

# ANALYSE

## Le parc des logements locatifs sociaux au 1er janvier 2017 en Occitanie

Une offre qui continue de progresser mais un retard encore marqué

Au 1er janvier 2017, les bailleurs sociaux possèdent 280 910 logements locatifs sociaux en Occitanie, soit 7 690 de plus que l'année précédente.

Avec un taux de croissance de +2,8 %, presque deux fois plus élevé qu'en France métropolitaine (+1,5%), l'Occitanie se place, cette année encore, en tête des régions. La Haute-Garonne contribue largement à cet effort, en grande partie grâce au dynamisme de la métropole de Toulouse (+4,5%). Mais la région garde son retard en offre locative sociale : 10,8 % des résidences principales sont des logements sociaux contre 17 % en moyenne nationale.

Même si la croissance du parc social est un peu moindre que l'année précédente (+2,8 % en 2017 contre +3,2% en 2016), la région Occitanie poursuit ses efforts pour produire des logements sociaux, comblant peu à peu son retard structurel en terme d'offre locative sociale.

Ainsi, plus de 15 % du parc des logements sociaux a été mis en location depuis moins de 5 ans contre 9 % en France métropolitaine.

Cette progression récente importante, signe d'une forte mobilisation des acteurs locaux, s'inscrit dans un contexte régional de très forte croissance de la population (+0,9 % annuellement entre 2009 et 2014 en Occitanie contre +0,5 % en France métropolitaine) générant des besoins nouveaux en logements sociaux.

### Un renforcement de l'offre locative sociale dans les grands pôles urbains

Le parc des logements sociaux en Occitanie se concentre essentiellement dans les grands pôles urbains de la région et leurs couronnes (82 % de l'offre). Dans les grands pôles, la part de logements sociaux dans l'ensemble des résidences principales atteint 16 % contre 10,8 % en Occitanie. Mais c'est dans les couronnes des grands pôles que le dynamisme de production de logements sociaux est la plus importante (+4,7 % en un an) ; 27 % des logements sociaux y ont été mis en location depuis moins de 5 ans (15 % en Occitanie).

### Le parc locatif social en Occitanie au 1er janvier 2017

	Nombre de logements sociaux en 2017	Évolution depuis 2016 (en%)	Densité pour 100 résidences principales
<b>Occitanie</b>	<b>280 910</b>	<b>2,8%</b>	<b>10,8%</b>
<b>Ariège</b>	<b>3 598</b>	<b>0,5%</b>	<b>5,1%</b>
<b>Aude</b>	<b>16 928</b>	<b>3,5%</b>	<b>10,2%</b>
CA le Grand Narbonne	7 411	6,7%	12,7%
CA de Carcassonne Agglo	6 245	3,9%	12,6%
<b>Aveyron</b>	<b>8 309</b>	<b>0,3%</b>	<b>6,5%</b>
CA Rodez Agglomération	2 630	1,9%	10,0%
<b>Gard</b>	<b>39 689</b>	<b>2,2%</b>	<b>12,2%</b>
CA Alès agglomération	9 821	1,0%	16,6%
CA de Nîmes Métropole	17 788	3,8%	15,7%
CA du Gard rhodanien	3 946	2,1%	12,9%
<b>Haute-Garonne</b>	<b>83 195</b>	<b>4,2%</b>	<b>13,8%</b>
CA le Muretain Agglo	6 409	4,7%	13,8%
CA du Sicoval	5 270	1,5%	17,0%
Toulouse Métropole	62 178	4,5%	16,9%
<b>Gers</b>	<b>5 591</b>	<b>2,4%</b>	<b>6,5%</b>
<b>Hérault</b>	<b>57 405</b>	<b>2,5%</b>	<b>11,3%</b>
CA de Béziers-Méditerranée	7 281	0,4%	13,2%
CA du Bassin de Thau	7 071	3,1%	12,3%
CA du Pays de l'Or	1 014	0,6%	4,8%
CA Hérault-Méditerranée	2 578	4,1%	7,5%
Montpellier Méditerranée Métropole	32 729	2,8%	15,2%
<b>Lot</b>	<b>5 209</b>	<b>3,1%</b>	<b>6,4%</b>
<b>Lozère</b>	<b>2 815</b>	<b>0,3%</b>	<b>8,2%</b>
<b>Hautes-Pyrénées</b>	<b>12 523</b>	<b>1,4%</b>	<b>11,8%</b>
CA Tarbes-Lourdes-Pyrénées	9 966	1,8%	17,0%
<b>Pyrénées-Orientales</b>	<b>22 114</b>	<b>3,9%</b>	<b>10,3%</b>
CU de Perpignan Méditerranée	15 138	4,1%	12,4%
<b>Tarn</b>	<b>15 291</b>	<b>0,7%</b>	<b>8,9%</b>
CA de Castres Mazamet	4 797	-0,2%	13,3%
CA de L'Albigeois	5 094	1,3%	13,0%
<b>Tarn-et-Garonne</b>	<b>8 243</b>	<b>1,0%</b>	<b>7,7%</b>
CA du Grand Montauban	4 175	0,7%	12,8%
<b>France métropolitaine</b>	<b>4 759 720</b>	<b>1,5%</b>	<b>17,0%</b>

Découpage administratif en vigueur au 01/01/2017  
Sources : RPLS 2016 et 2017 – Insee EAR 2014

Le département de Haute-Garonne est celui qui affiche la plus forte croissance de son parc (+4,2 %), tiré par Toulouse Métropole et la communauté d'agglomération du Muretain.



PRÉFET  
DE LA RÉGION  
OCCITANIE

L'Hérault a vu son parc progresser de manière moindre que l'année précédente (+2,5 % en 2016 contre +4,9 % en 2015) en raison d'un tassement de la progression de logements dans la métropole montpelliéraine.

D'autres territoires urbains voient leur parc social progresser fortement en 2016 : le grand Narbonne (+6,7%), Carcassonne Agglomération (+3,9%), Nîmes Métropole (+3,8%) et Perpignan Méditerranée (+4,1%).

Parallèlement, les territoires plus ruraux connaissent une progression faible voire nulle de leur parc social en 2016. Les besoins en logements sociaux y sont moins prégnants compte tenu d'une faible évolution démographique et de tensions nettement moindres sur le marché du logement que dans les territoires fortement urbanisés.

### Un parc social récent en Haute-Garonne et sur le pourtour méditerranéen

En Occitanie, 24 % des logements sociaux ont été construits au cours des 10 dernières années contre seulement 14 % sur l'ensemble de la France métropolitaine.

Le parc social occitan est ainsi plus jeune (32 ans en moyenne) que la moyenne métropolitaine (39 ans). La Haute-Garonne, l'Hérault et les Pyrénées-Orientales profitent largement de cette forte dynamique avec un parc social de 30 ans ou moins en moyenne alors qu'il dépasse les 42 ans dans le Tarn et l'Aveyron. Les territoires du pourtour méditerranéen ont un parc globalement jeune (30 ans ou moins), à l'exception de la communauté d'agglomération de Béziers-Méditerranée (38 ans).

### Un parc social concentré, dont le dynamisme est porté par les ESH

La région compte 84 bailleurs sociaux, dont 50 ont leur siège en Occitanie. Parmi ceux-ci, trois seulement ont un parc supérieur à 15 000 logements. L'offre est relativement concentrée.

Ainsi, 10 bailleurs détiennent la moitié du parc et 17 bailleurs gèrent moins de 100 logements.

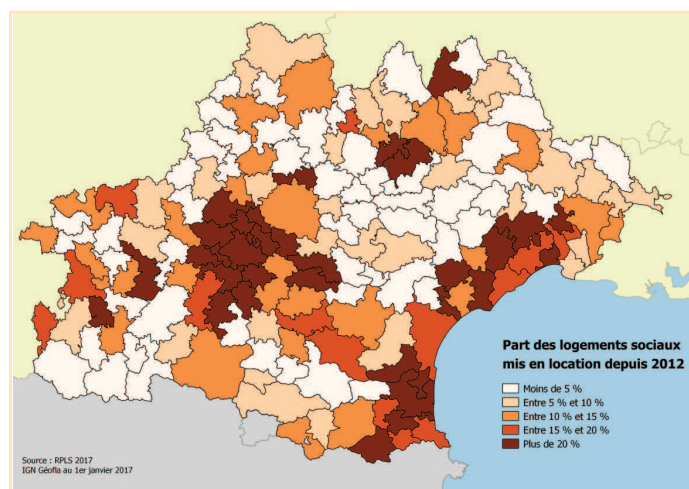
En 2016, 610 logements ont changé de bailleur (contre 1 500 en 2015).

Alors que les offices publics de l'habitat (OPH) détiennent 53 % du parc social, ils n'ont produit que 34 % des nouveaux logements depuis 2012. A contrario, les entreprises sociales pour l'habitat (ESH) portent le dynamisme des mises en service en Occitanie en possédant 62 % des logements de moins de 5 ans et 67 % des mises en service en 2016. Leur parc est donc récent alors que les OPH au parc plus ancien sont contraints d'investir dans des travaux d'entretien et de rénovation plutôt que dans la production de nouveaux logements.

	Parc récent (< 5 ans)				Parc total			
	ESH	OPH	SEM	Autre	ESH	OPH	SEM	Autre
Occitanie	62%	34%	1%	3%	43%	53%	2%	2%
France métropolitaine	54%	37%	6%	4%	44%	48%	5%	3%

Source : RPLS2017

### Des territoires urbains dynamiques



### 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>11%</b>	<b>12%</b>	<b>25%</b>	<b>32%</b>	<b>7%</b>
Ariège	5%	11%	10%	24%	47%	3%
Aude	12%	8%	7%	29%	36%	6%
Aveyron	5%	6%	10%	18%	47%	14%
Gard	8%	7%	9%	26%	42%	8%
Haute-Garonne	19%	15%	12%	23%	26%	5%
Gers	10%	13%	12%	20%	38%	7%
Hérault	15%	11%	16%	28%	27%	4%
Lot	6%	9%	18%	30%	28%	9%
Lozère	6%	3%	15%	26%	47%	4%
Hautes-Pyrénées	7%	9%	10%	24%	38%	12%
Pyrénées-Orientales	18%	11%	14%	28%	20%	9%
Tarn	6%	7%	6%	18%	51%	13%
Tarn-et-Garonne	10%	17%	17%	21%	29%	7%
<b>France métropolitaine</b>	<b>7%</b>	<b>7%</b>	<b>9%</b>	<b>26%</b>	<b>41%</b>	<b>11%</b>

Source : RPLS 2017

### Un quart des mises en service à destination de publics précaires

Les bailleurs sociaux ont mis en service en 2016 près de 8 800 nouveaux logements. C'est moins qu'en 2015 (9 300) mais à peu près autant qu'en 2014.

Ils disposent d'aides pour bâtir ou acquérir des logements ; ces financements permettent de cibler des publics plus ou moins défavorisés.

Le PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) finance des logements à destination des publics les plus en difficulté. Il a financé un quart des logements mis en service en 2016 contre 21 % en France métropolitaine.

La majorité des mises en service (60 %) sont financées par des prêts locatifs à usage social (PLUS), destinés à loger une population moins vulnérable que celle ciblée par les PLAI.

### Parc social selon le mode de financement initial

	Occitanie			France métropolitaine		
	Mis en service en 2016	Logements récents (-5 ans)	Ensemble du parc	Mis en service en 2016	Logements récents (-5 ans)	Ensemble du parc
PLUS avant 1977	///	///	36%	///	///	49%
PLAI	25%	26%	9%	21%	19%	5%
PLUS depuis 1977	60%	62%	47%	59%	62%	38%
PLS, PLI	15%	12%	8%	20%	18%	9%
<b>Ensemble</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Source : RPLS 2017

### Mobilité et vacance en Occitanie

#### Une faible mobilité dans l'Hérault

Au cours de l'année 2016, 29 800 logements ont changé de locataire, soit un taux de mobilité de 11,4 % en Occitanie contre 9,8 % pour la France métropolitaine.

La mobilité est moindre dans l'Hérault (7,9%) et particulièrement dans la métropole montpelliéraine (7,4%), compte tenu de la concentration de populations à faibles ressources et de la tension dans le parc locatif privé.

La mobilité décroît avec la taille du logement. Ainsi, 30,3 % des studios ont changé de locataire en 2016 contre 8,4 % pour les 5 pièces et plus. La présence d'étudiants dans le parc social accentue la rotation dans les studios comme c'est le cas dans la communauté d'agglomération du SICOVAL où le taux de mobilité dans les 1 pièce s'élève à 51 %.

	Taux de mobilité*	Taux de vacance**	
		ensemble	dont longue durée
<b>Occitanie</b>	<b>11,4%</b>	<b>3,2%</b>	<b>1,6%</b>
Ariège	12,9%	3,9%	2,5%
Aude	12,5%	3,1%	1,3%
Aveyron	13,5%	4,1%	2,1%
Gard	9,4%	3,9%	2,1%
Haute-Garonne	13,4%	2,6%	1,1%
Gers	13,3%	4,3%	2,2%
Hérault	7,9%	1,4%	0,7%
Lot	14,4%	4,4%	2,3%
Lozère	14,8%	6,3%	3,9%
Hautes-Pyrénées	13,7%	5,3%	3,2%
Pyrénées-Orientales	10,3%	3,7%	1,7%
Tarn	13,5%	5,5%	3,4%
Tarn-et-Garonne	11,6%	5,4%	3,7%
<b>France métropolitaine</b>	<b>9,8%</b>	<b>3,0%</b>	<b>1,5%</b>

Source : RPLS 2017

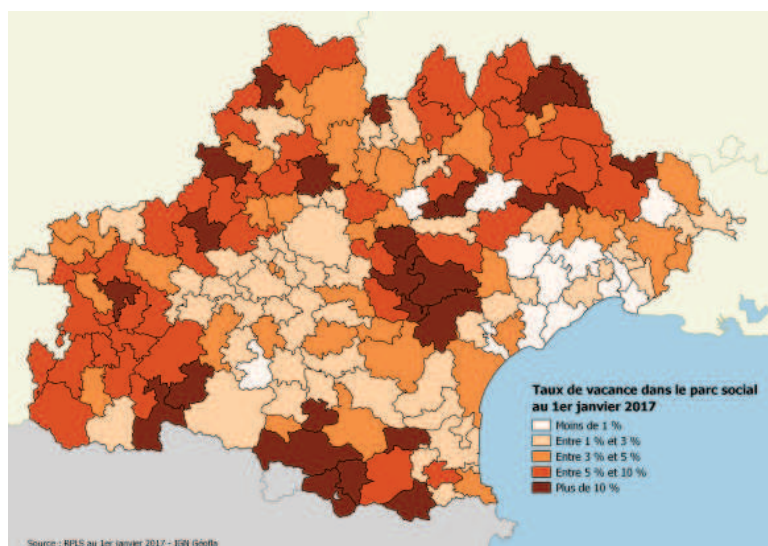
\*Nombre d'emménagements en 2016 rapporté au parc des logements disponibles à la location au 1er janvier 2016

\*\*Nombre de logements vacants au 01/01/2017 disponibles à la location rapporté au nombre de logements disponibles à la location (vides ou loués)

#### 3,2 % du parc social est inoccupé

Au 1er janvier 2017, 8 600 logements sociaux étaient vacants en Occitanie, soit un taux de vacance de 3,2 %, proche du taux national. La vacance augmente avec l'ancienneté du logement : 5 % des logements construits avant 1948 sont inoccupés, contre 2,3 % de ceux construits après 2000. Par ailleurs, la vacance dépend de la tension sur le marché du logement locatif. Le département de l'Hérault, avec un taux de vacance de seulement 1,4 % illustre ce phénomène, entraîné par la métropole de Montpellier (1,2%) et l'agglomération du Bassin de Thau (0,5%). A l'opposé, dans les départements de la Lozère et du Tarn-et-Garonne, la vacance est élevée ; près de 4 % des logements sociaux y sont inoccupés depuis plus de 3 mois.

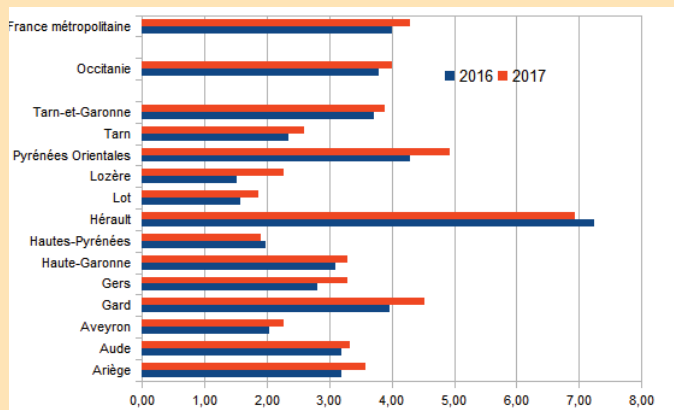
#### Une forte vacance plutôt rurale



## Pression\* sur la demande de logements sociaux en 2016 et 2017

Fin 2017, 139 100 ménages sont en attente d'un logement social en Occitanie, soit 6% de plus que fin 2016. La pression de la demande (rapport entre les demandes et les attributions de logements) augmente entre 2016 et 2017 mais reste inférieure à celle observée sur la France métropolitaine (4,0 contre 4,3 en 2017).

La pression est particulièrement élevée dans l'Hérault (6,9) qui est pourtant le principal département de la région à observer une baisse de pression sur le logement social entre 2016 et 2017. En Haute-Garonne, malgré la hausse importante de logements sociaux durant l'année 2016, la pression progresse de 3,1 à 3,3 sur un an.



Source : Infocentre SNE - Données au 31/12/2017

\* demandes / attributions

## Des loyers moyens très dispersés

En 2017, le loyer moyen d'un logement locatif social en Occitanie est de 5,51 € par m<sup>2</sup> de surface habitable. Il se situe parmi les plus élevés des régions de province, juste derrière l'Auvergne-Rhône-Alpes, PACA et la Corse.

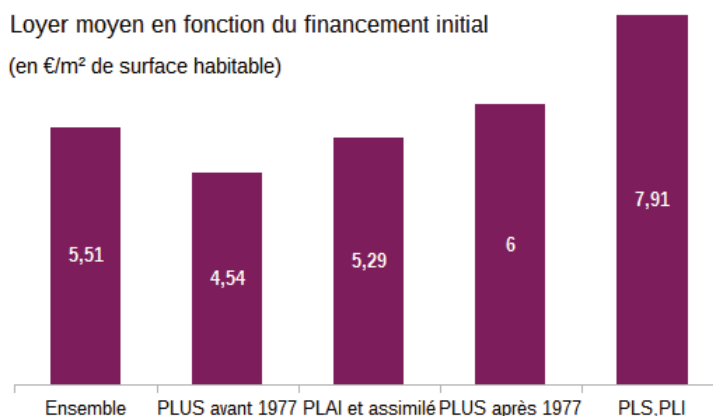
Entre 2016 et 2017, le loyer moyen a progressé de 0,61 % contre +0,48 % en France métropolitaine.

Les loyers sont plus élevés dans les zones les plus dynamiques où le parc est plus récent. En Haute-Garonne, le loyer moyen dépasse 6 €/m<sup>2</sup>. Il est légèrement supérieur dans la métropole de Toulouse (6,1 €/m<sup>2</sup>) que dans celle de Montpellier (6,0 €/m<sup>2</sup>). C'est dans l'Aveyron qu'il est le plus faible (4,5 €/m<sup>2</sup>).

Outre la localisation et l'ancienneté du logement, les loyers sont également influencés par le mode de financement initial.

Les logements financés par les dispositifs les plus anciens restent les moins chers (4,5 €/m<sup>2</sup>). Ils sont suivis par les PLAI qui s'adressent aux ménages les plus modestes (5,3 €/m<sup>2</sup>). A l'opposé, les PLS ou PLI affichent un loyer moyen de près de 8 €/m<sup>2</sup>.

### Loyer moyen en fonction du financement initial (en €/m<sup>2</sup> de surface habitable)



Source : RPLS 2017

## Les sorties du parc social

1 600 logements ont quitté le parc locatif social en Occitanie au cours de l'année 2016. Il s'agit pour 39 % de démolitions. 140 logements ont été démolis dans la métropole toulousaine et 120 dans l'agglomération de Béziers (soit 1,7 % de son parc social). Les agglomérations de Castres (56) et Montauban (36) et le territoire de Decazeville (51) comptent les parts les plus importantes de patrimoine démolit. Les autres sorties du patrimoine des bailleurs sont causées par des ventes, à l'occupant ou autres ventes.

### 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 Energie et Connaissance  
Département de la Connaissance  
Division Statistiques et Valorisation  
de la Donnée

Mars 2018

ISSN en cours