

# Le Parc Locatif Social en Pays de la Loire au 1<sup>er</sup> janvier 2009

## 1 - Cadrage national au 1/1/2009 :

Au 1<sup>er</sup> janvier 2009, le parc locatif social détenu ou géré par les organismes d'HLM ou les SEM représente 4 373 000 logements au niveau de la France métropolitaine. Plus du quart de ces logements sociaux est localisé en Ile de France.

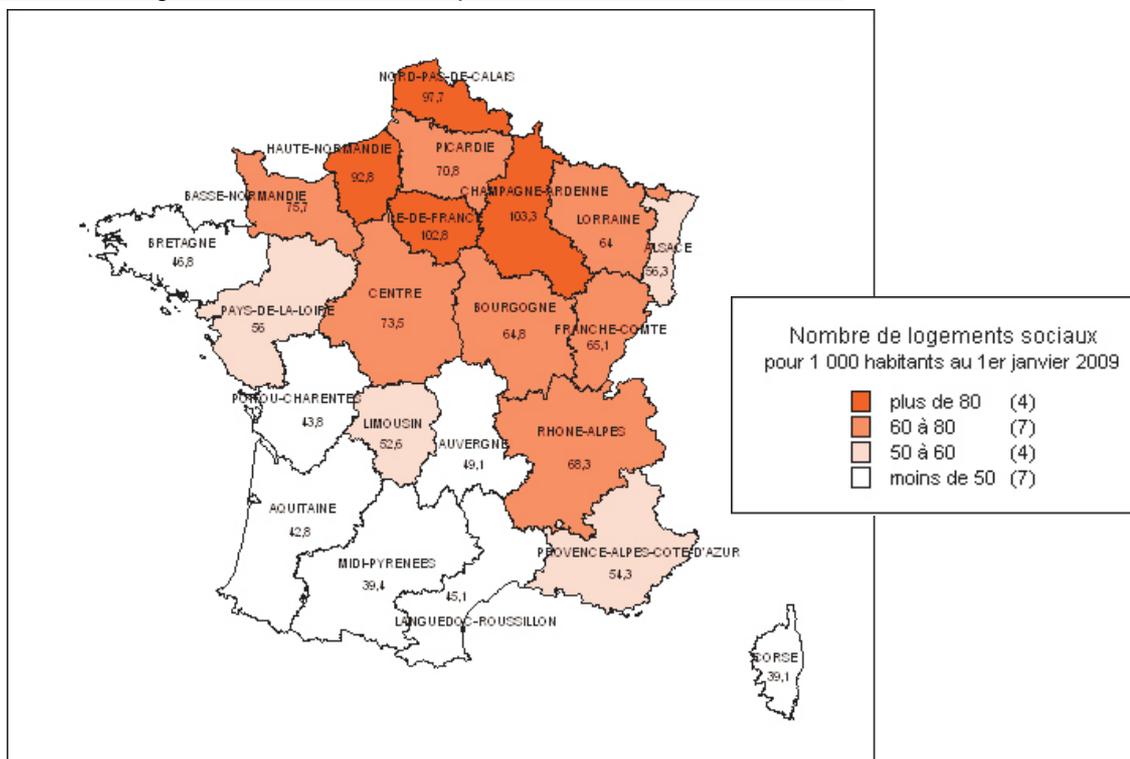
L'évolution du parc locatif social entre le 1<sup>er</sup> janvier 2008 et le 1<sup>er</sup> janvier 2009 est de 1% pour la France métropolitaine et de 0.6% pour la région des Pays de la Loire. Les progressions les plus fortes sont observées en Midi-Pyrénées (+2.6%), Languedoc-Roussillon (+1.9%) et Alsace (+1.7%). A l'opposé, on constate une diminution du parc social en Picardie (-0.3%) et une stabilité en Champagne-Ardenne.

La densité du parc social métropolitain s'élève à 70 logements pour 1 000 habitants. En excluant la région Ile de France, cette densité descend à 62.4 logements pour 1 000 habitants.

La région des Pays de la Loire, avec une densité de 56 logements sociaux pour 1 000 habitants se situe à la charnière de deux zones (diagonale Cherbourg / Nice) :

- l'une, constituée des régions du nord et de l'est où le poids du parc locatif social est fort : plus de 64 logements sociaux pour 1 000 habitants dans chacune des régions, excepté en Alsace (56.3) ;
- l'autre, constituée des régions du sud et de l'ouest, où le poids du parc social est plus faible : moins de 55 logements sociaux pour 1 000 habitants dans chacune des régions.

### Nombre de logements locatifs sociaux pour 1000 habitants au 1/1/2009



sources : IGN  
enquête EPLS au 1/1/2009  
estimation de la population INSEE au 1/1/2009  
DREAL des Pays de la Loire / SCTE / DS

## 2 – Eléments structurels du parc régional au 1/1/2009

### Dénombrement

**Le patrimoine locatif social compte 198 307 logements au 1/1/2009.**

Dans les Pays de la Loire, l'offre de logements locatifs sociaux est de 198 307 logements au 1<sup>er</sup> janvier 2009, soit environ 56 logements pour 1 000 habitants.

Parmi ces logements, 195 233 étaient proposés à la location, les 3 074 autres logements (soit 1,5% du parc total) étant soit loués à des associations, soit laissés vides avant réhabilitation ou démolition.

En prenant en compte les 2 871 constructions neuves, les 40 acquisitions, les 1 213 démolitions, les 360 ventes, plus les changements d'usage, les restructurations ... le patrimoine déclaré par les organismes HLM et les SEM a augmenté de 1 244 logements au cours de l'année 2008.

**Cette augmentation correspond à 0.6% du parc de logements.**

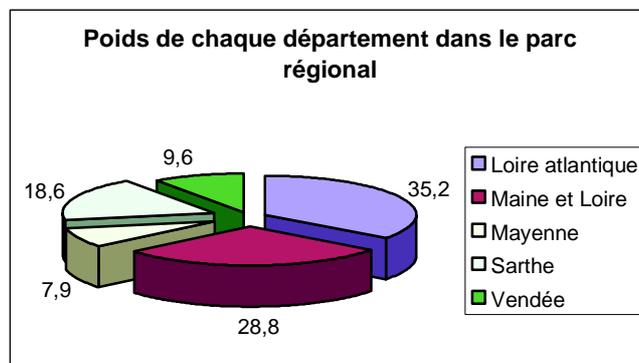
### Localisation

**Le parc locatif social est le plus important en nombre en Loire-Atlantique, mais le plus dense en Maine-et-Loire.**

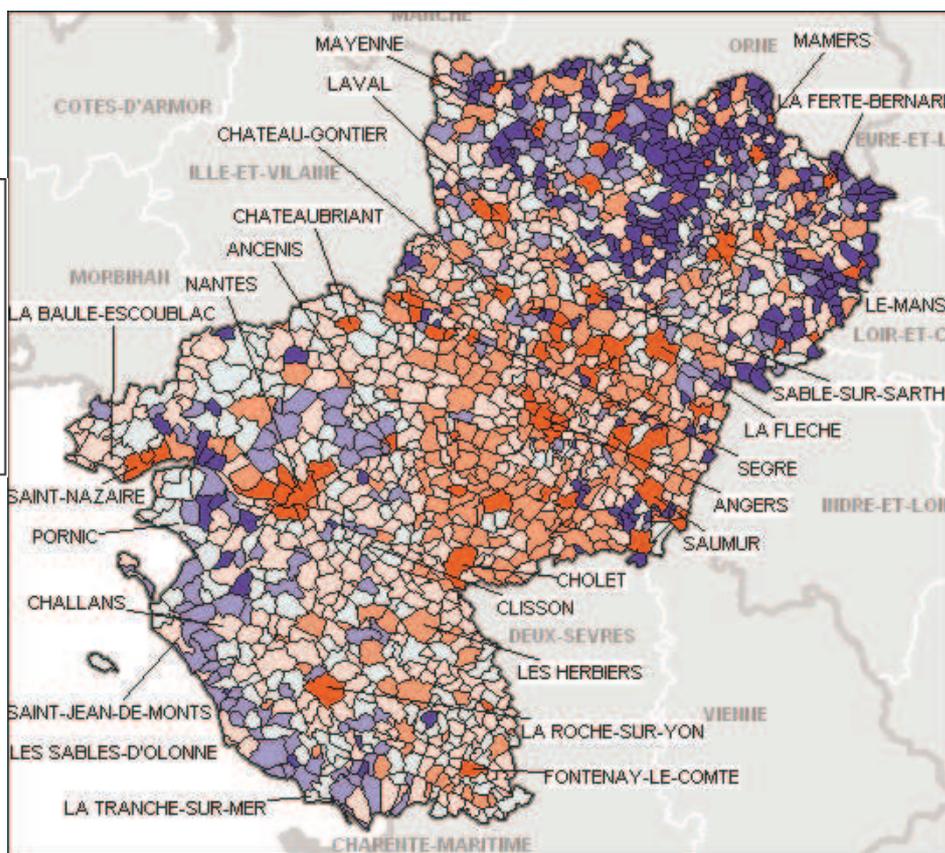
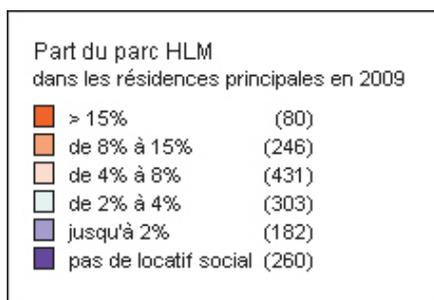
C'est en Loire-Atlantique, département le plus peuplé de la région (35.9% de la population régionale), que l'on dénombre également le parc locatif social le plus important (35.2% du parc HLM régional).

Mais c'est dans le Maine-et-Loire que la part du parc locatif social par rapport à la population départementale est la plus forte (22.1% de la population ligérienne et 28.8% du parc HLM).

A contrario, 17.5% de la population ligérienne réside en Vendée, mais le poids du parc locatif social dans ce département n'atteint que 9.6% du total régional.



**Part du parc locatif social dans les résidences principales au 1/1/2009**



Sources : IGN

EPLS au 1/1/2009

DREAL des Pays de la Loire /  
SCTE / DS

## **Le parc régional représente 12.9% des résidences principales**

Le poids du parc HLM dans les résidences principales est de 12.9% pour la région avec des écarts importants entre départements (de 17.1% en Maine-et-Loire à 7% en Vendée).

Plus globalement, le département de Maine-et-Loire ressort comme étant le département le mieux doté en logements sociaux et ceci avec une répartition uniforme sur tout son territoire.

A l'opposé, on constate de faibles taux de logements sociaux en Vendée et notamment sur l'ensemble de la bande littorale atlantique. Un nombre important de petites communes rurales de la Sarthe ne possède aucun logement social géré par un organisme HLM.

## **Un parc HLM principalement urbain**

Le parc HLM est 3,5 fois plus dense dans les communes des unités urbaines (17 logements HLM pour 100 résidences principales) qu'en zone rurale (4.9 logements HLM pour 100 résidences principales). Cet écart important a tendance à se réduire ces dernières années et il reste de fortes disparités au sein des départements de la région.

En zone urbaine, cette densité oscille entre 9.2 logements HLM pour 100 résidences principales pour le département de Vendée et 21.8 pour le Maine-et-Loire.

En zone rurale, la densité oscille entre 3.2 logements HLM pour 100 résidences principales en Loire-Atlantique et 8.2 pour le Maine-et-Loire.

La taille des ménages ruraux étant, en moyenne, plus grande que celle des ménages urbains, l'analyse en nombre de logements pour 1 000 habitants accentue légèrement cet écart entre urbain et rural ; il existe un rapport d'environ 1 à 4 entre ces deux types de territoires.

## **La densité du parc locatif social est généralement plus importante dans les plus grandes unités urbaines.**

Rapporté au nombre des résidences principales, le parc locatif social traduit des situations contrastées.

C'est dans la commune de Sablé-sur-Sarthe (34% des résidences principales) que le taux de logements locatifs sociaux est le plus élevé, suivi par l'unité urbaine d'Angers (27.8% des résidences principales).

Toutes les unités urbaines de la région qui dépassent les 25 000 habitants ont au minimum 20% de logements sociaux, à l'exception des deux principales unités urbaines de Loire-Atlantique : Nantes (18.2%) et Saint-Nazaire (15.6%) et surtout de l'unité urbaine des Sables d'Olonne en Vendée qui dispose de seulement 6.1% de logements locatifs sociaux parmi ses résidences principales.

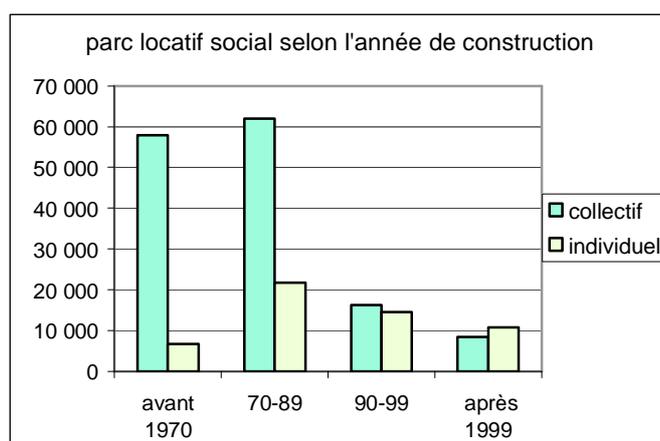
## **Caractéristiques**

### **Un parc social principalement collectif, mais qui s'équilibre avec l'individuel pour les constructions postérieures au début des années 1990.**

90% des 64 523 logements locatifs sociaux construits avant 1970 sont des logements situés dans des ensembles collectifs. De 1970 à 1989, la part du collectif est descendue à 74%, puis à 53% dans les années 1990. Depuis le début des années 2000, le logement individuel est majoritaire avec 56% du parc ; ceci s'explique en partie par le développement récent des logements sociaux dans les communes rurales.

**La Loire-Atlantique se caractérise par une forte majorité de collectif et la Vendée par l'individuel.**

L'augmentation de la part de l'individuel depuis 1990 est en effet particulièrement importante en Vendée (plus de 70% du parc construit depuis 1990). A l'opposé, l'individuel ne représente que 33% du parc créé depuis 1990 en Loire-Atlantique.



### **Un équilibre dû principalement au développement du parc social en milieu rural**

Depuis 1990, la part du parc locatif social dans les résidences principales est en légère diminution (passage de 14.1% à 12.9%). Cette baisse est particulièrement marquée dans les grandes agglomérations (-2.8 points) mais est partiellement compensée par l'augmentation du parc social en zone rurale. Dans les communes rurales, la part du logement social est ainsi passée de 3.7% en 1990 à 4.9% des résidences principales en

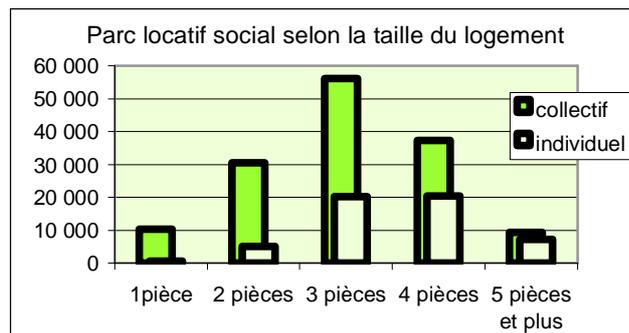
2009. La part de l'individuel qui est très élevée hors des grandes zones urbaines, où le foncier est moins rare, permet un équilibre entre individuel et collectif depuis 1990.

**Une maison individuelle sur 2 est plutôt grande (4 pièces ou plus), contre seulement 1 logement collectif sur 3.**

Les logements collectifs comportent en moyenne 3.03 pièces contre 3.53 pour les logements individuels.

Les tailles des appartements sont assez semblables dans l'ensemble des départements (taille moyenne entre 2.97 et 3.11 et pourcentage de grands appartements de 4 pièces et plus compris entre 30 et 35%)

La situation est en revanche plus contrastée dans l'individuel : la taille moyenne varie de 3.29 pour la Vendée (34% seulement de grandes maisons) à 3.76 pour la Mayenne (67% de grandes maisons).



### 3 – Eléments conjoncturels

#### Mobilité

**Le taux de mobilité s'établit à 12.7% en 2008 après 4 années de baisse**

Au cours de l'année 2008, un peu plus de 24 300 ménages ont emménagé dans un logement locatif social (venant d'un autre logement locatif social ou non) qui existait au 1/1/2008.

Le taux de rotation global pour la région est de 12.7% ce qui signifie que la durée d'occupation moyenne des logements est de 7 ans et 10 mois. La mobilité est plus rapide d'environ 2 ans et 3 mois dans les logements collectifs par rapport à l'individuel (durée d'occupation moyenne de 7 ans et 4 mois contre 9 ans et 7 mois).

C'est en Loire-Atlantique que la situation est la plus tendue avec une durée d'occupation moyenne de 9 ans et 1 mois soit 1 an et 3 mois de plus que la moyenne régionale. Cette situation est la conséquence d'une part d'un marché locatif privé souvent insuffisant ou aux loyers plus chers et d'autre part de la difficulté à pouvoir accéder à la propriété, les prix étant plus élevés en moyenne en Loire-Atlantique.

**Une mobilité moindre dans l'urbain et dans l'individuel**

Pour le collectif, la durée d'occupation moyenne est 5 ans et 3 mois dans le rural contre 7 ans et 5 mois dans le collectif urbain. De la même manière, la mobilité est plus forte dans l'individuel rural (durée d'occupation moyenne de 7 ans et 7 mois) que dans l'individuel urbain (durée d'occupation moyenne de 12 ans et 1 mois).

#### Vacance

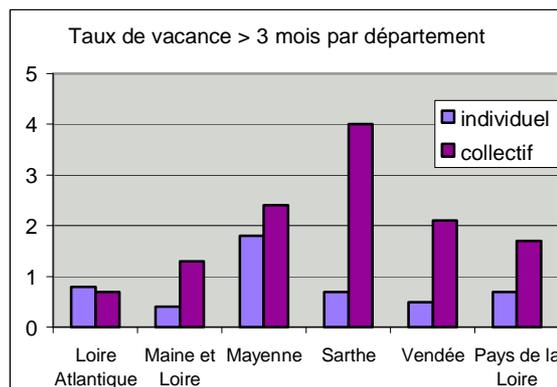
**La vacance pour absence de candidat (vacance > 3 mois) représente 1.4% du parc.**

Au 1<sup>er</sup> janvier 2009, environ 5 400 logements étaient proposés à la location mais non occupés. Parmi ceux-ci, 2 800 logements étaient effectivement vacants depuis plus de 3 mois pour absence de candidat.

La vacance est principalement localisée dans les ensembles collectifs (88% des logements vacants) et dans les logements anciens, ceux-ci présentant souvent un niveau de confort plus faible.

La vacance de plus de 3 mois est de 1.7% dans le collectif contre 0.7% dans l'individuel.

La vacance a diminué en Loire-Atlantique en 2008 et augmenté en Sarthe et Vendée. Elle est 4 à 5 fois plus élevée en Sarthe qu'en Loire-Atlantique.



#### Loyers

**Des loyers plus élevés en Loire-Atlantique, à la fois en individuel et en collectif.**

Au 1<sup>er</sup> janvier 2009, le loyer moyen par m<sup>2</sup> de surface habitable est de 4.76€/m<sup>2</sup> SH dans les logements individuels et de 4.51€/m<sup>2</sup> SH dans les logements collectifs, soit une augmentation moyenne proche de 3% par rapport à l'année précédente. La progression est la plus faible en Maine-et-Loire (+ 1.5%).

Pour les logements individuels, les loyers moyens fluctuent entre 4.52€/m<sup>2</sup> SH en Mayenne et 5.22€/m<sup>2</sup> SH en Loire-Atlantique. Dans le collectif, les loyers moyens au m<sup>2</sup> s'échelonnent de 4.05€/m<sup>2</sup> SH pour la Vendée à 4.78€/m<sup>2</sup> SH pour la Loire-Atlantique.

Ressources, territoires, habitats et logement  
 Energie et climat. Développement durable  
 Prévention des risques. Infrastructures, transports et mobilité

Préser  
pour  
l'aveni