

Un déficit de logements sociaux malgré les efforts réalisés en 2008

Au 1^{er} janvier 2008, le patrimoine locatif social de l'Aquitaine s'élève à 136 600 logements, en progression de 2,4 % sur un an. Malgré les efforts réalisés, le déficit de logements sociaux subsiste. L'offre locative sociale de 44 logements sociaux pour mille habitants est en augmentation de 1 point par rapport à 2007, mais elle reste nettement inférieure à la densité nationale. Le parc comprend de plus en plus de maisons individuelles. Ce type d'habitat s'est développé depuis les trois dernières décennies.

En janvier 2008, le loyer moyen mensuel pratiqué par mètre carré de surface corrigée est de 2,81 €, en hausse de 3,2 %.

Au 1^{er} janvier 2008, le patrimoine locatif social de l'Aquitaine s'élève à 136 600 logements, soit 10 logements sociaux pour 100 résidences principales et 44 pour 1 000 habitants. Ces densités restent inférieures à celles observées en 2007 au niveau national : 16 logements sociaux pour 100 résidences principales et 69 pour 1 000 habitants.

Parmi ces logements, 133 200 sont loués ou proposés à la location, les 3 300 restants sont soit loués à des associations, soit laissés vides en attente de réhabilitation, démolition ou vente.

En 2007, 4 150 logements ont été mis en service pour la première fois dans le parc. Parmi eux, 88 % sont des logements neufs construits par les organismes gestionnaires. Le reste est acquis hors parc locatif social.

■ Les efforts se confirment

De 2000 à 2007, l'évolution moyenne annuelle du parc est proche de 1,2 %. En 2008, le taux de progression double et confirme l'effort d'accroissement de l'offre locative sociale. Dans les Landes, le parc social s'est même accru de 6,4 %.

Au 1^{er} janvier 2008, les logements neufs construits et mis en service dans l'année 2007 représentent 2,3 % du parc proposé à la location contre 1,6 % l'année précédente.

Une progression annuelle de 2,4 % du parc

	Logements sociaux	Part (%)	Part (%) dans les résidences principales ⁽¹⁾	Densité pour 1000 hab. ⁽²⁾	Évolution 08/07 (%)
Dordogne	13 078	9,6	7,4	32,4	3,2
Gironde	76 701	56,2	12,5	55,0	1,9
Landes	9 999	7,3	6,4	27,6	6,4
Lot-et-Garonne . .	9 402	6,9	6,7	29,2	3,3
Pyr.-Atlantiques . .	27 393	20,1	9,8	43,0	1,7
Aquitaine	136 573	100,0	10,0	43,8	2,4

Le parc locatif social au 01/01/2008

Source : DRE - Enquête Parc locatif social au 01/01/2008

⁽¹⁾ DGI - TH 2007 ⁽²⁾ Insee - Recensement de la population 2006

La part des logements sociaux dans les résidences principales double entre les Landes et la Gironde. La répartition du parc entre les différents départements de la région reste stable. Plus de la moitié du parc locatif social (56 %) est implantée en Gironde. Les Pyrénées-Atlantiques représentent 20 % du parc aquitain, la Dordogne 10 %, les départements des Landes et de Lot-et-Garonne 7 % chacun.

Les logements sociaux sont concentrés dans les grandes unités urbaines. Dans celles de plus de 50 000 habitants, la densité approche en moyenne 70 logements pour 1 000 habitants. Elle atteint 81 pour 1 000 dans l'unité urbaine de Périgueux et 78 dans celle de Bordeaux. L'unité urbaine d'Arcachon ferme la

marque avec une densité de 35 logements sociaux pour 1 000 habitants.

Dans l'espace rural, la densité moyenne est de 9 logements pour 1 000 habitants. Elle s'établit à 12,4 en Dordogne, 9,8 en Gironde et dans les Landes, à 6,1 dans les Pyrénées-Atlantiques et en Lot-et-Garonne.

■ Le parc individuel gagne du terrain

Au 1^{er} janvier 2008, le parc compte 23 % de logements individuels contre 22 % en 2007. Le parc individuel s'accroît dans tous les départements aquitains. Dans les Landes, sa part est de 47 % contre 45,5 % l'année précédente et dans les Pyrénées-Atlantiques, bien que plus modérée, elle passe de 6,2 % à 8,5 % en un an.

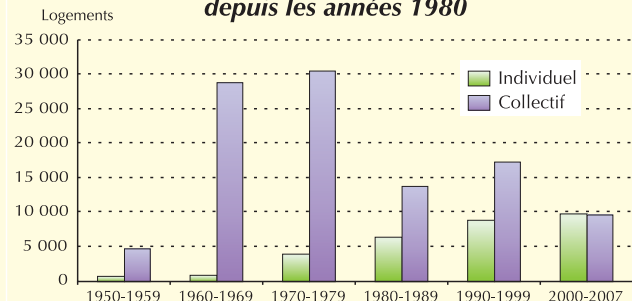
Les logements individuels sont plus grands que les collectifs. Huit logements individuels sur dix comprennent 3 ou 4 pièces alors que sept logements collectifs sur dix ont cette taille. Par contre, les petits logements, de 1 ou 2 pièces, prédominent dans l'habitat collectif. Ils y représentent 23,4 % des logements contre 7,4 % dans l'individuel.

L'habitat individuel représente 49 % des logements mis en service en 2007, contre 39 % en 2006. Les logements individuels de 3 ou 4 pièces deviennent majoritaires dans l'ensemble des

Développement de l'individuel depuis les années 80

De 1960 à 1979, 64 600 logements, soit 48 % du parc locatif social, ont été mis en service. Cela correspond à l'évolution socio-économique de cette période caractérisée par la construction massive d'habitat collectif (92 % des logements construits).

Fort développement de l'habitat individuel depuis les années 1980



Le parc locatif social selon l'année de mise en service et le type d'habitat
Source : DRE - Enquête Parc locatif social au 01/01/2008

Sur la période 1980-1999, 46 700 mises en service ont eu lieu, soit un recul de 28 % par rapport à la période précédente. Cette diminution marque le début des réflexions en matière d'urbanisme et de logement. Elle profite à l'habitat individuel qui représente alors un tiers des logements mis en service.

mises en service et en représentent désormais 39 % contre 33 % l'année précédente. Cependant, les mises en service de grands logements sont moins nombreuses, tirées à la baisse par le segment collectif : l'ensemble des 3 ou 4 pièces n'en constitue plus que 74 % contre 78 % un an avant. En revanche, la part des logements collectifs de 1 ou 2 pièces progresse, elle passe en un an de 11,5 % à 15,1 % dans le total des mises en service.

■ Des loyers supérieurs à la moyenne de province

En janvier 2008, le loyer moyen mensuel pratiqué par mètre carré de surface corrigée est de 2,81 €, en hausse de 3,2 % par rapport à 2007. Il s'échelonne de 2,62 € dans les Landes à 2,89 € en Gironde. À titre de comparaison, la moyenne nationale hors Île-de-France constatée était de 2,59 € en 2007.

Forts taux de vacance et de mobilité en Dordogne

	Loyer* au 01/01/08 (€)	Taux de vacance totale (%)	Taux de vacance > 3 mois (%)	Taux de mobilité (%)
Dordogne	2,63	5,0	1,9	14,3
Gironde	2,89	1,1	0,1	9,7
Landes	2,62	1,6	0,6	9,9
Lot-et-Garonne	2,82	2,2	1,0	10,8
Pyr.-Atlantiques	2,75	1,2	0,3	8,4
Aquitaine	2,81	1,6	0,4	12,2

Le parc locatif social au 01/01/2008

Source : DRE - Enquête Parc locatif social au 01/01/2008

* Loyer mensuel moyen en m² de surface corrigée

Au 1^{er} janvier 2008, 2 150 logements, soit 1,6 % du parc proposé à la location, sont déclarés vacants, en hausse de 0,3 % par rapport à 2007. Le taux de vacance varie de 1,1 % en Gironde à 5 % en Dordogne. La vacance est plus marquée dans le collectif que dans l'individuel. La vacance depuis 3 mois ou plus concerne 0,4 % de ce parc. En France métropolitaine, le taux de vacance était de 2,3 % et celui de la vacance depuis au moins 3 mois de 1,1 % au 1^{er} janvier 2007.

Au cours de l'année 2007, 16 700 emménagements ont eu lieu dans le parc en service depuis au moins le 1^{er} janvier 2007, soit un taux de mobilité de 12,2 %. Celui-ci progresse de 2 % par rapport à l'année 2006. La mobilité aquitaine est plus forte que la moyenne nationale (9,5 % en 2006). Les deux départements de l'intérieur, Dordogne et Lot-et-Garonne, présentent les taux de mobilité les plus élevés, respectivement 14,3 % et 10,8 %.

■ Un nombre de logements sociaux déficitaire

Le nombre de logements sociaux publics situés sur les communes rentrant dans le champ de l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (loi SRU) s'élève à 98 821 en hausse de 1,8 % par rapport à la situation de janvier 2007.

Dans les communes déficitaires, cet accroissement est de 3,9 % pour la même période.

En Aquitaine, malgré les efforts réalisés, le déficit de logements sociaux est de 28 088 au 1^{er} janvier 2007. Le rythme de construction élevé des résidences principales observé ces dernières années rend difficile le rattrapage du retard pris en matière de logements sociaux. Malgré cela, sur la période 2001-2008,

De plus fortes progressions pour les logements locatifs sociaux

Agglomérations	Évolution 2008/2001 (%)	
	Résidences principales	Logements locatifs sociaux
Dordogne : Périgueux	12,2	28,7
Bergerac	8,5	14,9
Gironde : Bordeaux	9,6	14,2
Arcachon	14,0	19,2
Lot-et-Garonne : Agen	12,5	12,3
Pyr.-Atlantiques : Bayonne	8,4	18,3
Pau	9,4	7,8

Évolution des logements dans les agglomérations concernées par la loi SRU

Source : DRE Aquitaine

dans la plupart des agglomérations concernées, le taux d'évolution des logements sociaux est supérieur à celui des résidences principales. Ces résultats globalement positifs dissimulent cependant des écarts importants entre communes. □

Roselyne DELPHIN
Philippe NEUILLY
DRE Aquitaine

Article 55 de la loi SRU

L'article 55 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, complété par l'article 11 de la loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable, fixe aux communes de plus de 3 500 habitants situées dans les agglomérations - ou les EPCI (établissements publics de coopération intercommunale) depuis le 1^{er} janvier 2008 - de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants de disposer d'au moins 20 % de logements locatifs sociaux par rapport à leur parc de résidences principales. La mesure du nombre de résidences principales est réalisée par la Direction générale des impôts à partir des données utilisées pour calculer la taxe d'habitation.

Les communes ayant moins de 20 % de logements locatifs sociaux sont soumises à un prélèvement sur leurs ressources fiscales destinées à soutenir les acquisitions foncières et immobilières nécessaires à la production de ces logements. Le prélèvement correspond à 20 % du potentiel fiscal par habitant, par logement manquant, soit 152 €.

L'enquête annuelle sur le parc locatif social est réalisée auprès des organismes gestionnaires du parc : offices publics d'HLM (OP HLM), offices publics d'aménagement et de construction (OPAC), entreprises sociales pour l'habitat (ESH), sociétés d'économie mixte (SEM), associations, etc.

Les logements concernés par l'enquête sont les logements locatifs conventionnés ou non.

Définitions

Taux de mobilité : rapport entre le nombre d'emménagements, autres que ceux liés à une première mise en location, et le nombre de logements proposés à la location en service depuis au moins un an.

Taux de vacance : rapport entre le nombre de logements sociaux vacants au 1^{er} janvier de l'année et le nombre de logements sociaux recensés à la même date.

POUR EN SAVOIR PLUS...

• Site DRE Aquitaine : www.aquitaine.equipement.gouv.fr