

Le parc locatif des bailleurs sociaux en Pays de la Loire au 1^{er} janvier 2011

Un parc qui reste économiquement et géographiquement concentré, mais de type, de taille et d'ancienneté très divers

Au 1^{er} janvier 2011, la région des Pays de la Loire compte 203 931 logements locatifs sociaux (LLS), dont 64% sur la Loire-Atlantique et le Maine-et-Loire et 50% sur les 7 principales villes (Nantes, Angers, Le Mans, Saint-Nazaire, Laval, La Roche-sur-Yon, Cholet). 96% de ces logements appartiennent à des bailleurs régionaux détenant plus de 1000 logements.

En 2010, le parc, dont les effectifs ont progressé de 1,7%, a renforcé sa position sur ces deux départements, mais s'est déplacé des villes centres des 7 principales agglomérations vers leurs banlieues et périphéries.

73% des LLS sont collectifs, mais ce pourcentage est inférieur de près de 12 points à la moyenne nationale ; de plus, il tombe en Pays de la Loire à 52% pour les logements construits depuis 1990. 57% des logements sont des T2 ou des T3, proportion supérieure de 3 points à la moyenne nationale ; 29% sont construits depuis 1990, proportion supérieure de 4 points à la moyenne nationale.

Le taux de vacance des LLS s'élève en moyenne à 3,1% (3,6% pour l'habitat collectif, 1,9% pour l'individuel). Le taux de mobilité est de 13,1% (14,1% pour l'habitat collectif, 10,4% pour l'individuel). Le niveau moyen des loyers de l'ensemble des logements est de 4,82 € par m² de surface habitable ; mais ce niveau dépend du type d'habitat, de la part des logements anciens et récents, petits et grands, ainsi que des catégories de financement. En moyenne régionale, le loyer d'un m² de petit logement collectif construit et mis en location en 2010 et financé en PLS est de l'ordre de 8,5 €, celui d'un logement individuel construit avant 1970, de 4,1 €.

Le parc locatif des bailleurs sociaux en Pays de la Loire compte 13,1 logements pour 100 ménages

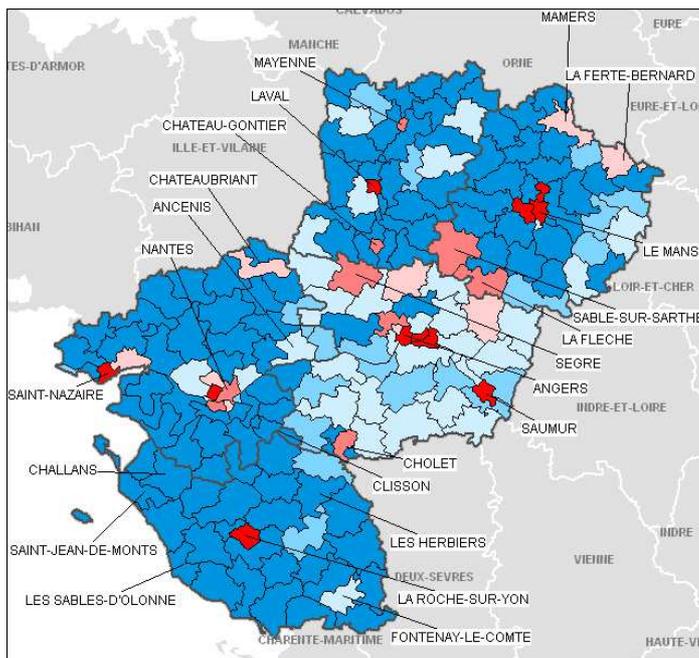
Au 1^{er} janvier 2011, la région des Pays de la Loire compte 203 931 logements locatifs sociaux (LLS), soit 13,6 logements pour 100 ménages, ratio qui la situe au 13^{ème} rang des régions françaises.

La Loire-Atlantique et le Maine-et-Loire captent 64% des LLS de la région

La répartition des LLS par département est la suivante : Loire-Atlantique : 35,5%, Maine-et-Loire : 28,8%, Mayenne : 7,7%, Sarthe : 18,3%, Vendée : 9,8%. À eux deux, Loire-Atlantique et Maine-et-Loire hébergent donc 64,3% du parc régional.

Les villes centres des sept principaux pôles urbains concentrent 50% du parc régional de LLS - alors qu'elles hébergent un quart des ménages ; les banlieues concernées réunissent 66% du parc ; centres, banlieues des principales agglomérations et villes moyennes en regroupent 79%.

Les autres types de territoire (périphéries, rural, littoral) accusent un fort déficit de logements sociaux : ils hébergent 21% du parc régional là où résident 51% des ménages.



Source : RPLS- DREAL
Pays de la Loire
Filocom 2010 (ménages)

Nombre de logements locatifs sociaux pour 100 ménages - en 2011



La Loire-Atlantique et le Maine-et-Loire renforcent leur poids dans le parc social régional qui se déplace des principales villes centres vers leurs banlieues et périphéries

Si l'on considère non plus l'ensemble des logements mais seulement les 4 495 d'entre eux mis en location en 2010 ou au 1^{er} janvier 2011, alors la Loire-Atlantique et le Maine-et-Loire, qui en représentent 79%, renforcent leur polarisation au détriment de la Mayenne et de la Sarthe, tandis que la Vendée maintient sa part.

Les villes centres des principales agglomérations continuent de concentrer une part majeure du nouveau parc, mais leur « part de marché » fléchit à 42%. Ce recul profite à la fois aux banlieues et périphéries des mêmes aires urbaines. La part de celles-ci, soit 25,4% de l'ensemble des logements sociaux de la région, passe à 37,4% des mises en location de 2010.

Tous les autres types de territoire sont en recul. Déjà très peu implantés dans le rural « pur » et sur le littoral (3,0% de l'ensemble du parc sur ces deux types de territoire), les logements sociaux y représentent une part encore plus faible des mises en location de 2010, à savoir 2,0%. Sur le littoral, seuls les pôles de Pornic et de Saint-Brévin consolident - légèrement - leur position.

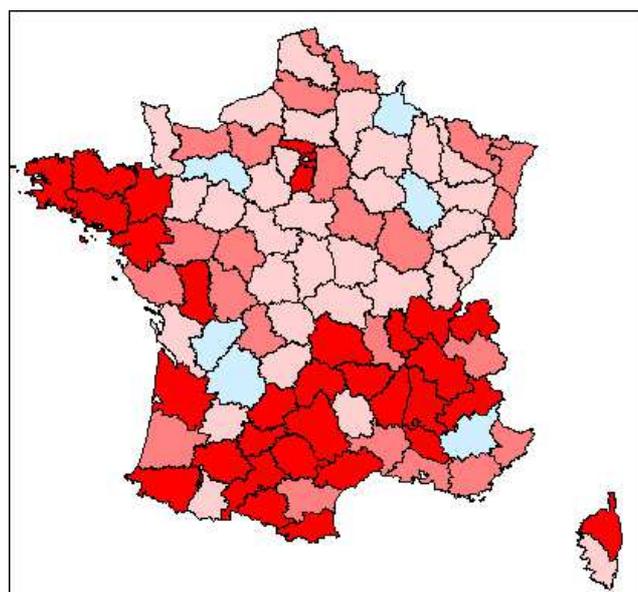
52 bailleurs sont présents en Pays de la Loire parmi lesquels 28 bailleurs détenant plus de 1 000 logements représentent 97,3% du parc et les 8 premiers d'entre eux, 50,7%.

Les huit principaux bailleurs concentrent la moitié du parc. Les cinq premiers couvrent 36,0% de l'ensemble du parc, mais « seulement » 17,8% des mises en location de 2010 ; les trois suivants maintiennent leur « part de marché ». Par ailleurs, 97,8% des LLS sont la propriété de bailleurs régionaux. Au total, 96% du parc appartient à des grands bailleurs régionaux.

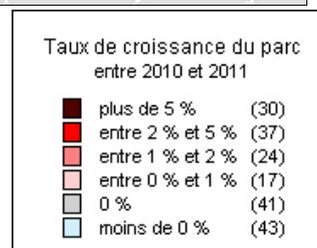
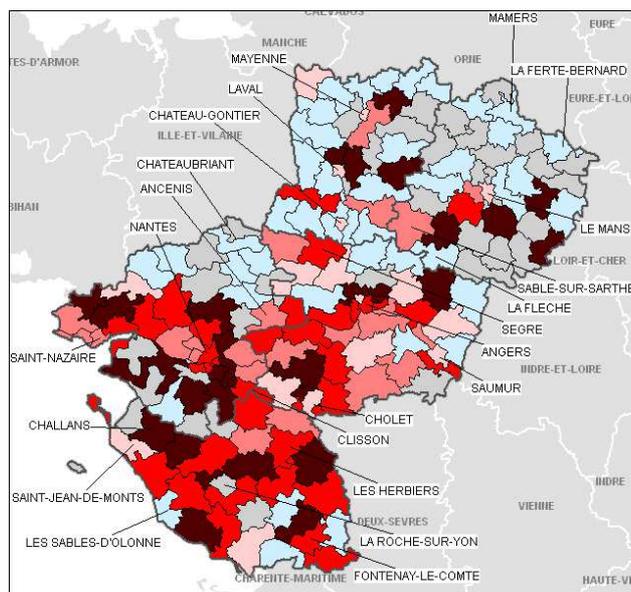
En 2010, en Pays de la Loire, le parc a augmenté de 1,7% (1,6% en France), progression tirée par les trois départements du sud

C'est en Loire-Atlantique que la progression du parc locatif social a été la plus importante (+2,5%), suivent à égalité le Maine-et-Loire et la Vendée (1,9%). Une croissance d'intensité nettement moindre caractérise la Mayenne (0,4%) et la Sarthe (0,3%) qui toutefois échappent au groupe de 6 départements de France métropolitaine dont le stock de logements sociaux a baissé.

Parmi les facteurs intervenus dans la variation du nombre de LLS, les sorties de parc ont été relativement peu nombreuses et ont contribué pour - 0,5% à sa variation : elles sont essentiellement constituées de ventes à l'occupant. Les entrées sont intervenues en moyenne pour + 2,2% dans l'évolution ; elles ont reposé à 90% sur la création de logements neufs.



Source : RPLS- DREAL Pays de la Loire

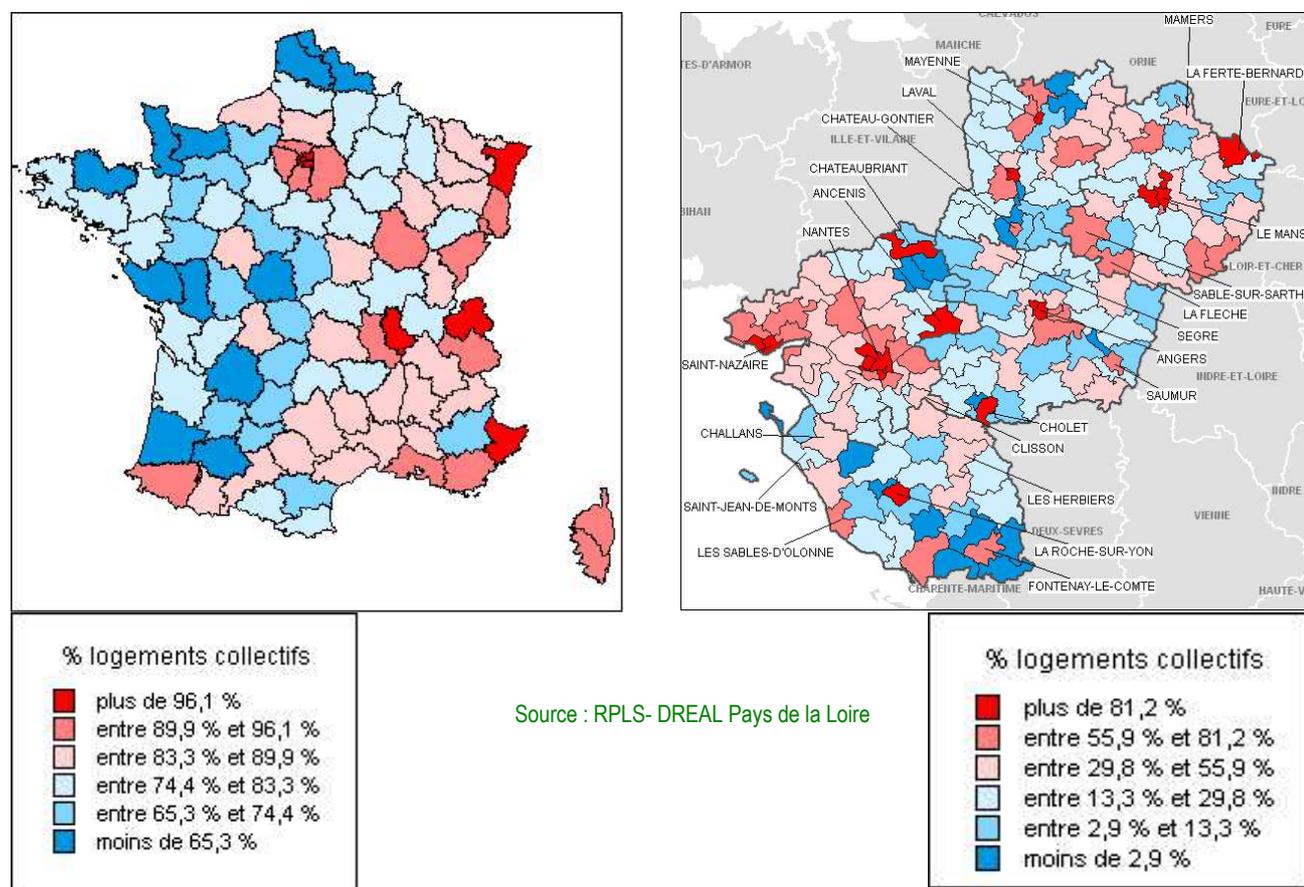


73% de l'ensemble des LLS sont collectifs

Les logements de type collectif représentent 72,8% de l'ensemble du parc social régional, dans une amplitude allant de 53% (Vendée) à 83% (Loire-Atlantique). Comparée à la moyenne nationale métropolitaine qui est de 84,5%, cette proportion s'avère modique. Au sein de la région, les situations sont extrêmement disparates, puisque cette part varie de moins de 20% dans l'ensemble de l'espace rural à 92% dans les sept principales villes.

Les logements collectifs représentent 68,3% des logements sociaux des Pays de la Loire mis en location en 2010. En Loire-Atlantique et Maine-et-Loire, la part des logements collectifs croît de 75% sur l'ensemble du parc à 78% dans le seul champ des mises en location de 2010. La diminution de la part de logements collectifs constatée à l'échelle de la région est donc totalement imputable à la Sarthe, à la Mayenne et - surtout - à la Vendée ; sur ces trois départements, cette part est globalement de 68% sur l'ensemble du parc mais chute à 31% des mises en location de 2010.

Les villes moyennes et leur aire d'influence induisent cette tendance au recul sur la région de la part des logements collectifs qui tend au contraire à se maintenir ou à progresser sur les autres types de territoire.



57% des LLS sont des T2 ou des T3 ; cette part monte à 66% parmi les mises en location de 2010

La part des T2 et T3 - 57,4% des LLS des Pays de la Loire - est comprise entre 51% (Mayenne) et 63% (Vendée). Elle est de 52% dans le « rural pur » et de 67% sur le littoral.

Cette proportion de T2 ou T3 est supérieure à la moyenne nationale métropolitaine qui est de 53,9%. Cette forte représentation régionale des T2 et T3 s'effectue au détriment des logements de taille plus importante, T4, T5, T6 ou plus, puisque la proportion de T1 parmi les logements sociaux des Pays de la Loire est identique à celle de l'ensemble de la France métropolitaine, soit 5,5%.

La proportion de T1 est minimale dans les zones rurales (2%) et plus élevée dans les centres des principales agglomérations (6,8%). Celle des T4 et plus atteint ou dépasse 40% en milieu rural et dans les périphéries, avoisine 36% dans les centres comme dans les banlieues des principales villes. Elle diminue notablement sur le littoral où elle n'est plus que de 27%.

Les T1 et T2 représentent 28,8% des logements collectifs, contre 10,5% des logements individuels ; les T4 et plus représentent quant à eux 31,8% des logements collectifs mais 50,9% des logements individuels. 66,5% des logements du PLS des Pays de la Loire mis en service en 2010 sont des T2 ou des T3.

29% de l'ensemble des LLS sont construits depuis 1990

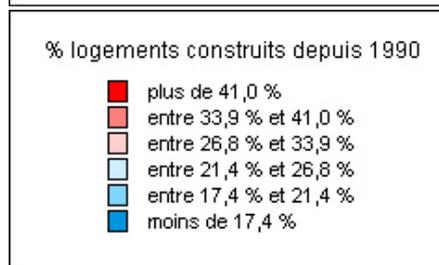
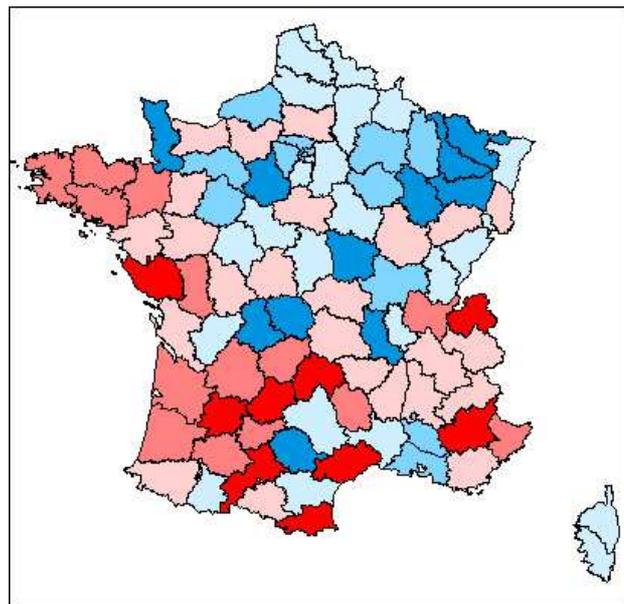
28,8% du parc de logements sociaux ont été construits en 1990 ou après (moyenne nationale : 24,7%). Ce taux qui correspond à un point près à ceux de Loire-Atlantique, de Maine-et-Loire et de Mayenne, tombe à 21% dans la Sarthe, alors qu'en Vendée, il monte à 41%.

L'analyse par type de territoire révèle également d'importants écarts de cette proportion de logements construits dans les vingt dernières années qui va de 20% dans les villes centres d'agglomérations à plus de 50% dans les périphéries d'agglomérations et sur le littoral hors des pôles.

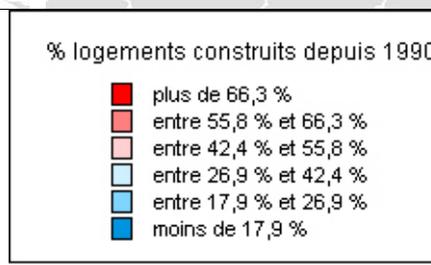
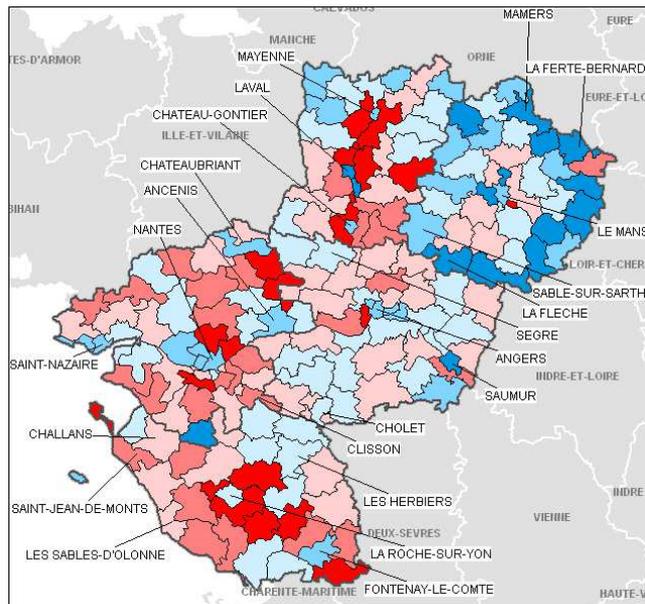
Parallèlement, les Pays de la Loire font partie des 4 régions dont le PLS compte le plus faible taux de logements construits avant 1970.

91% des LLS bâtis avant 1970 sont collectifs. Cette part baisse à 75% pour les LLS construits entre 1970 et 1989, puis à 52% pour ceux des années 90 et suivantes : la progression du logement individuel est à mettre en relation avec le développement des logements sociaux dans les communes périurbaines.

Cependant, l'apparente stabilité de la part des deux types de logements au cours des années 90 et 2000 cache une remontée de la part des logements collectifs dans les banlieues et périphéries des principales agglomérations en contrepartie de la poursuite de leur baisse dans les villes moyennes et dans l'espace rural, qu'il soit ou non dans leur zone d'influence.



Source : RPLS- DREAL Pays de la Loire

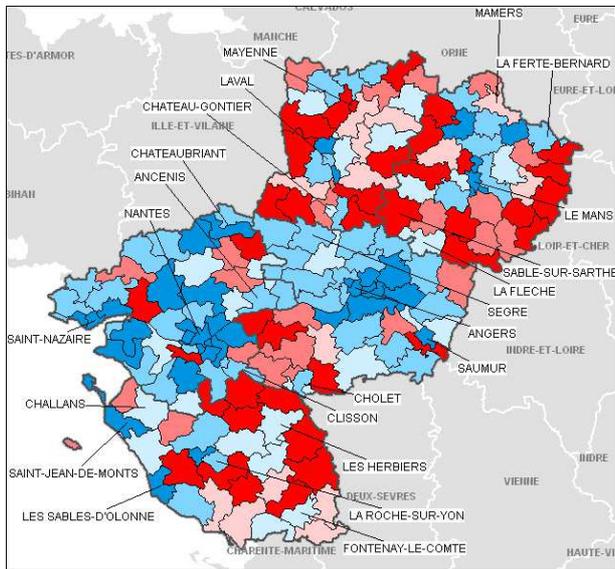


Le taux de vacance des LLS s'élève en moyenne à 3,1%

Le taux de vacance relatif à l'ensemble des logements proposés à la location est de 3,1%. Il est d'autant plus faible que le bailleur possède un parc plus important et qu'il siège dans la région. Comme dans le parc privé, le taux de vacance au sein des logements collectifs, à 3,6%, est plus élevé que parmi les logements individuels, chez lesquels il est de 1,9%. Mais cette moyenne cache, là encore, des particularismes locaux. Sur le littoral, où le parc social est particulièrement peu abondant, la vacance est uniformément faible et offre l'originalité d'être un peu plus importante dans l'habitat individuel (taux : 2,6%) que dans le collectif (taux : 1,7%). Dans tous les autres types de territoire, la vacance est plus élevée dans l'habitat collectif, mais il y a lieu de nuancer: elle est particulièrement forte en milieu rural. Le taux de vacance au sein des T2 et T3 est en moyenne de 2,7%. Il est inférieur à celui des T4 et plus (3,4%) et surtout des T1 (4,6%) ; mais la forte vacance des T1 est surtout importante – supérieure à 10% - dans les villes moyennes.

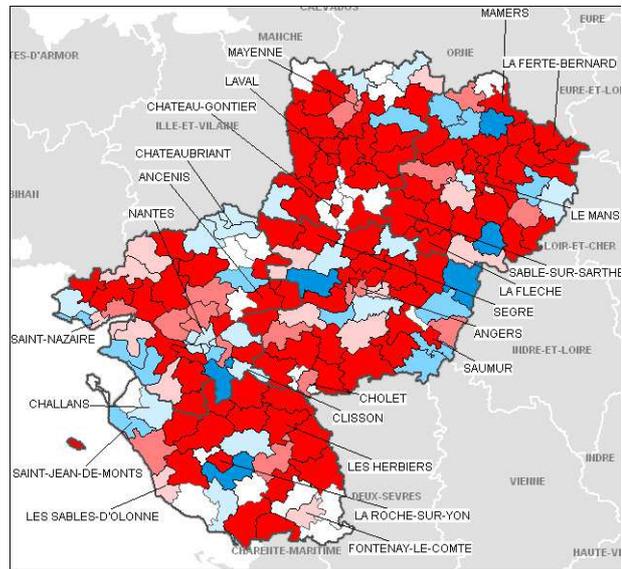
Le taux de mobilité est de 13,1%, ce qui correspond à une durée d'occupation moyenne de 7 ans et 8 mois

Au cours de l'année 2010, la mobilité s'est révélée forte dans les Pays de la Loire. Le taux de 13,1% se situe en effet nettement au-dessus de la moyenne nationale de 9,9%, il est vrai nettement tirée vers le bas par l'Île-de-France où elle se situe à 6,8%. Avec un taux de mobilité de 11,7%, la situation est un peu plus tendue en Loire-Atlantique que dans les autres départements. À l'opposé, la Mayenne, la Sarthe et la Vendée se situent dans les 15 premiers départements de métropole pour la mobilité. Le marché est plus tendu sur le littoral, avec un taux inférieur à 10%. La mobilité est plus grande dans l'habitat collectif : taux de 14,1% contre 10,4% dans l'individuel. Dans l'habitat collectif, le taux de mobilité est inférieur à 10% sur le littoral ainsi que dans certains territoires de l'espace rural « pur » dont le parc est peu abondant. C'est dans les villes moyennes et l'espace sous influence urbaine qu'elle est la plus forte (16% en moyenne). Une mobilité inférieure à 10% est beaucoup plus courante dans l'habitat individuel. Elle est plus particulièrement basse dans les centres et les banlieues des principales agglomérations, ainsi que sur le littoral. Elle n'apparaît relativement élevée que dans l'espace rural « pur » où avec un taux de près de 15%, elle est même spécifiquement et assez sensiblement supérieure à celle de l'habitat collectif. La mobilité est plus importante dans l'habitat de construction récente et surtout dans les T1.



Logements individuels

Source : RPLS- DREAL Pays de la Loire



Logements collectifs

Source : RPLS- DREAL Pays de la Loire



Le niveau moyen des loyers de l'ensemble des logements est de 4,82 € / m² de surface habitable ; pour les mises en location en 2010, il est de 5,83 € / m²

Au 1^{er} janvier 2011, le loyer moyen par m² de surface habitable de l'ensemble des logements loués en Pays de la Loire est de 4,82 €. Mais ce niveau dépend, à type collectif ou individuel donné, de la représentation des logements anciens et récents, petits et grands, ainsi que des catégories de financement. À toutes les échelles, mais spécialement dans les villes et notamment les villes moyennes, le poids des logements anciens reste prégnant. Il l'est principalement pour les logements collectifs dont par structure le financement est essentiellement antérieur à 1977. Ce type de financement, donnant lieu aux loyers les plus bas, influe encore considérablement sur la moyenne de l'ensemble du parc. Les niveaux et écarts de loyers moyens constatés proviennent par conséquent de l'importance relative des logements construits depuis 1990, de leur taille et dans une certaine mesure de leur mode de financement.

La période de construction est un élément déterminant du niveau de loyer : le loyer moyen au m² du parc de logements collectifs construits depuis 1990 est supérieur de 30% à celui du parc antérieur à cette date, celui du parc de logements individuels l'est de 12%.

De plus, pour les deux types de logements, le niveau du loyer moyen au m² diminue avec la taille du logement.

| Ensemble du parc de logements locatifs sociaux des Pays de la Loire selon la taille et la période de construction | | | | | |
|---|------------|-------------|----------------------------------|------------|-------------|
| Logements collectifs | | | Logements individuels | | |
| Loyer moyen / m ² (€) | Avant 1990 | Depuis 1990 | Loyer moyen / m ² (€) | Avant 1990 | Depuis 1990 |
| T1 – T2 | 5,17 | 6,47 | T1 – T2 | 5,34 | 5,58 |
| T3 | 4,48 | 5,77 | T3 | 4,74 | 5,17 |
| T4 ou plus | 4,23 | 5,50 | T4 ou plus | 4,47 | 5,16 |

Les loyers les plus élevés s'appliquent aux logements récents de petite taille, les plus faibles aux anciens de grande taille. L'échelle est néanmoins bien plus ouverte dans le parc des logements collectifs au sein duquel les petits appartements récents sont particulièrement coûteux, et les grands appartements anciens le sont peu (rapport de 1,5 à 1, contre seulement 1,25 à 1 dans le parc des logements individuels).

Par définition, les logements financés en PLA-I (surtout) et en PLUS offrent des loyers plus avantageux.

Les loyers moyens de l'ensemble des logements, collectifs ou individuels, sont nettement plus élevés dans les banlieues, plus élevés sur le littoral, faibles dans les villes moyennes et dans l'espace rural.

Au 1^{er} janvier 2011, le loyer moyen par m² de surface habitable des logements mis en location en 2010 est de 5,83 €. Ces logements mis en location en 2010, parmi lesquels 96% ont été construits depuis 1990, sont plus chers de 20%.

| Loyer moyen / m ² (€) dans le champ des logements construits depuis 1990 et mis en location en 2010 | | |
|--|------------|-------------|
| | Collectifs | Individuels |
| T1 – T2 | 6,59 | 5,68 |
| T3 | 6,07 | 5,20 |
| T4 ou plus | 6,03 | 5,21 |

Source et concepts

Définition des zonages utilisés : centres, banlieues, périphéries, villes moyennes, rural sous influence urbaine, rural « pur », littoral

Les concepts utilisés sont dérivés des « zonages en aires urbaines – 2010 » définis par l'INSEE et fondés sur les résultats du Recensement de Population millésimé 2008 : grands pôles, moyens pôles et petits pôles urbains à chacun desquels sont rattachées des couronnes, communes multipolarisées, communes isolées :

- unité urbaine ou agglomération : ensemble d'une ou plusieurs communes présentant une continuité de tissu bâti et comptant au moins 2 000 habitants ;
- grand pôle : agglomération offrant au moins 10 000 emplois ;
- moyen pôle : agglomération comptant de 5 000 à moins de 10 000 emplois ;
- petit pôle : agglomération comptant de 1 500 à moins de 5 000 emplois ;
- aire urbaine : ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle (ou agglomération) et par des communes dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci ;
- couronne : ensemble des communes d'une aire urbaine extérieures au pôle (ou agglomération).

Les concepts de centre, banlieue et périphérie, renvoient dans le présent document à ceux des « grands pôles » comptant au moins 50 000 habitants ainsi qu'à leur couronne. On en dénombre 7 en Pays de la Loire : Nantes, Angers, Le Mans, Saint-Nazaire, Laval, La Roche-sur-Yon, Cholet :

- le centre correspond à la commune la plus peuplée ;
- dans la banlieue sont incluses le cas échéant les autres communes du pôle (ou agglomération) ;
- la périphérie réunit les communes de la couronne.

Les villes moyennes (53 en Pays de la Loire) correspondent aux communes centres des pôles autres que les 7 principaux, à l'exception des communes présentes dans le zonage Loi Littoral en tant que commune littorale.

L'espace rural sous influence urbaine regroupe les communes des pôles autres que les 7 principaux et autres que les villes moyennes, ainsi que l'ensemble des communes multipolarisées, à l'exception des communes présentes dans le zonage loi littoral en tant que commune littorale.

L'espace rural « pur » correspond aux autres communes, à l'exception des communes présentes dans le zonage Loi Littoral en tant que commune littorale..

Le littoral est composé des communes présentes dans le zonage Loi Littoral en tant que commune littorale, à l'exception de 4 communes de l'aire urbaine de Saint-Nazaire considérées par convention en tant que composantes de l'aire urbaine et non en tant que communes littorales.

De EPLS à RPLS

Du fait des changements de définition et de mode de collecte, les résultats RPLS 2011 et EPLS au 1er janvier 2010 et les années antérieures **ne sont pas directement comparables**.

Dans EPLS étaient interrogés les organismes HLM, les SEM et les principaux organismes agréés tels que définis dans les articles R. 353-89 et suivants et leurs annexes, du Code de la Construction et de l'Habitat. Ils déclaraient tous les logements locatifs dont ils étaient propriétaires ou gestionnaires, que le propriétaire soit ou non un bailleur social.

À la différence de RPLS, dans EPLS, le logement devait avoir été mis en service au plus tard le 31 décembre de l'année précédant l'enquête.

Le nombre de logements comptabilisés pour 2011 comprend :

- les réponses adressées dans le cadre de RPLS ;
- l'estimation du nombre de logements des organismes non répondants 2011 - estimation réalisée grâce aux réponses à EPLS 2010 des bailleurs concernés.

Le nombre de logements comptabilisés pour 2010 dans le calcul d'évolution comprend :

- les réponses adressées dans le cadre de RPLS pour les logements mis en service avant 2010 ;
- le nombre de logements des organismes non répondants 2011 ; dénombrement réalisé grâce aux réponses à EPLS 2010 des bailleurs concernés.

L'évolution 2010-2011 est donc calculée à champ constant dans cette publication.

Le parc locatif des bailleurs sociaux

Service connaissance des territoires et évaluation
Division de l'Observation des Etudes et des statistiques

34 Place Viarme- BP 32 205
44022 NANTES Cedex 1
Tél. 02 40 99 58 13

Rédaction et mise en forme :

Sylvain Le Goff

sylvain.legoff@developpement-durable.gouv.fr

Directeur
de la publication :
Hubert FERRY-WILCZEK

ISSN : 2109 – 0025

DREAL 2012