



N° 296 - Juin 2005

## Le parc locatif social au 1<sup>er</sup> janvier 2004

### 35 000 logements sociaux neufs mis en service en 2003

Au 1<sup>er</sup> janvier 2004, le nombre de logements sociaux s'élève à 4 258 400, en progression de 1,0 % par rapport au 1<sup>er</sup> janvier 2003. La part de logements individuels atteint 13,4 % en 2003, après 13,0 % en 2002. La vacance et la mobilité restent stables avec des taux respectifs de 2,7 % et 10,3 %. En janvier 2004, le loyer mensuel moyen métropolitain est de 2,57 euros par mètre carré de surface corrigée. Enfin, en 2003, plus de 51 600 logements ont été mis en service, les deux tiers étant des logements neufs (35 000).

#### Au cours de l'année 2003, le parc a progressé de 1 %

Au 1<sup>er</sup> janvier 2004, le nombre de logements sociaux s'élève à 4 258 400, dont près de 4 152 000 en métropole et 106 300 dans les départements d'Outre-Mer (figure 1). La répartition régionale du parc reste inchangée avec un logement sur quatre en Île-de-France et un sur dix en Rhône-Alpes. Dans les DOM, 44 % du parc se situent à la Réunion et 8 % en Guyane.

En métropole, le taux de croissance annuel du parc augmente légèrement et s'établit à 1,0 % au cours de l'année 2003. Le Languedoc-Roussillon enregistre la plus forte progression avec 3,0 % de logements en plus. Dans les DOM, le taux de croissance est en baisse n'atteignant que 2,2 % en 2003 contre 2,6 % en 2002. Plus précisément, il perd 3 points en Martinique et 2,1 points en Guyane. En revanche, il progresse de 2,6 points en Guadeloupe.

Figure 1 : Évolution du Parc Locatif Social

Région	Parc locatif social au 01/01/2004	Répartition du parc (%)	Évolution 2002-03 (%)
Alsace	96 783	2,3	1,3
Aquitaine	128 506	3,0	1,3
Auvergne	62 025	1,5	1,7
Basse-Normandie	108 972	2,6	0,1
Bourgogne	104 874	2,5	0,1
Bretagne	137 254	3,2	1,5
Centre	185 153	4,3	0,4
Champagne-Ardenne	136 447	3,2	0,4
Corse	11 327	0,3	1,2
Franche-Comté	75 466	1,8	0,2
Haute-Normandie	165 703	3,9	0,4
Île-de-France	1 162 575	27,3	0,9
Languedoc-Roussillon	110 442	2,6	3,0
Limousin	37 406	0,9	1,2
Lorraine	153 662	3,6	-0,1
Midi-Pyrénées	103 083	2,4	2,3
Nord - Pas-de-Calais	315 917	7,4	0,7
Pays de la Loire	192 076	4,5	0,3
Picardie	130 740	3,1	0,4
Poitou-Charentes	74 560	1,8	0,1
Provence-Alpes-Côte d'Azur	255 906	6,0	1,8
Rhône-Alpes	403 169	9,5	1,8
Guadeloupe	25 819	0,6	3,4
Guyane	9 213	0,2	1,5
Martinique	24 284	0,6	2,2
Réunion	47 000	1,1	1,8
Total métropole	4 152 046	97,5	1,0
Total DOM	106 316	2,5	2,2
Total France entière	4 258 362	100,0	1,0

Source : DAEI/SES, EPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2004



## En métropole, la densité du parc s'est accrue de 1,4 point entre 1998 et 2003

La densité du parc social métropolitain s'élève à 69 logements pour 1 000 habitants en janvier 2004 contre 67,6 en janvier 1999 (*figure 2 et 3*). En cinq ans, la densité a augmenté pour l'ensemble des

régions et notamment en Lorraine (de 62 à 66 logements %).

Au 1<sup>er</sup> janvier 2004, les parcs d'Île-de-France et de Champagne-Ardenne sont toujours les plus denses avec un peu plus de 100

logements pour 1 000 habitants. A l'opposé, la région Midi-Pyrénées ne dispose que de 38,4 logements. Dans les DOM, la densité est de 59,6 %.

Figure 2 : Densité du parc en 2004 pour 1 000 habitants

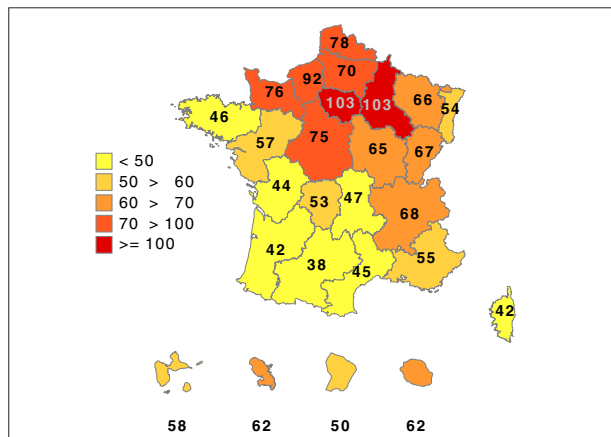


Figure 3 : Densité, parc pour 1 000 habitants

	Densité au 01/01/2004 (RP rénové 2004)	Densité au 01/01/1999 (RP 1999)
Total métropole	69,0	67,6
Total DOM	59,6	..
Total France entière	68,7	..

Source : DAEI/SES, EPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2004

## Entre 2002 et 2003, la vacance et la mobilité n'évoluent pas

Figure 4 : Vacance et mobilité dans le parc

Région	Vacance > à 3 mois	Vacance totale	Mobilité
Alsace	1,0	1,9	10,1
Aquitaine	0,5	1,3	10,2
Auvergne	1,2	2,5	12,9
Basse-Normandie	1,2	2,7	12,9
Bourgogne	3,3	5,1	11,6
Bretagne	0,4	1,1	12,7
Centre	2,6	4,5	13,6
Champagne-Ardenne	3,5	4,7	14,5
Corse	0,2	0,7	3,9
Franche-Comté	1,8	3,6	15,0
Haute-Normandie	2,1	3,0	11,2
Île-de-France	1,0	2,5	7,8
Languedoc-Roussillon	2,7	3,7	10,4
Limousin	0,8	2,9	13,3
Lorraine	2,3	3,3	11,2
Midi-Pyrénées	1,4	2,7	12,8
Nord - Pas-de-Calais	0,7	1,2	11,3
Pays de la Loire	1,5	2,4	12,6
Picardie	..	..	..
Poitou-Charentes	1,3	3,1	12,8
Provence-Alpes-Côte d'Azur	1,2	2,5	5,4
Rhône-Alpes	1,9	3,1	10,5
Guadeloupe	4,1	6,7	7,4
Guyane	0,4	3,8	4,7
Martinique	0,6	1,8	7,0
Réunion	0,3	0,8	9,7
Total métropole	1,5	2,7	10,3
Total DOM	0,7	1,9	8,2
Total France entière	1,4	2,7	10,3

Source : DAEI/SES, EPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2004

Au 1<sup>er</sup> janvier 2004, la vacance totale reste stable en métropole (2,7 %) et diminue dans les DOM (de 2,3 % début 2003 à 1,9 % début 2004, *figure 4*). Elle s'échelonne de 0,7 % en Corse à 6,7 % en Guadeloupe. Entre 2002 et 2003, elle perd plus d'un point en Haute-Normandie et gagne 2,7 points en Guyane.

En métropole, la vacance de plus de trois mois représente la moitié de la vacance totale et s'établit à 1,4 % début 2004. Elle atteint plus de 70 % de la vacance totale en Languedoc-Roussillon (73,0 %) et en Champagne-Ardenne (74,5 %). A l'opposé, elle ne constitue que 10 % de la vacance en Guyane.

La mobilité, en métropole, est constante (10,3 % en 2003 et 10,4 % en 2002). En revanche, elle diminue dans les DOM de 0,5 point pour atteindre 8,2 %. En particulier, elle baisse de plus d'un point en Languedoc-Roussillon et à la Réunion et augmente fortement en Champagne-Ardenne (3 points). Elle est la plus basse en Corse (3,9 %) et la plus élevée en Franche-Comté (15,0 %).



## L'écart entre les loyers pratiqués en Île-de-France et en province se creuse

En janvier 2004, le loyer mensuel moyen est de 2,57 euros par mètre carré de surface corrigée (après 2,51 euros en janvier 2003, *figure 5*). En progression dans vingt régions par rapport à 2003, il croît de 7 % en Île-de-France (+ 0,19 euro) et de plus de 4 % en Alsace (+ 0,10 euro). A l'inverse, le loyer moyen est le plus faible en Champagne-Ardenne et en Limousin (2,28 euros), même s'il a progressé respectivement de 1,3 % et de 3,2 %. L'écart entre les loyers d'Île-de-France (2,91 euros) et de province (2,45 euros) se creuse et dépasse les quarante centimes d'euros pour les logements financés en PLA social. Pour les logements financés en PLA ordinaire, l'écart est seulement de 35 centimes (respectivement 2,87 et 2,52 euros).

La surface moyenne des logements en surface corrigée est de 109 mètres carrés. Elle est homogène d'une région à l'autre, variant de plus ou moins 5 m<sup>2</sup> autour de la moyenne (à l'exception des régions Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse).

Dans les DOM, le loyer exprimé en surface corrigée augmente également : il passe de 3,65 euros en janvier 2003 à 3,73 euros en janvier 2004 pour les logements financés en LLS et de 3,11 à 3,21 pour les logements financés en LLTS (*figure 6*). Les loyers de la Guadeloupe sont les plus élevés et atteignent 4,89 euros pour les logements financés en LLS et 4,20 pour les logements financés en LLTS. Ces loyers dépassent de 1,3 euro ceux de la Martinique.

Figure 5 : Loyers moyens exprimés en surface corrigée en euros/m<sup>2</sup>

Région	Nombre de logements concernés	Loyers tous financements confondus	Loyers PLA LM PLATS PLAI	Loyers PLA social
Alsace	82 162	2,41	2,36	2,98
Aquitaine	91 953	2,45	2,43	2,87
Auvergne	54 184	2,31	2,51	2,86
Basse-Normandie	85 694	2,48	2,51	2,94
Bourgogne	88 104	2,34	2,40	2,88
Bretagne	104 285	2,46	2,27	2,91
Centre	154 820	2,36	2,45	2,87
Champagne-Ardenne	53 713	2,28	2,24	2,77
Corse	10 478	2,61	3,20	3,04
Franche-Comté	65 244	2,32	2,32	2,89
Haute-Normandie	145 609	2,47	2,32	2,95
Île-de-France	817 808	2,91	2,87	3,34
Languedoc-Roussillon	90 554	2,44	2,45	2,91
Limousin	33 112	2,28	2,43	2,87
Lorraine	129 044	2,45	2,33	2,95
Midi-Pyrénées	87 391	2,46	2,32	2,93
Nord - Pas-de-Calais	284 014	2,62	2,68	2,96
Pays de la Loire	172 239	2,40	2,53	2,93
Picardie	..	..	..	..
Poitou-Charentes	65 370	2,33	2,28	2,86
Provence-Alpes-Côte d'Azur	209 970	2,52	2,83	2,87
Rhône-Alpes	334 267	2,46	2,44	2,93
France métropolitaine	3 160 015	2,57	2,57	3,01
Hors Île-de-France	2 342 207	2,45	2,52	2,91

Source : DAEI/SES, EPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2004

Figure 6 : Loyers moyens dans les DOM en euros/m<sup>2</sup>

	Ils	Ils	Ilts	Ilts
	Surface corrigée	Surface utile	Surface corrigée	Surface utile
Guadeloupe	4,89	//	4,20	//
Guyane	//	4,31	//	//
Martinique	3,54	3,47	2,86	3,07
Réunion	3,71	//	3,45	//

Source : DAEI/SES, EPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2004

## La part des logements individuels croît dans le parc : de 13,0 % à 13,4 % entre 2002 et 2003

Les logements individuels représentent en moyenne 13,4 % du parc et jusqu'à 33,7 % en Basse-Normandie et 34,7 % en Nord - Pas-de-Calais. En revanche, la Martinique et l'Île-de-France disposent de moins de 3 %

de ces logements (*figure 7*). La part des maisons individuelles est en progression dans l'ensemble des régions à l'exception de Poitou-Charentes, de la Lorraine, de la Réunion et de la Guyane. En 2003, elle constitue

31,4 % des mises en service et diminue de 2,3 points par rapport à 2002 (*figure 8*). Dans neuf régions, plus de la moitié des logements mis en location est constituée de maisons.

Figure 7 : Part des logements individuels dans le parc en %

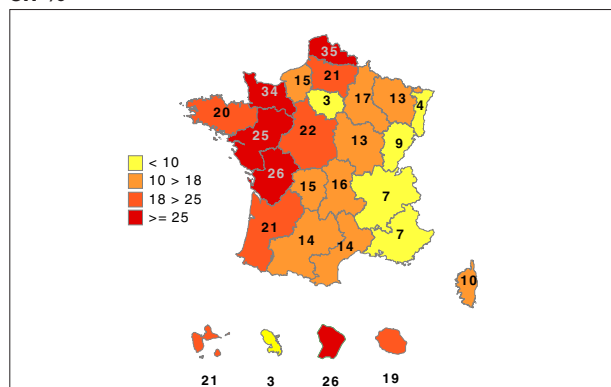
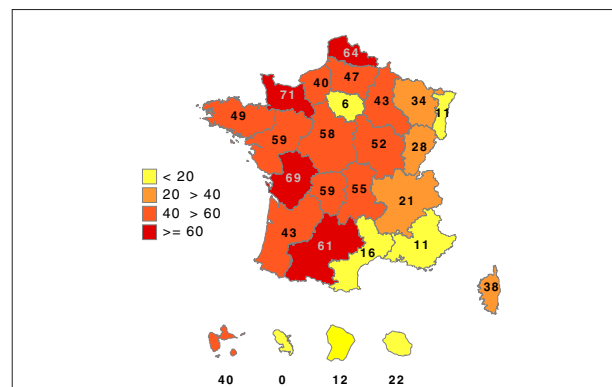


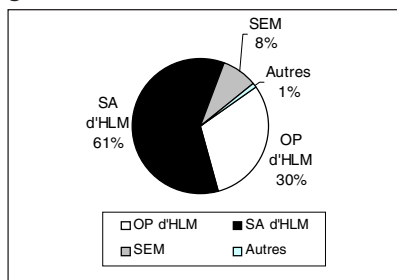
Figure 8 : Part des logements individuels dans les nouvelles mises en service en %



## En 2003, les deux tiers des logements mis en location sont neufs

En 2003, 51 600 logements ont été mis en service, soit une croissance de 8,9 % par rapport à 2002 sur l'ensemble du territoire et jusqu'à 11,2 % en métropole (figure 9). L'effort de mise en location (part des mises en service dans le parc) est le plus important en Guyane (3,7 %) et en Languedoc-Roussillon (3,3 %) et le plus faible en Picardie, Basse-Normandie, Lorraine et Poitou-Charentes avec un taux de 0,7 %. Tous les logements mis en location sont neufs en Guadeloupe, Martinique et Réunion. En revanche, en Languedoc-Roussillon, les logements neufs ne représentent que le quart des nouvelles mises en service. Les sociétés anonymes d'HLM ont mis en location 61 % des logements en 2003 contre 30 % pour les offices publics (figure 10).

**Figure 10 : Part des organismes gestionnaires**



**Figure 9 : Nouvelles mises en location**

Région	Nombre de mises en location en 2003	Dont logements neufs	Effort de mise en location
Alsace	1 738	619	1,8
Aquitaine	1 952	1 875	1,5
Auvergne	879	555	1,4
Basse-Normandie	795	727	0,7
Bourgogne	985	748	0,9
Bretagne	2 228	1 988	1,6
Centre	1 952	1 642	1,1
Champagne-Ardenne	1 603	569	1,2
Corse	121	114	1,1
Franche-Comté	957	704	1,3
Haute-Normandie	1 750	1 418	1,1
Île-de-France	9 773	6 014	0,8
Languedoc-Roussillon	3 640	923	3,3
Limousin	339	324	0,9
Lorraine	1 105	952	0,7
Midi-Pyrénées	2 570	1 094	2,5
Nord-Pas-de-Calais	3 117	2 771	1,0
Pays de la Loire	1 901	1 837	1,0
Picardie	960	564	0,7
Poitou-Charentes	540	501	0,7
Provence-Alpes-Côte d'Azur	2 562	2 107	1,0
Rhône-Alpes	7 452	4 310	1,8
Guadeloupe	668	668	2,6
Guyane	342	321	3,7
Martinique	450	450	1,9
Réunion	1 304	1 304	2,8
Total métropole	48 919	32 356	1,2
Total DOM	2 764	2 743	2,6
Total France entière	51 683	35 099	1,2

Source : DAEI/SES, EPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2004

### 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)

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

PLS : prêt locatif social, ancien PLA-CFF

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

PLUS : prêt locatif à usage 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.

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

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

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