



N° 260 - Juin 2004

Le parc locatif social au 1^{er} janvier 2003

47 000 logements sociaux mis en service en 2002

Au 1^{er} janvier 2003, le nombre de logements sociaux s'élève à 4 113 500 en métropole et à 104 000 dans les départements d'Outre-Mer, en croissance de 0,9 % par rapport au 1^{er} janvier 2002. Les logements sociaux représentent ainsi 17,3 % des résidences principales. La part de logements individuels atteint 13,0 % en 2003, après 12,7 % en 2002. La vacance de plus de trois mois (1,5 %) représente plus de la moitié de la vacance totale (2,7 %). La mobilité, de l'ordre de 10,8 %, augmente de 0,2 point par rapport à 2002. En janvier 2003, le loyer mensuel moyen métropolitain est de 2,5 euros par mètre carré de surface corrigée, en augmentation de 5 % depuis janvier 2002. Enfin, en 2002, 44 000 logements ont été mis en service en métropole et 3 400 dans les DOM. La moitié de ces mises en service a été réalisée par les entreprises sociales pour l'habitat.

Une résidence principale sur six est un logement social

Au 1^{er} janvier 2003, la part des logements sociaux représente 19,3 % des résidences principales dans les départements d'Outre-Mer et 17,3 % en métropole. Néanmoins, en Île-de-France et en Champagne-Ardenne, elle atteint plus de 25 %. A l'opposé, en Midi-Pyrénées, elle n'est que de 9,4 %. A la même date, la densité du parc s'élève à 70,1 logements pour 1 000 habitants (69,4 % au 1^{er} janvier

2002). Les plus fortes densités se rencontrent en Île-de-France, en Champagne-Ardenne et en Haute-Normandie.

La moitié du patrimoine social reste concentrée sur quatre régions : Île-de-France (27,3 %), Rhône-Alpes (9,4 %), Nord - Pas-de-Calais (7,4 %) et Provence-Alpes-Côte d'Azur (6,0 %). Dans les DOM, les deux tiers du parc se situent dans les départements de la Réunion

(44,4 %) et de la Guadeloupe (24,0 %).

Au 1^{er} janvier 2003, le nombre de logements sociaux s'élève à un peu plus de 4 217 000. Au niveau national, la croissance du parc reste stable (0,9 % en 2003 après 0,8 % en 2002) alors que celle des DOM ralentit (1,9 % en 2003 après 3,1 % en 2002). Plus précisément, la croissance du parc de la Guadeloupe est presque nulle.

SES
Infos rapides

Le parc locatif social : évolution et localisation régionales

Région	Parc locatif social au 01/01/2003	Répartition du parc (%)	Évolution entre 2002 et 2003 (%)	Parc pour 1000 habitants (RP 1999)	% du parc dans les résidences principales (RP 1999)
Alsace	95 588	2,3	0,95	55,1	14,1
Aquitaine	126 870	3,0	1,07	43,6	10,5
Auvergne	60 993	1,4	1,92	46,6	11,0
Basse-Normandie	108 827	2,6	0,79	76,5	19,0
Bourgogne	104 798	2,5	2,25	65,1	15,6
Bretagne	135 267	3,2	2,29	46,5	11,2
Centre	184 480	4,4	0,48	75,6	18,4
Champagne-Ardenne	135 841	3,2	0,05	101,2	25,1
Corse	11 188	0,3	0,36	43,0	10,5
Franche-Comté	75 545	1,8	1,52	67,6	16,7
Haute-Normandie	164 966	3,9	1,14	92,7	23,6
Île-de-France	1 152 388	27,3	0,71	105,2	25,5
Languedoc-Roussillon	107 216	2,5	1,30	46,7	11,1
Limousin	36 957	0,9	0,89	52,0	11,9
Lorraine	154 587	3,7	0,75	66,9	17,0
Midi-Pyrénées	100 743	2,4	1,94	39,5	9,4
Nord - Pas-de-Calais	313 792	7,4	0,67	78,5	21,0
Pays de la Loire	191 572	4,5	0,78	59,5	14,8
Picardie	130 221	3,1	0,57	70,1	18,6
Poitou-Charentes	74 495	1,8	0,89	45,4	10,8
Provence-Alpes-Côte d'Azur	251 263	6,0	0,71	55,8	13,2
Rhône-Alpes	395 943	9,4	0,62	70,1	17,4
France métropolitaine	4 113 540	97,5	0,87	70,3	17,3
Guadeloupe	24 980	0,6	0,04	59,1	17,2
Guyane	9 076	0,2	3,57	57,7	19,6
Martinique	23 761	0,6	2,9 *	62,3	18,1
Réunion	46 190	1,1	2,08	65,4	21,5
Départements d'outre-mer	104 007	2,5	1,90	62,4	19,3
France entière	4 217 547	100	0,90	70,1	17,3

* Chiffre rectifié. La variation brute est de 5,2 en raison d'une non réponse d'un organisme en 2002

Source : Enquête « Parc locatif social au 1^{er} janvier 2003 » METATM/DAEI/SES

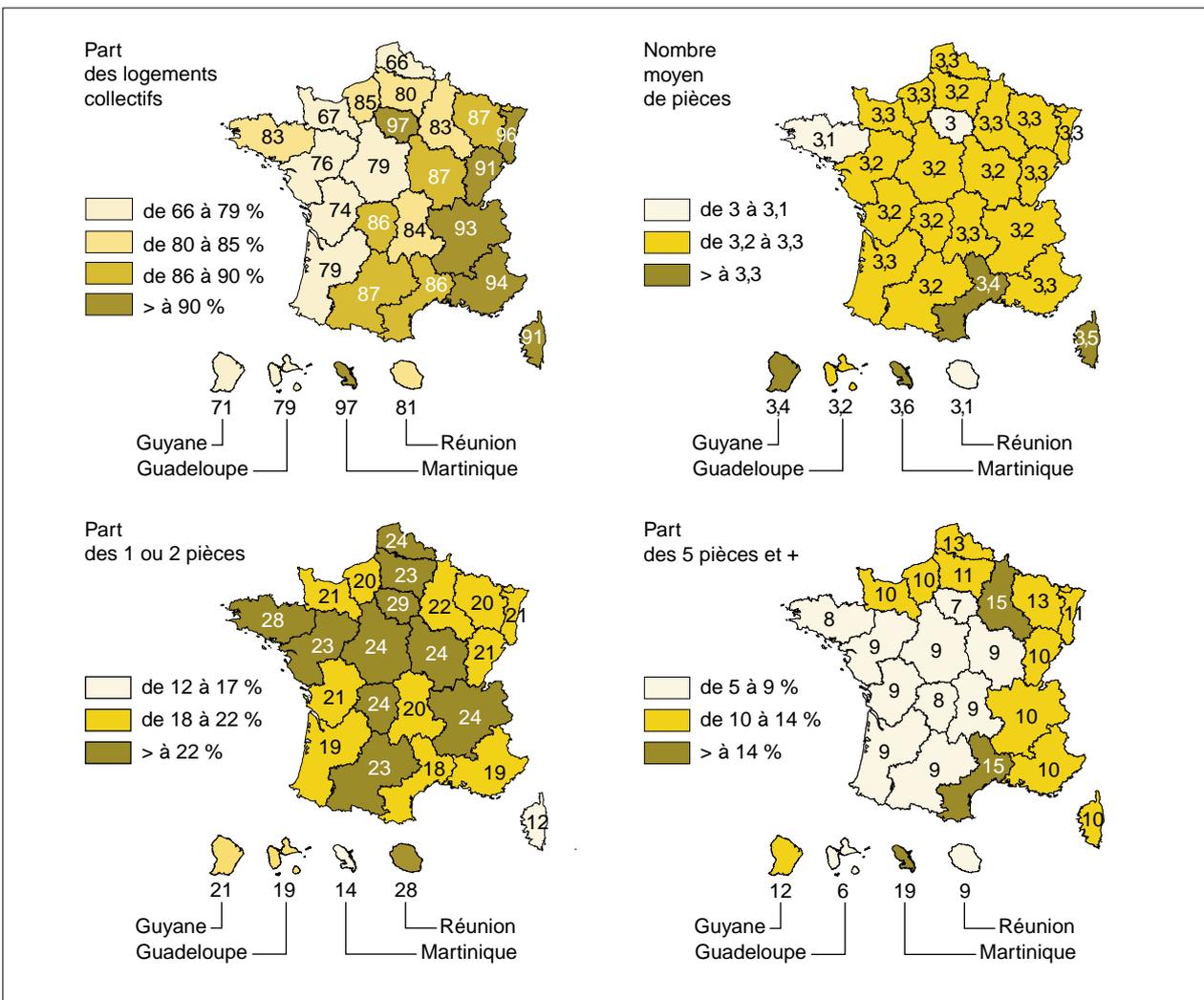


La moitié du parc locatif social existant a été construit durant les trente dernières années

C'est au cours des trente dernières années que les trois quarts des logements sociaux individuels ont été bâtis et seulement un tiers des logements collectifs. La part de ces logements individuels, en progression dans dix huit régions, passe globalement de 12,7 % au 1^{er} janvier 2002 à 13,0 % au 1^{er} janvier 2003. Cette proportion est supérieure à

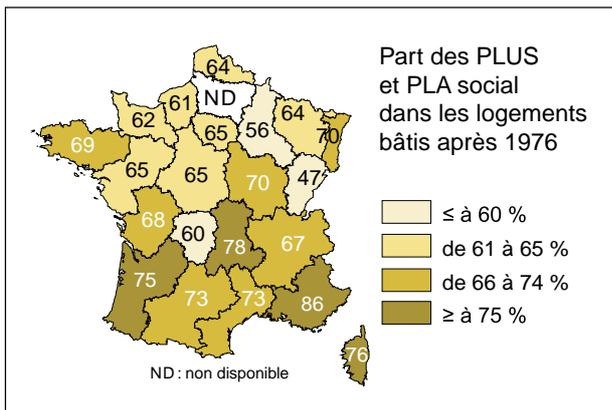
25 % en Poitou-Charentes, Nord - Pas-de-Calais, Basse-Normandie et Guyane. En revanche, les logements collectifs représentent plus de 95 % du parc en Alsace, en Île-de-France et en Martinique. Un logement social est composé en moyenne de 3,2 pièces, les deux tiers du parc social comprenant trois ou quatre pièces. Les logements les plus

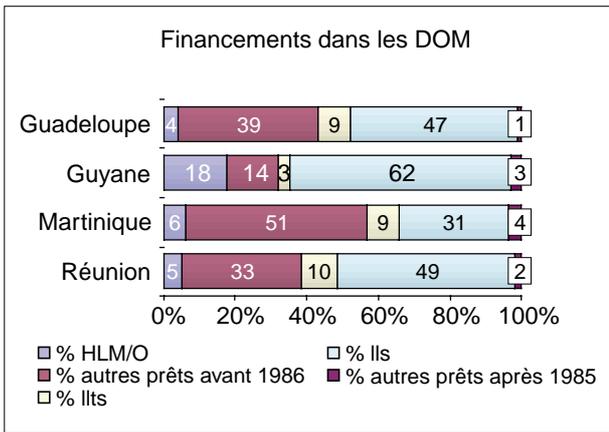
petits se situent en Île-de-France, avec trois pièces en moyenne par logement et un tiers des logements a une ou deux pièces. Enfin, les logements les plus spacieux se trouvent en Martinique (3,6 pièces par logement), où près d'un logement sur cinq possède cinq pièces au moins.



Depuis 2000, le PLUS a contribué au financement d'un logement sur cinq

En France métropolitaine, la moitié du parc social a été financée à l'aide des prêts HLM/O (habitation à loyer modéré ordinaire), contre 6 % dans les DOM. La part du PLA social (prêt locatif aidé) et du PLUS (prêt locatif à usage social) est de 27 %, en progression de 1,1 points entre 2002 et 2003. Depuis 1977, le PLA et le PLUS ont contribué globalement à la construction des deux tiers des logements sociaux (plus de 80 % des logements en Provence-Alpes-Côte d'Azur, moins de 60 % en Franche-Comté et Champagne-Ardenne). En particulier, depuis sa mise en place, le PLUS a financé l'entrée dans le parc de 22 % des logements en métropole et de plus de 37 % des logements dans les régions Lorraine, Poitou-Charentes et Midi-Pyrénées.





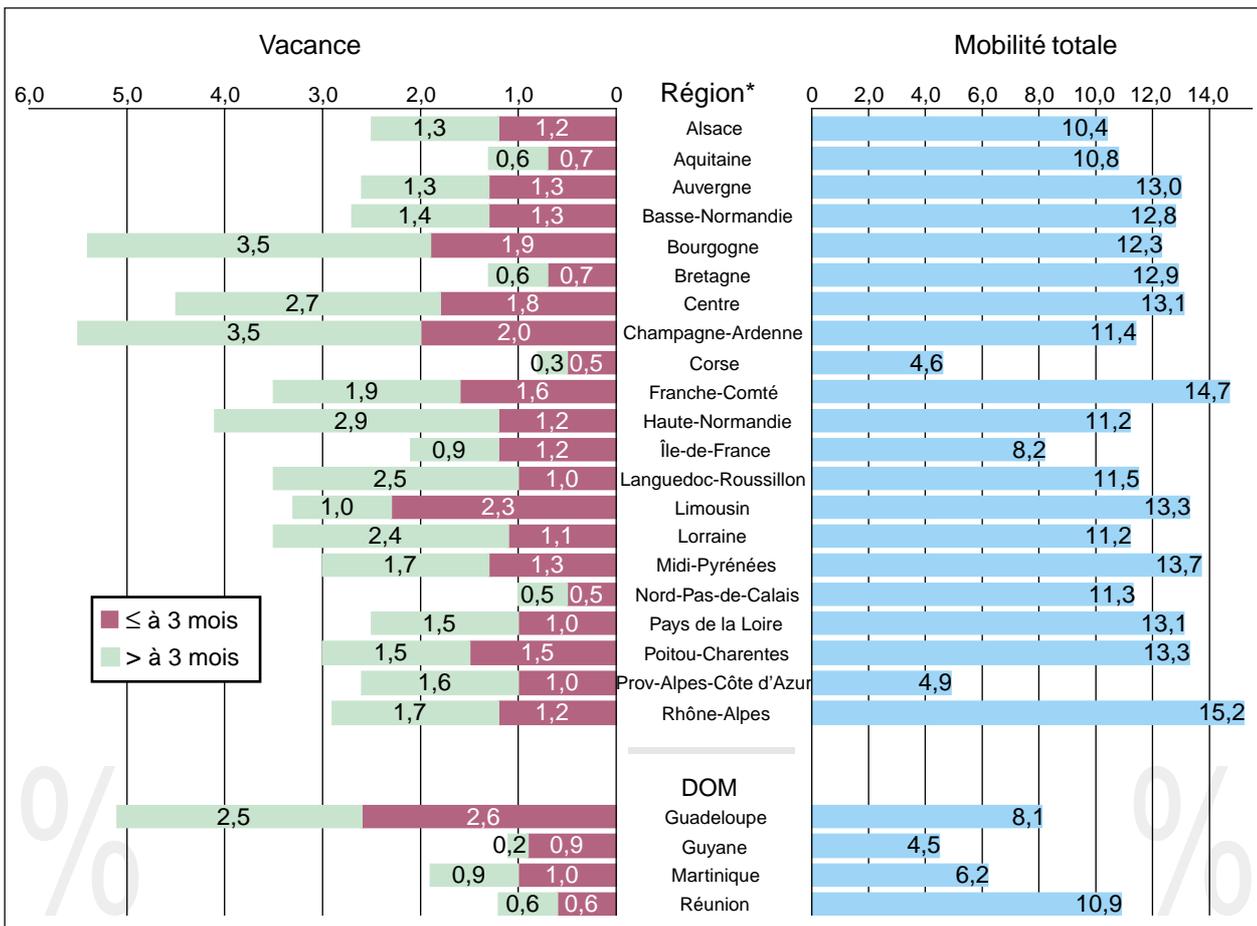
Dans les départements d'Outre-Mer, 45 % des logements ont été financés en LLS (logement locatif social) et 9 % en LLTS (logement locatif très social). La proportion de LLS varie de 31 % en Martinique à 62 % en Guyane. Celle de LLTS s'échelonne de 3 % en Guyane à 10 % à la Réunion.

Plus de la moitié des logements vacants sont vacants depuis plus de trois mois

Au 1^{er} janvier 2003, la vacance totale est de 2,7 % en métropole et de 2,3 % dans les départements d'Outre-Mer. Elle est supérieure à 5 % en Guadeloupe, en Bourgogne et en Champagne-Ardenne. Entre 2002 et 2003, elle augmente fortement en Champagne-Ardenne (+ 1,6 points) et diminue très significativement en Guyane (- 2,5 points).

En métropole, la vacance de plus de trois mois s'établit à 1,5 %, contre 1,1 % dans les DOM, s'échelonnant de 0,2 % en Guyane, à 3,5 % en Bourgogne et en Champagne-Ardenne. En Martinique, elle baisse d'un point entre 2002 et 2003. Elle représente plus de 70 % de la vacance totale en Haute-Normandie et en Languedoc-Roussillon.

La mobilité est de 10,8 % en métropole et de 8,7 % dans les DOM. C'est en Guyane qu'elle est la plus faible, et en Rhône-Alpes la plus élevée, région où elle connaît une progression de plus de trois points entre 2002 et 2003. On observe également une forte progression en Midi-Pyrénées (+ 3,7 points).



* Hors Picardie (données non disponibles)



Les loyers connaissent une augmentation significative en 2002

Les données sur les loyers se déclinent principalement en deux types de surface : surface corrigée (75 % des logements du parc) et surface utile (5 %).

En janvier 2003, le loyer mensuel moyen pratiqué en métropole est de 2,51 euros par mètre carré de surface corrigée, contre 2,38 euros en janvier 2002. Ce loyer augmente dans

l'ensemble des régions, en particulier en Rhône-Alpes (+ 0,47 euro/m²). Il est supérieur à 2,6 euros dans le Nord - Pas-de-Calais, en Rhône-Alpes et en Île-de-France. Le Limousin reste la région où ce loyer est le plus faible malgré une augmentation de 4,7 % entre janvier 2002 et janvier 2003. Hors Île-de-France, le loyer moyen s'établit à 2,43 euros par mètre carré.

En particulier, celui des logements financés en PLA social s'élève à 2,86 euros, contre 3,24 euros en Île-de-France.

Dans les départements d'Outre-Mer, les loyers mensuels moyens des logements financés en LLS diffèrent fortement d'un département à l'autre : de 3,49 euros en Martinique à 4,74 euros en Guadeloupe.

Loyer en euros par mètre carré en janvier 2003

Région	Surface corrigée					Surface utile		
	Nombre de logements concernés	Loyers tous financements confondus	Dont			Nombre de logements concernés	Loyers tous financements confondus	Dont PLUS / PLA social
			HLM/O	PLA d'intégration PLA LM PLATS	PLA social			
Île-de-France*	839 285	2,72	2,42	2,78	3,24	52 078	6,63	5,67
Champagne-Ardenne	72 522	2,25	2,05	2,39	2,84	2 866	4,31	4,23
Picardie	..	..	..	..	..	..	..	..
Haute-Normandie	143 818	2,39	2,22	2,27	2,87	7 013	4,62	4,52
Centre	155 342	2,30	2,06	2,37	2,80	10 520	4,57	4,38
Basse-Normandie	97 338	2,40	2,21	2,72	2,87	6 079	4,45	4,32
Bourgogne	88 468	2,26	2,06	2,31	2,79	4 899	4,16	4,32
Nord - Pas-de-Calais	283 959	2,66	2,45	2,58	3,00	15 643	4,51	4,64
Lorraine	136 073	2,38	2,17	2,34	2,88	4 805	4,17	4,22
Alsace	75 436	2,31	2,13	2,67	2,89	5 784	4,78	4,68
Franche-Comté	66 646	2,31	2,11	2,69	2,77	3 480	4,45	4,49
Pays de la Loire	172 823	2,34	2,11	2,42	2,87	12 894	4,37	4,37
Bretagne	102 057	2,40	2,12	2,23	2,85	9 809	4,18	4,35
Poitou-Charentes	58 788	2,28	2,03	2,70	2,77	4 495	4,31	4,35
Aquitaine	90 948	2,40	2,11	2,50	2,81	12 167	4,31	4,34
Midi-Pyrénées	88 405	2,40	2,11	2,31	2,86	8 702	4,3	4,31
Limousin	32 523	2,21	2,01	2,37	2,76	1 668	3,97	4,03
Rhône-Alpes	298 008	2,67	2,65	2,49	2,84	20 787	4,61	4,51
Auvergne	53 172	2,24	1,96	2,39	2,80	4 632	4,39	4,44
Languedoc-Roussillon	88 217	2,35	2,05	2,43	2,81	11 535	4,13	4,36
Provence-Alpes-Côte d'Azur	219 100	2,45	2,14	2,68	2,88	7 446	4,63	4,66
Corse	10 360	2,55	2,28	3,08	2,96	308	5,09	5,22
France métropolitaine	3 173 288	2,51	2,27	2,54	2,95	207 610	4,93	4,62
Hors Île-de-France	2 334 003	2,43	2,22	2,22	2,86	155 532	4,42	4,43

* Sous-estimation en 2002 du loyer moyen exprimé en surface utile

Source : Enquête « Parc locatif social au 1^{er} janvier 2003 » METATTM/DAEI/SES

En métropole, rapporté à la surface utile, le loyer mensuel moyen hors Île-de-France est de 4,42 euros en 2003, après 4,03 euros en 2002, soit une augmentation de 9 %. Les loyers des logements financés en PLUS et PLA social enregistrent la plus forte hausse hors Île-de-France, passant de 4,20 euros en janvier 2002 à 4,43 euros en janvier 2003.

En Guyane, les logements financés en LLS ont un loyer sensiblement plus faible (4,14 euros).

	Surface corrigée		Surface utile	
	l/s	l/s	l/s	l/s
Guadeloupe	4,74	4,68	..	..
Guyane	..	..	4,14	..
Martinique	3,49	2,80	3,43	3,16
Réunion	3,62	3,27	..	..

Source : Enquête « Parc locatif social au 1^{er} janvier 2003 » METATTM/DAEI/SES



Plus de nouvelles mises en service en 2002 qu'en 2001

Au cours de l'année 2002, un peu plus de 47 400 nouveaux logements ont été mis en location, soit une augmentation de 6 % par rapport à 2001 (- 4 % entre 2000 et 2001). Depuis deux ans, le nombre des nouvelles mises en service croît en Île-de-France, Centre et Lorraine. Les quatre régions où le parc est déjà le plus dense, Île-de-France, Rhône-Alpes, Nord - Pas-de-Calais et Provence-Alpes-Côte d'Azur, contribuent à 44 % des nouvelles mises en location en 2002. Pourtant, en métropole, l'effort de renouvellement du parc régional (pourcentage des mises en service dans le parc) est le plus important en Bretagne (1,6 %), Midi-Pyrénées (1,9 %) et Bourgogne (2,4 %). Dans les DOM, cet effort atteint même 6 % en Guadeloupe. Entre 2001 et 2002, le taux de croissance des logements neufs est de 1 %. En métropole, au cours de l'année 2002, deux logements mis en service sur trois sont neufs. Néanmoins de fortes disparités existent entre les régions : 91,5 % en Poitou-Charentes, seulement 6,6 % en Corse. Dans les DOM, tous les logements nouvellement mis en location sont neufs.

Nombre de nouvelles mises en location de l'année 2002

Région	Nombre de mises en location en 2002	Dont logements neufs	Rappel du nombre des nouvelles mises en location en	
			2000	2001
Alsace	1 142	709	1 188	2 400
Aquitaine	1 868	1 528	2 168	2 288
Auvergne	617	556	585	857
Basse-Normandie	985	878	802	1 068
Bourgogne	2 529	670	1 056	639
Bretagne	2 137	1 716	2 370	1 972
Centre	2 660	1 140	1 799	1 949
Champagne-Ardenne	576	411	856	493
Corse	137	9	127	85
Franche-Comté	679	539	625	507
Haute-Normandie	1 774	1 528	1 491	1 148
Île-de-France	11 065	5 503	8 739	10 370
Languedoc-Roussillon	1 097	733	2 576	1 506
Limousin	62	23	410	108
Lorraine	1 053	852	808	981
Midi-Pyrénées	1 893	1 707	1 788	1 639
Nord - Pas-de-Calais	3 881	3 022	3 230	2 632
Pays de la Loire	2 164	1 977	2 858	1 765
Picardie	1 217	695	927	1 598
Poitou-Charentes	562	514	584	563
Prov - Alpes - Côte d'Azur	2 045	1 116	2 371	2 411
Rhône-Alpes	3 852	3 253	4 530	4 623
Guadeloupe	1 381	1 381	1 661	1 097
Guyane	304	304	458	307
Martinique	671	671	1 000	570
Réunion	1 113	1 113	1 980	1 329
France entière	47 464	32 548	46 987	44 905

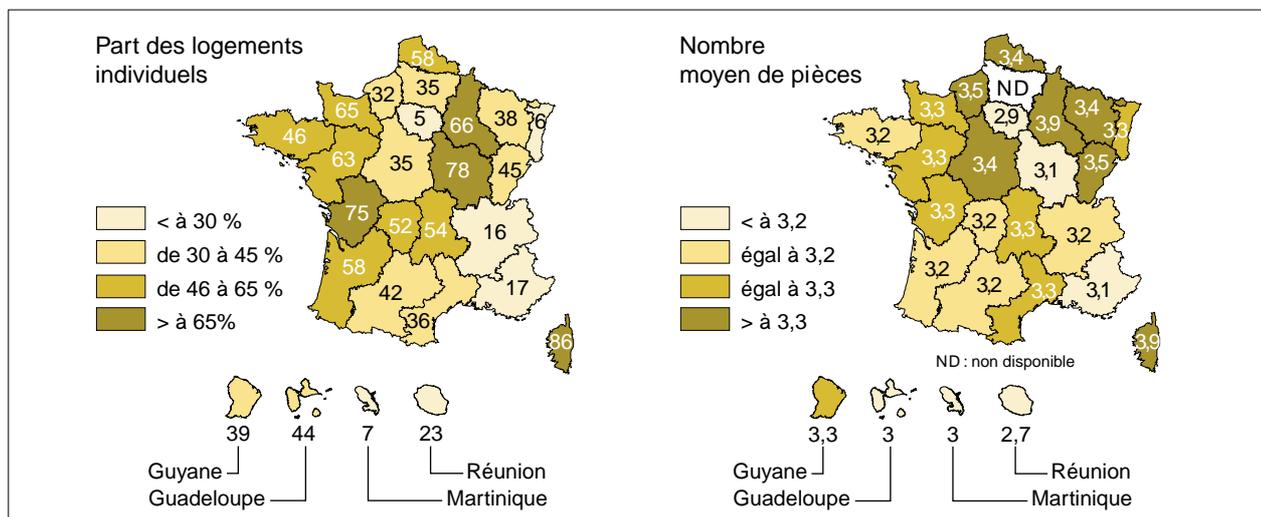
Source : Enquête « Parc locatif social au 1^{er} janvier 2003 » METATTM/DAE/SES

En 2002, un logement mis en service sur trois est une maison individuelle

La proportion de logements individuels dans les nouvelles mises en service augmente significativement entre 2001 et 2002 (33,7 % en 2002 contre 27,9 % en 2001). En particulier, cette proportion s'élève à 78,0 % en Bourgogne et à 86,1 % en Corse. En revanche, elle représente moins de 7 % en Île-de-

France, en Alsace et en Martinique. Le nombre moyen de pièces des nouvelles mises en location varie de 2,7 à la Réunion jusqu'à 3,9 en Corse et Champagne-Ardenne. La moyenne nationale est de 2,9 pour les logements collectifs et 3,6 pour les logements individuels. La part des logements de trois pièces

décroit de 37,7 % à 36,2 % entre 2001 et 2002, au profit de celle des logements d'une pièce (4,9 % à 6,4 %), atteignant même 13,4 % en Île-de-France et 14,8 % à la Réunion. Les cinq pièces constituent 28,5 % des mises en location en Champagne-Ardenne.



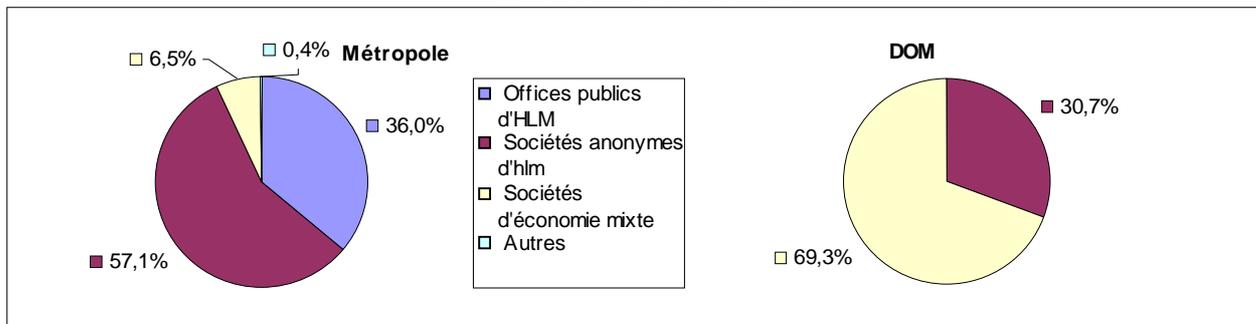
En 2002, les entreprises sociales pour l'habitat réalisent une mise en service sur deux

Les entreprises sociales pour l'habitat gèrent quatre logements sur dix sur l'ensemble du territoire, réalisant 57,1 % des nouvelles mises en location en métropole et 30,7 % dans les DOM. En Martinique, où elles ont la gestion des deux tiers du parc (66,5 %), elles ont effectué l'ensemble

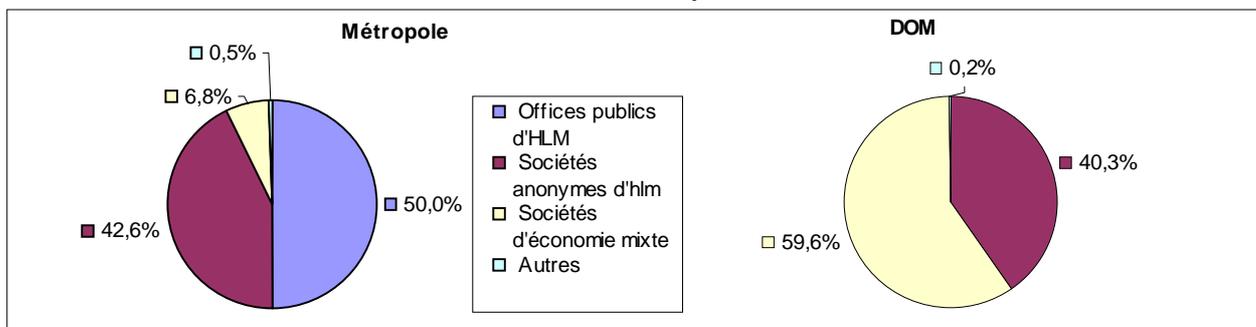
des nouvelles mises en service. Les offices publics d'HLM, bien que gérant la moitié du parc social, ne réalisent que 36,0 % des nouvelles mises en service. Néanmoins, dans quatre régions, Bretagne, Poitou-Charentes, Rhône-Alpes et Languedoc-Roussillon, ils ont mis en

location plus de la moitié des logements. Les sociétés d'économie mixte ne gèrent que 6,8 % du parc métropolitain mais près de 60 % du parc des DOM, où elles ont réalisé 69,3 % des nouvelles mises en service en 2002 (contre 83,2 % en 2001).

Nouvelles mises en service



Ensemble du parc



Définition de quelques termes utilisés dans l'enquête

Champ de l'enquête : logements locatifs conventionnés ou non, faisant l'objet d'un contrat de location et gérés par un organisme HLM, SEM ou agréé (à l'exclusion des logements-foyers, des résidences pour personnes âgées ou handicapées, ...).

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

PLA : prêt locatif aidé (France métropolitaine)
PLS : prêt locatif social, ancien PLA-CFF
PLUS : prêt locatif à usage social

LLTS : logement locatif très social (Départements d'outre-mer)
LLS : logement locatif social (Départements d'outre-mer)

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.

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

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

* 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 :
Christelle BELKACEM
Tél : 01 40 81 28 48
mél : pls.ses.daei@equipement.gouv.fr