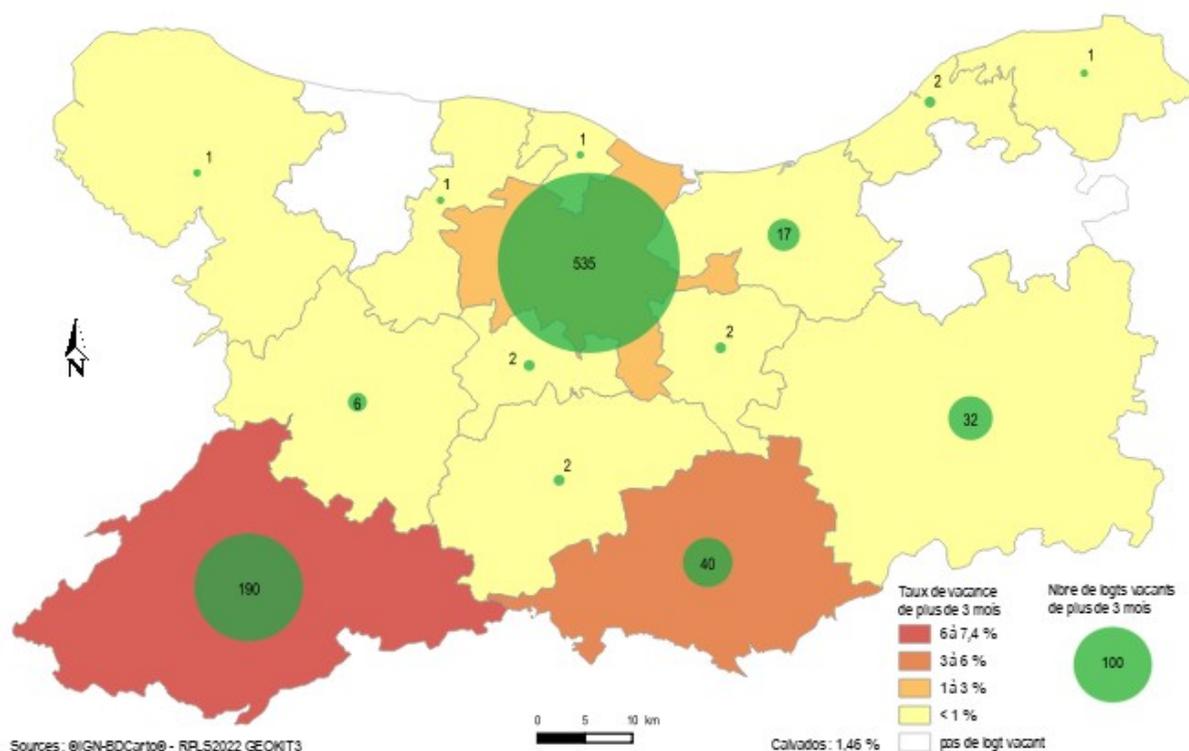
## Les logements vacants

	Taux de vacance				Taux de mobilité	
	Totale		> 3 mois		Au 01/01/2021	Au 01/01/2022
	Au 01/01/2021	Au 01/01/2022	Au 01/01/2021	Au 01/01/2022		
Calvados	3,28 %	2,78 %	1,66 %	1,46 %	8,31 %	9,57 %
Normandie	3,19 %	2,75 %	1,72 %	1,51 %	9,59 %	10,28 %
France Métropolitaine	2,95 %	2,76 %	1,60 %	1,47 %	7,60 %	8,63 %

Dans le Calvados, au 1<sup>er</sup> janvier 2022, on dénombre **1 580 logements vacants** sur les 56 861 logements proposés à la location, soit un taux de vacance de **2,78 %** (3,28 % au 1<sup>er</sup> janvier 2021); taux identique aux taux régional et national.

Le taux de mobilité<sup>(\*)</sup> de 9,57 % est supérieur à celui de l'année précédente (8,31 %).

### ● La vacance de plus de 3 mois par intercommunalité



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

La communauté de communes Intercom de la Vire au Noireau enregistre un taux de 7,4 % ; la communauté de communes du Pays de Falaise, un taux de 3,3 % et la communauté urbaine de Caen la Mer, un taux de 1,6 %.

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

A noter toutefois, que les CC de Bayeux Intercom et Terre d'Auge ne comptent 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 2022, **96 % des logements sociaux du Calvados ont fait l'objet d'un diagnostic de performance énergétique (DPE).**

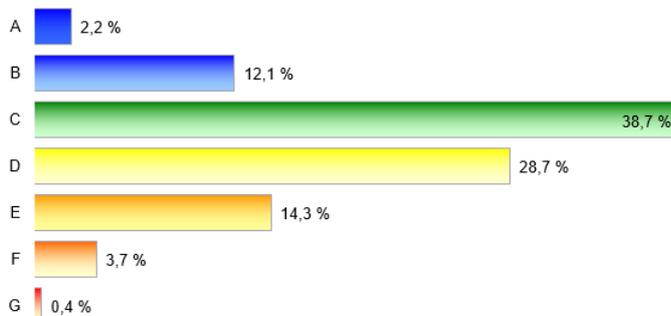
Les logements classés A et B, considérés comme peu énergivores, représentent 14 % du parc social Calvadosien disposant d'un DPE renseigné (16 % au niveau national).

Les logements classés F et G, considérés quant à eux, comme très énergivores, représentent 4 % du parc social disposant d'un DPE renseigné (3,7% au niveau national).

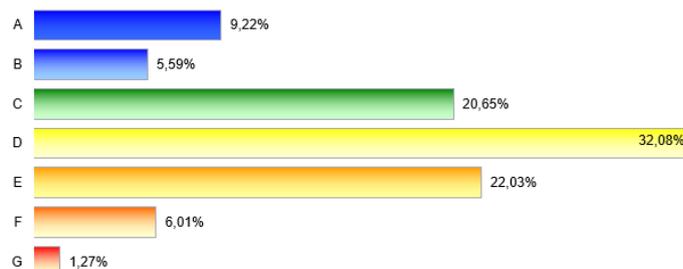
Les logements correspondant à un DPE GES de classes A, B, C ou D représentent **70 %** des logements du parc Calvadosien.

32 % des logements se trouvent en classe D (24 % au 01/01/2021) ; les logements classés C à E sont considérés comme moyennement polluants avec des performances énergétiques standards.

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



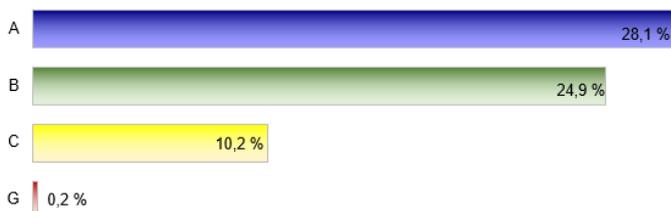
Le parc selon la classe de l'impact des consommations d'énergie sur l'effet de serre (logts du parc social ayant un DPE renseigné)



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

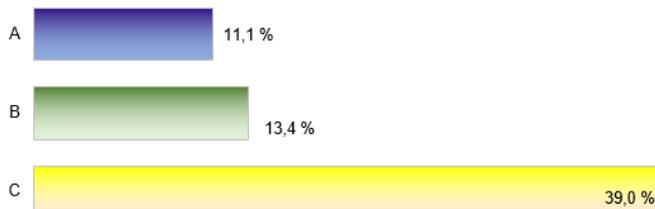
Les logements sociaux récents (construits en 2021), correspondant à un DPE énergie renseigné de classe A ou B représentent **84 % des logements récents.**

Classe de consommation d'énergie pour les logements construits en 2021 (logts du parc social ayant un DPE renseigné)



Les logements sociaux correspondant à un DPE GES renseigné de classe A ou B représentent **39 % des logements récents.**

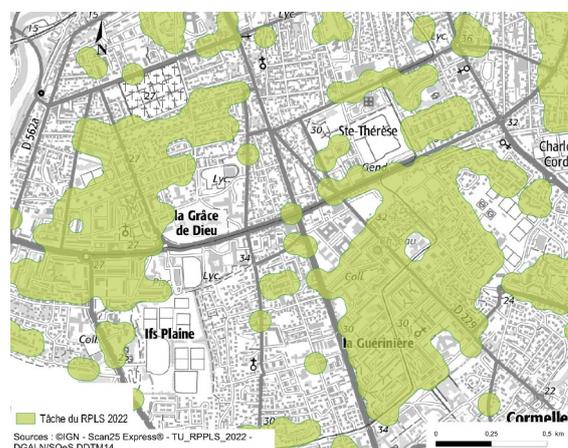
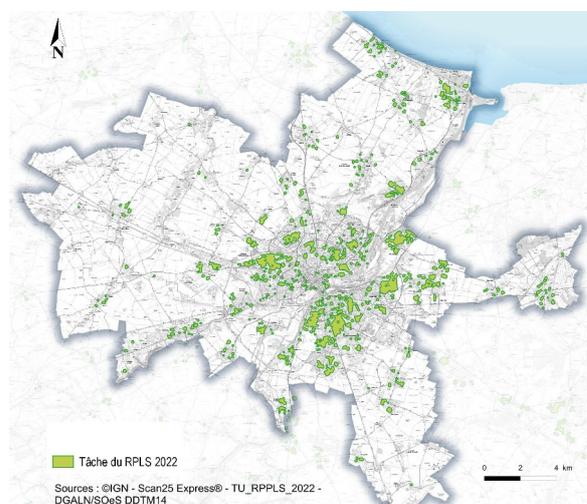
Classe de l'impact des consommations d'énergie sur l'effet de serre pour les logements construits en 2021 (logts du parc social ayant un DPE renseigné)



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

### ● Emprise du parc locatif social au 1<sup>er</sup> janvier 2022

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 termes de territoire vécu et d'emprise au sol.



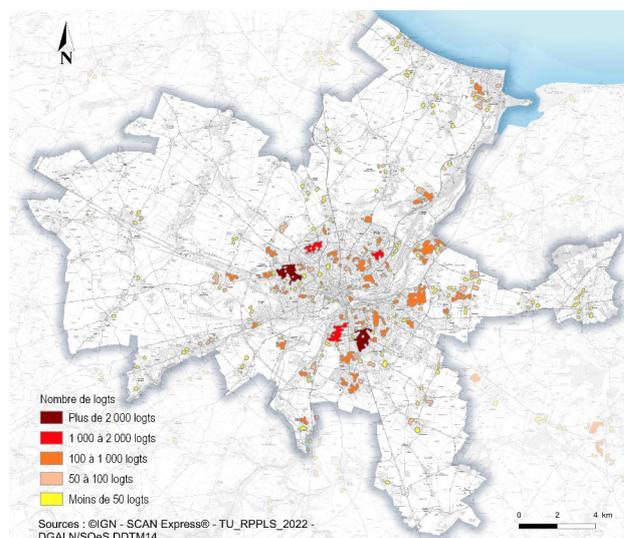
### ● Nombre de logements sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2022

En nombre de logements, le parc se concentre sur 2 grands quartiers Caennais :

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

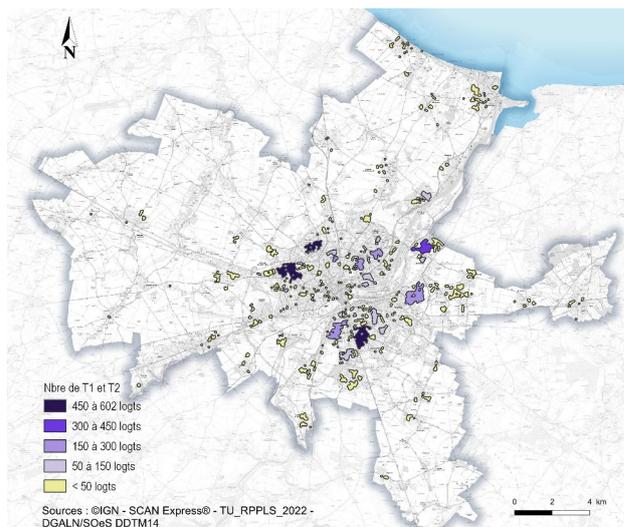
Viennent ensuite la Grâce de Dieu, puis le long du périphérique Nord :

- le quartier des Belles Portes et du Grand Parc à Hérouville-Saint-Clair,



## ● Typologie – nombre de logements sociaux de type 1 et 2 au 1<sup>er</sup> janvier 2022

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.

**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 la publication**

Thierry CHATELAIN,  
Directeur départemental de la DDTM du Calvados

**Réalisation**

DDTM14 - SSICRET/CE & SeCAH  
ddtm-ssicret@calvados.gouv.fr

**Décembre 2023**