

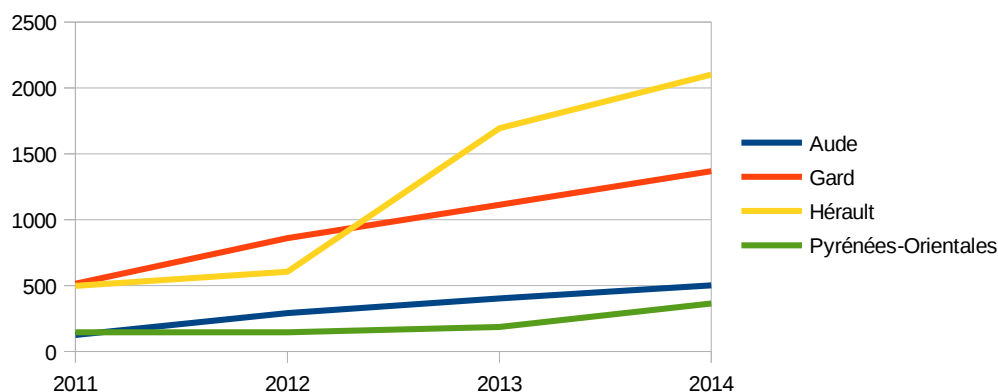
DREAL LR
Service Aménagement
Division Habitat - Logement

**Analyse du parc de logements sociaux produits en VEFA
sur la période 2011-2014 en Languedoc-Roussillon**

L'analyse porte sur la base de données RPLS et les millésimes 2011-2014.

1. Evolution du parc de logements produits en VEFA

Au sein de la région Languedoc-Roussillon, la production de logement social en VEFA est en augmentation depuis 2011, le nombre de logements produits ayant été multiplié par plus de trois, passant de 1280 en 2011 à 4350 en 2014. La tendance à la hausse se retrouve sur tous les départements, particulièrement dans l'Hérault.



On constate que cette tendance touche un nombre de plus en plus grand d'EPCI

		2011	2012	2013	2014
11	CA Carcassonne Agglo	30	64	126	148
11	CA Le Grand Narbonne	19	83	83	161
11	CC Castelnaudary Lauragais Audois	28	28	28	28
11	CC du Limouxin		10	31	31
11	CC Région Lézignanaise, Corbières et Minervois	49	107	134	134
30	CA Alès Agglomération	80	262	295	332
30	CA de Nîmes Métropole	237	296	453	672
30	CA du Gard Rhodanien	87	97	126	126
30	CC Beaucaire Terre d'Argence	35	35	35	35
30	CC de Petite Camargue			24	24
30	CC du Piémont Cévenol	26	88	88	88
30	CC du Pont du Gard	3	3	3	3
30	CC Leins Gardonnenque	30	33	33	33
30	CC Pays d'Uzès	16	16	16	16
30	CC Rhony, Vistre, Vidourle		30	39	39
34	CA de Béziers-Méditerranée	45	45	88	152
34	CA de Montpellier	337	440	1087	1341
34	CA du Bassin de Thau	94	94	171	171
34	CA du Pays de l'Or	22	22	58	145
34	CC la Domitienne		3		
34	CA Hérault-Méditerranée			40	40
34	CC du Clermontais			90	90
34	CC du Grand Pic Saint-Loup			35	35
34	CC du Pays de Lunel			109	109
34	CC Lodévois et Larzac			16	16
34	CC Vallée de l'Hérault				2
66	CC des Albères et de la Côte Vermeille	20	20	20	20
66	CC du Conflent				7
66	CC du Vallespir				44
66	CC Salanque Méditerranée				26
66	CC Sud-Roussillon	47	47	47	47
66	Perpignan Méditerranée Communauté d'Agglomération (PMCA)	79	79	118	221

2. Une approche de la production par bailleur social

On constate que sur la période 2011-2014 la part que représente la VEFA est très variée en fonction des bailleurs. Il n'existe pas de tendance liée au type de bailleurs (ESH, OPH, etc.), le recours ou non à la VEFA semble le fruit d'une stratégie de chaque bailleur ou de circonstances locales.

Logements mis en location de 2010 à 2013	Siège social bailleur	Logements produits en VEFA		Logements produits hors VEFA	
		Nombre	Part	Nombre	Part
ADOMA	075			15	100,00%
ALOGEA	011	75	25,60%	218	74,40%
Association de développement, d'animation et de gestion d'établissements spécialisés	034			5	100,00%
Azur Provence Habitat	006			330	100,00%
ERILIA	013	404	84,70%	73	15,30%
Fédération départementale pour le logement social	066			11	100,00%
La Gerbe	078			7	100,00%
NEOLIA	025	32	50,00%	32	50,00%
OPH Béziers Méditerranée Habitat	034	64	7,39%	802	92,61%
OPH d'Avignon	084			12	100,00%
OPH de Haute-Loire	043			2	100,00%
OPH de la Métropole de Montpellier	034	160	9,47%	1530	90,53%
OPH de la communauté d'agglomération Narbonnaise	011			95	100,00%
OPH de l'Aude	011	235	51,20%	224	48,80%
OPH de l'Hérault	034	17	1,32%	1274	98,68%
OPH de Sète	034	24	9,38%	232	90,63%
OPH des Pyrénées Orientales	066	171	12,73%	1172	87,27%
OPH du Gard	030	139	24,73%	423	75,27%
OPH du Grand Alès	030	194	77,60%	56	22,40%
OPH Perpignan Roussillon	066			479	100,00%
Perpignan réhabilitation	066			17	100,00%
SA d'HLM PROMOLOGIS	031	57	100,00%		
SA HLM des Pyrénées-Orientales (Roussillon Habitat)	066			472	100,00%
SA HLM Domicil	013	238	41,03%	342	58,97%
SA HLM F.D.I. Habitat	034			788	100,00%
SA HLM Française des habitations économiques	013			327	100,00%
SA HLM ICF Sud-Est Méditerranée	069	107	47,77%	117	52,23%
SA HLM Le Nouveau Logis Méridional	031			477	100,00%
SA HLM Le Nouveau Logis Provençal	013			28	100,00%
SA HLM Lozère Habitation	048			42	100,00%
SA HLM Polygone	015			26	100,00%
SA HLM Trois Moulins Habitat	077			195	100,00%
SA HLM Un toit pour tous	030	518	50,93%	499	49,07%
SA HLM Vaucluse Logement	084	112	24,56%	344	75,44%
SAIEM de Mende Fontanilles	048			12	100,00%
SAIEM du département du Gard (SEMIGA)	030	176	62,41%	106	37,59%
SCI Foncière DI 01/2008	075	105	100,00%		
SCI Foncière DI 01/2009	075	17	100,00%		
SCI Foncière RU 01/2008	075			63	100,00%
SCP HLM du Languedoc-Roussillon	011	99	22,20%	347	77,80%
Société foncière d'habitat et d'humanisme	069			48	100,00%
Société Nationale Immobilière	034			34	100,00%

3. Le nombre de logements des opérations produites

Sur la période 2011-2014, au niveau régional les opérations de logement social produites en VEFA comportent en moyenne un peu plus de logements. Les situations sont un peu plus contrastées à l'échelle départementale : Les opérations en VEFA sont nettement plus importantes en nombre de logements dans les Pyrénées-Orientales alors que dans le Gard la situation VEFA/hors VEFA est quasiment semblable.

Département	Nb Logts moyen par opération Vefa	Nb Logts moyen par opération hors Vefa
Aude	8,8	6,9
Gard	13,0	13,4
Hérault	11,6	12,3
Pyrénées-Orientales	12,2	8,0
Région LR	11,6	10,3

Sur les principaux EPCI ayant produit du logement social sur la période, on constate également des situations très variées en fonction des territoires.

		Nb Logts moyen par opération Vefa	Nb Logts moyen par opération hors Vefa
11	CA Carcassonne Aaalo	10.7	6.1
11	CC Castelnaudary Lauragais Audois	9.3	4.4
11	CC Région Léziananaise, Corbières et Minervois	8.6	7.0
11	CC du Limouxin	6.2	7.2
11	CA Le Grand Narbonne	8.5	8.5
30	CC du Piémont Cévenol	20.7	2.5
30	CA du Gard Rhodanien	10.6	6.9
30	CA Alès Agglomération	17.5	16.1
30	CC Rhonv. Vistre, Vidourle	6.5	8.2
30	CC Beaucaire Terre d'Arance	17.5	15.5
30	CC de Petite Camarque	6.0	12.5
30	CA de Nîmes Métropole	13.8	14.4
30	CC du Pont du Gard	1.5	11.4
30	CC Leins Gardonnenque	1.5	14.3
34	Métropole de Montpellier	12.0	13.7
34	CA du Pays de l'Or	12.1	19.3
34	CC du Pays de Lunel	14.3	6.9
34	CA de Béziers-Méditerranée	8.5	14.7
34	CA du Bassin de Thau	9.9	10.0
66	CC du Conflent	2.3	3.1
66	CA Perpignan Méditerranée	11.8	8.9
66	CC du Vallespir	22.0	3.6
66	CC Salanque Méditerranée	13.0	7.2

4. La surface des logements sociaux

Département	Surface moy des logts en Vefa (m ²)	Surface moy des logts hors Vefa (m ²)
Aude	69,3	68,7
Gard	64,9	60,4
Hérault	63,7	64,2
Pyrénées-Orientales	63,9	64,4
Région LR	65,0	64,0

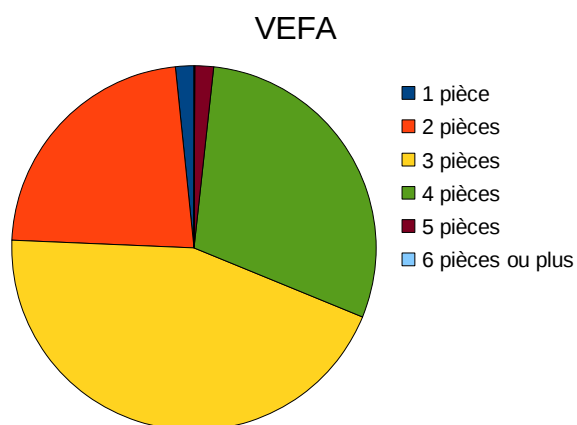
On ne constate pas de différence majeure de surface moyenne entre les logements produits en VEFA et ceux produits hors VEFA à l'échelle régionale. Il semble même que les logements sociaux réalisés en VEFA soient un peu plus grands, le poids du parc de l'Hérault abaissant la moyenne régionale.

		Surface moy des logts en Vefa (m ²)	Surface moy des logts hors Vefa (m ²)
11	CA Carcassonne Aqalo	77.6	74.0
11	CC Castelnaudary Lauraçais Audois	58.6	83.6
11	CC Réaion Léziananaise. Corbières et Minervois	80.0	70.6
11	CC du Limouxin	66.1	71.8
11	CA Le Grand Narbonne	56.9	61.8
30	CC du Piémont Cévenol	70.2	82.0
30	CA du Gard Rhodanien	74.7	71.2
30	CA Alès Aqglomération	63.7	62.3
30	CC Rhonv. Vistre. Vidourle	65.1	62.6
30	CC Beaucaire Terre d'Arqence	56.2	6.0
30	CC de Petite Camarque	67.8	72.4
30	CA de Nîmes Métropole	63.6	61.6
30	CC du Pont du Gard	85.0	58.6
30	CC Leins Gardonnenque	54.7	58.2
34	Métropole de Montbéliier	62.5	64.9
34	CA du Pays de l'Or	70.3	66.3
34	CC du Pays de Lunel	69.0	66.6
34	CA de Béziers-Méditerranée	74.7	62.0
34	CA du Bassin de Thau	53.0	55.3
66	CC du Conflent	52.7	78.7
66	CA Perpignan Méditerranée	61.9	63.4
66	CC du Vallespir	61.9	59.4
66	CC Salanque Méditerranée	81.0	64.3

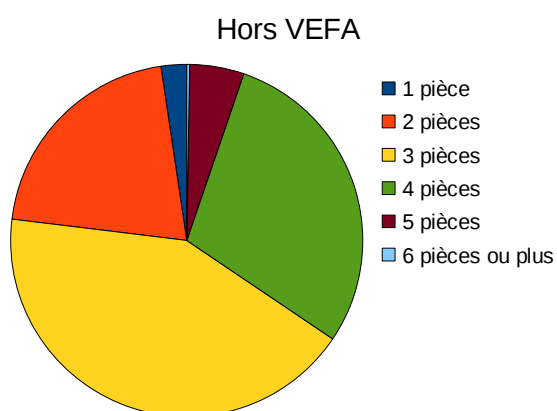
Sur les plus gros EPCI les logements en VEFA sont plus grands que les logements réalisés hors VEFA. Les écarts les plus importants se constatent sur des communautés de communes où le volume de logements sociaux produits est peu important.

5. La typologie des logements produits (T1,T2,etc.)

Typologie régionale logements



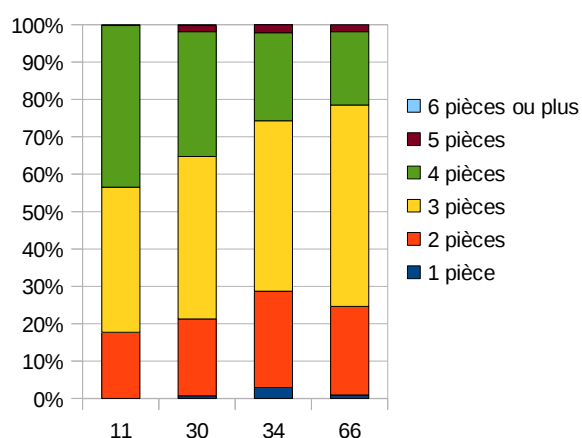
Typologie régionale logements



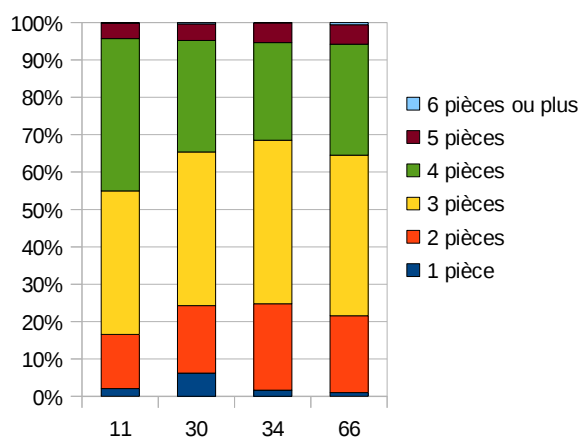
On constate au niveau régional qu'en VEFA davantage de petits logements de type T2 et T3 sont produits. En revanche, il y a moins de T5 réalisés en VEFA que hors VEFA.

Au niveau départemental :

Typologie VEFA



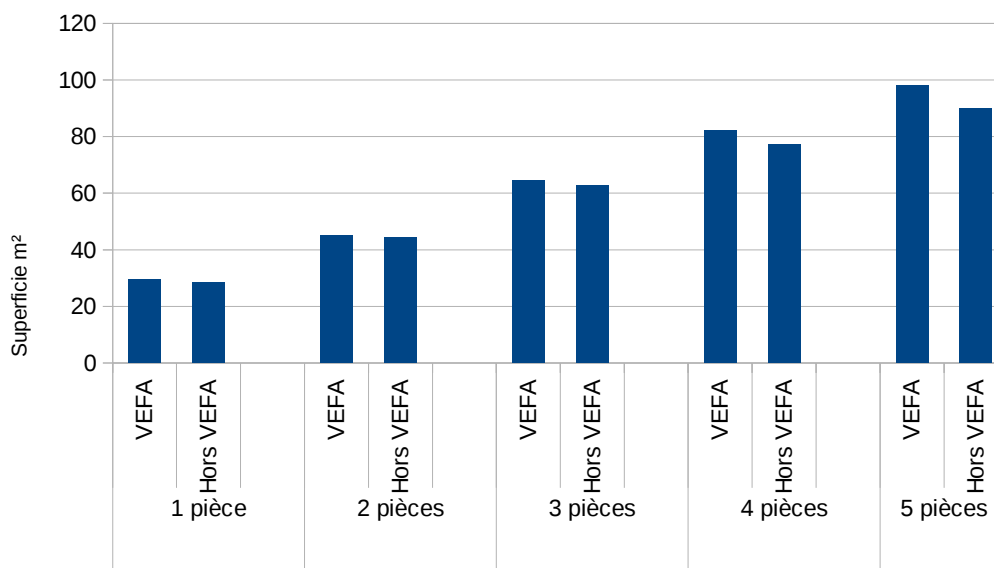
Typologie Hors VEFA



Globalement la production en VEFA conduit à réaliser moins de très petits (T1) et très grands (T5) logements. La proportion relative entre chaque typologie varie selon les départements, ainsi dans les Pyrénées-Orientales la VEFA conduit à réaliser majoritairement du T3 alors que dans l'Aude les poids des typologies produites en VEFA et hors VEFA sont similaires pour les T2, T3 et T4.

6. La superficie relative de chaque typologie

A l'échelon régional, on constate que pour chacune des typologies, les logements sociaux produits en VEFA sont légèrement plus grands que les logements sociaux produits hors VEFA.



Parmi les départements, on constate qu'à partir du T3 les logements produits en VEFA présentent une superficie plus importante partout. Sur les plus petits logements, les situations varient en fonction des territoires. Sur l'Hérault notamment, les logements produits en T1 et T2 VEFA sont plus compacts.

	1 pièce		2 pièces		3 pièces		4 pièces		5 pièces	
	VEFA	Hors VEFA	VEFA	Hors VEFA	VEFA	Hors VEFA	VEFA	Hors VEFA	VEFA	Hors VEFA
Aude		28,3	43,3	43,9	65,0	63,8	83,5	81,7	106,0	90,9
Gard	30,0	24,1	46,6	43,1	63,6	59,9	78,0	74,7	82,9	88,8
Hérault	29,6	32,1	44,4	46,1	65,2	63,8	83,1	77,1	100,0	92,4
Pyrénées-orientales	29,0	28,6	46,4	44,1	63,7	63,4	83,3	75,9	104,0	88,0

A l'échelle territoriale encore plus fine de l'EPCI, chaque territoire applique sa stratégie en matière de production. Les superficies des logements sociaux relevant d'une même typologie varient fortement d'un EPCI à l'autre. La mise en perspective des logements réalisés en VEFA et hors VEFA montre des variations très importantes d'un territoire à l'autre.

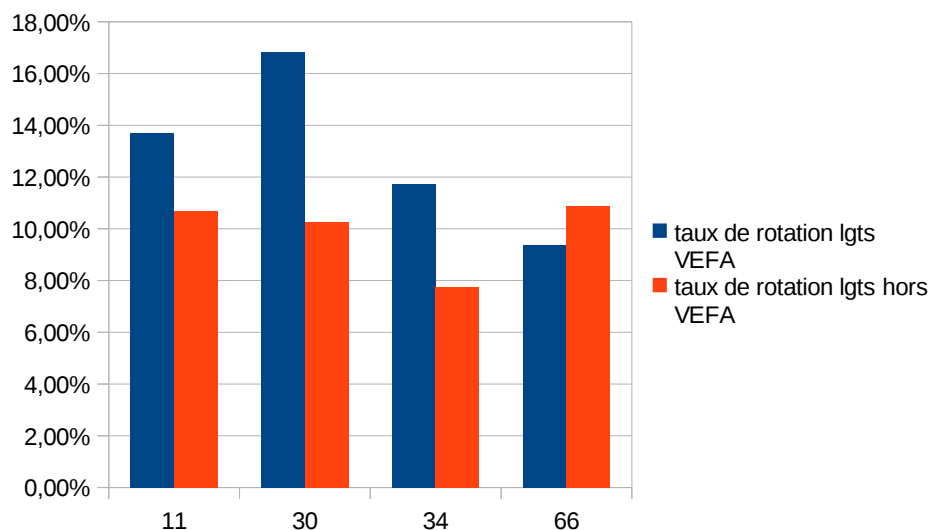
		1 pièce		2 pièces		3 pièces		4 pièces		5 pièces	
		VEFA	Hors VEFA	VEFA	Hors VEFA	VEFA	Hors VEFA	VEFA	Hors VEFA	VEFA	Hors VEFA
11	CA Carcassonne Agglo			55,6	46,6	72,6	66,8	82,1	84,8		94,5
11	CC Castelnaudary Lauragais Audois			41,5	52,0	62,2	70,9	87,0	86,9		106,7
11	CC Région Lézignanaise, Corbières et Minervois		24	40,6	42,7	75,2	61,8	84,4	85,4	106	83,6
11	CC du Limouxin		30	44,4	44,0	60,0	68,0	82,0	81,0		110,0
11	CA Le Grand Narbonne		28,1	42,6	41,9	57,3	60,7	85,0	77,1		59,9
30	CC du Piémont Cévenol			50,9		64,4		81,9	79,5	98,5	92,0
30	CA du Gard Rhodanien		38	44,2	47,7	67,9	64,2	82,2	82,2	96,3	90,0
30	CA Alès Agglomération		9,9	44,1	45,0	61,7	63,8	76,6	78,5	95	96,0
30	CC Rhony, Vistre, Vidourle		40	43,3	46,8	61,4	63,7	80,5	82,8		96,0
30	CC Beaucaire Terre d'Argence			43,0	8,0	57,6	6,1	80,0	0,0		
30	CC de Petite Camargue			47,5	51,0	63,9	68,1	78,0	79,8		93,0
30	CA de Nîmes Métropole	30	24,8	48,9	46,5	64,7	61,0	76,9	74,7	72,2	91,5
30	CC du Pont du Gard				49,4		59,1	85,0	63,4		68,0
30	CC Leins Gardonnenque				41,0		61,8	54,7	76,0		
34	Métropole de Montpellier	26,2	34,7	44,4	47,2	65,4	65,8	82,8	79,9	99,8	93,5
34	CA du Pays de l'Or			45,9	47,7	68,5	65,5	83,9	81,9	100,7	
34	CC du Pays de Lunel		38	49,0	49,6	68,8	65,7	85,4	84,7	99,7	89,5
34	CA de Béziers-Méditerranée		26,6	51,0	42,9	68,8	58,2	83,8	72,4	100,3	88,6
34	CA du Bassin de Thau	45,4	28,5	36,0	40,8	57,1	59,9	76,0	71,4		63,7
66	CC du Conflent			46,0	30,0	53,8	61,8		93,1		98,2
66	Perpignan Méditerranée Communauté d'Agglomération (PMCA)	29	25,9	44,6	42,6	63,4	63,3	81,0	74,0		88,2
66	CC du Vallespir		32,7	44,3	42,1	61,3	70,3	78,0	82,8	93	
66	CC Salanque Méditerranée			58,3	62,0	78,3	68,3	97,9		115	

Certaines valeurs de ce tableau sont vraisemblablement erronées : il s'agit des superficies des logements hors VEFA de la CC Beaucaire Terre d'Argence (8,0 m², 6,1 m² et 0,0 m² pour respectivement 2 pièces, 3 pièces et 4 pièces).

7. Le taux de rotation et la vacance dans le parc social

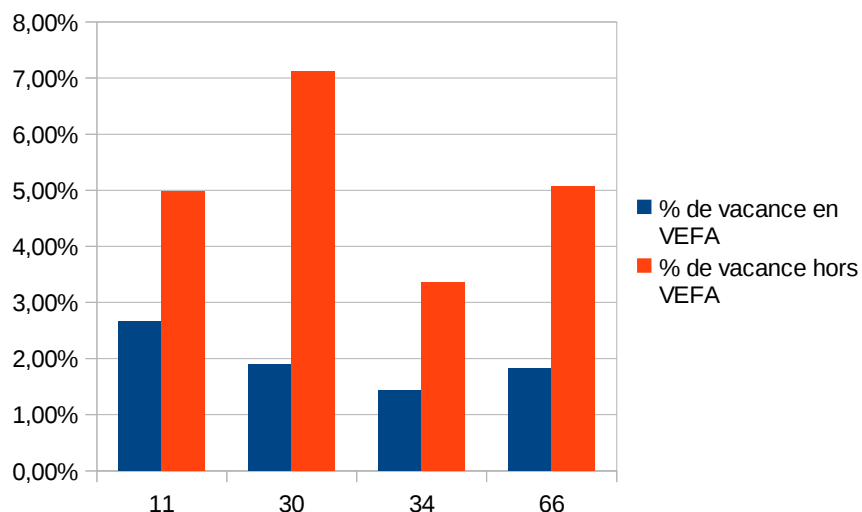
A l'échelle de la région, le taux de rotation moyen des logements en VEFA en 2014 est de 12,9 % contre 10,9 % pour les logements hors VEFA.

Cette tendance se retrouve dans tous les départements à l'exception des Pyrénées Orientales où le taux de rotation des logements hors VEFA est supérieur de plus d'un point à celui des logements en VEFA.



Pour les logements mis en location entre 2010 et 2013, le pourcentage de vacance moyen est quant à lui, sur l'ensemble de la région, de 1,80 % pour les logements en VEFA et de 4,66 % pour les logements hors VEFA.

A l'échelle du département, on retrouve la même tendance, particulièrement accentuée dans le département du Gard.



Le détail à l'échelle de l'EPCI montre, pour le taux de rotation comme pour le pourcentage de vacance, de fortes disparités selon les territoires.

En ce qui concerne le taux de rotation, la CC de Petite Camargue présente un taux de 75 % pour les logements en VEFA, correspondant à 18 logements libérés au cours de l'année 2014 sur un total de 24 logements fin 2014.

La valeur de 50,00 % observée sur la CC Vallée de l'Hérault est peu représentative, elle correspond à un logement libéré au cours de l'année 2014 sur un parc total de 2 logements fin 2014.

		taux de rotation lgts Vefa	taux de rotation lgts hors Vefa
11	CA Carcassonne Agglo	19,84%	12,59%
11	CC Castelnaudary Lauragais Audois	10,71%	14,02%
11	CC Région Lézignanaise, Corbières et Minervois	10,45%	9,52%
11	CC du Limouxin	22,58%	9,05%
11	CA Le Grand Narbonne	8,65%	8,17%
30	CC Pays d'Uzès	12,50%	6,97%
30	CC du Piémont Cévenol	14,77%	5,93%
30	CA du Gard Rhodanien	12,00%	14,26%
30	CA Alès Agglomération	20,14%	11,72%
30	CC Rhony, Vistre, Vidourle	15,38%	9,82%
30	CC Beaucaire Terre d'Argence	11,76%	7,80%
30	CC de Petite Camargue	75,00%	10,15%
30	CA de Nîmes Métropole	14,86%	9,38%
30	CC du Pont du Gard	0,00%	8,75%
30	CC Leins Gardonnenque	12,12%	15,38%
34	CC Lodévois et Larzac	0,00%	8,92%
34	CC du Grand Pic Saint-Loup	8,82%	6,36%
34	Métropole de Montpellier	12,33%	7,50%
34	CC du Clermontais	14,61%	10,68%
34	CA du Pays de l'Or	3,45%	4,85%
34	CC du Pays de Lunel	9,17%	4,98%
34	CC Vallée de l'Hérault	50,00%	4,82%
34	CA de Béziers-Méditerranée	8,55%	10,74%
34	CA du Bassin de Thau	14,62%	6,24%
66	CC du Conflent	0,00%	11,51%
66	CA Perpignan Méditerranée	8,52%	11,44%
66	CC des Albères et de la Côte Vermeille	20,00%	9,24%
66	CC Sud-Roussillon	10,64%	9,20%
66	CC du Vallespir	6,82%	9,11%
66	CC Salanque Méditerranée	11,54%	9,76%

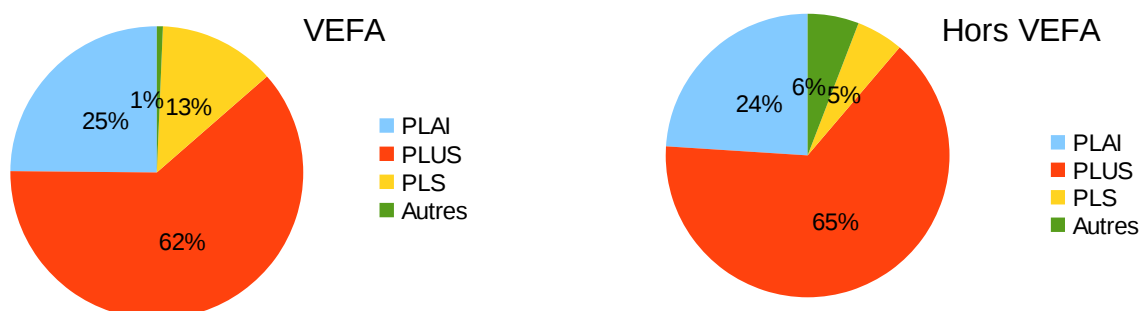
Le pourcentage de vacance hors VEFA de la CC Beaucaire Terre d'Argence (90,32%) correspond à 56 logements vacants sur un total de 62 logements acquis hors VEFA et mis en location entre 2010 et 2013.

Le pourcentage de vacance en VEFA de la CC Leins Gardonnenque (33,33%) correspond à un logement vacant sur un total de 3 logements acquis en VEFA et mis en location entre 2010 et 2013.

		% de vacance en VEFA	% de vacance hors VEFA
11	CA Carcassonne Agglo	1,69%	1,59%
11	CC Castelnaudary Lauragais Audois	0,00%	0,00%
11	CC Région Lézignanaise, Corbières et Minervois	0,00%	3,57%
11	CC du Limouxin	0,00%	1,39%
11	CA Le Grand Narbonne	6,54%	9,31%
30	CC du Piémont Cévenol	0,00%	0,00%
30	CA du Gard Rhodanien	1,35%	0,00%
30	CA Alès Agglomération	3,69%	3,66%
30	CC Rhony, Vistre, Vidourle	0,00%	1,22%
30	CC Beaucaire Terre d'Argence	0,00%	90,32%
30	CC de Petite Camargue	0,00%	0,00%
30	CA de Nîmes Métropole	1,21%	5,55%
30	CC du Pont du Gard	0,00%	3,51%
30	CC Leins Gardonnenque	33,33%	0,00%
34	Métropole de Montpellier	1,35%	1,37%
34	CA du Pays de l'Or	0,00%	0,74%
34	CC du Pays de Lunel	0,00%	0,00%
34	CA de Béziers-Méditerranée	0,00%	10,46%
34	CA du Bassin de Thau	6,74%	3,10%
66	CC du Conflent	14,29%	4,55%
66	CA Perpignan Méditerranée	2,11%	5,44%
66	CC du Vallespir	0,00%	0,00%
66	CC Salanque Méditerranée	0,00%	0,00%

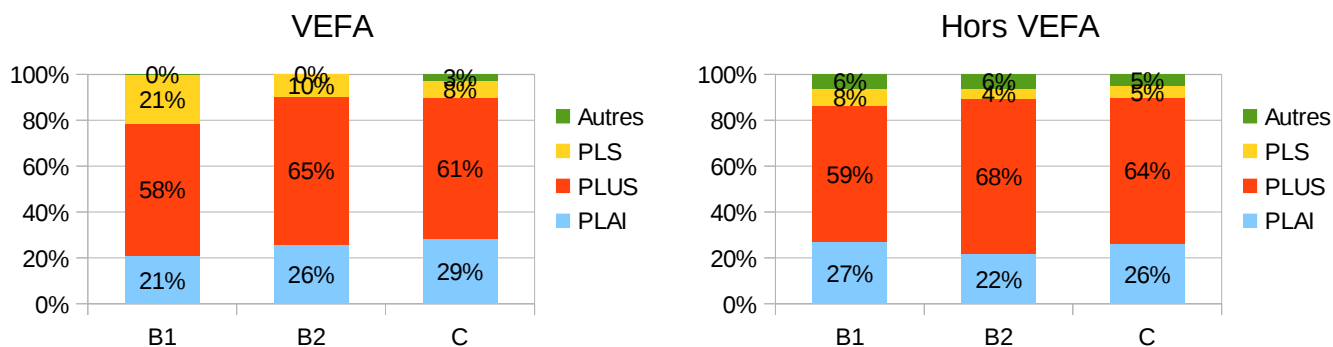
8. Le type de financement du logement social

Les logements mis en location de 2010 à 2013 sont majoritairement financés par le PLUS et le PLAI, que l'acquisition soit faite en VEFA ou hors VEFA.



Au regard du zonage ABC, on retrouve cette tendance dans toutes les zones avec une part accrue du PLUS dans les zones B2 et C.

Parmi les logements situés en zone B1, la part de logements financés par un PLAI est de 27 % dans le cas d'une acquisition hors VEFA alors qu'elle n'est plus que de 21 % dans le cas d'une acquisition en VEFA à la faveur du PLS qui finance également 21 % des logements acquis en VEFA en zone B1.



Au regard des types de financement, on constate que la majorité des logements financés par un PLS est située en zone B1 (53%) et dans une moindre mesure en zone B2 (33%) dans le cas de la VEFA, alors que pour les logements acquis hors VEFA la majorité des PLS est située en zone B2 (43%) et dans une moindre mesure en zone B1 (35%).

La répartition entre les zones B1, B2 et C des logements financés par un PLAI est quasi identique en VEFA et hors VEFA.

La proportion de logements financés par un PLUS en zone B1 passe de 23 % hors VEFA à 30 % en VEFA au détriment de la zone B2.

