

Le parc locatif des bailleurs sociaux* au 1er janvier 2013

Au 1er janvier 2013, plus de 292 500 logements locatifs sociaux sont comptabilisés en Provence-Alpes-Côte d'Azur, soit une progression de 2,2 % sur un an. Au cours de l'année 2012, 1 262 logements locatifs sociaux sont sortis du parc, parmi lesquels 639 pour vente, 384 pour démolition, 53 pour changement d'usage, 73 pour fusion et 113 pour d'autres motifs. Durant cette période, 6 333 logements ont été mis en service ; 85 % sont des constructions neuves.

De même qu'en 2012, la proportion de logements vacants représente 2,7 % du parc total, soit 0,5 point de moins que sur l'ensemble du territoire français. En PACA, le taux de mobilité s'élève à 7,6 %, juste après ceux de Corse (6,5 %) et d'Île de France (6,7 %), régions qui affichent les taux de mobilité les plus faibles (France entière : 9,9 %).

Parmi les logements en exploitation depuis au moins un an, un logement sur huit a fait l'objet d'un emménagement en PACA, et un sur dix à l'échelon national.

Une progression du parc supérieure à celle de la France entière

Avec une progression de 2,2 % du nombre de Logements Locatifs Sociaux (LLS), la région PACA se situe en quatrième position, après les régions Midi-Pyrénées et Corse (2,9 %), puis l'Aquitaine (2,5 %). Au 1er janvier 2013, la progression du parc social se poursuit dans tous les départements de la région.

Les départements littoraux regroupent 85 % du parc, dont celui des Bouches-du-Rhône qui en concentre plus de la moitié, avec plus de 154 000 logements sociaux. Depuis plusieurs années, la répartition départementale du parc reste stable d'une année sur l'autre.

En PACA, plus d'un quart des logements sociaux sont situés en Zone Urbaine Sensible (ZUS). Cette part représente plus d'un tiers des LLS dans les Bouches-du-Rhône (33,9 %). Dans les chefs-lieux des différents départements de la région, cette proportion de logements sociaux en ZUS atteint près de la moitié des LLS pour les villes de Marseille (49,1 %) et de Nice (49,5 %), plus du tiers pour Avignon (36,7 %), plus du quart pour Toulon (28,6 %) et moins d'un cinquième pour Digne-les-Bains (17,1 %).

Le parc locatif social au 1er janvier 2013

	Nombre de logements	Répartition sur la région	Evolution 2012-2013 (en %)	% de logements en ZUS
Alpes-de-Haute-Provence	6 170	2,1	4,8 ⁽¹⁾	4,2
Hautes-Alpes	7 608	2,6	3,3	0,0
Alpes-Maritimes	48 778	16,7	3,3	21,7
Bouches-du-Rhône	154 207	52,7	1,9	33,9
Var	43 825	15,0	2,2	18,1
Vaucluse	31 948	10,9	1,3	21,4
PACA	292 536	100,0	2,2	26,6
France métropolitaine	4 595 614	6,4⁽²⁾	1,6	23,1
France entière	4 727 954	6,2⁽³⁾	1,6	23,2

Source : SOeS, RPLS au 1er janvier 2013

(1) L'évolution 2012-2013 est recalculée suite à des rectifications de déclarations de bailleurs pour 2012

(2) Le parc de la région représente 6,4 % du total France métropolitaine

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

En 2012, une hausse des mises en service*

Au cours de l'année 2012, 6 333 logements ont été mis en service dans le parc locatif social, soit 1 179 logements de plus que l'année précédente.

85 % des nouvelles mises en location dans la région sont des constructions neuves. Cette proportion de constructions neuves a baissé de plus de sept points par rapport à 2011. Toutes les nouvelles mises en service dans les Hautes-Alpes sont des constructions neuves alors que dans le Vaucluse, seuls quatre logements sur cinq nouvellement mis en location sont neufs.

Dans la région, les nouvelles mises en location sont conventionnées pour 84 % d'entre elles. Dans les Alpes-Maritimes, le taux de logements conventionnés atteint 90 % des logements nouvellement mis en location, 97 % dans le Var et seulement trois logements sur quatre sont conventionnés dans les Bouches-du-Rhône.

De même qu'en France métropolitaine et en France entière, le nombre de mises en location est en hausse dans tous les départements de la région.

Nouvelles mises en location

	2012		2011	
	Nombre de logements	% ⁽¹⁾	Nombre de logements	% ⁽¹⁾
Alpes-de-Haute-Provence	189	3,0	0	0,0
Hautes-Alpes	176	2,8	40	0,8
Alpes-Maritimes	1 309	20,7	934	18,1
Bouches-du-Rhône	3 323	52,4	3 040	59,0
Var	876	13,8	789	15,3
Vaucluse	460	7,3	351	6,8
PACA	6 333	100	5 154	100
France métropolitaine	84 503	-	83 300	-
France entière	88 818	-	87 200	-

Source : SOeS, RPLS au 1er janvier 2013
(1) part départementale des mises en location

Des loyers très disparates dans le logement social

Au 1er janvier 2013, le loyer mensuel moyen par mètre carré de surface habitable est de 5,75 euros sur l'ensemble de la région, presque identique à celui pratiqué en France entière (5,71 euros/m²). La région PACA se situe juste après l'Île-de-France (6,70 euros) dont le loyer mensuel moyen est le plus élevé sur la France entière.

Dans la région, le département des Alpes-Maritimes se démarque, avec un loyer mensuel moyen de 6,40 euros par mètre carré. Parmi tous les départements de France entière, il se situe en quatrième position des loyers les plus élevés, après les départements de Paris, Hauts-de-Seine et Val-de-Marne où les loyers sont respectivement de 8,01 euros, 6,84 euros et 6,48 euros.

Loyer moyen (exprimé par mètre carré de surface habitable²⁾)

	Nombre de logements	Loyer moyen au m ²
Alpes-de-Haute-Provence	5 882	5,55
Hautes-Alpes	7 350	5,07
Alpes-Maritimes	44 955	6,40
Bouches-du-Rhône	145 420	5,74
Var	41 177	5,53
Vaucluse	30 276	5,30
PACA	275 060	5,75
France entière	4 402 499	5,71

Source : SOeS, RPLS au 1er janvier 2013
Champ : logements dont un loyer en principal et la surface habitable sont renseignés.

Une vacance et une mobilité qui demeurent plutôt faibles dans la région

Au 1er janvier 2013, le taux régional de vacance totale* est faible (2,7 %), comparativement au taux moyen français (3,2 %). La région enregistre le sixième taux de vacance le plus faible en France métropolitaine. Sur les 96 départements de métropole, seuls treize départements enregistrent un taux de vacance plus faible que les Alpes-Maritimes.

Au 1er janvier 2013, la vacance structurelle* représente en PACA plus de la moitié de la vacance totale. Cette part est plus élevée dans le département du Vaucluse où elle atteint 65 %. Dans la région, 36 % des logements vacants sont situés en zone urbaine sensible. Parmi ces logements, sept logements sur dix ont une vacance supérieure à trois mois. Dans les départements des Alpes-Maritimes et du Vaucluse, la proportion est de quatre logements sur cinq.

En 2012, le taux de mobilité* de la région s'élève à 7,6 %, en hausse de 0,6 point par rapport à 2011. Pour la troisième 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 (6,5 %) et l'Île-de-France (6,7 %). La région Poitou-Charentes enregistre, quant à elle, le taux de mobilité le plus important : 13,8 %. En France, sur dix logements locatifs sociaux en exploitation depuis au moins un an, un logement au moins a fait l'objet d'un emménagement.

Taux de vacance et de mobilité dans le parc

	Logements en service ⁽¹⁾	Taux de vacance au 01/01/2013		Emménagements en 2012 ⁽²⁾
		Totale	> 3 mois	
Alpes-de-Haute-Provence	6 095	3,5	2,1	10,5
Hautes-Alpes	7 573	2,9	1,5	11,2
Alpes-Maritimes	46 070	2,4	1,4	7,3
Bouches-du-Rhône	149 337	2,6	1,4	7,3
Var	42 404	2,9	1,6	7,7
Vaucluse	31 285	3,2	2,1	7,8
PACA	282 764	2,7	1,5	7,6
France métropolitaine	4 417 780	3,2	1,7	10,0
France entière	4 547 709	3,2	1,7	9,9

Source : SOeS, RPLS au 1er janvier 2013

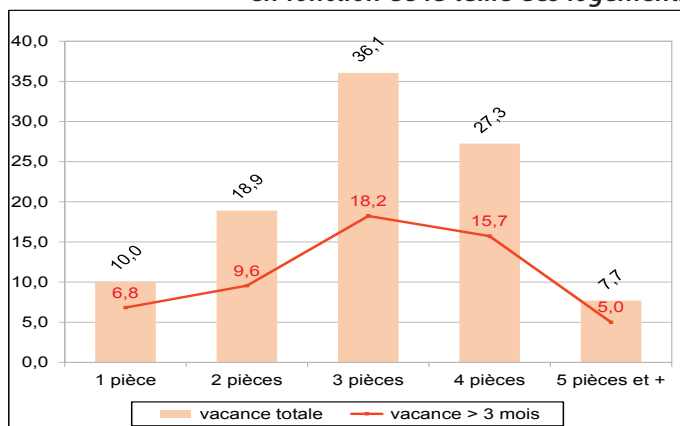
(1) Nombre de logements loués ou proposés à la location au 01/01/2013

(2) Proportion de logements ayant fait l'objet d'un emménagement en 2012

Une vacance plus importante pour les logements de 3 pièces

Au 1er janvier 2013, la répartition des logements par taille de logement est sensiblement identique dans l'ensemble du parc locatif social et dans la vacance totale. Les logements composés de trois et quatre pièces représentent plus de 70 % de l'ensemble des logements du parc, et près des deux tiers de la vacance totale (36 % pour les LLS de 3 pièces et 27 % pour ceux de 4 pièces). Parmi les logements composés de 3 pièces, un logement sur deux est vacant depuis plus de trois mois. Ainsi, sur l'ensemble des logements vacants, toutes tailles confondues, 55,3 % le sont depuis plus de trois mois.

Répartition de la vacance en fonction de la taille des logements

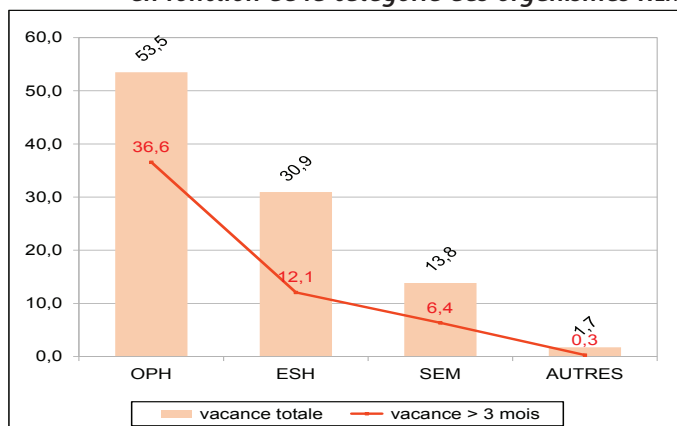


Source : DREAL PACA, RPLS au 1er janvier 2013

Dans l'ensemble des logements vacants : un logement inoccupé sur deux appartient à un OPH

Alors que la vacance totale représente moins de 3 % du parc locatif social en PACA, elle avoisine les 4 % du parc de logements des offices publics de l'habitat (OPH) et des sociétés d'économie mixte (SEM). Sur l'ensemble des logements vacants, 55,3 % sont inoccupés depuis plus de trois mois, parmi lesquels 37 % d'entre eux appartiennent à un OPH.

Répartition de la vacance en fonction de la catégorie des organismes HLM



Source : DREAL PACA, RPLS au 1er janvier 2013

OPH : office public de l'habitat

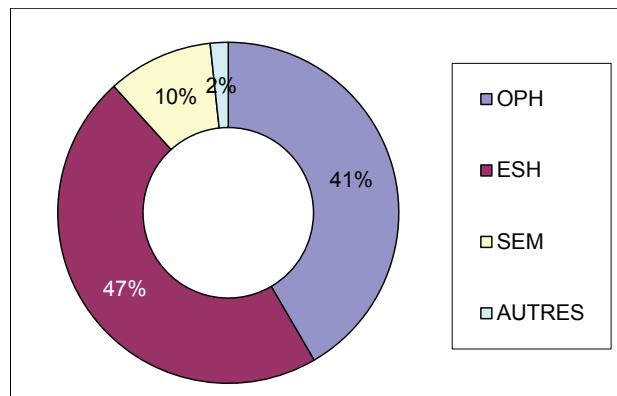
ESH : entreprise sociale de l'habitat

SEM : société d'économie mixte

90 % du parc locatif social détenus par les organismes HLM

Au 1er janvier 2013, près de 90 % des logements du parc locatif social appartiennent à des organismes HLM, offices publics de l'habitat et entreprises sociales pour habitat. Un dixième des logements sont la propriété des SEM (société à économie mixte).

Répartition par type d'organisme HLM

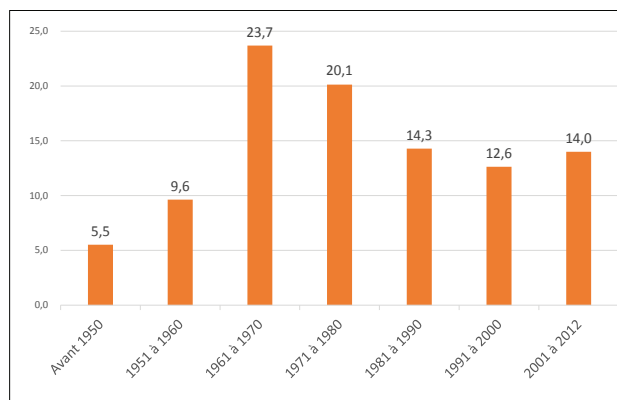


Source : DREAL PACA, RPLS au 1er janvier 2013

Deux cinquièmes des logements du parc locatif social âgés de moins de 30 ans

En 2013, 39 % du parc locatif social a été construit après les années 1980. La construction des logements sociaux du parc au 1er janvier 2013 fait ressortir les décennies 1960 et 1970 avec près de 44 % de logements sociaux construits sur ces deux périodes.

Répartition par tranche d'âge des logements



Source : DREAL PACA, RPLS au 1er janvier 2013

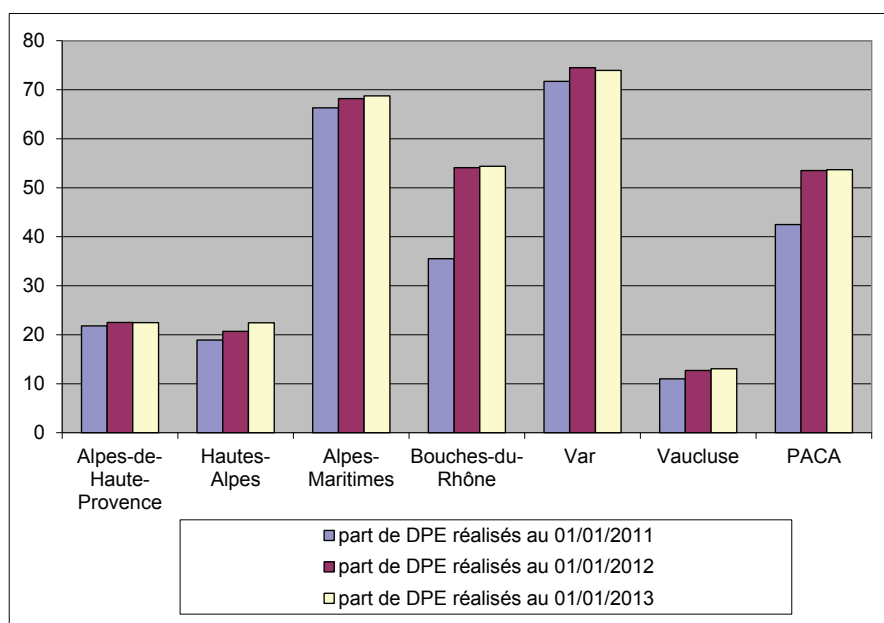
La réalisation d'un diagnostic de performance énergétique dans un logement sur deux

Au 1er janvier 2013, la part de diagnostics de performance énergétique* réalisés est identique à celle de 2012, soit dans un logement sur deux.

Dans le département du Var, un DPE est réalisé dans trois logements sur quatre, alors que dans le Vaucluse pour moins d'un logement sur huit seulement.

Sur la totalité des logements ayant bénéficié de la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique, près d'un tiers des logements révèlent une classe de consommation d'énergie de catégorie D. Les catégories extrêmes ne représentent que 1,3 % (catégorie A) et 0,6 % (catégorie G).

Proportion de logements ayant fait l'objet d'un diagnostic de performance énergétique



Source : DREAL PACA, RPLS au 1er janvier 2013

Le contingent de réservation

Chaque partenaire d'une opération de création de logements locatifs sociaux bénéficie, en contrepartie de sa participation, d'un droit de réservation (de proposition de locataires) sur un certain nombre de logements de cette opération. Ce « contingent de réservation » fait l'objet d'une convention entre le bailleur social et le partenaire concerné :

- l'Etat est réservataire de droit pour 30 % des logements (dont 5 % maximum pour ses agents) au titre des subventions et autres prêts privilégiés accordés ;
- les collectivités territoriales, leurs établissements publics, les établissements publics de coopération intercommunales sont réservataires pour 20 % maximum des logements au titre de l'octroi de garanties d'emprunt ;
- d'autres partenaires comme Action Logement (ex 1 % Logement), de grandes entreprises pour leurs salariés... au titre d'une aide financière ou d'un apport de terrain.

Les logements soumis à une convention de réservation doivent répondre aux conditions cumulatives suivantes :

- ils doivent avoir bénéficié, pour leur construction, leur acquisition ou leur amélioration, d'un concours financier de l'Etat ou être conventionné à l'APL (et être conventionné à l'APL pour les SEM de métropole) ;
- leur propriétaire ou leur gestionnaire doit être un bailleur HLM ou SEM (dans les conditions ci-dessus), sauf pour les logements financés en immeuble à loyer moyen qui entrent tous dans le champ quel que soit leur propriétaire.

En PACA, sur 100 logements sociaux :

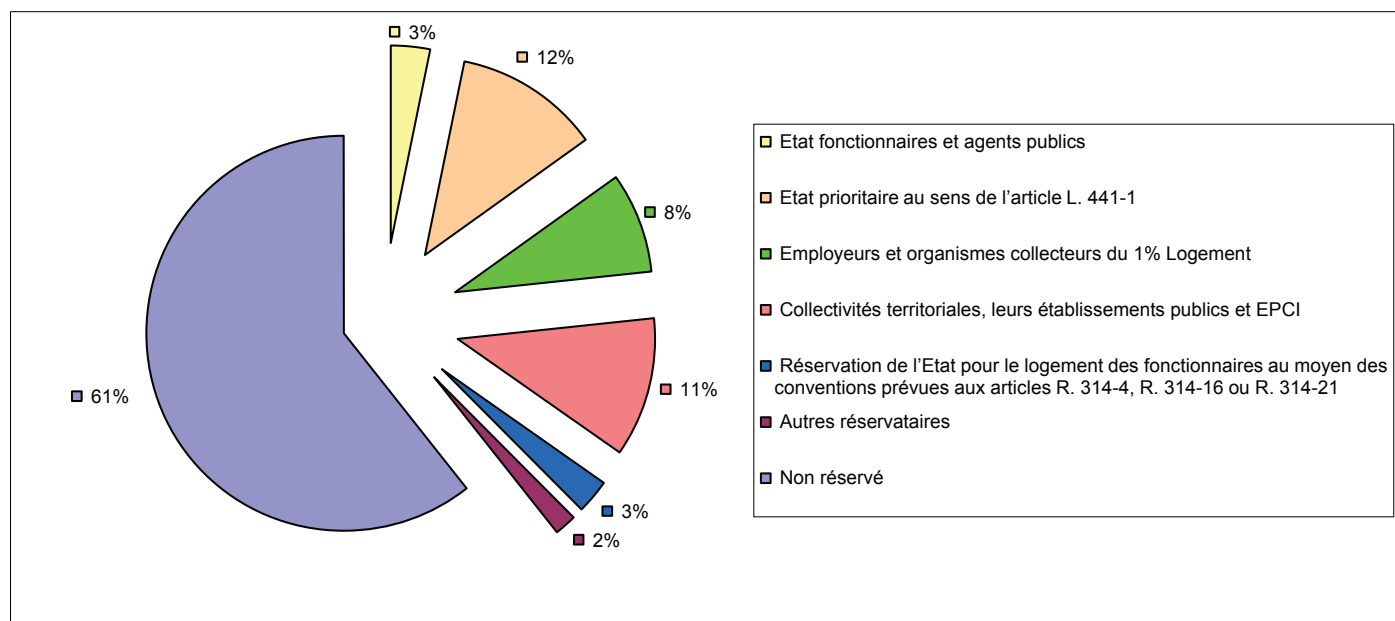
- 61 logements ne font pas l'objet d'une réservation ;
- 10 logements dépendent du contingent de partenaires tels qu'Action Logement ou autres ;
- 29 logements dépendent des contingents de l'Etat et des collectivités territoriales et EPCI.

Parmi ces 29 logements, 12 logements sont réservés au titre des ménages prioritaires (Etat prioritaire).

Les bénéficiaires prioritaires de ces logements sont :

- des personnes handicapées ou des familles ayant à leur charge une personne handicapée ;
- des personnes mal logées, défavorisées ou rencontrant des difficultés particulières de logement ;
- des personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- des personnes mal logées ;
- de personnes mariées, en concubinage ou pacsées, justifiant de violences au sein du couple ou bien entre les partenaires.

Réservataires des logements du parc locatif social au 01/01/2013



Source : DREAL PACA, RPLS au 1er janvier 2013
Champ : logements proposés à la location au 01/01/2013

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 2013 a pris effet dans le courant de l'année 2012.

Logement nouvellement mis en service : logement locatif social dont l'année de mise en location est 2012 ou 2013 (au 1er janvier). Il s'agit soit d'un logement neuf, soit d'un logement remis en location après travaux de réhabilitation, soit d'un logement qui ne faisait pas partie du parc locatif des bailleurs sociaux avant son acquisition. Les nouvelles mises en service 2012 sont comprises entre le 02/01/2012 et le 01/01/2013. Les nouvelles mises en service 2011 sont comprises entre le 01/01/2011 et le 01/01/2012.

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 (départ d'un locataire et arrivée du suivant)
- vacance 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

Logement vide : logement non occupé et non proposé 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'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres.

DPE : Le diagnostic de performance énergétique est un 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. 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 répertoire du parc locatif des bailleurs sociaux (RPLS) mis en place en 2011, a succédé à l'enquête sur le parc locatif social (EPLS), réalisée pour la dernière fois en 2010. Cette évolution s'est accompagnée notamment d'un changement du champ des organismes et des logements. Du fait des changements de définition et de mode de collecte, les résultats RPLS NE SONT PAS DIRECTEMENT COMPARABLES avec les résultats issus de EPLS au 1er janvier 2010 et des années antérieures.

RPLS au 1er janvier 2013 : deuxième année sur le champ complet du RPLS et 11 nouvelles variables ajoutées.

Le champ géographique du répertoire au 1er janvier 2013 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 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