

Le parc locatif des bailleurs sociaux en Pays de la Loire au 1er janvier 2013

Un parc en progression dans les banlieues des principales villes et sur le littoral, mais qui reste concentré

Au 1er janvier 2013, la région des Pays de la Loire compte 210 992 logements locatifs sociaux (LLS), dont 64,8 % sur la Loire-Atlantique et le Maine-et-Loire et 49,6 % sur les 7 principales villes (Nantes, Angers, Le Mans, Saint-Nazaire, Laval, La Roche-sur-Yon, Cholet). 99 % des logements sont la propriété de bailleurs de plus de 1 000 logements, 97,1 % de bailleurs régionaux.

En 2012, le parc régional a progressé de 2,0 %, soit plus que la moyenne de France métropolitaine de 1,6 %, essentiellement en Loire-Atlantique, Maine-et-Loire et Vendée, dans les banlieues et sur le littoral.

73 % des LLS sont collectifs, ce pourcentage est inférieur de plus de 11 points à la moyenne nationale ; toutefois, après avoir décrû jusque 50 % entre 2000 et 2009, la part des collectifs construits entre 2010 et 2012 est remontée à 71 %. 25,9 % ont été construits entre 1990 et 2009 et 5,6 % entre 2010 et 2012, proportions supérieures respectivement de 3,2 et 1,1 points à la moyenne nationale. 58% des logements sont des T2 ou des T3, proportion supérieure de 3 points à la moyenne nationale.

Le taux de vacance des LLS s'élève en moyenne à 3,3 % (dont 1,6 % de vacance de plus de 3 mois, 3,9 % pour l'habitat collectif, 1,9 % pour l'individuel). Le taux de mobilité est de 12,5 %, ce qui correspond à une durée d'occupation moyenne de 8 ans (13,4 % pour l'habitat collectif, 10,2 % pour l'individuel). La moyenne des loyers de l'ensemble des logements loués est de 5,17 € 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 initial. En moyenne régionale, le loyer d'un m² de logement collectif de 1 pièce construit depuis 2010 est de 9,55 €, celui d'un logement individuel de 6 pièces ou plus construit avant 1990, de 4,54 €.

Avec 210 992 logements en Pays de la Loire, le parc locatif des bailleurs sociaux y représente 13,1 logements pour 100 résidences principales

Au 1^{er} janvier 2013, la région des Pays de la Loire compte 210 992 logements locatifs sociaux (LLS), soit 13,1 logements pour 100 résidences principales, alors que la moyenne nationale (France métropolitaine) est de 14,5 hors Ile-de-France et de 16,4 en l'incluant.

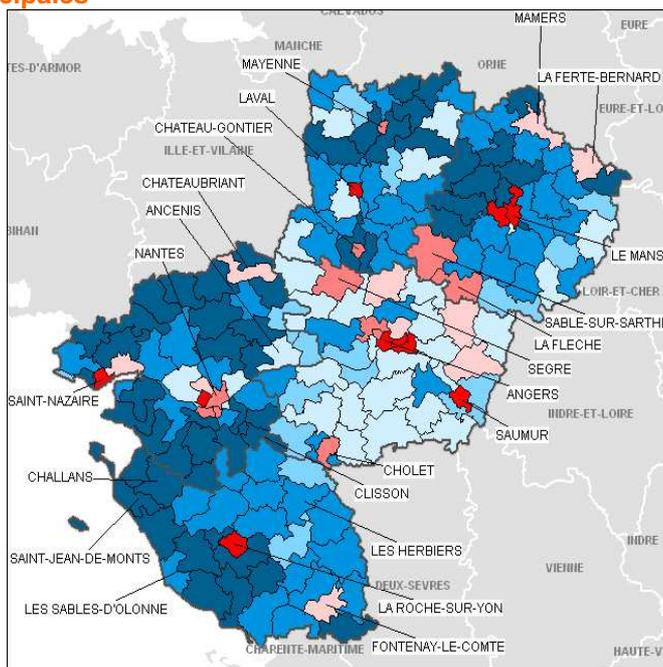
Ce ratio est de 12,8 (logements pour 100 résidences principales) en Loire-Atlantique, 17,6 en Maine-et-Loire, 11,7 en Mayenne, 15,1 dans la Sarthe, et 7,1 en Vendée où le parc locatif social est donc nettement sous-représenté.

La Loire-Atlantique et le Maine-et-Loire captent 64,8 % des LLS de la région

La répartition des LLS par département est la suivante : Loire-Atlantique : 36,0 %, Maine-et-Loire : 28,8 %, Mayenne : 7,4 %, Sarthe : 17,9 %, Vendée : 9,9 %. À eux deux, Loire-Atlantique et Maine-et-Loire hébergent donc 64,8 % du parc régional.

Les villes centres des sept principaux pôles urbains concentrent 49,6 % du parc régional de LLS - alors qu'elles hébergent un quart des ménages. Ces agglomérations réunissent 66,4 % du parc ; agglomérations et villes petites ou moyennes concentrent 79,1 % du parc régional.

Les autres types de territoire (périphéries, rural, littoral) accusent un fort déficit de logements sociaux : ils hébergent 20,9 % du parc régional là où résident 49,6 % des ménages.



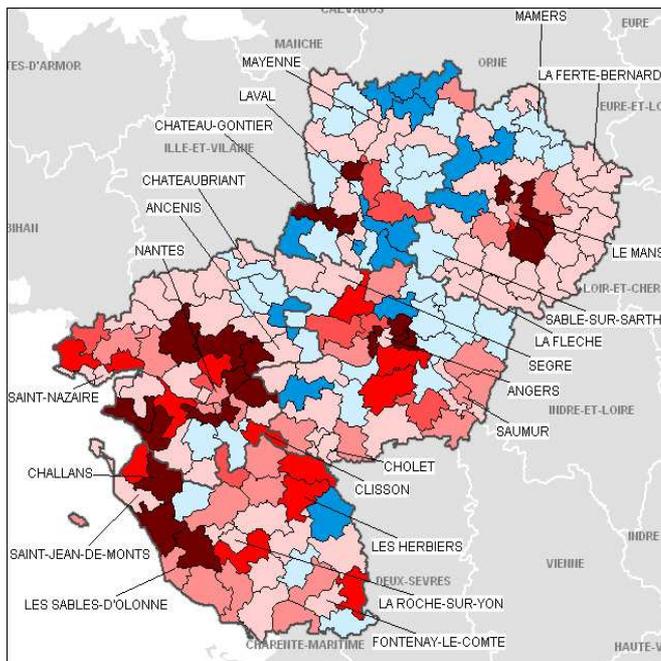
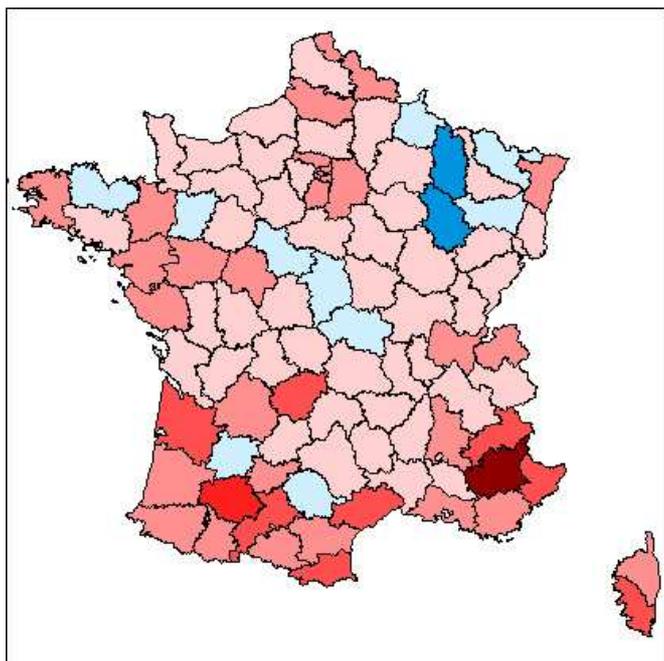
Nombre de logements locatifs sociaux pour 100 résidences principales au 1/1/2013

- Plus de 22,1 %
- Entre 17,2 % et 22,1 %
- Entre 13,1 % et 17,2 %
- Entre 9,2 % et 13,1 %
- Entre 7,5 % et 9,2 %
- Entre 5 % et 7,5 %
- Moins de 5 %

Source : RPLS- DREAL
Pays de la Loire
- Filocom 2013



Une progression du parc toujours conséquente dans les banlieues



En 2012, le parc a progressé en moyenne de 2,0 % en Pays de la Loire (1,6 % en France métropolitaine). Il a cependant connu des niveaux d'évolution locale très contrastés, avec les progressions les plus fortes sur le littoral (+ 5,1 %), puis dans les banlieues (+ 4,6 %) et les périphéries (+ 3,7 %). Ailleurs, la hausse a été de 1,5 % dans l'ensemble des 7 villes principales (2,0 % à Nantes, 1,9 % au Mans, 1,5 % à La Roche-sur-Yon, 1,2 % à Angers, mais - 0,2 % à Laval) ; elle n'a pas dépassé 0,5 % dans l'espace rural sous influence urbaine et 0,4 % dans les villes moyennes. Il convient néanmoins de relativiser ce constat dans la mesure où les centres et les banlieues des principales agglomérations ont absorbé 74 % des 4 143 logements nouveaux, ne laissant que des miettes aux autres types de territoire (périphéries, 717 ; littoral, 175, rural sous influence urbaine, 161). Avec une disparition nette de 33 logements, le parc de l'espace rural « pur » a pour sa part diminué de 1,1 %.

Par ailleurs, en 2012, 1 121 logements sont sortis du parc.

Taux de variation annuelle du parc

- Supérieur à + 6 %
- Entre + 4,5 % et + 6 %
- Entre + 3,0 % et + 4,5 %
- Entre + 1,5 % et + 3,0 %
- Entre 0 % et + 1,5 %
- Entre - 1,5 % et 0 %
- Inférieur à - 1,5 %

Source : RPLS- DREAL
Pays de la Loire

60 bailleurs sont présents en Pays de la Loire parmi lesquels 33 de la région concentrent 97,1 % du parc, dont les 8 principaux, 49,8 %.

Les huit principaux bailleurs concentrent 49,8 % du parc mais « seulement » 28,8 % des logements nouvellement mis sur le marché. Par ailleurs, 97,1 % des logements de l'ensemble du parc des Pays de la Loire sont la propriété de 33 bailleurs régionaux.

Les logements collectifs représentent 72,8 % du parc

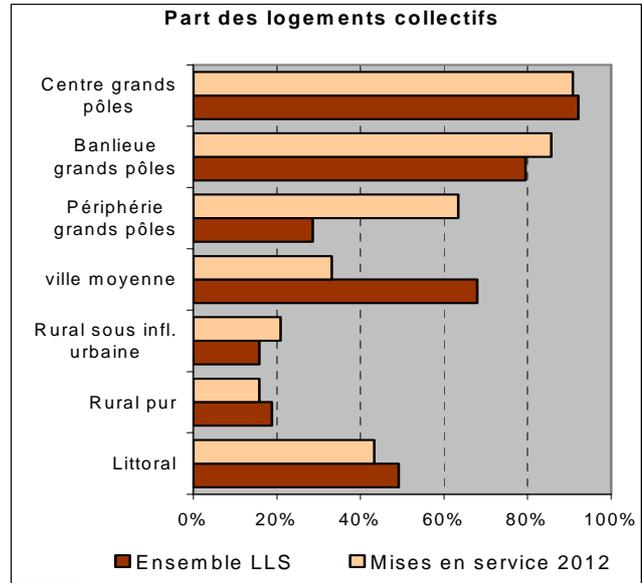
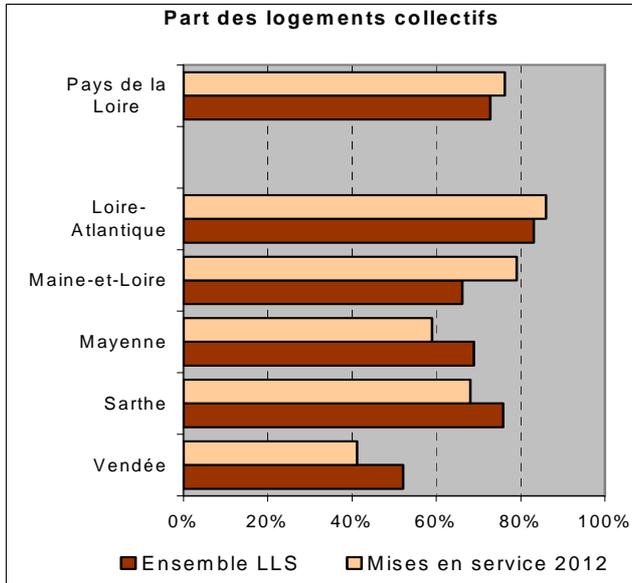
Les logements de type collectif représentent 72,8 % de l'ensemble du parc social régional, moyennant une fourchette allant de 52 % (Vendée) à 83 % (Loire-Atlantique) en passant par 66 % (Maine-et-Loire), 69 % (Mayenne) et 76 % (Sarthe). Comparée à la moyenne nationale métropolitaine qui est de 84,2 %, cette proportion demeure modique. La part de collectifs est surtout faible 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 la proportion 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 76,2 % des logements sociaux des Pays de la Loire nouvellement mis en location.

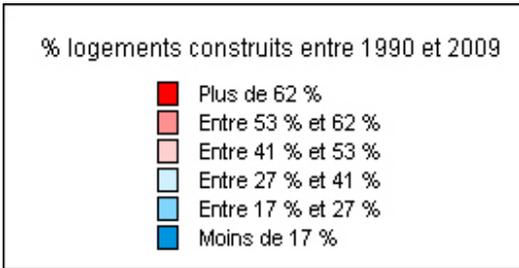
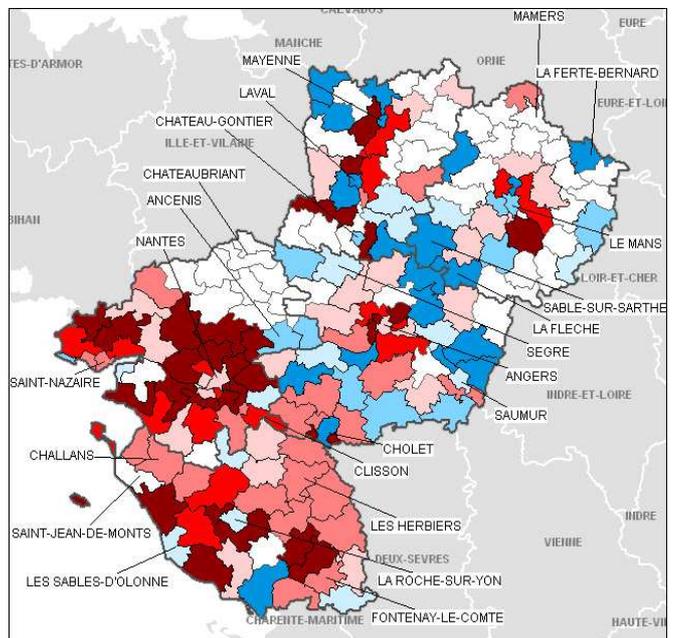
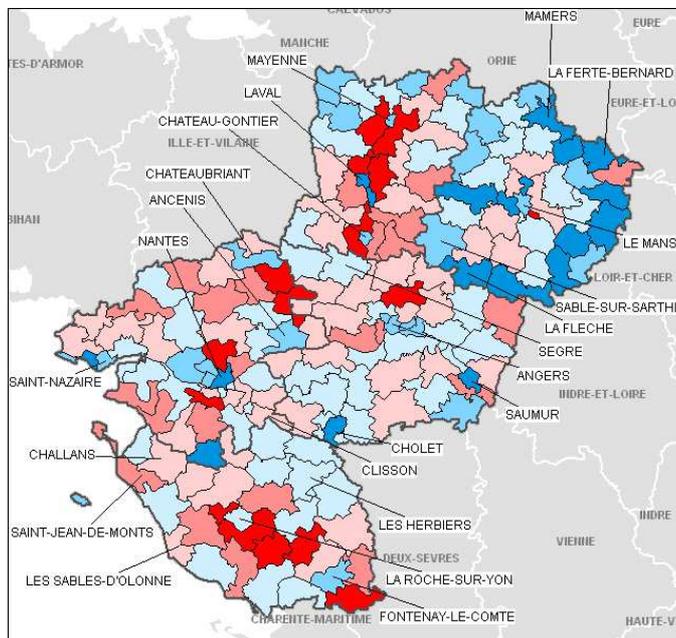
En Loire-Atlantique et Maine-et-Loire, qui sont les principaux pourvoyeurs de logements sociaux, l'année 2012 se traduit comme ses deux devancières par une consolidation de la part des logements collectifs. La tendance est en revanche encore à sa diminution en Sarthe, Mayenne et Vendée.

La consolidation de la part du parc collectif en 2012 est en outre essentiellement mue par les banlieues et périphéries des principales aires urbaines, tandis que sur le littoral la maison individuelle renforce légèrement sa prééminence.



31,5 % des logements du PLS des Pays de la Loire ont été construits depuis 1990, dont 5,6 % depuis 2010

25,9 % des logements sociaux du parc des Pays de la Loire au 1^{er} janvier 2013 ont été construits entre 1990 et 2009, et 5,6 % entre 2010 et 2012. Comparée aux moyennes nationales métropolitaines, respectivement de 22,7 % et 4,5 %, cette proportion de logements récents ou très récents en Pays de la Loire se révèle donc relativement élevée. Par département, la part des logements de construction postérieure à 1989 place la Vendée très nettement en tête (44,1 % contre 22,8 % [Sarthe] à 32,8 % [Loire-Atlantique] pour les autres départements). Le classement est cependant modifié si l'on ne prend en compte que les trois années 2010 à 2012 : la Loire-Atlantique passe alors à la 1^{ère} place (7,8 %) devant la Vendée (6,2 %), puis le Maine-et-Loire (5,1 %) ; Sarthe (2,8 %) et Mayenne (2,3 %) sont nettement plus loin. L'analyse par type de territoire révèle des contrastes plus importants encore. La part des logements construits depuis 1990 n'est que de 21,3 % dans les villes petites ou moyennes et de 22,6 % dans les centres des principales agglomérations. Elle monte à 39,4 % dans les banlieues, puis à 48,5 % dans le rural, et atteint ses valeurs les plus élevées sur le littoral (53,7 %) et dans les périphéries des principales agglomérations (55,4 %).



Source : RPLS- DREAL Pays de la Loire



Par ailleurs, la part des collectifs construits entre 2010 et 2012 est remontée à 71 % après avoir décliné de 91 % des logements sociaux construits avant 1970 à 50 % entre 2000 et 2009.

58,3 % des LLS sont des T2 ou des T3, part qui monte à 72,9 % des mises en location de 2012

Le parc locatif social compte 5,4 % de logements de 1 pièce. Les logements de 2 ou 3 pièces représentent respectivement 18,7 % et 39,6 %, les logements de 4 pièces ou plus, 36,3 %

La proportion de T2 et T3, est supérieure à la moyenne nationale métropolitaine qui est de 55,3 %.

La part des T2 et T3 est particulièrement basse dans le Maine-et-Loire et la Mayenne (respectivement 53,0 % et 51,4 %), alors qu'elle est comprise entre 60,7 % et 63,4 % dans les autres départements. Elle est de 52,7 % dans le « rural pur » à l'opposé d'un « pic » de 67,8 % sur le littoral. Sur tous les autres types de territoire, elle est comprise entre 57 % et 60 %.

Par ailleurs, elle est de 72,9 % des logements nouvellement mis en location en 2012. Après être restée relativement stable pendant 40 ans, la structure du parc se modifie nettement depuis 2010 aux profits des T2 et T3.

La proportion de logements collectifs décroît avec la taille, de 94,6 % des logements d'une pièce à 56,0 % des logements de 5 pièces ou plus

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

Le taux de vacance des LLS des Pays de la Loire (3,3 %) est peu différent de l'ensemble de la France métropolitaine (3,2 %). Il se décompose à parts voisines entre vacances de moins de 3 mois (1,7 %) et de plus de 3 mois (1,6 %). Une vacance forte est synonyme de part importante de la composante de plus de 3 mois. Une vacance faible l'est dans les deux composantes.

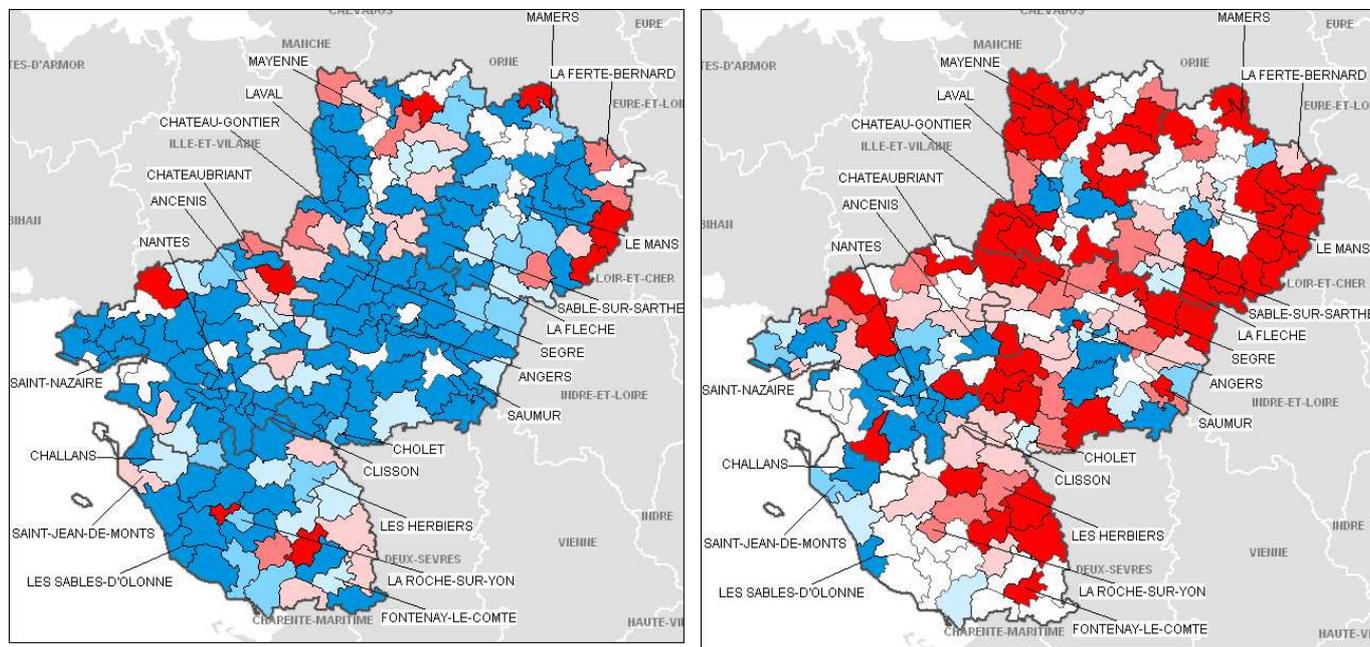
Le taux de vacance est particulièrement bas dans les principales aires urbaines (taux moyens de 2,9 % dans les villes centres, 2,2 % dans les banlieues, 2,0 % dans les périphéries) et plus encore sur le littoral (1,7 %). Il est plus élevé dans le rural sous influence urbaine (3,9 %) et plus encore le rural pur (5,8 %) et les villes moyennes considérées dans leur ensemble (7,1 %).

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 3,9 % 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 demeure peu abondant, la vacance est uniformément faible et offre l'originalité d'être un peu plus importante dans l'habitat individuel (1,9 %) que dans le collectif (1,5 %). 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 (plus de 5 %, essentiellement du fait de taux spécifiquement élevés dans les villes petites et moyennes et dans l'espace rural) .

C'est dans le parc financé en PLS que la vacance est la plus élevée (6,0 %) et dans l'ancien rénové qu'elle est la plus faible (2,1 %).



Source : RPLS- DREAL Pays de la Loire

Un taux de mobilité encore élevé bien qu'en baisse, correspondant à une durée d'occupation moyenne de 8 ans

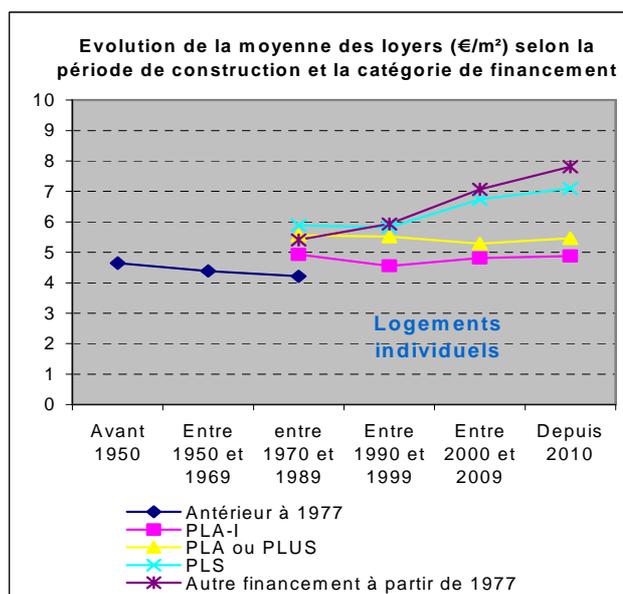
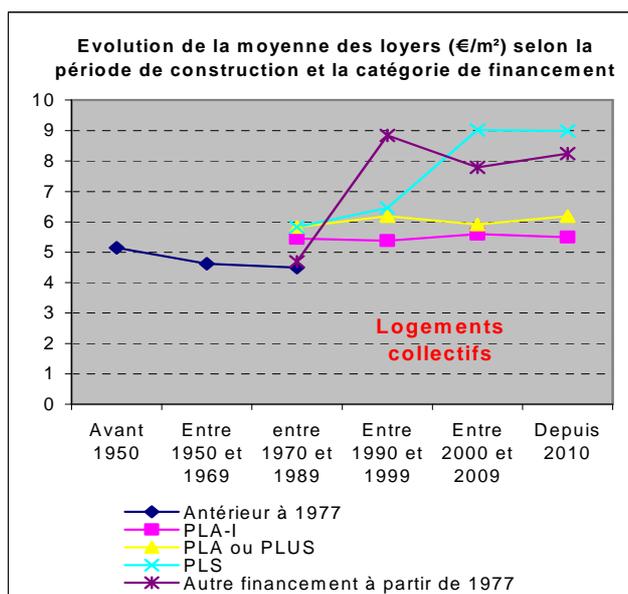
En 2012, malgré un recul de 0,9 point sur 2011, la mobilité demeure relativement élevée dans les Pays de la Loire. Le taux régional, 12,5 %, reste nettement supérieur à la moyenne nationale (10,0 %), il est vrai fortement tirée vers le bas par l'Île-de-France (6,7 %).

Avec un taux de mobilité de 11,0 %, la situation est un peu plus tendue en Loire-Atlantique que dans les autres départements. Le marché est également plus tendu sur le littoral, avec un taux de 10,3 %.

La mobilité est plus grande dans l'habitat collectif : 13,4 % contre 10,2 % dans l'individuel, mais en baisse de - 0,9 point pour chacun des deux types de logements. 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, de 5,17 € / m² de surface habitable, donne lieu à d'importants écarts dans lesquels interviennent plusieurs variables



Au 1^{er} janvier 2013, la moyenne des loyers par m² de surface habitable de l'ensemble des logements loués en Pays de la Loire est de 5,17 € (+ 2,4 % sur 2012). 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. Bien qu'en recul, le poids des logements anciens reste important, spécialement dans les villes notamment moyennes. Il l'est principalement pour les logements collectifs dont le financement est par structure 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 : 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.

Moyenne des loyers correspondant aux LLS loués, selon la taille et la période de construction							
Logements collectifs				Logements individuels			
Moyenne loyers	Avant 1990	1990 - 2009	Depuis 2010	Moyenne loyers	Avant 1990	1990 - 2009	Depuis 2010
1 pièce	6,12	8,91	9,55	1 pièce	6,18	6,23	7,45
2 pièces	5,30	6,34	6,78	2 pièces	5,51	5,78	5,81
3 pièces	4,68	5,93	6,31	3 pièces	4,92	5,37	5,45
4 pièces	4,46	5,69	6,13	4 pièces	4,66	5,39	5,38
5 pièces	4,33	5,53	6,05	5 pièces	4,60	5,32	5,46
6 pièces ou +	4,21	5,21	6,54	6 pièces ou +	4,54	5,08	5,37

Les loyers les plus élevés concernent les logements récents de petite taille, les plus faibles les 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 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 2013

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 tenus de répondre. Au 1^{er} janvier 2011, le nombre ainsi que les données structurelles des logements correspondant à ces organismes avaient alors été estimés par le SOeS à partir des réponses transmises lors de la dernière enquête EPLS. À compter du 1^{er} janvier 2012, le répertoire couvre la totalité du parc.

Dans sa version 2013, le RPLS distingue pour la première fois la vacance de plus de trois mois de la vacance de moins de 3 mois.

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 2013

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 2014

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