



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



ministère
des Transports
de l'Équipement
du Tourisme
et de la Mer

Christelle Belkacem, Catherine Gilles et Lauren Trigano (SESP)

L'enquête sur le parc locatif social permet de disposer chaque année d'indicateurs localisés sur l'utilisation de l'offre de logements sociaux, tels que les taux de mobilité et de vacance. Selon cette enquête, depuis cinq ans, la part des logements sociaux vacants demeure très faible, en dessous de 3 %. La très forte demande de logements de ce secteur contribue à ce taux de vacance qui est plus faible que dans l'ensemble du parc de logements. La vacance est plus élevée dans les logements sociaux les plus anciens. Elle est aussi beaucoup plus forte dans les zones urbaines sensibles qu'en dehors des zones spécifiques.

Chaque année, entre 10 % et 12 % des logements du parc social déjà en service font l'objet d'un emménagement. Cette mobilité apparaît aussi plus faible que dans le parc locatif privé (16 % selon l'enquête logement). La mobilité dans le parc social a diminué sensiblement au cours des dernières années. Elle est plus forte dans le parc récent, mais tend à rejoindre celle du parc plus ancien, après la baisse marquée constatée en 2002, en particulier dans les zones les plus denses à forte tension du marché du logement.

Selon l'enquête parc locatif social (*sources*), la part des logements vacants (*définitions*) est stable depuis cinq ans : globalement, elle passe de 2,8 % à 2,5 % de 1999 à 2005. Elle peut s'analyser en distinguant la vacance de moins de trois mois ou de courte durée, qui correspond au délai de relocation d'un logement, et la vacance structurelle plus longue. Cette dernière correspond à des logements pour lesquels le bailleur trouve plus difficilement un locataire. Au sein des logements vacants du parc social au 1^{er} janvier 2005, 53 % relèvent de la vacance structurelle.

Depuis 2002, la mobilité (*définitions*) des locataires dans le parc social diminue légèrement. Chaque année, 10 % environ des logements font l'objet d'un changement de locataire (*figure 1*). Entre 2001 et 2002, la mobilité avait chuté de près de 2 points, alors que les mises en service de nouveaux logements avaient atteint un niveau relativement bas sur cette période. La part des emménagés récents a aussi diminué de 33 % en 2000 à 30 % en 2003, selon l'enquête occupation du parc locatif social (*sources*).

La diminution de la mobilité est associée aux caractéristiques des locataires. Les résidents des logements locatifs sociaux vieillissent dans leur logement plus souvent que dans le parc privé où la mobilité est plus élevée et en progression forte (16 % selon l'enquête logement de 2002). Toujours d'après l'enquête logement, alors que l'âge médian de la personne de référence du ménage dans le parc privé a baissé de 42 à 37 ans, il a augmenté de 38 à 44 ans entre 1992 et 2002 dans le parc social. Or, ce sont les ménages les plus jeunes qui sont les plus mobiles.

Ces observations recourent les études sur les facteurs explicatifs de la mobilité (*Pour en savoir plus, étude Debrand-Taffin*), qui montrent qu'en 1984, les locataires

des logements sociaux étaient presque aussi mobiles que ceux du secteur privé (un point d'écart), mais qu'ils le sont beaucoup moins depuis 2002 (6 points de moins). L'augmentation des écarts entre loyers du secteur privé et du secteur social dans les secteurs les plus tendus en matière d'offre, la difficulté d'accéder à la propriété en raison de ressources insuffisantes sont autant de motifs.

Le nombre de logements sociaux occupés par un locataire dont les revenus dépassent le plafond de ressources d'accès à un logement HLM a diminué de 30 % entre 1999 et 2004, selon la dernière enquête sur le supplément de loyer de solidarité (*sources*) ; ceci est le signe que les ménages qui bénéficient d'un logement social ont, en moyenne, une distribution plus ramassée de leurs revenus qu'en 1999 (*Pour en savoir plus, étude Driant et Rieg*).

1 Le parc social de 1999 à 2005

	Nombre total de logements sociaux	Nombre de mises en service	Taux de vacance de plus de 3 mois %		Taux de mobilité %	
			global	dont ZUS	global	dont ZUS
1999	3 953 134	42 887	1,5	3,18	12,1	12,0
2000	3 998 004	43 460	1,6	3,04	12,4	12,2
2001	4 054 499	41 856	1,7	3,41	12,2	12,1
2002	4 077 942	41 602	1,6	3,25	10,6	10,6
2003	4 113 540	43 995	1,5	3,11	10,4	10,3
2004	4 152 046	48 919	1,5	2,97	10,3	10,1
2005	4 180 662	43 832	1,3	2,60	10,1	9,7

Source : MTETM/SESP, EPLS



Vacance et mobilité plus faibles pour les maisons que pour les appartements

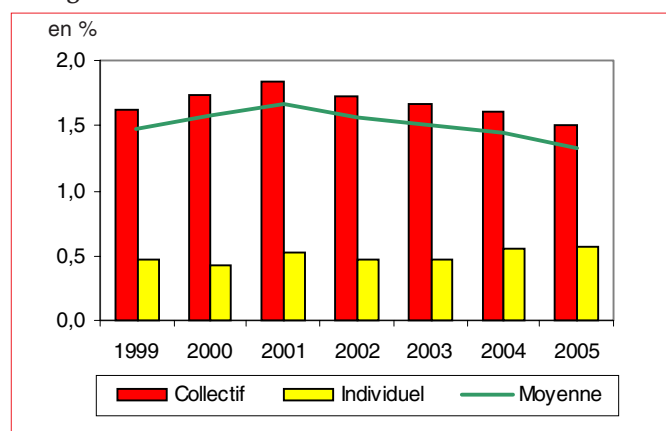
Le taux de vacance des logements sociaux individuels est plus faible d'un point que celui des logements sociaux collectifs et il s'agit pour plus de la moitié d'une vacance inférieure à trois mois.

La rotation des locataires du parc social est plus élevée dans l'habitat collectif que dans l'habitat individuel où les occupants sont plus établis et ont davantage d'enfants (figure 2). Ce double constat (vacance plus élevée et mobilité plus fréquente dans l'habitat collectif) est valable dans presque toutes les régions.

Selon l'enquête sur le parc locatif social, les maisons du parc social, plus grandes que les appartements, permettent d'accueillir des familles, moins mobiles que les célibataires ou les jeunes couples. 21 % des maisons du parc social ont au moins cinq pièces alors que cette part est de 8 % pour les logements en immeuble collectif.

Les locataires du parc social sont davantage des familles que ceux du parc locatif privé : 12,4 % sont des ménages avec trois enfants (4,6 % dans le parc locatif privé) et seulement 32,1 % des personnes seules (contre 46,1 % dans le parc locatif privé). Au sens du recensement de la population de 1999, les familles monoparentales y sont plus de deux fois plus nombreuses et les couples sans enfant y sont peu représentés (15,6 % contre 26,1 %).

2 Vacance de plus de trois mois par type de construction du logement



Source : MTETM/SESP, EPLS

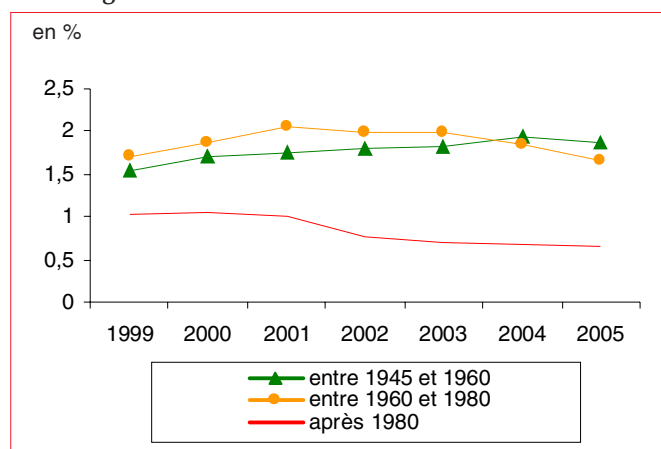
Faible mobilité dans les logements anciens par ailleurs inoccupés plus souvent

La proportion des logements sociaux inoccupés est d'autant plus élevée que le logement est ancien (figure 3). Dans les années 1960 à 1980, plus de deux millions de logements sociaux ont été construits pour répondre à une demande très forte de logements décents. C'est notamment à cette époque qu'ont été construits de nombreux grands ensembles. Plus d'un tiers de ces logements ont été construits dans des zones devenues, depuis, des zones prioritaires de la politique de la ville (définitions).

Ce sont ces logements qui connaissent aujourd'hui le moins d'emménagements, ce qui peut trouver une explication dans l'effet de l'âge du bâtiment et de sa situation. Plus le logement est d'une génération ancienne, plus la mobilité y est faible. Des

logements mieux isolés, plus attractifs que ceux des générations précédentes sont cependant apparus à la fin des années soixante-dix, avec notamment la mise en place de la réglementation thermique.

3 Vacance de plus de trois mois selon l'année de construction du logement



Source : MTETM/SESP, EPLS

D'une manière générale, les logements récents sont nettement moins souvent vacants tout en connaissant une forte rotation. Leur délai de remise en état est plus court, ce qui permet de les relouer plus rapidement. En 2005, la vacance de longue durée ne représente que 37 % de la vacance totale pour les logements de moins de 25 ans contre 59 % pour les logements construits avant 1980.

Vacance plus élevée dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville

Les quartiers sensibles ont été définis dans le pacte de relance pour la ville comme des zones caractérisées par la présence de grands ensembles ou de quartiers d'habitat dégradé et par un déséquilibre accentué entre l'habitat et l'emploi. Les logements sociaux apparaissent moins attractifs dans ces quartiers. Le taux de vacance structurelle y est plus élevé qu'ailleurs : 2,6 % en zones urbaines sensibles contre 0,9 % hors zones spécifiques, soit près du triple (figure 4). Ils totalisent 37 % des logements vacants, alors qu'ils n'accueillent que 24 % du parc social (28 % dans l'enquête occupation du parc locatif social). Selon cette enquête portant sur un champ légèrement différent et une définition plus large de la vacance (Pour en savoir plus, rapport sur l'enquête OPS de 2003), le taux de vacance en ZUS est de 6,1 % alors qu'il est de 3,5 % sur l'ensemble du territoire.

L'habitat collectif est prépondérant dans les quartiers prioritaires et représente 99 % contre 84 % hors quartiers spécifiques. Parmi ces logements, ce sont les grands ensembles de 100 logements et plus qui contiennent le plus de logements vacants.

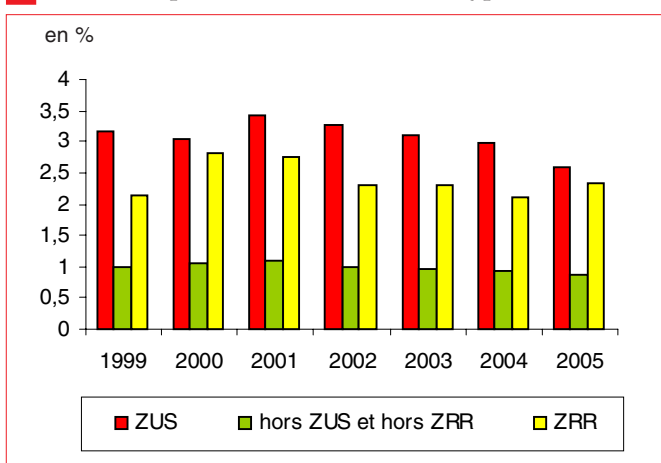
Les logements construits entre 1960 et 1980 y représentent 71 % contre 46 % hors zones sensibles. La vacance est moins élevée dans les quartiers de la politique de la ville d'Île-de-France, où le marché est particulièrement tendu, que dans ceux de province (figure 5).

En revanche, les comportements de mobilité dans le parc locatif social diffèrent peu selon que les logements sont situés en zone sensible ou non. Cependant, la mobilité est plus importante dans les zones de revitalisation rurale (ZRR) : le coût du foncier

est resté plus modéré dans les communes rurales et le prêt à taux zéro y concurrence davantage le secteur locatif social, en offrant la possibilité aux locataires de sortir du parc social en devenant propriétaires.

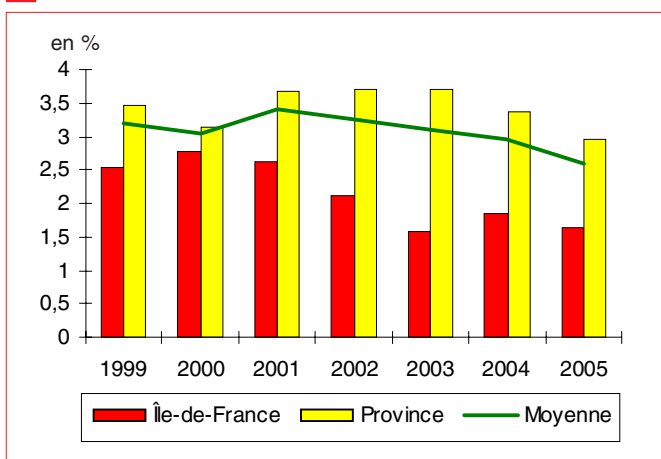
Les populations les plus fragiles habitant les quartiers prioritaires de la politique de la ville sont de moins en moins mobiles, ce qui accentue encore la dégradation des indicateurs économiques de ces quartiers. Le rapport de l'Observatoire national des ZUS (*Pour en savoir plus*) confirme le moindre attrait de ces zones. Il décrit des inégalités qui se cumulent dans ces quartiers : 27 % de ménages pauvres, un taux de chômage de 21 % en 2004, deux fois plus élevé que le taux national, une sur-représentation des jeunes non diplômés et un taux d'activité des femmes très inférieur à celui de la France entière, moins d'équipements de santé, une pollution sonore importante et des actes de dégradation en plus grand nombre.

4 Vacance de plus de trois mois selon le type de zone



Source : MTETM/SESP, EPLS

5 Vacance de plus de trois mois en ZUS



Source : MTETM/SESP, EPLS

Faible vacance dans le Sud et forte mobilité en zone rurale

La part des logements vacants dans le parc locatif social varie fortement selon les régions : très faible en Corse (0,6 % au 1^{er} janvier 2005), elle n'est que de 1,1% en Nord-Pas-de-Calais et de 1,9 % en Île-de-France. La vacance est la plus forte en Bourgogne (4,8 %), dans la région Centre (4,4 %), en Champagne-Ardenne (3,9 %), en Lorraine et Franche-Comté

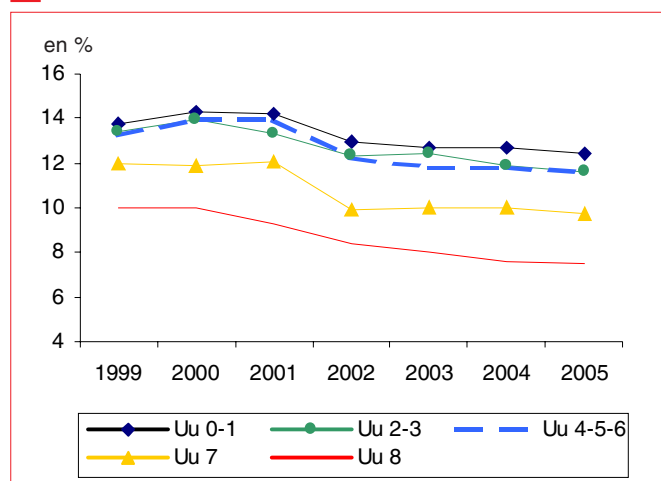
(3,3 %). De 1999 à 2005, la vacance diminue dans le sud, de l'Aquitaine à la région Rhône-Alpes, secteurs où la densité du parc social est la plus faible. Au contraire, elle augmente dans l'Ouest.

Au cours des sept dernières années, la mobilité dans le parc social a diminué quasiment sur l'ensemble du territoire. Cette baisse est accentuée dans les régions où sont situées les plus grandes agglomérations, en particulier l'Île-de-France, les régions Rhône-Alpes et Provence-Alpes-Côte d'Azur, mais aussi la Corse, où, en 2004, le taux de mobilité ne dépasse pas les 8 %.

La taille de l'unité urbaine a également un impact sur la vacance et la mobilité. Plus le nombre d'habitants de l'unité urbaine est élevé, plus le taux de mobilité est faible. En effet, la mobilité est liée au risque de ne pas retrouver un autre logement social face à la forte demande mais aussi au coût d'opportunité du locataire à sortir du parc locatif social. Plus l'unité urbaine est importante, plus l'écart de loyer entre le secteur social et le secteur libre est grand. Dans l'agglomération parisienne, le loyer moyen au mètre carré est deux fois plus élevé dans le secteur privé que dans le secteur social. Compte tenu de leurs revenus, les locataires du parc social ne peuvent accéder aux logements du parc locatif privé. Les mobilités entre les deux secteurs sont plus difficiles. Au contraire, dans les communes rurales et les unités urbaines de moins de 5 000 habitants, le secteur privé peut concurrencer le secteur social. Le différentiel de loyer étant plus faible, le locataire d'un logement HLM peut plus facilement accéder à un logement dans le secteur libre.

Dans les grandes agglomérations de plus de 200 000 habitants où très peu de logements sociaux sont vacants, le taux de mobilité est le plus bas (unités urbaines 7 et 8 de la figure 6). À l'inverse, dans les zones rurales et les unités urbaines de moins de 5 000 habitants, la mobilité est forte mais l'offre y est moindre. Dans les unités urbaines de taille moyenne, coexistent une mobilité élevée et une vacance forte, signes d'une détente du marché locatif social dans ces zones.

6 Mobilité par tranche d'unité urbaine



Source : MTETM/SESP, EPLS

Uu 0-1: communes rurales et unités urbaines de moins de 5 000 habitants
 Uu 2-3 : unités urbaines de 5 000 à 20 000 habitants
 Uu 4-5-6 : unités urbaines de 20 000 à moins de 200 000 habitants
 Uu 7 : unités urbaines de plus de 200 000 habitants hors agglomération parisienne
 Uu 8 : agglomération parisienne

Vacance

Dans l'enquête parc locatif social, le taux de vacance dans le parc social se décompose en :

- un taux de vacance de courte durée inférieure ou égale à trois mois entre le départ d'un locataire et l'arrivée du suivant ;
- un taux de vacance de longue durée supérieure à trois mois interprété ici comme une mesure de la vacance structurelle, celle des logements pour lesquels on trouve plus difficilement un locataire.

Les logements sont déclarés vacants par les bailleurs. Aucun locataire n'occupe le logement alors que celui-ci est proposé à la location. Les logements qui font l'objet de travaux de réhabilitation importants ou les logements vides en attente de démolition, de vente ou de travaux, ne sont pas considérés comme vacants (contrairement au recensement cf. ci-dessous).

Dans le recensement de la population (RP) un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- proposé à la vente, à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire.

L'enquête nationale logement définit la vacance comme dans le RP, mais ici il s'agit simplement d'un logement inoccupé au moment de l'enquête. Les différents taux de vacance ne sont donc pas directement comparables. En particulier, les motifs de vacance sont moins étendus dans l'enquête parc locatif social, puisque sont exclus par exemple les logements en travaux ou en attente de démolition.

Mobilité

Dans l'enquête parc locatif social, le taux de mobilité représente la part des emménagements au 1^{er} janvier de chaque année dans le parc social. Les logements mis en service au cours de l'année écoulée et les emménagements qu'ils ont connus sont exclus du calcul de ce taux.

Dans le RP le taux de mobilité entre 1990 et 1999 est le rapport du nombre de personnes ayant changé de résidence principale entre les deux recensements.

L'enquête nationale logement définit le taux de mobilité comme dans le RP mais par rapport à la date de la précédente enquête.

Définitions

Quartiers sensibles

Les quartiers sensibles sont des territoires infra-urbains définis par les pouvoirs publics pour être la cible prioritaire de la politique de la ville, en fonction des considérations locales liées aux difficultés que connaissent les habitants de ces territoires.

La loi du 14 novembre 1996 de mise en oeuvre du pacte de relance de la politique de la ville distingue trois niveaux d'intervention d'importance croissante fiscale et sociale et sur la mixité sociale : les zones urbaines sensibles (ZUS), les zones de re-dynamisation urbaine (ZRU), les zones franches urbaines (ZFU).

Les zones de revitalisation rurale (ZRR) ont été instaurées par la loi d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire (loi du 4 février 1995), afin de lutter contre la désertification de ces zones. En 1999, 11 674 communes étaient concernées, soit 4,44 millions d'habitants.

Secrétariat général
Direction des affaires économiques et internationales
Service économie, statistiques et prospective
Tour Pascal A 92055 La Défense cedex

Téléphone : (33/0) 1 40 81 13 15
Télécopie : (33/0) 1 40 81 13 30
www.statistiques.equipement.gouv.fr

Directeur de la publication : Emmanuel RAOUL
Rédacteur en chef : Laurence DEMEULENAERE
Conception maquette : Catherine GROSSET
ISSN : 1776-2626

Sources

La présente analyse, réalisée par le SESP, porte sur les données de l'enquête parc locatif social (EPLS), avec pour champ la France métropolitaine. Cette enquête annuelle permet de décrire le parc, sa structure (date de construction, mode de financement, type de construction, taille des logements) et de suivre son évolution (nombre de logements proposés à la location, taux de vacance et de mobilité, niveau des loyers pratiqués). Cette enquête a été progressivement étendue aux DOM à partir de 1998 et couvre depuis 2000 l'ensemble de la France. Au sens de l'enquête PLS, le parc locatif social est composé des logements locatifs conventionnés ou non qui font l'objet d'un contrat de location et sont gérés par un organisme HLM, une société d'économie mixte (SEM) ou un organisme agréé, à l'exclusion des logements-foyers, des résidences pour personnes âgées ou handicapées.

L'enquête nationale logement (ENL) est réalisée par l'Insee tous les quatre ou cinq ans depuis 1955. La dernière, en 2002, porte sur un échantillon de 45 000 logements ordinaires. Voir aussi www.insee.fr

L'enquête occupation du parc locatif social (OPS) est pilotée par la direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction (DGHUC) et réalisée tous les trois ans pour répondre à des dispositions prévues par la loi du 4 mars 1996. La dernière de 2003 a été faite auprès des organismes HLM et SEM et auprès de collectivités publiques et organismes privés. L'obligation de transmission porte sur les unités urbaines de plus de 50 000 habitants.

L'enquête sur le supplément de loyer de solidarité (SLS) est pilotée également par la DGHUC et réalisée tous les ans pour répondre aussi aux dispositions prévues par la loi du 4 mars 1996. La dernière a été réalisée en 2004.

Les enquêtes PLS, OPS et SLS apportent des éclairages complémentaires sans être directement comparables puisqu'elles portent sur des périmètres du logement social légèrement différents selon la législation en vigueur, le champ de EPLS étant le plus large.

Pour en savoir plus

Le parc locatif social au 1^{er} janvier 2005, SESP Infos rapides, n° 334 juin 2006.

Le parc locatif social au 1^{er} janvier 2004, SESP Infos rapides, n° 296 juin 2005.

voir aussi les autres résultats sur le site :
<http://www.statistiques.equipement.gouv.fr>, rubrique « Construction-logement/Parc de logements/Parc locatif social ».

La proportion de logements vacants la plus faible depuis 30 ans, S. Bessière, Insee Première n° 880, janvier 2003.

Les ménages à bas revenus et le logement social, J.C. Driant et C. Rieg, Insee Première n° 962, avril 2004.

Les facteurs structurels et conjoncturels de la mobilité résidentielle depuis 20 ans, C. Taffin, T. Debrand, Économie et statistiques n° 381-382, 2005.

Zones urbaines sensibles : un enjeu territorial de la cohésion sociale, synthèse du rapport de l'Observatoire national des ZUS, délégation interministérielle à la ville, septembre 2005.

Rapport sur l'occupation du parc locatif social, direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction (DGHUC), juillet 2004.

Rapport sur l'application du supplément de loyer de solidarité, DGHUC, octobre 2005.