

Février 2010

### Le parc locatif social au 1er janvier 2008

Au 1<sup>er</sup> janvier 2008, on dénombrait 264 350 logements sociaux en Provence-Alpes-Côte d'Azur, en progression de 0,4% par rapport à l'année précédente. Au cours de l'année 2007, 2 270 logements ont été mis en location tandis que 1 090 sont sortis du parc.

Le nombre de logements vacants représente 2,3% du parc total comme sur la totalité du territoire français. Moins de la moitié (45%) d'entre eux le sont depuis plus de trois mois. Le taux de vacance structurelle est en augmentation de 0,4 point par rapport à l'année précédente.

Le taux de mobilité s'élève à 6,4%, en augmentation de 1,1 point par rapport à l'année précédente, mais qui reste inférieur au taux national : en France, 9,7% des logements en exploitation depuis au moins un an ont fait l'objet d'un emménagement.

Les loyers sont les plus élevés dans les Alpes-Maritimes et les Alpes-de-Haute-Provence.

#### Progression du parc plus importante dans le Var

Au 1<sup>er</sup> janvier 2008, le parc progresse dans la moitié des départements de la région, en particulier dans le Var où le nombre de logements a augmenté de près de 2% par rapport à l'année précédente. Dans les départements alpins étendus aux Alpes-Maritimes, il diminue, et ce, de façon plus sensible dans les Alpes-de-Haute-Provence. La répartition du parc par département est stable d'une année sur l'autre. Avec un parc de 140 000 logements, les Bouches-du-Rhône concentrent plus de la moitié

du parc, les deux autres départements littoraux près du tiers.

#### Le parc locatif social au 1<sup>er</sup> janvier 2008

Département	Parc locatif social au 1er janvier 2008	Répartition du parc	Evolution 2007-2008 (en %)
Alpes-de-Haute-Provence	5 353	2,0	-2,6
Hautes-Alpes	7 176	2,7	-0,9
Alpes-Maritimes	45 652	17,3	-0,5
Bouches-du-Rhône	139 474	52,8	0,4
Var	37 888	14,3	1,9
Vaucluse	28 804	10,9	0,7
<b>PACA</b>	<b>264 347</b>	<b>100,0</b>	<b>0,4</b>

Source : DREAL PACA, EPLS au 1er janvier 2008

#### En 2007, moins de logements mis en service

En 2007, 2 270 logements ont été mis en service dans le parc locatif social soit 1 000

de moins par rapport à l'année précédente.

Les Bouches-du-Rhône ont vu leur part diminuer en un an : de 41% des logements nouvellement mis en location, le département

n'en représente plus qu'un tiers comme le Var, le Var qui a vu sa part doubler en un an. De même, la contribution du Vaucluse aux logements nouvellement mis en location

augmente sensiblement : de 2% en 2006 à 8% en 2007. La part des logements neufs dans ces nouvelles mises en location diminue également puisqu'elle représentait 94% des logements nouvellement mis en location en 2006 contre 90% en 2007.

### Nouvelles mises en location

Département	Nombre de mises en location 2007	dont logements neufs	Part des logements neufs (en %)	Part départementale des mises en location en 2007 (en %)	Part départementale des mises en location neuves en 2007 (en %)
Alpes-de-Haute-Provence	72	72	100,0	3,2	3,5
Hautes-Alpes	17	14	82,4	0,7	0,7
Alpes-Maritimes	529	500	94,5	23,3	24,4
Bouches-du-Rhône	720	553	76,8	31,7	26,9
Var	746	746	100,0	32,9	36,3
Vaucluse	184	168	91,3	8,1	8,2
<b>PACA</b>	<b>2 268</b>	<b>2 053</b>	<b>90,5</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Source : DREAL PACA, EPLS au 1er janvier 2008

### Une vacance et mobilité faibles dans la région à l'exception des Hautes-Alpes

Au 1<sup>er</sup> janvier 2008, le taux régional de vacance totale est faible (2,3%) mais en légère progression par rapport à celui du 1<sup>er</sup> janvier 2007. Il est relativement faible dans chacun des départements de la région à l'exception des Hautes-Alpes où 6,1% des logements loués ou proposés à la location sont vacants. En revanche, la vacance de plus de trois mois, dite vacance structurelle, diminue

sensiblement dans ce département (-1,1 points). A l'inverse, il augmente de 1,5 points dans les Alpes-Maritimes. Sur l'ensemble de la région le taux de vacance structurelle diminue de 0,4 point.

Le taux de mobilité s'élève à 6,4%, en augmentation de 1,1 point par rapport à l'année précédente, mais qui reste inférieur au taux national : en France, 9,7% des logements en exploitation depuis au moins un an ont fait l'objet d'un emménagement.

La mobilité est faible dans la région, à l'exception des Hautes-Alpes et des Alpes-de-Haute-Provence, départements où les capacités d'attribution des logements sociaux sont moins limitées que sur le littoral où la pression de la demande sociale est plus élevée.

### Taux de vacance et de mobilité dans le parc

Département	Vacance > à 3 mois au 01/01/08 (1)	Vacance totale au 01/01/08	Mobilité en 2007	Vacance > à 3 mois au 01/01/07 (1)	Vacance totale au 01/01/07	Mobilité en 2006
Alpes-de-Haute-Provence	0,53	1,35	9,97	0,40	1,04	8,66
Hautes-Alpes	0,42	6,14	14,06	1,49	5,93	12,26
Alpes-Maritimes	1,64	2,69	5,37	0,19	3,22	3,09
Bouches-du-Rhône	0,75	1,81	5,45	0,40	1,28	5,33
Var	1,00	2,36	7,16	1,34	2,21	5,34
Vaucluse	1,56	2,83	8,67	0,98	3,60	5,97
<b>PACA</b>	<b>1,01</b>	<b>2,26</b>	<b>6,36</b>	<b>0,59</b>	<b>2,12</b>	<b>5,27</b>

Source : DREAL PACA, EPLS au 1er janvier 2008

(1) : Vacance dite structurelle

## Des loyers plus élevés dans les Alpes-Maritimes et les Alpes-de-Haute-Provence

Au 1<sup>er</sup> janvier 2008, le loyer mensuel moyen est de 2,84 euros par mètre carré de surface corrigée. Les Alpes-Maritimes est le département où les loyers sont les plus élevés (plus de 3 euros du mètre carré de surface corrigée). A contrario, les Hautes-Alpes est le département où les loyers sont les plus faibles. La part des logements dont les loyers sont supérieurs à 3,3 euros du mètre carré est respectivement de 26,3 % et 10,4 % dans ces deux départements. Les autres départements se situent dans la moyenne régionale, à l'exception du Vaucluse (11,7%). A titre de

comparaison la part nationale (hors Ile-de-France) est de 16,8 %. Les loyers du parc des Alpes-de-Haute-Provence, parc de petite taille et plus récent que celui de son voisin alpin, ont été revalorisés au fur et à mesure des réhabilitations. Le loyer mensuel moyen y est de 2,95 euros du mètre carré, le plus élevé de la région après celui des Alpes-Maritimes.

### Loyer moyen exprimé par mètre carré de surface corrigée

Département	Nombre de logements concernés	Loyers tous financements confondus (en euros par m <sup>2</sup> )	Part des logements dont le loyer est >= 3,3 euros par m <sup>2</sup>
Alpes-de-Haute-Provence	3 899	2,95	25,5
Hautes-Alpes	5 528	2,50	10,4
Alpes-Maritimes	32 696	3,04	26,3
Bouches-du-Rhône	112 801	2,84	20,4
Var	29 072	2,76	21,5
Vaucluse	24 625	2,77	11,7
<b>PACA</b>	<b>208 621</b>	<b>2,84</b>	<b>20,3</b>

Source : DREAL PACA, EPLS au 1er janvier 2008

#### Champ de l'enquête PLS :

L'enquête PLS est effectuée annuellement auprès des gestionnaires de logements locatifs ou susceptibles de l'être. Ces logements

- appartiennent à un organisme d'HLM ou une SEM de construction bénéficiaires d'aides de l'Etat, quel que soit leur gestionnaire ou bien
- sont gérés par un organisme d'HLM, une SEM de construction bénéficiaire d'aides de l'Etat ou un organisme agréé, s'ils appartiennent à des collectivités territoriales, investisseurs, chambres de commerce, etc. (Cf. notamment les articles R.353-89 et suivants et leurs annexes, du code de l'habitat et de la construction sur les conventions conclues entre l'Etat et les bailleurs de logements autres que les organismes d'HLM et les SEM bénéficiaires d'aides de l'Etat en application de l'article L.351-2, alinéas 2 et 3).

Elle ne couvre pas les logements-foyers, d'insertion, d'urgence et de transit, les résidences sociales et universitaires.

#### Objectif :

Cette enquête a pour objectif essentiel de réunir des éléments permettant d'obtenir une description aussi précise que possible du parc des logements gérés par les organismes cités ci-dessus, en particulier pour connaître les modifications intervenues au cours de l'année écoulée (ventes, démolitions, changement d'usage, restructuration), taux d'occupation, mobilité, taille des logements, niveaux des loyers, financement et conventionnement.

#### Définitions :

**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.

**Année de mise en location :** année de 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.

**Logements sortis du parc :** il s'agit des logements vendus, qui ont changé d'usage ou qui ont été démolis au cours de l'année 2007.

**Taux de vacance :** Rapport entre le nombre de logements vacants parmi les logements locatifs proposés à la location et le nombre de logements locatifs loués ou proposés à la location

**Taux de vacance de plus de 3 mois :** Rapport entre le nombre de logements vacants depuis plus de 3 mois parmi les logements locatifs proposés à la location et le nombre de logements locatifs loués ou proposés à la location.

**Taux de mobilité :** Rapport entre le nombre d'emménagements dans les logements locatifs proposés à la location en service depuis au moins un an\* et le nombre de logements locatifs loués ou proposés à la location 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.

**Surface corrigée :** la surface corrigée des pièces et annexes, totalisée pour l'ensemble du local, est affectée d'un correctif d'ensemble tenant compte, d'une part de la vétusté et de l'état d'entretien du local, d'autre part de l'emplacement du local dans l'agglomération et des sujétions de voisinage.

**Loyer mensuel moyen :** Rapport entre le total des loyers en principal mis en recouvrement en janvier 2008 et le total de la surface du mode d'évaluation retenu (ici, la surface corrigée).