

## Le parc locatif social au 1<sup>er</sup> janvier 2009

Au 1<sup>er</sup> janvier 2009, il y avait 4 450 000 logements sociaux sur le territoire français (hors Martinique et Guyane). La progression du parc social en 2008 a été de 1,0 %, soit un rythme d'accroissement deux fois plus élevé qu'en 2007 et identique à celui de 2006. Au cours de l'année 2008, 59 300 logements ont été mis en service soit 18 % de plus qu'en 2007 ; près de 81% d'entre eux (47 900 logements) étaient

le plus élevé depuis 2000. En 2008 16 500 logements ont été démolis (14 400 logements en 2007) et 11 600 ont été vendus (10 500 en 2007). Au 1<sup>er</sup> janvier 2009, 60 400 logements étaient vides et 2,4 % des logements loués ou proposés à la location étaient vacants. La moitié des logements vacants l'étaient depuis plus de trois mois. Le taux de mobilité était de 9,5 %, un niveau proche de celui des trois années précédentes.

### Augmentation de 1 % du parc locatif social

En 2008, le parc locatif social s'est accru dans la quasi-totalité des régions (figure 1). Avec une hausse de 2,6 %, après celle de 2,0 % l'année précédente, le parc de la région Midi-Pyrénées a continué d'augmenter fortement. L'évolution a été également marquée à la Réunion (+ 2,6 %), en Languedoc-Roussillon (+ 1,9 %) et en Alsace (+ 1,7 %). A l'inverse, après une hausse importante en 2007 (+ 2,6 %), la croissance du parc s'est ralentie en Aquitaine (+ 0,4 %). Dans certaines régions, comme la Franche-Comté ou le Centre, la progression est restée assez faible.

La répartition du parc par région est stable. L'Île-de-France concentrait un peu plus du quart des logements sociaux (27 %) - elle rassemblait 19 % de l'ensemble de la population - et les régions Rhône-Alpes, Nord-Pas-de-Calais et Provence-Alpes-Côte d'Azur un autre quart (leur part dans l'ensemble de la population était de 24 %). A l'inverse, les sept régions ayant le plus petit nombre de logements sociaux, qui concentraient 13 % de la population, ne représentaient que 11 % du parc social métropolitain, avec 480 000 logements.

Figure 1 : Le parc locatif social au 01/01/2009

(en milliers)

| Région                     | Parc locatif social au 01/01/2009 | Répartition du parc (%) | Évolution 2008-2009 (%) |
|----------------------------|-----------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Alsace                     | 104                               | 2,3                     | 1,7                     |
| Aquitaine                  | 137                               | 3,1                     | 0,4                     |
| Auvergne                   | 66                                | 1,5                     | 1,3                     |
| Basse-Normandie            | 111                               | 2,5                     | 0,3                     |
| Bourgogne                  | 106                               | 2,4                     | 0,9                     |
| Bretagne                   | 148                               | 3,3                     | 1,5                     |
| Centre                     | 187                               | 4,2                     | 0,4                     |
| Champagne-Ardenne          | 138                               | 3,1                     | 0,0                     |
| Corse                      | 12                                | 0,3                     | 0,5                     |
| Franche-Comté              | 76                                | 1,7                     | 0,4                     |
| Haute-Normandie            | 169                               | 3,8                     | 0,6                     |
| Île-de-France              | 1 207                             | 27,1                    | 1,3                     |
| Languedoc-Roussillon       | 118                               | 2,6                     | 1,9                     |
| Limousin                   | 39                                | 0,9                     | 1,6                     |
| Lorraine                   | 150                               | 3,4                     | 0,5                     |
| Midi-Pyrénées              | 113                               | 2,5                     | 2,6                     |
| Nord-Pas-de-Calais         | 393                               | 8,8                     | 0,8                     |
| Pays de la Loire           | 198                               | 4,5                     | 0,6                     |
| Picardie                   | 135                               | 3,0                     | -0,3                    |
| Poitou-Charentes           | 77                                | 1,7                     | 0,5                     |
| Provence-Alpes-Côte d'Azur | 268                               | 6,0                     | 1,3                     |
| Rhône-Alpes                | 421                               | 9,4                     | 1,2                     |
| Guadeloupe*                | 28                                | 0,6                     | -1,6                    |
| Guyane                     | ..                                | ..                      | ..                      |
| Martinique                 | ..                                | ..                      | ..                      |
| Réunion                    | 53                                | 1,2                     | 2,6                     |
| Total métropole            | 4 373                             | 98,2                    | 1,0                     |
| Total DOM                  | 81                                | 1,8                     | 1,1                     |
| Total France entière       | 4 454                             | 100,0                   | 1,0                     |

\* Les données concernant la Guadeloupe sont hormis les îles de Saint-Barthélemy et de Saint-Martin.

Source : SOeS, EPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2009.

## Le nombre de mises en service le plus élevé depuis 2000

L'augmentation du parc locatif social résulte du fait que les logements mis en service (neufs, réhabilités ou entrants pour la première fois dans le parc social, *définitions*) sont plus nombreux que ceux sortants du parc (ventes, démolitions). En métropole, l'année 2008 s'est caractérisée par une importante augmentation des mises en service : 57 300, contre 49 100 en 2007 (*figure 2*). Les logements neufs représentent 80 % de ces logements. La région Midi-Pyrénées s'est distinguée par la part importante des nouvelles mises en service dans le parc social régional (3,3 %) ; les mises en service représentent plus de 2 % du parc dans deux autres régions, Aquitaine et Bretagne. Leur nombre a fortement augmenté par rapport à celui de 2007 dans plusieurs régions, notamment en Champagne-Ardenne, Languedoc-Roussillon, Provence-Alpes-Côte d'Azur et Rhône-Alpes. En Guadeloupe et à la Réunion, les 2 000 nouveaux logements sociaux sont tous des logements neufs.

**Figure 2 - Nouvelles mises en location\***

(en milliers)

| Région                     | Nombre de mises en location en 2008 | Dont logements neufs | Part des logements neufs (%) |
|----------------------------|-------------------------------------|----------------------|------------------------------|
| Alsace                     | 1,8                                 | 0,9                  | 49,9                         |
| Aquitaine                  | 2,9                                 | 2,7                  | 92,7                         |
| Auvergne                   | 1,2                                 | 1,1                  | 87,0                         |
| Basse-Normandie            | 0,7                                 | 0,7                  | 92,8                         |
| Bourgogne                  | 1,3                                 | 1,1                  | 79,0                         |
| Bretagne                   | 3,1                                 | 3,0                  | 97,2                         |
| Centre                     | 1,8                                 | 1,6                  | 85,3                         |
| Champagne-Ardenne          | 2,0                                 | 1,0                  | 50,2                         |
| Corse                      | 0,1                                 | 0,1                  | 100,0                        |
| Franche-Comté              | 0,6                                 | 0,6                  | 91,9                         |
| Haute-Normandie            | 1,9                                 | 1,5                  | 81,5                         |
| Île-de-France              | 11,4                                | 7,0                  | 61,7                         |
| Languedoc-Roussillon       | 2,2                                 | 1,9                  | 86,9                         |
| Limousin                   | 0,5                                 | 0,4                  | 91,7                         |
| Lorraine                   | 1,4                                 | 1,1                  | 78,6                         |
| Midi-Pyrénées              | 3,7                                 | 3,0                  | 81,8                         |
| Nord-Pas-de-Calais         | 4,7                                 | 4,3                  | 91,1                         |
| Pays de la Loire           | 2,9                                 | 2,9                  | 98,6                         |
| Picardie                   | 1,2                                 | 1,1                  | 97,2                         |
| Poitou-Charentes           | 1,2                                 | 1,2                  | 93,8                         |
| Provence-Alpes-Côte d'Azur | 3,4                                 | 3,1                  | 90,9                         |
| Rhône-Alpes                | 7,1                                 | 5,7                  | 79,8                         |
| Guadeloupe                 | 0,4                                 | 0,4                  | 100,0                        |
| Guyane                     | ..                                  | ..                   | ..                           |
| Martinique                 | ..                                  | ..                   | ..                           |
| Réunion                    | 1,5                                 | 1,5                  | 100,0                        |
| Total métropole            | 57,3                                | 45,9                 | 80,2                         |
| Total DOM                  | 2,0                                 | 2,0                  | 100,0                        |
| Total France entière       | 59,3                                | 47,9                 | 80,9                         |

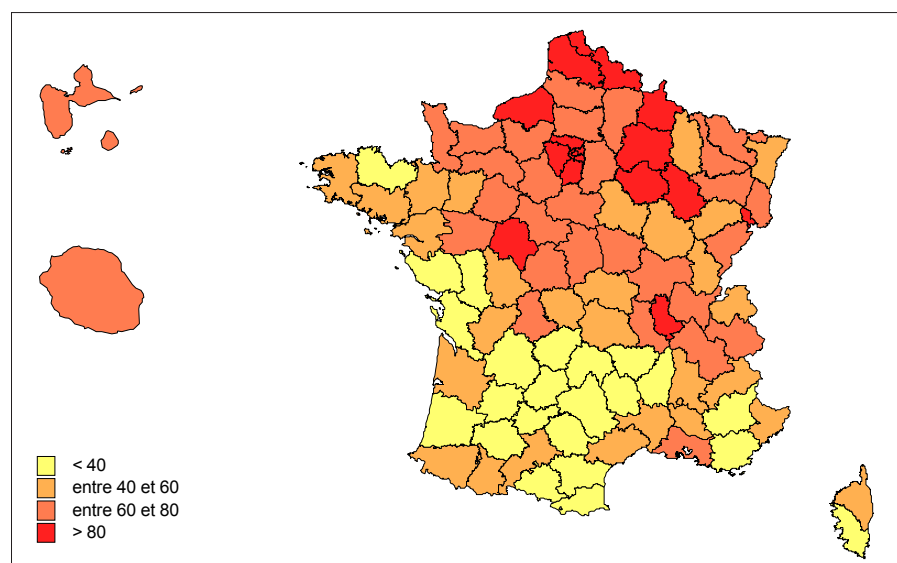
\* Les logements créés par restructuration sont intégrés dans les nouvelles mises en service (*définitions*).

Source : SOeS, EPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2009.

## Une densité en faible progression

En métropole, la densité (*définitions*) du parc locatif social s'est accrue légèrement en un an (*figure 3*). Elle était de 70,4 logements sociaux pour 1 000 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2009. Les disparités régionales sont très fortes et évoluent peu d'une année à l'autre. Ainsi, l'Île-de-France et la Champagne-Ardenne se caractérisent toujours par une densité importante, avec plus de 100 logements sociaux pour 1 000 habitants. Plus généralement, les régions du Nord et de l'Est de la France ont une densité plus élevée que celle du Sud et de l'Ouest. Les régions aux densités les plus faibles, comme Midi-Pyrénées ou Languedoc-Roussillon, ont connu en 2008 les plus fortes progressions en pourcentage du nombre de logements sociaux.

**Figure 3 - Densité du parc au 01/01/2009 pour 1 000 habitants**



Source : SOeS, EPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2009.

## Stabilité de la vacance et de la mobilité sur un an

Au 1<sup>er</sup> janvier 2009, 2,4 % des logements sociaux étaient vacants (figure 4). Ce taux (*définitions*) est très proche de celui des années précédentes (2,3 % en 2008 et 2007). La vacance a légèrement augmenté en Guadeloupe et à la Réunion, passant de 1,5 % début 2008 à 1,8 % début 2009. Le taux de vacance est très variable selon les régions : de 1,1 % en Corse à 4,3 % dans le Limousin et 4,4 % en Bourgogne. C'est dans le Limousin que la hausse annuelle de la proportion de logements vacants a été la plus importante (+ 0,9 point). La vacance était également élevée en Franche-Comté, en Champagne-Ardenne ou dans le Centre. A l'opposé, outre la Corse, la vacance était faible en Bretagne, dans le Nord-Pas-de-Calais et en Aquitaine (autour de 1,5 %).

La vacance de plus de trois mois, habituellement qualifiée de vacance « structurelle », est restée stable sur un an. Son taux (*définitions*) a augmenté dans quatorze des vingt-deux régions métropolitaines (+ 0,5 point dans le Limousin, + 0,4 point en Haute-Normandie) et est resté quasi-stable en Île-de-France (- 0,1 point). En Guadeloupe et à la Réunion, si la vacance totale était sensiblement plus forte qu'en 2008 (+ 0,3 point), la vacance structurelle n'a pas varié ; elle était en outre particulièrement faible à la Réunion (0,3 %).

En métropole, la mobilité a été légèrement plus faible en 2008 qu'en 2007 et a retrouvé le niveau de 2006 : 9,5 % des logements sociaux en exploitation depuis au moins un an ont fait l'objet d'un emménagement. Comme en 2007, la mobilité a été la

moins élevée en Corse, Provence-Alpes-Côte d'Azur et Île-de-France : le nombre de logements ayant fait l'objet d'un emménagement, rapporté au nombre de logements en exploitation, y était respectivement de 5,7 %, 6,0 % et 6,3 %. La mobilité a fortement diminué dans les régions où elle était la plus forte en 2007 : la proportion d'emménagements au sein du parc en exploitation est passée de 13,0 % à 11,7 % en Champagne-Ardenne, de 13,0 % à 12,2 % dans le Limousin et 14,6 % à 14,0 % en Franche-Comté. En revanche, elle a augmenté en Bretagne et en Midi-Pyrénées, qui sont devenues avec la Franche-Comté les régions où la mobilité est la plus élevée. En Guadeloupe et à la Réunion, la mobilité a été plus faible qu'en métropole, avec un taux de 8,6 %.

**Figure 4 - Taux de vacance et mobilité dans le parc**

(en %)

| Région                     | Vacance > à 3 mois au 01/01/09 * | Vacance totale au 01/01/09 | Mobilité en 2008 | Vacance > à 3 mois au 01/01/08 * | Vacance totale au 01/01/08 | Mobilité en 2007 |
|----------------------------|----------------------------------|----------------------------|------------------|----------------------------------|----------------------------|------------------|
| Alsace                     | 1,2                              | 3,2                        | 10,3             | 1,4                              | 3,0                        | 10,2             |
| Aquitaine                  | 0,6                              | 1,5                        | 10,0             | 0,4                              | 1,6                        | 10,0             |
| Auvergne                   | 1,8                              | 3,3                        | 12,2             | 1,5                              | 3,0                        | 12,3             |
| Basse-Normandie            | 1,4                              | 2,8                        | 11,4             | 1,2                              | 2,5                        | 11,6             |
| Bourgogne                  | 2,2                              | 4,4                        | 12,5             | 2,2                              | 4,1                        | 12,9             |
| Bretagne                   | 0,4                              | 1,4                        | 13,1             | 0,4                              | 1,2                        | 12,3             |
| Centre                     | 2,0                              | 3,8                        | 12,4             | 1,8                              | 3,4                        | 12,6             |
| Champagne-Ardenne          | 2,2                              | 3,8                        | 11,7             | 2,3                              | 3,5                        | 13,0             |
| Corse                      | 0,4                              | 1,1                        | 5,7              | 0,3                              | 1,0                        | 6,0              |
| Franche-Comté              | 2,1                              | 4,0                        | 14,0             | 1,8                              | 3,8                        | 14,6             |
| Haute-Normandie            | 1,5                              | 2,6                        | 10,4             | 1,1                              | 2,3                        | 10,3             |
| Île-de-France              | 1,0                              | 2,0                        | 6,3              | 1,1                              | 2,2                        | 6,5              |
| Languedoc-Roussillon       | 1,1                              | 2,5                        | 9,0              | 1,3                              | 2,5                        | 9,0              |
| Limousin                   | 2,3                              | 4,3                        | 12,2             | 1,8                              | 3,4                        | 13,0             |
| Lorraine                   | 1,8                              | 3,3                        | 11,2             | 1,9                              | 3,3                        | 11,4             |
| Midi-Pyrénées              | 1,1                              | 2,7                        | 13,4             | 1,0                              | 2,5                        | 13,0             |
| Nord-Pas-de-Calais         | 0,8                              | 1,5                        | 9,7              | 0,7                              | 1,3                        | 10,0             |
| Pays de la Loire           | 1,4                              | 2,7                        | 12,7             | 1,3                              | 2,6                        | 12,6             |
| Picardie                   | 0,9                              | 1,9                        | 10,6             | 0,7                              | 1,5                        | 10,5             |
| Poitou-Charentes           | 1,2                              | 2,8                        | 12,7             | 0,9                              | 2,3                        | 12,7             |
| Provence-Alpes-Côte d'Azur | 0,9                              | 2,1                        | 6,0              | 1,0                              | 2,3                        | 6,4              |
| Rhône-Alpes                | 1,2                              | 2,4                        | 9,7              | 1,0                              | 2,1                        | 9,7              |
| Guadeloupe                 | 1,7                              | 2,8                        | 7,0              | 1,7                              | 2,5                        | 7,6              |
| Guyane                     | ..                               | ..                         | ..               | ..                               | ..                         | ..               |
| Martinique                 | ..                               | ..                         | ..               | ..                               | ..                         | ..               |
| Réunion                    | 0,3                              | 1,3                        | 9,4              | 0,3                              | 0,9                        | 8,9              |
| Total métropole            | 1,2                              | 2,4                        | 9,6              | 1,2                              | 2,3                        | 9,7              |
| Total DOM                  | 0,8                              | 1,8                        | 8,6              | 0,8                              | 1,5                        | 8,4              |
| Total France entière       | 1,2                              | 2,4                        | 9,5              | 1,2                              | 2,3                        | 9,7              |

\* Vacance dite structurelle.

Source : SOeS, EPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2009.

## En 2008, une progression des loyers plus forte qu'en 2007

Le loyer mensuel moyen est passé de 2,84 euros par mètre carré de surface corrigée au 1<sup>er</sup> janvier 2008 à 2,92 euros au 1<sup>er</sup> janvier 2009 (*figure 5*), soit une augmentation de 2,8 % en un an, contre 2,5 % l'année précédente. Les régions aux loyers moyens les plus élevés sont l'Île-de-France (3,24 euros par mètre carré, en augmentation de 3,2 %), puis le Nord-Pas-de-Calais (3,0 euros par mètre carré). Les loyers les plus bas ont été observés en Auvergne, Poitou-Charentes et Limousin, où ils sont inférieurs à 2,65 euros par mètre carré.

Les régions aux loyers moyens les plus faibles sont également celles qui concentraient le plus de loyers peu élevés. Ainsi, dans ces trois régions,

respectivement 34 %, 20 % et 15 % des loyers étaient inférieurs à 2,30 euros. Le Limousin se caractérise en outre par la part la plus faible de hauts loyers : seulement 11 % des logements avaient un loyer supérieur à 3,30 euros. A l'inverse, en Île-de-France, un tiers des loyers étaient supérieurs à 3,30 euros par mètre carré.

En France métropolitaine, au 1<sup>er</sup> janvier 2009, 15,6 % des logements sociaux étaient des logements individuels, à comparer à 15,4 % un an plus tôt. De 1999 à 2009, la proportion de logements individuels a été en constante augmentation. Les logements individuels représentent 27 % des logements mis en service en 2008 ; cette

proportion, légèrement inférieure à celle observée les années précédentes (elle était d'environ un tiers des mises en service), est restée sensiblement supérieure à la proportion de logements individuels au sein du parc.

De manière générale, les régions qui comptent le plus de logements sociaux individuels (en proportion du parc) sont aussi celles qui ont mis le plus en service de logements sociaux individuels. C'est le cas dans le Nord-Pas-de-Calais ou la Basse-Normandie (*figures 6 et 7*). A l'inverse, les régions qui comptent relativement peu de logements individuels en ont mis peu en service, à l'exception notable de la Franche-Comté et de la Corse.

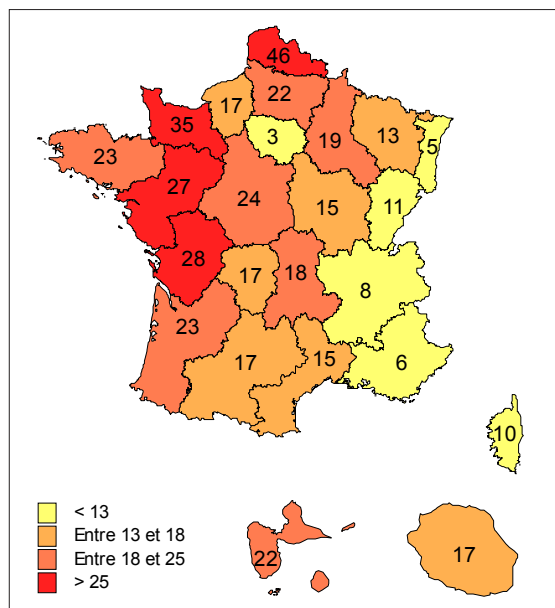
**Figure 5 - Loyer moyen exprimé par mètre carré de surface corrigée**

| Région                     | Nombre de logements concernés (en milliers) * | Loyers tous financements confondus (en euros par m <sup>2</sup> ) | Part de logements concernés dont le loyer < 2,3 euros par m <sup>2</sup> | Part de logements concernés dont le loyer > 3,3 euros par m <sup>2</sup> |
|----------------------------|---|---|--|--|
| Alsace                     | 72  | 2,76  | 9,9  | 18,5   |
| Aquitaine                  | 100   | 2,87  | 9,2  | 24,3   |
| Auvergne                   | 51  | 2,62  | 33,8   | 14,2   |
| Basse-Normandie            | 82  | 2,75  | 16,0   | 13,9   |
| Bourgogne                  | 74  | 2,72  | 17,1   | 16,4   |
| Bretagne                   | 108   | 2,78  | 9,6  | 15,7   |
| Centre                     | 135   | 2,70  | 19,5   | 17,8   |
| Champagne-Ardenne          | 101   | 2,69  | 20,1   | 14,3   |
| Corse                      | 10  | 2,93  | 10,8   | 27,8   |
| Franche-Comté              | 62  | 2,70  | 17,8   | 12,2   |
| Haute-Normandie            | 136   | 2,84  | 6,2  | 18,7   |
| Île-de-France              | 760   | 3,24  | 3,1  | 32,9   |
| Languedoc-Roussillon       | 85  | 2,79  | 13,3   | 19,1   |
| Limousin                   | 31  | 2,65  | 15,4   | 11,0   |
| Lorraine                   | 118   | 2,76  | 15,0   | 16,3   |
| Midi-Pyrénées              | 73  | 2,80  | 11,2   | 20,5   |
| Nord-Pas-de-Calais         | 271   | 3,00  | 3,5  | 29,2   |
| Pays de la Loire           | 160   | 2,78  | 13,4   | 18,4   |
| Picardie                   | 113   | 2,83  | 8,0  | 19,6   |
| Poitou-Charentes           | 59  | 2,64  | 19,9   | 14,6   |
| Provence-Alpes-Côte d'Azur | 206   | 2,96  | 7,6  | 29,0   |
| Rhône-Alpes                | 303   | 2,85  | 10,8   | 23,3   |
| France métropolitaine      | 2 999   | 2,92  | 9,7  | 23,9   |
| Hors Île-de-France         | 2 239   | 2,82  | 11,8   | 21,0   |

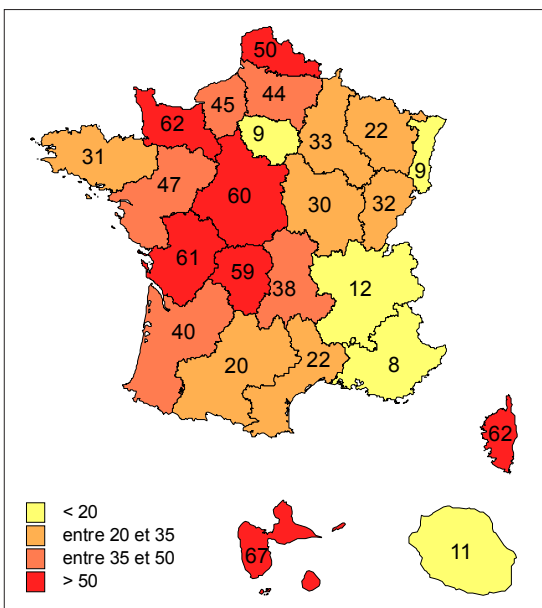
\* Champ : logements dont un loyer en principal et la surface corrigée sont renseignés.

Source : SOeS, EPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2009.

**Figure 6 - Part des logements individuels au 01/01/2009**



**Figure 7 - Part des logements individuels dans les mises en service en 2008**



Source : SOeS, EPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2009

**Définition du champ de l'enquête PLS au 1<sup>er</sup> janvier 2009**

Le champ géographique de l'enquête au 1<sup>er</sup> janvier 2009 est la France entière, hors Guyane et Martinique. Pour la Guadeloupe, afin de permettre les comparaisons par rapport aux années antérieures, les informations ne concernent pas les îles de Saint-Barthélemy et de Saint-Martin. Les données des années précédentes utilisées pour les comparaisons ont été recalculées à champ constant.

**Définition de quelques termes utilisés dans l'enquête**

**Champ de l'enquête** : logements locatifs conventionnés ou non, gérés par un organisme HLM, une SEM ou par un organisme agréé au titre de l'article R 353-89 du code de la construction et de l'habitat. Les logements en résidence tels que les logements-foyers, ou les résidences pour personnes âgées ou handicapées, sont exclus du champ de l'enquête.

**Densité** =  $\frac{\text{logements locatifs sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2009 EPLS}}{\text{estimation de population au 01/01/2008 Insee}}$

**Année de mise en location** : année de la première mise en service d'un programme ou d'une tranche de logements ou, dans le cas d'une acquisition provenant du parc privé, année d'entrée dans le parc locatif social.

**Taux de vacance** =  $\frac{\text{logements vacants parmi les logements locatifs proposés à la location}}{\text{logements locatifs loués ou proposés à la location}}$

**Taux de vacance de plus de 3 mois** =  $\frac{\text{logements vacants depuis plus de 3 mois parmi les logements locatifs proposés à la location}}{\text{logements locatifs loués ou proposés à la location}}$

**Taux de mobilité** =  $\frac{\text{emménagements dans les logements locatifs proposés à la location en service depuis au moins un an*}}{\text{logements locatifs loués ou proposés à la location en service depuis au moins un an*}}$

\* Hormis les logements qui ont connu un premier emménagement au cours de l'année de l'enquête.

Pour le calcul des taux de vacance et de mobilité, seuls sont pris en compte les logements pour lesquels l'information sur la vacance et la mobilité est disponible.

**Logements nouvellement mis en service** : logements locatifs sociaux dont l'année de mise en location est 2008, il s'agit soit des logements neufs, soit des logements remis en location après travaux de réhabilitation, soit des logements qui ne faisaient pas partie du parc social 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.

**Signes conventionnels** - nul // sans objet .. non disponible

Ressources, territoires, habitats et logement  
Énergie et climat Développement durable  
Prévention des risques Infrastructures, transports et mer

**Présent pour l'avenir**

**Chiffres & statistiques**

**Commissariat général au développement durable**

Service de l'observation et des statistiques  
Tour Voltaire  
92055 La Défense cedex  
Mel : diffusion soes.cgdd@developpement-durable.gouv.fr  
Télécopie : (33/0) 1 40 81 13 30

**Directeur de la publication**  
Bruno TRÉGOUËT  
ISSN : 2102-6378  
© SOeS 2010

**Pour en savoir plus :**  
**Yohan BAILLIEUL**  
Yohan.Baillieul@developpement-durable.gouv.fr