

Le parc des logements locatifs sociaux au 1er janvier 2018 en Occitanie

8000 logements supplémentaires en un an

Au 1er janvier 2018, les bailleurs sociaux possèdent près de 289 000 logements locatifs sociaux en Occitanie, soit une progression de +2,8 % sur un an, largement supérieure à la moyenne de France métropolitaine (+1,8%).

Cette année encore, la Haute-Garonne contribue largement à cette dynamique, impulsée par la métropole de Toulouse (+4,5%). Malgré ces efforts soutenus depuis plusieurs années, l'offre locative sociale en Occitanie ne représente que 11 % des résidences principales contre 19 % au niveau national.

L'offre locative sociale en Occitanie s'élève à 288 857 logements au 1er janvier 2018, soit 8 000 de plus que l'année précédente. Avec un taux de croissance de +2,8 % entre 2017 et 2018, l'Occitanie se place à nouveau dans le peloton de tête des régions, juste derrière PACA et Nouvelle Aquitaine. Avec une progression comparable à celle de l'année précédente, la région poursuit ses efforts de production de logements sociaux.

Les communes carencées à l'issue de la période triennale 2014-2016 ont vu leur parc progresser de 5,1 %, soit 400 logements sociaux proposés en plus en un an.

Ainsi, 15 % du parc a été mis en location depuis moins de 5 ans en Occitanie contre 8,8 % en France métropolitaine.

Le dynamisme des acteurs locaux pour développer l'offre locative sociale s'inscrit dans un contexte de forte croissance démographique (+0,8 % en moyenne annuelle entre 2011 et 2016 contre +0,4 % en France métropolitaine), générant des besoins nouveaux chaque année.

Une progression importante dans les couronnes des grands pôles

L'offre locative sociale est concentrée dans les grands pôles urbains de la région et leur couronne (82 % de l'offre). Dans les grands pôles, les logements sociaux représentent 16,2 % des résidences principales contre 11 % dans l'ensemble de l'Occitanie. Cependant ce sont dans les couronnes de ces grands pôles que l'offre progresse le plus (+7 % en un an) ; 27 % des logements y ont été mis en location depuis moins de 5 ans (15 % en Occitanie).

	Nombre de logements sociaux en 2018	Évolution depuis 2017 (en%)	Densité pour 100 résidences principales
Occitanie	288 857	2,8%	11,0
Ariège	3 652	1,5%	5,2
Aude	17 365	2,6%	10,3
CA le Grand Narbonne	7 670	3,5%	12,9
CA de Carcassonne Agglo	6 303	0,9%	12,5
Aveyron	8 432	1,5%	6,6
CA Rodez Agglomération	2 694	2,4%	10,1
Gard	40 081	1,0%	12,3
CA Alès agglomération	9 817	0,0%	16,5
CA de Nîmes Métropole	17 909	0,7%	15,8
CA du Gard rhodanien	3 969	0,6%	12,6
Haute-Garonne	86 768	4,3%	14,2
CA le Muretain Agglo	6 651	3,8%	14,1
CA du Sicoval	5 360	1,7%	16,2
Toulouse Métropole	64 975	4,5%	17,6
Gers	5 596	0,1%	6,4
Hérault	59 601	3,8%	11,5
CA de Béziers-Méditerranée	7 709	5,9%	13,8
CA du Bassin de Thau	7 209	2,0%	12,4
CA du Pays de l'Or	1 019	0,5%	4,7
CA Hérault-Méditerranée	2 710	5,1%	7,7
Montpellier Méditerranée Métropole	33 883	3,5%	15,6
Lot	5 220	0,2%	6,4
Lozère	2 856	1,5%	8,2
Hautes-Pyrénées	12 651	1,0%	11,8
CA Tarbes-Lourdes-Pyrénées	10 084	1,2%	17,1
Pyrénées-Orientales	22 824	3,2%	10,5
CU de Perpignan Méditerranée	15 528	2,6%	12,6
Tarn	15 450	1,0%	8,9
CA de Castres Mazamet	4 850	1,1%	13,3
CA de L'Albigeois	5 147	1,0%	13,0
Tarn-et-Garonne	8 361	1,4%	7,7
CA du Grand Montauban	4 260	2,0%	13,0
France métropolitaine	4 843 152	1,8%	19,2

Découpage administratif en vigueur au 01/01/2018
Sources : RPLS 2017 et 2018 – Insee EAR 2015

Le département de la Haute-Garonne tire vers le haut la croissance du parc locatif régional (+4,3%), essentiellement grâce au dynamisme de la métropole toulousaine (+4,5%) qui concentre les 3/4 de l'offre du département. La communauté d'agglomération du Muretain (6 650 logements sociaux) affiche une progression de +3,8 %.

L'Hérault n'est pas en reste : le département voit son parc social progresser nettement plus que l'année dernière (+3,8 % durant l'année 2017 contre +2,5% durant 2016). Le parc social de la métropole montpelliéraine accélère sa progression (+3,5% contre +2,8 % un an auparavant). Celui de Béziers-Méditerranée qui stagnait en 2016 s'est enrichi de 430 logements sociaux supplémentaires en 2017, affichant une croissance de +5,9 % sur un an.

Un parc social de construction récente en Haute-Garonne

En Occitanie, 24 % des logements sociaux ont été construits au cours des dix dernières années contre seulement 14 % en France métropolitaine.

Près d'un tiers du parc de Haute-Garonne a moins de dix ans, plaçant le département en tête pour la jeunesse de son parc social (27 ans contre 32 ans sur l'ensemble de l'Occitanie). Dans l'Hérault, les communautés d'agglomération du Pays de l'Or et de Hérault Méditerranée offrent un parc datant de moins de 20 ans en moyenne.

La récence des constructions influe directement sur le diagnostic énergétique des logements (DPE). Parmi les 3/4 des logements pour lesquels le DPE est renseigné, 57 % ont un diagnostic à A, B ou C, certifiant d'une consommation énergétique performante ; ils sont 85 % parmi les logements de moins de 10 ans. À l'opposé, 2,4 % du parc affichent un diagnostic à F ou G, caractérisant des logements plus énergivores.

27 % des mises en service à destination des plus précaires

Les bailleurs sociaux ont mis en service en 2017 près de 8 500 logements, soit moins que les quatre années précédentes. 3 700 ont été acquis en VEFA (vente en état futur d'achèvement) et 4500 ont été construits par l'organisme.

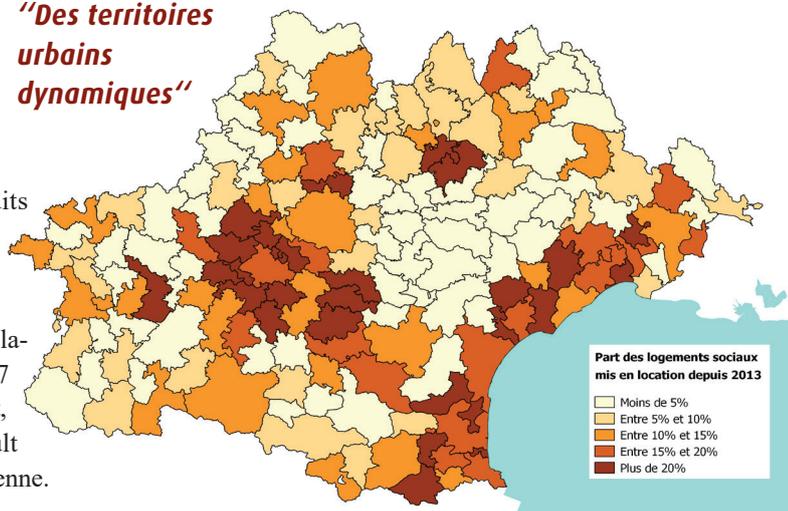
Pour ce faire, ils disposent de financements permettant de cibler des publics plus ou moins défavorisés.

Le PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) finance des logements à destination des publics les plus en difficulté. Il a financé 27 % des logements mis en service en 2017 contre 22 % en France métropolitaine. C'est un peu plus qu'en 2016.

La majorité des mises en service (61 %) est financée par des prêts locatifs à usage social (PLUS), destinés à loger une population moins vulnérable que celle ciblée par les PLAI.

A contrario, les territoires ruraux, où la demande est moins prégnante en raison d'un marché du logement moins tendu que dans les territoires urbanisés, disposent d'un parc assez stable et relativement ancien.

“Des territoires urbains dynamiques”



Source : RPLS 2018 - IGN GéoFla au 01/01/2018

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
Occitanie	11%	13%	13%	24%	31%	8%
Ariège	5%	10%	13%	24%	43%	6%
Aude	11%	9%	8%	28%	34%	11%
Aveyron	4%	6%	10%	19%	46%	15%
Gard	7%	7%	8%	25%	42%	10%
Haute-Garonne	15%	18%	15%	21%	25%	6%
Gers	7%	13%	14%	21%	38%	8%
Hérault	13%	13%	14%	27%	29%	4%
Lot	5%	8%	16%	34%	28%	9%
Lozère	5%	4%	9%	29%	46%	7%
Hauts-Pyrénées	4%	9%	13%	25%	34%	15%
Pyrénées-Orientales	13%	14%	13%	30%	20%	10%
Tarn	4%	8%	7%	16%	48%	17%
Tarn-et-Garonne	6%	15%	21%	22%	28%	7%
France métropolitaine	6%	8%	9%	24%	41%	13%

Source : RPLS 2018

Parc social selon le mode de financement initial

	Occitanie			France métropolitaine		
	Mis en service en 2017	Logements récents (-5 ans)	Ensemble du parc	Mis en service en 2017	Logements récents (-5 ans)	Ensemble du parc
PLUS avant 1977	///	///	35%	///	///	47%
PLAI	27%	26%	10%	22%	19%	5%
PLUS depuis 1977	61%	62%	47%	58%	61%	38%
PLS, PLI	11%	12%	8%	20%	19%	9%
Ensemble	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Source : RPLS 2018

Faible mobilité dans l'Hérault

En 2017, 29 400 logements ont changé de locataire en Occitanie, soit un taux de mobilité de 10,9 % contre 9,5 % en France métropolitaine.

C'est dans l'Hérault que la mobilité est la plus faible (7,8 %) et plus particulièrement dans la métropole montpelliéraine (7,5 %), les agglomérations du Pays de l'Or (5,3 %) et du bassin de Thau (7,7 %) où se concentrent les populations à faibles revenus et où le marché immobilier est tendu. Il est suivi par les départements du Gard (9,1 %) et des Pyrénées-Orientales (9,7 %).

La mobilité décroît avec la taille du logement : 28 % des studios du parc social ont changé de locataire en 2017 contre 8 % des 5 pièces et plus.

1,7 % du parc est vacant depuis plus de 3 mois

Au 1er janvier 2018, 9 700 logements sociaux étaient vacants en Occitanie et parmi eux, 4 800 l'étaient depuis plus de 3 mois.

Ainsi le taux de vacance de plus de 3 mois atteint 1,7 %, soit un peu plus qu'en moyenne nationale (1,5 %).

La vacance augmente avec l'ancienneté du logement : 3,2 % des logements de plus de 60 ans sont vacants alors qu'ils ne sont que 0,9 % lorsqu'ils ont moins de 20 ans.

Par ailleurs, la vacance dépend de la tension sur le marché du logement locatif.

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

Le parc social régional est géré par 86 bailleurs sociaux, dont 51 ont leur siège en Occitanie et concentrent 89 % du parc occitan. Parmi ceux-ci, cinq seulement ont un parc supérieur à 12 000 logements.

L'offre est relativement concentrée. Ainsi, 10 bailleurs détiennent la moitié du parc et 6 bailleurs associatifs de la région y gèrent moins de 100 logements. Des rapprochements entre organismes sont toutefois prévisibles. La loi ELAN rend en effet obligatoire l'appartenance à un groupe pour les organismes de logements sociaux d'une taille inférieure à 12 000 logements au 1er jan-

	Parc récent (< 5 ans)				Parc total			
	ESH	OPH	SEM	Autre	ESH	OPH	SEM	Autre
Occitanie	62%	33%	1%	3%	44%	52%	2%	2%
France métropolitaine	55%	36%	5%	3%	46%	47%	5%	2%

Source : RPLS2018

Mobilité et vacance en Occitanie

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

Source : RPLS 2018

*Nombre d'emménagements en 2017 rapporté au parc des logements disponibles à la location au 1er janvier 2017.

**Nombre de logements vacants au 1er janvier 2018 disponibles à la location rapporté au nombre de logements disponibles à la location (vides ou loués)

Le département de l'Hérault, avec un taux de vacance de plus de 3 mois de seulement 0,4 % illustre ce phénomène, entraîné par la métropole de Montpellier (0,2 %) mais aussi par les agglomérations proches comme Hérault-Méditerranée ou le Pays de Lunel.

A l'opposé, dans les départements de la Lozère et de l'Ariège, la vacance est plus élevée ; plus de 4 % des logements sociaux y sont inoccupés depuis plus de 3 mois.

vier 2021, dans le but d'améliorer l'efficacité de l'activité des organismes : soit par appartenance à un groupe vertical, soit à une société de coordination horizontale.

Alors que les offices publics de l'habitat (OPH) détiennent plus de la moitié du parc social, ce sont les entreprises sociales pour l'habitat (ESH) qui portent le dynamisme des mises en service en Occitanie en possédant 62 % des logements de moins de 5 ans. Leur parc est donc plus récent que celui des OPH. Ces derniers ont à faire face à davantage de travaux d'entretien et de rénovation, notamment d'isolation thermique. En effet, 15 % des logements d'OPH sont en classe énergétique E,F ou G contre 11 % dans les ESH.

Pression* sur la demande de logements sociaux

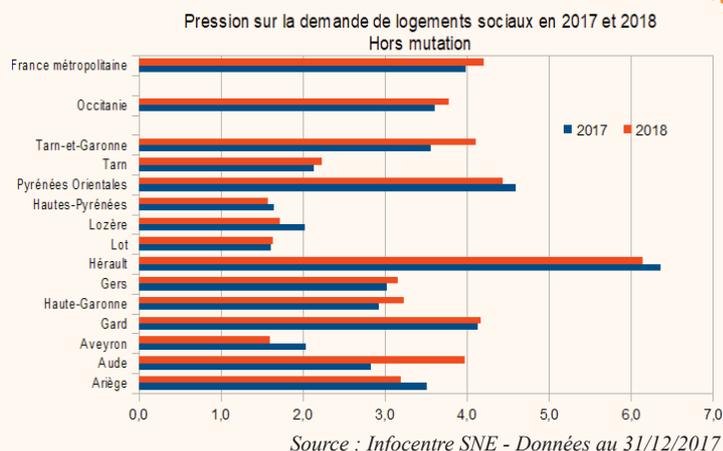
Fin 2018, hormis les demandes de mutation interne, 101 000 ménages sont en attente d'un logement social en Occitanie, soit 2,9 % de plus que fin 2017.

La pression de la demande (rapport entre les demandes et les attributions de logements) augmente entre 2017 et 2018 mais reste inférieure à celle observée sur la France métropolitaine (3,8 contre 4,2 en 2018).

La pression est particulièrement élevée dans l'Hérault (6,1) qui pourtant observe une baisse de pression sur le logement social entre 2017 et 2018.

En Haute-Garonne, malgré la hausse importante de logements sociaux durant l'année 2017, la pression progresse de 2,9 à 3,2 sur un an.

* demandes / attributions



Des loyers moyens dispersés

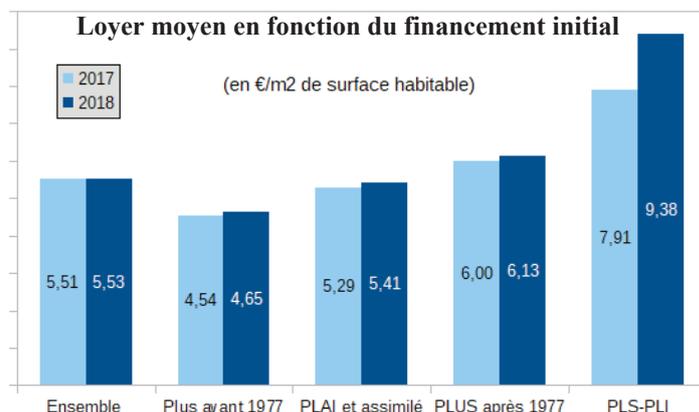
En 2018, le loyer moyen d'un logement locatif social en Occitanie s'élève à 5,53 €/m² habitable. Comme l'année dernière, il se situe parmi les plus élevés des régions de province, après Auvergne-Rhône-Alpes, PACA et la Corse.

Dans les constructions de moins de 5 ans, le loyer moyen est plus élevé (+6,56 €/m²). En Haute-Garonne où le parc est récent, le loyer moyen s'affiche à 6,09 €/m². Il grimpe même à 6,61 €/m² dans l'agglomération du SICOVAL et 6,14 €/m² dans la métropole toulousaine.

Dans l'Hérault où la tension sur le marché immobilier est importante, le loyer moyen s'établit à 5,66 €/m² et 5,96 €/m² dans la seule métropole montpelliéraine.

Le loyer moyen est par ailleurs conditionné par le mode de financement initial du logement. Les logements financés par les

dispositifs les plus anciens restent les moins chers (4,65 €/m²). Ils sont suivis par les PLAI qui s'adressent aux ménages les plus modestes (5,41 €/m²). A l'opposé, les PLS ou PLI affichent un loyer moyen de 9,38 €/m², en forte hausse entre 2017 et 2018.

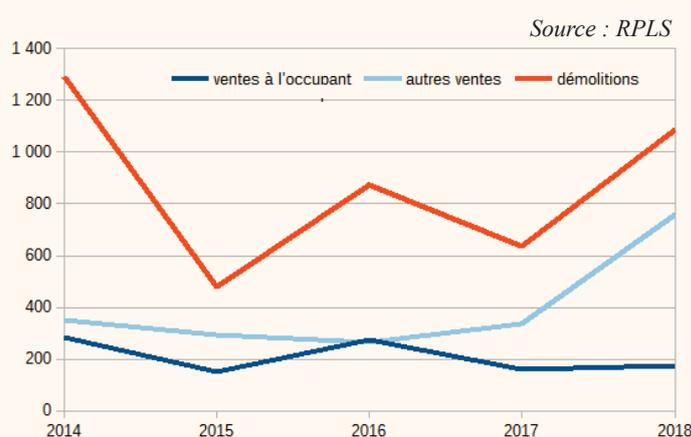


Les sorties du parc social

2 140 logements ont quitté le parc locatif social en Occitanie au cours de l'année 2017 ; c'est nettement plus que l'année précédente (1 600). La moitié sont des démolitions. Ainsi, 237 logements ont été démolis dans l'agglomération du SICOVAL et 201 dans la métropole toulousaine.

Les autres sorties sont causées par les ventes du patrimoine des bailleurs. Malgré les incitations des pouvoirs publics à la vente aux occupants, cette dernière reste cependant limitée (170 en 2017).

En 2017, 660 logements ont changé de bailleur (contre 610 en 2016 et 1500 en 2015).



Directeur de publication

Didier KRUGER

Réalisation

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

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.

Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Occitanie