



Ministère  
de l'Équipement,  
des Transports  
et du Logement

CONSTRUCTION

SES



# INFOS RAPIDES

DAEI - Service Economique et Statistique

N° 164 - AOÛT 2001

## LE PARC LOCATIF SOCIAL AU 31 DÉCEMBRE 1999

Au 31 décembre 1999, le parc locatif social détenu ou géré par les organismes d'HLM et les sociétés d'économie mixte de construction s'élève à 3 998 004 logements en France métropolitaine, ce qui représente un accroissement de 1,1 % en un an. Il est composé à 87,5 % de logements en immeubles collectifs. La taille moyenne des logements est de 3,2 pièces. Le nombre de nouvelles mises en location recensées en 1999 est de 43 398, dont 28 404 PLA ordinaires, en légère augmentation par rapport à 1998 (+ 1,9 %). Les taux de vacance et de mobilité dans le parc locatif social augmentent (respectivement + 0,2 point et + 0,3 point par rapport à 1998).

### La densité du parc locatif social est de plus en plus forte

La densité du parc continue à croître. La France métropolitaine compte 68,3 logements pour 1 000 habitants fin 1999 contre 67,6 fin 1998. C'est dans les régions Île-de-France, Champagne-Ardenne et Haute-Normandie que cette densité est la plus élevée (respectivement 103,4, 101,1 et 90,6).

Plus de la moitié du parc locatif social est concentrée sur qua-

tre régions : Île-de-France (28,3 %), Rhône-Alpes (9,6 %), Nord - Pas-de-Calais (7,7 %) et Provence-Alpes-Côte d'Azur (6,1 %).

Au niveau national, le taux d'accroissement annuel du parc est en baisse (1,1 % en 1999 contre 1,2 % en 1998, 1,4 % en 1997 et 1,8 % en 1995 et 1996). Cette tendance se retrouve dans la majorité des régions : entre 1998 et

1999, le taux annuel de croissance est passé de 2,6 % à 0,8 % en Auvergne, de 1,5 % à 0,2 % en Lorraine, de 3,5 % à 2,0 % en Aquitaine. En revanche, il s'est sensiblement accru dans les régions Pays de la Loire, Île-de-France, Basse-Normandie et Languedoc-Roussillon, région où la croissance est la plus forte (2,2 % en 1999 contre 1,8 % en 1998).

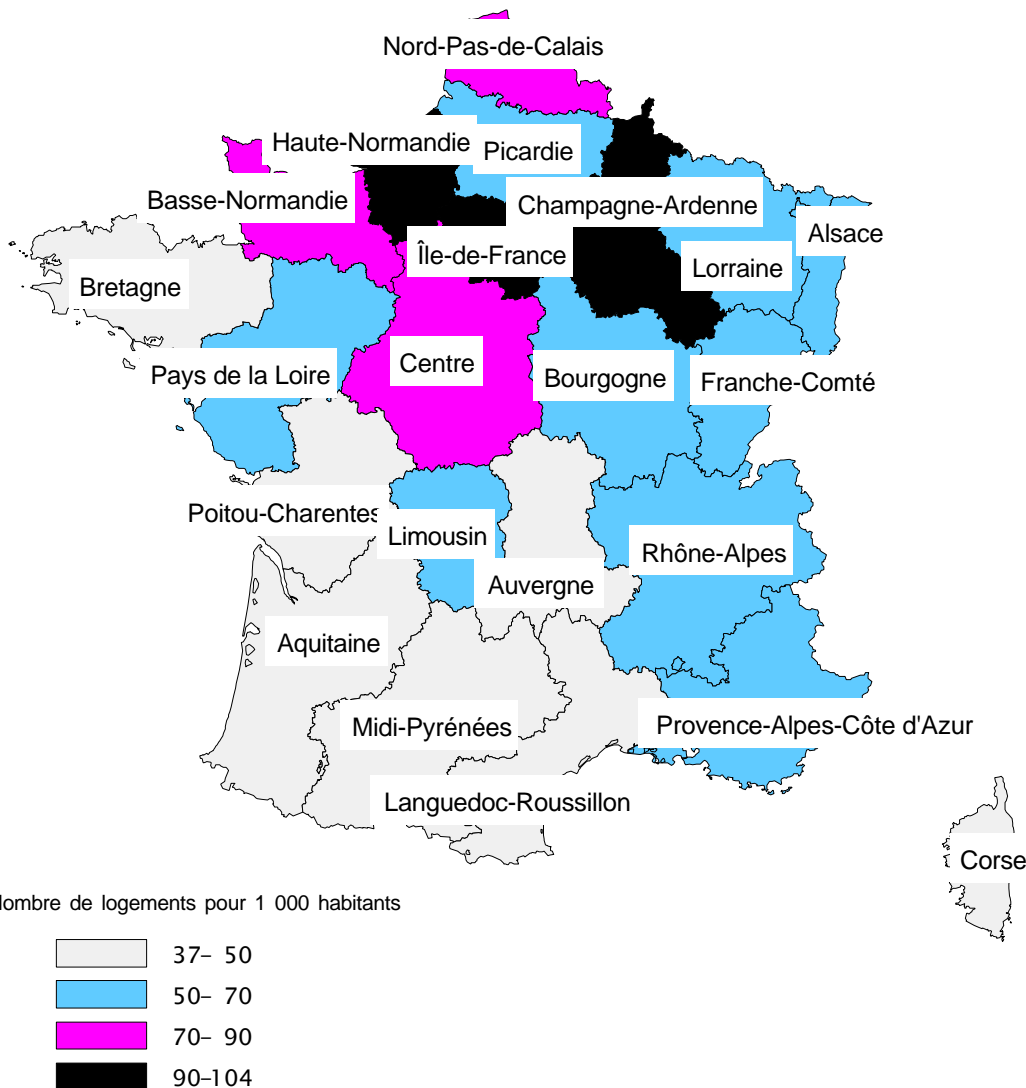
### LE PARC LOCATIF SOCIAL : ÉVOLUTION ET LOCALISATION RÉGIONALES

Région	Parc HLM au 31/12/99	Répartition du parc (%)	Évolution 1999/1998 (%)	Parc HLM pour 1 000 habitants
Île-de-France	1 132 361	28,3	1,5	103,4
Champagne-Ardenne	135 662	3,4	0,6	101,1
Picardie	126 900	3,2	1,1	68,3
Haute-Normandie	161 265	4,0	0,6	90,6
Centre	180 704	4,5	0,7	74,0
Basse-Normandie	106 149	2,7	1,4	74,6
Bourgogne	102 091	2,6	0,7	63,4
Nord - Pas-de-Calais	306 752	7,7	1,0	76,8
Lorraine	143 725	3,6	0,2	62,2
Alsace	90 623	2,3	0,9	52,3
Franche-Comté	72 930	1,8	0,0	65,3
Pays de la Loire	186 077	4,7	2,0	57,8
Bretagne	127 333	3,2	1,4	43,8
Poitou-Charentes	72 968	1,8	0,9	44,5
Aquitaine	121 617	3,0	2,0	41,8
Midi-Pyrénées	95 762	2,4	0,8	37,5
Limousin	36 294	0,9	1,0	51,1
Rhône-Alpes	385 013	9,6	0,9	68,2
Auvergne	58 092	1,5	0,8	44,4
Languedoc-Roussillon	101 806	2,5	2,2	44,3
Provence - Alpes - Côte d'Azur	243 124	6,1	0,5	54,0
Corse	10 756	0,3	0,1	41,3
<b>France métropolitaine</b>	<b>3 998 004</b>	<b>100,0</b>	<b>1,1</b>	<b>68,3</b>

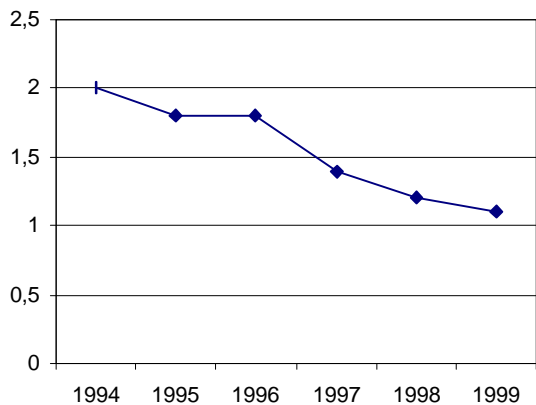
Source : Enquête "Parc locatif social au 31 décembre 1999" METL/DAEI/SES

SES INFOS RAPIDES

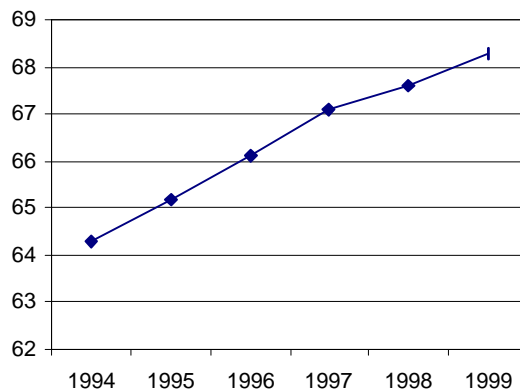
DENSITÉ DU PARC LOCATIF SOCIAL AU 31 DÉCEMBRE 1999



Évolution annuelle du parc locatif social (en %)



Nombre de logements locatifs sociaux pour 1 000 habitants



## La part des prêts locatifs aidés est de plus en plus importante

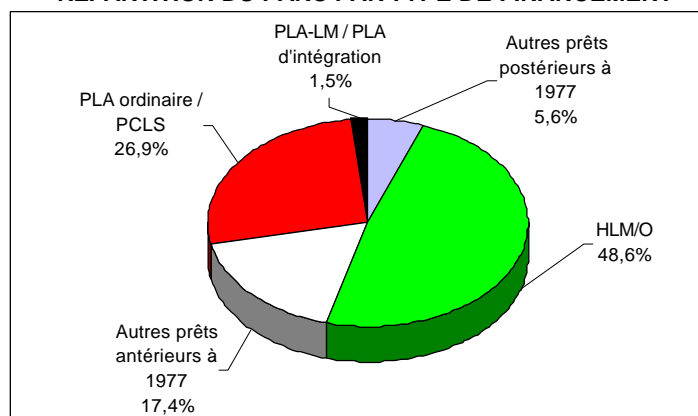
Le PLA ordinaire et le prêt conventionné locatif social (PCLS), ex PLA-CFF, ont contribué au financement de 26,9 % des logements locatifs sociaux en service au 31 décembre 1999 (contre 26,2 % pour le parc en service au 31 décembre 1998). La part des logements sociaux financés par ce type de prêt s'échelonne de 20,3 % en Champagne-Ardenne à 38,3 % en

Languedoc-Roussillon. Elle est en hausse dans toutes les régions, à l'exception des régions Rhône-Alpes et Corse.

La proportion de logements sociaux financés par le PLA à loyer minoré (PLA-LM) et le PLA d'intégration continue à croître (1,5 % en 1999 contre 1,3 % en 1998). La part de ces financements est très élevée par rapport à

la moyenne dans les régions Languedoc-Roussillon (3,3 %), Midi-Pyrénées (3,1 %) et Nord - Pas-de-Calais (2,8 %). C'est en Provence-Alpes-Côte d'Azur qu'elle s'est le plus accrue (1,6 % en 1999 contre 0,9 % en 1998). La contribution des prêts antérieurs à 1977 au financement de l'ensemble du parc reste prépondérante (66 %).

### RÉPARTITION DU PARC PAR TYPE DE FINANCEMENT



## Des loyers en Île-de-France nettement au-dessus de la moyenne nationale

En 1999, le loyer mensuel moyen pratiqué au niveau national est de 15,2 francs au m<sup>2</sup> de surface corrigée (+ 1,3 % par rapport à 1998). Dans presque toutes les régions, les loyers sont inférieurs à la moyenne nationale. Seules font exception les régions Île-de-France et Nord - Pas-de-Calais. Le loyer moyen pratiqué en Île-de-France est supérieur de 10 %

à la moyenne nationale et de 24 % à celui pratiqué dans le Limousin, région où les loyers sont les moins élevés. Ces disparités de loyers s'expliquent pour partie par l'existence de zones de prix, pour partie par la taille des logements : plus ils sont petits, plus le loyer au mètre carré est élevé. Hors Île-de-France, la moyenne des loyers est de 14,8 francs au m<sup>2</sup> de

surface corrigée.

Les loyers mensuels moyens en PLA ordinaire et PLA-LM s'élèvent respectivement à 28,5 francs et 23 francs au m<sup>2</sup> de surface utile (contre 27,4 F et 21,5 F en 1998). C'est dans la région Île-de-France que les loyers établis sur la surface utile sont les plus forts (34,7 F pour le PLA ordinaire, 30,7 F pour le PLA-LM).

CONSTRUCTION



### LOYER DE DÉCEMBRE 1999 EN FRANC PAR M<sup>2</sup> DANS LE PARC LOCATIF SOCIAL

Région	surface corrigée					surface utile		
	HLM/O	PLA ordinaire / PCLS	PLA-LM / PLA d'intégration	Autres	Ensemble	PLA ordinaire / PCLS	PLA-LM / PLA d'intégration	PLS et PLI
Île-de-France	14,7	20,4	15,3	17,5	16,7	34,7	30,7	41,8
Champagne-Ardenne	12,9	17,7	14,4	14,5	14,2	26,3	21,3	31,9
Picardie	..	..	..	..	..	..	..	..
Haute-Normandie	13,7	18,3	14,0	14,4	15,0	28,9	20,2	35,3
Centre	12,8	17,6	14,6	13,2	14,3	27,7	22,6	33,7
Basse-Normandie	13,8	18,1	14,9	14,0	15,0	27,1	21,7	32,5
Bourgogne	12,8	17,8	14,2	13,8	14,1	27,8	21,2	36,1
Nord - Pas-de-Calais	14,5	18,1	14,6	15,1	15,8	28,1	20,3	36,3
Lorraine	13,5	18,1	14,4	14,7	14,8	27,7	21,5	33,7
Alsace	12,8	18,0	14,4	13,3	14,0	30,4	25,3	36,4
Franche-Comté	13,0	17,6	13,5	13,8	14,1	28,7	21,2	34,9
Pays de la Loire	13,3	18,1	14,9	13,5	14,8	27,3	23,4	36,0
Bretagne	12,9	17,8	13,7	12,8	14,6	28,0	23,0	29,0
Poitou-Charentes	12,6	17,4	14,1	13,0	14,2	27,3	22,1	34,6
Aquitaine	13,3	17,8	14,7	13,2	14,9	25,6	21,7	38,9
Midi-Pyrénées	13,1	18,0	14,2	14,8	14,8	29,9	24,3	33,8
Limousin	12,2	17,6	14,5	13,7	13,5	25,4	23,0	24,8
Rhône-Alpes	12,9	18,2	14,4	14,9	14,9	27,7	23,6	35,6
Auvergne	12,0	17,5	14,0	12,0	13,8	27,6	21,1	36,6
Languedoc-Roussillon	12,4	17,9	14,7	13,6	14,7	28,1	24,8	37,9
Provence - Alpes - Côte d'Azur	13,3	18,0	16,6	15,0	15,0	29,4	27,5	41,2
Corse	13,6	18,4	//	12,4	15,2	//	//	//
<b>France métropolitaine</b>	<b>13,6</b>	<b>18,5</b>	<b>14,7</b>	<b>15,3</b>	<b>15,2</b>	<b>28,5</b>	<b>23,0</b>	<b>38,4</b>

Source : Enquête "Parc locatif social au 31 décembre 1999" METL/DAEI/SES

**La vacance et la mobilité sont en hausse**

Au niveau national, la vacance de plus de trois mois est en hausse. Au 31 décembre 1999, 1,6 % des logements sont vacants depuis plus de trois mois, contre 1,5 % un an auparavant. L'évolution est très différente selon les régions. Tandis que le taux de vacance de plus de trois mois a nettement diminué dans les régions Aquitaine, Midi-Pyrénées et Poitou-Charentes, il atteint 3 % en Bourgo-

gne et en Languedoc-Roussillon. Au niveau national, le taux de vacance globale au 31 décembre 1999 s'élève à 2,8 %, soit une augmentation de 0,2 point en un an. La vacance a sensiblement augmenté dans cinq régions où elle dépasse 4 % : Champagne-Ardenne, Franche-Comté, Centre, Languedoc-Roussillon et Bourgogne. La mobilité des occupants reprend sa

progression. Au niveau national, le taux de mobilité s'élève à 12,4 % en 1999 contre 12,1 % en 1998. Il dépasse 15 % dans quatre régions : Franche-Comté, Pays de la Loire, Midi-Pyrénées et Poitou-Charentes, région où il est le plus élevé (16,3 %). C'est en Provence-Alpes Côte d'Azur que la mobilité a le plus fortement baissé (8,3 % en 1999 contre 9,5 % en 1998).

**VACANCE ET MOBILITÉ DANS LE PARC LOCATIF SOCIAL EN 1999**

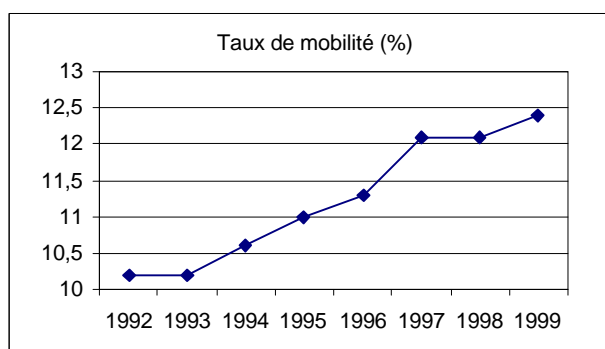
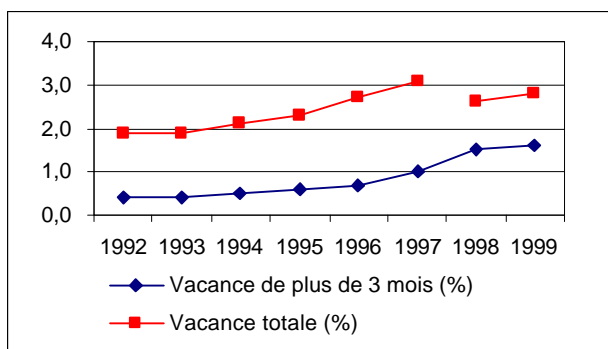
Région	Vacance		Logements vides (%)	Mobilité	
	> 3 mois (%)	totale (%)		totale (%)	interne (%)
Île-de-France	1,5	2,8	0,6	10,1	0,8
Champagne-Ardenne	2,3	4,0	0,6	13,9	1,8
Picardie	..	..	..	..	..
Haute-Normandie	1,6	2,8	0,8	14,0	1,7
Centre	2,3	4,1	0,8	14,4	2,3
Basse-Normandie	0,9	2,0	0,2	14,2	2,9
Bourgogne	3,0	4,6	0,2	14,3	2,0
Nord - Pas-de-Calais	0,5	0,9	0,6	12,4	1,7
Lorraine	2,4	3,9	0,4	12,3	1,6
Alsace	1,3	1,9	0,6	11,1	1,9
Franche-Comté	2,5	4,0	0,9	15,7	2,3
Pays de la Loire	1,5	2,4	0,2	15,7	2,5
Bretagne	0,5	1,3	0,1	14,2	2,5
Poitou-Charentes	0,7	2,5	0,7	16,3	1,8
Aquitaine	0,6	1,6	0,5	11,0	1,0
Midi-Pyrénées	1,4	2,6	0,4	15,7	1,6
Limousin	1,1	3,2	1,4	13,6	2,4
Rhône-Alpes	2,1	3,3	0,7	13,3	2,1
Auvergne	1,0	2,5	0,3	13,5	1,7
Languedoc-Roussillon	3,0	4,2	0,5	14,5	1,5
Provence - Alpes - Côte d'Azur	1,5	2,7	0,2	8,3	0,5
Corse	0,8	1,5	-	8,0	2,3
<b>France métropolitaine</b>	<b>1,6</b>	<b>2,8</b>	<b>0,5</b>	<b>12,4</b>	<b>1,6</b>

Source : Enquête "Parc locatif social au 31 décembre 1999" METL/DAEI/SES

Le changement de définition de la vacance mesurée dans l'enquête (depuis l'année 1998, les logements vides pour cause de réhabilitation, démolition ou vente ne sont pas considérés comme vacants parce qu'ils ne sont pas offerts à la location) entraîne une rupture d'un demi point dans l'évolution des taux de vacance glo-

bale entre fin 1997 et fin 1998. Le taux de vacance augmente continuellement entre 1992 et 1998. Il est passé de 1,9 % fin 1992 à 3,1 % fin 1997. Au 31 décembre 1998, le taux de vacance s'élève à 2,6 %. À cette même date, on dénombre 0,4 % de logements vides. Le taux de vacance s'ac-

croît de 0,2 point entre fin 1998 et fin 1999. La mobilité des occupants est en hausse continue depuis 1992. Le taux de mobilité s'est accru de plus d'un point entre 1996 (11,3 %) et 1999 (12,4 %).



### Les nouvelles mises en location de l'année 1999

En 1999, 43 398 logements locatifs sociaux ont été mis en service en France métropolitaine.

Le nombre de nouvelles mises en location s'est accru de façon significative dans les régions Pays de la Loire

(3 010 en 1999 contre 1 658 en 1998), Franche-Comté (869 en 1999 contre 584 en 1998) et Lorraine (1 164 en 1999 contre 791 en 1998). En revanche, il a nettement diminué dans les régions Poitou-Charentes (845 en

1999 contre 1 291 en 1998), Auvergne (938 en 1999 contre 1 432 en 1998) et Limousin (275 en 1999 contre 403 en 1998).

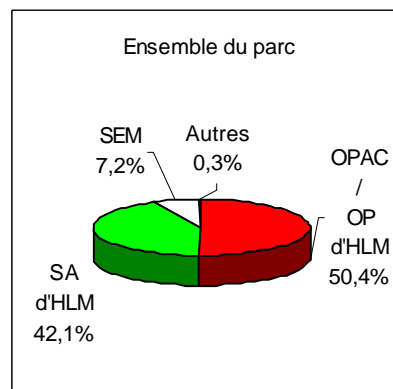
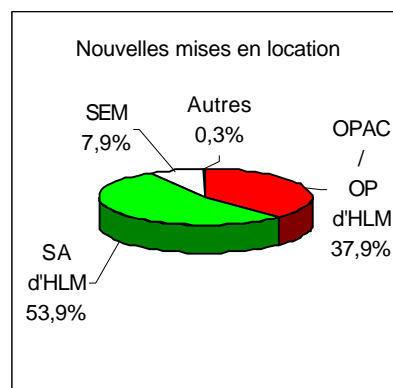
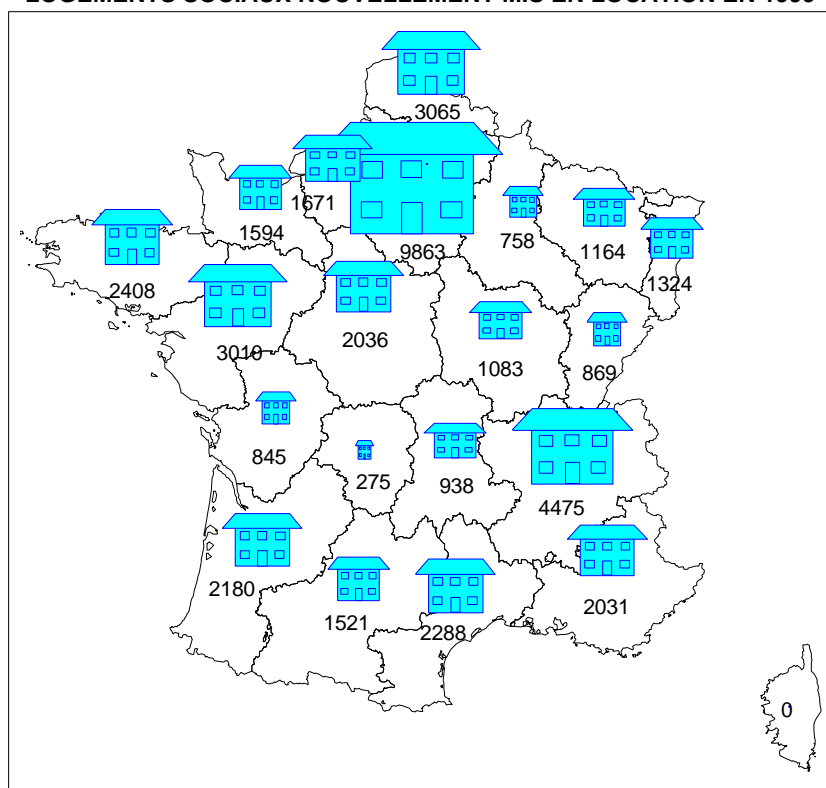
### Plus de la moitié des nouvelles mises en location sont le fait des SA d'HLM

Alors que les sociétés anonymes d'HLM gèrent seulement 42 % du parc locatif social (contre 50 % pour les offices), elles assurent plus de la moitié des nouvelles mises en location (54 % contre 38 % pour les offices).

Cette prépondérance est nettement marquée dans les régions Nord - Pas-de-Calais, Haute-Normandie, Midi-Pyrénées et Basse-Normandie où la proportion de logements mis en service par les SA d'HLM dépasse 71 %.

En revanche, la proportion de logements sociaux nouvellement mis en location par les sociétés anonymes est inférieure à 35 % dans les régions Bretagne, Languedoc-Roussillon et Limousin.

### LOGEMENTS SOCIAUX NOUVELLEMENT MIS EN LOCATION EN 1999



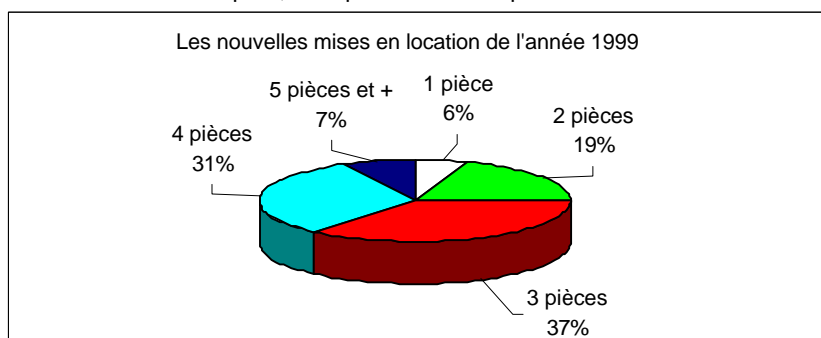
### Les logements de trois pièces et plus représentent trois quarts des nouvelles mises en location

Dans toutes les régions, la taille moyenne des logements mis en location est stable. Au niveau national, le nombre moyen de pièces de ces logements est de 3,2, s'échelonnant de 2,9 dans les régions Île-de-France et Alsace à 3,6 dans les régions Limousin et Champagne-Ardenne.

Au niveau national, la proportion de logements d'une ou deux pièces dans les nouvelles mises en location décroît au profit des logements de trois pièces et plus. Trois quarts des logements mis en service en 1999 ont trois pièces et plus, contre 73,7 % en 1998 et

69,2 % en 1995. L'évolution au sein des régions est toutefois très diverse. Dans l'ensemble du parc, la réparti-

tion des logements par taille reste stable : 76 % de logements de trois pièces et plus.



**69 % des logements mis en service sont des logements collectifs**

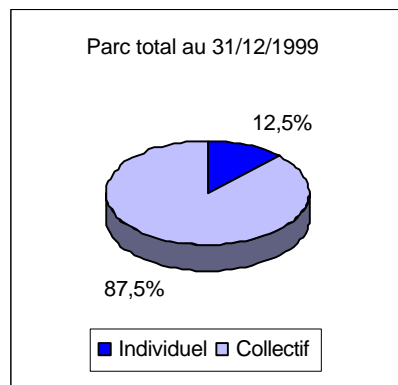
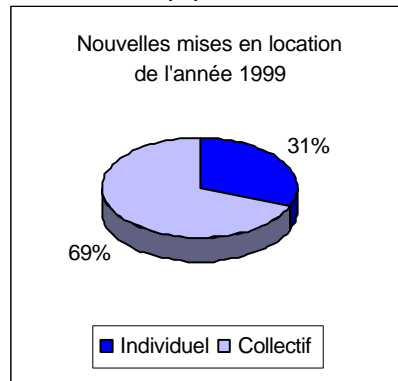
Les logements mis en service sont majoritairement des logements collectifs (68,8 % en 1999 contre 68,2 % en 1998). La proportion de logements collectifs dans les nouvelles mises en location atteint 94,4 % en Alsace et

96,2 % en Île-de-France. Hors Île-de-France, cette proportion s'élève à 61 %. La part du collectif dans les nouvelles mises en location est inférieure à celle de l'individuel dans six régions, en particulier dans les régions Poitou-

Charentes (19,8 % seulement en 1999 contre 41,2 % en 1998) et Basse-Normandie (25,4 % en 1999 contre 34 % en 1998).

**RÉPARTITION DES LOGEMENTS SELON LE TYPE DE CONSTRUCTION (%)**

Région	Nouvelles mises en location		Ensemble du parc	
	Individuel	Collectif	Individuel	Collectif
Île-de-France	3,8	96,2	2,6	97,4
Champagne-Ardenne	47,4	52,6	16,1	83,9
Picardie	..	..	19,4	80,6
Haute-Normandie	34,8	62,4	14,6	85,4
Centre	46,2	53,8	20,2	79,8
Basse-Normandie	74,6	25,4	31,8	68,2
Bourgogne	39,0	61,0	10,8	89,2
Nord - Pas-de-Calais	45,2	54,8	33,3	66,7
Lorraine	26,8	73,2	13,6	86,4
Alsace	5,6	94,4	3,5	96,5
Franche-Comté	28,8	71,2	8,4	91,6
Pays de la Loire	47,6	52,4	23,3	76,7
Bretagne	54,2	45,8	19,6	80,4
Poitou-Charentes	80,2	19,8	24,5	75,5
Aquitaine	50,0	50,0	19,1	80,9
Midi-Pyrénées	41,6	58,4	12,4	87,6
Limousin	53,0	47,0	13,1	86,9
Rhône-Alpes	16,4	83,6	6,4	93,6
Auvergne	62,8	37,2	15,0	85,0
Languedoc-Roussillon	30,8	69,2	12,0	88,0
Provence - Alpes - Côte d'Azur	15,0	85,0	5,9	94,1
Corse	-	-	7,7	92,3
<b>France métropolitaine</b>	<b>31,2</b>	<b>68,8</b>	<b>12,5</b>	<b>87,5</b>



Source : Enquête "Parc locatif social au 31 décembre 1999" METL/DAEI/SES

**Définition de quelques termes utilisés dans l'enquête**

PLA : prêt locatif aidé

PCLS : prêt conventionné locatif social

Année de mise en location : année de la première mise en service d'un programme ou d'une tranche de logements ou, dans le cas d'une acquisition provenant du parc privé, année d'entrée dans le parc locatif social.

Financement initial : financement permettant l'entrée du programme dans le parc locatif social (construction ou acquisition).

Taux de mobilité = 
$$\frac{\text{emménagements dans les logements proposés à la location en service depuis au moins un an}^*}{\text{logements loués ou proposés à la location en service depuis au moins un an}^*}$$

Taux de vacance = 
$$\frac{\text{logements vacants parmi les logements proposés à la location}}{\text{logements loués ou proposés à la location}}$$

\* Hormis les logements qui ont été emménagés pour la première fois au cours de l'année de l'enquête.

Pour le calcul des taux de vacance et de mobilité, seuls sont pris en compte les logements pour lesquels l'information sur la vacance et la mobilité est disponible.

**Signes conventionnels**

- nul // sans objet .. non disponible

**Pour en savoir plus :**  
Bruno CROS  
Tél : 01 40 81 28 71

CONSTRUCTION



MINISTÈRE DE L'ÉQUIPEMENT, DES TRANSPORTS ET DU LOGEMENT  
Tour Pascal B  
92055 La Défense  
Cedex

DAEI

SERVICE ÉCONOMIQUE ET STATISTIQUE  
01 40 81 13 96

DIRECTEUR DE PUBLICATION

Yves ROBIN

PRIX : 40 F

ISSN :

1277-4553