

Le parc locatif social au 1^{er} janvier 2008

Au 1^{er} janvier 2008, on dénombrait 4 437 000 logements sociaux sur le territoire français (hors Guyane), en progression de 22 900 en un an (+ 0,5 %), soit deux fois moins que l'année précédente. Au cours de l'année 2007, 50 500 logements ont été mis en service, soit 4,8 % de moins qu'en 2006 ; près de 85 % d'entre eux sont neufs. Dans le même temps,

14 400 logements ont été démolis et 10 500 ont été vendus. 54 900 logements du parc sont vides au 1^{er} janvier 2008. Les logements vacants représentent 2,3 % du parc total, la moitié d'entre eux le sont depuis plus de trois mois. Le taux de mobilité s'élève à 9,7 % en 2007, un chiffre très proche de ceux des deux années précédentes.

Progression du parc dans la majorité des régions

Figure 1 : Le parc locatif social au 01/01/2008

(en milliers)

Région	Parc locatif social au 01/01/2008	Répartition du parc (%)	Évolution 2007-08 (%)
Alsace	103	2,3	1,7
Aquitaine	137	3,1	2,4
Auvergne	65	1,5	1,4
Basse-Normandie	110	2,5	-0,3
Bourgogne	105	2,4	0,4
Bretagne	146	3,3	1,3
Centre	186	4,2	0,1
Champagne-Ardenne	138	3,1	0,2
Corse	12	0,3	1,6
Franche-Comté	76	1,7	0,2
Haute-Normandie	168	3,8	0,6
Île-de-France	1 191	26,9	-0,1
Languedoc-Roussillon	115	2,6	0,5
Limousin	38	0,9	0,2
Lorraine	149	3,4	0,1
Midi-Pyrénées	110	2,5	2,0
Nord-Pas-de-Calais	390	8,8	0,6
Pays de la Loire	197	4,4	0,4
Picardie	135	3,0	0,0
Poitou-Charentes	77	1,7	0,7
Provence-Alpes-Côte d'Azur	264	6,0	0,4
Rhône-Alpes	416	9,4	0,8
Guadeloupe	30	0,7	2,9
Guyane	..	..	..
Martinique	27	0,6	0,6
Réunion	51	1,2	1,3
Total métropole	4 329	97,6	0,5
Total DOM	108	2,4	1,6
Total France entière	4 437	100,0	0,5

Source : SOeS, EPLS au 1^{er} janvier 2008

Au 1^{er} janvier 2008, le parc progresse dans la quasi-totalité des régions par rapport au 1^{er} janvier 2007 (*figure 1*)¹. Cette augmentation est particulièrement sensible en Aquitaine (+ 2,4 % en un an), en Midi-Pyrénées (+ 2,0 %) et pour les Départements d'outre-mer (DOM), en Guadeloupe (+ 2,9 %).

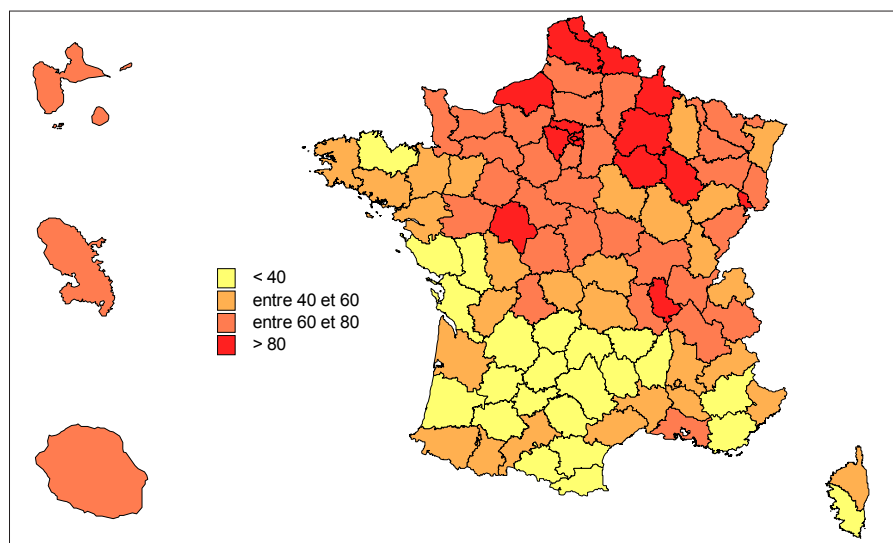
La répartition du parc par région est naturellement assez stable. Avec 1 191 400 logements sociaux, l'Île-de-France concentre un peu plus du quart du parc. Un peu moins d'un dixième des logements sont situés en région Rhône-Alpes, et un autre dixième dans le Nord-Pas-de-Calais. Dans les DOM, le parc le plus important se situe à la Réunion.

¹ Les données au 01/01/2007 utilisées pour les évolutions ne correspondent pas à celles publiées dans le SESP Infos rapides n° 436 de juin 2008 (Cf. définition du champ).

La densité du parc

La densité du parc locatif social métropolitain est de 70,1² logements pour 1000 habitants au 1^{er} janvier 2008, contre 67,9 en janvier 1999 (figure 2). Depuis 1999, elle a augmenté de 2,2 points. Les régions où la densité est la plus importante sont l'Île-de-France et la Champagne-Ardenne ; on y compte plus de 100 logements sociaux pour 1 000 habitants. Dans le Sud-Ouest et en Corse, la densité est la plus faible (moins de 45 logements pour 1 000 habitants). Dans les DOM, la densité est légèrement moins élevée qu'en métropole, avec 68 logements sociaux pour 1 000 habitants.

Figure 2 - Densité du parc au 01/01/2008 pour 1 000 habitants



Source : SOeS, EPLS au 1^{er} janvier 2008

Stabilité de la vacance et de la mobilité sur un an

Au 1^{er} janvier 2008, la vacance totale est faible, à un niveau identique à celui du 1^{er} janvier 2007 en métropole, soit 2,3 % (figure 3). Elle a diminué dans les DOM, avec un taux de 1,5 % en 2008, contre 1,9 % en 2007. Ce taux est très variable selon les régions : il est de 1,0 % en Corse, alors qu'il atteint 4,1 % en Bourgogne et 3,8 % en Franche-Comté. En un an, il évolue très différemment : - 0,4 point dans le Centre, et à l'inverse + 0,5 point en Auvergne. En Guadeloupe, la vacance a diminué de 1,2 point par rapport au 1^{er} janvier 2007, mais reste la plus élevée des DOM.

La vacance de plus de trois mois, dite vacance structurelle, représente la moitié de la vacance totale. Elle progresse de 0,1 point en métropole. Cette augmentation est sensible en Champagne-Ardenne (+ 0,5 point), Auvergne et Provence-Alpes-Côte d'Azur (+ 0,4 point). Dans les DOM, la vacance structurelle diminue de 0,2 point.

En France métropolitaine, la mobilité au cours de l'année 2007 est légèrement plus importante que celle de 2006, sans atteindre les niveaux observés au début des années 2000 : 9,7 % des logements en exploitation depuis au moins un an ont fait l'objet d'un emménagement. La mobilité est la plus faible en Corse, en Provence-Alpes-Côte d'Azur et en Île-de-France (respectivement 6 %, 6,4 % et 6,5 %), où elle a toutefois augmenté (respectivement de 0,6 point, 1,1 point et 0,1 point). La mobilité est moins élevée dans les DOM, en particulier en Martinique.

Figure 3 - Taux de vacance et mobilité dans le parc

(en %)

Région	Vacance > à 3 mois au 01/01/08 ⁽¹⁾	Vacance totale au 01/01/08	Mobilité en 2007	Vacance > 3 mois au 01/01/07 ⁽¹⁾	Vacance totale au 01/01/07	Mobilité en 2006
Alsace	1,4	3,0	10,2	1,2	3,1	9,8
Aquitaine	0,4	1,6	10,0	0,3	1,3	10,2
Auvergne	1,5	3,0	12,3	1,1	2,5	12,4
Basse-Normandie	1,2	2,5	11,6	1,0	2,5	11,8
Bourgogne	2,2	4,1	12,9	2,9	5,2	12,0
Bretagne	0,4	1,2	12,3	0,3	1,0	12,5
Centre	1,8	3,4	12,6	2,1	3,8	12,8
Champagne-Ardenne	2,3	3,5	13,0	1,8	3,3	12,4
Corse	0,3	1,0	6,0	0,3	0,7	5,4
Franche-Comté	1,8	3,8	14,6	1,6	3,5	13,7
Haute-Normandie	1,1	2,3	10,3	1,3	2,5	10,2
Île-de-France	1,1	2,2	6,5	1,0	2,1	6,4
Languedoc-Roussillon	1,3	2,5	9,0	1,3	2,4	9,1
Limousin	1,8	3,4	13,0	2,1	3,6	13,1
Lorraine	1,9	3,3	11,4	1,8	3,2	10,8
Midi-Pyrénées	1,0	2,5	13,0	1,2	2,5	13,0
Nord-Pas-de-Calais	0,7	1,3	10,0	0,8	1,4	10,2
Pays de la Loire	1,3	2,6	12,6	1,4	2,5	12,8
Picardie	0,7	1,5	10,5	0,7	1,7	10,7
Poitou-Charentes	0,9	2,3	12,7	1,0	2,6	12,8
Provence-Alpes-Côte d'Azur	1,0	2,3	6,4	0,6	2,1	5,3
Rhône-Alpes	1,0	2,1	9,7	1,1	2,2	9,2
Guadeloupe	1,7	2,5	7,6	2,3	3,7	8,2
Guyane	..	..	..	..	..	..
Martinique	0,1	1,3	5,6	0,5	1,4	5,2
Réunion	0,3	0,9	8,9	0,3	1,0	9,0
Total métropole	1,2	2,3	9,7	1,1	2,3	9,5
Total DOM	0,7	1,5	7,9	0,9	1,9	7,9
Total France entière	1,2	2,3	9,7	1,1	2,3	9,5

¹ vacance dite structurelle

Source : SOeS, EPLS au 1^{er} janvier 2008

² Le recensement utilisé est le dernier disponible au niveau départemental, à savoir les estimations au 01/01/2007.

En 2007, une augmentation des loyers moins forte qu'en 2006

Le loyer mensuel moyen passe de 2,77 euros par mètre carré de surface corrigée au 1^{er} janvier 2007 à 2,84 euros au 1^{er} janvier 2008 (figure 4), soit une augmentation de 2,5 % en un an, contre 3,4 % l'année précédente. L'Île-de-France est la région où les loyers sont les plus élevés ; ils y ont augmenté de 2,3 %, soit moins que la progression moyenne nationale. Les loyers les plus faibles se rencontrent en Auvergne, Poitou-Charentes et Limousin, bien que ces régions aient connu des hausses de loyers plus importantes que la moyenne (respectivement + 2,8 %, + 3,2 % et + 2,8 %). La région Centre a enregistré la progression de loyers la plus importante, avec + 3,5 % sur un an.

Les répartitions régionales des loyers sont très hétérogènes. L'Île-de-France, la Corse et le Nord-Pas-de-Calais se singularisent par la part importante des logements ayant un loyer supérieur à 3,30 euros par mètre carré de surface corrigée. A loyer mensuel moyen similaire, la répartition des logements selon leur loyer mensuel moyen diffère selon les régions. Ainsi, 39 % des loyers sont inférieurs à 2,30 euros en Auvergne, contre 29 % en Poitou-Charentes et 23 % dans le Limousin, régions qui ont pourtant des loyers moyens mensuels très proches.

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 m ²)	Part de logements concernés dont le loyer < 2,3 euros par m ²	Part de logements concernés dont le loyer >= 3,3 euros par m ²
Alsace	74	2,67	12,9	14,1
Aquitaine	103	2,79	12,7	20,3
Auvergne	51	2,55	39,2	10,6
Basse-Normandie	84	2,69	19,8	10,2
Bourgogne	68	2,61	22,6	11,0
Bretagne	110	2,71	14,5	12,0
Centre	141	2,63	25,7	12,1
Champagne-Ardenne	100	2,61	24,7	9,7
Corse	10	2,84	12,2	23,6
Franche-Comté	62	2,62	21,6	10,1
Haute-Normandie	138	2,75	9,1	14,5
Île-de-France	761	3,14	4,6	31,2
Languedoc-Roussillon	83	2,72	16,9	16,8
Limousin	32	2,57	22,9	9,6
Lorraine	120	2,69	18,9	13,9
Midi-Pyrénées	78	2,74	14,3	18,3
Nord-Pas-de-Calais	281	2,92	4,3	23,3
Pays de la Loire	161	2,71	17,8	15,7
Picardie	83	2,71	12,9	12,0
Poitou-Charentes	60	2,56	29,3	10,5
Provence-Alpes-Côte d'Azur	209	2,84	14,1	20,6
Rhône-Alpes	316	2,79	14,4	20,0
France métropolitaine	3 126	2,84	13,1	20,3
Hors Île-de-France	2 365	2,74	15,9	16,8

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

Source : SOeS, EPLS au 1^{er} janvier 2008

En 2007, moins de logements mis en service, mais plus de logements neufs

En 2007, 50 500 logements ont été mis en service dans le parc locatif social (figure 5) à comparer à 53 400 en 2006. Leur nombre a été particulièrement important en Aquitaine et Midi-Pyrénées, où ils représentent 3,0 % et 2,8 % du parc locatif social. Ils sont en revanche relativement faibles en Basse-Normandie, avec 0,6 % du parc. Si le nombre de mises en service a diminué en 2007, celui des logements neufs a augmenté, avec 42 700 contre 42 300 en 2006. De ce fait, ils représentent 85 % des mises en service, soit 5 points de plus qu'en 2006. En Alsace, les logements neufs représentent moins de la moitié des mises en services ; dans les DOM, la quasi-intégralité des mises en service concerne des constructions neuves.

Les maisons individuelles représentent 15,5 % du parc locatif social en métropole (figure 6). Cette part est en augmentation, puisque près d'un tiers des mises en service concerne des logements individuels, comme lors des deux années précédentes. Les logements individuels représentent plus de la moitié des mises en service dans six régions (figure 7). Au niveau régional, les maisons individuelles représentent

Figure 5 - Nouvelles mises en location*

(en milliers)

Région	Nombre de mises en location en 2007	Dont logements neufs	Part des logements neufs (%)
Alsace	1,8	0,8	44,3
Aquitaine	4,2	3,6	87,5
Auvergne	1,0	0,8	85,7
Basse-Normandie	0,7	0,7	96,9
Bourgogne	1,2	1,1	95,0
Bretagne	2,4	2,2	91,0
Centre	1,5	1,3	90,2
Champagne-Ardenne	1,1	0,9	83,8
Corse	0,2	0,2	98,4
Franche-Comté	0,7	0,6	96,5
Haute-Normandie	1,8	1,7	90,6
Île-de-France	10,1	7,6	75,7
Languedoc-Roussillon	1,4	1,3	91,6
Limousin	0,4	0,4	83,8
Lorraine	1,5	1,1	73,3
Midi-Pyrénées	3,1	2,8	91,2
Nord-Pas-de-Calais	4,2	3,9	91,4
Pays de la Loire	2,2	2,0	92,1
Picardie	1,6	1,1	67,5
Poitou-Charentes	1,0	0,8	86,6
Provence-Alpes-Côte d'Azur	2,3	2,1	90,5
Rhône-Alpes	4,8	4,2	86,7
Guadeloupe	0,3	0,3	100,0
Guyane	..	..	..
Martinique	0,2	0,2	100,0
Réunion	0,9	0,9	99,9
Total métropole	49,1	41,3	84,1
Total DOM	1,4	1,4	99,9
Total France entière	50,5	42,7	84,5

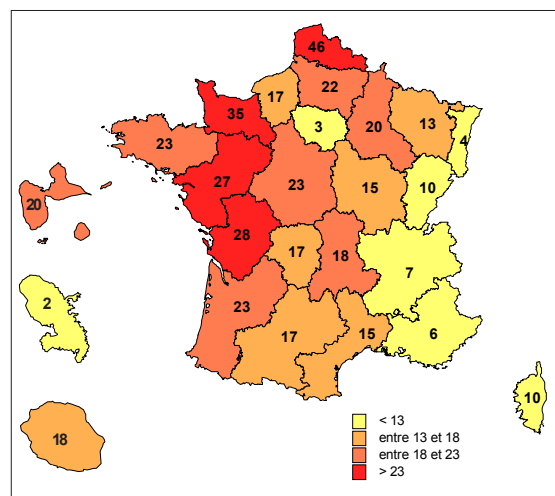
* les logements créés par restructuration sont intégrés dans les nouvelles mises en service (encadré)

Source : SOeS, EPLS au 1^{er} janvier 2008

46 % du parc dans le Nord-Pas-de-Calais, contre 3 % en Île-de-France. La part des maisons individuelles est en progression dans toutes les

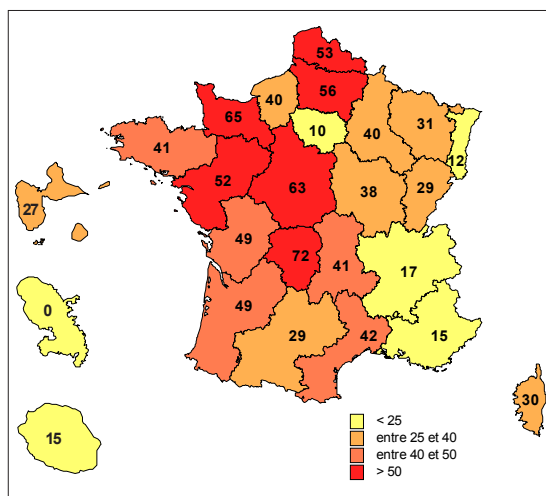
régions ; cette hausse est particulièrement sensible en Aquitaine et Midi-Pyrénées, où elle atteint 5 %.

Figure 6 - Part des logements individuels au 01/01/2008



Source : SOeS, EPLS au 1^{er} janvier 2008

Figure 7 - Part des logements individuels dans les mises en service en 2007



Définition du champ de l'enquête PLS au 1^{er} janvier 2008

Le champ géographique de l'enquête au 1^{er} janvier 2008 est la France entière, hors Guyane. Les données des années précédentes utilisées pour les comparaisons ont été recalculées à champ constant.

Les données au 01/01/2008 prennent en compte les logements d'un important bailleur du Nord-Pas-de-Calais répondant pour la première fois à l'enquête. Les données au 01/01/2007 utilisées pour les comparaisons ont été recalculées pour intégrer le patrimoine de ce bailleur, et ne correspondent pas à celles publiées dans le SESP Infos rapides n° 436 de juin 2008.

Définition de quelques termes utilisés dans l'enquête

Champ de l'enquête : logements locatifs conventionnés ou non, gérés par un organisme HLM, SEM ou agréé (à l'exclusion des logements-foyers, des résidences pour personnes âgées ou handicapées...).

Densité = $\frac{\text{logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2008 EPLS}}{\text{estimations de population au 01/01/2007 Insee}}$

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 2007, 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

Ressources, territoires et habitats
Énergie et climat
Prévention des risques
Développement durable
Infrastructures, transports et mer

Présent pour l'avenir

Chiffres & statistiques

Commissariat général au développement durable

Service de l'observation et des statistiques

Tour Voltaire
92055 La Défense cedex
Téléphone : (33/0) 1 40 81 13 15
Télécopie : (33/0) 1 40 81 13 30

Directeur de la publication
Bruno TRÉGOUËT

ISSN : en cours

© SOeS 2009

Pour en savoir plus :
Yohan BAILLIEUL
Yohan.Baillieul@developpement-durable.gouv.fr