

## Le parc locatif social au 1<sup>er</sup> janvier 2010

Au 1<sup>er</sup> janvier 2010, la France compte 4 508 500 logements sociaux (hors Martinique et Guyane). La croissance du parc social s'est légèrement accentuée en 2009 (+ 1,2 % en 2009 contre + 1,0 % en 2008). Avec 71 400 logements entrant dans le parc locatif social en 2009, les mises en service sont plus nombreuses que les années précédentes. C'est la hausse la plus élevée depuis dix ans. Plus de 85 % de ces logements, soit 60 800 logements, sont neufs. En

2009, 15 700 logements ont été démolis (16 500 en 2008) et 9 600 ont été vendus à des particuliers ou à d'autres organismes HLM (11 600 en 2008). Au 1<sup>er</sup> janvier 2010, 61 400 logements étaient vides. La vacance a progressé sensiblement au cours de l'année 2009. Elle est passée de 2,4 % au 1<sup>er</sup> janvier 2009 à 2,8 % un an plus tard. Depuis 2005, la mobilité dans le parc social est stable : un peu moins d'un logement sur dix a fait l'objet d'un emménagement en 2009.

### Augmentation de 1,2 % du parc locatif social en 2009 : la hausse la plus forte depuis l'an 2000

En 2009, le parc locatif social s'accroît de 1,2 % (figure 1). C'est la hausse la plus élevée depuis l'an 2000. La progression concerne toutes les régions, à l'exception du Poitou-Charentes où de nombreux logements ont été démolis dans le cadre d'opérations de rénovations urbaines. L'augmentation dépasse les 2 % en Bretagne, Aquitaine et Provence-Alpes-Côte d'Azur. En continuité avec les années précédentes, l'accroissement du parc en Midi-Pyrénées est important (+ 1,9 %). Il l'est aussi en Pays de la Loire (+ 1,3 %) où il progressait modérément les années précédentes (moins de 1 % par an depuis 2002). En Guadeloupe, après avoir diminué en 2008, le parc locatif social augmente fortement en 2009 (+ 6,3 %). À la Réunion il continue de s'accroître à un rythme soutenu (+ 2,1 % après + 2,6 % en 2008).

L'Île-de-France concentre le plus de logements locatifs sociaux. La région représente 28 % du parc social métropolitain pour seulement 18 % des résidences principales (définition). D'autres régions, comme le Nord-Pas-de-Calais, la Champagne-Ardenne et la Haute-Normandie, ont une part du parc locatif social métropolitain plus élevée que celle des résidences principales. À l'inverse, dans plusieurs régions du Sud (Aquitaine, Midi-Pyrénées, Languedoc-Roussillon et Provence-Alpes-Côte d'Azur) le parc locatif social est sous représenté par rapport à celui des résidences principales.

Figure 1 : Le parc locatif social au 01/01/2010

(en milliers)

Région	Parc locatif social au 01/01/2010	Répartition du parc (%)	Évolution 2009-10 (%)
Alsace	106	2,3	1,4
Aquitaine	140	3,1	2,1
Auvergne	67	1,5	1,5
Basse-Normandie	111	2,5	0,8
Bourgogne	106	2,4	0,5
Bretagne	152	3,4	2,2
Centre	188	4,2	0,4
Champagne-Ardenne	138	3,1	0,3
Corse	12	0,3	0,7
Franche-Comté	76	1,7	0,6
Haute-Normandie	170	3,8	0,2
Île-de-France	1 222	27,1	1,2
Languedoc-Roussillon	120	2,7	1,7
Limousin	39	0,9	0,2
Lorraine	151	3,4	0,7
Midi-Pyrénées	115	2,6	1,9
Nord-Pas-de-Calais	396	8,8	0,9
Pays de la Loire	201	4,5	1,3
Picardie	136	3,0	1,1
Poitou-Charentes	77	1,7	0,0
Provence-Alpes-Côte d'Azur	274	6,1	2,2
Rhône-Alpes	428	9,5	1,6
Guadeloupe	30	0,7	6,3
Guyane	..	..	..
Martinique	..	..	..
Réunion	54	1,2	2,1
Total métropole	4 425	98,1	1,2
Total DOM*	84	1,9	3,5
Total France entière	4 509	100,0	1,2

\* Guadeloupe et Réunion

Source : SOeS, EPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2010.

## Au fil des ans, un nombre de mises en location toujours plus important

Au cours de l'année 2009, 71 400 logements ont été mis en location (figure 2). Ce nombre est sans conteste le plus élevé depuis l'an 2000. Sur la période 2001-2008 les mises en service n'ont en effet jamais dépassé 60 000 logements par an. En régions, les mises en service constatées en 2009 sont, exception faite de la Réunion, supérieures à celles comptabilisées en 2008. La hausse est particulièrement forte en Basse-Normandie et en Corse où leur nombre a doublé par rapport à 2008. Les régions Midi-Pyrénées et Aquitaine se distinguent par une part importante de mises en service par rapport au parc locatif social régional (respectivement 3,2 % et 2,8 %). En Champagne-Ardenne et en Haute-Normandie, régions dans lesquelles la densité des logements sociaux est déjà élevée, les mises en location de l'année ne représentent respectivement que 0,9 % et 1,1 % du parc social régional.

En 2009, 85 % des mises en service (soit 60 800 logements) sont des logements neufs. Ce taux est plus élevé qu'en 2008 mais reste équivalent à celui des années précédentes. L'Alsace, la Haute-Normandie et l'Île-de-France se caractérisent par une proportion de logements neufs parmi les mises en location relativement plus faible (moins de 75 %). En Corse, en Guadeloupe et à la Réunion, tous les logements entrant dans le parc social sont neufs.

**Figure 2 - Nouvelles mises en location\***  
(en milliers)

Région	Nombre de mises en location en 2009	Dont logements neufs	Part des logements neufs (%)
Alsace	2,1	1,3	63,6
Aquitaine	3,9	3,6	92,3
Auvergne	1,5	1,4	91,3
Basse-Normandie	1,5	1,4	90,1
Bourgogne	1,7	1,7	95,2
Bretagne	3,7	3,4	92,7
Centre	2,0	1,9	95,1
Champagne-Ardenne	1,3	1,1	83,8
Corse	0,2	0,2	100,0
Franche-Comté	0,9	0,9	94,7
Haute-Normandie	1,9	1,3	71,3
Île-de-France	14,6	10,6	73,0
Languedoc-Roussillon	2,6	2,4	92,2
Limousin	0,5	0,5	83,2
Lorraine	2,2	1,7	78,3
Midi-Pyrénées	3,7	3,2	86,4
Nord-Pas-de-Calais	5,1	4,8	95,0
Pays de la Loire	3,3	3,1	92,9
Picardie	1,9	1,7	90,7
Poitou-Charentes	1,0	0,9	95,8
Provence-Alpes-Côte d'Azur	5,3	4,9	92,5
Rhône-Alpes	8,3	6,6	79,4
Guadeloupe	0,9	0,9	100,0
Guyane	..	..	..
Martinique	..	..	..
Réunion	1,4	1,4	100,0
Total métropole	69,1	58,5	84,7
Total DOM	2,3	2,3	100,0
Total France entière	71,4	60,8	85,2

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

Source : SOeS, EPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2010.

## Sur l'année 2009, hausse sensible de la vacance et stabilité de la mobilité

Au 1<sup>er</sup> janvier 2010, 2,8 % des logements sociaux sont vacants (figure 3). C'est la proportion de logements vacants la plus élevée depuis 2004. Elle n'était que de 2,4 % au 1<sup>er</sup> janvier 2009. La vacance progresse dans la quasi-totalité des régions et ce d'autant plus qu'elle y était déjà importante. Ainsi, les hausses les plus fortes sont observées dans le Limousin (+ 1,3 point en un an et 5,6 % de logements vacants) et la Franche-Comté (+ 1,2 point en un an et 5,2 % de logements vacants). Ces deux régions ont le taux (*définition*) de logements vacants le plus élevé avec la Bourgogne où le taux est supérieur à 4 %, comme en Champagne-Ardenne et en Auvergne. Ces trois régions enregistrent des hausses de 0,8 point par rapport aux valeurs constatées au 1<sup>er</sup> janvier 2009. C'est, comme en 2009, en Corse, dans le Nord-Pas-de-Calais et en Bretagne que la vacance, inférieure à 2 %, est la plus faible en métropole en 2010. Le taux de vacance diminue à la Réunion, passant de 1,3 % en 2009 à 1,1 % en 2010.

La vacance de plus de trois mois, dite « vacance structurelle », progresse et atteint 1,4 % en 2010 (1,2 % un an auparavant). Elle représente, comme les années précédentes, près de la moitié de la vacance totale. En régions, les évolutions des taux

de vacance structurelle et de la vacance totale sont de même sens. Seule la région Provence-Alpes-Côte d'Azur présente une vacance structurelle en baisse et une vacance totale en hausse. La vacance de plus de trois mois est élevée dans le Limousin (3,4 %), en Franche-Comté (3,2 %) et en Champagne-Ardenne (2,9 %). Elle reste stable à la Réunion (0,3 %) où elle est, avec la Corse (0,5 %) la plus faible de France.

Depuis 2005, la mobilité (*définition*) est stable. En 2009, 9,7 % des logements sociaux en service depuis au moins un an ont fait l'objet d'un emménagement. En 2008, cette proportion était de 9,5 %. En 2009 comme en 2008, la mobilité est faible en Corse (5,4 %), en Île-de-France (6,2 %) et en Provence-Alpes-Côte d'Azur (6,2 %). Les régions où la mobilité est la plus forte sont identiques à celles de l'année précédente : Midi-Pyrénées (13,6 %), Franche-Comté (13,5 %) et Bretagne (13,1 %). Les évolutions en régions d'une année sur l'autre sont assez limitées (évolution entre - 0,2 et + 0,2 point par rapport à 2008). Quatre régions font exception. La mobilité s'accroît sensiblement en Champagne-Ardenne et dans le Limousin et diminue fortement en Guadeloupe et en Franche-Comté.

**Figure 3 - Taux de vacance et mobilité dans le parc**

(en %)

Région	Vacance > à 3 mois au 01/01/10 (1)	Vacance totale au 01/01/10	Mobilité en 2009	Vacance > à 3 mois au 01/01/09 (1)	Vacance totale au 01/01/09	Mobilité en 2008
Alsace	1,6	3,9	10,4	1,2	3,2	10,3
Aquitaine	0,9	2,1	10,1	0,6	1,5	10,0
Auvergne	2,2	4,1	12,2	1,8	3,3	12,2
Basse-Normandie	1,7	3,2	11,5	1,4	2,8	11,4
Bourgogne	2,3	5,2	12,7	2,2	4,4	12,5
Bretagne	0,6	1,9	13,1	0,4	1,4	13,1
Centre	2,5	4,4	12,4	2,0	3,8	12,4
Champagne-Ardenne	2,9	4,6	12,5	2,2	3,8	11,7
Corse	0,5	1,3	5,4	0,4	1,1	5,7
Franche-Comté	3,2	5,2	13,5	2,1	4,0	14,0
Haute-Normandie	1,5	2,8	10,5	1,5	2,6	10,4
Île-de-France	1,1	2,3	6,2	1,0	2,0	6,3
Languedoc-Roussillon	1,6	2,9	8,9	1,1	2,5	9,0
Limousin	3,4	5,6	12,8	2,3	4,3	12,2
Lorraine	2,1	3,8	11,0	1,8	3,3	11,2
Midi-Pyrénées	1,6	3,3	13,6	1,1	2,7	13,4
Nord-Pas-de-Calais	0,8	1,7	9,9	0,8	1,5	9,7
Pays de la Loire	1,7	3,2	12,8	1,4	2,7	12,7
Picardie	0,9	2,3	10,9	0,9	1,9	10,6
Poitou-Charentes	1,5	3,4	12,9	1,2	2,8	12,7
Provence-Alpes-Côte d'Azur	0,8	2,5	6,2	0,9	2,1	6,0
Rhône-Alpes	1,3	2,6	9,6	1,2	2,4	9,7
Guadeloupe	2,2	3,2	6,3	1,7	2,8	7,0
Guyane	..	..	..	..	..	..
Martinique	..	..	..	..	..	..
Réunion	0,3	1,1	9,5	0,3	1,3	9,4
Total métropole	1,4	2,9	9,7	1,2	2,4	9,6
Total DOM	0,9	1,9	8,4	0,8	1,8	8,6
Total France entière	1,4	2,8	9,7	1,2	2,4	9,5

(1) vacance dite structurelle

Source : SOeS, EPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2010.

## En 2009, une augmentation des loyers plus modérée qu'en 2008

Le loyer mensuel moyen passe de 2,92 euros par mètre carré de surface corrigée au 1<sup>er</sup> janvier 2009 à 2,99 euros au 1<sup>er</sup> janvier 2010 (*figure 4*). L'augmentation annuelle est moins forte (+ 2,4 %) que l'année précédente (+ 2,8 %). A l'exception de l'Île-de-France et de la Provence-Alpes-Côte d'Azur, la progression s'échelonne pour toutes les régions métropolitaines entre + 1,5 % et + 2,8 % par mètre carré. Ces évolutions ne modifient que de manière marginale la hiérarchie des montants des loyers moyens entre régions. L'Île-de-France reste la région où les loyers sont les plus élevés. Elle devance Provence-Alpes-Côte d'Azur et le Nord-Pas-de-Calais. Les loyers moyens les plus faibles, inférieurs à 2,70 euros par mètre carré, sont observés dans le Limousin, le Poitou-Charentes et l'Auvergne. Dans cette dernière région plus d'un logement sur quatre a un loyer inférieur à 2,30 euros.

Les logements individuels sont d'année en année plus nombreux. Au 1<sup>er</sup> janvier 2010, 15,7 % des logements du parc

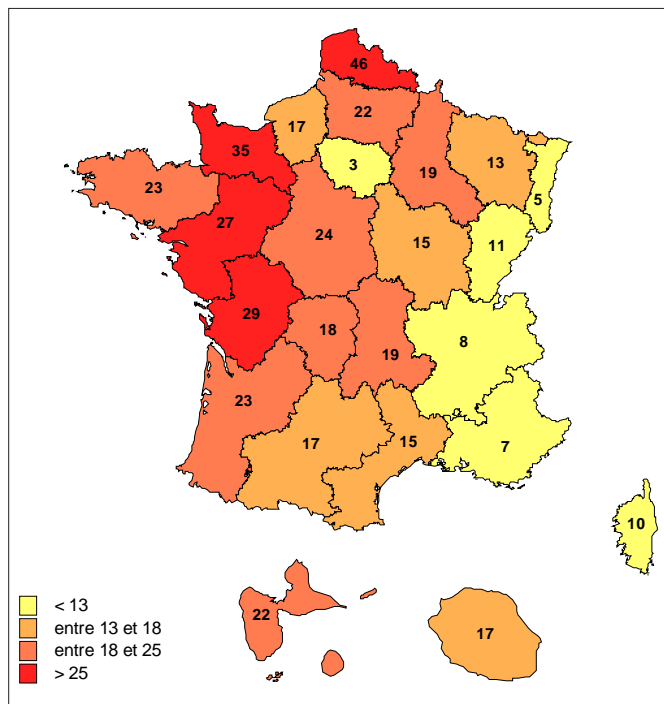
locatif social sont individuels ; ils ne représentaient que 12,5 % du parc en 2000 (*figure 5*). Parmi les logements mis en service en 2009, 26,5 % (soit 18 950 logements) sont des logements individuels. C'est une proportion comparable à celle de 2008 (*figure 6*). Le parc est structurellement composé de peu de logements individuels en Île-de-France, en Alsace, et en Provence-Alpes-Côte d'Azur. Pour ces deux dernières régions, la part dans les nouvelles mises en service reste faible. En revanche, dans de nombreuses régions, la part des logements individuels dans les mises en service est très supérieure à ce qu'elle est dans le parc total. C'est notamment le cas de la Franche-Comté où 30 % des logements mis en service sont des logements individuels. Dans cette même région, ce type de logements ne représente qu'un peu moins de 11 % de l'ensemble des logements. Il en va de même en Limousin, en Champagne-Ardenne et en région Centre.

**Figure 4 - Loyer moyen exprimé par mètre carré de surface corrigée**

Région	Nombre de logements concernés (en milliers)*	Loyers tous financements confondus (en euros par m²)	Part de logements concernés dont le loyer < 2,3 euros par m² (en %)	Part de logements concernés dont le loyer >= 3,3 euros par m² (en %)
Alsace	71	2,82	8,0	20,5
Aquitaine	98	2,93	6,7	28,6
Auvergne	50	2,67	29,4	17,1
Basse-Normandie	80	2,81	12,9	18,0
Bourgogne	72	2,78	9,7	19,1
Bretagne	105	2,85	6,5	20,7
Centre	132	2,76	16,9	19,8
Champagne-Ardenne	105	2,75	14,4	18,5
Corse	10	2,98	8,3	31,5
Franche-Comté	60	2,75	14,9	13,0
Haute-Normandie	134	2,90	4,5	20,8
Île-de-France	678	3,35	1,9	36,4
Languedoc-Roussillon	79	2,84	12,6	23,9
Limousin	31	2,69	11,5	11,5
Lorraine	116	2,83	11,4	18,0
Midi-Pyrénées	74	2,85	9,9	21,4
Nord-Pas-de-Calais	267	3,06	2,6	32,3
Pays de la Loire	156	2,83	11,2	19,8
Picardie	112	2,88	6,0	23,3
Poitou-Charentes	58	2,69	16,5	17,3
Provence-Alpes-Côte d'Azur	207	3,12	6,9	35,8
Rhône-Alpes	283	2,93	8,8	27,2
France métropolitaine	2 978	2,99	7,7	27,1
Hors Île-de-France	2 300	2,89	9,4	24,4

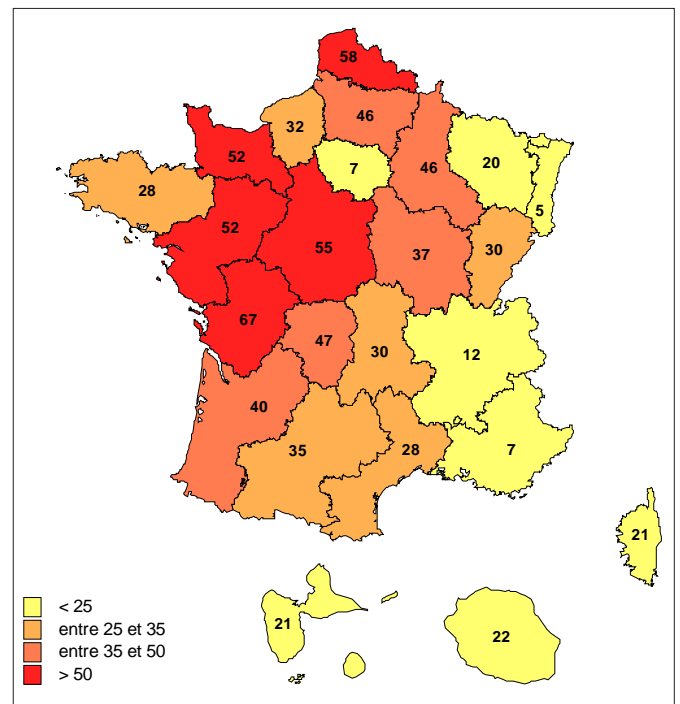
\* Champ : logements dont un loyer en principal et la surface corrigée sont renseignés  
 Source : SOeS, EPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2010.

**Figure 5 - Part des logements individuels dans le parc social**



Source : SOeS, EPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2010.

**Figure 6 - Part des logements individuels dans les mises en service**



## Définition du champ de l'enquête PLS au 1<sup>er</sup> janvier 2010

Le champ géographique de l'enquête au 1<sup>er</sup> janvier 2010 est la France entière, hors Guyane et Martinique. Pour la Guadeloupe, les informations ne concernent pas les îles de Saint-Barthélemy et de Saint-Martin.

## Définition de quelques termes utilisés dans l'enquête

**Champ de l'enquête** : logements locatifs conventionnés ou non, gérés par un organisme HLM, une SEM ou par un organisme agréé au titre de l'article R 353-89 du code de la construction et de l'habitat. Les logements en résidence tels que les logements-foyers, ou les résidences pour personnes âgées ou handicapées, sont exclus du champ de l'enquête.

**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.

**Résidences principales** : logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage. Les données relatives à l'ensemble des résidences principales sont issues du recensement de la population au 1<sup>er</sup> janvier 2007.

**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 connu un premier emménagement 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 2009, 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.

**Logements vides** : logements non occupés et non proposés à la location, car en cours ou en attente de travaux, de démolition ou de vente.

**Signes conventionnels** - nul // sans objet .. non disponible

## Chiffres & statistiques

Commissariat général  
au développement  
durable

Service  
de l'observation  
et des statistiques

Tour Voltaire  
92055 La Défense cedex  
Mel :  
diffusion soes.cgdd@  
developpement-  
durable.gouv.fr  
Télécopie :  
(33/0) 1 40 81 13 30

Directeur  
de la publication  
Bruno TRÉGOUËT  
ISSN : 2102-6378

© SOeS 2011



Pour en savoir plus :

**Yohan BAILLIEUL**

Yohan.Baillieul@developpement-durable.gouv.fr