

## ANALYSE

## Le parc des logements locatifs sociaux au 1er janvier 2016 en Occitanie

## L'effort de construction se poursuit pour rattraper le retard

Avec 273 200 logements sociaux au 1er janvier 2016, soit 8 500 de plus que l'année précédente, l'Occitanie reste la première région en matière de croissance de son parc locatif social. Le rythme de croissance (3,2 %) est deux fois plus élevé que celui observé sur le territoire métropolitain. Les parcs des logements sociaux des deux métropoles, qui croissent de 4 % pour Toulouse et de 5 % pour Montpellier, tirent vers le haut ce mouvement. Mais le retard du territoire régional reste marqué, avec 10,7 % des résidences principales en logements sociaux, contre 17 % au niveau national.

Depuis 2012, le parc de logements sociaux s'est accru de 11 % en Occitanie, seule région (hors outre-mer) avec une croissance à deux chiffres. La croissance métropolitaine est de 6 % sur la même période.

Cela montre un effort constant et renouvelé pour produire des logements sociaux afin de rattraper un retard accumulé au cours du siècle dernier lorsque l'industrialisation se concentrait dans les régions du Nord et de l'Est de la France.

À ceci, se rajoute une croissance record de la population dans la région, deux fois plus élevée qu'au niveau métropolitain, qui accentue la nécessité de créer des nouveaux logements sociaux.

## Le calcul de la part des logements sociaux

La part des logements sociaux présentée dans le tableau ci-contre est le rapport entre le parc dénombré dans l'enquête RPLS au 01/01/2016 et les derniers résultats disponibles du recensement de la population, en 2013.

En Occitanie particulièrement, ce taux est légèrement surestimé, car la croissance du parc total de logements est inférieure à la croissance du parc de logements sociaux. Mais les données issues des recensements de la population sont privilégiées dans un souci de cohérence nationale.

## Le parc locatif social en Occitanie au 1er janvier 2016

	Nombre de logements sociaux en 2016	évolution depuis 2015	Taux de logements sociaux
<b>Occitanie</b>	<b>273 221</b>	<b>3,2%</b>	<b>10,7%</b>
Ariège	3 581	2,5%	5,1%
Aude	16 351	3,8%	9,9%
CA le Grand Narbonne	6 944	5,3%	12,0%
CA de Carcassonne Agglo	6 010	1,1%	12,8%
Aveyron	8 286	0,7%	6,5%
Gard	38 832	1,5%	12,1%
CA Alès agglomération	7 284	0,1%	15,9%
CA de Nîmes métropole	17 142	1,7%	15,8%
CA du Gard rhodanien	3 866	0,5%	13,1%
Haute-Garonne	79 850	4,3%	13,5%
CA du Muretain	5 343	4,0%	14,8%
CA du Sicoval	5 190	7,1%	16,6%
Toulouse Métropole	59 491	3,8%	16,5%
Gers	5 459	0,9%	6,4%
Hérault	56 023	4,6%	11,3%
CA de Béziers-Méditerranée	7 253	2,3%	14,0%
CA du Bassin de Thau	6 225	2,2%	13,7%
CA du Pays de l'Or	1 008	3,6%	4,9%
CA Hérault-Méditerranée	2 477	11,7%	7,6%
Montpellier Méditerranée Métropole	31 834	4,9%	15,2%
Lot	5 050	2,1%	6,2%
Lozère	2 807	1,6%	8,2%
Hautes-Pyrénées	12 347	1,7%	11,7%
CA du Grand Tarbes	8 102	2,2%	21,1%
Pyrénées-Orientales	21 292	3,5%	10,1%
CU de Perpignan Méditerranée	14 541	4,9%	12,1%
Tarn	15 181	1,3%	9,0%
CA de Castres Mazamet	4 805	-0,4%	13,3%
CA de L'Albigeois	5 031	3,0%	31,3%
Tarn-et-Garonne	8 162	1,3%	7,7%
CA du Grand Montauban	4 146	0,7%	13,1%
<b>France métropolitaine</b>	<b>4 690 122</b>	<b>1,6%</b>	<b>16,9%</b>

Découpage administratif en vigueur au 01/01/2016  
Sources : RPLS 2016 et 2015 - Insee EAR

Unité : nombre, %

## Une croissance polarisée

Sur la dernière année, l'Hérault, avec le territoire de Montpellier Méditerranée Métropole (+ 5 %) et surtout Hérault Méditerranée (+12 %) ainsi que Toulouse, avec sa zone d'attraction (le Sicoval croît de 7 %) participent largement à cette croissance.

D'autres territoires urbains sont également très dynamiques : le Grand Narbonne (+ 5 %), Perpignan Méditerranée (+ 5 %) et le Murétain (+ 4 %) sortent du lot, alors qu'à l'opposé, l'évolution est plus faible dans les départements ruraux.

L'hétérogénéité de la croissance du parc dans la région trouve sa source dans des besoins différents selon les territoires.

Dans les zones rurales, l'écart de prix entre les loyers réglementés du parc public et les loyers moins encadrés du parc privé est faible ; les besoins en logements sociaux y sont moins forts que dans des territoires plus urbains, en particulier sur les deux métropoles ou les autres grandes agglomérations.

De ce fait les deux départements apparemment les mieux dotés en logements sociaux, la Haute-Garonne et l'Hérault, sont aussi ceux qui ont les plus forts taux de croissance. Leur poids, que ce soit dans le parc existant ou dans les créations des logements sociaux, tire vers le haut l'ensemble de la région Occitanie.

Ces deux départements connaissent aussi une très forte augmentation de la population qui génère des tensions sur le marché de l'immobilier.

A contrario, les départements les plus ruraux, à faibles évolutions démographiques, ont des petits

taux de croissance de leur parc social, correspondant à des besoins moins forts que dans les deux métropoles.

## Un parc de logements récent

Corollaire de l'effort continu de création de logements sociaux, le parc occitan est plus jeune (32 ans en moyenne) que la moyenne métropolitaine (39 ans). L'âge moyen du parc dépasse les 40 ans dans le Grand Est ou dans les Hauts-de-France, régions aux parcs les plus âgés.

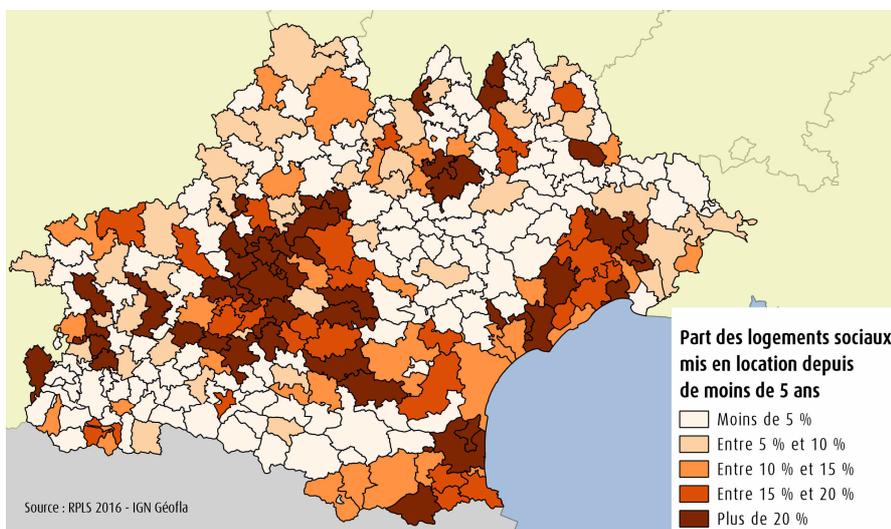
La Haute-Garonne et l'Hérault, profitant là aussi de leurs dynamiques, se détachent avec un parc de moins de 30 ans en moyenne, alors qu'il dépasse les 40 ans dans le Tarn (avec un passé minier) et l'Aveyron.

### Répartition des logements sociaux selon leur ancienneté

	Moins de 5 ans	Entre 5 et 10 ans	Entre 10 et 20 ans	Entre 20 et 40 ans	Entre 40 et 60 ans	60 ans et plus
<b>Occitanie</b>	<b>13%</b>	<b>10%</b>	<b>12%</b>	<b>26%</b>	<b>32%</b>	<b>6%</b>
Ariège	6%	10%	10%	27%	45%	3%
Aude	11%	6%	8%	30%	38%	6%
Aveyron	6%	6%	10%	19%	46%	13%
Gard	7%	7%	10%	26%	42%	8%
Haute-Garonne	19%	13%	12%	23%	26%	6%
Gers	10%	14%	11%	22%	37%	6%
Hérault	15%	10%	16%	29%	26%	4%
Lot	6%	9%	20%	30%	27%	9%
Lozère	6%	3%	17%	26%	44%	3%
Hautes-Pyrénées	8%	9%	9%	25%	41%	8%
Pyrénées-Orientales	18%	10%	15%	29%	20%	8%
Tarn	6%	7%	5%	20%	50%	12%
Tarn-et-Garonne	11%	19%	16%	22%	28%	4%
<b>France métropolitaine</b>	<b>7%</b>	<b>6%</b>	<b>9%</b>	<b>27%</b>	<b>40%</b>	<b>10%</b>

Source : RPLS 2016 Unité : %

## Des territoires urbains très dynamiques

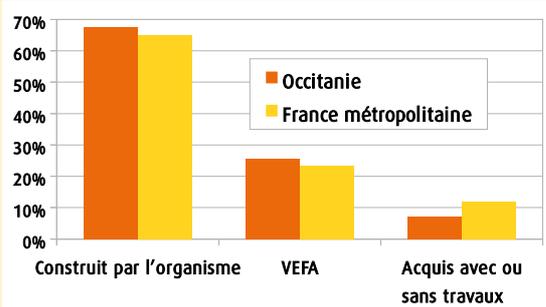


### L'essentiel du parc est conventionné

Alors que 4 % du parc métropolitain n'est pas conventionné, il n'y a que 2 % des logements des bailleurs sociaux en Occitanie dans ce cas. Et parmi les logements mis en service depuis 2011, le taux de conventionnement est plus élevé que sur l'ensemble de la métropole.

Mais si la quasi-totalité de ces logements récents est conventionnée sur le territoire de Montpellier, ils ne sont que moins de 90 % en Haute-Garonne, et seulement 85 % sur Béziers-Méditerranée.

## Mode d'acquisition des logements



Source : RPLS 2016

Unité : %

## De plus en plus d'achats en VEFA

Face à de nouvelles contraintes, les bailleurs se tournent de plus en plus, pour leurs mises en service, vers la VEFA (vente en l'état futur d'achèvement), c'est-à-dire vers des promoteurs pour acquérir leurs logements. Depuis 2011, plus du quart du parc neuf a ainsi été acquis, alors qu'avant 2011 85 % des logements ont été construits par les bailleurs, mode traditionnel de constitution du parc de logements sociaux. Toutes les catégories de bailleurs ont désormais recours à ce type d'acquisition, même si les OPH, avec seulement 22 % de leurs nouvelles entrées dans leurs parcs, y ont recours un peu moins souvent que les ESH (29 % de leurs entrées).

Cette part de la VEFA dépasse les 50 % pour les logements en cours de financement en 2016, montrant ainsi la très grande vitalité de ce mode de montage.

## Une dynamique encore portée par les ESH

Les entreprises sociales de l'habitat (ESH) représentent 43 % du parc en 2016. Pourtant, depuis 2011 elles ont mis en service 60 % des nouveaux logements alors que les offices publics de l'habitat (OPH) n'ont réalisé que 36 % de ces mises en service.

Cette disparité apparente doit être nuancée. Alors que 65 % du parc des OPH est antérieur à 1990, seulement 38 % du parc des ESH est dans ce cas. Les travaux d'entretien et de rénovation du parc ancien sont plus importants au sein des offices publics, obérant ainsi leurs capacités à mettre en service des nouveaux logements. L'importance des nouvelles mises en service réalisées par les ESH leur confère une place de plus en plus importante dans le paysage du logement social occitan.

## Des mises en services pour répondre aux besoins des populations

Les demandes en petits logements (studios et 2 pièces) sont fortes. Elles correspondent à des déficits historiques de production dans ces segments. Alors que les 2 pièces ne représentent qu'un sixième du parc total, ils cumulent aujourd'hui près du quart des nouvelles mises en service.

À l'opposé, les nouveaux modes de vie, avec moins de grandes familles, rendent les besoins en grands logements moins prégnants, même s'ils sont néces-

saires pour loger des familles recomposées. Ces logements de 4 pièces et plus ne représentent que 30 % des nouvelles mises en service, contre 40 % du parc existant.

## Des logements très sociaux en croissance

Les bailleurs disposent d'aides pour bâtir ou acquérir des logements. Ces financements permettent de cibler des publics plus ou moins défavorisés. Au cours des cinq dernières années, le quart des logements mis en service est à destination des publics les moins favorisés, financés en PLAI (prêt locatif aidé d'intégration), contre un sixième en France métropolitaine.

## Structure du parc selon le mode de financement initial

	Occitanie		France métropolitaine	
	Ensemble du parc	dont logements récents	Ensemble du parc	dont logements récents
PLUS avant 1977	38%	///	48%	///
PLAI	9%	24%	5%	17%
PLUS depuis 1977	47%	64%	39%	67%
PLS, PLI	6%	12%	8%	15%
<b>Ensemble</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Source : RPLS 2016

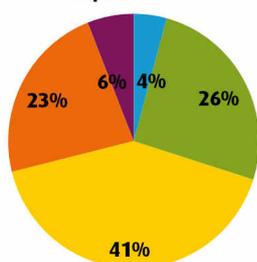
Unité : %

L'essentiel de la production est financée via de PLUS (prêt locatif à usage social) qui sont destinés à loger des publics moins vulnérables que ceux ciblés par le PLAI. Les PLS (prêt locatif social) et les PLI (prêt locatif intermédiaire), qui visent un public plus large, représentent 12 % des mises en service récentes dans la région, soit 3 points de moins que la moyenne nationale, ce qui montre encore que l'effort est fait pour combler les besoins en logements sociaux.

## Une mobilité<sup>1</sup> plus élevée que la moyenne nationale

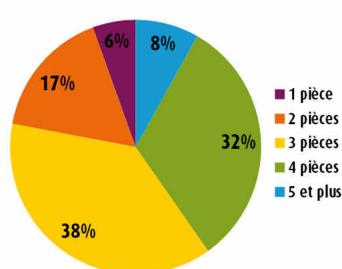
Un peu plus de 11 % des logements ont changé de locataire en 2015. Ce taux est sensiblement le même sur l'ensemble de la région, avec une exception très notable : le département de l'Hérault se détache avec

### Mis en service depuis 2011



Source : RPLS 2016

### Ensemble du parc



Unité : %

## Le parc des logements locatifs sociaux au 1er janvier 2016 en Occitanie

un taux beaucoup plus faible (8 %), voire 7 % sur le territoire de la métropole de Montpellier.

Cette mobilité reflète le parcours résidentiel des locataires, avec un niveau très élevé pour les logements les plus petits (jusqu'à 30 % pour les studios, et plus de 50 % pour les studios sur le Sicoval, avec la présence de nombreux étudiants dans le parc social).

### Vacance et mobilité en Occitanie

	Taux de mobilité		Taux de vacance			
			ensemble		dont longue durée	
	2015	Rappel 2014	2016	Rappel 2015	2016	Rappel 2015
<b>Occitanie</b>	<b>11%</b>	<b>11%</b>	<b>4%</b>	<b>3%</b>	<b>2%</b>	<b>2%</b>
Ariège	12%	12%	6%	7%	4%	5%
Aude	12%	12%	3%	3%	1%	1%
Aveyron	13%	13%	6%	5%	3%	4%
Gard	9%	10%	4%	3%	2%	2%
Haute-Garonne	13%	12%	3%	2%	1%	1%
Gers	12%	13%	7%	4%	4%	3%
Hérault	8%	8%	2%	2%	1%	1%
Lot	16%	17%	3%	4%	2%	3%
Lozère	17%	16%	6%	8%	4%	5%
Hautes-Pyrénées	14%	4%	6%	5%	3%	4%
Pyrénées-Orientales	11%	11%	4%	5%	2%	3%
Tarn	12%	13%	6%	6%	3%	4%
Tarn-et-Garonne	12%	12%	5%	5%	3%	4%
<b>France métropolitaine</b>	<b>10%</b>	<b>10%</b>	<b>3%</b>	<b>3%</b>	<b>2%</b>	<b>2%</b>

Source : RPLS 2016

Unité : %

### Une vacance<sup>2</sup> en lien avec la demande

Au premier janvier 2016, 9 600 logements sociaux étaient vacants en Occitanie, soit un taux de 3,6 %. Ce sont les logements les plus anciens qui sont le plus souvent inoccupés (près de 5 % de vacance pour les logements antérieurs à 1948), alors que les logements les plus récents – à l'exception notable des studios – ont un comportement proche de la moyenne régionale. L'Hérault, avec moins de 2 % de

logements vacants, se distingue, entraîné par la métropole de Montpellier (1,3 %), alors que la Haute-Garonne et la métropole de Toulouse, autour de 3 %, se rapprochent de la moyenne régionale.

### Les loyers proches de la moyenne nationale

Avec un loyer moyen de 5,48 € par m<sup>2</sup>, la région est moins chère de 20 centimes que la France métropolitaine. Mais elle reste parmi les régions les plus chères de province avec l'Auvergne-Rhône-Alpes, la Corse et PACA. L'Île-de-France, avec un loyer moyen de 6,70 € se détache.

Les OPH, avec des modes de financement initial plus anciens, imposant des niveaux de loyers plus faibles, sont les bailleurs les moins chers, au contraire des ESH, qui disposent d'un parc plus récent, moins souvent composé de logements à faibles loyers (PLAI).

Les logements financés par les dispositifs les plus anciens (HLM/Ordinaire) restent les moins chers, avec des loyers de l'ordre de 4,50 €/m<sup>2</sup>. Au contraire, les PLS – logements intermédiaires – ont des loyers beaucoup plus élevés. Pour un quart d'entre eux, ce loyer est supérieur à 8,55 €/m<sup>2</sup>.

Ces répartitions par type de financement et de bailleurs se retrouvent géographiquement, avec des loyers plus élevés dans les zones les plus dynamiques (autour de 6 €/m<sup>2</sup> dans la Haute-Garonne et l'Hérault, et jusqu'à 6,70 €/m<sup>2</sup> dans le Sicoval, qui comprend beaucoup de petits logements destinés à des étudiants). Ce sont aussi des zones (autour de Montpellier, Nîmes, Perpignan et Toulouse) au sein desquelles les bailleurs sont autorisés à pratiquer des loyers légèrement plus élevés en PLAI et PLUS.

### Les sorties du parc

En 2015 près de 1 800 logements ont quitté le parc des bailleurs sociaux en Occitanie. Pour la moitié d'entre eux, il s'est agi de démolitions, dont 350 sur la métropole de Toulouse et 160 sur l'agglomération de Nîmes. Le solde est constitué essentiellement de ventes, que ce soit à l'occupant ou d'autres ventes.

Par ailleurs, sans être sortis du parc, environ 1 500 logements sont restés dans le parc de logements sociaux tout en ayant changé de bailleur.

2 - Nombre de logements vacants disponibles à la location rapporté au nombre de logements disponibles à la location (vides ou loués)

### 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.

### Directeur de publication

Didier KRUGER

### Réalisation

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

Janvier 2017

ISSN en cours