

Juillet 2013

### Le Parc Locatif des bailleurs sociaux\* au 1er janvier 2012

Au 1<sup>er</sup> janvier 2012, près de 285 800 logements locatifs sociaux sont comptabilisés en Provence-Alpes-Côte d'Azur. La progression du parc social en 2012 a été de 1,6 %. Au cours de l'année 2011, 1 700 logements locatifs sociaux sont sortis du parc pour 5 600 nouvelles mises en service.

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

Le taux de mobilité s'élève à 7,0 %. Il se situe juste après celui de la Corse (6,1 %), qui affiche le plus faible taux de mobilité de la France métropolitaine, où la moyenne s'établit à 10,1 %.

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

#### Progression du parc plus importante dans le Var

Au 1<sup>er</sup> janvier 2012, le parc progresse dans tous les départements de la région. Le Var enregistre l'évolution la plus importante (2,5 %), tandis que les Alpes-de-Haute-Provence et les Hautes-Alpes enregistrent une évolution inférieure à 0,5%.

Comme l'année précédente, l'évolution du parc dans les Bouches-du-Rhône est presque identique à celle de la France entière.

Les Bouches-du-Rhône concentrent plus de la moitié du parc avec plus de 151 300 logements, tandis que les deux autres départements alpins moins de 5 % du parc.

Depuis plusieurs années, la répartition du parc par département reste stable d'une année sur l'autre.

#### Le parc locatif social au 1<sup>er</sup> janvier 2012

Département	Parc Locatif social au 01/01/ 2012	Répartition du parc sur la région	Evolution 2011-2012 (en %)
Alpes-de-Haute-Provence	5 418	1,9	0,4
Hautes-Alpes	7 368	2,6	0,2
Alpes-Maritimes	47 227	16,5	2,0
Bouches-du-Rhône	151 339	53,0	1,8
Var	42 874	15,0	2,5
Vaucluse	31 527	11,0	0,9
<b>PACA</b>	<b>285 753</b>	<b>100</b>	<b>1,6</b>
<b>France entière</b>	<b>4 652 299</b>	<b>6,2*</b>	<b>1,7</b>

Source : DREAL PACA, RPLS au 1er janvier 2012

\*6,2 % du total France entière

## En 2011, une baisse des mises en service\*

Au cours de l'année 2011, 5 154 logements ont été mis en service dans le parc locatif social, soit 1 118 logements de moins que l'année précédente.

Le nombre de mises en location a baissé dans tous les départements, excepté dans les Bouches-du-Rhône où 446 logements ont été mis en service.

La priorité est donnée à la construction de logements collectifs, qui représentent 93,4% des nouveaux logements. De par l'importance du nombre de logements collectifs du Parc Locatif Social, la région se situe en troisième

position, après l'Île-de-France 97,0 % et l'Alsace 95,1 %. 92,4 % des nouvelles mises en location sont neuves. Après une baisse de 8 points en 2010, la part des constructions neuves est identique à celle de 2009.

### Nouvelles mises en location

Département	Nombre de mises en location 2011	Nombre de mises en location 2010	Part départementale des mises en location en 2011 (en %)	Part départementale des mises en location en 2010 (en %)
Alpes-de-Haute-Provence	0	126	0,0	2,0
Hautes-Alpes	40	524	0,8	8,3
Alpes-Maritimes	934	1 108	18,1	17,7
Bouches-du-Rhône	3 040	2 594	59,0	41,4
Var	789	819	15,3	13,1
Vaucluse	351	1 101	6,8	17,5
<b>PACA</b>	<b>5 154</b>	<b>6 272</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Source : SOeS, RPLS au 1er janvier 2012

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

Au 1<sup>er</sup> janvier 2012, 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.

Le taux de mobilité\* de la région s'élève à 7,0 %, en hausse de 0,2 point par rapport à 2010. Comme l'année précédente, il reste inférieur au taux national : en France, 10,0 % des logements locatifs sociaux (LLS) en exploitation depuis au moins un an ont fait l'objet d'un emménagement. Le taux de mobilité en PACA est le deuxième taux le plus faible de France Métropolitaine, juste après la Corse (6,1%). La région Midi-Pyrénées enregistre, quant à elle, le taux de mobilité le plus important : 14%.

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

Département	Proportion de logements vacants au 01/01/2012	Proportion de logements ayant fait l'objet d'un emménagement en 2011
Alpes-de-Haute-Provence	3,8	4,3
Hautes-Alpes	2,6	11,2
Alpes-Maritimes	2,5	6,7
Bouches-du-Rhône	2,7	6,6
Var	2,4	8,0
Vaucluse	3,3	7,6
<b>PACA</b>	<b>2,7</b>	<b>7,0</b>
<b>France Entière</b>	<b>3,2</b>	<b>10,0</b>

Source : DREAL PACA, RPLS au 1er janvier 2012

## Disparité dans les loyers

Au 1<sup>er</sup> janvier 2012, le loyer mensuel moyen par mètre carré de surface habitable est de 5,60 euros sur l'ensemble de la région, presque identique au loyer mensuel moyen pratiqué en France entière : 5,61 euros par m2 de surface habitable. La région PACA est la deuxième région de France métropolitaine, derrière l'Île-de-France (6,64 euros par m2), dont le loyer mensuel moyen est le plus élevé de France.

Dans la région, seul le département des Alpes-Maritimes enregistre un loyer mensuel moyen de 6,20 euros, bien supérieur au loyer pratiqué dans les autres départements.

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

Département	loyer moyen au m2
Alpes-de-Haute-Provence	5,43
Hautes-Alpes	4,94
Alpes-Maritimes	6,20
Bouches-du-Rhône	5,57
Var	5,42
Vaucluse	5,26
<b>PACA</b>	<b>5,60</b>
<b>France Entière</b>	<b>5,61</b>

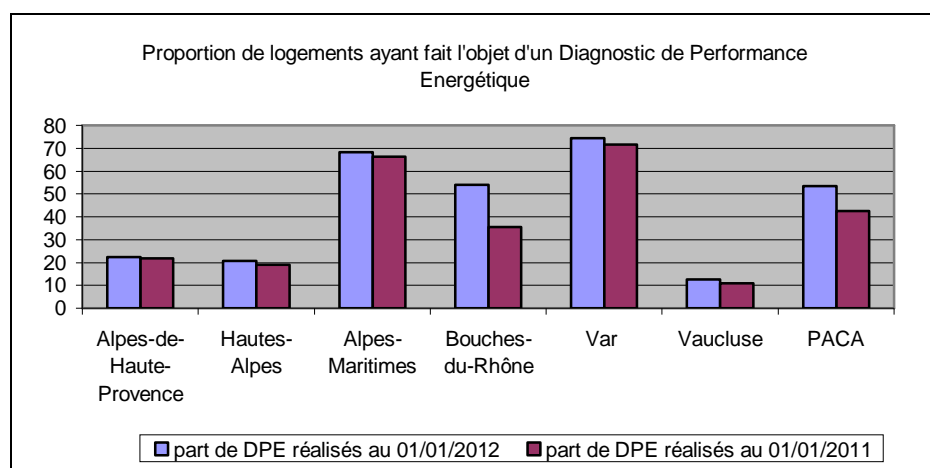
Source : SOeS, RPLS au 1er janvier 2012

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

## Réalisation d'un diagnostic de performance énergétique dans un logement sur deux

Au 1er janvier 2012, le diagnostic de performance énergétique (DPE : cf. définitions en fin de document) a été réalisé dans un logement sur deux. Dans le département du Var, trois logements sur quatre ont fait l'objet d'un DPE, alors que le Vaucluse compte seulement 13% de DPE réalisés.

Sur la totalité des logements ayant bénéficié de la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique, 40% des logements ont une classe de consommation d'énergie de catégorie C, alors que 1,2 % des logements sont classés en catégorie A et 0,6 % en catégorie G.

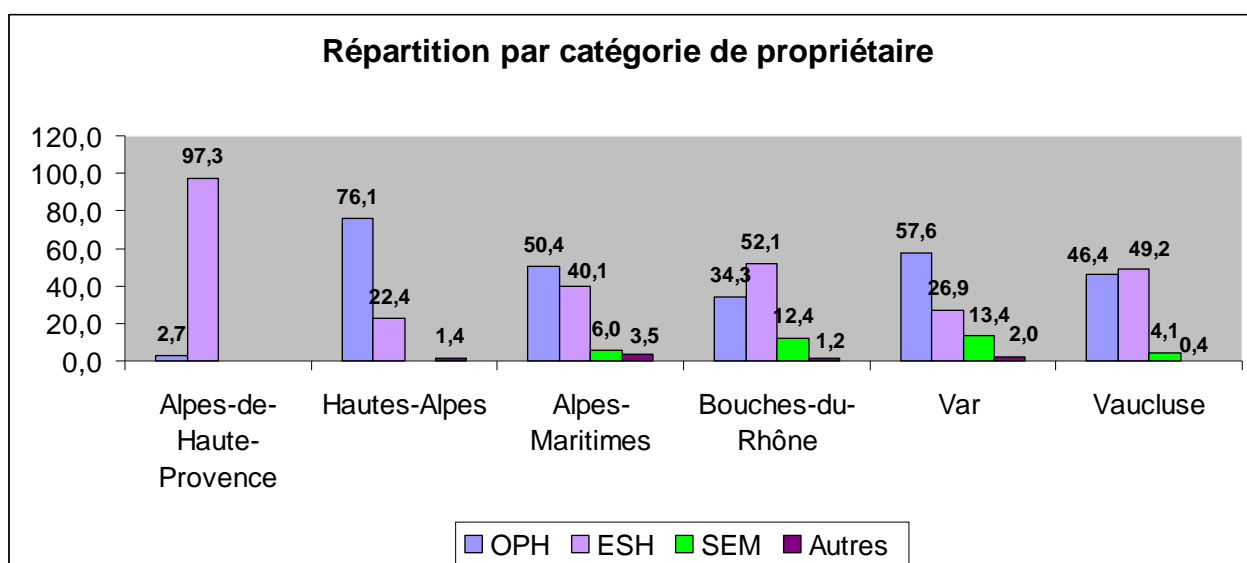


Source : SoeS, RPLS au 1er janvier 2012

## Près de 90% du parc social appartient aux organismes HLM

46 % du parc social de la région est détenu par les entreprises sociales pour l'habitat (ESH) et 42% par les offices publics de l'habitat (OPH). Comme sur la totalité du territoire français, les sociétés anonymes d'économie mixte de construction sont peu présentes dans la région : les SEM détiennent 10% du parc, soit 2 points de plus que la moyenne nationale.

Dans les Alpes-de-Haute-Provence, la totalité du parc appartient aux organismes HLM, avec 97% détenus par les ESH. Les SEM ne possèdent aucun logement locatif social dans les départements alpins. Elles sont plus implantées dans les départements du littoral, avec 13% du parc locatif social du Var, 12% pour les Bouches-du-Rhône et 6% pour les Alpes-Maritimes.



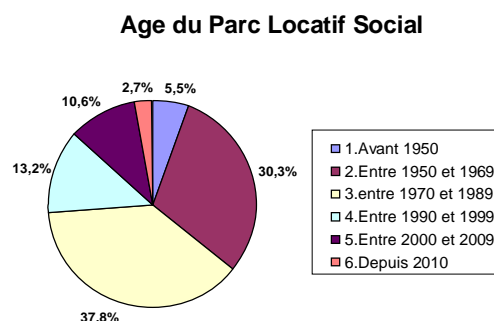
Source : SoeS, RPLS au 1er janvier 2012

## Les deux tiers du Parc Locatif Social construits après 1969

38% des logements locatifs sociaux de la région, ont été construits entre 1970 et 1989, et un quart depuis 1990.

Dans les Alpes-de-Haute-Provence, la moitié des logements ont été construits à compter des années quatre vingt dix, et seulement un cinquième des logements pour le Vaucluse.

Le parc le plus ancien se situe dans les Bouches du Rhône où près de la moitié du parc a été construit avant 1970.



Source : SoeS, RPLS au 1er janvier 2012

## 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.

### RPLS au 1er janvier 2012 (première année sur le champ complet du RPLS)

Le répertoire du parc locatif des bailleurs sociaux de 2012 intègre pour la première fois plus de 200 organismes, représentant 1,4 % de l'ensemble du parc.

Le champ géographique du répertoire au 1er janvier 2012 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.

### RPLS au 1er janvier 2011 (rappel)

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.

Les résultats publiés portaient 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 2012 NE SONT PAS DIRECTEMENT COMPARABLES avec les résultats issus de EPLS au 1er janvier 2010 et des années antérieures.

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.

[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

**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 2012 a pris effet dans le courant de l'année 2011.

**Logements nouvellement mis en service** = logements locatifs sociaux dont l'année de mise en location est 2011 ou 2012 (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.

**Conventionnement** : 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'APL (aide personnalisée au logement) pour les locataires qui remplissent les conditions d'octroi.

**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 m<sup>2</sup> 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.

**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/m<sup>2</sup>) à G (consommation importante, supérieure à 450 kilowattheures/m<sup>2</sup>),
- et 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/m<sup>2</sup>) à G (émission importante, supérieure à 80 kilos d'équivalent carbone/m<sup>2</sup>)

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