

Le parc locatif des bailleurs sociaux en Pays de la Loire au 1er janvier 2012

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

service
connaissance
des territoires
et évaluation

Mars 2013

Au 1er janvier 2012, la région des Pays de la Loire compte 206 849 logements locatifs sociaux (LLS), dont 64,6 % 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). 98,6 % des logements sont la propriété de bailleurs de plus de 1000 logements, 97,5% de bailleurs régionaux.

En 2011, 0,77 % du parc a été renouvelé, essentiellement en Loire-Atlantique et en Vendée, dans les banlieues et sur le littoral.

73% des LLS sont collectifs, ce pourcentage est inférieur de près de 12 points à la moyenne nationale ; toutefois, après avoir décrû jusque 50 % entre 2000 et 2009, la part des collectifs construits en 2010 – 2011 est remontée à 67 %. 30,4 % ont été construits entre 1990 et 2009 et 3,2 % en 2010 - 2011, proportions supérieures respectivement de 3,5 et 0,3 points à la moyenne nationale. 58% des logements sont des T2 ou des T3, soit 4 points au-dessus de la moyenne nationale.

Le taux de vacance des LLS s'élève en moyenne à 3,1 % (3,7 % pour l'habitat collectif, 1,9 % pour l'individuel). Le taux de mobilité est de 13,4 % (14,3 % pour l'habitat collectif, 11,1 % pour l'individuel). La moyenne des loyers de l'ensemble des logements loués est de 5,05 € 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 (47% du parc subsiste sous le régime en vigueur avant 1977). En moyenne régionale, le loyer d'un m² de logement collectif de 1 pièce construit depuis 1990 est de l'ordre de 9,2 €, celui d'un logement individuel de 4 pièces ou plus construit avant 1990, de 4,5 €.

Le parc locatif des bailleurs sociaux en Pays de la Loire représente 13,0 logements pour 100 résidences principales

Au 1^{er} janvier 2012, la région des Pays de la Loire compte 206 849 logements locatifs sociaux (LLS), soit 13,0 logements pour 100 résidences principales, ratio qui la situe au 13^{ème} rang des régions françaises.

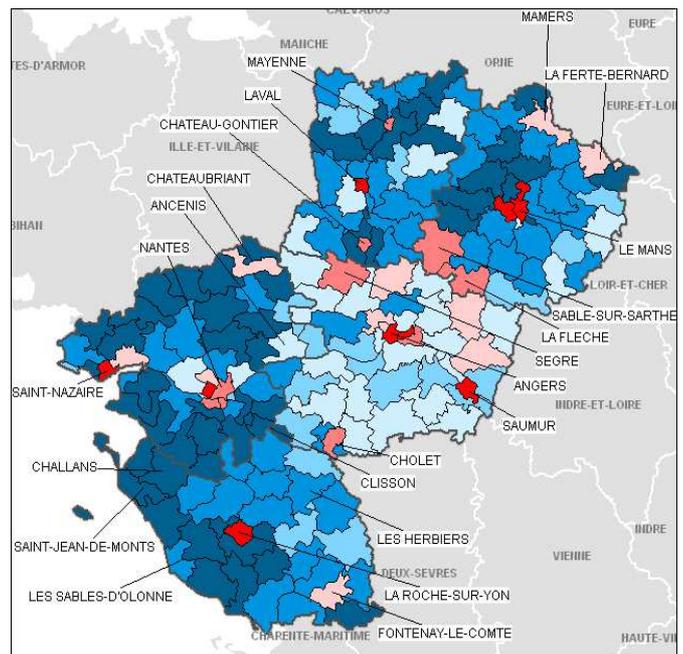
Ce ratio est de 12,8 (logements pour 100 résidences principales) dans la Loire-Atlantique, 17,4 dans le Maine-et-Loire, 11,8 en Mayenne, 15,1 dans la Sarthe, et 7,1 en Vendée où le parc locatif social est donc nettement sous-représenté.

La Loire-Atlantique et le Maine-et-Loire captent 64,6 % des LLS de la région

La répartition des LLS par département est la suivante : Loire-Atlantique : 35,7 %, Maine-et-Loire : 28,9 %, Mayenne : 7,6 %, Sarthe : 18,0 %, Vendée : 9,8 %. À eux deux, Loire-Atlantique et Maine-et-Loire hébergent donc 64,6% 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. Ces agglomérations réunissent 66 % du parc ; additionnées aux banlieues et aux villes moyennes, elles 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.



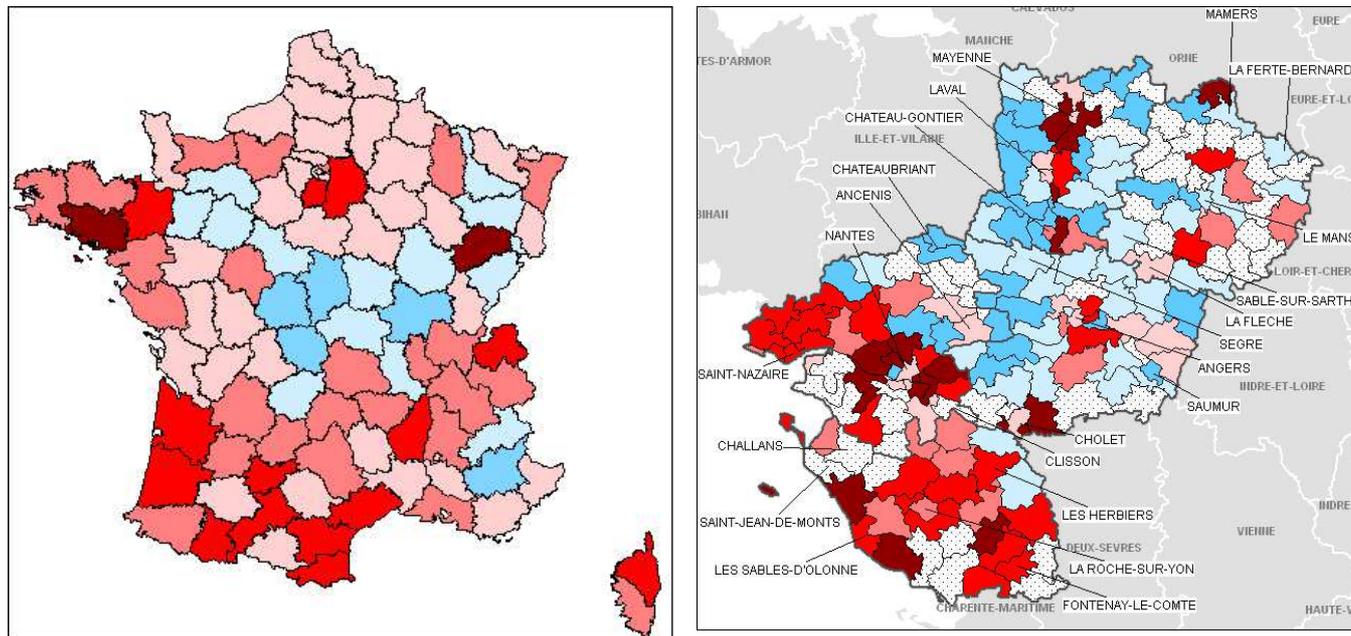
Nombre de logements locatifs sociaux pour 100 résidences principales au 1/1/2012

- Plus de 23,3 %
- Entre 17,2 % et 23,3 %
- Entre 13,3 % et 17,2 %
- Entre 9,5 % et 13,3 %
- Entre 7,5 % et 9,5 %
- Entre 5 % et 7,5 %
- Moins de 5 %

Source : RPLS- DREAL
Pays de la Loire
- Filocom 2011

Un taux de renouvellement plus conséquent en Loire-Atlantique, en Vendée, dans les banlieues et sur le littoral

Le taux de renouvellement *net* du patrimoine est le rapport dans l'année échu (2011 en la circonstance) du solde des entrées et des sorties à l'effectif actuel (au 1^{er} janvier 2012). Il est de 0,77 % à l'échelle de la région, contre 0,99 % pour la France entière.



Il est surtout important en Loire-Atlantique et en Vendée (respectivement 1,77 % et 1,84 %), plus faible en Maine-et-Loire (0,24 %), proche de zéro en Mayenne (-0,04 %), négatif dans la Sarthe (-0,63 %) où le nombre de logements sortis du patrimoine est supérieur à celui des entrées au Mans et dans le canton d'Allonnes. Il dépasse 2 % dans les banlieues des principaux pôles (2,2 %) et plus encore sur le littoral (2,7 %).

Source : RPLS-DREAL Pays de la Loire

58 bailleurs sont présents en Pays de la Loire parmi lesquels 47 de plus de 1 000 logements concentrent 98,6 % du parc, dont les 8 principaux, 50,3%.

Les huit principaux bailleurs concentrent la moitié du parc mais « seulement » 26 % des entrées dans le patrimoine de 2011. Par ailleurs, 98,6 % des logements de l'ensemble du parc des Pays de la Loire sont la propriété des 47 bailleurs de plus de 1000 logements ; 97,5 % sont la propriété des 33 bailleurs régionaux.

Comme l'année précédente, les logements collectifs représentent 72,8 % du parc, proportion dont l'apparente stabilité cache d'importantes évolutions

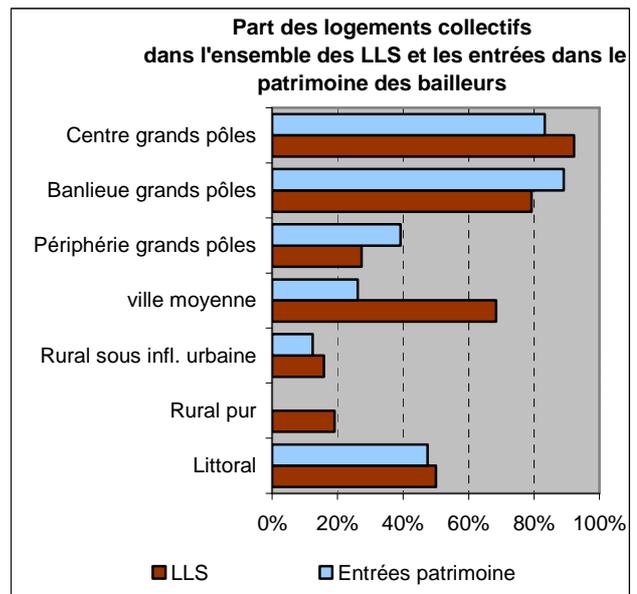
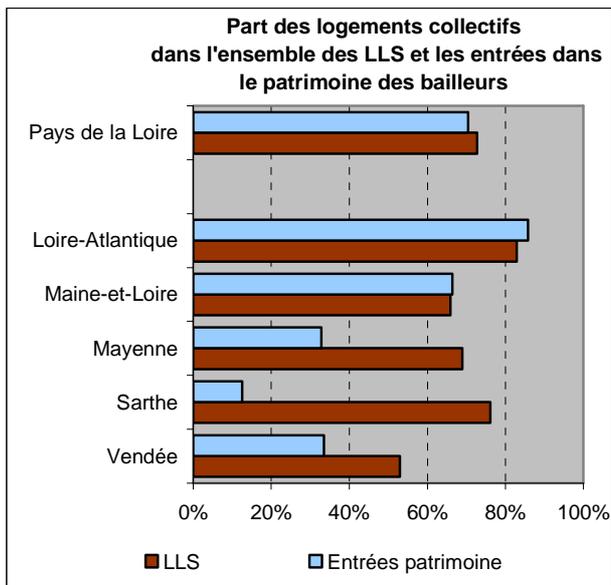
Les logements de type collectif représentent 72,8 % de l'ensemble du parc social régional, moyennant une fourchette allant de 53 % (Vendée) à 83 % (Loire-Atlantique) en passant par 66 % (Maine-et-Loire), 69 % (Mayenne) et 76 % (Sarthe). Comparée à la moyenne nationale métropolitaine qui est de 84,4 %, cette proportion s'avère modique. Cette faible part de collectifs est surtout marquée en Vendée qui arrive au 94^{ème} rang des départements métropolitains. Mais le Maine-et-Loire figure également parmi les derniers départements français à ce titre (85^{ème}), de même que la Mayenne (79^{ème}).

Les situations locales sont extrêmement disparates, puisque cette part de logements collectifs varie de moins de 20 % dans l'ensemble de l'espace rural à 92 % dans les sept principales villes.

Les logements de type collectif représentent par ailleurs 70,4 % des logements sociaux des Pays de la Loire entrés dans le patrimoine des bailleurs en 2011.

En Loire-Atlantique et Maine-et-Loire, qui sont les principaux pourvoyeurs de logements sociaux, 2011 se traduit en réalité comme 2010 par une consolidation de la part des logements collectifs. La tendance à la diminution de la part de logements collectifs à l'échelle de la région est donc imputable à la Sarthe, à la Mayenne et à la Vendée. Sur ces trois départements, particulièrement la Sarthe, il y a un « décrochage » très important entre la part de logements collectifs dans l'ensemble du parc (en moyenne 72 %) d'une part, celle relative aux entrées dans le patrimoine de 2011 (29 %) d'autre part.

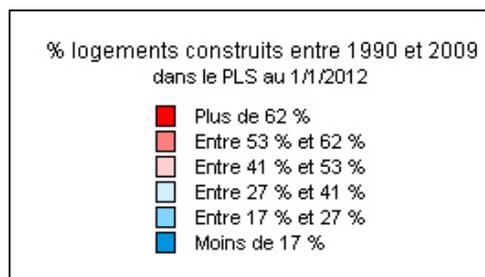
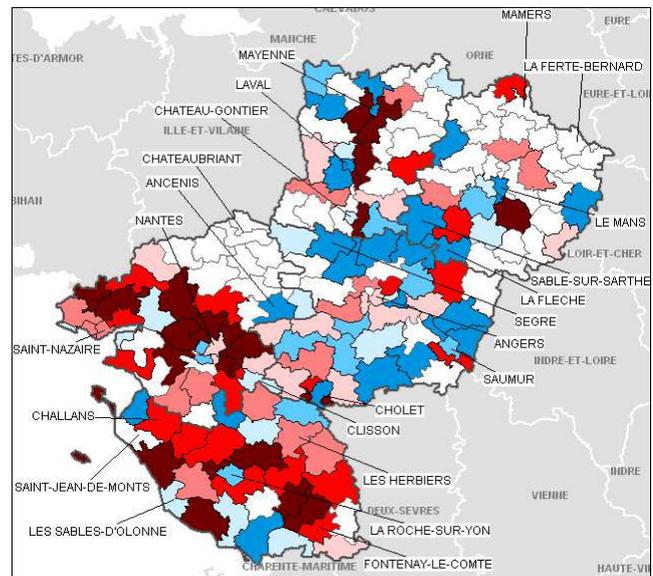
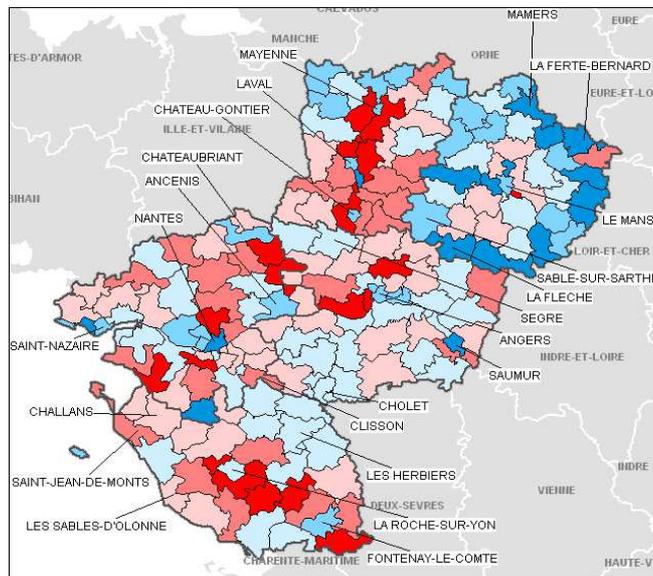
Ce sont principalement les villes moyennes et les centres des principales agglomérations qui induisent ce recul de la part des logements collectifs qui demeure cependant très élevée dans les centres. Celle-ci tend en revanche à progresser dans les banlieues et périphéries des principales agglomérations, confirmant et confortant le phénomène observé en 2010.



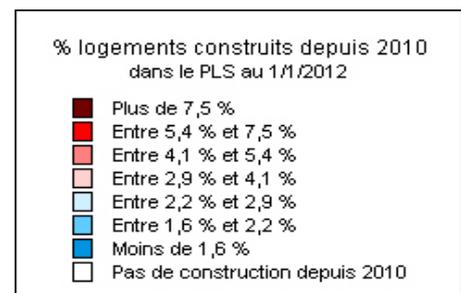
30,4 % des LLS sont construits depuis 1990 dont 3,2 % en 2010 - 2011 ; la part des collectifs se redresse

27,2 % des logements sociaux du parc des Pays de la Loire au 1^{er} janvier 2012 ont été construits entre 1990 et 2009, et 3,2 % en 2010 ou 2011. Comparée aux moyennes nationales métropolitaines, respectivement de 23,7 % et 2,9 %, cette proportion de logements relativement récents ou très récents en Pays de la Loire se révèle relativement élevée. Elle se situe néanmoins assez loin derrière les quatre premières régions chez lesquelles elle dépasse 37 %.

La part du parc construite dans les années 1990 à 2009 est voisine de la moyenne régionale dans les départements de Loire-Atlantique, de Maine-et-Loire et de Mayenne (entre 26 et 30 %). En revanche, elle est sous-représentée dans la Sarthe (20,3 %), et au contraire fortement représentée en Vendée (38,2 %).



Source : RPLS-DREAL Pays de la Loire



Le parc construit en 2010 – 2011 continue d'être sous-représenté dans la Sarthe (1,2 %) et assez fortement représenté en Vendée (4,2 %) ; les autres départements présentent des contrastes nettement plus marqués que précédemment avec des ratios s'élevant à 4,7 % en Loire-Atlantique, à 2,7 % dans le Maine-et-Loire et à 1,8 % dans la Mayenne.

Par ailleurs, la part des collectifs construits en 2010 – 2011 est remontée à 67 % après avoir décliné de 91 % des logements sociaux construits avant 1970 à 50 % entre 2000 et 2009.

57,9% des LLS sont des T2 ou des T3, part qui monte à 67,7 % parmi les entrées dans le patrimoine de 2011

Le parc locatif social compte 5,5 % de logements de 1 pièce. Les logements de 2 ou 3 pièces représentent respectivement 18,5 % et 39,4 %, les logements de 4 pièces, 28,6 %, les logements de 5 pièces ou plus, 8,0%.

La proportion de T2 et T3, est supérieure à la moyenne nationale métropolitaine qui est de 54,3 %. La région occupe d'ailleurs à cet égard le 2^{ème} rang national derrière la Bretagne (60,4 %).

La part des T2 et T3 est particulièrement basse dans le Maine-et-Loire et la Mayenne (respectivement 52,4 % et 51,1 %), alors qu'elle est comprise entre 60,5 % et 63 % dans les autres départements. Elle est de 52,6 % dans le « rural pur » à l'opposé d'un « pic » de 67,4 % sur le littoral. Sur tous les autres types de territoire, elle est comprise entre 56 % et 59 %.

Par ailleurs, elle est de 67,7 % des logements entrés dans le patrimoine en 2011.

40 % des logements individuels comme collectifs sont des T3. En revanche, assez logiquement, les tailles plus petites sont mieux représentées au sein du parc collectif, les plus grandes parmi les logements individuels

Un taux de vacance plus important dans l'habitat collectif (3,7 %) que dans l'individuel (1,9 %)

Le taux de vacance est sensiblement le même en Pays de la Loire et sur l'ensemble de la France métropolitaine (3,1 %).

Avec des taux respectifs de 2,4 % et 2,8 %, la vacance est plus faible en Loire-Atlantique et Maine-et-Loire où se situe l'essentiel du parc que dans les autres départements où elle est comprise entre 3,9 % et 4,5 %.

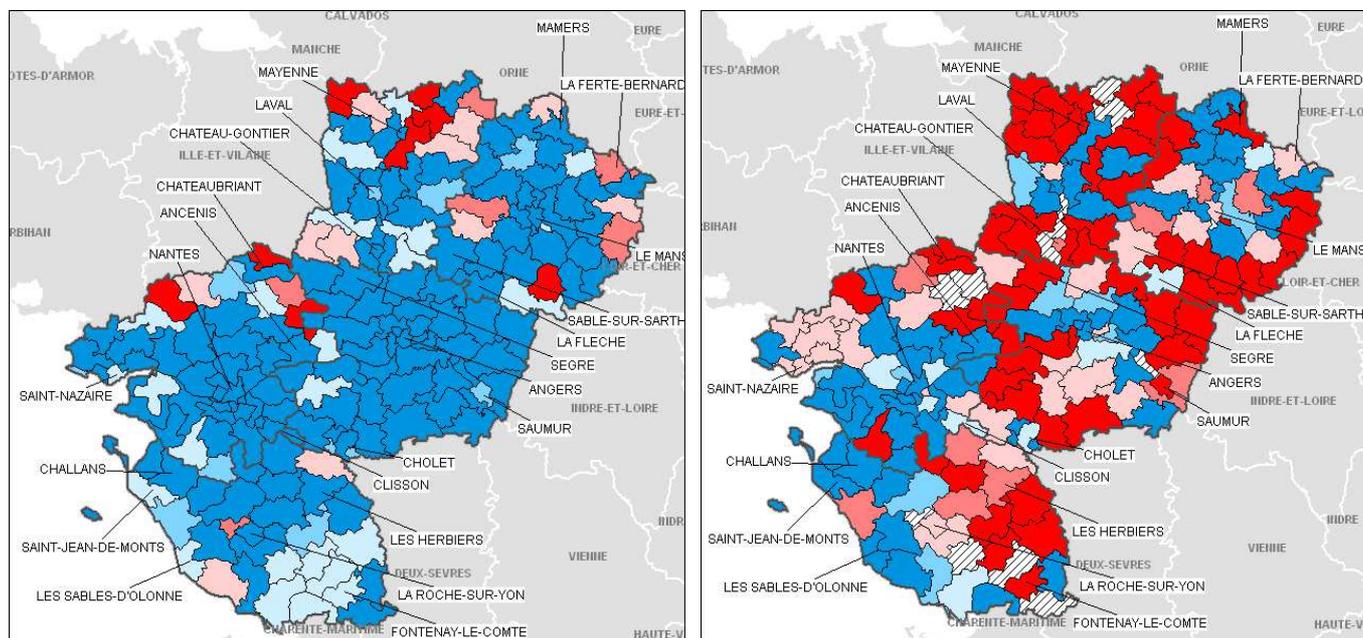
Le taux de vacance est particulièrement bas dans les principales aires urbaines (2,8 % dans les villes centres, 2,4 % dans les banlieues, 2,6 % dans les périphéries) ainsi que sur le littoral (2,3 %). Il est plus important dans le rural sous influence urbaine (3,6 %) et plus encore dans le rural pur (6,0 %).

La probabilité d'une vacance forte augmente lorsque le parc est peu dense. Elle diminue lorsque le bailleur est propriétaire d'un parc plus conséquent et qu'il siège dans la région.

Le taux de vacance global s'élève à 3,7 % pour les logements collectifs et à 1,9 % pour les logements individuels. Mais ces moyennes cachent, 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 (2,6%) que dans le collectif (2,0%). 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 parc datant des années 50 - 60 est celui qui connaît la plus forte vacance, celui bâti dans la décennie 2000, la plus faible. Le taux de vacance est plus élevé au sein des T1 (supérieur à 4 %).

C'est dans le parc ancien rénové que la vacance est la plus faible (moins de 2 %).



Logements individuels

Logements collectifs



Source : RPLS- DREAL Pays de la Loire

Un taux de mobilité élevé, correspondant à une durée d'occupation moyenne de 7 ans et 6 mois

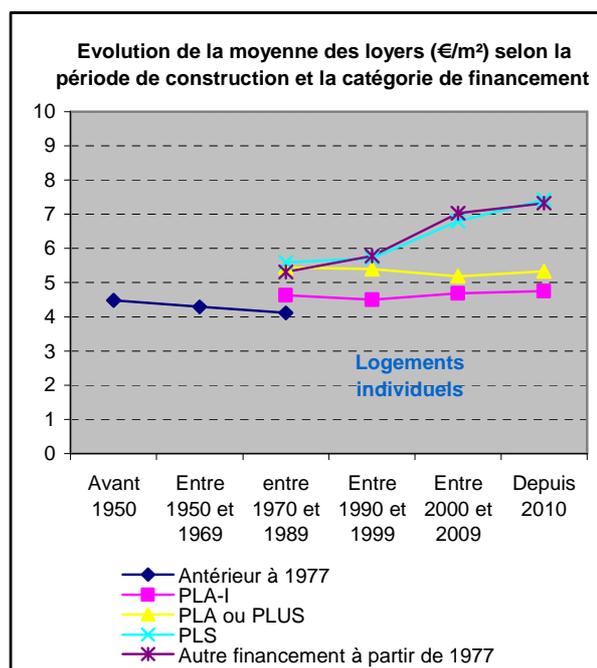
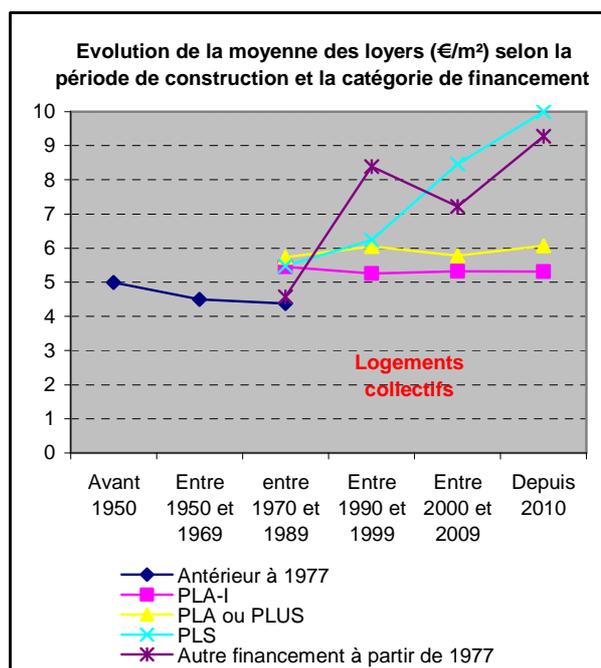
En 2011, la mobilité s'est encore révélée forte dans les Pays de la Loire. Le taux régional, 13,4 %, place en effet la région à égalité avec la Bretagne et la Franche-Comté juste derrière Midi-Pyrénées où il culmine à 14,0 %. Il est nettement supérieur à la moyenne nationale (10,1 %), il est vrai nettement tirée vers le bas par l'Île-de-France (7,2 %).

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, Mayenne, Sarthe et Vendée se situent dans les 15 premiers départements de métropole pour la mobilité. Le marché est également plus tendu sur le littoral, avec un taux inférieur à 10 %.

La mobilité est supérieure dans l'habitat collectif : 14,3 % contre 11,1 % dans l'individuel. À l'écart du littoral, elle est importante dans l'habitat collectif ; sur le littoral et dans les principales agglomérations, elle est particulièrement faible pour l'individuel.

Globalement, la mobilité est plus faible dans le parc ancien que dans le récent. Elle est aussi plus faible pour les grands logements et plus forte pour les petits. Mais ce double constat, caractéristique de territoires où le parc est abondant, ne s'applique ni au littoral ni au rural.

La moyenne des loyers du parc social régional est de 5,05 € / m² de surface habitable, mais donne lieu à d'importants écarts dans lesquels interviennent plusieurs variables



Au 1^{er} janvier 2012, la moyenne des loyers par m² de surface habitable de l'ensemble des logements loués en Pays de la Loire est de 5,05 €. Outre les paramètres d'ordre géographique, 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 le financement est par structure essentiellement antérieure à 1977. Ce type de financement, donnant lieu aux loyers les plus bas, influence 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 : la moyenne au m² du parc de logements collectifs construits depuis 1990 est supérieure de 33% à celui du parc antérieur à cette date, celle 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 loués selon la taille et la période de construction					
Logements collectifs			Logements individuels		
Moyenne loyers / m ² (€)	Avant 1990	Depuis 1990	Moyenne loyers / m ² (€)	Avant 1990	Depuis 1990
T1	5,98	9,23	T1	6,05	6,23
T2	5,18	6,29	T2	5,40	5,66
T3	4,58	5,85	T3	4,81	5,27
T4 ou plus	4,33	5,57	T4 ou plus	4,53	5,25

Les loyers les plus élevés s'appliquent aux logements récents de petite taille, les plus faibles aux anciens de grande taille. L'éventail est néanmoins bien plus ouvert dans le parc des logements collectifs au sein duquel les petits appartements récents sont particulièrement coûteux, et les grands appartements anciens le sont peu.

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 (en raison de la forte proportion d'immeubles anciens) ainsi que dans l'espace rural.

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.

Le RPLS au 1^{er} janvier 2012 (première année sur le champ complet du répertoire)

Le répertoire du parc locatif des bailleurs sociaux (RPLS) a été mis en place au 1^{er} janvier 2011, succédant à l'enquête sur le parc locatif social (EPLS). À cette première collecte, les organismes propriétaires de 1 000 logements ou moins au 1^{er} janvier 2010 n'étaient pas tenu de répondre. Au 1^{er} janvier 2011, le nombre ainsi que les données structurelles des logements correspondant à ces organismes ont alors été estimés par le SOeS à partir des réponses transmises lors de la dernière enquête EPLS. Au 1^{er} janvier 2012, le répertoire couvre la totalité du parc.

Les bailleurs sociaux interrogés pour RPLS sont définis par l'article L.411-10 du code de la construction et de l'habitation (CCH). Ces bailleurs doivent déclarer l'ensemble des logements ordinaires dont ils ont la pleine propriété ou sur lesquels ils ont un bail emphytéotique, à construction ou à réhabilitation, ou dont ils ont l'usufruit au 1^{er} janvier de l'année de collecte ou au 1^{er} janvier de l'année précédente. Sont exclus les logements foyers, les foyers de travailleurs et les résidences sociales. Les logements mis en service au 1^{er} janvier de l'année de collecte sont pris en compte dans les résultats.

Le parc locatif des bailleurs sociaux 2012

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

5 rue Françoise Giroud
- CS 16326
44263 NANTES Cedex 2
Tél. 02 72 74 74 40

Directeur de la publication :
Hubert FERRY-WILCZEK

ISSN : 2109 – 0025

☒ DREAL 2013

Rédaction et mise en forme :
Sylvain Le Goff
sylvain.legoff@developpement-durable.gouv.fr