

Le parc locatif des bailleurs sociaux* au 1er janvier 2014

Au 1er janvier 2014, près de 295 500 logements locatifs sociaux sont comptabilisés en Provence-Alpes-Côte d'Azur, soit une progression de 1,0 % sur un an. Au cours de l'année 2013, 2 025 logements locatifs sociaux sont sortis du parc, parmi lesquels 925 logements pour vente à l'occupant et 477 pour démolition. Durant cette période, près de 5 600 logements ont été mis en service, dont 68 % de constructions neuves.

La proportion de logements vacants représente 2,3 % du parc total, près d'un point de moins que sur l'ensemble du territoire français (3,1%).

Dans la région, le taux de mobilité s'élève à 7,7 %. Il demeure faible et se situe après la Corse (5,9 %) et l'Île-de-France (6,4 %), régions qui affichent les taux de mobilité les plus bas en raison d'une forte tension du marché de l'immobilier (France entière : 9,7 %).

Un ralentissement de la progression du parc

Situation identique à toutes les régions métropolitaines, la progression du parc (+ 1,0 % au 1er janvier 2014) ralentit en PACA : c'est plus d'un point de croissance de perdu par rapport à l'année précédente. Cette progression place la région au même niveau que la Haute-Normandie et le Nord-Pas-de-Calais. Bien que situé à un rythme plus bas, le développement du parc social se poursuit dans cinq des six départements de la région, il varie de 0,3 % pour les Alpes-Maritimes à 1,9 % pour le Var. Depuis plusieurs années, la répartition départementale du parc dans la région reste stable d'une année sur l'autre.

Dans les chefs-lieux des départements, l'évolution du parc de logements sociaux varie sensiblement. Le parc progresse à Marseille (0,7 %) et Toulon (1,3%), a contrario diminue à Nice (-0,8 %), Avignon (-0,3 %), Gap (-0,1 %) et Digne-les-Bains (-4,5 %).

Plus d'un quart des logements sociaux de la région sont situés en Zone Urbaine Sensible (ZUS) ; la proportion dépasse un tiers des logements locatifs sociaux (LLS) dans les Bouches-du-Rhône et situe ce département au septième rang sur les quatre-vingt-seize départements métropolitains au regard du poids des logements sociaux situés en ZUS.

Le parc locatif social au 1er janvier 2014

	Nombre de logements	Répartition sur la région	Evolution 2013-2014 (en %)	% de logements en ZUS
Alpes-de-Haute-Provence	5 994	2,0	-2,9	4,2
Hautes-Alpes	7 611	2,6	0,0	0,0
Alpes-Maritimes	48 929	16,6	0,3	21,2
Bouches-du-Rhône	156 044	52,8	1,2	33,4
Var	44 675	15,1	1,9	17,7
Vaucluse	32 196	10,9	0,8	21,3
PACA	295 449	100,0	1,0	26,2
France entière	4 772 670	6,2⁽¹⁾	0,9	22,9

Source : SOeS, RPLS au 1er janvier 2014

(1) Le parc de la région représente 6,2 % du total France entière

En 2013, une baisse des mises en service*

Au cours de l'année 2013, près de 5 600 logements ont été mis en service dans le parc locatif social, 761 logements de moins que l'année précédente. Cette baisse du nombre de nouvelles mises en location dans la région se retrouve à l'échelon France entière.

Deux tiers (68 %) des nouvelles mises en location dans la région sont des **constructions neuves**. Cette part de constructions neuves a fortement reculé, plus de dix-sept points de moins qu'en 2012. Les Hautes-Alpes sont le seul département de la région où toutes les nouvelles mises en service sont des constructions neuves. A contrario, dans les Alpes-de-Haute-Provence, le taux de nouvelles mises en location neuves enregistré est le plus faible de tous les départements français : moins d'un logement sur deux.

En PACA, les nouvelles mises en location sont **conventionnées** pour 86 % d'entre elles, le septième taux le plus faible de toutes les régions françaises.

Dans les Bouches-du-Rhône, quatre mises en location sur cinq sont des logements conventionnés, alors que dans le Var, les nouvelles mises en location sont presque toutes des logements conventionnés.

Nouvelles mises en location

	2013		2012	
	Nombre de logements	% ⁽¹⁾	Nombre de logements	% ⁽¹⁾
Alpes-de-Haute-Provence	556	10,0	189	3,0
Hautes-Alpes	34	0,6	176	2,8
Alpes-Maritimes	778	14,0	1 309	20,7
Bouches-du-Rhône	2 684	48,2	3 323	52,4
Var	908	16,3	876	13,8
Vaucluse	612	11,0	460	7,3
PACA	5572	100	6 333	100
France métropolitaine	77 206	7,2⁽²⁾	84 503	7,5⁽²⁾
France entière	82 582	6,7⁽³⁾	88 818	7,1⁽³⁾

Source : SOeS, RPLS au 1er janvier 2014

(1) part départementale des mises en location

(2) part des mises en location de la région en France métropolitaine

(3) part des mises en location de la région en France entière

Vacance* et mobilité demeurent plutôt faibles dans la région

Au 1er janvier 2014, le taux régional de vacance totale* reste faible (2,3 %) comparativement au taux moyen français (3,1 %). La région enregistre le cinquième taux de vacance le plus faible de la métropole. Dans les Alpes-de-Haute-Provence, la vacance totale est deux fois plus élevée qu'en PACA, et supérieure de plus de deux points à celle observée sur la France entière.

La vacance structurelle (supérieure à trois mois) est, au 1er janvier 2014, en légère baisse de -0,4 point dans la région ; pour la première année depuis 2012, elle représente 1,2 % des logements loués ou proposés à la location. Cette part atteint 3 % dans les Alpes-de-Haute-Provence.

Dans la région, 29 % des logements vacants sont situés en zone urbaine sensible (ZUS). Parmi ces logements, sept sur dix affichent une vacance supérieure à trois mois. Dans le Var, tous les logements vacants depuis plus de trois mois sont situés en ZUS, tandis que dans les Alpes-Maritimes, la proportion est de trois logements sur cinq seulement.

En 2013, le taux de mobilité* de la région s'élève à 7,7 %, similaire à celui de 2012 (+0,1 point). Pour la quatrième année consécutive, il reste inférieur au taux national. Le taux de mobilité en PACA est le troisième taux le plus faible de France métropolitaine, juste après la Corse (5,9 %) et l'Île-de-France (6,4 %). Seul le taux de mobilité des Hautes-Alpes dépasse la moyenne nationale et rapproche ce département du taux régional le plus élevé (13,1 %), enregistré en Limousin. Parmi les quatre-vingt-seize départements de métropole, les Alpes-de-Haute-Provence enregistrent le taux de mobilité le plus faible de tous (3,6 %).

A l'échelle nationale, près d'un logement sur dix des logements locatifs sociaux en exploitation depuis au moins un an, a fait l'objet d'un emménagement.

Taux de vacance et de mobilité dans le parc

	Logements en service ⁽¹⁾	Taux de vacance au 01/01/2014		Emménagements en 2013 ⁽²⁾
		Totale	> 3 mois	
Alpes-de-Haute-Provence	5 909	5,3	3,0	3,6
Hautes-Alpes	7 578	2,5	1,1	11,8
Alpes-Maritimes	46 486	1,6	0,8	7,1
Bouches-du-Rhône	150 211	2,3	1,2	7,5
Var	43 048	2,5	1,4	7,8
Vaucluse	31 468	3,0	1,5	9,4
PACA	284 773	2,3	1,2	7,7
France métropolitaine	4 452 513	3,0	1,6	9,7
France entière	4 558 800	3,1	1,6	9,7

Source : SOeS, RPLS au 1er janvier 2014

(1) Nombre de logements loués ou proposés à la location au 01/01/2014

(2) Proportion de logements ayant fait l'objet d'un emménagement en 2013

Une disparité dans les loyers

Au 1er janvier 2014, le loyer mensuel moyen par mètre carré de surface habitable est de 5,71 euros sur l'ensemble de la région, légèrement supérieur à celui pratiqué en France entière (5,64 euros/m²). PACA se situe juste après l'Île-de-France (6,62 euros) où le loyer mensuel moyen est le plus élevé de France.

Les Alpes-Maritimes se démarquent des autres départements de la région, avec un loyer mensuel moyen de 6,32 euros par mètre carré. Parmi tous les départements de France métropolitaine, il se situe en quatrième position des loyers les plus élevés, après Paris, les Hauts-de-Seine et le Val-de-Marne où les loyers varient de 7,88 euros à 6,46 euros au mètre carré. Le loyer moyen le plus faible est enregistré dans l'Aveyron avec 4,38 euros au mètre carré.

Loyer moyen
(exprimé par mètre carré de surface habitable*)

	Nombre de logements	Loyer moyen au m ²
Alpes-de-Haute-Provence	5 598	5,53
Hautes-Alpes	7 385	5,06
Alpes-Maritimes	45 759	6,32
Bouches-du-Rhône	146 811	5,70
Var	41 980	5,53
Vaucluse	30 522	5,29
PACA	278 055	5,71
France entière	4 448 839	5,64

Source : SOeS, RPLS au 1er janvier 2014

Champ : logements dont un loyer en principal et la surface habitable sont renseignés.

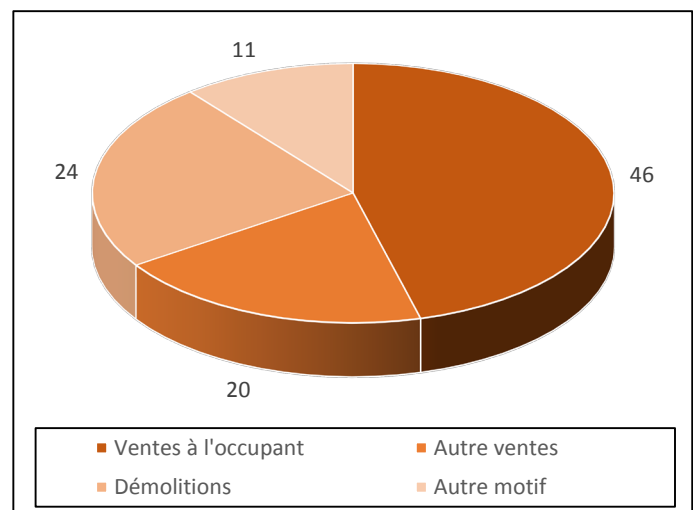
Près d'un logement sur deux vendu à l'occupant

Durant l'année 2013, plus de 2 000 logements sont sortis du parc locatif social des bailleurs régionaux, dont près de la moitié vendus aux locataires occupants et un quart démolis. Parmi les 925 logements locatifs sociaux (LLS) vendus aux locataires occupants, 669 se situent dans les Alpes-de-Haute-Provence (soit près de 10 % du parc 2013 vendus à ses occupants) et 167 dans les Bouches-du-Rhône.

Dans la région, les LLS composés de trois et quatre pièces représentent 70 % des ventes aux locataires. Le constat est identique au niveau départemental. Dans les Alpes-de-Haute-Provence et les Alpes-Maritimes, leurs ventes représentent plus de trois logements sur cinq.

Parmi les 477 LLS démolis, 398 se situent dans le département des Bouches-du-Rhône et sont en grande majorité des logements de trois et quatre pièces construits depuis plus de trente ans. 198 LLS, construits avant 1972, ont été détruits dans la ville de Marseille.

Répartition des sorties du parc locatif social en PACA
(en %)



Source : DREAL PACA, RPLS au 1er janvier 2014

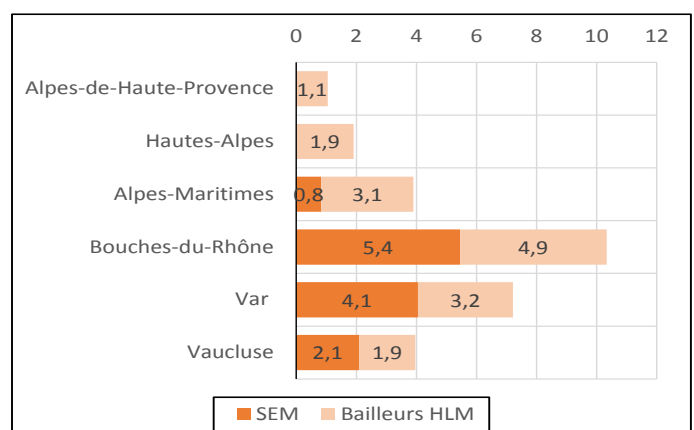
Autre motif : logement restructuré ou qui n'est plus un logement ordinaire

Un logement sur treize est non conventionné

En PACA, la part des logements sociaux non conventionnés représente moins de 8 % du parc total, le cinquième taux le plus élevé des régions métropolitaines, similaire à celui de la France métropolitaine (8,1 %). La répartition des logements non conventionnés est sensiblement identique entre les Sociétés à économie mixte (SEM) et les bailleurs HLM, respectivement 3,9 % et 3,8 %.

La part des logements sociaux dans les Bouches-du-Rhône (10,3 %) est plus de deux points au dessus de la moyenne nationale ; au contraire, dans les Alpes-de-Haute-Provence et les Hautes-Alpes, elle est en dessous de 2 % des logements sociaux.

Part des logements non conventionnés dans le parc locatif social au 1er janvier 2014 (en %)



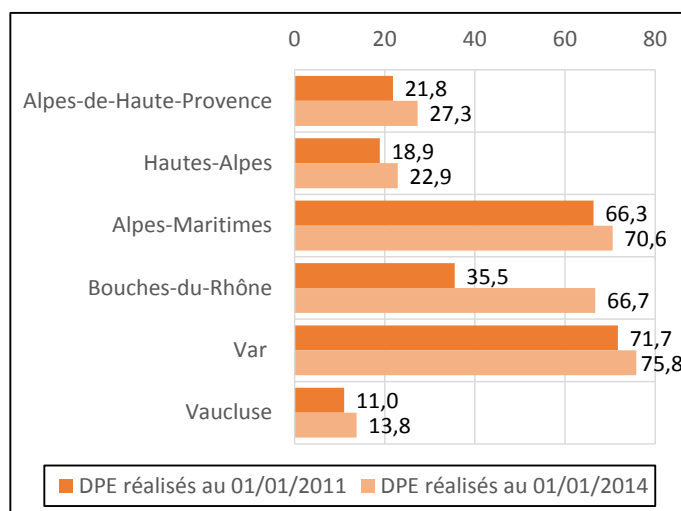
Source : DREAL PACA, RPLS au 1er janvier 2014

Un diagnostic de performance énergétique* connu dans trois logements sur cinq

Au 1er janvier 2014, le nombre de diagnostics de performance énergétique*(DPE) réalisés est en hausse : un DPE a ainsi été réalisé dans trois logements sociaux sur cinq. La proportion de DPE réalisés atteint trois logements sur quatre dans les Bouches-du-Rhône, mais seulement un logement sur sept dans le Vaucluse⁽¹⁾.

Sur la totalité des logements des bailleurs sociaux ayant bénéficié de la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique, la classe de consommation d'énergie est comprise entre A et C dans un logement sur deux. Dans deux logements sur cinq, la consommation énergétique sur les émissions à effet de serre est comprise entre la classe A et la classe C.

Proportion de logements bénéficiant d'un DPE



Source : DREAL PACA, RPLS au 1er janvier 2014

(1) Dans le département du Vaucluse, les données afférentes aux diagnostics de performance énergétique n'ont pas été communiquées par les bailleurs pour 85 % des logements locatifs sociaux du département.

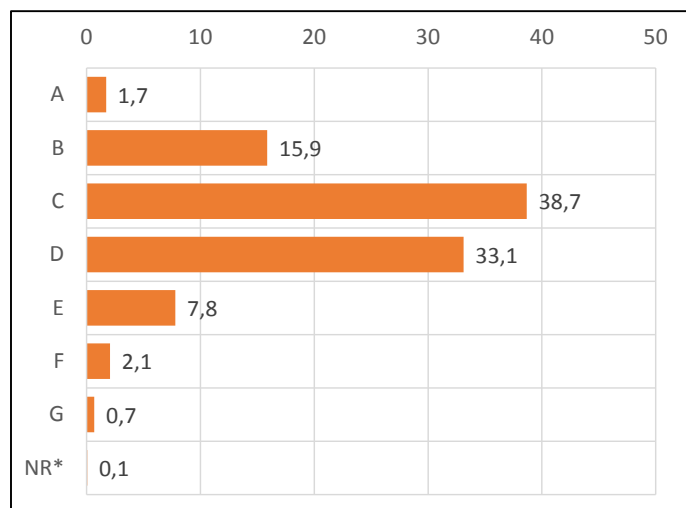
Près d'un logement sur deux a une consommation énergétique faible

En France, la consommation énergétique moyenne de tous les types de logement confondus se situe en classe D. En PACA, un tiers des logements sociaux a une consommation énergétique en classe D. Neuf logements sur dix ont une consommation énergétique modérée, comprise entre les classes A et D. Les logements économes, en classe A et B, près d'un logement sur deux, sont les plus récents, répondant aux nouvelles normes de construction. Mais il existe encore des logements énergivores, notamment dans les Alpes-de-Haute-Provence (5 %) et les Hautes-Alpes (6 %).

Faibles émissions de gaz à effet de serre dans un logement sur deux

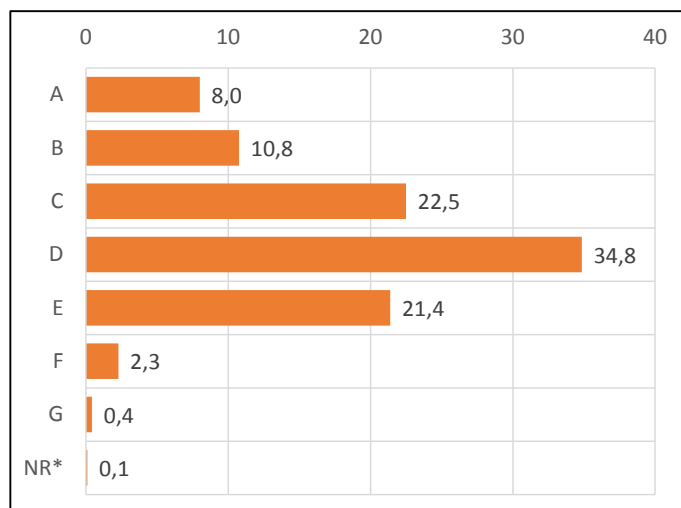
Les logements vertueux en terme de préservation du climat sont ceux dont les émissions de gaz à effet de serre (GES) sont estimées faibles. Parmi les logements ayant bénéficié d'un DPE, l'évaluation des émissions de gaz à effet de serre est comprise entre les classes A et D dans trois logements du parc sur quatre, un résultat moins satisfaisant que la consommation énergétique. Dans le département des Bouches-du-Rhône, la proportion est de deux logements sociaux sur trois. A l'échelle de la région PACA, les logements sont moins performants dans le classement GES que dans celui de l'énergie.

Classe de consommation d'énergie (en %)



Source : DREAL PACA, RPLS au 1er janvier 2014
NR : non renseigné

Classe d'impact des consommations d'énergie sur effet de serre (en %)

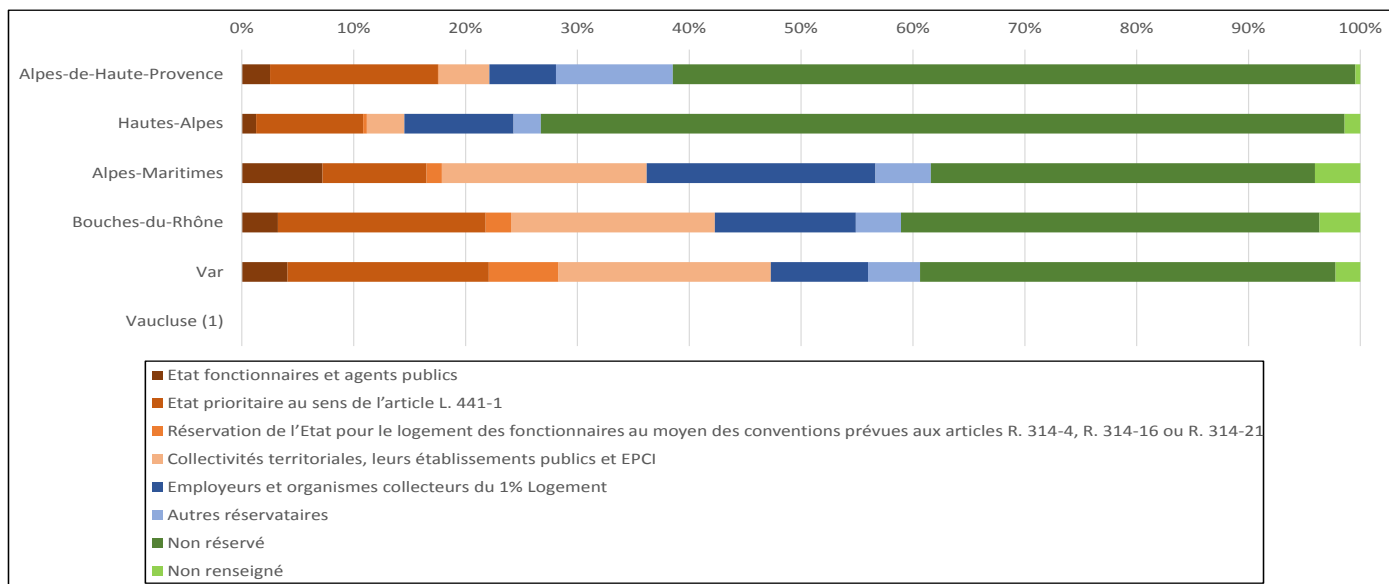


Source : DREAL PACA, RPLS au 1er janvier 2014
NR : non renseigné

Plus d'un logement sur deux réservé dans le contingent prévu par le conventionnement

Dès lors que l'Etat participe financièrement à la construction de logements sociaux par les bailleurs HLM ou SEM, un quota de réservation lui est attribué. Tandis que 92 % des logements du parc locatif social de PACA sont conventionnés au 1er janvier 2014, seulement la moitié⁽¹⁾ des logements sont déclarés réservés. Dans les départements des Alpes-Maritimes et du Var, 60 % des logements sociaux sont réservés dont près de 20 % pour les collectivités territoriales, leurs établissements publics et EPCI. Les Bouches-du-Rhône frolent également le seuil de 60 % de réservation

Part des affectations des logements du parc locatif social ⁽¹⁾



Source : SOeS, RPLS au 1er janvier 2014
Champ : logements conventionnés

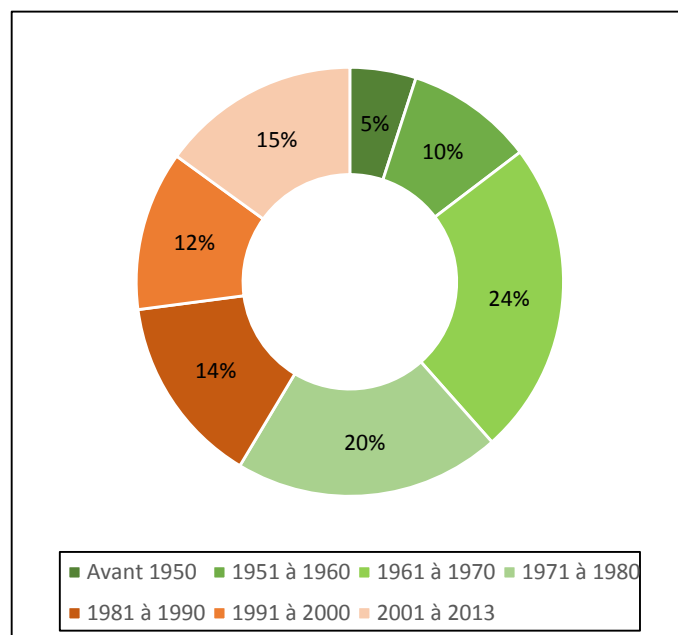
(1) Dans le département du Vaucluse, les données afférentes aux diagnostics de performance énergétique n'ont pas été communiquées par les bailleurs pour 85 % des logements locatifs sociaux du département.

Deux logements construits sur cinq ont plus de quarante ans

Le parc locatif des bailleurs sociaux de la région, majoritairement construit avant 1980, est relativement ancien, pour deux logements sur cinq, avec un fort pic de construction entre 1961 et 1970. Pendant cette décennie, un logement locatif social (LLS) sur quatre a été réalisé dans la région.

Au niveau départemental, la part de LLS construits avant les années quatre-vingt représente près de deux logements sur trois, dans le parc social des Bouches-du-Rhône et du Vaucluse. Dans ces deux départements, la construction de logements sociaux a été beaucoup plus forte dans les années soixante alors que le parc social est plus récent dans les Alpes-de-Haute-Provence, les Hautes-Alpes et les Alpes-Maritimes puisque sa construction est majoritairement postérieure aux années quatre-vingt. Ainsi, 51 % du parc des Alpes-de-Haute-Provence date de la décennie 1991-2000.

Age du parc des bailleurs locatifs sociaux



Source : SOeS, RPLS au 1er janvier 2014

Définitions de quelques termes utilisés dans le répertoire

Année de mise en location = année d'entrée d'un logement dans le parc locatif social.

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

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 2014 a pris effet dans le courant de l'année 2013.

Logements nouvellement mis en service = logements locatifs sociaux mis en location entre le 02 janvier année N-1 et le 1er janvier année N. 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.

Logement conventionné = il s'agit d'une convention conclue entre l'État et les propriétaires bailleurs de logements locatifs qui conditionne l'ouverture du droit à l'aide personnalisée au logement (APL) pour les locataires qui remplissent les conditions d'octroi.

Logement vacant = logement proposé à la location mais non attribué.

Vacance de courte durée = le logement est vacant pour une durée inférieure ou égale à 3 mois (entre le départ d'un locataire et l'arrivée du suivant).

Vacance dite structurelle = le logement est vacant depuis plus de 3 mois (logement pour lequel le bailleur ne trouve pas de locataire).

Vacance totale = vacance de courte durée + la vacance structurelle.

Taux de vacance = logements vacants parmi les logements proposés à la location / logements proposés à la location. Sont exclus les logements vides.

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 habitable.

Surface habitable = surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres.

Diagnostic de performance énergétique (DPE) = document informatif qui donne un aperçu de la performance énergétique d'un logement par une estimation de sa consommation énergétique et de son taux d'émission de gaz à effet de serre. Le DPE doit être réalisé dans tous les logements d'habitation, exceptés ceux destinés à être occupés moins de quatre mois par an. Il est valable 10 ans. Pour mesurer la performance énergétique d'un logement, le professionnel utilise deux étiquettes :

- une étiquette « énergie » indiquant la consommation énergétique annuelle du logement sur une échelle allant de A (consommation faible, inférieure à 51 kilowattheures/m²) à G (consommation importante, supérieure à 450 kilowattheures/m²),
- une étiquette « climat » indiquant l'impact annuel de cette consommation énergétique sur les émissions de gaz à effet de serre sur une échelle allant de A (émission faible, inférieure à 6 kilos d'équivalent carbone/m²) à G (émission importante, supérieure à 80 kilos d'équivalent carbone/m²)

Contingent de réservation = le décret en Conseil d'État prévu à l'article L. 441-2-6 du code de la construction et de l'habitat, détermine les conditions dans lesquelles les logements construits, améliorés ou acquis et améliorés avec le concours financier de l'État ou ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement et appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré ou gérés par ceux-ci sont attribués par ces organismes.

Méthodologie

Le champ géographique du répertoire au 1er janvier 2014 est la France entière (Mayotte n'est pas enquêté dans le cadre de RPLS). Les bailleurs sociaux interrogés pour RPLS sont définis par l'article L.411-10 du code de la construction et de l'habitation (CCH). 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 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.

Pour plus de détails sur les évolutions de périmètre :

Vous pouvez consulter le site internet www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr rubrique Logement-construction/Logement social/Parc des logements locatifs des bailleurs sociaux



Pour en savoir plus : www.paca.developpement-durable.gouv.fr
www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr

DREAL PACA : 16 rue Antoine Zattara - CS 70248 - 13331 Marseille Cedex 3 - Tel. : 04 91 28 40 40
Service Connaissance, Aménagement durable et Evaluation (SCADE) / Unité Information Connaissance (UIC)
Réalisation : Catherine LOOSE - Nathalie PIERRON