



N° 436 - Juin 2008

Le parc locatif social au 1^{er} janvier 2007

Au 1^{er} janvier 2007, le nombre de logements locatifs sociaux s'élève à 4 360 600, en progression sur un an d'environ 46 300 logements (+ 1,1 %). Au cours de l'année 2006, près de 53 400 nouveaux logements ont été mis en service¹, soit 9,1 % de plus qu'en 2005 (49 000). Près de huit logements sur dix mis en service en 2006 sont des logements neufs. Ces 42 600 logements neufs mis en service en 2006 représentent 20 % de plus qu'en 2005. Dans le même temps, plus de 12 900 logements ont été démolis tandis qu'environ 9 000 ont été vendus, dont moins d'un tiers à leurs occupants. Comme en 2006, les logements vacants ne représentent que 2,3 % du parc social au 1^{er} janvier 2007. Après la baisse conséquente du taux de mobilité observé entre 2004 (10,1 %) et 2005 (9,5 %), celui-ci se stabilise en 2006 à son niveau de 2005.

Données structurelles

En 2006 le parc croît deux fois plus qu'en 2005

Figure 1 - Le parc locatif social au 1^{er} janvier 2007

en millier

Région	Parc locatif social au 01/01/2007	Répartition du parc (%)	Évolution 2006-07 (%)
Alsace	101	2,3	2,1
Aquitaine	133	3,1	2,0
Auvergne	64	1,5	1,2
Basse-Normandie	111	2,5	0,6
Bourgogne	105	2,4	-0,4
Bretagne	144	3,3	1,6
Centre	186	4,3	0,3
Champagne-Ardenne	138	3,2	-0,2
Corse	12	0,3	0,9
Franche-Comté	76	1,7	-0,7
Haute-Normandie	167	3,8	0,3
Île-de-France	1 192	27,3	1,1
Languedoc-Roussillon	115	2,6	1,4
Limousin	38	0,9	1,4
Lorraine	149	3,4	-0,6
Midi-Pyrénées	108	2,5	2,1
Nord - Pas-de-Calais	322	7,4	0,8
Pays de la Loire	196	4,5	0,8
Picardie	135	3,1	2,4
Poitou-Charentes	76	1,7	0,9
Provence-Alpes-Côte d'Azur	263	6,0	2,8
Rhône-Alpes	413	9,5	1,1
Guadeloupe	29	0,7	1,6
Guyane	10	0,2	3,6
Martinique	26	0,6	0,3
Réunion	51	1,2	1,9
Total métropole	4 244	97,3	1,1
Total DOM	117	2,7	1,6
Total France entière	4 361	100,0	1,1

Source : MEEDDAT/SESP, EPLS au 1^{er} janvier 2007

L'accroissement du parc, proche de 2 % au milieu des années 1990, n'avait plus dépassé 1 % depuis 2002. Il retrouve avec 1,1 % en 2006 la progression de 2000. Au 1^{er} janvier 2007, le nombre de logements sociaux augmente dans la quasi totalité des régions par rapport aux données du 1^{er} janvier 2006.

La répartition par régions du parc social est naturellement 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 situe à la Réunion.

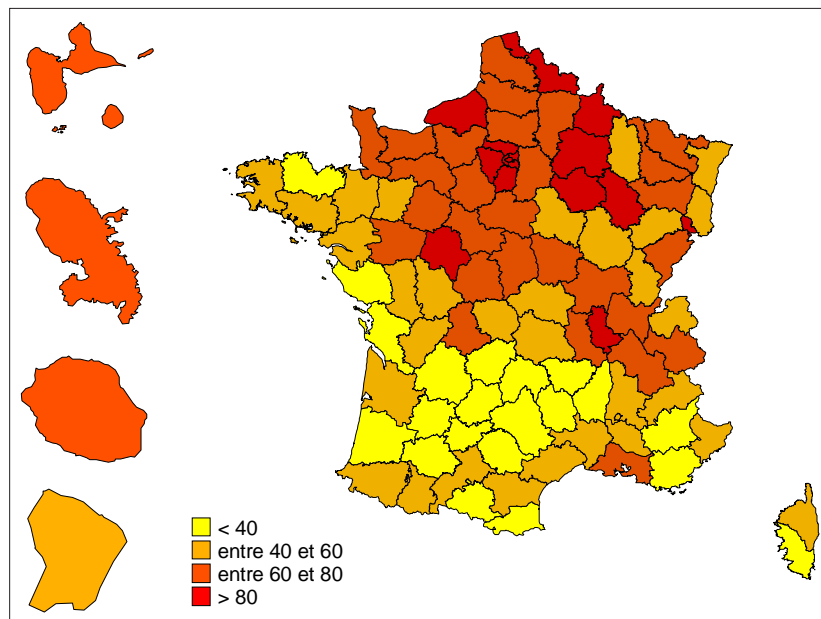
¹ Les logements mis en service sont soit des logements neufs, soit des logements remis en location après travaux de réhabilitation, soit des logements qui ne faisaient pas partie du parc social avant leur acquisition

La densité du parc croît de 0,3 point par rapport à 2006

La densité (*encadré*) du parc social métropolitain atteint 69,4² logements pour 1 000 habitants en janvier 2007 (69,0 en janvier 2006) contre 67,6 en janvier 1999 (*figure 2*). Elle augmente à un rythme modéré : 2,7 % en huit ans, soit une croissance de 0,3 % en moyenne par an.

En 2006, elle a progressé dans la quasi totalité des régions, le plus fortement en Alsace et en Provence-Alpes-Côte d'Azur. 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 près de 39,2 logements pour 1 000 habitants. En 2007, la densité croît dans les DOM au même rythme qu'en métropole, contrairement à 2006 où elle progressait plus fortement en outre-mer.

Figure 2 - Densité du parc au 1^{er} janvier 2007 pour 1 000 habitants



Source : MEEDDAT/SESP, EPLS au 1^{er} janvier 2007

Données conjoncturelles

En 2006 l'offre de logements double par rapport à 2005

L'offre nette (*encadré*) de logements locatifs sociaux en 2006 s'élève à près de 46 300, soit près du double de 2005. Après deux années consécutives de baisse, l'offre de logements repart fortement à la

hausse, pour atteindre le même niveau qu'en 2000.

Au cours de l'année 2006, près de 53 400 nouveaux logements ont été mis en service, soit 9,1 % de plus qu'en 2005 (49 000), après une

hausse de 1 % l'année précédente. Dans le même temps, plus de 12 900 logements ont été démolis tandis qu'environ 2 600 étaient vendus à leurs occupants.

En 2006, vacance et mobilité sont stables par rapport à 2005

Au 1^{er} janvier 2007, la vacance totale (*encadré*) en métropole reste à un niveau très faible identique à celui du 1^{er} janvier 2006 alors qu'elle croît légèrement dans les DOM. En métropole, le taux de vacance atteint 2,3 % et dans les DOM, 1,9 % (1,7 % au 1^{er} janvier 2006) (*figure 3*). Ce taux s'échelonne de 0,7 % en Corse à 3,8 % dans le Centre. Dans les DOM, c'est en Guadeloupe qu'il est le plus fort (3,7 %).

En métropole comme dans les DOM, la vacance de plus de trois mois, dite structurelle, représente environ la moitié de la vacance totale ; elle demeure inchangée début 2007.

En France métropolitaine, le taux de mobilité (*encadré*) se stabilise en 2006 après avoir nettement baissé en 2005 (9,5 % en 2006, 9,6 % en 2005 et 10,1 % en 2004). C'est en Provence-Alpes-Côte d'Azur qu'il est le plus bas (5,3 %) et en Franche-Comté qu'il est le plus élevé (13,7 %). Il diminue globalement dans les DOM, mais plus faiblement qu'en 2005, de 0,2 point, pour atteindre 7,9 %.

Figure 3 - Vacance et mobilité dans le parc

en %

Région	Vacance > à 3 mois au 01/01/07 ⁽¹⁾	Vacance totale au 01/01/07	Mobilité en 2006	Vacance > 3 mois au 01/01/06 ⁽¹⁾	Vacance totale au 01/01/06	Mobilité en 2005
Alsace	1,2	3,1	9,8	1,2	2,5	8,8
Aquitaine	0,3	1,3	10,2	0,3	1,2	10,0
Auvergne	1,1	2,5	12,4	0,9	2,2	12,1
Basse-Normandie	1,0	2,5	11,8	1,1	2,5	12,8
Bourgogne	2,9	5,2	12,0	2,2	4,4	12,8
Bretagne	0,3	1,0	12,5	0,4	1,3	12,1
Centre	2,1	3,8	12,8	2,4	4,3	12,6
Champagne-Ardenne	1,8	3,3	12,4	2,2	3,8	12,3
Corse	0,3	0,7	5,4	0,3	0,8	5,4
Franche-Comté	1,6	3,5	13,7	1,5	3,4	14,3
Haute-Normandie	1,3	2,5	10,2	1,6	2,9	10,5
Île-de-France	1,0	2,1	6,4	0,9	1,9	6,8
Languedoc-Roussillon	1,3	2,4	9,1	2,0	3,1	8,7
Limousin	2,1	3,6	13,1	1,1	2,8	12,6
Lorraine	1,8	3,2	10,8	2,1	3,6	11,0
Midi-Pyrénées	1,2	2,5	13,0	1,3	2,6	12,2
Nord - Pas-de-Calais	0,8	1,4	10,2	0,7	1,3	10,4
Pays de la Loire	1,4	2,5	12,8	1,5	2,7	12,9
Picardie	0,7	1,7	10,7	0,5	1,5	11,6
Poitou-Charentes	1,0	2,6	12,8	1,2	2,5	12,7
Provence-Alpes-Côte d'Azur	0,6	2,1	5,3	0,6	2,3	3,8
Rhône-Alpes	1,1	2,2	9,2	1,2	2,2	9,7
Guadeloupe	2,3	3,7	8,2	1,9	3,0	8,1
Guyane	1,5	3,0	8,0	1,1	2,3	7,6
Martinique	0,5	1,4	5,2	0,8	1,9	5,6
Réunion	0,3	1,0	9,0	0,4	0,9	9,4
Total métropole	1,1	2,3	9,5	1,1	2,3	9,6
Total DOM	0,9	1,9	7,9	0,9	1,7	8,1
Total France entière	1,1	2,3	9,5	1,1	2,3	9,5

Source : MEEDDAT/SESP, EPLS au 1^{er} janvier 2007

(1) vacance dite structurelle

² le recensement utilisé est le dernier disponible au niveau départemental, à savoir les estimations du 01/01/2006



Les loyers en Île-de-France et en province en hausse de 3 % en 2006

Le loyer mensuel moyen passe de 2,68 euros par mètre carré de surface corrigée au 1^{er} janvier 2006 à 2,77 euros au 1^{er} janvier 2007, soit une augmentation (3,4 %) plus forte que celle de l'année précédente (figure 4). Il progresse de plus de 4 % en Provence-Alpes-Côte d'Azur. Le loyer moyen le plus faible s'observe en Poitou-Charentes (2,48 euros), notamment en raison d'une hausse de 1,6 % seulement. C'est la plus faible constatée en 2006.

Les répartitions régionales des loyers sont très hétérogènes. En Franche-Comté ou en Haute-Normandie, moins d'un dixième des logements ont un loyer supérieur à 3,3 euros. En revanche, ils sont plus d'un tiers en Île-de-France. Alors qu'en Auvergne presque la moitié des logements ont leur loyer inférieur à 2,3 euros, en Nord - Pas-de-Calais, seulement 5 % des logements ont un loyer inférieur à 2,3 euros. Les loyers des régions ont toutefois tendance à se concentrer.

Figure 4 - Loyers moyens exprimés en surface corrigée

en €/m²

Région	Nombre de logements concernés	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	2,63	14,62%	10,77%
Aquitaine	105	2,72	16,19%	14,66%
Auvergne	52	2,48	44,08%	5,98%
Basse-Normandie	93	2,62	23,49%	6,07%
Bourgogne	74	2,53	28,21%	6,18%
Bretagne	112	2,63	21,14%	6,73%
Centre	136	2,54	34,63%	7,37%
Champagne-Ardenne	98	2,57	27,95%	6,79%
Corse	10	2,75	15,53%	20,15%
Franche-Comté	63	2,55	26,44%	5,32%
Haute-Normandie	137	2,67	13,81%	9,72%
Île-de-France	751	3,07	6,16%	30,59%
Languedoc-Roussillon	85	2,67	19,93%	12,97%
Limousin	32	2,50	30,84%	6,67%
Lorraine	107	2,67	15,65%	12,32%
Midi-Pyrénées	75	2,66	21,82%	13,43%
Nord - Pas-de-Calais	272	2,83	5,35%	15,36%
Pays de la Loire	162	2,62	25,73%	11,24%
Picardie	79	2,67	17,01%	7,29%
Poitou-Charentes	59	2,48	40,55%	5,38%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	211	2,77	15,97%	15,40%
Rhône-Alpes	324	2,72	19,55%	15,83%
France métropolitaine	3 131	2,77	16,87%	16,35%
Hors Île-de-France	2 380	2,67	20,25%	11,85%

Source : MEEDDAT/SESP, EPLS au 1^{er} janvier 2007

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

En 2006, près de 9 % de logements supplémentaires mis en service

En 2006, 52 000 logements ont été mis en service³ dans le parc locatif social, soit 8,8 % de plus qu'en 2005 sur l'ensemble du territoire. Dans les DOM, les mises en service augmentent légèrement plus vite qu'en métropole (respectivement 11,1 % et 8,7 %). Le taux des mises en service dans le parc est le plus important en Guadeloupe (3,6 %) et en Midi-Pyrénées (2,9 %). Il est le plus faible en Haute-Normandie et en Île-de-France avec des taux inférieurs à 0,8 %. En Alsace, un tiers seulement des nouvelles mises en service sont des logements neufs (figure 5). A l'opposé, en Guadeloupe et en Martinique, tous les logements mis en location en 2006 sont neufs.

Les maisons individuelles représentent 14 % du parc en métropole (13,8 % en 2005), cette proportion atteint jusqu'à 34,5 % en Basse-Normandie et 35,5 % 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 à un rythme toutefois moindre qu'en 2005. En 2006, elle constitue 32,8 % des mises en service, en hausse de 0,3 points par rapport à 2005 (figure 7). Dans neuf régions, les maisons constituent plus de la moitié des nouvelles mises en location.

Figure 5 - Nouvelles mises en location*

en millier

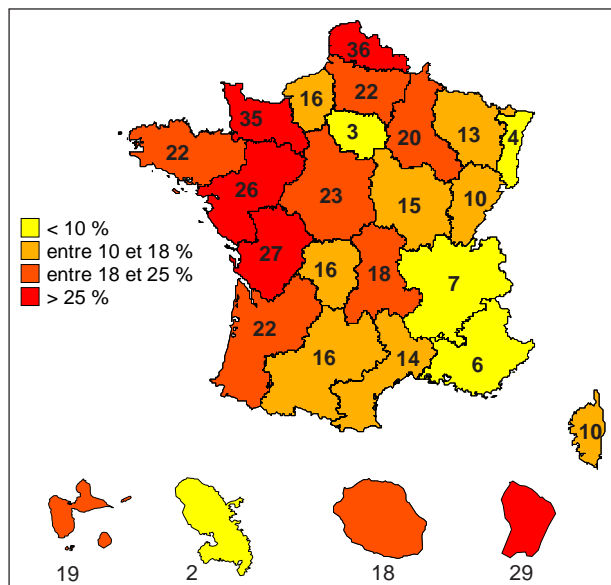
Région	Nombre de mises en location en 2006	Dont logements neufs	Dont autres	Part des logements neufs (%)
Alsace	2,1	0,7	1,4	33
Aquitaine	3,3	2,6	0,7	77
Auvergne	1,0	0,9	0,1	88
Basse-Normandie	1,0	0,9	0,1	85
Bourgogne	0,8	0,7	0,1	87
Bretagne	2,6	2,5	0,1	97
Centre	1,9	1,7	0,2	88
Champagne-Ardenne	1,3	1,2	0,1	89
Corse	0,1	0,1	0,0	98
Franche-Comté	0,6	0,6	0,0	91
Haute-Normandie	1,1	0,9	0,2	81
Île-de-France	9,6	6,8	2,8	70
Languedoc-Roussillon	2,0	1,0	1,0	52
Limousin	0,5	0,5	0,0	99
Lorraine	1,7	0,8	0,9	50
Midi-Pyrénées	3,1	2,6	0,5	83
Nord - Pas-de-Calais	4,1	3,6	0,5	88
Pays de la Loire	2,6	2,5	0,1	96
Picardie	1,7	1,5	0,2	87
Poitou-Charentes	0,8	0,7	0,1	92
Provence-Alpes-Côte d'Azur	3,6	3,1	0,5	86
Rhône-Alpes	5,0	4,0	1,0	81
Guadeloupe	1,1	1,1	0,0	100
Guyane	0,4	0,4	0,0	100
Martinique	0,4	0,4	0,0	100
Réunion	1,1	1,0	0,1	94
Total métropole	50,5	39,8	10,7	79
Total DOM	3,0	2,9	0,1	98
Total France entière	53,4	42,6	10,8	80

Source : MEEDDAT/SESP, EPLS au 1^{er} janvier 2007

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

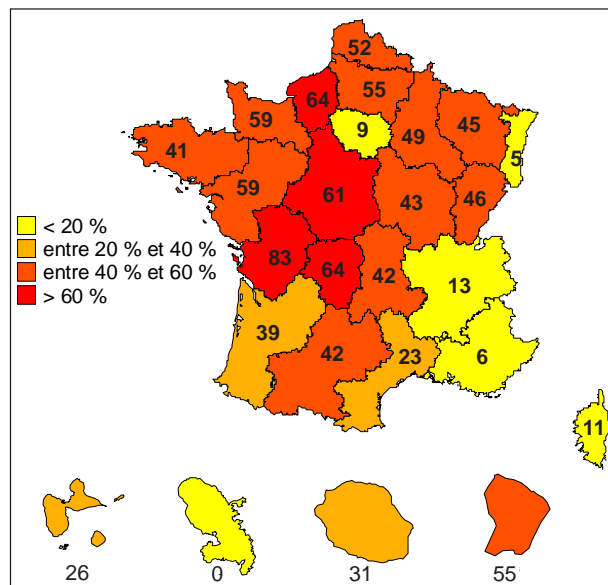
³ hors logement remis en location après travaux de réhabilitation

Figure 6 - Part des logements individuels dans le parc en 2006



Source : MEEDDAT/SESP, EPLS au 1^{er} janvier 2007

Figure 7 - Part des logements individuels dans les nouvelles mises en service en 2006



Source : MEEDDAT/SESP, EPLS au 1^{er} janvier 2007

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...).

$$\text{Densité} = \frac{\text{logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier EPLS}}{\text{estimations de population au 01/01/2006 Insee}}$$

Offre nette de logements : logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2007 - logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2006

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.

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

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

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

* 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 2006, 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 :

Lauren TRIGANO
mél : pls.ses.daei@developpement-
durable.gouv.fr
Tél : 01 40 81 28 48