

DREAL

Pays de la Loire

service
connaissance
des territoires
et évaluation

Novembre
2017

Les logements sociaux au 1^{er} janvier 2016 en Pays de la Loire

OBSERVATION
ET STATISTIQUES

Collection
n° 543



PRÉFÈTE
DE LA RÉGION
PAYS DE LA LOIRE

direction régionale de l'environnement, de l'aménagement
et du logement Pays de la Loire

Synthèse

Au 1er janvier 2016, le parc locatif social des Pays de la Loire compte 221 113 logements ; la Loire-Atlantique capte 37 % du total, le Maine-et-Loire, 29 % . Suivent la Sarthe (17%), la Vendée (10%), la Mayenne (7%). Ce parc est particulièrement dense dans 11 EPCI qui réunissent 49 % de l'ensemble du parc logements de la région mais 76 % du parc social.

Sa progression, au rythme de 1,94 % en 2015 (0,34 point au-dessus de la moyenne nationale) est le corollaire de l'émergence de 4 207 nouveaux logements (entrées – sorties du parc). Ce rythme est surtout important en Loire-Atlantique et en Vendée, dans les banlieues et les périphéries des 7 agglomérations de plus de 50 000 habitants, et bien plus encore sur le littoral ; il l'est nettement moins dans les 7 principales villes et sur le reste de la région. Il convient néanmoins de relativiser les différentes évolutions à l'aune de l'importance des parcs locaux, à l'instar du littoral, qui n'accueille que 2 % du parc régional.

Le parc ligérien se caractérise par une proportion de maisons relativement élevée et qui le reste malgré un léger affaiblissement. La part des logements de 1 ou 2 pièces s'affirme également aux détriments partagés des 3 – 4 pièces et des 5 pièces et + ; ces-derniers sont surtout présents en Maine-et-Loire et en Mayenne, plus généralement à l'écart des territoires urbains et littoraux.

28 % des logements de l'ensemble du parc sont situés dans un des 17 quartiers prioritaires de la politique de la ville. Ces QPV attirent en revanche très peu de constructions récentes (5 ans ou moins) ; c'est encore plus vrai en Pays de la Loire (5%) qu'ailleurs (France métropolitaine, 10 %) ; 84 % des logements concernés sont concentrés sur la Loire-Atlantique et le Maine-et-Loire.

La région conjugue une proportion élevée (93 %, contre une moyenne nationale de 77 %) de logements sociaux soumis au diagnostic de performance énergétique et une remarquable position (1er ou 2ème rang) pour la part des logements classés A, B ou C à ce titre, pour l'ensemble du parc comme pour les constructions récentes, pour la consommation d'énergie comme pour l'émission de gaz à effet de serre. À l'opposé, les classes E et F sont nettement sous-représentées et la classe G a quasiment disparu.

Les loyers pratiqués sont relativement modiques tout en étant plus élevés en Loire-Atlantique, dans les zones classées B1 au titre de la tension sur le marché locatif, ainsi qu'à Nantes Métropole. Il en va ainsi des logements de construction récente (en moyenne, 6,11 €/m²) comme de l'ensemble du parc loué (5,21 €/m²). Le volume des logements les plus anciens, financés avant la réforme de 1977, qui représentent désormais moins de 50 % du total sur l'ensemble de la région, mais avec des écarts significatifs entre territoires, impacte (à la baisse) le niveau moyen des loyers. Le volume de logements financés en PLA-I contribue aussi à minorer les loyers.

Le taux de vacance, en particulier à plus de 3 mois, et plus encore le taux de mobilité, opposent le littoral et Nantes Métropole, où ils sont faibles, aux autres territoires des Pays de la Loire qui conjuguent une offre et une demande locative plus limitées, en particulier en raison de caractéristiques inappropriées du parc, en particulier de logements trop grands.

Poids du parc social dans l'ensemble du parc

Des logements sociaux relativement peu nombreux

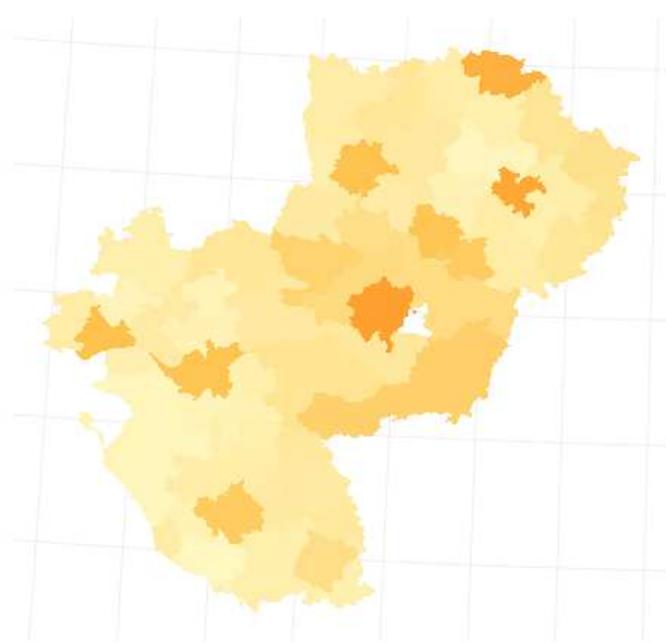
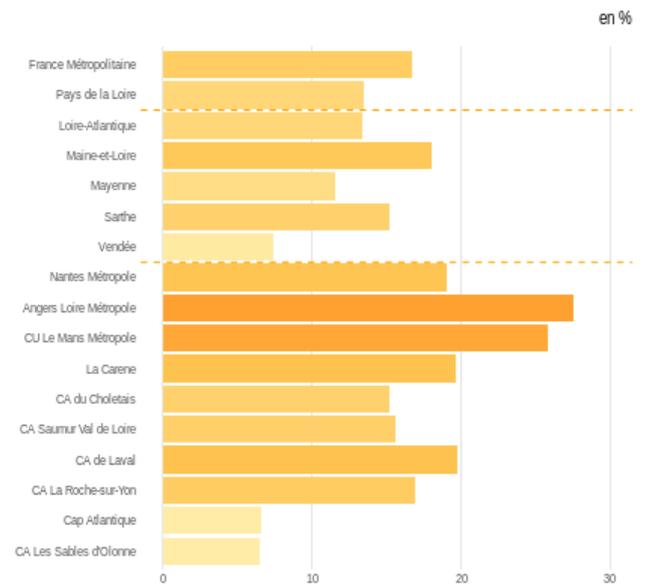
Début 2016 en Pays de la Loire, 13,4 % des logements occupés à titre de résidence principale sont des logements sociaux, contre 16,7 % sur l'ensemble de la France métropolitaine.

Cette densité est beaucoup plus faible sur le département de Vendée (7,4 %).

Elle devient particulièrement modeste près du littoral (4,4 %), tout en y étant un peu plus élevée sur les EPCI les plus urbanisés (Cap Atlantique, Les Sables d'Olonne, 6,5%).

Elle est en revanche supérieure à la moyenne nationale dans le Maine-et-Loire (18,0 %) ainsi que dans 9 des 73 EPCI (Nantes M., Angers Loire M., Le Mans M., CARENE, CA Laval, CARY, Sablé-sur-Sarthe, Pays Fléchois, Alençon) ; elle dépasse encore 15 % à Cholet et Saumur. Ces 11 EPCI réunissent ainsi 49 % de l'ensemble du parc logements de la région mais 76 % de son parc social.

Part du parc social dans l'ensemble du parc



Part du parc social dans l'ensemble du parc



Source : RPLS 2016, Filocom 2015, carte sur les EPCI 2017

Croissance du parc

Une croissance du parc concentrée sur l'ouest de la région

En 2015, le rythme de croissance du parc social a atteint 1,98 % sur la région, contre 1,60 % sur la France métropolitaine. Seules 3 autres régions (Occitanie, Nouvelle Aquitaine, Corse) ont enregistré une progression plus rapide, supérieure à 2 %.

Le rythme a été surtout élevé - supérieur à 3 % - en Loire-Atlantique, et la Vendée a connu pour la seconde année consécutive une hausse supérieure à 2 %.

En revanche, les effectifs ont continué de diminuer en Mayenne.

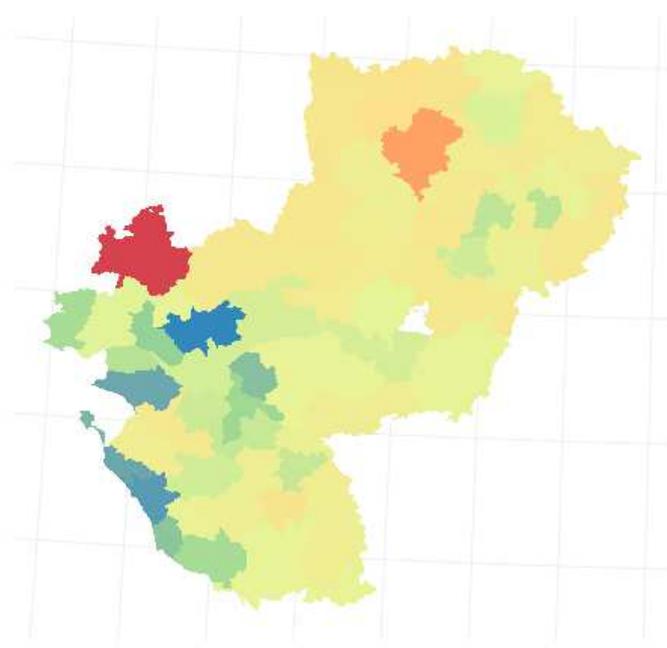
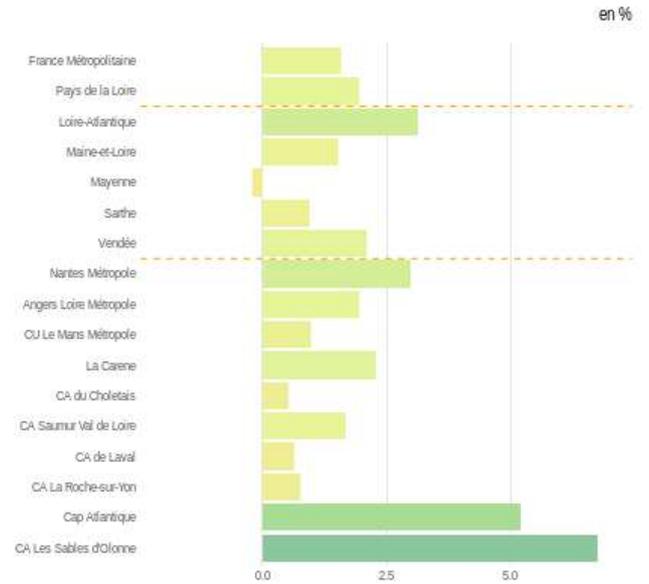
Le parc social des banlieues et périphéries des 7 principales agglomérations (respectivement 18 % et 12 % du parc social régional) a crû d'environ 4 %.

Bien qu'adoscée à une base singulièrement réduite (moins de 2 % des effectifs), la progression sur le littoral, supérieure à 7%, peut être qualifiée de spectaculaire.

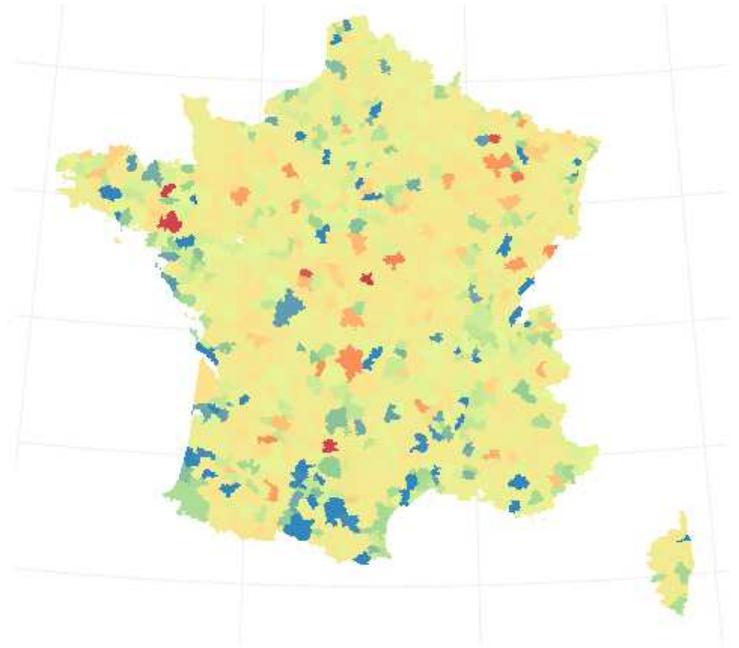
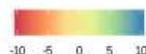
Le rythme de croissance des principales villes centres (48 % du parc social) comme des territoires ruraux (20%) a été en revanche limité à 0,8 %.

De leur côté, les EPCI à forte densité de parc social ont connu des évolutions diverses, entre -0,69 % et 3,13 %.

Taux de croissance du parc HLM entre 2015 et 2016



Taux de croissance du parc HLM entre 2015 et 2016



Source : RPLS 2015 et 2016, Zonage Epci 2017

Poids du parc récent dans l'ensemble du parc

Près d'un logement social sur 10 construit depuis moins de 5 ans

Début 2016, 9,5 % des logements du parc social des Pays de la Loire sont construits depuis moins de 5 ans (7,5 % en moyenne nationale) ; seulement 3 régions (parmi lesquelles Occitanie et Nouvelle Aquitaine) sont à plus de 10 % .

Avec des taux de logements récents respectifs de 13,2 % et 10,5 %, les départements de Loire-Atlantique et de Vendée s'opposent à leurs homologues mayennais et sarthois (3,7 % et 4,8%).

Ce renouvellement est cependant bien plus significatif en Loire-Atlantique (37 % du parc social régional) qu'en Vendée (10% de ce parc).

Dans les banlieues et périphéries des 7 principales agglomérations, ce taux atteint respectivement 18,6 % et 14,6 %.

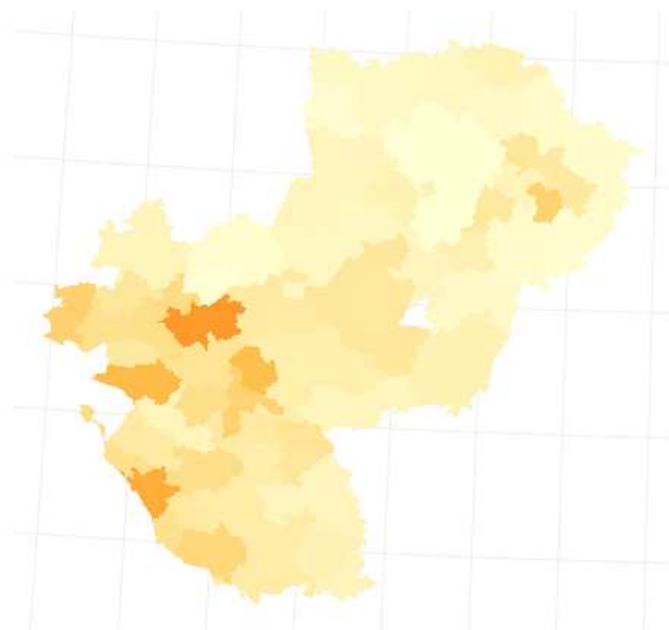
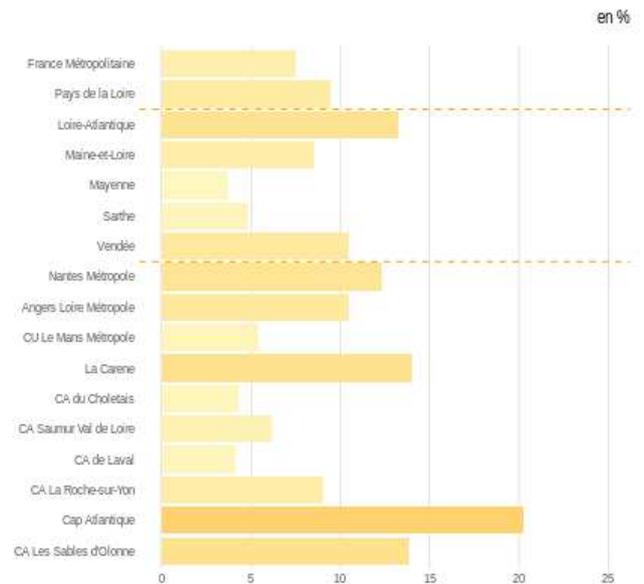
Sur le littoral, il est encore plus élevé, soit 19,1 %.

Dans les (principales) villes centres, il chute à 6,2 %, dans les territoires ruraux, à 5,3%.

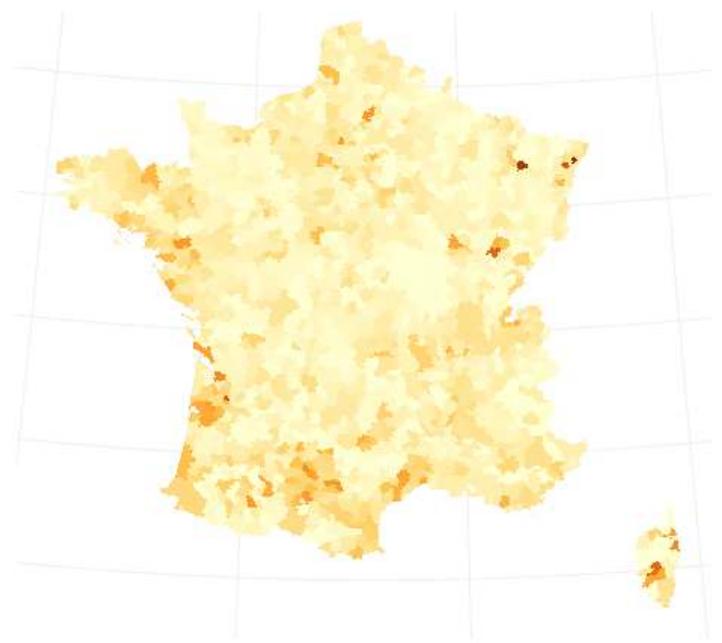
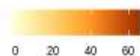
Dans les EPCI à forte densité de parc social, il varie entre 4,2 % et 14,0 %.

Dans 6 autres dont 3 littoraux, il dépasse 20 % (Cap Atlantique, Pornic Pays de Retz, Sud Est Pays Manceau, Sèvre et Loire) voire 30 % (Erdre et Gesvres, Saint Gilles-Croix-de-Vie).

Part du parc de moins de 5 ans



Part du parc de moins de 5 ans



Source : RPLS 2016, Zonage Epci 2017
Parc social récent : logements sociaux construits depuis moins de 5 ans

Logements individuels

Plus d'un quart des logements du parc social sont des maisons individuelles

27,2 % des logements sociaux sont des maisons sur la région

15,8 % des logements sociaux sont des maisons sur la France métropolitaine

Le parc social de la région Pays de la Loire se distingue par sa part élevée de maisons, comme le reste du parc de la région. Seuls les Hauts-de-France ont une part des maisons supérieure (39%).

Les écarts sont très importants entre départements : seule la Loire Atlantique (16,9%) connaît une part de l'individuel voisine de celle de la France. Ailleurs, le taux varie dans une « fourchette » de 24,9 % (Sarthe) à 48,5 % (Vendée).

Les contrastes sont encore plus marqués entre territoires : 7,8 % dans les principales villes centres, 20,1 % dans leurs banlieues, 48,9 % sur le littoral, 59 % ailleurs.

Le taux de logements individuels est fortement - et inversement - corrélé avec l'importance du parc : dans les 11 EPCI à forte densité de parc social, il est en moyenne de 15,5 %.

Un parc récent qui conforte la place des maisons

26,7 % des logements sociaux mis en service depuis 2011 sont des maisons sur la région

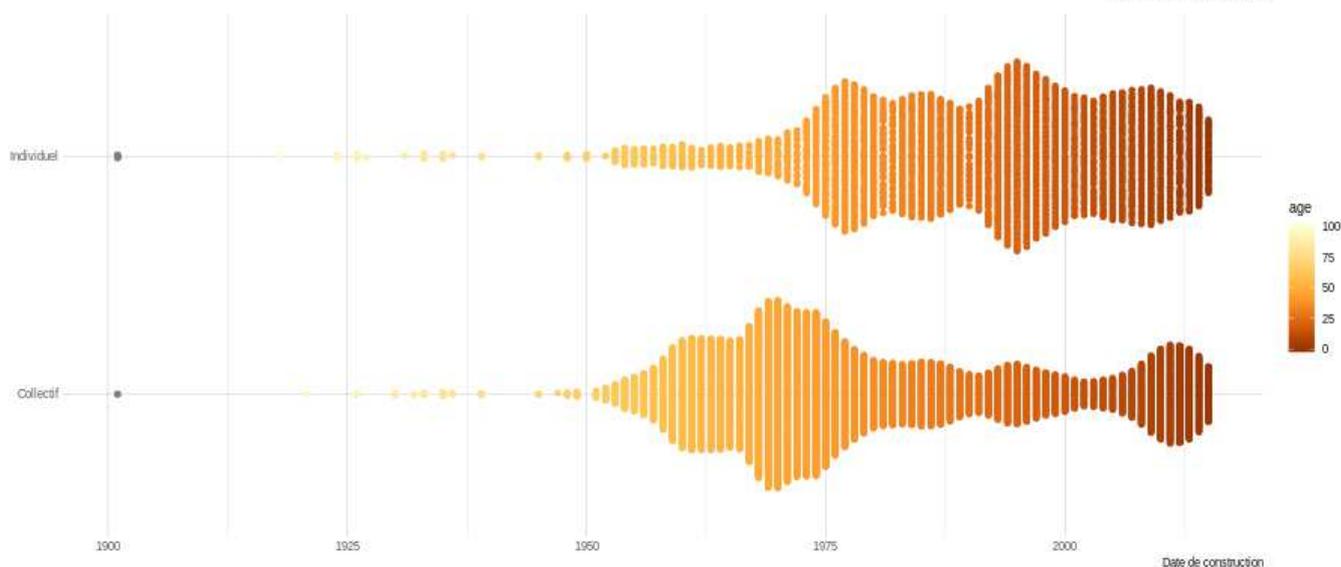
19,4 % des logements sociaux mis en service depuis 2011 sont des maisons sur la France métropolitaine

Alors que la part des logements individuels augmente sur l'ensemble de la France, elle a tendance à baisser sur la région, bien que restant très supérieure. Cette diminution est liée à une baisse de la part de l'individuel sur les 2 principales métropoles de la région.

Ainsi, si à Nantes Métropole comme à Angers Loire Métropole, le taux de maisons parmi les logements sociaux de construction récente se révèle inférieur aux taux relatif à l'ensemble des logements, il n'en va pas de même dans la plupart des autres EPCI à forte densité de parc social, où l'écart tend au contraire à se renforcer.

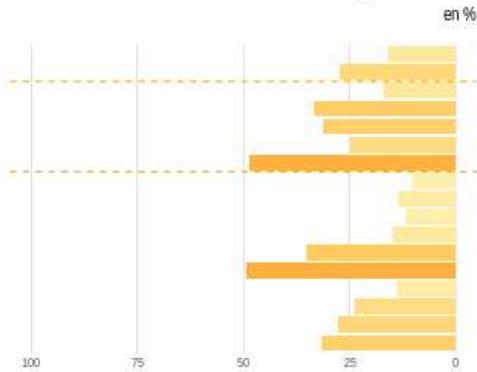
Répartition des logements Individuels et collectifs

Par date de construction

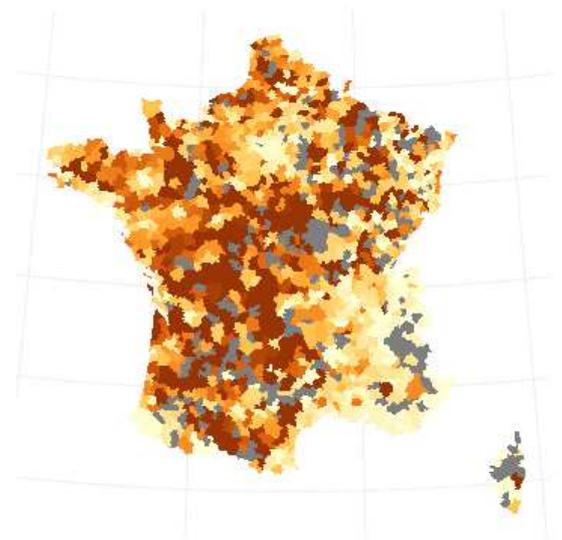
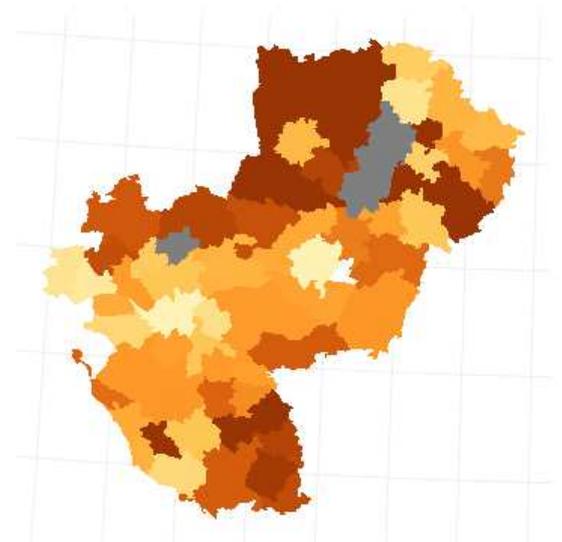
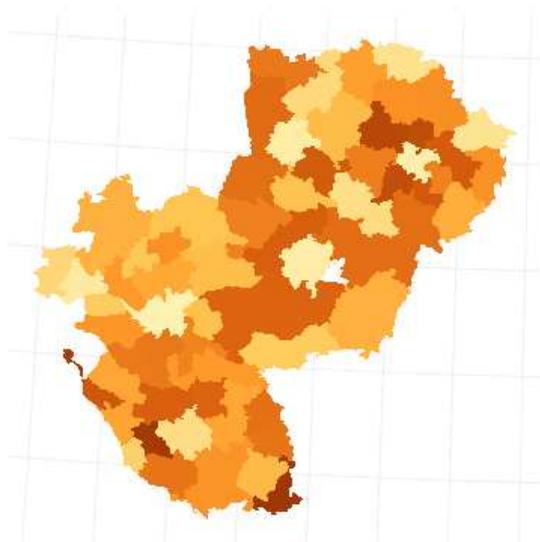
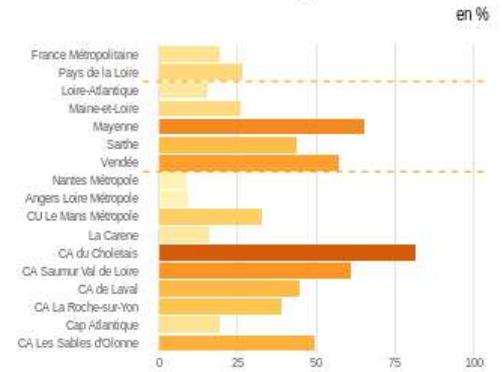


Part des maisons dans le parc social

Dans l'ensemble du parc social



Dans le parc social récent



Part des maisons dans le parc social
0 25 50 75 100

Pas de parc récent

Source : RPLS 2016, Zonage Epci 2017
Parc social récent : logements sociaux construits depuis moins de 5 ans

Logements de une et deux pièces

Une part de petits logements donnant lieu à d'importants écarts géographiques

Les logements de 1 ou 2 pièces représentent **24,5 %** des logements du parc des Pays de la Loire, **24,9 %** de ceux de France métropolitaine, chiffre assez fortement tiré vers le haut par l'Ile-de-France.

La Loire-Atlantique (28,4%) se démarque des autres départements (20 % à 23%). Il en va de même des principales agglomérations (27,2 % et 27,6 % pour les centres et les banlieues) ainsi que du littoral (26,3%) par rapport aux périphéries et zones rurales (18,3 % chacune).

Dans 19 EPCI, soit 1 EPCI sur 4, le ratio dépasse 25 % : c'est particulièrement le cas sur Nantes Métropole, Angers Métropole, la CARY.

Dans un nombre équivalent d'EPCI, il est inférieur à 15 % ; c'est particulièrement vrai dans les zones rurales situées aux franges de la région.

À une exception près (Saumur), il dépasse 20 % dans 10 des 11 EPCI principaux.

Un parc récent qui tend à renforcer la part des petits logements, principalement là où ils sont les plus fréquents

Les logements de 1 ou 2 pièces représentent **29,6%** des logements récents du parc des Pays de la Loire, **30,4 %** de ceux de France métropolitaine, chiffre très fortement tiré vers le haut par l'Ile-de-France (**40,9 %**).

Les comparaisons parc récent / ensemble du parc révèlent une augmentation de la part des petits logements commune à la quasi totalité des régions, quoique plus marquée en Ile-de-France.

Cette constatation s'applique également à la Loire-Atlantique, dans une moindre mesure au Maine-et-Loire, ainsi qu'aux principales agglomérations et aux périphéries de villes.

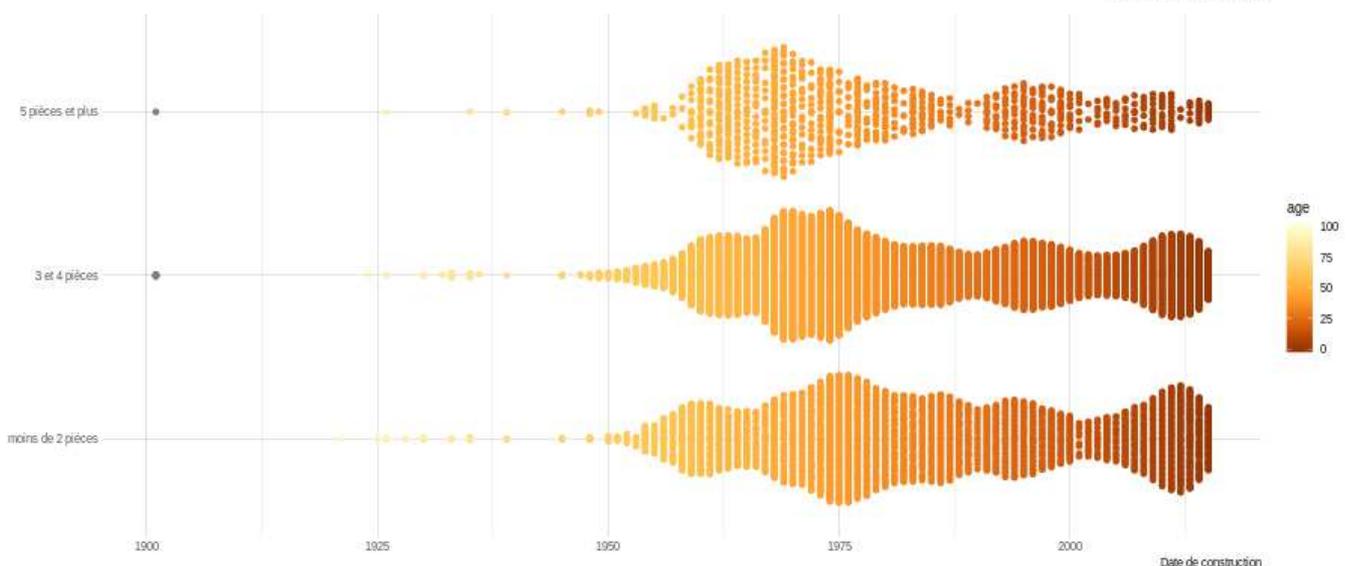
Ailleurs en revanche, on observe une stabilité voire une diminution de la part des logements de 1 ou 2 pièces.

Au total, les spécificités s'accroissent, la progression de la part des petits logements caractérisant des territoires où ils sont déjà nombreux.

À Nantes Métropole, Angers Loire Métropole et sur la CARENE, le taux de petits logements parmi les logements de construction récente se révèle très nettement supérieur au taux calculé sur l'ensemble du parc (+ 6,5 à + 8,3 points) . Il n'en va pas de même dans les autres EPCI à forte densité de parc social, où le ratio est le plus souvent en baisse.

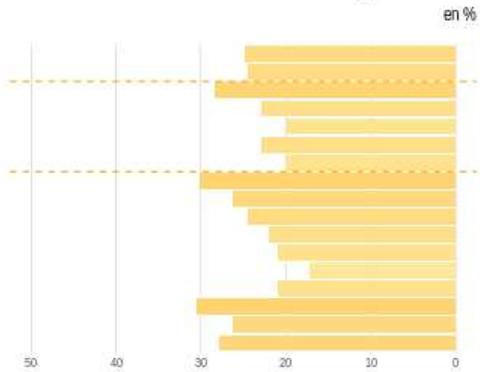
Répartition des logements Individuels et collectifs

Par date de construction

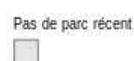
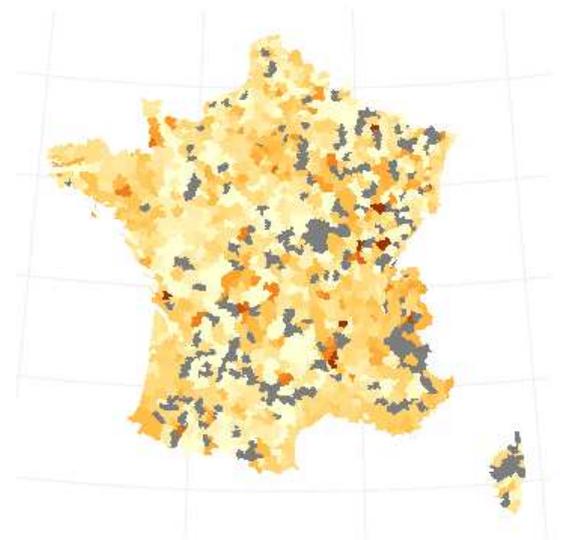
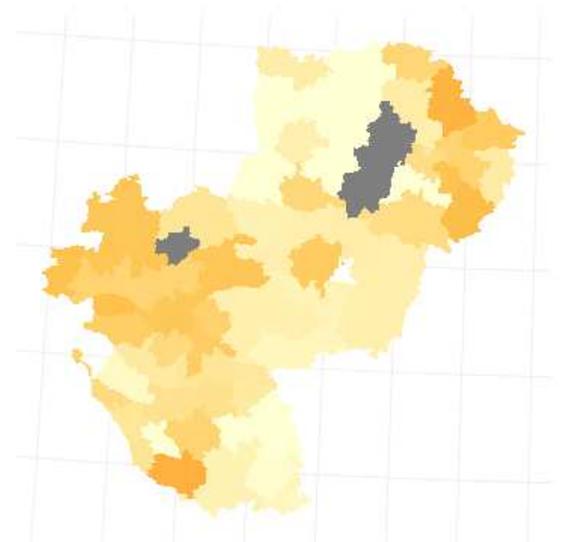
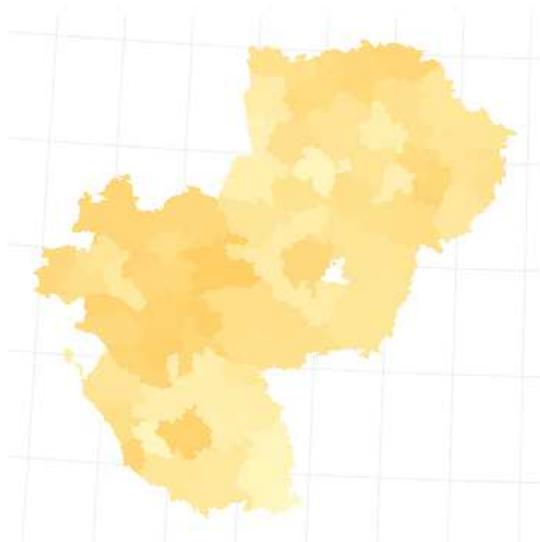
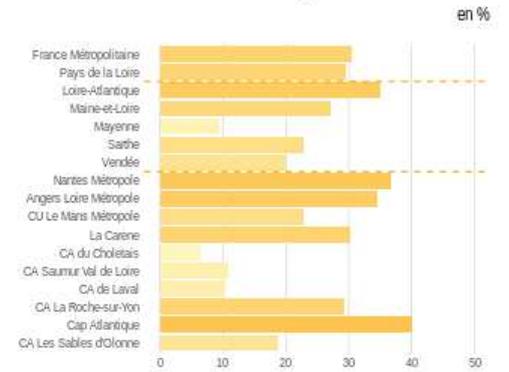


Part du parc social de 1 et 2 pièces

Dans l'ensemble du parc social



Dans le parc social récent



Source : RPLS 2016, Zonage Epci 2017
Parc social récent : logements sociaux construits depuis moins de 5 ans

Logements de 5 pièces et plus

Des grands logements plus nombreux en Maine et Loire et Mayenne

Les logements de 5 pièces ou plus correspondent à **7,5 %** des logements du parc social des Pays de la Loire et à **8,6 %** de ceux de France métropolitaine. Seules les régions d'Ile-de-France (7,1%) et de Bretagne (6,9%) enregistrent une proportion moindre. Au minimum de 7,9 % dans les autres régions, celle-ci culmine à plus de 11 % dans les Hauts-de-France et le Grand Est.

En Pays de la Loire, elle est relativement élevée dans le Maine-et-Loire (10,3%) et en Mayenne (9,1%), mais notablement faible en Vendée (3,9%), plus proche de la moyenne en Loire-Atlantique (6,3%) et dans la Sarthe (7,1%).

Avec un taux remarquablement bas de 2,4 % (100 logements concernés), le littoral (sud Loire) se démarque très nettement des autres catégories de territoires pour lesquelles ce taux ne s'écarte jamais de plus de 1 point de la moyenne régionale.

Des grands logements partout moins nombreux dans le parc social récent

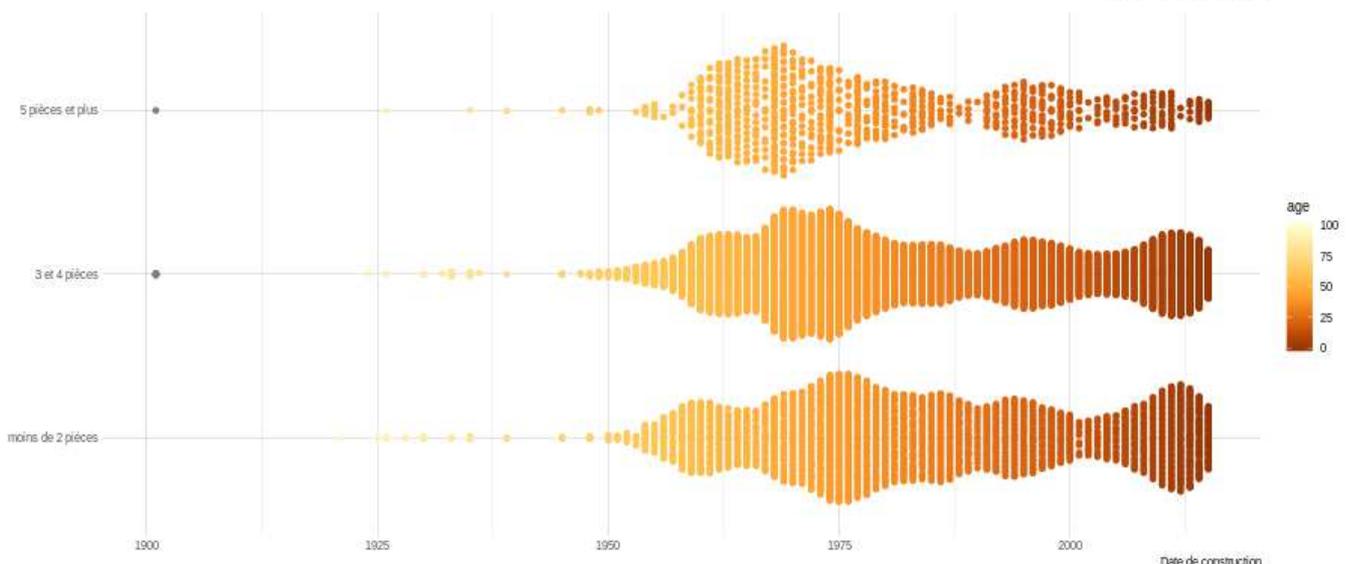
Les logements de 5 pièces ou plus représentent **4,1 %** des logements du parc social récent des Pays de la Loire contre **5,4 %** de ceux de France métropolitaine. Si l'on excepte la Corse qui a récemment produit très peu de nouveaux logements sociaux, seule la Nouvelle-Aquitaine (3,3%) enregistre une proportion plus faible. Celle-ci culmine à 8,9 % dans le Grand Est.

Plus encore que sur l'ensemble du parc, la Vendée se démarque par la nette sous-représentation de ces grands logements dans le parc récent (1,4%). Dans les autres départements, leur part varie entre 3,6 % (Loire-Atlantique) et 6,0 % (Sarthe).

Comme pour l'ensemble du parc, le taux « plancher » qui caractérise le littoral (1,2 %, soit un total de 10 logements concernés sur 5 ans), contribue amplement à la spécificité vendéenne.

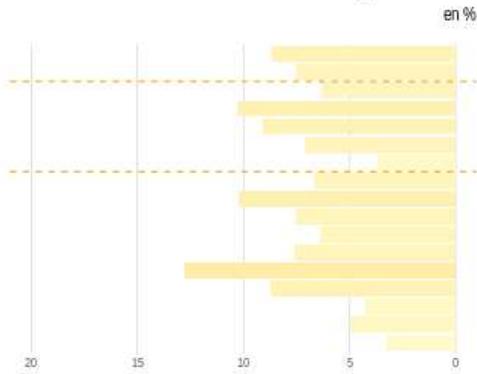
Répartition des logements Individuels et collectifs

Par date de construction

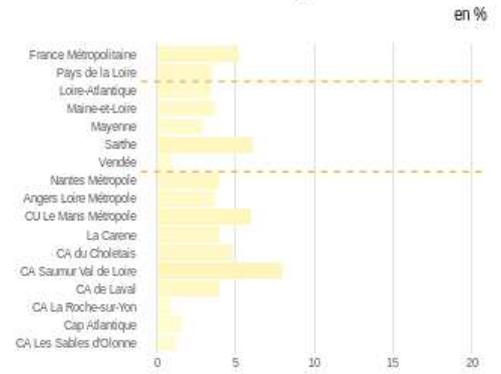


Part du parc social de 5 pièces ou plus

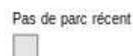
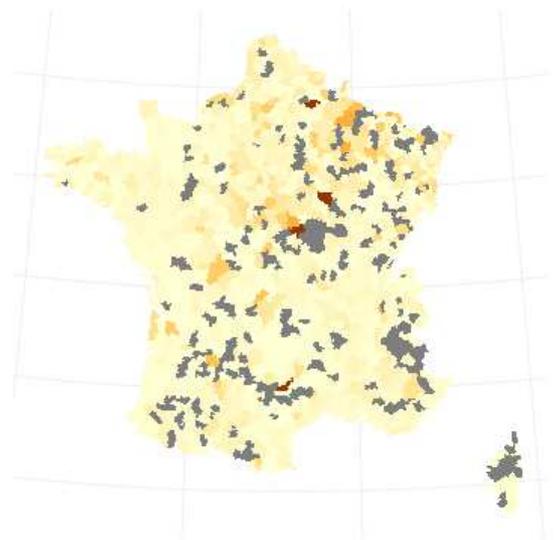
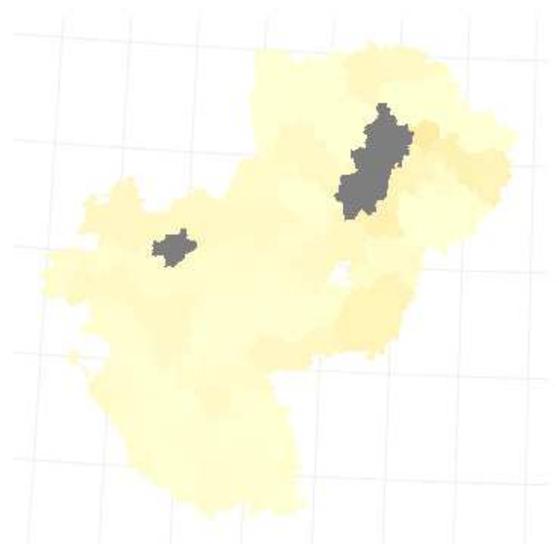
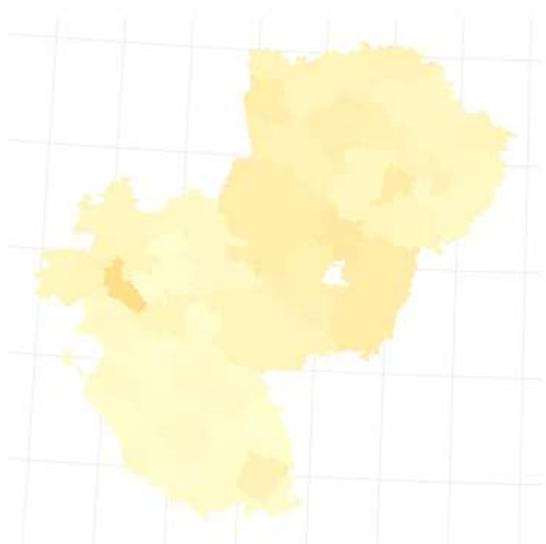
Dans l'ensemble du parc social



Dans le parc social récent



- France Métropolitaine
- Pays de la Loire
- Loire-Atlantique
- Maine-et-Loire
- Mayenne
- Sarthe
- Vendée
- Nantes Métropole
- Angers Loire Métropole
- CU Le Mans Métropole
- La Carenne
- CA du Choletais
- CA Saumur Val de Loire
- CA de Laval
- CA La Roche-sur-Yon
- Cap Atlantique
- CA Les Sables d'Olonne



Source : RPLS 2016, Zonage Epci 2017
Parc social récent : logements sociaux construits depuis moins de 5 ans

Logements dans les quartiers prioritaires de la ville

Une part des logements en QPV inférieure à la moyenne nationale

28,1 % des logements sociaux des Pays de la Loire sont localisés dans un QPV, c'est le cas de 30,7 % des logements sociaux de France métropolitaine.

Dans les 11 EPCI dotés d'un ou de plusieurs de ces quartiers, à l'exception de Saumur où il est de 25,7 %, ce taux dépasse systématiquement 30 %, approchant même 45 % au Mans, dépassant à 48 % à Cholet. À Sablé-sur-Sarthe, 1 logement social sur 2 (50,1%) se situe dans un QPV.

Dans le parc récent, la Loire-Atlantique représente la moitié des logements en QPV

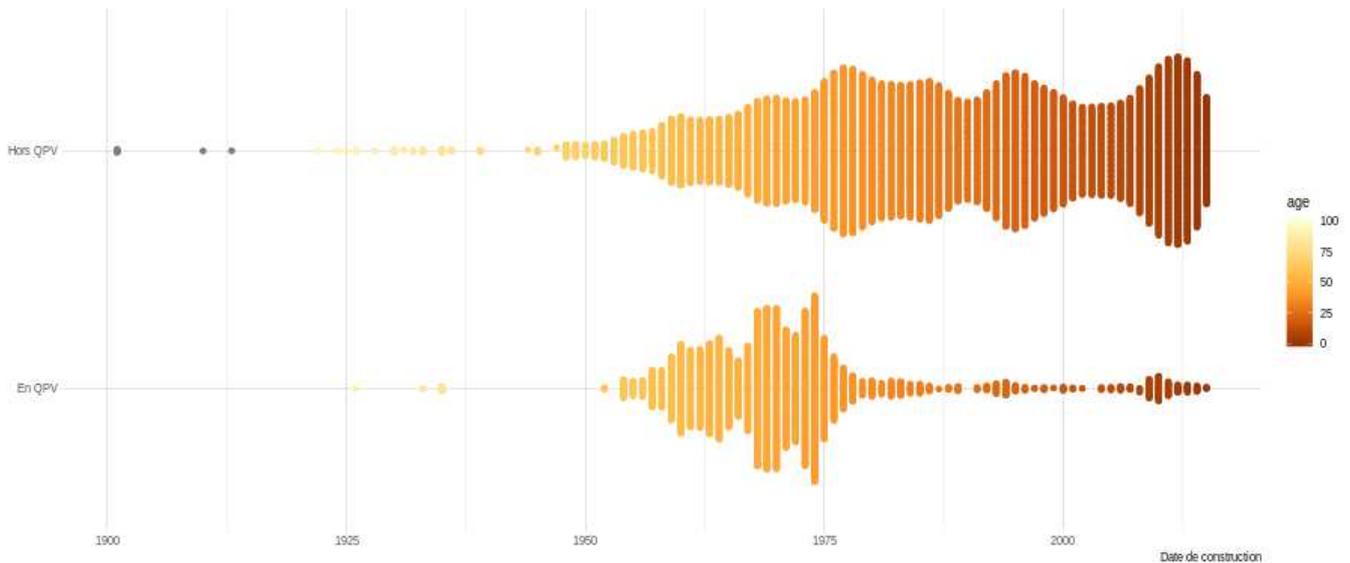
5,1 % des logements sociaux récents des Pays de la Loire, contre 10,6 % de ceux de France métropolitaine se situent dans un QPV,

Comparée à celle de l'ensemble du parc régional, la part des logements récents construits dans un QPV accuse un recul à la fois très net et général. Le taux de constructions récentes en QPV en Pays de la Loire se situe en outre à un niveau 3 fois inférieur à celui de l'Île-de-France, des Hauts-de-France et du Grand Est, qui dépasse 15 %, voire du Centre-Val de Loire qui approche ce seuil.

48 % des logements récents de la région situés en QPV ont été construits en Loire-Atlantique (dont 41 % sur Nantes Métropole et 7 % sur la CARENE) et 36 % dans le Maine-et-Loire (répartis en 18 % sur ALM, 12 % sur Saumur et 5,4 % sur CA Cholet).

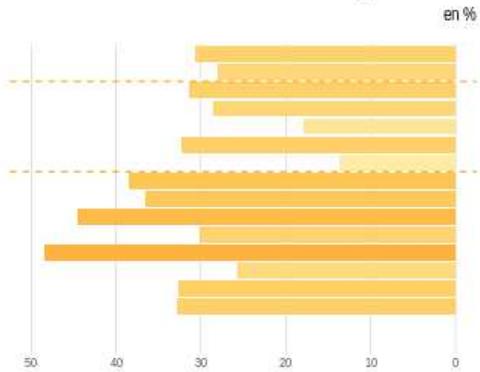
Répartition des logements en QPV et hors QPV

Par date de construction

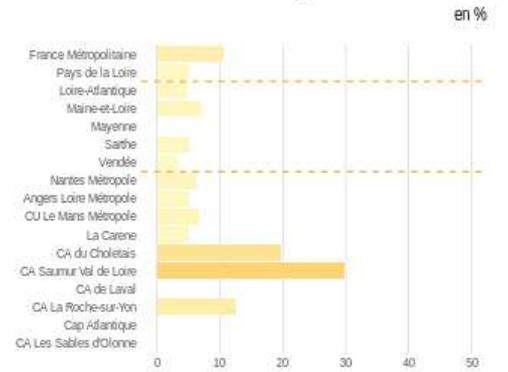


Part du parc social en QPV

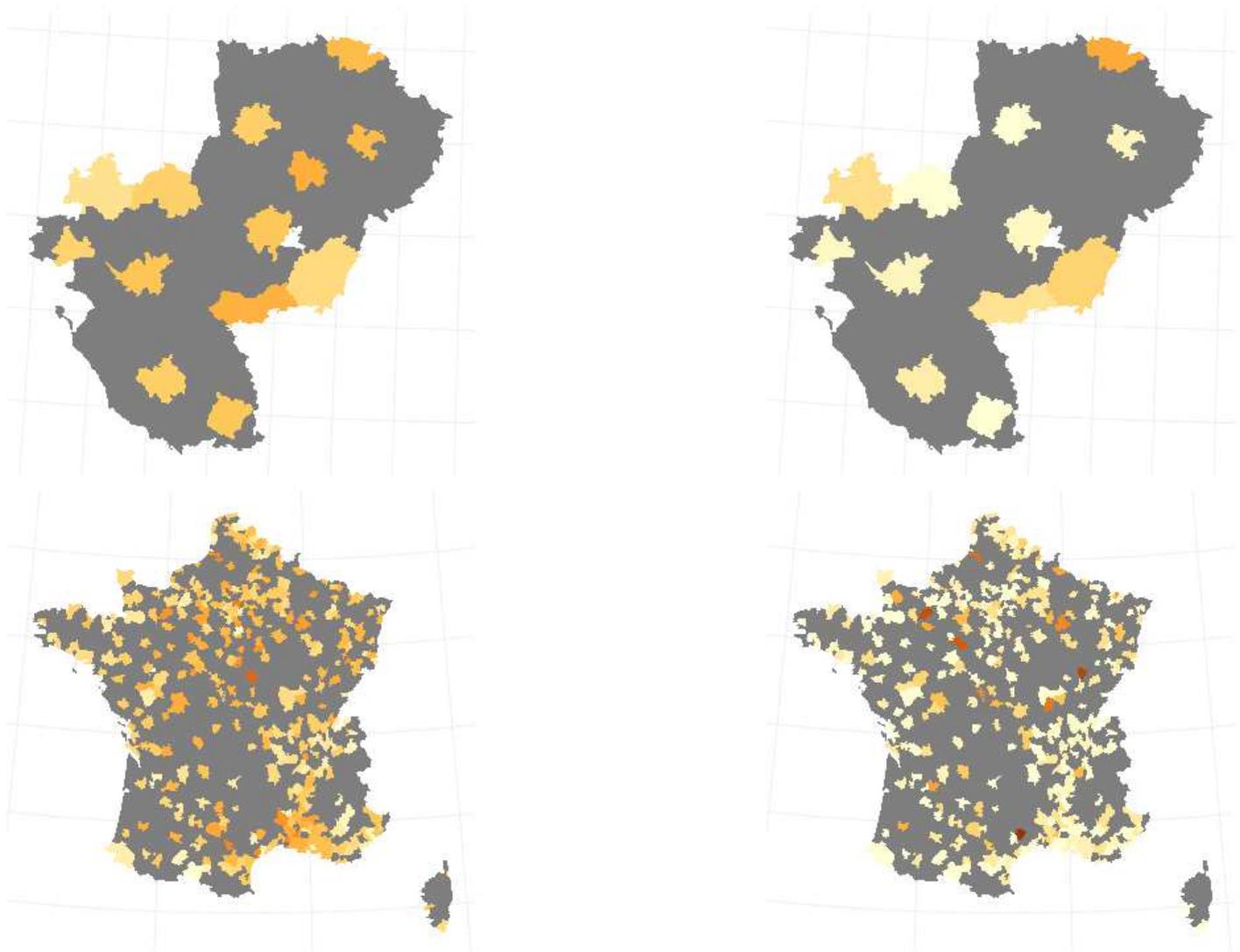
Dans l'ensemble du parc social



Dans le parc social récent



- France Métropolitaine
- Pays de la Loire
- Loire-Atlantique
- Maine-et-Loire
- Mayenne
- Sarthe
- Vendée
- Nantes Métropole
- Angers Loire Métropole
- CU Le Mans Métropole
- La Carenne
- CA du Choletais
- CA Saumur Val de Loire
- CA de Laval
- CA La Roche-sur-Yon
- Cap Atlantique
- CA Les Sables d'Olonne



Part du parc social en QPV
 0 25 50 75 100

EPCI sans QPV

Source : RPLS 2016, Zonage Epci 2017
 Parc social récent : logements sociaux construits depuis moins de 5 ans

Consommation d'énergie des logements

Le 1er rang des régions pour la faible consommation d'énergie de l'ensemble des bâtiments

Les logements correspondant à un DPE énergie renseigné de classes A, B, ou C représentent **50,3 %** des logements du parc des Pays de la Loire, soit 2 fois les **25,7 %** de moyenne nationale, 3 fois les 16,8 % de l'Île-de-France. Une telle proportion propulse la région au 1er rang national des logements sociaux peu énergivores.

Le département de Loire-Atlantique en particulier associe à une quasi totalité de DPE renseignés (93%) un taux de logements économes aussi remarquablement élevé (65%). Le taux le plus faible (Sarthe, 34%) reste notablement supérieur à la moyenne nationale

Le taux de 50 % est dépassé dans 16 EPCI parmi lesquels Nantes Métropole, Angers Loire Métropole, la CARENE et Laval.

Il n'existe pratiquement plus dans l'ensemble du parc renseigné de logements classés G au titre du DPE énergie. Les logements ayant un DPE énergie de classes E, F, ou G ne correspondent désormais qu'à 13,6 % du parc régional (17,4 % du parc national). Ils sont massivement localisés dans les zones faiblement urbanisées où l'offre est limitée.

Le 2ème rang des régions pour la faible consommation d'énergie des bâtiments récents

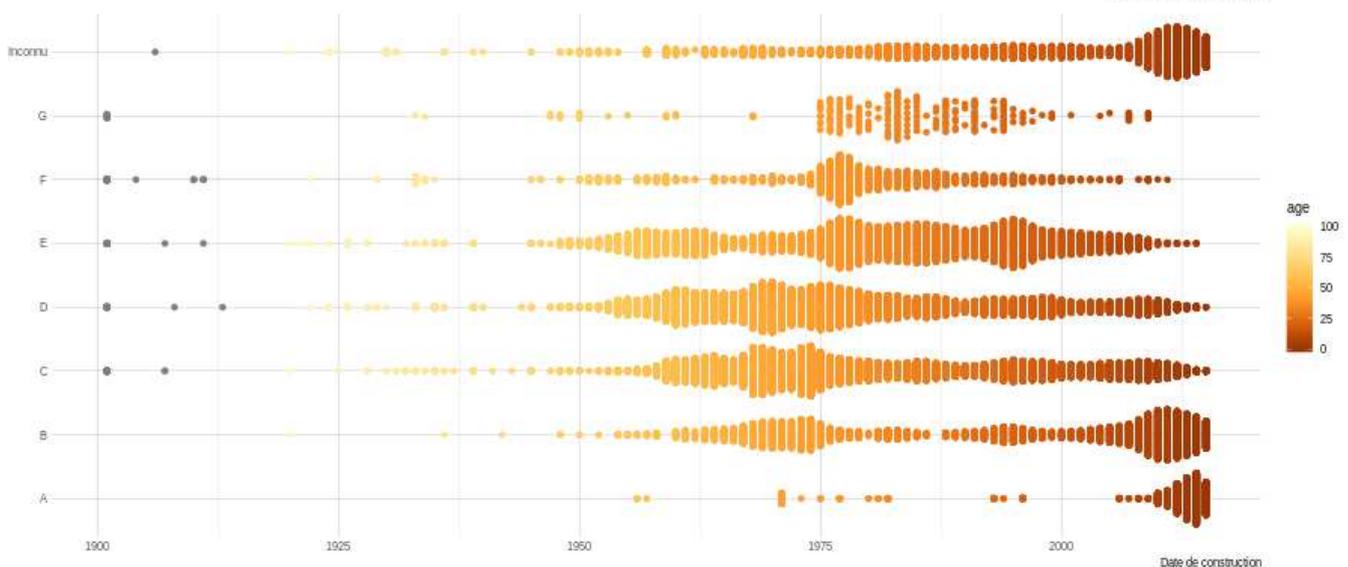
Les logements correspondant à un DPE énergie renseigné de classes A, B, ou C représentent 71,0 % des logements du parc récent des Pays de la Loire, la moyenne nationale se situant à 46,3 %, « plombée » par l'Île-de-France (33 %). Seule la Bretagne fait mieux (75,2 %)

La répartition spatiale des logements peu énergivores du parc récent est nettement plus homogène que celle de l'ensemble du parc. Aucun département ni type de territoire ne présente de taux inférieurs à 60 % ; les quelque 19 EPCI entrant dans cette catégorie sont des espaces à faible densité de logements sociaux (6,7 % du parc régional).

En raison des exigences renforcées par les réglementations énergétiques successives parmi lesquelles la RT 2012, il n'existe plus du tout en Pays de la Loire dans le parc récent de logements classés G au titre du DPE énergie. On ne compte plus que 57 logements ayant un DPE énergie renseigné de classes E ou F correspondant désormais à 0,3 % du parc régional construit depuis 5 ans (1,8 % du parc national). 70% d'entre eux se situent dans 2 EPCI.

Répartition des logements par DPE énergie

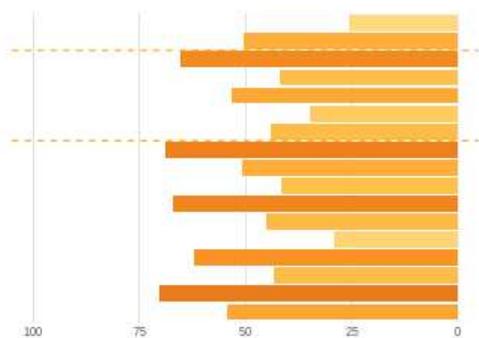
Par date de construction



Part des logements avec un DPE énergie de classe A,B ou C

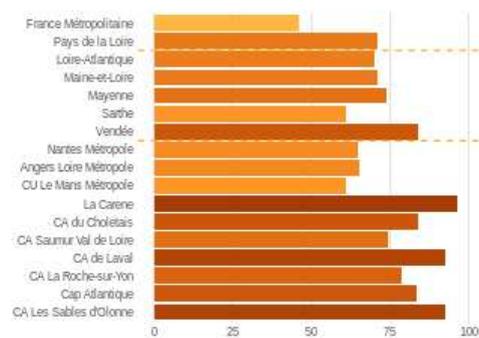
Dans l'ensemble du parc social

en %

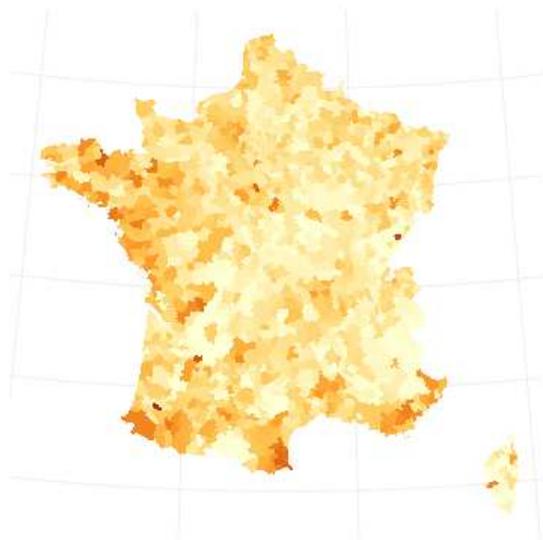
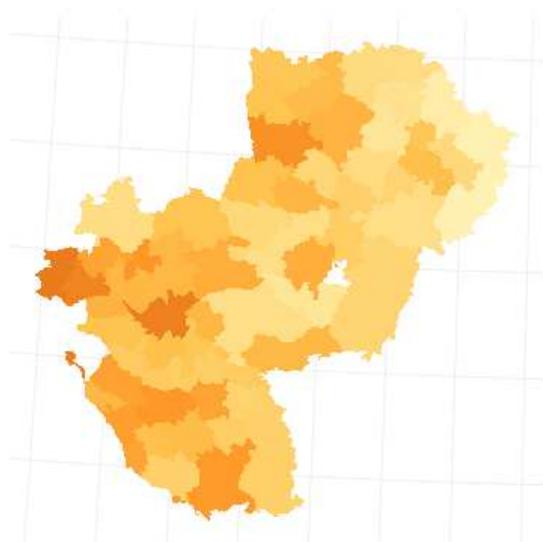


Dans le parc social récent

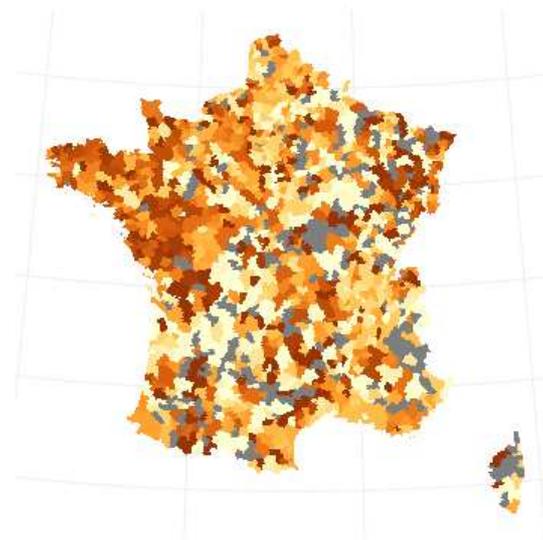
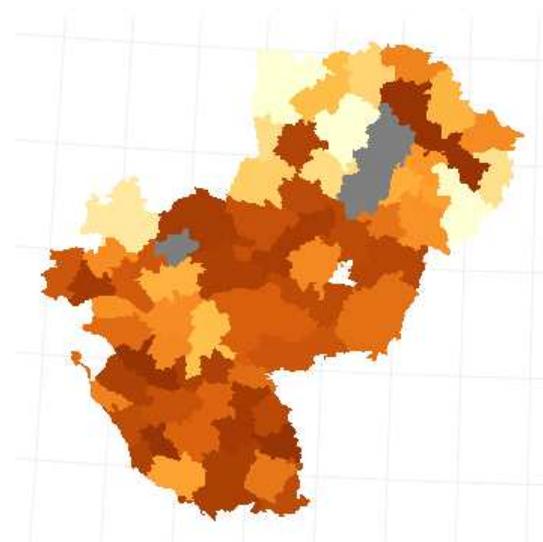
en %



- France Métropolitaine
- Pays de la Loire
- Loire-Atlantique
- Maine-et-Loire
- Mayenne
- Sarthe
- Vendée
- Nantes Métropole
- Angers Loire Métropole
- CU Le Mans Métropole
- La Carenne
- CA du Choletais
- CA Saumur Val de Loire
- CA de Laval
- CA La Roche-sur-Yon
- Cap Atlantique
- CA Les Sables d'Olonne



Part des logements avec un DPE énergie de classe A,B ou C



Pas de parc récent



Source : RPLS 2016, Zonage Epci 2017
Parc social récent : logements sociaux construits depuis moins de 5 ans

Émissions de gaz à effet de serre des logements

Le 3ème rang des régions pour l'émission de gaz à effet de serre des bâtiments

Les logements correspondant à un DPE renseigné pour les émissions GES de classes A, B, ou C représentent 32,3 % des logements du parc des Pays de la Loire, soit 2 fois les 17,3 % de moyenne nationale, 3 fois les 11,2% de l'Île-de-France. Une telle proportion classe la région au 3^{ème} rang national des logements les moins émetteurs de GES, seulement devancée par la Corse et la Bretagne.

La Sarthe présente un taux un peu plus faible (19,4%) que les autres départements (entre 33 % et 40%). Ce taux demeure nettement plus bas dans les principales villes (16,3%) que dans les autres types de territoires (autour de 50%).

Les EPCI présentent des taux très variables, dépassant 50 % pour 8 d'entre eux, mais systématiquement inférieurs à 35 % dans les principaux (moins de 10 % au Mans).

Un gros millier de logements classés G au titre du DPE émission GES subsiste, soit 0,5 % du parc régional. Les logements ayant un DPE GES de classes E, F, ou G correspondent à 25,2 % du parc régional (32,6 % du parc national). Ils sont nettement plus nombreux dans la Sarthe, en particulier au Mans.

Le 2ème rang des régions pour l'émission de gaz à effet de serre des bâtiments récents

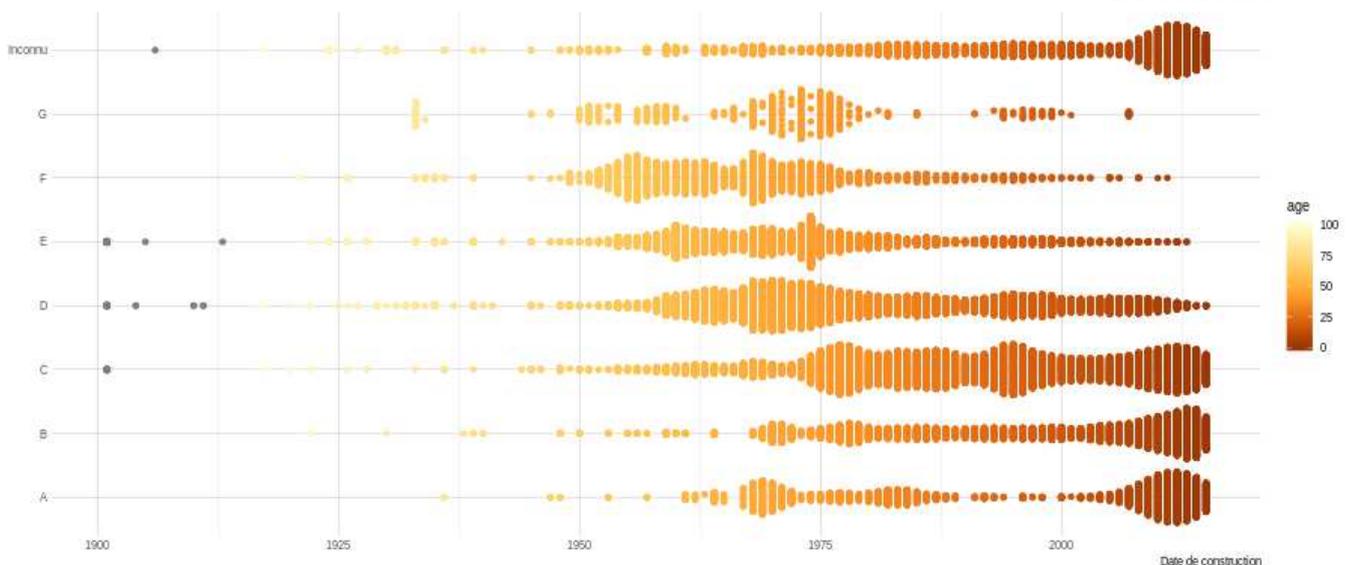
Les logements correspondant à un DPE GES renseigné de classes A, B, ou C représentent 69 % des logements du parc récent des Pays de la Loire, la moyenne nationale se situant à 44 %, « plombée » par l'Île-de-France (29%). Seule la Bretagne fait davantage (79%).

La répartition spatiale des logements peu émetteurs de GES du parc récent est nettement plus homogène que celle de l'ensemble du parc. Les territoires présentant des taux inférieurs à 60 % sont rares, limités à certaines des principales villes .

Également en lien avec les dispositifs réglementaires, il n'existe plus du tout en Pays de la Loire dans le parc récent de logements classés G au titre du DPE GES. Au nombre de 49 sur l'ensemble de la région, les logements ayant un DPE de classes E ou F ne correspondent désormais plus qu'à 0,2 % du parc régional (1,1 % du parc national).

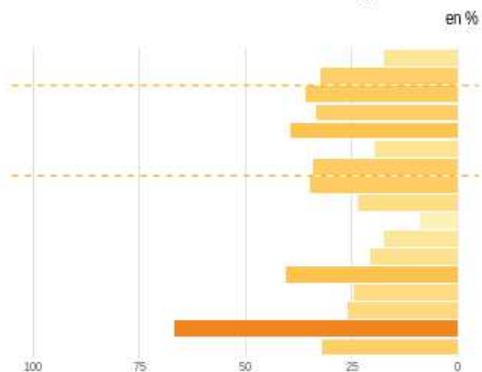
Répartition des logements par DPE GES

Par date de construction

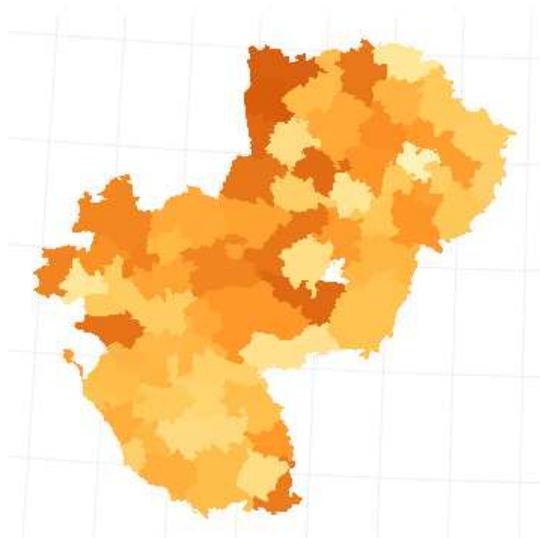
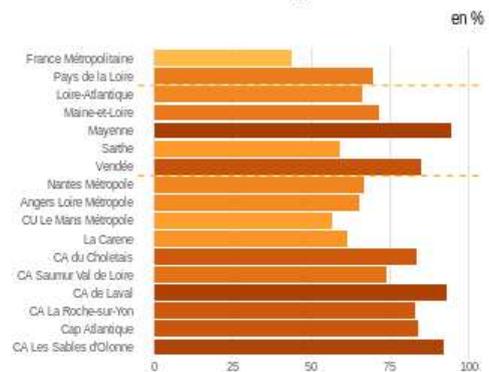


Part des logements avec un DPE GES de classe A,B ou C

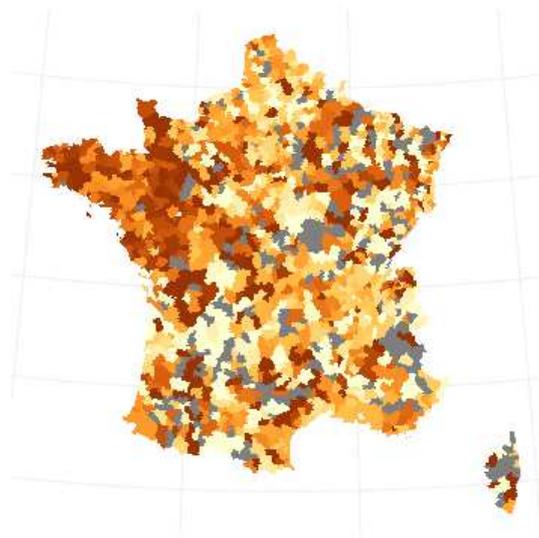
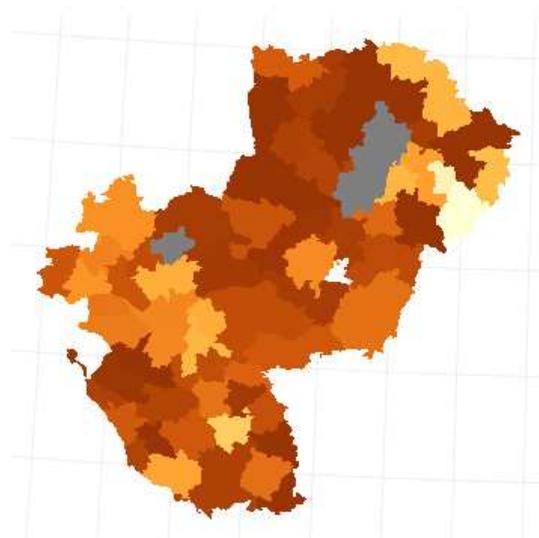
Dans l'ensemble du parc social



Dans le parc social récent



Part des logements avec un DPE GES de classe A,B ou C



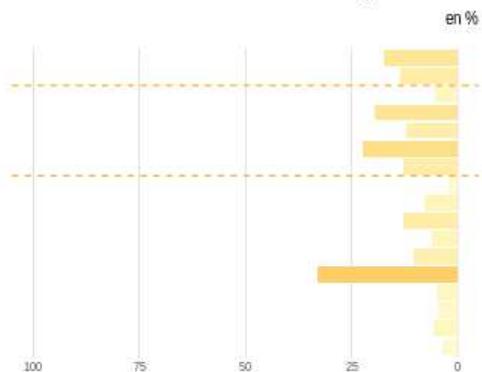
Pas de parc récent



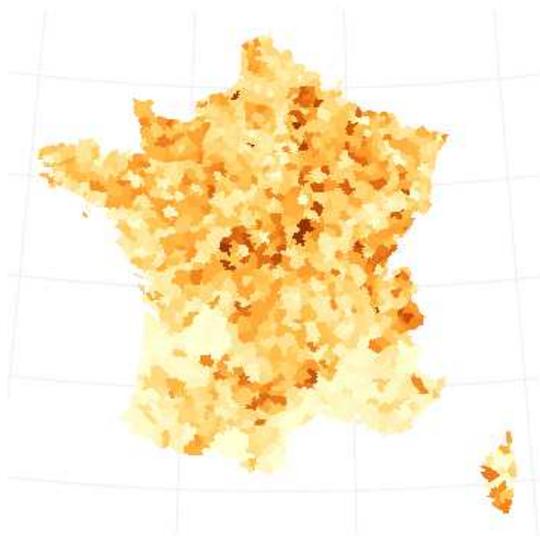
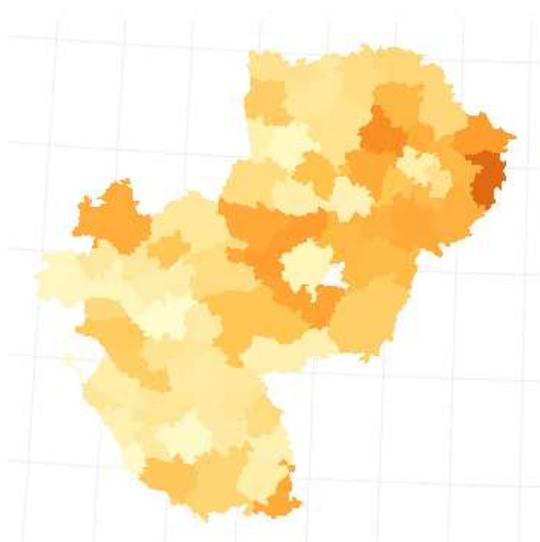
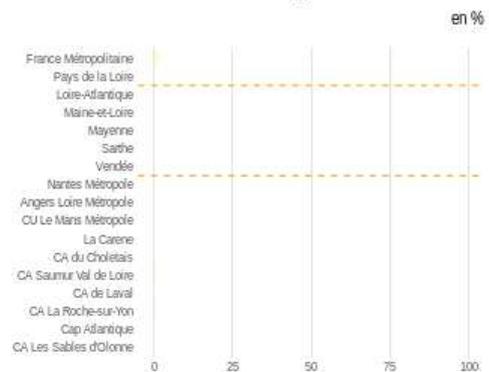
Source : RPLS 2016, Zonage Epci 2017
Parc social récent : logements sociaux construits depuis moins de 5 ans

Part des logements avec un DPE énergie de classe E,F ou G

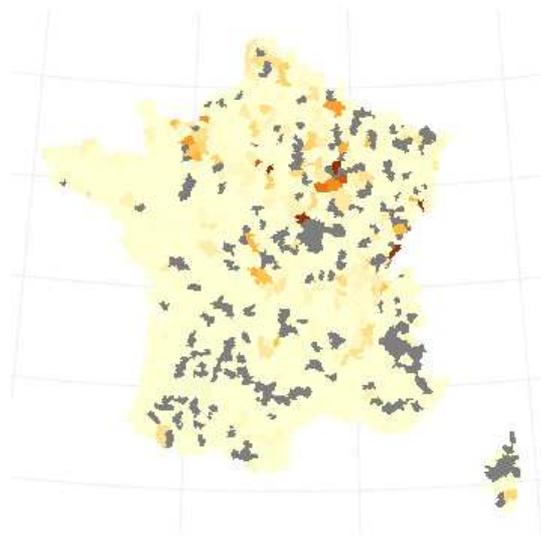
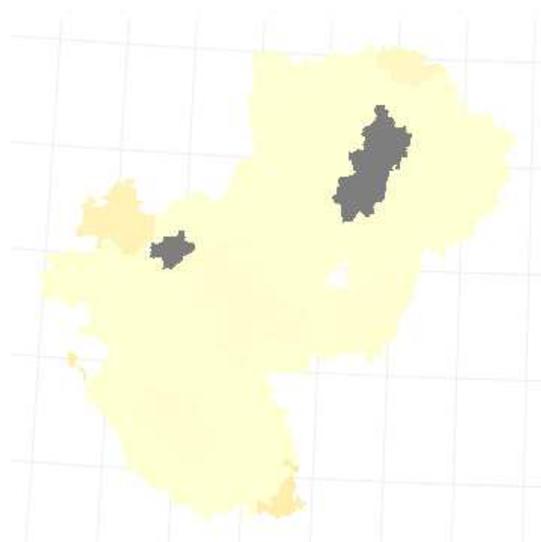
Dans l'ensemble du parc social



Dans le parc social récent



Part des logements avec un DPE énergie de classe E,F ou G
0 25 50 75 100

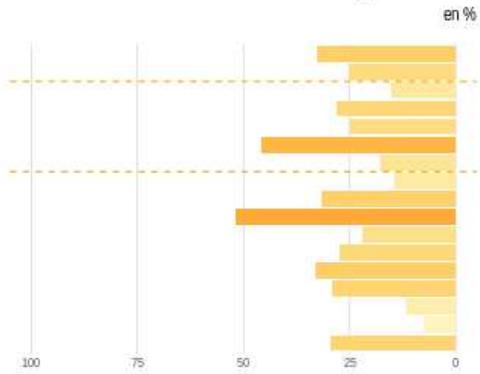


Pas de parc récent

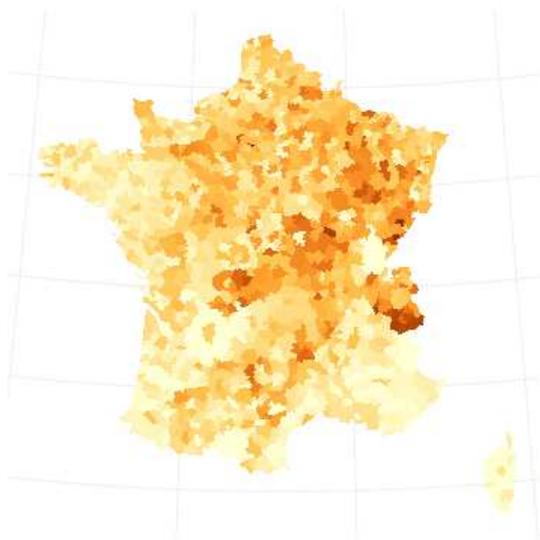
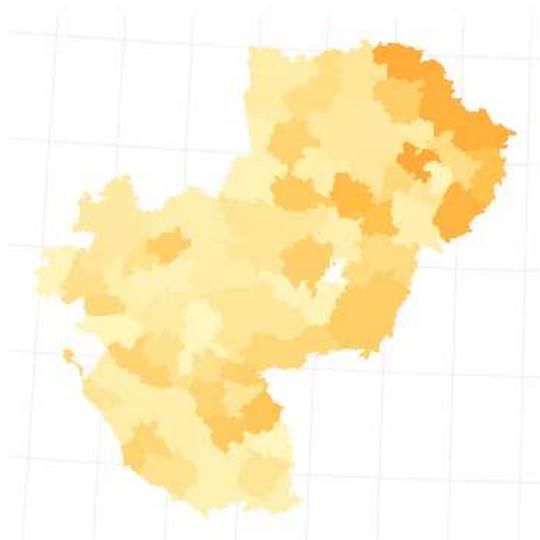
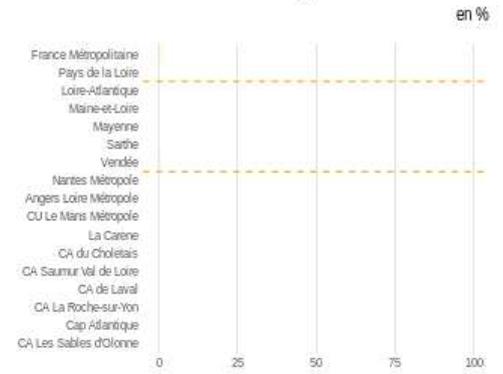
Source : RPLS 2016, Zonage Epci 2017
Parc social récent : logements sociaux construits depuis moins de 5 ans

Part des logements avec un DPE GES de classe E,F ou G

Dans l'ensemble du parc social

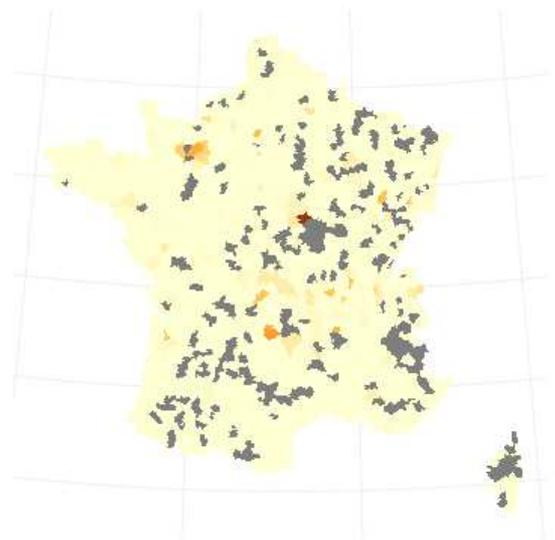
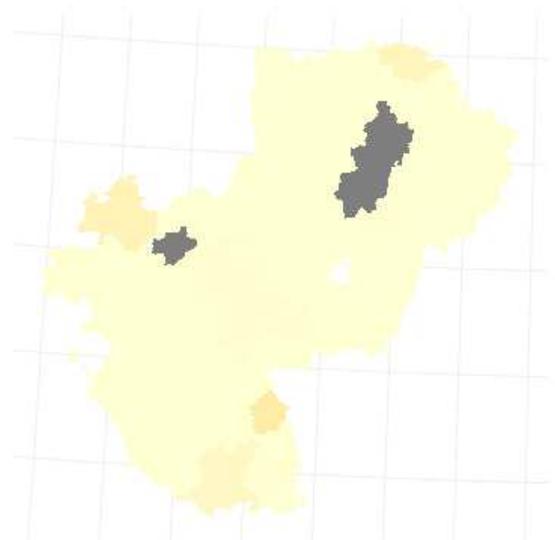


Dans le parc social récent



Part des logements avec un DPE GES de classe E,F ou G

0 25 50 75 100



Pas de parc récent

Source : RPLS 2016, Zonage Epci 2017
Parc social récent : logements sociaux construits depuis moins de 5 ans

Loyer du parc social

Un loyer plutôt modique mais plus élevé en Loire-Atlantique

Le loyer moyen s'établit en Pays de la Loire à 5,21 €/m², 9 % en-deçà d'une moyenne nationale métropolitaine (5,74 €/m²), nettement amplifiée par l'Île-de-France (6,80 €/m²). Le niveau est fortement impacté par la part des logements et la répartition des conditions de financement du parc (prêts attribués aux bailleurs) concernés par la réforme de 1977.

Le loyer moyen est supérieur à la moyenne régionale en Loire-Atlantique (5,58 €/m²), inférieur dans les autres départements (de 4,63 €/m² en Mayenne à 5,17 €/m² dans le Maine-et-Loire).

Il est fortement modulé :

- selon les zones de tension : 5,60 €/m² en B1, 5,18 €/m² en B2 et 4,89 €/m² en C ;
- et selon la proportion de logements entrant dans le champ de la réforme de 1977 : 5,70 €/m² à Nantes Métropole où cette proportion est désormais de 52 % du parc loué, 5,08 €/m² dans les 10 autres EPCI à densité forte de logements sociaux, où elle est limitée à 43 %, 5,01 €/m² ailleurs où les tensions sont certes moins importantes, mais où l'émergence d'un parc plus récent conduit à une proportion de 62 % de logements concernés par la réforme.

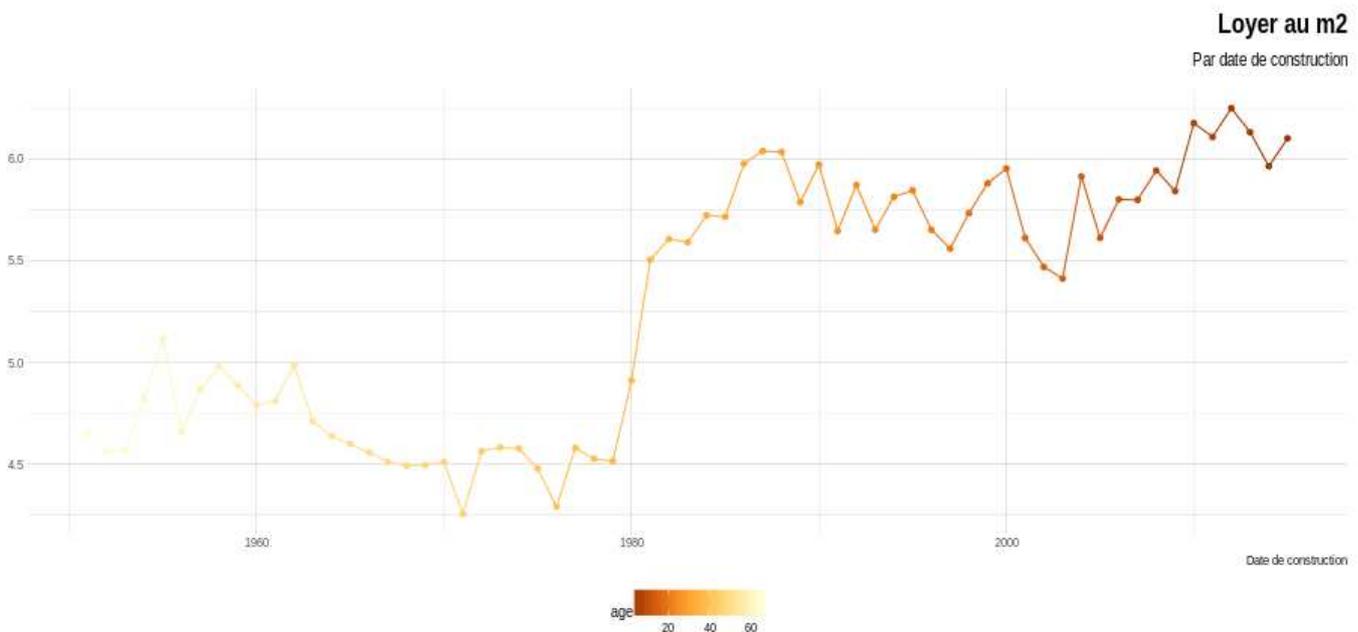
Un loyer 17 % plus élevé dans le parc récent

Pour le parc récent, le loyer moyen est en Pays de la Loire de 6,11 €/m², et se situe 6,6 % en-deçà d'une moyenne nationale (6,54 €/m²), nettement amplifiée par l'Île-de-France (8,16 €/m²). L'écart avec le loyer moyen général est de + 17 %.

Comme le loyer général, le loyer moyen est supérieur à la moyenne régionale en Loire-Atlantique (6,37 €/m²), inférieur dans les autres départements (entre 5,27 €/m² en Mayenne et 6,10 €/m² dans le Maine-et-Loire). L'écart avec le loyer général varie peu d'un département à l'autre puisque compris entre 14 % et 18 %. Il est en toute logique nettement plus marqué lorsque subsiste un fort contingent de logements anciens, ce qui est notamment le cas des principales villes, des QPV et localement des zones rurales.

Comme le loyer général, il est modulé selon les zones de tension : 6,46 €/m² en B1, 6,08 €/m² en B2 et 5,52 €/m² en C.

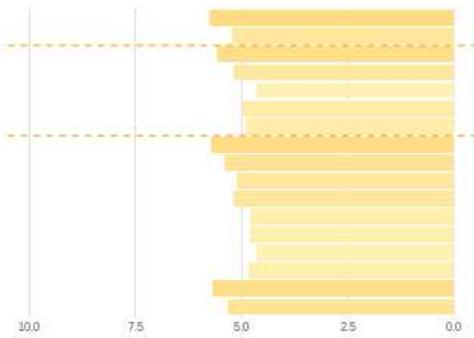
Les loyers dans le parc récent sont de 6,61 €/m² à Nantes Métropole, 5,96 €/m² dans les 10 autres EPCI à densité forte de logements sociaux, 5,72 €/m² ailleurs.



Loyer moyen

Dans l'ensemble du parc social

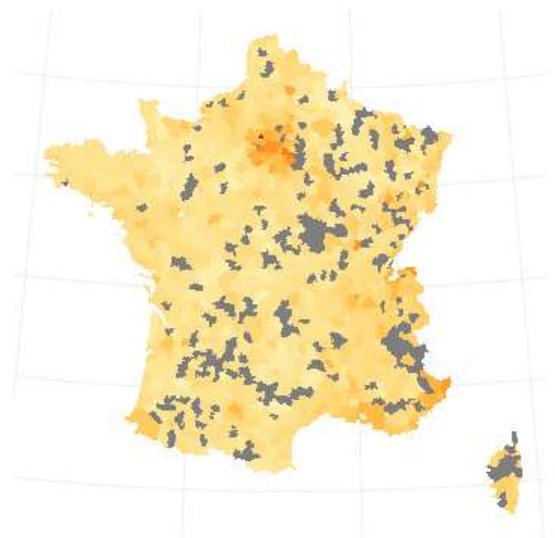
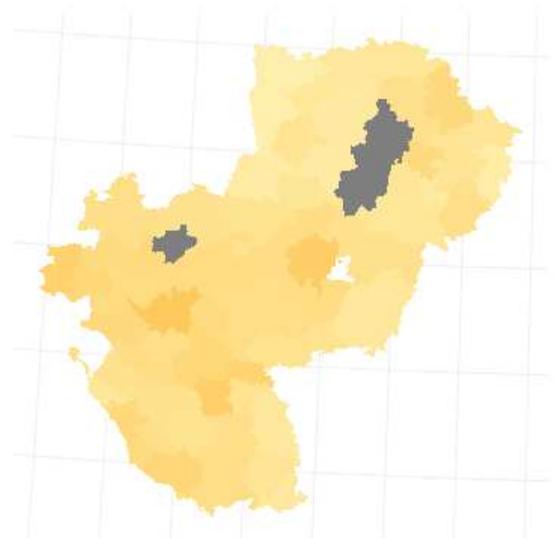
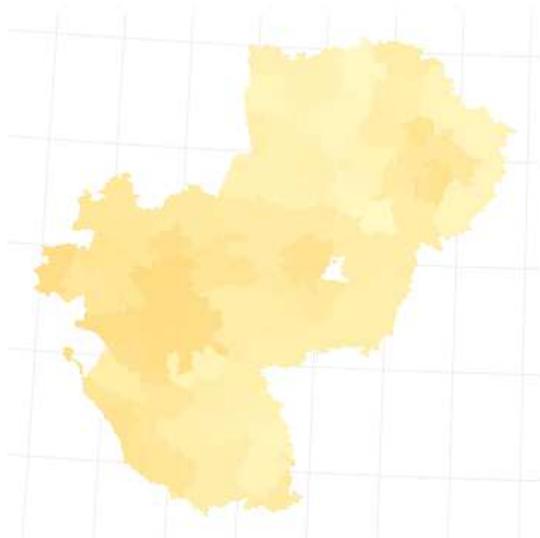
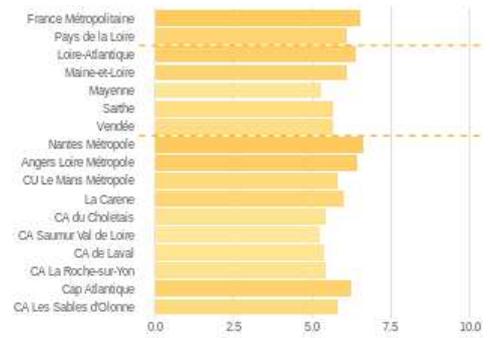
en €/m²



France Métropolitaine
 Pays de la Loire
 Loire-Atlantique
 Maine-et-Loire
 Mayenne
 Sarthe
 Vendée
 Nantes Métropole
 Angers Loire Métropole
 CU Le Mans Métropole
 La Carenne
 CA du Choletais
 CA Saumur Val de Loire
 CA de Laval
 CA La Roche-sur-Yon
 Cap Atlantique
 CA Les Sables d'Olonne

Dans le parc social récent

en €/m²



Source : RPLS 2016, Zonage Epci 2017
 Parc social récent : logements sociaux construits depuis moins de 5 ans

Vacance du parc

Une vacance structurelle plus importante dans les territoires ruraux

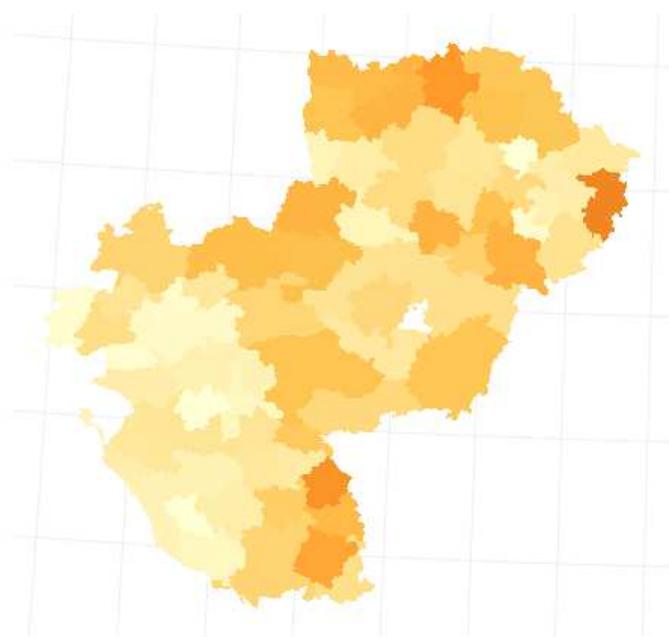
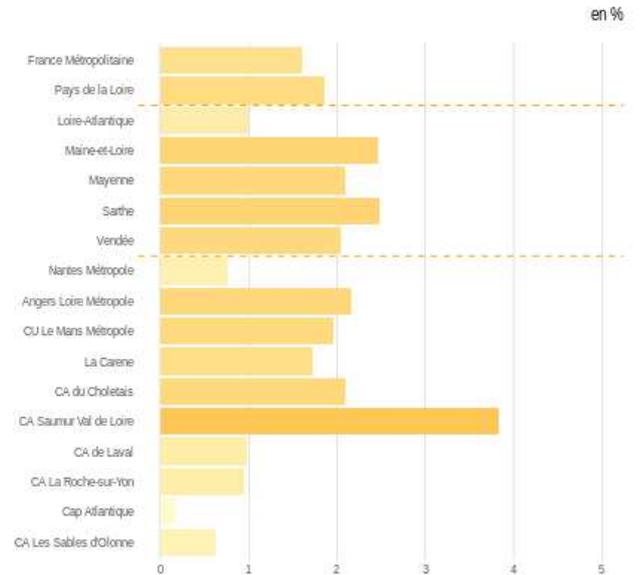
Le taux de vacance structurelle (à plus de 3 mois) se révèle relativement élevé (1,9 %) dans le parc social des Pays de la Loire (1,6 % sur l'ensemble de la France).

Il est de 1,0 % sur la Loire-Atlantique et compris entre 2,0 % et 2,5 % dans les autres départements.

Il est de 0,8 % sur le littoral, compris entre 1,1 % et 1,5 % dans les principales agglomérations, mais s'élève à 3,7 % dans les territoires ruraux (20 % du parc social régional), en particulier le long d'un axe allant du nord Mayenne au sud Vendée où l'offre de logements sociaux est peu abondante.

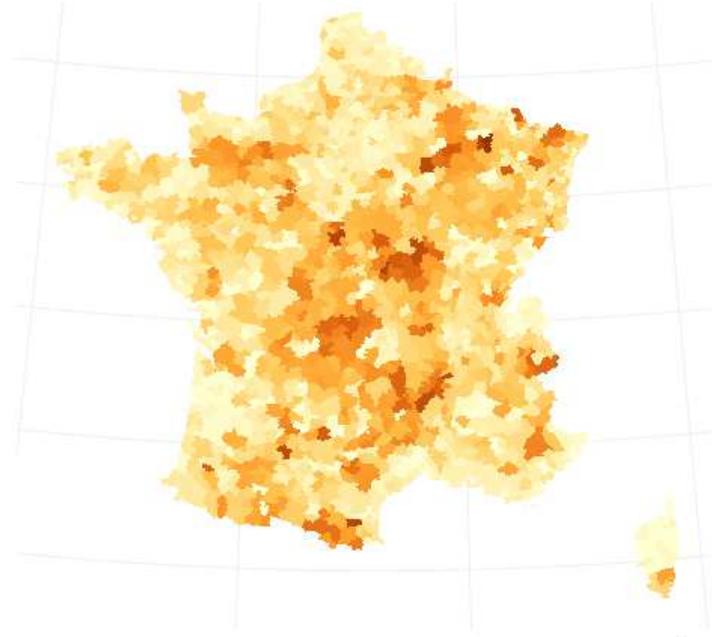
À Nantes Métropole, le taux est particulièrement bas (0,8%), mais il est également inférieur à 1 % sur la CARENE et la CARY.

Taux de vacance de plus de 3 mois



Taux de vacance de plus de 3 mois

0,0	0,5	1,5	4,0	8,0
-----	-----	-----	-----	-----



Source : RPLS 2016, Zonage Epci 2017
Parc social récent : logements sociaux construits depuis moins de 5 ans

Mobilité du parc

Un taux de mobilité élevé, surtout lorsque l'offre est limitée

Le taux de mobilité apparaît plutôt élevé (12,3 %) dans le parc social des Pays de la Loire (9,9 % sur l'ensemble de la France, mais surtout 6,6 % en Ile-de-France, 8,0 % en PACA, entre 10,3 % et 13,0 % dans les autres régions).

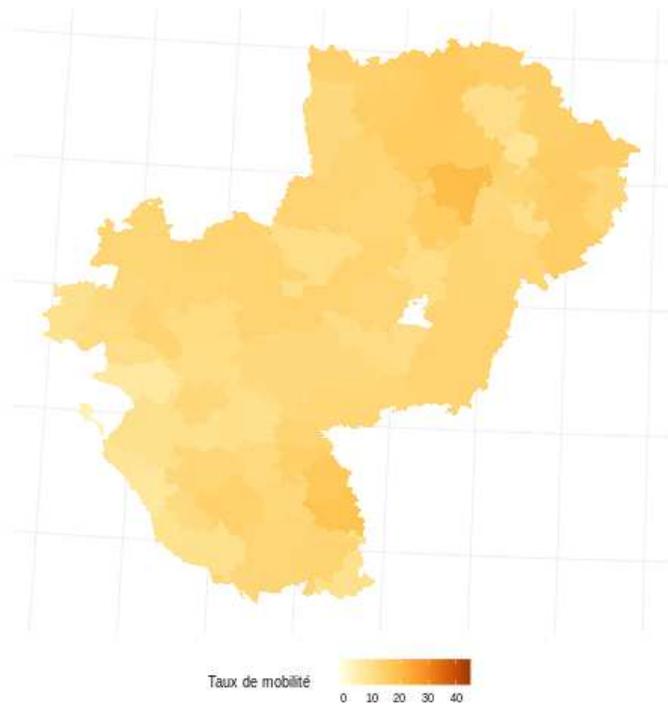
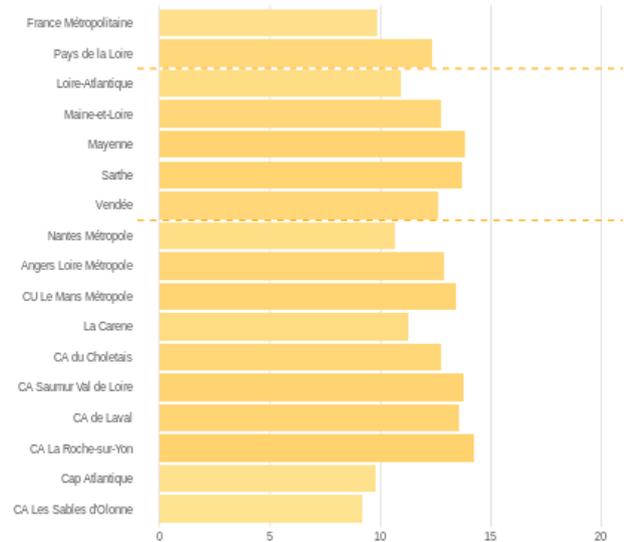
Il est de 10,9 % sur la Loire-Atlantique et compris entre 12,6 % et 13,8 % dans les autres départements.

Il est comparable à PACA sur le littoral (8,6 %), mais compris entre 12,1 % et 13,4 % dans chacun des autres types de territoires.

À Nantes Métropole, le taux est de 10,7 %; il est plus faible et se rapproche des types azuréen et francilien dans les EPCI littoraux.

Au contraire, la mobilité est importante – taux supérieur à 15% - dans une douzaine d'EPCI en nette majorité situés en Mayenne et dans la Sarthe. Là encore, le rapprochement peut être effectué avec la faible densité du parc social.

Taux de mobilité en %



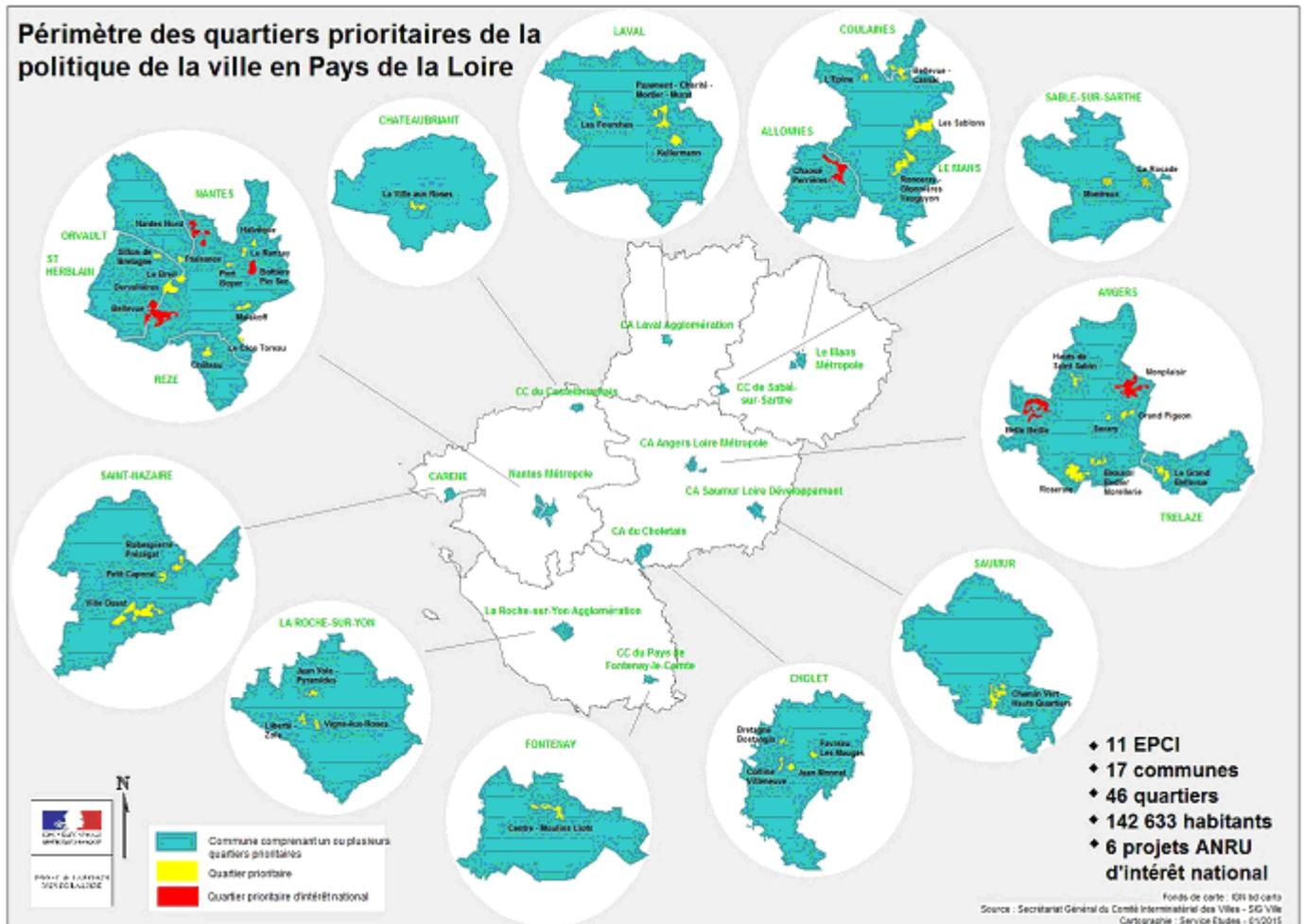
Source : RPLS 2016, Zonage Epci 2017
Parc social récent : logements sociaux construits depuis moins de 5 ans

La source RPLS

Concept de quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV)

En Pays de la Loire, 46 QPV ont été créés par décret n°2014-1750 du 30 décembre 2014. Ils remplacent, depuis le 1^{er} janvier 2015, les périmètres des 9 contrats urbains de cohésion sociale (CUCS) et les 29 zones urbaines sensibles (ZUS).

L'identification de ces nouveaux quartiers prioritaires se fonde sur le critère unique de la pauvreté, c'est-à-dire la concentration des populations ayant des ressources inférieures à 60 % du revenu médian national. L'intervention publique sur ces quartiers repose désormais sur un contrat de ville élaboré à l'échelle intercommunale.



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 a distingué pour la première fois la vacance de plus de trois mois de la vacance de moins de trois 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.

Rédaction et mise en forme :
Maël Theulière
mael.theuliere@developpement-durable.gouv.fr
Sylvain Le Goff
Sylvain.le-goff@developpement-durable.gouv.fr
avec le concours de Daniel Kalioudjoglou

**Direction régionale
de l'environnement
de l'aménagement
et du logement**

**Service connaissance des
territoires et évaluation
Division Observation
Etudes et Statistiques**

**5, rue Françoise Giroud
CS16326
44263 NANTES Cedex 2
Tél : 02 72 74 73 00**

**Directrice de
la publication :
Annick BONNEVILLE**

ISSN 2109-0017