

Août 2012

### Le parc locatif des bailleurs sociaux\* au 1er janvier 2011

Au 1<sup>er</sup> janvier 2011, un peu plus de 281 100 logements locatifs sociaux sont comptabilisés en Provence-Alpes-Côte d'Azur. La progression du parc social en 2010 a été de 1,7 %. Au cours de l'année 2010, 6 272 logements ont été mis en location tandis que 1 509 logements locatifs sociaux sont sortis du parc.

Le nombre de logements vacants représente 2,5 % du parc total, soit 0,7 point de moins que sur l'ensemble du territoire français métropolitain.

Le taux de mobilité s'élève à 6,8 %. Ce taux, identique à celui d'Ile-de-France, est un des plus faibles de France Métropolitaine : 9,9 %.

Parmi les logements en exploitation depuis au moins un an, près d'un logement sur dix a fait l'objet d'un emménagement sur l'ensemble du territoire métropolitain.

### Progression du parc plus importante dans les Hautes-Alpes

Au 1<sup>er</sup> janvier 2011, le parc progresse dans tous les départements de la région, excepté dans les Alpes-de-Haute-Provence où l'on constate une baisse. Le département des Hautes-Alpes enregistre l'évolution la plus importante depuis plusieurs années : + 6,9 %, soit une hausse de 590 logements. Dans les Bouches-du-Rhône le parc suit une évolution identique à celles de la France métropolitaine et de la France entière (+1,6 %).

Avec un parc de 148 611 logements, les Bouches-du-Rhône concentrent plus de la moitié du parc, les deux

autres départements littoraux près du tiers.

La répartition du parc par département reste stable d'une année sur l'autre.

### Le parc locatif social au 1<sup>er</sup> janvier 2011

Département	Parc Locatif social au 01/01/2011	Répartition du parc sur la région	Evolution 2010-2011 (en %)
Alpes-de-Haute-Provence	5 395	1,9	-6,8
Hautes-Alpes	7 775	2,8	6,9
Alpes-Maritimes	46 284	16,5	1
Bouches-du-Rhône	148 611	52,8	1,6
Var	41 827	14,9	2
Vaucluse	31 247	11,1	3,4
<b>PACA</b>	<b>281 139</b>	<b>100</b>	<b>1,7</b>
<b>France métropolitaine</b>	<b>4 456 297</b>	<b>6,3</b>	<b>1,6</b>
<b>France entière</b>	<b>4 576 051</b>	<b>6,1</b>	<b>1,6</b>

Source : DREAL PACA, RPLS au 1er janvier 2011

## En 2010, plus de logements mis en service\*

Au cours de l'année 2010, 6 272 logements ont été mis en service dans le parc locatif social, soit 930 logements de plus que l'année précédente. La part des logements individuels dans les mises en service s'établit à 9,3 % pour la région, une des plus faibles de France, après l'Île-de-France 2,8 % et l'Alsace 8,1 %, juste devant Rhône-Alpes 9,6 %.

Dans les Bouches-du-Rhône et les Alpes-Maritimes, les mises en service

représentent respectivement 2 594 et 1 108 logements supplémentaires par rapport à l'année précédente. Les Bouches-du-Rhône, les Alpes-Maritimes et le Var concentrent près des trois quarts des mises en location.

Près de 84 % des nouvelles mises en location sont neuves contre 92 % en 2009, soit une baisse de 8 points par rapport à l'année précédente.

### Nouvelles mises en location

Département	Nombre de mises en location 2010	dont logements neufs	Répartition des logements neufs pour la région (en %)	Part départementale des mises en location en 2010 (en %)	Part départementale des mises en location neuves en 2010 (en %)
Alpes-de-Haute-Provence	126	126	100,0	2,0	2,4
Hautes-Alpes	524	209	39,9	8,3	4,0
Alpes-Maritimes	1 108	1 025	92,5	17,7	19,5
Bouches-du-Rhône	2 594	2 467	95,1	41,4	46,8
Var	819	723	88,3	13,1	13,7
Vaucluse	1 101	714	64,9	17,5	13,6
<b>PACA</b>	<b>6 272</b>	<b>5 264</b>	<b>83,9</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Source : DREAL PACA, RPLS au 1er janvier 2011

## Vacance\* et mobilité\* plutôt faibles dans la région

Au 1<sup>er</sup> janvier 2011, le taux régional de vacance totale est faible (2,5%), comparativement au taux moyen français : 3,2 %. Seules les Alpes-de-Haute-Provence et le Vaucluse, où respectivement 4,2 % et 3,3 % des logements loués ou proposés à la location sont vacants, présentent des valeurs supérieures. Le taux de mobilité de la région s'élève à 6,8%, en hausse de 0,6 point par rapport à l'année précédente. Il reste inférieur au taux national : en France, 9,8 % des logements locatifs sociaux (LLS) en exploitation depuis au moins un an ont fait l'objet d'un emménagement.

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

Département	Logements vacants au 01/01/2011	Proportion de logements ayant fait l'objet d'un emménagement en 2010
Alpes-de-Haute-Provence	4,2	3,2
Hautes-Alpes	2,6	11,9
Alpes-Maritimes	2,5	6,4
Bouches-du-Rhône	2,3	5,9
Var	2,6	7,8
Vaucluse	3,3	9,6
<b>PACA</b>	<b>2,5</b>	<b>6,8</b>
<b>France métropolitaine</b>	<b>3,2</b>	<b>9,9</b>
<b>France entière</b>	<b>3,2</b>	<b>9,8</b>

Source : DREAL PACA, RPLS au 1er janvier 2011

## Une disparité dans les loyers

Au 1<sup>er</sup> janvier 2011, le loyer mensuel moyen par mètre carré de surface habitable est de 5,43 euros sur l'ensemble de la région. Bien que le loyer mensuel moyen observé en Provence-Alpes-Côte d'Azur soit inférieur à celui pratiqué en France métropolitaine (5,46 euros par m<sup>2</sup> de surface habitable), il situe la région au deuxième rang par ordre décroissant, directement après l'Île-de-France : 6,41 euros.

Dans la région, seul le département des Alpes-Maritimes a un loyer mensuel moyen supérieur à 6,00 euros par mètre carré.

Dans le département des Alpes-de-Haute-Provence, le parc social est récent : la

moitié du parc a été mis en location après 1990 (l'année de mise en location correspond le plus souvent à l'année de construction). 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.

### Loyer moyen exprimé par mètre carré de surface habitable\*

Département	Loyer moyen (en euros par m <sup>2</sup> ) de surface habitable	loyer médian (en euros par m <sup>2</sup> ) de surface habitable
Alpes-de-Haute-Provence	5,32	5,34
Hautes-Alpes	4,86	4,68
Alpes-Maritimes	6,07	5,95
Bouches-du-Rhône	5,39	4,96
Var	5,23	4,95
Vaucluse	5,18	5,11
<b>PACA</b>	<b>5,43</b>	<b>5,12</b>

Source : DREAL PACA, RPLS au 1er janvier 2011

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

## Densité\* du parc locatif des bailleurs sociaux pour 1000 habitants

En moyenne, pour l'ensemble de la France métropolitaine, la densité en logements sociaux est de 72 logements pour 1 000 habitants.

De tous les départements de la région, les Bouches-du-Rhône présente la densité en logements sociaux, la plus élevée (75,6 logements locatifs sociaux pour 1 000 habitants)

Pour les Alpes-de Haute-Provence, la densité avoisine seulement les 35‰.

Dans les Hautes-Alpes et le Vaucluse, où l'accroissement du parc est le plus important, le nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants est de 58. Les Alpes-Maritimes et le Var enregistrent une densité encore plus faible, respectivement 42,7 et 41,8 logements sociaux pour 1000 habitants.

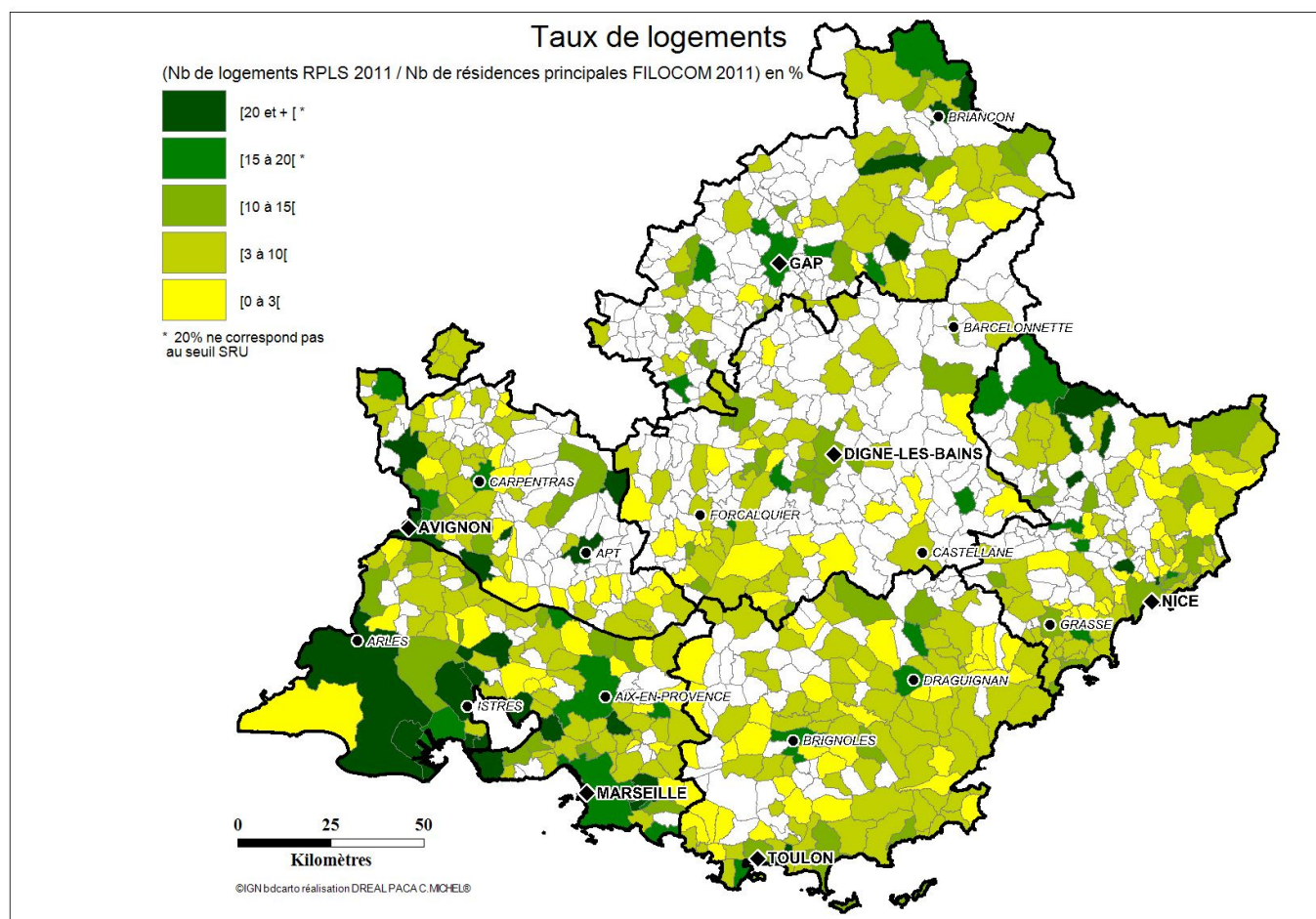
## Proportion de logements sociaux par rapport aux résidences principales \*

La région PACA est constituée de 963 communes, dont 501 communes possèdent des logements sociaux. Les logements locatifs sociaux (LLS) sont répartis inégalement sur ces communes de la région PACA.

Un tiers des communes des départements des Alpes-de-Haute-Provence et des Hautes-Alpes possèdent des logements locatifs sociaux, contre deux tiers dans les Bouches-du-Rhône. Seize communes sur les 68 recensant des LLS dans les Alpes de Haute-Provence possèdent entre 10 % et 20 % de logements locatifs sociaux. Quatre communes des Hautes-Alpes, enregistrent plus de 20 % de logements sociaux. Un quart des cent communes des

Alpes-Maritimes possèdent plus de 10 % de logements locatifs sociaux, une commune ayant plus de 33 % de LLS.

Sur la moitié des 72 communes du Vaucluse possédant des logements locatifs sociaux, seize ont entre 10 % et 30 % de LLS. Tandis que pour les 92 communes des Bouches-du-Rhône, dix sept communes ont entre 10 % et 20 % de logements locatifs sociaux, douze communes possèdent entre 20 % et 47 % de LLS dont deux plus de 40 %. Bien que le Var ait 108 communes sur 153 possédant des LLS, seules onze communes ont plus de 10 % de logements locatifs sociaux.



## Méthodologie

Le répertoire du parc locatif des bailleurs sociaux (RPLS) a été mis en place en 2011. Il succède à l'enquête sur le parc locatif social (EPLS) réalisée pour la première fois en 1987 et pour la dernière fois en 2010. Cette évolution s'accompagne notamment d'un changement du champ des organismes et des logements interrogés.

### Le champ du RPLS

Le champ géographique du répertoire au 1er janvier 2011 est la France entière. Les bailleurs sociaux interrogés pour ce nouveau répertoire sont définis par l'article L. 411-10 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

**Champ des organismes :** HLM, des sociétés d'économie mixte visées à l'article L. 481-1 du CCH, de l'établissement public de gestion immobilière du Nord- Pas- de- Calais, de la société anonyme Sainte-Barbe, de l'association foncière logement mentionnée à l'article L. 313-34 du CCH et des sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association et des organismes bénéficiant de l'agrément prévu à l'article L. 365-2 du CCH.

**Champ des logements :** Ces bailleurs déclarent l'ensemble des logements ordinaires, conventionnés ou non à l'APL, dont ils ont la pleine propriété ou sur lesquels ils ont un bail emphytéotique, à construction ou à réhabilitation, ou dont ils ont l'usufruit au 1<sup>er</sup> janvier de l'année de collecte ou au 1<sup>er</sup> janvier de l'année précédente.

Ils ne déclarent pas les logements qu'ils gèrent sans détenir de droit réel immobilier ou sans en avoir l'usufruit. Les logements foyers, les foyers de travailleurs, et les résidences sociales sont exclus du répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) comme ils l'étaient de l'enquête sur le parc locatif social.

Ces bailleurs doivent déclarer l'ensemble des logements ordinaires dont ils ont la pleine propriété ou sur lesquels ils ont un bail emphytéotique, à construction ou à réhabilitation, ou dont ils ont l'usufruit au 1er janvier de l'année de collecte ou au 1er janvier de l'année précédente. Sont toujours exclus les logements foyers, les foyers de travailleurs et les résidences sociales.

Les logements mis en service au 1er janvier de l'année de collecte sont pris en compte dans les résultats.

**Note de lecture concernant la loi SRU :** Les logements déclarés dans RPLS, donc ordinaires, ne sont pas tous recensés dans SRU. Les champs RPLS et SRU ne sont pas exactement les mêmes, le premier recensant les logements ordinaires, le second incluant notamment les logements foyers-lits. Le suivi de l'obligation de respect de la loi SRU est effectué par les Directions Départementales des Territoires.

*(L'article 55 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, codifié aux articles L. 302-5 et suivants du code codifié aux articles L. 302-5 et suivants du code communes situées dans les grandes agglomérations de disposer d'au moins 20% de logements sociaux au sein des résidences principales. Cette obligation a été étendue aux communes membres d'un EPCI par l'article 11 de la loi n°2007-290 du 5 mars 2007 relative au logement opposable.)*

### RPLS au 1er janvier 2011

En 2011, les organismes du champ RPLS qui étaient propriétaires de 1 000 logements ou moins au 1er janvier 2010 n'étaient pas tenus de transmettre les informations nécessaires à la tenue du répertoire. Ils devront le faire à partir de 2012.

Les résultats publiés portent néanmoins sur la totalité du champ RPLS. Le nombre de logements des organismes non répondants (moins de 1,5 % du total) est celui de ces organismes dans l'enquête EPLS au 1er janvier 2010. Le nombre de logements vacants au 1er janvier 2011 a été estimé en appliquant au nombre de logements en location des non répondants la proportion de logements vacants pour les organismes qui ont répondu à RPLS 2011. La proportion utilisée est celle de la commune, ou de l'unité urbaine si le taux de non réponse dans la commune est supérieur à 25 %, ou dans le département pour l'unité urbaine de Paris. Le nombre de logements ayant fait l'objet d'un emménagement a été estimé selon la même méthode, en utilisant la proportion d'emménagement. Toujours pour les logements des organismes non répondants, les loyers calculés en application de la surface corrigée ont été estimés.

Le loyer est estimé selon le type de financement regroupé (avant 1977, PLA d'insertion et PLA d'intégration, PLA et Plus, PLS, autres financements à partir de 1977) constaté pour les répondants à RPLS par commune, unité urbaine ou département selon le taux de non réponse de l'échelon géographique.



## De EPLS à RPLS

Du fait des changements de définition et de mode de collecte, les résultats RPLS 2011 et EPLS au 1er 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.developpementdurable.gouv.fr](http://www.statistiques.developpementdurable.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 1er 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.

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

**Mobilité : 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 1er janvier 2011 a pris effet dans le courant de l'année 2010. Le taux de mobilité est la proportion des logements dans ce cas.

**Logements nouvellement mis en service** = logements locatifs sociaux dont l'année de mise en location est 2010 ou 2011 (au 1er 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.

**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 et des sujétions de voisinage.

**Résidence Principale** = le nombre de résidence principale est issu de la source FILOCOM

**Signes conventionnels** : - (nul) // (sans objet) .. (non disponible)