DREAL
Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées

05

mai 2016

OBSERVATION ET STATISTIQUES

LOGEMENT SOCIAL

ANALYSE

Le parc des logements locatifs sociaux 2015 en Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées

Une croissance record, mais un retard encore marqué

Au premier janvier 2015, 264 750 logements appartenaient à des bailleurs sociaux dans la nouvelle région Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées (LRMP).

Le taux de croissance entre 2014 et 2015 de ce parc est de 2,9 %, le plus fort des régions métropolitaines.

Les deux anciennes régions, avec des croissances respectives de 3,2 % (Languedoc-Roussillon) et 2,5 % (Midi-Pyrénées) étaient en seconde et troisième position dans l'ancien découpage, juste derrière l'Aquitaine.

Cette croissance forte ne permet pas à la région de rattraper son retard structurel, essentiellement dû à son histoire à dominante rurale qui, contrairement aux régions du nord de la France avec le développement de leurs activités industrielles du début du siècle dernier, a connu un accroissement tardif de son parc de logements sociaux.

La part des logements sociaux dans le parc des résidences principales reste autour de 10 % dans la région, alors qu'elle dépasse les 16 % sur l'ensemble de la France métropolitaine.

Le calcul de la part des logements sociaux

La part des logements sociaux présentée dans le tableau ci-contre est le résultat du rapport entre le nombre de logements sociaux occupés inscrits dans RPLS 2015 (répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux) sur le nombre de résidences principales estimées en 2015.

Il ne prend pas en compte les logements qui n'entrent pas dans le champ du RPLS (CHRS, résidences sociales, logements conventionnés ANAH, etc.), inventoriés grâce à une enquête complémentaire, qui sont ajoutés dans le calcul du taux de logements locatifs sociaux utilisé dans le cadre de la loi SRU.

Le parc locatif social en LRMP au 1er janvier 2015

	Nb. de logements sociaux en 2015	Évolution du nb. de lgts sociaux 2014-2015 (%)	Part des lgts sociaux dans le parc des résid. princ. en 2015 (%)
Ariège	**3 490**	**0,2**	**4,6**
Aude	**15 760**	**2,0**	**9,0**
Aveyron	**8 230**	**0,5**	**5,9**
CA Rodez Agglomération *	2 670	2,0	9,4
Aveyron (hors CA Grand Rodez)	5 560	-0,2	5,0
Gard	**38 280**	**1,8**	**11,1**
CA Alès Agglomération *	7280	1,4	14,3
CA Nîmes Métropole *	16 860	3,0	15,1
Reste du département	14 140	0,6	7,7
Haute-Garonne	**76 550**	**4,1**	**12,4**
CA du Muretain *	5 140	3,5	13,5
CA du SICOVAL *	4 850	6,1	14,5
Toulouse Métropole *	57 300	3,7	15,4
CD 31 *	9 260	6,5	5,2
Gers	**5 410**	**1,7**	**6,0**
Hérault	**53 570**	**3,6**	**10,1**
CA du Bassin de Thau *	6 090	2,9	12,6
CA Béziers-Méditerranée *	7 090	-0,9	11,7
CA Hérault-Méditerranée *	2 220	9,3	5,9
Montpellier Méditerranée Métropole *	30340	4,6	14,1
CD 34 *	7 830	2,9	4,7
Lot	**4 950**	**0,0**	**5,6**
CD 46 *	4 950	0,0	5,6
Lozère	**2 760**	**2,8**	**7,1**
Hautes-Pyrénées	**12 140**	**0,1**	**10,4**
Pyrénées-Orientales	**20 570**	**5,8**	**8,8**
CU Perpignan Méditerranée *	14 090	6,6	10,7
Pyrénées Orientales (hors CU Perpignan Méditerranée)	6 480	4,1	6,3
Tarn	**14 980**	**0,5**	**8,1**
Tarn-et-Garonne	**8 060**	**0,4**	**7,0**
CA Grand Montauban *	4 120	0,3	12,0
CD 82 *	3 940	0,6	4,8
Ex Languedoc-Roussillon	**130 940**	**3,2**	**9,9**
Ex Midi-Pyrénées	**133 810**	**2,5**	**9,4**
LANGUEDOC-ROUSSILLON MIDI-PYRÉNÉES	**264 750**	**2,9**	**9,6**
FRANCE MÉTROPOLITAINE	**4 616 410**	**1,5**	**16,3**

* Délégataires des aides à la pierre

Sources : RPLS 2015 - estimation Dreal LRMP des résidences principales au 1.1.2015 à partir de filocom 2013

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA RÉGION LANGUEDOC-ROUSSILLON-MIDI-PYRÉNÉES

Une forte vitalité de construction

L'effort de construction de logements sociaux n'est pas uniquement focalisé sur l'année 2014.

Dans la nouvelle région, ce sont 15,8 % des logements sociaux qui ont été mis en location au cours des 5 dernières années, contre seulement 9,1 % sur l'ensemble de la France métropolitaine.

Répartition du parc selon l'année de première mise en location par département (en %)

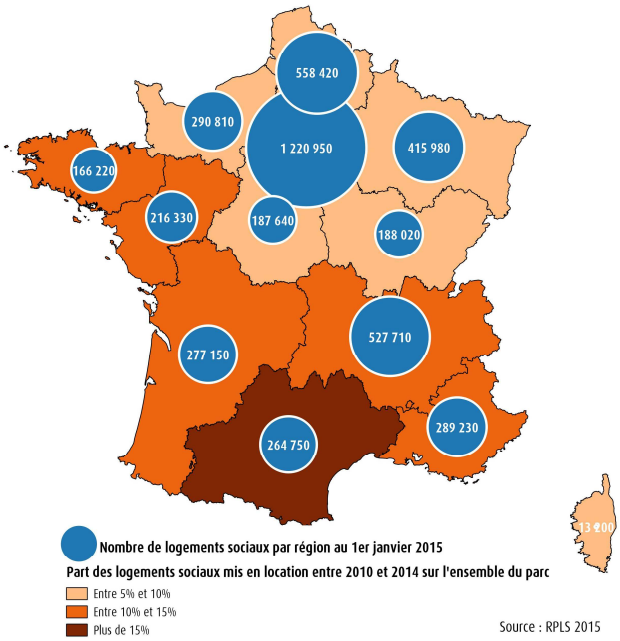
	Avant 1975	1975-1979	1980-1984	1985-1989	1990-1994	1995-1999	2000-2004	2005-2009	2010-2014
Ariège	46,9	5,7	4,8	10,7	5,9	2,4	6,5	7,8	9,2
Aude	36,9	5,9	9,4	12,6	6,1	6,7	4,4	6,1	11,8
Aveyron	38,6	13,4	5,0	7,4	6,0	8,5	6,6	6,7	7,9
Gard	39,3	8,1	6,2	8,9	5,5	7,6	8,4	6,3	9,6
Haute-Garonne	25,0	6,0	4,8	5,4	8,7	7,8	6,8	13,1	22,5
Gers	25,4	15,0	5,4	5,1	6,8	8,9	7,1	11,4	14,9
Hérault	24,2	9,4	5,0	6,5	8,5	11,3	7,4	10,9	16,7
Lot	26,6	2,7	3,3	4,6	17,1	17,9	10,2	9,5	8,0
Lozère	43,1	7,2	5,6	2,5	7,1	18,6	4,6	5,5	5,9
Hautes-Pyrénées	43,5	5,0	9,2	9,4	5,0	4,6	5,5	9,0	8,7
Pyrénées-Orientales	23,6	5,6	2,8	7,8	11,5	11,9	7,4	10,0	19,4
Tarn	43,6	11,2	7,9	6,5	3,1	2,7	10,7	6,2	8,1
Tarn-et-Garonne	26,8	4,0	8,1	6,1	4,4	6,5	6,3	19,7	18,2
Région LRMP	30,4	7,5	5,6	7,1	7,6	8,5	7,2	10,2	15,8
France métropolitaine	42,1	9,5	7,2	6,7	6,5	6,7	5,7	6,6	9,1

Sources : RPLS 2015

Dans ce cas encore, les deux anciennes régions sont dans les trois premières du classement national, positionnant maintenant la grande région en tête du classement national.

Cette forte croissance observée depuis de nombreuses années correspond bien à des besoins plus forts eu égard à la faiblesse du parc existant et à l'évolution démographique importante dans la région.

Les logements sociaux au 1er janvier 2015



Des réponses différentes à des besoins différents

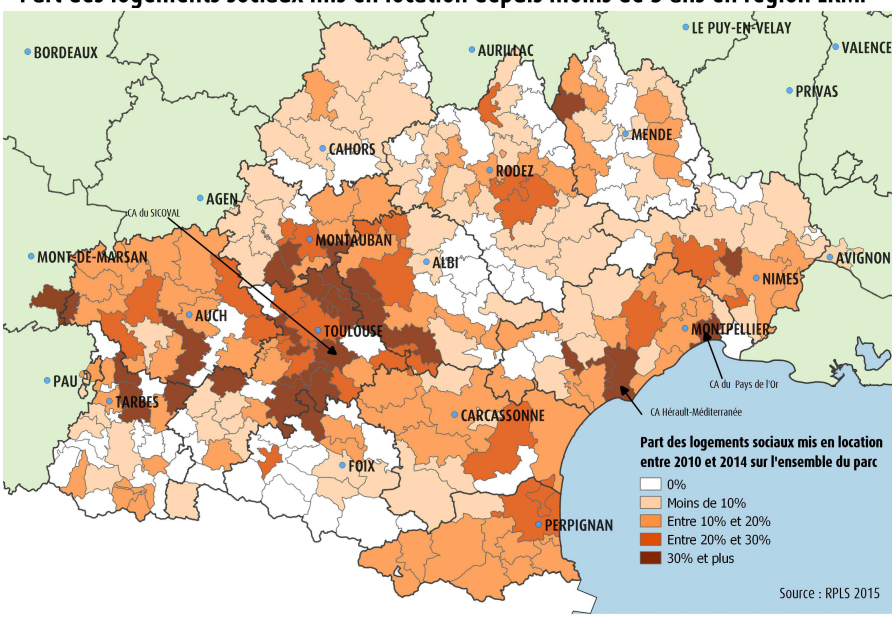
Tous les territoires de la région n'ont pas la même dynamique de construction de logements sociaux.

Entre des départements ruraux, sans grande agglomération et sans forte dynamique démographique comme la Lozère ou l'Ariège et des territoires périurbains comme par exemple le Pays de l'Or (entre Nîmes et Montpellier), les situations sont très hétérogènes.

Dans cette communauté d'agglomération et dans une moindre mesure pour celle d'Hérault Méditerranée ou bien autour de Toulouse Métropole, les besoins en logements sociaux sont très élevés. Ce sont donc dans ces zones que les mises en service récentes sont les plus élevées même si elles restent insuffisantes.

Plus de 3 logements sociaux sur 10 y ont été mis en location depuis moins de 5 ans. À l'opposé, dans les départements les plus ruraux, au sein desquels la demande de logements sociaux est moins forte, la part de logements récents est plus faible.

Part des logements sociaux mis en location depuis moins de 5 ans en région LRMP



Une dynamique portée par les ESH

Les ESH (entreprises sociales de l'habitat) ne possèdent que 42 % du parc de logements, mais elles ont apporté au cours des cinq dernières années plus de 58 % des nouvelles mises en location.

Cette forme sociétale prend une place de plus en plus grande dans le paysage.

Les bailleurs sociaux historiques, les OPH (offices publics de l'habitat), produisent encore, en 2014, 36% des nouvelles mises en service, avec, dans des zones dynamiques (Montpellier, Perpignan,..) la moitié des entrées dans le parc.

Répartition du parc selon les bailleurs (en %)

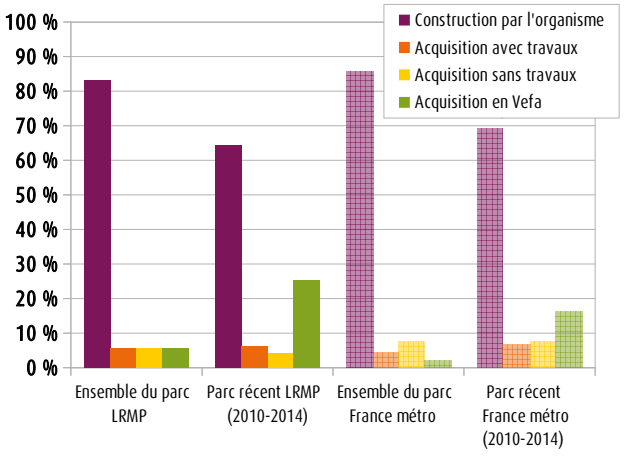
	Ensemble du parc en région LRMP	Mis en location entre 2010 et 2014 en LRMP	Ensemble du parc en France métro	Mis en location entre 2010 et 2014 France métro
OPH	54,1	**36,2**	49,0	**36,7**
ESH	42,1	**58,2**	43,5	**52,6**
SEM	1,5	1,1	4,4	5,1
Autres organismes	2,3	4,5	3,2	5,6
Ensemble	100	100	100	100

Source : RPLS 2015

En parallèle à cette nouvelle structuration du parc de logements, les modalités d'acquisition des logements sont aussi en train d'être modifiées.

La construction de logements par le bailleur reste très majoritaire, mais ceux-ci se tournent de plus en plus vers le marché disponible pour acquérir des logements neufs déjà disponibles par le biais de ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA).

Origine du parc social (en %)



Source : RPLS 2015

Le quart du parc récent (moins de 5 ans) de la grande région provient désormais de ce type d'acquisition. Et pour les logements actuellement en cours de financement, cette proportion monte à 40 %.

Ce mode d'acquisition est opéré plus fréquemment par les ESH (dans près d'un tiers des cas) que par les OPH qui le mobilisent pour un cinquième de leurs acquisitions.

Une adéquation avec les demandes

Les modes de financement initiaux des logements permettent de déterminer le type de public ciblé (revenu maximal des bénéficiaires et loyers maximums applicables ouvrant droit aux APL-aides personnalisées au logement).

Les logements les plus sociaux, financés avec les PLAI (prêts locatifs aidés d'intégration), restent minoritaires avec 21,3 % des nouveaux logements mis en location depuis 2010 (24 % en Languedoc-Roussillon mais 19 % en Midi-Pyrénées).

Financement initial des logements sociaux par bailleur (en %)

	OPH		ESH		SEM		Autres organismes		Ensemble des organismes	
	Mis en location depuis 2010	Ensemble du parc	Mis en location depuis 2010	Ensemble du parc	Mis en location depuis 2010	Ensemble du parc	Mis en location depuis 2010	Ensemble du parc	Mis en location depuis 2010	Ensemble du parc
PLA-I	23,1	53,7	20,4	23,0	25,2	16,6	16,1	6,4	**21,3**	**39,1**
PLA ou PLUS	73,3	7,0	65,0	9,5	41,0	12,5	30,5	14,4	**66,2**	**8,3**
PLS	1,7	37,8	9,7	56,3	30,7	37,3	37,6	37,5	**8,3**	**45,6**
Autre financement	1,9	1,5	4,9	11,3	3,2	33,5	15,8	41,7	**4,3**	**7,0**
Ensemble	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Source : RPLS 2015

Les OPH financent un peu plus de ce type de logements, tandis que les ESH financent 10 % de leurs logements en PLS (prêt locatif social), se rapprochant des « logements intermédiaires ».

Taux de mobilité en 2014 (en %)

	% de mobilité	
	LRMP	France métro
1 pièce	26,6	15,2
2 pièces	11,8	10,9
3 pièces	10,1	9,7
4 pièces	9,0	8,1
5 pièces	8,4	7,7
6 pièces ou plus	6,2	7,6
Ensemble	**10,7**	**9,6**

Source : RPLS 2015

* Source : Système national d'enregistrement (SNE)

Taille des logements (en %)

	Haute-Garonne		Hérault		Région LRMP
	Mis en location depuis 2010	Ensemble du parc	Mis en location depuis 2010	Ensemble du parc	Ensemble du parc
1 pièce	9,2	9,0	1,6	3,4	**5,2**
2 pièces	24,3	18,8	25,3	16,8	**16,4**
3 pièces	41,5	36,2	44,5	40,5	**37,7**
4 pièces	19,1	27,6	24,5	30,4	**32,3**
5 pièces	5,6	7,8	4,0	7,6	**7,7**
6 pièces ou plus	0,2	0,6	0,1	1,3	**0,7**
Ensemble	100	100	100	100	100

Source : RPLS 2015

Dans chacune des deux anciennes régions, la demande est la plus forte (*) sur les logements de 2 pièces (moins de 20 attributions pour 100 demandes en 2014).

Mais ces logements, qui ont aussi un taux de rotation plus fort que les autres, ne représentent encore que le quart des nouvelles mises en service.

Avec 16,4 % du parc total existant, leur part n'a cessé de s'accroître au cours des 5 dernières années, permettant ainsi d'atténuer progressivement la tension sur ce type de petits logements.

Un conventionnement maximum

Dans la région, 95 % des logements récents a fait l'objet d'un conventionnement, soit deux points de mieux que la moyenne métropolitaine.

Mais il existe quelques zones où le taux de logements récents non conventionnés reste supérieur à 10 % : Le Grand Rodez, Béziers Méditerranée et autour de Toulouse, le Sicoval et le Muretain.

Les sorties du parc

L'année 2014 s'est soldée par 1 350 logements sortis du parc social.

Ces sorties se répartissent de façon équitable entre les démolitions de logements anciens existants, les ventes aux occupants ou à d'autres bénéficiaires et des motifs divers comme les restructurations, changements d'usage ou autres.

Répartition des sorties en 2014 par motif (en %)

	Logements sortis du parc	% logements sortis du parc
Démolition	477	35,3
Vente à l'occupant	151	11,2
Autre vente	292	21,6
Autre motif	430	31,9
Ensemble	1 350	100

Source : RPLS 2015

Pour en savoir plus

- Le parc locatif social au 1er janvier 2015 - SOeS / Novembre 2015
- Les chiffres clés de l'habitat et du logement en Languedoc-Roussillon DREAL Languedoc-Roussillon / Novembre 2015
- Les logements locatifs des bailleurs sociaux au 1er janvier 2014 en Midi-Pyrénées USH Midi-Pyrénées et DREAL Midi-Pyrénées / Juillet 2015

Définitions

Un logement est dit **conventionné** lorsque son bailleur a conclu une convention avec l'Etat par laquelle il s'engage à louer sous certaines conditions (locataire à faibles ressources, respect d'un certain niveau de loyer).

Le **taux de mobilité** représente les emménagements dans les logements proposés à la location depuis un an ou plus/ logements proposés à la location depuis un an ou plus. Les nouvelles mises en service ne sont pas intégrées dans le calcul de ce taux de mobilité.

Directeur de publication
Didier KRUGER

Réalisation
Direction Énergie et Connaissance
Département de la Connaissance
Division Statistiques et Valorisation de la Donnée

Mai 2016

ISSN en cours

Source de données

Le répertoire du parc locatif des bailleurs sociaux (RPLS) recense l'ensemble des logements appartenant aux bailleurs sociaux.

Le parc locatif social désigne l'ensemble des logements, conventionnés ou non, pour lesquels le statut du bailleur contraint son activité (OPH, ESH) auquel s'ajoutent les logements conventionnés des autres bailleurs (SEM...).

Sont ainsi exclus de cette étude les logements non conventionnés appartenant à une SEM dont les caractéristiques sont proches du secteur libre.