



N° 334 - Juin 2006

## Le parc locatif social au 1<sup>er</sup> janvier 2005

### En 2004, le nombre de logements sociaux poursuit sa progression

Au 1<sup>er</sup> janvier 2005, le nombre de logements sociaux s'élève à environ 4 290 100, dont 4 180 600 en métropole et 109 500 dans les départements d'Outre-Mer, en progression de 34 000 soit 0,8 % par rapport au 1<sup>er</sup> janvier 2004. Au cours de l'année écoulée, 48 600 nouveaux logements ont été mis en service<sup>1</sup>, les trois quarts étant des logements neufs. Dans le même temps, plus de 11 000 logements ont été démolis tandis qu'environ 7 400 étaient vendus à leurs occupants (*figure 1*). La part de logements individuels continue de croître mais de manière moindre qu'en 2003. La vacance et le taux de mobilité diminuent légèrement.

En janvier 2005, le loyer mensuel moyen métropolitain est de 2,61 euros par mètre carré de surface corrigée.

Figure 1 : Flux de logements dans le parc social

	2003	2004
Logements année n-1	4 217 547	4 256 119
Logements nouvellement mis en service	(+) 53 392	(+) 48 645
dont logement neufs	35 099	35 762
Logements vendus	(-) 7 663	(-) 7 398
autres logements sortis du parc (*)	(-) 10 659	(-) 12 729
Ajustement statistique (**)	(+) 3 502	(+) 5 496
Logements année n	4 256 119	4 290 133

\* logements démolis ou logements transformés en locaux non habitables.

\*\* cet ajustement est lié à la mesure statistique, il représente 0,1 % du parc.

Source : MTETM/SESP, EPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2005

### Au cours de l'année 2004, le parc a progressé de 0,8 %

Au 1<sup>er</sup> janvier 2005, le nombre de logements sociaux s'élève à près de 4 290 100, dont 4 180 600 en métropole et 109 500 dans les départements d'Outre-Mer.

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 situe à la Réunion (*figure 2*).

En métropole, le taux de croissance annuel du parc est de 0,7 %, bien en dessous de celui de 2003 (1 %). La Bretagne enregistre la plus forte progression avec 2,0 % de logements en plus. Dans les DOM, ce taux est en hausse avec 3,0 % de logements en plus en 2004 contre 2,2 % en 2003. Plus précisément, il perd 3,6 points en Guadeloupe alors qu'il progresse de plus de 2 points dans les autres DOM.

Figure 2 : Évolution du Parc Locatif Social

Région	Parc locatif social au 01/01/2005	Répartition du parc (%)	Évolution 2004-05 (%)
Alsace	97 543	2,3	0,8
Aquitaine	129 674	3,0	0,9
Auvergne	62 572	1,5	0,9
Basse-Normandie	109 534	2,6	0,5
Bourgogne	104 997	2,4	0,1
Bretagne	140 033	3,3	2,0
Centre	185 657	4,3	0,3
Champagne-Ardenne	137 391	3,2	0,7
Corse	11 570	0,3	2,1
Franche-Comté	76 446	1,8	1,3
Haute-Normandie	166 527	3,9	0,5
Île-de-France	1 173 156	27,3	0,9
Languedoc-Roussillon	111 328	2,6	0,8
Limousin	37 422	0,9	0,0
Lorraine	149 393	3,5	-1,3
Midi-Pyrénées	104 256	2,4	1,1
Nord - Pas-de-Calais	318 385	7,4	0,8
Pays de la Loire	193 686	4,5	0,8
Picardie	135 300	3,2	3,5
Poitou-Charentes	75 051	1,7	0,7
Provence-Alpes-Côte d'Azur	254 430	5,9	-0,6
Rhône-Alpes	406 311	9,5	0,8
Guadeloupe	25 753	0,6	-0,3
Guyane	9 602	0,2	4,2
Martinique	25 327	0,6	4,3
Réunion	48 789	1,1	3,8
Total métropole	4 180 662	97,4	0,7
Total DOM	109 471	2,6	3,0
Total France entière	4 290 133	100,0	0,8

Source : MTETM/SESP, EPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2005

<sup>1</sup> Les logements mis en service sont soit des logements neufs, soit des logements remis en location après travaux de réhabilitation, soit des logements qui ne faisaient pas partie du parc social avant leur acquisition

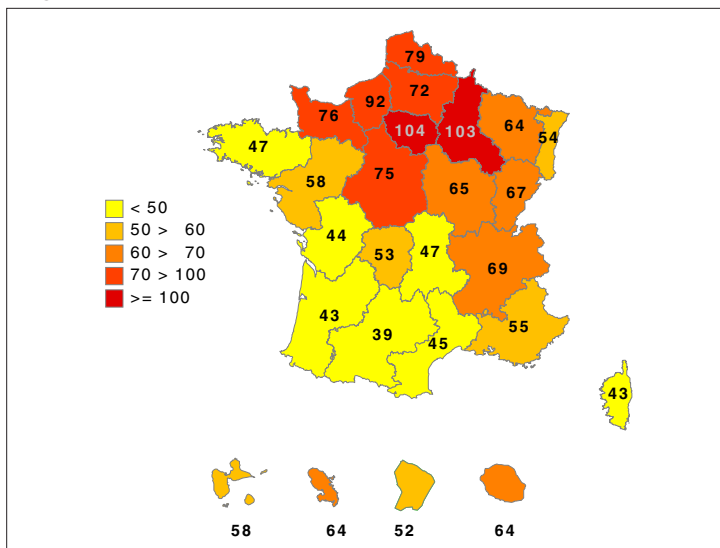
## En métropole, la densité du parc s'est accrue de 1,8 point en six ans

La densité du parc social métropolitain s'élève à 69,4 logements pour 1 000 habitants en janvier 2005 contre 67,6 en janvier 1999 (figure 3). En six ans, la densité a augmenté pour l'ensemble des

régions de plus de 1 point dans la quasi totalité des régions. Au 1<sup>er</sup> janvier 2005, les parcs d'Île-de-France et de Champagne-Ardenne restent les plus denses avec un peu plus de 100 logements pour 1 000

habitants. A l'opposé, la région Midi-Pyrénées possède toujours le parc le moins dense, avec 38,8 logements. Dans les DOM, la densité progresse de 1,8 point en un an et atteint 61,4 ‰.

Figure 3 : Densité du parc en 2005 pour 1 000 habitants



Source : MTETM/SESP, EPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2005 - RP rénové 2004

## Entre 2004, la vacance et la mobilité fléchissent légèrement

Figure 4 : Vacance et mobilité dans le parc

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

Source : MTETM/SESP, EPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2005

Au 1<sup>er</sup> janvier 2005, la vacance totale diminue légèrement en métropole (2,5 %) et reste stable dans les DOM (1,9 %) (figure 4). Elle s'échelonne de 0,6 % en Corse à 4,8 % en Bourgogne. Entre 2003 et 2004, elle perd près d'un point en Guyane et reste stable en Martinique et à la Réunion. En métropole, la vacance de plus de trois mois représente un peu moins de la moitié de la vacance totale et recule légèrement pour atteindre 1,3 % début 2005. En Champagne-Ardenne, la vacance totale est constituée pour plus des deux tiers par la vacance de plus de trois mois, alors que dans le Limousin la vacance de plus de trois mois ne forme que légèrement plus d'un quart de la vacance totale.

La mobilité, en métropole, décroît très peu (10,1 % en 2004 et 10,3 % en 2003). Toutefois, elle baisse de plus d'un point en Basse-Normandie (11,7 %). Elle est toujours la plus basse en Corse (3,1 %) et la plus élevée en Franche-Comté (14,2 %). En revanche, elle augmente dans les DOM de 0,5 point pour atteindre 8,7 % en particulier en Guyane où la mobilité croît de plus de 3 points.



## L'écart des loyers entre l'Île-de-France et la province reste stable

Le loyer mensuel moyen passe de 2,55 euros par mètre carré de surface corrigée au 1<sup>er</sup> janvier 2004 à 2,61 euros au 1<sup>er</sup> janvier 2005, soit une augmentation de 2,3 % (figure 5). Il progresse de plus de 4 % en Franche-Comté, en Aquitaine et en Rhône-Alpes. A l'inverse, le loyer moyen le plus faible se rencontre, comme en 2003, dans le Limousin (2,35 euros), malgré une hausse de 3,1 %, en effet les logements sociaux de cette région sont assez anciens et financés pour deux tiers en HLM/O.

L'écart entre les loyers d'Île-de-France (2,90 euros) et de province (2,52 euros) se stabilise. Cet écart de près de quarante centimes d'euros est essentiellement le fait de la différence de loyer observée pour les logements financés en PLA social.

La surface moyenne des logements en surface corrigée est de 103 mètres carrés. Elle est assez homogène d'une région à l'autre, variant de plus ou moins 5 m<sup>2</sup> autour de la moyenne (à l'exception de la Corse avec une surface moyenne de 113 m<sup>2</sup> et de la Provence-Alpes-Côte d'Azur avec 109 m<sup>2</sup>). Dans les DOM, le loyer rapporté à la surface corrigée reste stable : il augmente de 11 centimes entre janvier 2004 (3,73 euros) et janvier 2005 pour les logements financés en LLS. Les loyers de la

Guadeloupe sont les plus élevés et atteignent 4,94 euros pour les logements financés en LLS et 4,24 pour les logements financés en LLTS, car le parc social y est relativement

récent, la moitié des logements sociaux ont été construits il y a moins de 10 ans. Ces loyers dépassent de 1,3 euro ceux de la Martinique.

Figure 5 : Loyers moyens exprimés en surface corrigée

en €/m<sup>2</sup>

Région	Nombre de logements concernés	Loyers tous financements confondus	Loyers PLA LM PLATS PLAI	Loyers PLA social
Alsace	79 365	2,48	2,76	3,07
Aquitaine	91 189	2,55	2,52	2,96
Auvergne	53 694	2,37	2,44	2,93
Basse-Normandie	95 598	2,54	2,88	3,02
Bourgogne	82 840	2,40	2,42	2,97
Bretagne	116 960	2,51	2,84	2,96
Centre	152 749	2,42	2,51	2,95
Champagne-Ardenne	111 321	2,43	2,68	2,95
Corse	10 457	2,63	3,29	2,83
Franche-Comté	64 128	2,42	2,85	2,99
Haute-Normandie	140 862	2,54	2,40	3,04
Île-de-France	825 525	2,90	2,95	3,41
Languedoc-Roussillon	89 056	2,53	2,55	2,99
Limousin	33 025	2,35	2,44	2,91
Lorraine	124 203	2,51	2,43	3,04
Midi-Pyrénées	84 754	2,53	2,46	3,00
Nord - Pas-de-Calais	276 242	2,66	2,73	3,02
Pays de la Loire	162 895	2,48	2,62	3,02
Picardie	29 153	2,55	2,71	3,00
Poitou-Charentes	65 145	2,39	2,89	2,92
Provence-Alpes-Côte d'Azur	219 804	2,56	2,82	2,84
Rhône-Alpes	324 374	2,56	2,93	3,01
France métropolitaine	3 233 353	2,61	2,76	3,08
Hors Île-de-France	2 407 814	2,52	2,74	2,99

Source : MTETM/SESP, EPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2005

## En 2004, trois logements sur quatre mis en service sont des logements neufs

Les entreprises sociales pour l'habitat (ESH) ont mis en location 53 % des logements en 2004 contre 32 % pour les offices publics et 12 % pour les Sem. En 2004, 47 600 logements ont été mis en service, soit 7,9 % de moins par rapport à 2003 sur l'ensemble du territoire et jusqu'à 10,4 % en métropole (figure 6). La part de ces mises en service dans le parc est plus importante en Guadeloupe (4,5 %) et en Guyane (3,5 %) et la plus faible en Picardie et Lorraine avec des taux inférieurs à 0,7 %. En Franche-Comté, la moitié seulement des nouvelles mises en service sont des logements neufs. A l'opposé, en Guadeloupe, Martinique et Guyane, tous les logements mis en location sont neufs.

Figure 6 : Nouvelles mises en location\*

Région	Nombre de mises en location en 2004	Dont logements neufs	Effort de mise en location
Alsace	1 219	545	1,2
Aquitaine	2 189	1 969	1,7
Auvergne	832	669	1,3
Basse-Normandie	920	806	0,8
Bourgogne	780	708	0,7
Bretagne	2 316	1 952	1,7
Centre	1 512	1 286	0,8
Champagne-Ardenne	1 021	831	0,7
Corse	327	326	2,8
Franche-Comté	1 533	661	2,0
Haute-Normandie	1 295	993	0,8
Île-de-France	11 521	6 520	1,0
Languedoc-Roussillon	1 650	1 156	1,5
Limousin	316	300	0,8
Lorraine	698	406	0,5
Midi-Pyrénées	1 712	1 378	1,6
Nord - Pas-de-Calais	3 485	3 034	1,1
Pays de la Loire	2 493	2 114	1,3
Picardie	753	413	0,6
Poitou-Charentes	549	525	0,7
Provence-Alpes-Côte d'Azur	2 165	1 570	0,9
Rhône-Alpes	5 201	3 896	1,3
Guadeloupe	1 177	1 171	4,6
Guyane	332	332	3,5
Martinique	994	618	3,9
Réunion	1 655	1 583	3,4
Total métropole	44 487	32 058	1,1
Total DOM	4 158	3 704	3,8
Total France entière	48 645	35 762	1,1

Source : MTETM/SESP, EPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2005

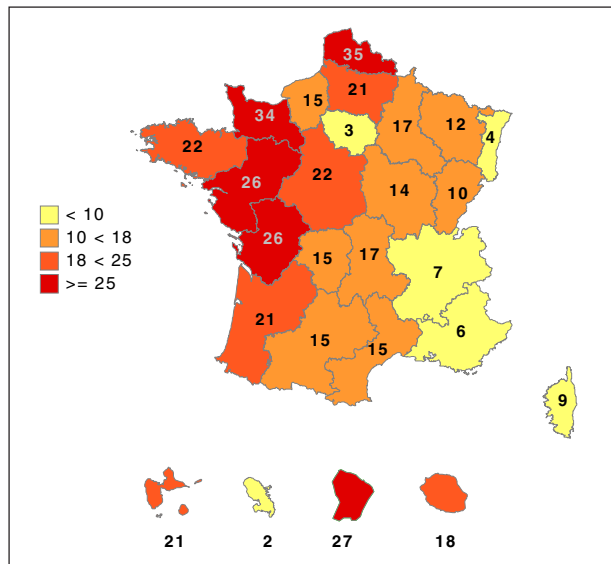
\* les logements créés par restructuration sont intégrés dans les nouvelles mises en service

Les maisons individuelles représentent en moyenne 13,6 % du parc et jusqu'à 33,5 % en Basse-Normandie et 34,9 % en Nord - Pas-de-Calais. En revanche, la Martinique

et l'Île-de-France disposent de moins de 3 % de ces logements (figure 7). Leur part est en progression dans la quasi totalité des régions. En 2004, elle constitue 30,2 % des mises en

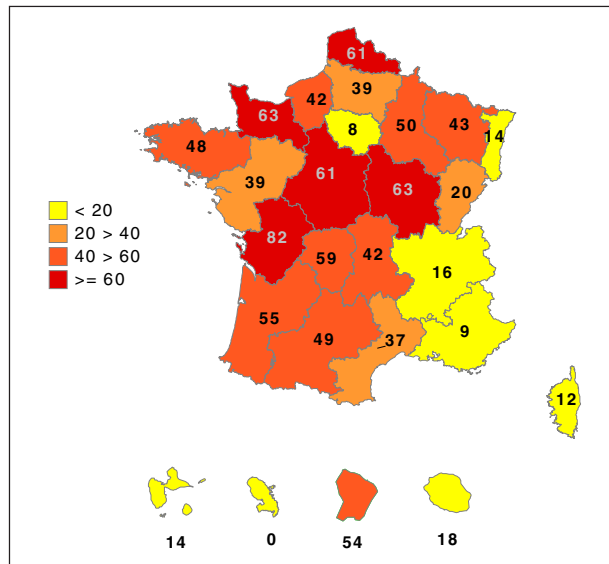
service, en diminution de 1,2 point par rapport à 2003 (figure 8). Dans six régions, les maisons constituent plus de la moitié des logements mis en location.

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



Source : MTETM/SESP, EPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2005

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



Source : MTETM/SESP, EPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2005

### 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)

PLAI : prêt locatif aidé d'insertion

PLS : prêt locatif social, ancien PLA-CFF

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

PLUS : prêt locatif à usage social

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.

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

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

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