



QU'EST-CE QU'UN LOGEMENT SOCIAL ?

Pour le grand public, ce sont des HLM (habitations à loyer modéré), pour les spécialistes, des logements locatifs sociaux. Tous parlent en fait des mêmes logements : des logements construits avec des aides (avantages fiscaux, subventions publiques et prêts à taux privilégiés), pour pouvoir loger des personnes aux revenus modestes.

Pour les sources des illustrations, voir en fiche annexe

DÉFINITION

Source : ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales

Les logements sociaux sont des logements construits avec des aides (avantages fiscaux, subventions publiques et prêts à taux privilégiés), afin d'y loger des personnes aux revenus modestes. Depuis 1979, c'est la signature d'une convention entre le bailleur social (celui qui construit et gère le logement) et l'État qui donne son statut au logement social. On parle de convention APL (aide personnelle au logement). C'est elle qui ouvre des droits au locataire (APL) et les aides aux bailleurs. La convention fixe également le loyer maximum au m² en fonction de la nature du prêt octroyé par l'État (PLS, PLUS, PLAI). Plus les prêts et subventions sont élevés, plus les loyers seront faibles et adaptés à des personnes aux revenus modestes.

Loyers et attributions de logements sociaux soumis à des règles fixées par l'État

Les loyers et les attributions de logements sociaux sont ainsi strictement encadrés par l'État : le loyer au m² ne doit pas dépasser un certain plafond et le locataire est désigné par une commission d'attribution chargée de vérifier notamment la composition familiale et les ressources du demandeur.

PLUSIEURS CATÉGORIES DE LOGEMENTS SOCIAUX

Il existe plusieurs catégories de logements sociaux suivant les prêts et subventions accordés aux organismes lors de la signature de la convention :

- **Le PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration)** réservé aux personnes en situation de grande précarité qui cumulent des difficultés sociales et économiques. Les loyers sont compris entre 4,56 euros/m² et 5,97 euros/m² selon les régions.
- **Le PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)** correspond aux HLM traditionnelles. Les loyers sont compris entre 5,14 euros/m² et 6,70 euros/m² selon les zones. Plus de 80 % des logements sociaux sont régis par ce plafond de loyer et de ressources.
- **Le PLS (Prêt Locatif Social)** finance des logements situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est le plus tendu, mais également de logements en structure collective destinés à des personnes âgées, des personnes handicapées, des étudiants et des jeunes actifs. Les loyers sont compris entre 7,71 euros/m² et 13,07 euros/m².

LA COMPOSITION ET LES MODES D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX

Le parc de logements

Le parc de logements locatifs sociaux est composé :

- des logements locatifs sociaux appartenant aux organismes d'HLM ou gérés par eux, ayant bénéficié du concours financier de l'État, conventionnés ou non ;
- des logements conventionnés des autres personnes morales y compris les SEM (EPL) (Sociétés d'Économie Mixte - Entreprises Publiques Locales) ;
- des logements non conventionnés appartenant aux SEM ayant bénéficié du concours financier de l'État, y compris aux SEM (EPL) des DOM.

Plafond de ressources annuelles applicables en PACA selon le type de financement du logement

Données : ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales

Catégorie de ménages	PLAI	PLUS	PLS
1 personne	11 167	20 304	26 395
2 personnes sauf jeune ménage	16 270	27 114	35 248
3 personnes ou 1 personne + 1 personne à charge ou couple de jeune ménage	19 565	32 607	42 389
4 personnes ou 1 personne + 2 personnes à charge	21 769	39 364	51 173
5 personnes ou 1 personne + 3 personnes à charge	25 470	46 308	60 200
6 personnes ou 1 personne + 4 personnes à charge	28 704	52 189	67 845
Par personne supplémentaire	+ 3 202	+ 5 821	+ 7 567

Les ressources à prendre en compte correspondent à la somme des revenus fiscaux de référence

En fonction de la nature du prêt, le plafond de revenus pris en compte pour avoir droit au logement social est différent. Il existe ainsi trois niveaux de plafonds progressifs qui correspondent à trois niveaux de loyers. L'augmentation des ressources du ménage est concomitant avec la cherté du loyer.

LES CHIFFRES-CLÉS

Au 1er janvier 2016, le parc locatif social de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur compte 295 873 logements, en progression de 1,5 % sur 1 an, soit 3 377 logements supplémentaires.

En 2015, 3 596 constructions de logements ont été achevées, soit une progression de 5,5 % par rapport à 2014. Dans le même temps, 609 logements ont été démolis, 1 729 ont été vendus (dont 188 aux occupants) et 94 ont changé d'usage ou ont été

Mode d'occupation au 1er janvier 2016

Données : RPLS 2017

	Nombre
Loué avec contrat de location	276 997
Proposé à la location mais vacant	5 935
Vide (en cours ou en attente de gros travaux, de vente ou de démolition)	4 728
Logement pris en charge par une association	2 091
Logement occupé avec ou sans contrepartie financière (dont logement de gardien)	3 650
Logement sorti du patrimoine du bailleur	2 472
Total	10 415

restructurés, soit 2 432 disparitions.

Au 1er janvier 2016, la proportion de logements vacants est de 2,04 % (moins de 3 mois : 2 862 logements ; 3 mois et plus : 3 073 logements), en baisse par rapport à l'année dernière (2,35 %). La part de logements vides (non proposés à la location) s'élève à 1,6 %.

25 664 baux ont été signés en 2015, soit 9 % des logements occupés ou proposés à la location (hors logements pris en charge par des associations).

LES LOGEMENTS SOCIAUX DANS LES QPV : une majorité de logements localisés dans les Bouches-du-Rhône

En PACA, 128 quartiers sont définis comme QPV, soit un QPV sur dix de France métropolitaine. 36,7 % des logements du parc social sont situés dans ces quartiers dans lesquels vivent plus de 500 000 habitants, soit un habitant de la région sur dix.

Ces logements sont inégalement répartis sur le territoire régional. La majorité des logements sont situés dans Bouches-du-Rhône, principalement à Marseille qui compte un quart des QPV de la région. 106 des 128 QPV sont localisés dans quatre unités urbaines (Aix-Marseille, Avignon, Nice, Toulon).

DÉFINITION

QPV :

les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville ont été définis sur la base d'une analyse de la concentration des revenus fiscaux les plus faibles.

LES DENSITÉS COMMUNALES DE LOGEMENTS SOCIAUX : une forte proportion de logements dans les Bouches-du-Rhône

Deux départements (Bouches-du-Rhône et Hautes-Alpes) affichent un taux moyen de logements sociaux entre 17 et 19 %.

79 communes dépassent le taux de 15 % et 19 dépassent le taux de 25 % (dont 10 communes des Bouches-du-Rhône).

Les communes de Miramas, Port-de-Bouc et Port-Saint-Louis-du-Rhône affichent des taux situés entre 40 % et 52 %.

Taux de logements sociaux par département au 1er janvier 2016 parmi les résidences principales

Taux indicatif calculé à partir des données RPLS 2017. Ce calcul n'est pas équivalent à celui établi dans le cadre du suivi de la mise en oeuvre de la loi SRU.

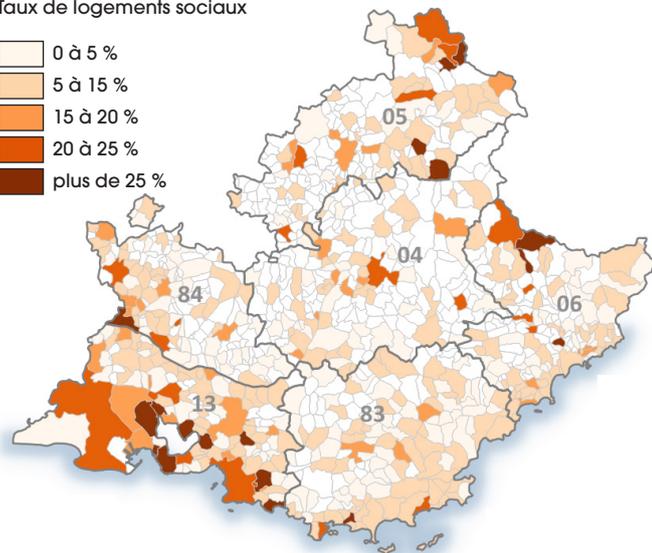
Données : SOeS RPLS 2016 - INSEE RP 2012 - IGN GEOFLA

	Nombre LLS	Nombre Résidences Principales	Taux LLS / RP
Alpes-de-Haute-Provence	6 648	57 475	11,57 %
Hautes-Alpes	8 236	47 504	17,34 %
Alpes-Maritimes	51 319	465 003	11,04 %
Bouches-du-Rhône	151 734	815 758	18,60 %
Var	45 287	420 488	10,77 %
Vaucluse	32 649	206 602	15,80 %
Région PACA	295 873	2 012 829	14,70 %

Taux de logements sociaux par commune au 1er janvier 2016 parmi les résidences principales

Données : SOeS RPLS 2016 - INSEE RP 2012 - IGN GEOFLA

Taux de logements sociaux



TYPOLOGIE ET TYPE DE CONSTRUCTIONS : une majorité de T3-T4 et de collectifs

Au 1er janvier 2016, l'essentiel du patrimoine locatif social de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur est composé de logements de type 3 et 4 pièces (71,4 %). Les types 1 et 2 pièces sont présents dans une moindre mesure (20,7 %).

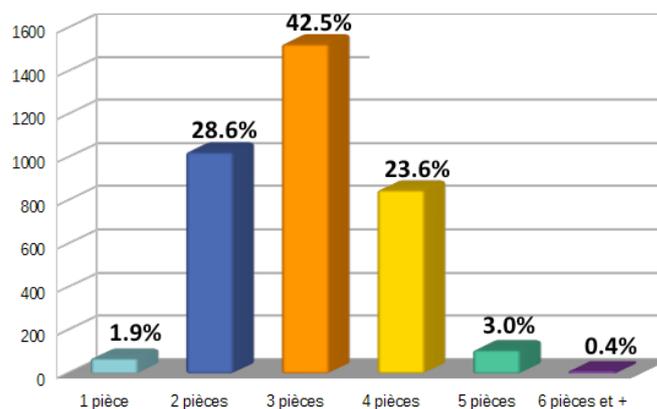
Le parc social est majoritairement constitué d'immeubles collectifs (93 %, en hausse de 0,3 points par rapport à 2015).

Le volume de constructions achevées en 2015 se concentre à 94,7 % sur les types 2 pièces, 3 pièces et 4 pièces.

La répartition des livraisons 2015 de type individuel ou collectif est légèrement supérieure à celle de l'ensemble du parc avec 94,6 % en bâtiments collectifs et 5,4 % en constructions individuelles.

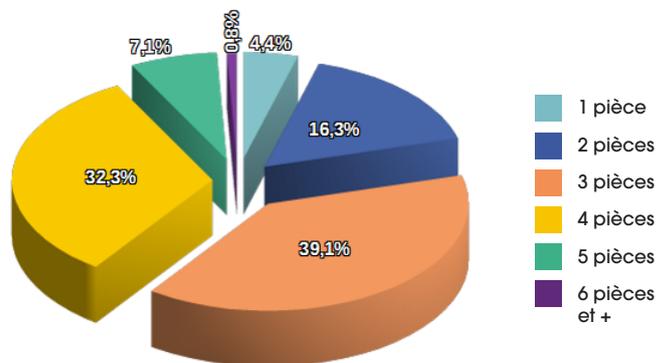
Constructions achevées en 2015

Données : RPLS 2016



Répartition du parc de logement social par typologie de logement

Données : RPLS 2016



L'ÂGE DU PARC : des logements essentiellement construits avant 1980

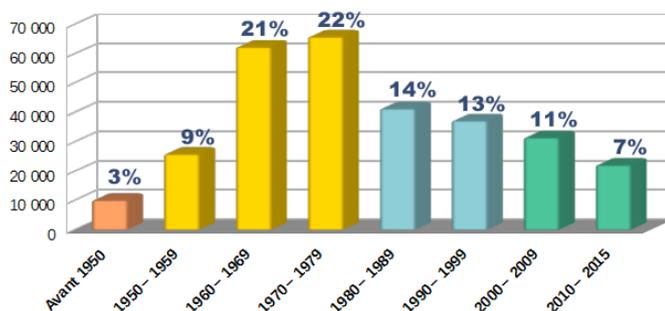
À l'échelle régionale, les logements sociaux construits avant 1980 représentent plus de la moitié du parc des bailleurs (55 %). La part récente construite depuis 2000 s'élève à 18 %.

Les Bouches-du-Rhône et le Vaucluse disposent majoritairement d'un parc ancien (63 %) dont la construction est antérieure à 1980.

A contrario, dans les Alpes-de-Haute-Provence, les logements sociaux livrés avant 1980 ne représentent que 30 % du parc des bailleurs.

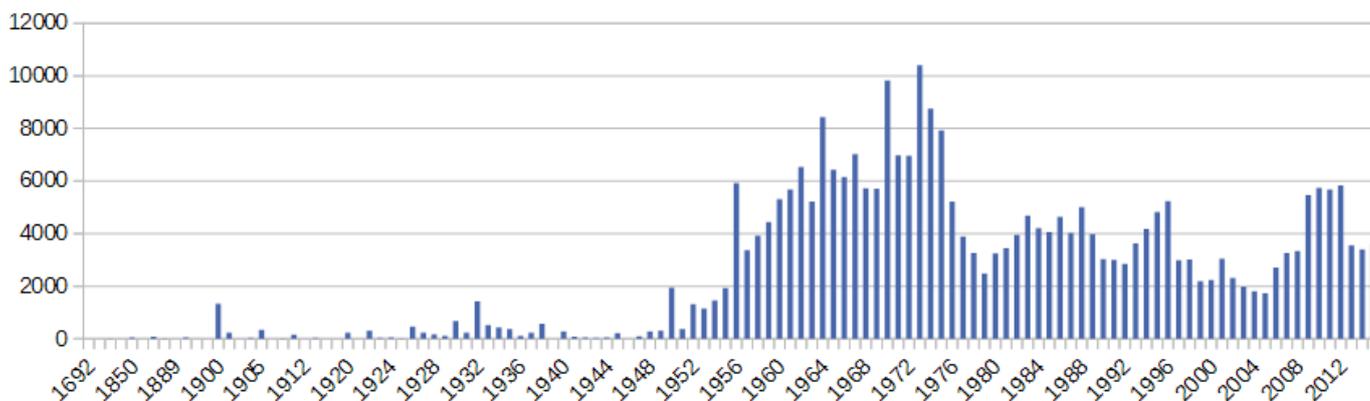
Répartition du parc par période de construction

Données : RPLS 2016



Répartition du parc par année de construction

Données : RPLS 2016



ÉTIQUETTES ÉNERGIE ET GAZ À EFFET DE SERRE

Au 1er janvier 2016, les étiquettes Énergie et Gaz à Effet de Serre (GES) des logements du parc des bailleurs sociaux sont renseignés à 65 % (diagnostics de performance énergétique (DPE) réalisés).

Concernant la quantité d'énergie consommée, 89 % des logements se situent de la classe D (consommation énergétique moyenne) à la classe A (consommation très basse).

La part de logements très peu émissifs en GES (classe A) à moyennement émissifs (classe D) s'élève à 65 % du parc.

DÉFINITION

Le Répertoire des logements locatifs sociaux des bailleurs sociaux (RPLS)

Le RPLS présente, au 1er janvier d'une année, le patrimoine des bailleurs propriétaires des logements locatifs sociaux (nombre de logements, modifications intervenues au cours de l'année écoulée, localisation, taux d'occupation, mobilité, niveau des loyers, financement et conventionnement).

Le répertoire concerne :

- les organismes d'HLM visés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH),
- les sociétés d'économie mixte visées à l'article L. 481-1 du CCH,
- l'association foncière logement mentionnée à l'article L. 313-34 du CCH
- les sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues pour au moins 99 % par cette association,
- les organismes bénéficiant de l'agrément prévu à l'article L. 365-2 du CCH.

Étiquettes énergie et gaz à effet de serre des logements sociaux en PACA

Données : RPLS 2016

