



N° 382 - Juillet 2007

## Le parc locatif social au 1<sup>er</sup> janvier 2006

Au 1<sup>er</sup> janvier 2006, le nombre de logements locatifs sociaux s'élève à 4 314 300, en accroissement sur un an d'environ 24 200 logements (+ 0,6 %). Au cours de l'année 2005, près de 49 000 nouveaux logements ont été mis en service<sup>1</sup>. Les trois quarts des logements mis en service en 2005 sont des logements neufs. Dans le même temps, plus de 13 100 logements ont été démolis tandis qu'environ 7 700 ont été vendus, dont près de la moitié à leurs occupants. La vacance diminue encore : les logements vacants ne représentent plus que 2,3 % du parc social au 1<sup>er</sup> janvier 2006 contre 2,4 % au 1<sup>er</sup> janvier 2005. Le taux de mobilité diminue aussi. Il atteint 9,5 % en 2005 contre 10,1 % en 2004.

### Données structurelles

#### En 2005, le parc continue de croître, de plus en plus faiblement

Au 1<sup>er</sup> janvier 2006, le nombre de logements sociaux est en augmentation par rapport au 1<sup>er</sup> janvier 2005 dans la quasi totalité des régions et c'est dans les départements d'Outre-Mer que la hausse est la plus importante en pourcentage. Toutefois le rythme de croissance, proche de 2 % au milieu des années 1990, n'a plus dépassé 1 % depuis 2002. Sur les dix dernières années le parc locatif social a augmenté de 11 % en France métropolitaine, mais l'évolution des cinq dernières années n'a été que de 3 %.

La répartition par région du parc social est fatalement assez inerte. Un logement locatif social sur quatre est situé en Île-de-France et un sur dix en Rhône-Alpes (figure 1). Dans les DOM, 43 % du parc se situent à la Réunion.

Figure 1 : Le parc locatif social au 1<sup>er</sup> janvier 2006

en millier

Région	Parc locatif social au 01/01/2006	Répartition du parc (%)	Évolution 2005-06 (%)
Alsace	99	2,3	1,4
Aquitaine	131	3,0	0,9
Auvergne	63	1,5	1,3
Basse-Normandie	110	2,5	0,3
Bourgogne	105	2,4	0,0
Bretagne	142	3,3	1,3
Centre	186	4,3	0,0
Champagne-Ardenne	138	3,2	0,5
Corse	12	0,3	1,6
Franche-Comté	76	1,8	-0,4
Haute-Normandie	167	3,9	0,2
Île-de-France	1 178	27,3	0,5
Languedoc-Roussillon	113	2,6	1,8
Limousin	38	0,9	0,7
Lorraine	150	3,5	0,4
Midi-Pyrénées	106	2,5	1,4
Nord-Pas-de-Calais	319	7,4	0,3
Pays de la Loire	195	4,5	0,6
Picardie*	132	3,1	-2,6
Poitou-Charentes	75	1,7	0,5
Provence-Alpes-Côte d'Azur	256	5,9	0,7
Rhône-Alpes	408	9,5	0,5
Guadeloupe	29	0,7	11,9
Guyane	10	0,2	5,0
Martinique	26	0,6	3,7
Réunion	50	1,2	1,8
Total métropole	4 199	97,3	0,5
Total DOM	115	2,7	4,9
Total France entière	4 314	100,0	0,6

Source : MEDAD/SESP, EPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2006

\* la baisse du nombre de logements résulte de doubles comptes antérieurs.

<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.

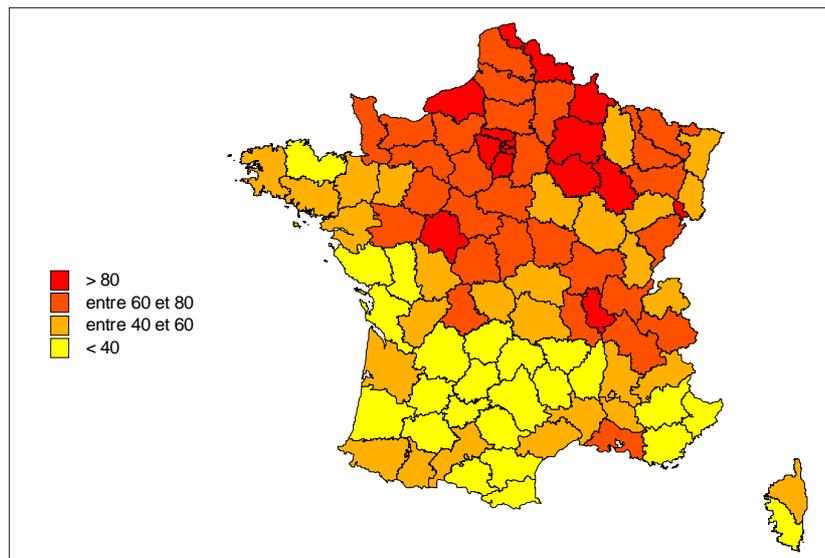


## La densité du parc croît de 0,4 point par rapport à 2005

La densité (*encadré*) du parc social métropolitain s'élève à 69<sup>2</sup> logements pour 1 000 habitants en janvier 2006 (68,4 en janvier 2005<sup>2</sup>) contre 67,6 en janvier 1999 (*figure 2*). La densité augmente à un rythme modéré : 2,1 % en sept ans, soit une croissance de 0,3 % en moyenne par an.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2006, la densité a progressé dans la quasi totalité des régions, le plus fortement en Alsace et en Languedoc-Roussillon. Les régions Île-de-France et Champagne-Ardenne sont les plus denses en logements sociaux 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 moins de 39 logements pour 1 000 habitants. Dans les DOM, la densité progresse de près de 3 points.

Figure 2 : Densité du parc en 2006 pour 1 000 habitants



Source : MEDAD/SESP, EPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2006 - RP rénové 2004

## Données conjoncturelles

L'offre nette (*encadré*) de logements locatifs sociaux en 2005 s'élève à près de 24 200, soit une baisse de 29 % par rapport à 2004. La baisse de l'offre s'accroît, puisqu'elle n'était que

11,8 % entre 2004 et 2003.

Au cours de l'année 2005, près de 49 000 nouveaux logements ont été mis en service, soit 1 % de plus qu'en 2004 (48 600), après une baisse de

8,9 % l'année précédente.

Dans le même temps, plus de 13 100 logements ont été démolis tandis qu'environ 3 800 étaient vendus à leurs occupants.

## En 2005, vacance et mobilité continuent de décroître

Au 1<sup>er</sup> janvier 2006, la vacance totale (*encadré*) est encore en baisse, aussi bien en métropole que dans les DOM. En métropole le taux de vacance atteint 2,3 % (2,4 % au 1<sup>er</sup> janvier 2005) et dans les DOM, 1,7 % (1,9 % au 1<sup>er</sup> janvier 2005) (*figure 3*). Il faut remonter dix ans en arrière pour constater une vacance aussi faible. Le taux de vacance s'échelonne de 0,8 % en Corse à 4,7 % en Bourgogne, alors que dans les DOM, c'est en Guadeloupe que la vacance est la plus forte (3,0 %).

En métropole, la vacance de plus de trois mois, dite structurelle, représente environ la moitié de la vacance totale ; elle baisse légèrement pour atteindre 1,2 % début 2006.

Le taux de mobilité (*encadré*) continue de décroître, à un rythme plus fort qu'en 2004 (9,5 % en 2005, 10,1 % au en 2004 et 10,3 % en 2003) en France métropolitaine. Elle est la plus basse en Provence-Alpes-Côte d'Azur (3,8 %) et la plus élevée en Franche-Comté (14,3 %). Globalement, elle diminue aussi dans les DOM, mais plus faiblement, de 0,6 point, pour atteindre 8,1 %, tout en augmentant légèrement en Guadeloupe.

Figure 3 : Vacance et mobilité dans le parc

Région	en %					
	Vacance > à 3 mois au 01/01/06 <sup>1</sup>	Vacance totale au 01/01/06	Mobilité en 2005	Vacance > à 3 mois au 01/01/05 <sup>(1)</sup>	Vacance totale au 01/01/05	Mobilité en 2004
Alsace	1,2	2,5	8,8	1,0	2,0	9,8
Aquitaine	0,3	1,2	10,0	0,5	1,3	10,4
Auvergne	0,9	2,2	12,1	1,0	2,2	12,6
Basse-Normandie	1,1	2,5	12,8	1,2	2,7	11,7
Bourgogne	2,4	4,7	12,8	3,2	4,8	11,2
Bretagne	0,4	1,3	12,1	0,4	1,2	12,6
Centre	2,5	4,4	12,6	2,5	4,4	13,1
Champagne-Ardenne	2,2	3,8	12,3	2,8	3,9	13,7
Corse	0,3	0,8	5,4	0,2	0,6	3,1
Franche-Comté	1,5	3,4	14,3	1,8	3,3	14,2
Haute-Normandie	1,6	3,0	10,5	2,2	3,7	10,5
Île-de-France	0,9	1,9	6,8	1,0	1,9	7,7
Languedoc-Roussillon	2,0	3,1	8,7	1,9	2,9	9,8
Limousin	1,1	2,8	12,6	0,9	3,2	13,4
Lorraine	2,3	3,8	11,0	2,3	3,3	11,2
Midi-Pyrénées	1,3	2,6	11,4	1,5	2,5	12,4
Nord - Pas-de-Calais	0,7	1,3	10,4	0,6	1,1	11,0
Pays de la Loire	1,5	2,7	12,9	1,3	2,4	13,3
Picardie	0,5	1,5	11,6	0,7	1,7	12,2
Poitou-Charentes	1,2	2,5	12,7	1,2	3,0	13,0
Provence-Alpes-Côte d'Azur	0,6	2,3	3,8	0,9	3,0	4,9
Rhône-Alpes	1,2	2,2	9,7	1,3	2,3	10,3
Guadeloupe	1,9	3,0	8,1	2,2	3,3	7,9
Guyane	1,1	2,3	7,6	2,0	3,2	8,1
Martinique	0,8	1,9	5,6	0,5	2,1	7,3
Réunion	0,4	0,9	9,4	0,3	0,9	10,0
Total métropole	1,2	2,4	9,6	1,3	2,5	10,1
Total DOM	0,9	1,7	8,1	0,9	1,9	8,7
Total France entière	1,2	2,3	9,5	1,3	2,4	10,1

Source : MEDAD/SESP, EPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2006

<sup>1</sup> vacance dite structurelle

<sup>2</sup> le recensement utilisé est le dernier disponible, les estimations de 2005 tirées du Bilan Démographique 2006 Insee Première n° 1118.

## L'écart des loyers entre l'Île-de-France et la province s'est stabilisé sur les trois dernières années

Le loyer mensuel moyen passe de 2,61 euros par mètre carré de surface corrigée au 1<sup>er</sup> janvier 2005 à 2,68 euros au 1<sup>er</sup> janvier 2006, soit une augmentation de 2,8 %, identique à celle de l'année précédente (figure 4). Il progresse de plus de 4 % en Nord - Pas-de-Calais, en Corse et en Provence-Alpes-Côte d'Azur. Le loyer moyen le plus faible se rencontre, comme en 2004, dans le Limousin (2,42 euros), malgré une hausse de 3,0 %.

Les distributions régionales des loyers sont très diverses. Ainsi en Alsace ou en Haute-Normandie, moins d'un dixième des logements ont un loyer supérieur à 3,3 euros. En revanche, en Île-de-France plus d'un quart des logements ont un loyer supérieur à 3,3 euros, alors qu'en Auvergne presque la moitié des logements ont leur loyer inférieur à 2,3 euros.

**Figure 4 : Loyers moyens exprimés en surface corrigée**

en €/m<sup>2</sup>

Région	Nombre de logements concernés* (en milliers)	Loyers tous financements confondus en €	Part de logements concernés dont le loyer < 2,3 €	Part de logements concernés dont le loyer >= 3,3 €
Alsace	74	2,54	23,76%	8,44%
Aquitaine	106	2,64	21,55%	9,49%
Auvergne	53	2,42	48,29%	2,46%
Basse-Normandie	94	2,57	28,38%	3,57%
Bourgogne	59	2,47	32,27%	2,18%
Bretagne	113	2,57	28,07%	4,00%
Centre	144	2,48	40,76%	3,77%
Champagne-Ardenne	103	2,50	37,08%	3,58%
Corse	10	2,69	18,88%	12,35%
Franche-Comté	64	2,49	32,37%	4,39%
Haute-Normandie	139	2,61	17,38%	5,58%
Île-de-France	799	2,97	8,67%	27,02%
Languedoc-Roussillon	87	2,59	28,98%	9,10%
Limousin	33	2,42	44,95%	3,35%
Lorraine	127	2,56	27,60%	6,80%
Midi-Pyrénées	79	2,60	28,35%	10,85%
Nord-Pas-de-Calais	273	2,76	9,30%	7,82%
Pays de la Loire	166	2,54	33,15%	7,21%
Picardie	79	2,57	30,79%	4,73%
Poitou-Charentes	62	2,44	47,50%	5,47%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	216	2,66	18,52%	9,03%
Rhône-Alpes	329	2,63	27,34%	10,58%
France métropolitaine	3 209	2,68	22,37%	11,99%
Hors Île-de-France	2 409	2,59	26,91%	7,00%

Source : MEDAD/SESP, EPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2006

\* champ : logements dont un loyer en principal et la surface corrigée sont renseignés.

## En 2005, un logement sur quatre nouvellement mis en service est un logement en acquisition

En 2005, 47 800 logements ont été mis en service<sup>3</sup>, soit 0,5 % de plus qu'en 2004 sur l'ensemble du territoire. Si dans les DOM, les mises en service diminuent de 35,6 % elles augmentent de plus de 3 % en France métropolitaine. Le taux des mises en service dans le parc est le plus important en Martinique (3,2 %) et en Midi-Pyrénées (2,4 %). Il est le plus faible en Picardie et en Bourgogne avec des taux inférieurs à 0,6 % (figure 5). En Alsace, moins de la moitié seulement des nouvelles mises en service sont des logements neufs. A l'opposé, en Guyane et à la Réunion, tous les logements mis en location sont neufs. Les maisons individuelles représentent en moyenne 13,8 % du parc (13,6 % en 2004) et jusqu'à 34,2 % en Basse-Normandie et 35,2 % en Nord - Pas-de-Calais. En revanche, les parcs locatifs sociaux de Martinique et d'Île-de-France sont composés à moins de 3 % de logements individuels (figure 6). Leur part est en progression dans la quasi totalité des régions. En 2005, elle constitue 32,4 % des mises en service, en hausse de 2,2 points par rapport à 2004 (figure 7). Dans onze régions, les maisons constituent plus de la moitié des nouvelles mises en location.

**Figure 5 : Nouvelles mises en location\***

en millier

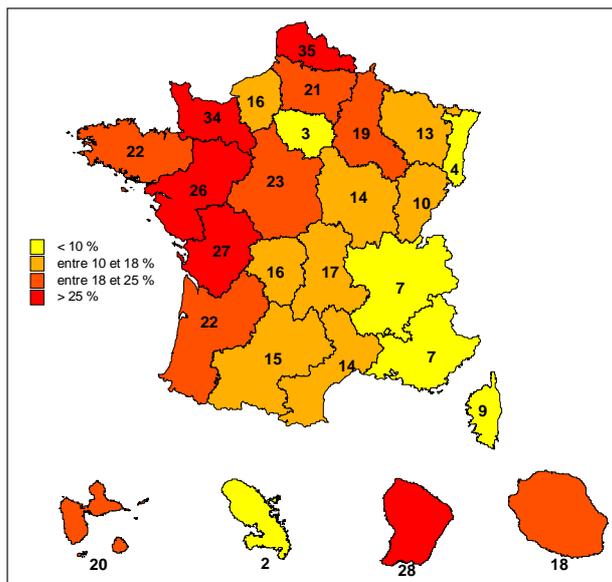
Région	Nombre de mises en location en 2005	Dont logements neufs	Dont autres	Part des logements neufs (%)
Alsace	1,8	0,8	1,0	44
Aquitaine	2,0	1,8	0,2	90
Auvergne	0,8	0,7	0,1	88
Basse-Normandie	1,2	1,1	0,1	92
Bourgogne	0,6	0,5	0,1	83
Bretagne	2,2	1,9	0,3	86
Centre	1,8	1,3	0,2	72
Champagne-Ardenne	1,4	1,0	0,4	71
Corse	0,2	0,2	-	100
Franche-Comté	0,5	0,5	-	100
Haute-Normandie	1,5	1,2	0,3	80
Île-de-France	12,6	6,6	6,0	52
Languedoc-Roussillon	2,3	1,4	0,9	61
Limousin	0,4	0,3	0,1	75
Lorraine	1,0	0,9	0,1	90
Midi-Pyrénées	2,6	1,8	0,8	69
Nord - Pas-de-Calais	3,7	3,0	0,7	81
Pays de la Loire	2,2	2,0	0,2	91
Picardie	0,7	0,7	-	100
Poitou-Charentes	0,9	0,7	0,2	78
Provence-Alpes-Côte d'Azur	1,8	1,0	0,8	56
Rhône-Alpes	4,2	3,4	0,8	81
Guadeloupe	0,7	0,7	-	100
Guyane	0,2	0,2	0,0	100
Martinique	0,8	0,8	-	100
Réunion	0,9	0,9	0,0	100
Total métropole	46,4	32,8	13,6	71
Total DOM	2,6	2,6	-	100
Total France entière	49,0	35,4	13,6	72

Source : MEDAD/SESP, EPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2006

\* les logements créés par restructuration sont intégrés dans les nouvelles mises en service (cf encadré).

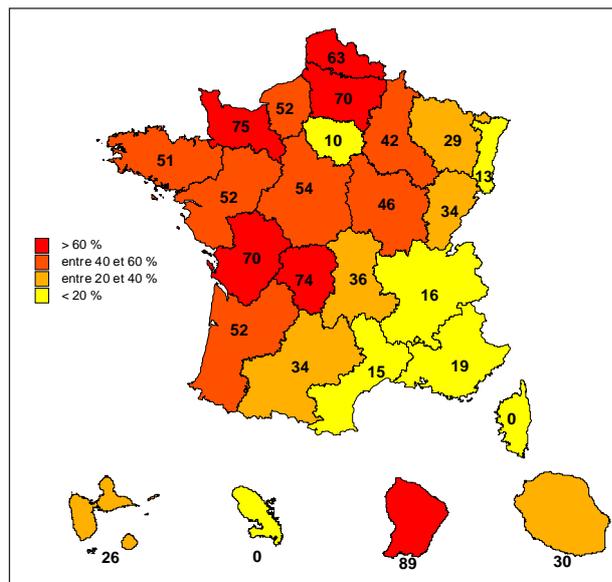
<sup>3</sup> hors logement remis en location après travaux de réhabilitation.

Figure 6 : Part des logements individuels dans le parc en %



Source : MEDAD/SESP, EPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2006

Figure 7 : Part des logements individuels dans les nouvelles mises en service en %



Source : MEDAD/SESP, EPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2006

### 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...).

**Densité** = 
$$\frac{\text{logements locatifs sociaux au 1<sup>er</sup> janvier EPLS}}{\text{estimations de population au 01/01/2005 Insee}}$$

**Offre nette de logements** : logements locatifs sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2006 - logements locatifs sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2005

**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

PLAI : prêt locatif aidé d'insertion

**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** = 
$$\frac{\text{logements vacants parmi les logements locatifs proposés à la location}}{\text{logements locatifs loués ou proposés à la location}}$$

**Taux de vacance de plus de 3 mois** = 
$$\frac{\text{logements vacants depuis plus de 3 mois parmi les logements locatifs proposés à la location}}{\text{logements locatifs loués ou proposés à la location}}$$

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

\* 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.

**Logements nouvellement mis en service** : logements locatifs sociaux dont l'année de mise en location est 2005, il s'agit 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.

### Signes conventionnels

- nul // sans objet .. non disponible

Pour en savoir plus : mél : pls.ses.daei@equipement.gouv.fr  
Lauren TRIGANO Tél : 01 40 81 28 48