

Le parc locatif des bailleurs sociaux au 1^{er} janvier 2011

Au 1^{er} janvier 2011 le parc des bailleurs sociaux comporte 4 576 100 logements, soit 71 200 de plus qu'un an auparavant. Au cours de l'année 2010, 97 400 logements ont été mis en service, près de 79 % d'entre eux sont neufs. Parallèlement, 26 200 logements sont sortis du parc, 12 300 ont été démolis et 11 000 ont été

vendus. Le parc se compose à près de 85 % de logements collectifs. 71 000 logements, soit 1,5 % du parc, sont vides. Au 1^{er} janvier 2011, les logements proposés à la location mais vacants représentent 3,2 % du parc. En 2010, près d'un logement sur dix a fait l'objet d'un emménagement.

Augmentation de 1,6 % du parc locatif des bailleurs sociaux en 2010

En 2010, le parc des bailleurs sociaux progresse dans la quasi-totalité des régions par rapport à l'année précédente (*figure 1*). Cette hausse est particulièrement importante en Midi-Pyrénées, où elle dépasse 4,0 %. L'augmentation est également sensible en Bretagne, Languedoc-Roussillon et Aquitaine, où elle est supérieure à 2,0 %. L'accroissement est beaucoup plus fort en métropole (1,6 %) que dans les départements d'outre-mer, où il est en moyenne de 0,3 %. En métropole, les régions qui enregistrent la hausse la plus faible du nombre de logements sociaux sont la Champagne-Ardenne, la Basse-Normandie et la Franche-Comté.

La répartition des logements du parc reste similaire à celle de l'année précédente. L'Île-de-France concentre, à elle seule, plus d'un quart du parc français. Un peu moins d'un logement sur dix est situé en Rhône-Alpes et un autre dixième dans le Nord-Pas-de-Calais.

Figure 1 - Le parc locatif social au 01/01/2011

En unités

Région	Parc locatif des bailleurs sociaux au 01/01/2011	Répartition du parc (%)	Évolution 2010-11 (%)
Alsace	110 182	2,4	1,6
Aquitaine	144 484	3,2	2,1
Auvergne	68 181	1,5	2,0
Basse-Normandie	110 401	2,4	0,6
Bourgogne	108 023	2,4	0,8
Bretagne	157 731	3,4	2,8
Centre	184 367	4,0	0,8
Champagne-Ardenne	141 320	3,1	0,3
Corse	12 353	0,3	2,0
Franche-Comté	77 355	1,7	0,6
Haute-Normandie	170 273	3,7	1,1
Île-de-France	1 201 587	26,3	1,8
Languedoc-Roussillon	118 338	2,6	2,5
Limousin	38 975	0,9	1,1
Lorraine	158 911	3,5	0,9
Midi-Pyrénées	120 380	2,6	4,3
Nord-Pas-de-Calais	397 631	8,7	1,3
Pays de la Loire	203 931	4,5	1,7
Picardie	137 256	3,0	0,8
Poitou-Charentes	78 278	1,7	0,8
Provence-Alpes-Côte d'Azur	281 139	6,1	1,7
Rhône-Alpes	435 201	9,5	2,0
Guadeloupe	28 364	0,6	-2,8
Guyane	9 380	0,2	-2,4
Martinique	27 345	0,6	1,6
Réunion	54 665	1,2	1,9
Total métropole	4 456 297	97,4	1,6
Total DOM	119 754	2,6	0,3
Total France entière	4 576 051	100,0	1,6

Source : SoeS, RPLS au 1^{er} janvier 2011

Sur l'année 2010, un nombre important de nouvelles mises en location

Durant l'année 2010, 97 400 logements ont été mis en service (*figure 2*) ce qui représente 2,1 % du parc locatif des bailleurs sociaux. Sans surprise, plus d'un quart de ces logements ont été mis en location en Île-de-France (28,0 %) et plus d'un logement sur dix en Rhône-Alpes (10,5 %). En Midi-Pyrénées, la part de logements mis en service par rapport au parc locatif des bailleurs sociaux de la région est élevée (4,5 %). C'est également le cas, mais dans une moindre mesure, des régions Aquitaine, Bretagne et Languedoc-Roussillon avec respectivement 3,2 %, 3,1 % et 3,0 %. En Champagne-Ardenne et Picardie, régions qui représentent 3,1 % et 3,0 % du parc locatif social national, les nouvelles mises en location ne représentent quant à elles que 1,7 % des mises en location France entière. De toutes les régions métropolitaines, c'est en Champagne-Ardenne que la densité en logements sociaux, c'est-à-dire le nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants¹, est et reste la plus élevée (106/1 000 habitants) alors même que la progression du parc social dans cette région a été la plus faible. En Midi-Pyrénées en revanche, où l'accroissement du parc a été le plus important, le nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants reste l'un des plus faibles (42 /1 000 habitants), avec la Corse et le Poitou-Charentes.

En moyenne, pour l'ensemble de la France métropolitaine, la densité en logements sociaux est de 72 logements pour 1 000 habitants (*figure 3*). Dans les départements d'outre-mer, elle est de 65 logements sociaux pour 1 000 habitants.

En 2010, près de 79 % des nouvelles mises en location sont des logements neufs. En Corse, Guadeloupe, Guyane et Martinique, tous les logements entrant dans le parc locatif des bailleurs sociaux sont neufs. En Alsace et en Île-de-France, moins de six logements mis en location sur dix sont neufs, les autres ont été achetés en dehors du parc social.

Figure 2 - Nouvelles mises en location*

En milliers

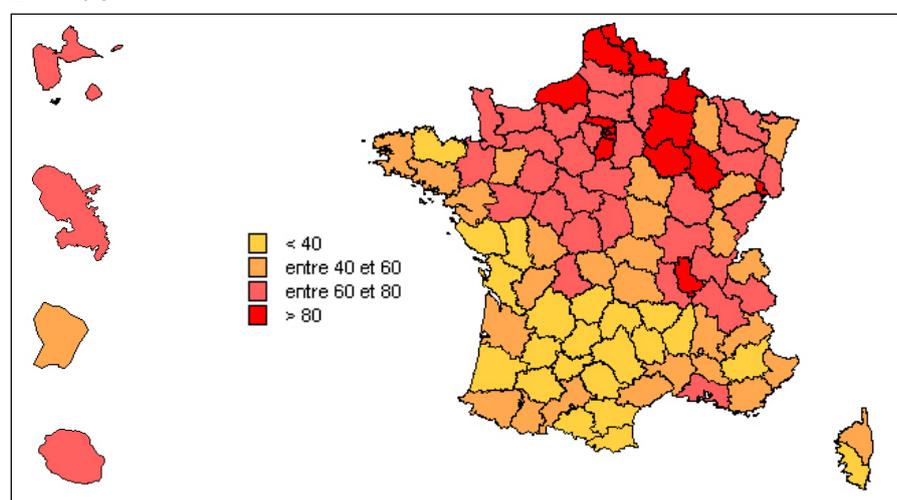
Région	Nombre de mises en location au 01/01/2011	Dont logements neufs	Part des logements neuf dans les nouvelles mises en location (%)
Alsace	2,5	1,4	57,9
Aquitaine	4,6	4,0	85,7
Auvergne	1,6	1,2	76,8
Basse-Normandie	1,7	1,6	92,2
Bourgogne	1,8	1,6	89,2
Bretagne	4,9	4,7	94,9
Centre	2,5	2,4	94,3
Champagne-Ardenne	1,7	1,6	94,1
Corse	0,2	0,2	100,0
Franche-Comté	1,0	0,9	96,8
Haute-Normandie	2,5	2,2	89,4
Île-de-France	27,3	15,8	58,0
Languedoc-Roussillon	3,6	3,3	92,4
Limousin	0,5	0,4	76,6
Lorraine	2,6	1,9	71,6
Midi-Pyrénées	5,5	4,7	86,2
Nord-Pas-de-Calais	6,7	5,9	89,0
Pays de la Loire	4,5	4,1	92,2
Picardie	1,6	1,6	94,9
Poitou-Charentes	1,4	1,4	99,1
Provence-Alpes-Côte d'Azur	6,3	5,3	84,0
Rhône-Alpes	10,2	8,3	81,7
Guadeloupe	0,6	0,6	100,0
Guyane	0,3	0,3	100,0
Martinique	0,4	0,4	100,0
Réunion	1,1	1,1	99,8
Total métropole	95,1	74,5	78,3
Total DOM	2,3	2,3	99,9
Total France entière	97,5	76,9	78,9

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

Source : SoeS, RPLS au 1^{er} janvier 2011

Figure 3 - Densité du parc locatif des bailleurs sociaux au 01/01/2011 pour 1 000 habitants

En milliers



Source : SoeS, RPLS au 1^{er} janvier 2011

¹ Source : population légale 2008

En 2010, près d'un logement social sur 10 a fait l'objet d'un emménagement

Au 1^{er} janvier 2011, 3,2 % des logements du parc locatif des bailleurs sociaux sont vacants (*figure 4*). La Bourgogne, le Limousin et la Franche-Comté présentent les proportions de logements vacants (*définition*) les plus élevées, deux fois supérieures à la moyenne nationale. La Corse (1,4 %) et la Réunion (2,0 %) figurent parmi les régions où cette proportion est la plus faible. Dans les départements d'outre-mer, la proportion de logements vacants est maximale en Guyane où elle atteint 5,9 %.

En 2010, 9,8 % des logements sociaux en service depuis au moins un an ont fait l'objet d'un emménagement. La proportion de logements ayant fait l'objet d'un emménagement, qui constitue un indicateur de mobilité résidentielle (*définition*), est très faible en Martinique (3,7 %) et en Guyane (3,9 %). Les régions où cet indicateur est le plus élevé sont Midi-Pyrénées, la Franche-Comté et le Poitou-Charentes.

Figure 4 - Proportion de logements vacants et de logements ayant fait l'objet d'un emménagement

Région	Proportion de logements vacants au 01/01/2011	Proportion de logements ayant fait l'objet d'un emménagement en 2010
Alsace	4,0	10,6
Aquitaine	2,2	10,3
Auvergne	4,1	12,0
Basse-Normandie	4,0	11,7
Bourgogne	6,4	12,0
Bretagne	3,1	13,1
Centre	5,0	12,5
Champagne-Ardenne	4,6	12,8
Corse	1,4	6,1
Franche-Comté	6,3	13,3
Haute-Normandie	2,8	10,8
Île-de-France	2,6	6,8
Languedoc-Roussillon	3,2	9,4
Limousin	6,4	12,9
Lorraine	4,3	11,8
Midi-Pyrénées	3,8	13,5
Nord-Pas-de-Calais	2,2	8,5
Pays de la Loire	3,1	13,1
Picardie	2,7	11,7
Poitou-Charentes	4,4	13,2
Provence-Alpes-Côte d'Azur	2,5	6,8
Rhône-Alpes	3,2	11,0
Guadeloupe	3,8	5,8
Guyane	5,9	3,9
Martinique	2,3	3,7
Réunion	2,0	8,4
Total métropole	3,2	9,9
Total DOM	2,8	6,4
Total France entière	3,2	9,8

Source : SoeS, RPLS au 1^{er} janvier 2011

Une forte dispersion dans les répartitions régionales des loyers

Au 1^{er} janvier 2011, le loyer mensuel moyen est de 3,10 euros par mètre carré de surface corrigée (figure 5). C'est en Île-de-France que les loyers sont toujours les plus élevés. Cette région devance le Nord-Pas-de-Calais, Rhône-Alpes, la Corse et Provence-Alpes-Côte d'Azur, où les loyers moyens sont supérieurs à 3,00 euros par mètre carré. Les loyers moyens les plus faibles, inférieurs à 2,80 euros par mètre carré, sont observés en Auvergne, dans le Limousin, en Franche-Comté et en Poitou-Charentes. La répartition des loyers diffère fortement d'une région à l'autre. Avec plus de quatre logements sur dix dont le loyer par mètre carré est supérieur à 3,30 euros,

l'Île-de-France se distingue assez sensiblement des autres régions. D'une manière générale, les régions aux loyers moyens les plus élevés sont également celles qui concentrent le plus de logements au loyer très élevé (supérieur à 3,00 euros). En revanche, les régions dont le loyer moyen est faible n'ont pas nécessairement une proportion importante de logement dont le loyer est faible. Ainsi, en Auvergne (loyer moyen de 2,72 euros par m²), 23 % des logements ont un loyer inférieur à 2,30 euros mais en Limousin (loyer moyen de 2,74 euros par m²) ils sont seulement 8 %.

Figure 5 - Loyer moyen exprimé par mètre carré de surface corrigée

Région	Nombre de logements concernés (en milliers)	Loyer moyen tous financements confondus (en euros par m ²)	Part de logements dont le loyer < 2,3 euros par m ² (en %)	Part de logements dont le loyer > 3,3 euros par m ² (en %)
Alsace	75	2,88	5,9	21,0
Aquitaine	67	2,96	7,0	28,5
Auvergne	40	2,72	23,2	19,5
Basse-Normandie	87	2,85	10,2	19,7
Bourgogne	81	2,89	7,9	22,9
Bretagne	93	2,88	5,0	23,0
Centre	137	2,85	13,3	23,3
Champagne-Ardenne	98	2,86	11,2	22,1
Corse	10	3,02	9,5	33,9
Franche-Comté	59	2,77	14,4	13,7
Haute-Normandie	131	2,95	3,8	22,9
Île-de-France	848	3,54	2,5	44,4
Languedoc Roussillon	81	2,95	10,2	29,5
Limousin	30	2,74	8,1	12,9
Lorraine	99	2,99	4,7	24,6
Midi-Pyrénées	78	2,91	9,9	24,6
Nord-Pas-de-Calais	253	3,11	2,9	35,8
Pays de la Loire	156	2,90	9,5	23,2
Picardie	93	2,93	5,1	26,4
Poitou-Charentes	61	2,78	14,5	21,0
Provence-Alpes-Côtes d'Azur	208	3,01	8,3	31,5
Rhône-Alpes	253	3,03	7,0	32,7
France métropolitaine	3 038	3,10	6,5	31,4
Hors Île-de-France	2 190	2,94	8,0	26,4

Source : SoeS, RPLS au 1^{er} janvier 2011

De EPLS à RPLS

Du fait des changements de définition et de mode de collecte, les résultats RPLS 2011 et EPLS au 1^{er} janvier 2010 et les années antérieures NE SONT PAS DIRECTEMENT COMPARABLES.

Dans EPLS étaient interrogés les organismes HLM, les SEM et les principaux organismes agréés tels que définis dans les articles R. 353-89 et suivants et leurs annexes, du code de l'habitat et de la construction (articles relatifs aux conventions conclues entre l'État et les bailleurs de logements autres que les organismes d'HLM et les SEM bénéficiaires d'aides de l'État). Ils déclaraient tous les logements locatifs dont ils étaient propriétaires ou gestionnaires, que le propriétaire soit ou non un bailleur social.

À la différence de RPLS, dans EPLS, le logement devait avoir été mis en service au plus tard le 31 décembre de l'année précédant l'enquête.

Le nombre de logements comptabilisés pour 2011 comprend :

- les réponses adressées dans le cadre de RPLS ;
- l'estimation du nombre de logements des organismes non répondants 2011 ; estimation réalisée grâce aux réponses à EPLS 2010 des bailleurs concernés.

Le nombre de logements comptabilisés pour 2010 dans le calcul d'évolution comprend :

- les réponses adressées dans le cadre de RPLS pour les logements mis en service avant 2010 ;
- le nombre de logements des organismes non répondants 2011 ; dénombrement réalisé grâce aux réponses à EPLS 2010 des bailleurs concernés.

L'évolution 2010-2011 est donc calculée à champ constant dans cette publication.

Pour plus de détails sur les évolutions de périmètre : consulter le site www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr, rubrique Logement - Construction/Logement social/Parc des logements locatifs des bailleurs sociaux.

Définition de quelques termes utilisés dans le répertoire

Densité = logements du parc des bailleurs sociaux au 1^{er} janvier 2011 / population légale au 01/01/2008 Insee.

Année de mise en location = année d'entrée d'un logement dans le parc locatif social.

Proportion de logements vacants = logements vacants parmi les logements locatifs proposés à la location / logements locatifs proposés à la location.

Proportion de logements ayant fait l'objet d'un emménagement = emménagements dans les logements locatifs proposés à la location depuis au moins un an / logements locatifs proposés à la location en service depuis au moins un an.

Un logement est considéré comme ayant fait l'objet d'un emménagement si le bail en cours au 1^{er} janvier 2011 a pris effet dans le courant de l'année 2010.

Logements nouvellement mis en service = logements locatifs sociaux dont l'année de mise en location est 2010 ou 2011 (au 1^{er} janvier), il s'agit soit de logements neufs, soit de logements remis en location après travaux de réhabilitation, soit de logements qui ne faisaient pas partie du parc locatif des bailleurs sociaux 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.

Loyer moyen = valeur au m² de surface corrigée.

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
Sylvain MOREAU
ISSN : 2102-6378

© SOeS 2011



Marion ANTIER