

Septembre 2010

Le parc locatif social au 1er janvier 2009

Au 1^{er} janvier 2009, on dénombrait 267 900 logements sociaux en Provence-Alpes-Côte d'Azur. La progression du parc social en 2008 a été de 1,3 %, soit un rythme trois fois plus élevé qu'en 2007 (+ 0,4 %). Au cours de l'année 2008, 3 435 logements ont été mis en location tandis que 620 sont sortis du parc.

Le nombre de logements vacants représente 2,1% du parc total soit 0,3 point de moins que sur l'ensemble du territoire français. Moins de la moitié (43%) d'entre eux le sont depuis plus de trois mois. Le taux de vacance structurelle diminue de 0,1 point par rapport à l'année précédente.

Le taux de mobilité s'élève à 6,1%, en diminution de 0,3 point par rapport à l'année précédente. Ce taux est un des plus faibles de France. Sur l'ensemble du territoire français, 9,5% des logements en exploitation depuis au moins un an ont fait l'objet d'un emménagement.

Les loyers progressent de 4 % au cours de l'année 2008 et sont les plus élevés dans les Alpes-Maritimes et les Alpes-de-Haute-Provence.

Progression du parc plus importante dans les Alpes-Maritimes

Au 1^{er} janvier 2009, le parc progresse dans la quasi-totalité des départements de la région, à l'exception des Hautes-Alpes où il diminue très légèrement. Dans les Alpes-Maritimes, il augmente de près de 1 320 logements, soit une augmentation de près de 3 %. Dans les Bouches-du-Rhône, il augmente de près de 1 %, ce qui représente une hausse de plus de 1 290 logements.

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^{er} janvier 2009

Département	Parc Locatif social au 1er janvier 2009	Répartition du parc	Evolution 2008-2009 (en %)
Alpes-de-Haute-Provence	5 649	2,1	5,5
Hautes-Alpes	7 166	2,7	-0,1
Alpes-Maritimes	46 969	17,5	2,9
Bouches-du-Rhône	140 767	52,5	0,9
Var	38 304	14,3	1,1
Vaucluse	29 048	10,8	0,8
PACA	267 903	100,0	1,3

Source : DREAL PACA, EPLS au 1er janvier 2009

En 2008, plus de logements mis en service

En 2008, 3 435 logements ont été mis en service dans le parc locatif social soit 1 170

de plus par rapport à l'année précédente. Cette hausse de 51 % résulte de la forte progression des mises en service dans le collectif (+ 64 %), les mises en services de logements individuels

diminuant de près de 20 % par rapport à l'année 2007. La part des logements individuels dans les mises en services s'établit à 8 % dans la région, une des plus faibles de France avec l'Île-de-France et l'Alsace.

Dans les Alpes-Maritimes et les Bouches-du-Rhône, la hausse des mises en service représente respectivement 620 et 520 logements supplémentaires par rapport à l'année précédente. A contrario, dans le Var, département qui avait vu ses mises en location augmenter sensiblement au cours de l'année 2007, ce nombre diminue de 200 logements. Les Bouches-du-Rhône et les Alpes-Maritimes concentrent plus des deux tiers mises en locations. Plus de 90 % des nouvelles mises en location sont neuves. Cette part reste constante par rapport à l'année précédente.

Nouvelles mises en location

Département	Nombre de mises en location 2008	dont logements neufs	Part des logements neufs (en %)	Part départementale des mises en location en 2008 (en %)	Part départementale des mises en location neuves en 2008 (en %)
Alpes-de-Haute-Provence	176	174	98,9	5,1	5,6
Hautes-Alpes	71	71	100,0	2,1	2,3
Alpes-Maritimes	1 149	998	86,9	33,4	32,0
Bouches-du-Rhône	1 239	1 139	91,9	36,1	36,5
Var	546	500	91,6	15,9	16,0
Vaucluse	254	241	94,9	7,4	7,7
PACA	3 435	3 123	90,9	100,0	100,0

Source : DREAL PACA, EPLS au 1er janvier 2009

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

Au 1^{er} janvier 2009, le taux régional de vacance totale est faible (2,1%) et en légère diminution par rapport à celui du 1^{er} janvier 2008 (- 0,2 point). Il est relativement faible dans chacun des départements de la région à l'exception des Hautes-Alpes où 5,8% des logements loués ou proposés à la location sont vacants.

La vacance de plus de trois mois, dite vacance

structurelle, diminue également de 0,1 point sur l'ensemble de la région. Les Bouches-du-Rhône et le Vaucluse sont les seuls départements où le taux de vacance structurelle diminue en un an.

Le taux de mobilité s'élève à 6,1%, en baisse de 0,3 point par rapport à l'année précédente. Il reste inférieur au taux national : en France, 9,5% 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 et du Vaucluse, 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 01/01/09 (1)	Vacance totale au 01/01/09	Mobilité en 2008	Vacance > à 3 mois au 01/01/08 (1)	Vacance totale au 01/01/08	Mobilité en 2007
Alpes-de-Haute-Provence	1,57	3,32	9,60	0,53	1,35	9,97
Hautes-Alpes	0,66	5,77	14,07	0,42	6,14	14,06
Alpes-Maritimes	1,68	2,50	4,33	1,64	2,69	5,37
Bouches-du-Rhône	0,37	1,52	5,41	0,75	1,81	5,45
Var	1,41	2,17	5,93	1,00	2,36	7,16
Vaucluse	1,45	2,91	9,33	1,56	2,83	8,67
PACA	0,90	2,09	6,05	1,01	2,26	6,36

Source : DREAL PACA, EPLS au 1er janvier 2009

(1) : Vacance dite structurelle

Les loyers en hausse de 4 %

Au 1^{er} janvier 2009, le loyer mensuel moyen est de 2,96 euros par mètre carré de surface corrigée, en progression de plus de 4 % par rapport à l'année précédente. La progression la plus élevée (+14,4 %) s'observe dans les Hautes-Alpes, département dont les loyers étaient, depuis ces cinq dernières années, les plus bas de la région. Les Alpes-Maritimes est le département où les loyers sont les plus élevés (près de 3,20 euros du mètre carré de surface corrigée). Dans ce département, en effet, le parc social est récent : seulement 55 % des 33 000 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 70 % sur l'ensemble de la région et atteint plus de 75 % 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 3,03 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 ²)
Alpes-de-Haute-Provence	3 934	3,03
Hautes-Alpes	5 597	2,86
Alpes-Maritimes	32 979	3,19
Bouches-du-Rhône	110 344	2,94
Var	29 246	2,84
Vaucluse	24 009	2,89
PACA	206 109	2,96

Source : DREAL PACA, EPLS au 1er janvier 2009

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

Une gestion et un financement partagés équitablement

En 2008, les offices publics de l'habitat gèrent 45 % des logements du parc social en 2009. Il en est de même des entreprises sociales de l'habitat, le reste du parc étant géré par des sociétés d'économie mixte (8 %) ou autres (2 %). Les entreprises sociales de l'habitat contribuent, toutefois, pour deux tiers aux nouvelles mises en service de l'année 2008.

Le financement du parc social de la région est, par ailleurs, réalisé pour 40 % par un prêt HLM/O, prêt en vigueur avant la fin des années 70, et pour 40 % par un PLUS/PLS, prêts en vigueur depuis. Ce ratio s'élève à près de 85 % pour les mises en service de l'année 2008.

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	105 365	40,0	43,5
Autres	28 805	10,9	14,4
Total Financement avant 1978	134 170	50,9	57,9
PLUS/PLS	106 730	40,5	34,4
PLAI	326	0,1	0,5
Autres	22 414	8,5	7,2
Total Financement après 1978	129 470	49,1	42,1
Total	263 640	100,0	100,0

Source : DREAL PACA, EPLS au 1er janvier 2009

*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 2008, 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 2008.

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 2009 et le total de la surface du mode d'évaluation retenu (ici, la surface corrigée).