

Novembre 2011

Le parc locatif social au 1er janvier 2010

Au 1^{er} janvier 2010, on dénombrait 273 810 logements sociaux en Provence-Alpes-Côte d'Azur. La progression du parc social en 2009 a été de 2,2 %, un rythme plus élevé qu'en 2008 (+ 1,3 %). Au cours de l'année 2009, 5 340 logements ont été mis en location tandis que 905 sont sortis du parc.

Le nombre de logements vacants représente 2,5 % du parc total soit 0,4 point de moins que sur l'ensemble du territoire métropolitain. Moins d'un tiers d'entre eux le sont depuis plus de trois mois. Comme en 2008, le taux de vacance structurelle diminue de 0,1 point par rapport à l'année précédente.

Le taux de mobilité s'élève à 6,2 %, en augmentation de 0,2 point par rapport à l'année précédente. Ce taux est un des plus faibles de France. Sur l'ensemble du territoire français, 9,7% des logements en exploitation depuis au moins un an ont fait l'objet d'un emménagement.

Les loyers progressent de 5,4 % au cours de l'année 2009. Les hausses sont les plus élevées dans les Alpes-de-Haute-Provence et les Bouches-du-Rhône.

Progression du parc plus importante dans les Bouches-du-Rhône

Au 1^{er} janvier 2010, le parc progresse dans tous les départements de la région, plus faiblement dans les Hautes-Alpes. Dans les Bouches-du-Rhône, il augmente de près de 2,5 %, soit une hausse de 3 500 logements. Dans les Alpes-Maritimes et le Var, il augmente respectivement de 2,0 % et de 2,1 %, soit 1 000 et 800 logements supplémentaires. La répartition du parc par département est stable d'une année sur l'autre. Avec un parc de 144 000 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^{er} janvier 2010

Département	Parc Locatif social au 1er janvier 2010	Répartition du parc	Evolution 2009-2010 (en %)
Alpes-de-Haute-Provence	5 753	2,1	1,8
Hautes-Alpes	7 185	2,6	0,3
Alpes-Maritimes	47 924	17,5	2,0
Bouches-du-Rhône	144 264	52,7	2,5
Var	39 100	14,3	2,1
Vaucluse	29 585	10,8	1,8
PACA	273 811	100,0	2,2

Source : DREAL PACA, EPLS au 1er janvier 2010

En 2009, plus de logements mis en service

En 2009, 5 340 logements ont été mis en service dans le

parc locatif social soit 1 910 de plus par rapport à l'année précédente. Cette hausse de 55 % résulte de la forte progression

des mises en service des logements collectifs (+ 57 %). La part des logements individuels dans les mises en services s'établit à 7 % dans la région, une des plus faibles de France avec l'Île-de-France et l'Alsace.

Dans les Bouches-du-Rhône et le Var, la hausse des

mises en service représente respectivement 1 470 et 480 logements supplémentaires par rapport à l'année précédente. Les Bouches-du-Rhône et le Var concentrent 70 % des mises en locations. A contrario, dans les Alpes-de-Haute-Provence, les Hautes-Alpes et les Alpes-Maritimes, les mises en location ont diminué au cours de l'année. Elles ont diminué respectivement de 70 logements, 45 et 140 logements.

Plus de 92 % des nouvelles mises en location sont neuves. Cette part progresse légèrement par rapport à l'année précédente.

Nouvelles mises en location

Département	Nombre de mises en location 2009	dont logements neufs	Part des logements neufs (en %)	Part départementale des mises en location en 2009 (en %)	Part départementale des mises en location neuves en 2009 (en %)
Alpes-de-Haute-Provence	107	107	100,0	2,0	2,2
Hautes-Alpes	26	26	100,0	0,5	0,5
Alpes-Maritimes	1 008	832	82,5	18,9	16,8
Bouches-du-Rhône	2 708	2 576	95,1	50,7	52,1
Var	1 023	984	96,2	19,2	19,9
Vaucluse	470	417	88,7	8,8	8,4
PACA	5 342	4 942	92,5	100,0	100,0

Source : DREAL PACA, EPLS au 1er janvier 2010

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

Au 1^{er} janvier 2010, le taux régional de vacance totale est faible (2,5 %) et en augmentation par rapport à celui du 1^{er} janvier 2009 (+ 0,5 point). Il est relativement faible dans chacun des départements de la région à l'exception des Hautes-Alpes où 6,2% des logements loués ou proposés à la location sont vacants.

La vacance de plus de trois mois, dite vacance

structurelle, continue à diminuer de 0,1 point sur l'ensemble de la région. Les Hautes-Alpes, les Bouches-du-Rhône et le Vaucluse sont les trois départements où le taux de vacance structurelle a augmenté au cours de l'année.

Le taux de mobilité s'élève à 6,2 %, en hausse de 0,2 point par rapport à l'année précédente. Il 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 Alpes-de-Haute-Provence, des Hautes-Alpes, 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 01/01/10 (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
Alpes-de-Haute-Provence	1,50	3,18	11,05	1,57	3,32	9,60
Hautes-Alpes	0,87	6,20	14,25	0,66	5,77	14,07
Alpes-Maritimes	1,47	2,45	4,85	1,68	2,50	4,33
Bouches-du-Rhône	0,43	2,49	5,80	0,37	1,52	5,41
Var	0,93	1,89	7,10	1,41	2,17	5,93
Vaucluse	1,50	2,74	6,21	1,45	2,91	9,33
PACA	0,83	2,54	6,20	0,90	2,09	6,05

Source : DREAL PACA, EPLS au 1er janvier 2010

(1) : Vacance dite structurelle

Les loyers en hausse de 5 %

Au 1^{er} janvier 2010, le loyer mensuel moyen est de 3,12 euros par mètre carré de surface corrigée, en progression de plus de 5 % par rapport à l'année précédente. La progression la plus élevée (+ 8,5 %) s'observe dans les Bouches-du-Rhône, rejoignant ainsi les Alpes-de-Haute-Provence et les Alpes-Maritimes, départements où les loyers étaient déjà les plus élevés de la région l'année précédente. Dans ce dernier département le parc social est récent : seulement 54 % des 32 000 logements concernés ont été mis en location avant 1978 (l'année de mise en location correspond le plus souvent à l'année de construction). Ce

taux est de 68 % sur l'ensemble de la région et de plus de 73 % dans les Bouches-du-Rhône.

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 3,28 euros du mètre carré, le plus élevé de la région devant 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 ²)
Alpes-de-Haute-Provence	3 938	3,28
Hautes-Alpes	5 436	2,74
Alpes-Maritimes	32 256	3,25
Bouches-du-Rhône	112 897	3,19
Var	29 127	2,89
Vaucluse	23 414	2,99
PACA	207 068	3,12

Source : DREAL PACA, EPLS au 1er janvier 2010

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

Une gestion et un financement partagés équitablement

En 2010, les entreprises sociales de l'habitat gèrent 46 % des logements du parc social, les offices publics de l'habitat 44 %. Le reste du parc est géré par des sociétés d'économie mixte (8 %) ou autres (2 %).

Le financement du parc social de la région est, par ailleurs, réalisé pour 39 % par un prêt HLM/O, prêt en vigueur avant la fin des années 70, et pour 42 % par un PLUS/PLS, prêts en vigueur depuis. Ce ratio s'élève à près de 68 % pour les mises en service de l'année 2009.

Financement initial des logements proposés à la location

Type de Financement	Parc de référence en PACA		France métropolitaine
	Nb Logements financés	En %	En %
HLM/O	103 700	38,9	42,2
Autres	29 251	11,0	14,2
Total Financement avant 1978	132 951	49,8	56,4
PLUS/PLS	111 094	41,6	35,7
PLAI	398	0,1	0,5
Autres	22 472	8,4	7,5
Total Financement après 1978	133 964	50,2	43,6
Total	266 915	100,0	100,0

Source : DREAL PACA, EPLS au 1er janvier 2010

*Champ : Logements dont le type de financement et la répartition pas pièces sont renseignés

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 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.

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 2009.

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 2010 et le total de la surface du mode d'évaluation retenu (ici, la surface corrigée).