

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Midi-Pyrénées

Traitement Union sociale pour l'habitat Midi-Pyrénées 2008

AROMIP - Association Régionale des Organismes d'habitat de Midi-Pyrénées
104, avenue Jean Rieux - 31500 Toulouse - Tél. 05 61 36 07 60 - Fax 05 61 36 07 61
www.aromip-habitat.org - aromip@union-habitat.org
Siret 328 084 405 00013 - Ape 913 E

SOMMAIRE

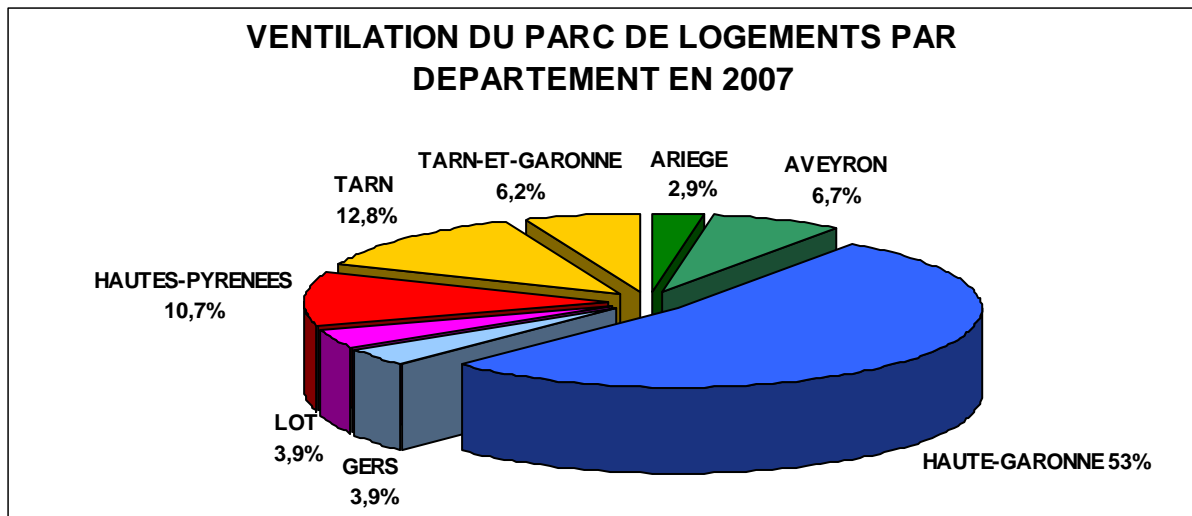
1. PARC DE LOGEMENTS PAR DEPARTEMENT	3
1.1 POIDS PAR ORGANISME	3
1.2 POIDS PAR DEPARTEMENT	4
1.3 DENSITE DU PARC LOCATIF SOCIAL	5
1.4 REPARTITION DU PARC SELON LE STATUT D'OCCUPATION	6
2 CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENT	7
2.1 ANCIENNETE DU PARC HLM	7
2.2 EVOLUTION DU PARC HLM	8
2.3 ORIGINE DU PARC	8
3. REPARTITION TYPOLOGIQUE DU PARC DE LOGEMENT HLM	9
3.1 REPARTITION DES LOGEMENTS EN INDIVIDUEL ET COLLECTIF	9
3.2 TYPOLOGIE DES LOGEMENTS HLM PAR NOMBRE DE PIECES	10
4. VACANCE DES LOGEMENTS SOCIAUX PAR DEPARTEMENT	11
4.1 VACANCE DES LOGEMENTS PROPOSES A LA LOCATION REPARTIE PAR DEPARTEMENT :	11
4.2 VACANCE DES LOGEMENTS PAR ZONE D'APPARTENANCE	12
5. LES ENTREES ET SORTIES DU PARC LOCATIF SOCIAL	13
5.1 ETAT DES SORTIES ET ENTREES AU 1 ^{er} JANVIER 2007	13
5.2 RYTHME ANNUEL DES MISES EN LOCATION DE 1997 A 2006	14
6. COMMUNAUTES D'AGGLOMERATION ET TERRITOIRES DE COMPETENCE HABITAT DONNEES CLES	16
6.1 TOTAL LOGEMENT, VACANCE ET REPARTITION TYPOLOGIQUE	16
6.2 ANCIENNETE DU PARC LOCATIF SOCIAL	17
6.3 ENTREES ET SORTIES DU PARC LOCATIF SOCIAL AU 1 ^{er} JANVIER 2006	18
6.4 ORIGINE DU PROGRAMME	19
ANNEXES : Présentation de l'enquête sur le Parc Locatif Social	20
ANNEXE I Note méthodologique	20
ANNEXE II Cadre d'analyse et d'exploitation des données EPLS	21
ANNEXE III Nomenclature et codification	22

1. PARC DE LOGEMENTS PAR DEPARTEMENT

1.1 POIDS PAR ORGANISME

Nom Départ.	DEP	Nom organisme	Nbre de logements	Poids en %
Ariège	09	SA HLM Française des habitations économiques	72	0,07
		SNI (Siège)	13	0,01
		OPAC de l'Ariège	2 960	2,74
		SA audoise et ariégoise d'HLM	92	0,09
TOTAL			3 137	2,91
Aveyron	12	SA HLM Atlantique	28	0,03
		OPD HLM de l'Aveyron	1 850	1,71
		OPM HLM de Decazeville	1 127	1,04
		OPM HLM de Millau	1 394	1,29
		OPM HLM de Rodez	1 912	1,77
		SA HLM Aveyron Logement	763	0,71
		Néolia	61	0,06
		SA HLM Polygone	88	0,08
		Foncière Logement	28	0,03
TOTAL			7 251	6,72
Haute-Garonne	31	SA HLM Française des habitations économiques	320	0,30
		SA HLM France Habitation	136	0,13
		SA HLM Atlantique	1 213	1,12
		OPAC de Toulouse	13 881	12,86
		OPD HLM de la Haute-Garonne	3 258	3,02
		SA HLM des Chalets	7 095	6,58
		SA HLM La Cité-Jardins	2 908	2,70
		SA HLM Colomiers Habitat	5 847	5,42
		SA HLM languedocienne	7 448	6,90
		SA HLM méridionale d'aménagement immobilier	10 494	9,73
		SA HLM Le Nouveau Logis Méridional	3 616	3,35
		SA HLM Immobilière 3F - Siège	45	0,04
		Foncière Logement	215	0,20
		SAIEM de construction de Leguevin	153	0,14
		ERILIA	181	0,17
SNI (Siège)	285	0,26		
TOTAL			57 095	52,92
Gers	32	OPD HLM du Gers	2 917	2,70
		SA HLM Gasconne HLM du Gers	1 311	1,22
		SA HLM Colomiers Habitat	5	0,00
TOTAL			4 233	3,92
Lot		OPD HLM du Lot	3 274	3,03
		SA HLM des Chalets	254	0,24
		SA HLM Polygone	693	0,64
TOTAL			4 221	3,91
Hautes-Pyrénées		SA HLM Atlantique	147	0,14
		OPAC des Hautes-Pyrénées	6 829	6,33
		SA HLM méridionale d'aménagement immobilier	3 307	3,06
		SEMI de Tarbes	1 152	1,07
		Foncière Logement	16	0,01
SNI (Siège)	36	0,03		
TOTAL			11 487	10,65
Tarn		SA HLM Immobilière 3F - Siège	1 363	1,26
		OPM HLM de Castres	2 754	2,55
		OPD HLM du Tarn	7 751	7,18
		Néolia	1 136	1,05
		SA HLM Française des habitations économiques	30	0,03
		SCP Maisons Claires	445	0,41
		SA HLM du Tarn	259	0,24
		Foncière Logement	41	0,04
SNI (Siège)	39	0,04		
TOTAL			13 818	12,81
Tarn-et-Garonne		SA HLM Française des habitations économiques	211	0,20
		Tarn-et-Garonne Habitat	3 675	3,41
		SA HLM des Chalets	48	0,04
		SA HLM méridionale d'aménagement immobilier	2 303	2,13
		SA HLM languedocienne	109	0,10
		ERILIA	84	0,08
SNI (Siège)	226	0,21		
TOTAL			6 656	6,17
Total			107 898	100,00

1.2 POIDS PAR DEPARTEMENT



En 2007 :

√ Patrimoine locatif social: **107 898 logements**

√ Logements proposés à la location: **104 845 logements soit 97,1% du patrimoine parc locatif social public.**

107 898 logements

104 845 logements soit 97,1% du patrimoine parc locatif social public.

Il existe une différence entre le nombre de logements dont dispose l'organisme (LOGTOT) et le nombre de ceux proposés à la location (LOGLOC).

Cela recouvre les logements de fonction, de services ou ceux occupés par les gendarmes.

Mais il peut s'agir de logements vides, et cela pour plusieurs raisons: en attente de travaux, démolition, autre affectation.

La totalité des logements des organismes de Midi-Pyrénées constitue son patrimoine locatif social. Il est recensé par la Direction Régionale de l'Équipement via l'Enquête sur le Parc Locatif Social, dite Enquête EPLS qui a comptabilisée pour 2007, 107 898 logements.

Dans le cadre de cette analyse, ce sont les logements proposés à la location qui sont retenus; ils constituent un parc locatif social de 104 845 logements.

C'est d'après ce volume de logements que sont calculés les ratios et indicateurs issus de l'enquête EPLS.

1.3 DENSITE DU PARC LOCATIF SOCIAL

DEPARTEMENTS	Patrimoine locatif social	Nombre de logements loués ou proposés à la location	Population 2005 (estimation INSEE Janv. 2007)	Parc pour 1 000 habitants
ARIEGE	3 137	3 137	146 000	21,5
AVEYRON	7 251	7 130	271 000	26,3
HAUTE-GARONNE	57 095	55 081	1 156 000	47,6
GERS	4 233	4 140	180 000	23,0
LOT	4 221	4 201	168 000	25,0
HAUTES-PYRENEES	11 487	11 470	230 000	49,9
TARN	13 818	13 327	363 000	36,7
TARN-ET-GARONNE	6 656	6 359	221 000	28,8
MIDI-PYRENEES	107 898	104 845	2 735 000	38,3

Le territoire régional présente des disparités en matière de localisation de l'offre locative sociale : l'Ariège est le département le moins dense avec 21,5‰ logements sociaux. A l'opposé du classement régional, les Hautes-Pyrénées ont une offre de 49,9‰. L'ensemble des taux n'atteignent pourtant pas la moyenne nationale qui est de 69‰¹.

Cependant, on note une progression de 0,9 point pour l'ensemble de la Région.

Les taux sont cependant plus élevés lorsque l'on zoome sur les principales agglomérations, à l'exemple du Grand Tarbes qui compte 78 000 habitants et 7 387 logements sociaux soit un taux de logements sociaux de 94,7‰ habitants.

¹ Source : DRE : Parc locatif en Midi-Pyrénées au 1^{er} janvier 2005, août 2006

1.4 REPARTITION DU PARC SELON LE STATUT D'OCCUPATION

	Nombre total de logements	dont loués ou proposés à la location	dont loués à une association	dont loués sans contrat	dont vides
Ariège	3 137	3 137	0	0	0
Aveyron	7 251	7 130	5	10	106
Haute-Garonne	57 095	55 081	402	959	653
Gers	4 233	4 140	15	0	78
Lot	4 221	4 201	10	0	10
Hautes-Pyrénées	11 487	11 470	13	2	2
Tarn	13 818	13 327	15	62	414
Tarn-et-Garonne	6 656	6 359	16	23	258
MIDI-PYRENEES	107 898	104 845	476	1 056	1 521

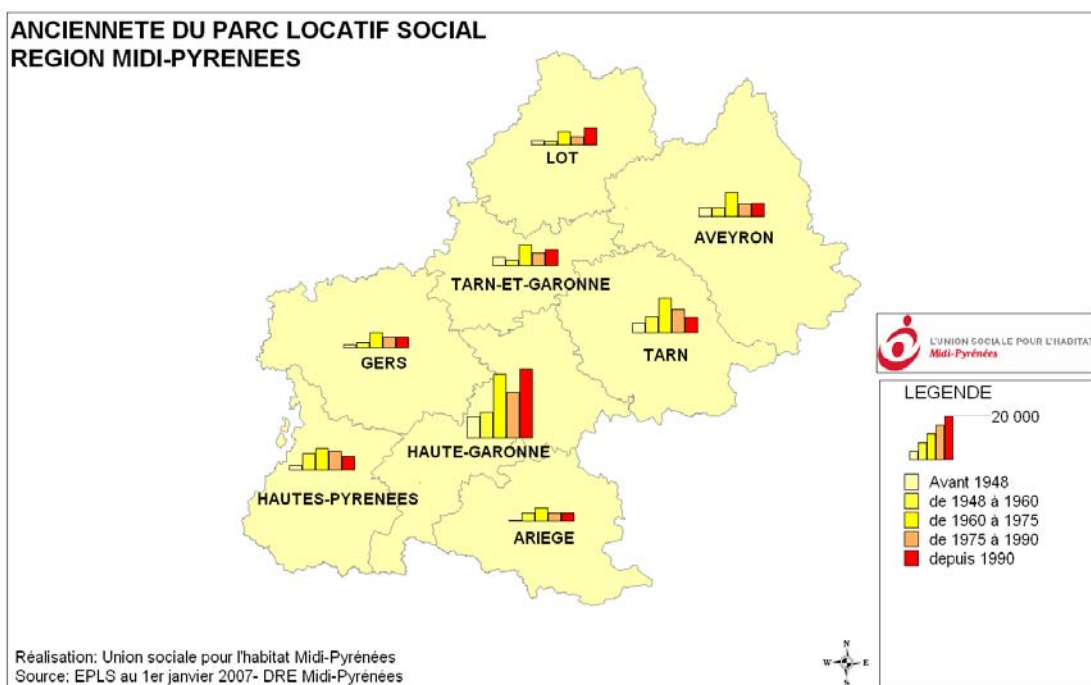
Sur un patrimoine locatif social totalisant 107 898 logements sur l'ensemble de la Région Midi-Pyrénées, 1,4% des logements sont vides. Il s'agit de logement non occupé pour cause de vente, réhabilitation ou démolition. A ce titre il ne rentre pas dans les « logements loués ou proposés » à la location et n'est donc pas considéré comme un logement vacant.

97,2% du parc locatif social est loué ou proposé à la location, 0,4% (476 logements) est loué à une association, et 1% (1 056 logements) sont loués sans contrat.

2 CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENT

2.1 ANCIENNETE DU PARC HLM

DEPARTEMENTS	Avant 1948	1948-1960	1960-1975	1975-1990	DEPUIS 1990
ARIEGE	1,6	17,7	41,8	19,5	19,4
AVEYRON	9,0	9,5	47,6	16,5	17,5
HAUTE-GARONNE	5,0	6,9	32,6	18,3	37,1
GERS	3,1	6,5	41,3	25,5	23,5
LOT	6,1	3,4	31,7	13,1	45,6
HAUTES-PYRENEES	3,1	20,7	34,0	27,0	15,2
TARN	5,6	12,6	46,4	23,4	12,0
TARN-ET-GARONNE	9,1	4,9	40,5	18,0	27,6
MIDI-PYRENEES	5,4	9,0	36,7	19,6	29,3



L'effort de production du logement social porte sur la période 1960-1975, soit 38 404 logements construits, ce qui équivaut à 35,6% du parc actuel. Pour 6 départements de la Région (Gers, Hautes-Pyrénées, Ariège, Tarn, Aveyron et Tarn-et-Garonne) la production décroît par la suite.

Pour les départements du Lot et de la Haute-Garonne, la production est plus forte depuis 1990 que pendant la période comprise entre 1960 et 1975. En effet, depuis 1990, le nombre de logements construits est de 21 170 logements pour la Haute-Garonne et de 12 629 logements pour le Lot, alors que le nombre de logements construits entre 1960 et 1975 était respectivement de 18 629 logements pour le 31 et 1 340 logements pour le 46.

Par ailleurs, les opérations de renouvellement urbain ont engendré la démolition de logements dans les départements des Hautes-Pyrénées, du Tarn-et-Garonne et de la Haute-Garonne.

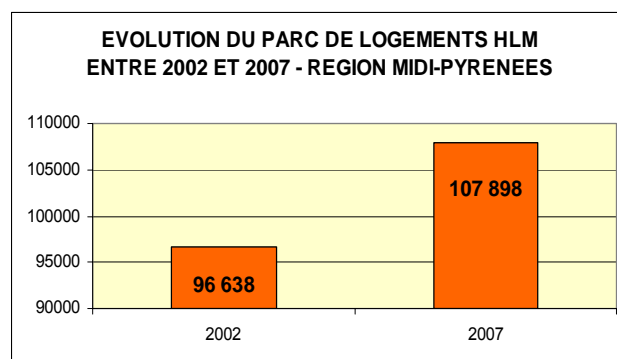
2.2 EVOLUTION DU PARC HLM

	parc HLM en 2006		parc HLM en 2007		Evolution	
	Valeur Absolue	%/ total	Valeur Absolue	%/ total	Valeur Absolue	%
Ariège	2 849	2,70	3 137	2,9	288	10,11
Aveyron	7 207	6,83	7 251	6,7	44	0,61
Haute-Garonne	55 852	52,96	57 095	53,0	1243	2,23
Gers	4 125	3,91	4 233	3,9	108	2,62
Lot	4 181	3,96	4 221	3,9	40	0,96
Hautes-Pyrénées	11 349	10,76	11 487	10,7	138	1,22
Tarn	13 620	12,92	13 818	12,8	198	1,45
Tarn-et-Garonne	6 274	5,95	6 656	6,2	382	6,09
TOTAL	105 457	100,00	107 898	100	2441	2,31

Pour l'ensemble de la Région Midi-Pyrénées, le nombre de logements du patrimoine locatif social a progressé de 11,6 %, soit 11 260 logements entre 2002 et 2007.

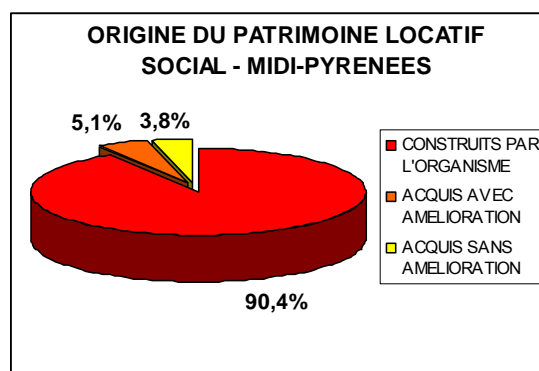
Entre 2006 et 2007, le patrimoine locatif social régional a augmenté de 2 441 logements.

Ces chiffres sont la résultante d'entrées dans le parc locatif social issues de constructions neuves ou d'acquisitions auxquelles sont déduits les sorties du parc par démolitions et ventes.



2.3 ORIGINE DU PARC

DEPARTEMENTS	CONSTRUITS PAR L'ORGANISME		ACQUIS AVEC AMELIORATION		ACQUIS SANS AMELIORATION		TOTAL DES LOGEMENTS PROPOSES A LA LOCATION
	Valeur Absolue	%	Valeur Absolue	%	Valeur Absolue	%	
ARIEGE	2 995	2,8	98	0,1	44	0,0	3 137
AVEYRON	6 208	5,9	638	0,6	284	0,3	7 130
HAUTE-GARONNE	50 498	47,8	2 123	2,0	2 460	2,3	55 081
GERS	3 812	3,6	274	0,3	54	0,1	4 140
LOT	3 596	3,4	577	0,5	28	0,0	4 201
HAUTES-PYRENEES	10 818	10,2	554	0,5	98	0,1	11 470
TARN	12 041	11,4	270	0,3	1 016	1,0	13 327
TARN-ET-GARONNE	5 455	5,2	841	0,8	63	0,1	6 359
MIDI-PYRENEES	95 423	90,4	5 375	5,1	4 047	3,8	104 845



Les acquisitions du patrimoine locatif social représentent 8,9 % du parc total pour un total de 9 422 logements. 57% des acquisitions ont subi des améliorations.

3. REPARTITION TYPOLOGIQUE DU PARC DE LOGEMENT HLM

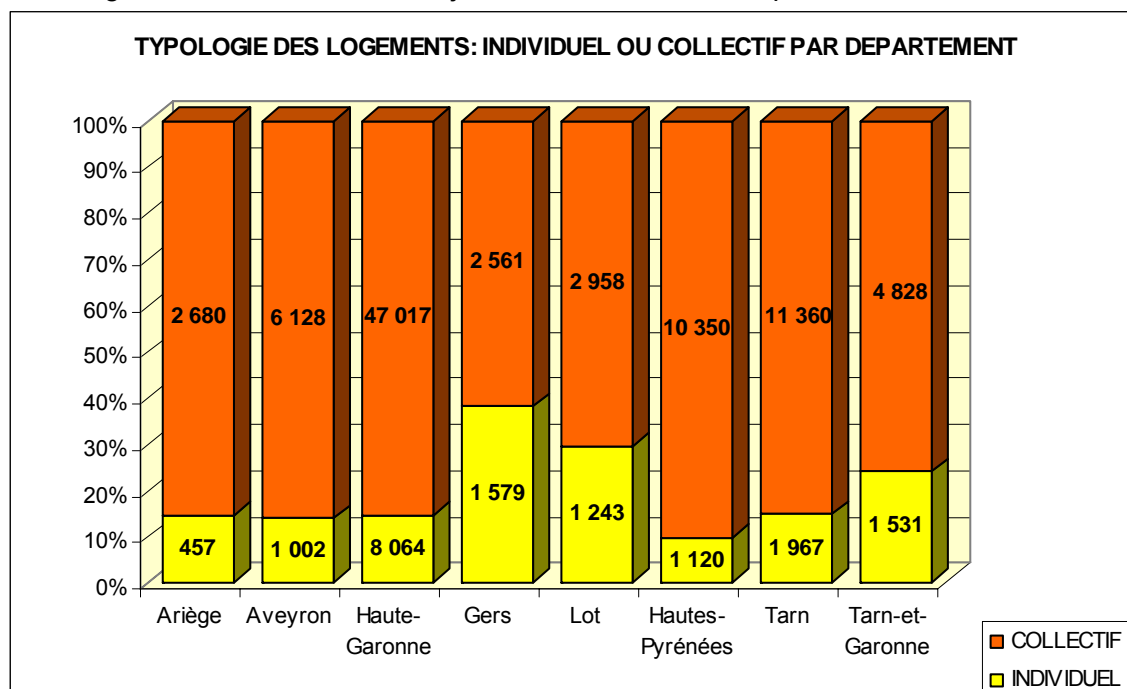
3.1 REPARTITION DES LOGEMENTS EN INDIVIDUEL ET COLLECTIF

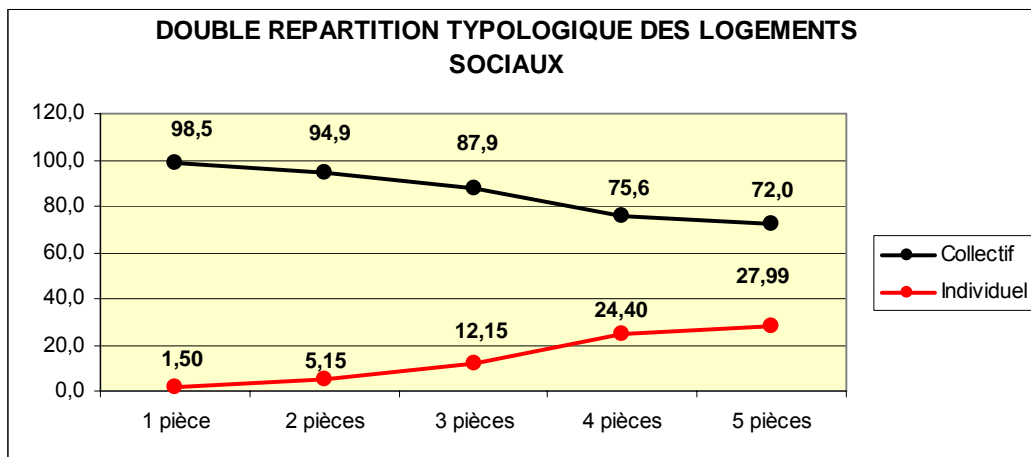
	Patrimoine locatif social	Logements proposés à la location	Individuel		Collectif	
			Valeur Absolue	%/ total	Valeur Absolue	%/ total
Ariège	3 137	3 137	457	14,57	2 680	85,43
Aveyron	7 251	7 130	1 002	14,05	6 128	85,95
Haute-Garonne	57 095	55 081	8 064	14,64	47 017	85,36
Gers	4 233	4 140	1 579	38,14	2 561	61,86
Lot	4 221	4 201	1 243	29,59	2 958	70,41
Hautes-Pyrénées	11 487	11 470	1 120	9,76	10 350	90,24
Tarn	13 818	13 327	1 967	14,76	11 360	85,24
Tarn-et-Garonne	6 656	6 359	1 531	24,08	4 828	75,92
TOTAL	107 898	104 845	16 963	15,72	87 882	81,45

La part des logements individuels continue à progresser. Le département de la Haute-Garonne concentre à lui seul près de la moitié des logements sociaux en individuel de la Région avec 8 064 logements individuels soit 14,64 % de son parc locatif social.

Les Hautes-Pyrénées ont le plus faible taux de logements en individuel, du fait notamment de la spécificité du parc concentré sur la Communauté d'agglomération de Tarbes. A l'inverse, le Gers présente le plus fort taux de logements individuels de la Région avec 38,14%. Ceci est à mettre en parallèle avec la typologie des logements, les T4-T5 constituant 52,6% du patrimoine sur ce département.

La plus forte progression revient au département du Tarn-et-Garonne qui totalise 1 531 logements individuels au 1^{er} janvier 2007, soit + 3,82 point.



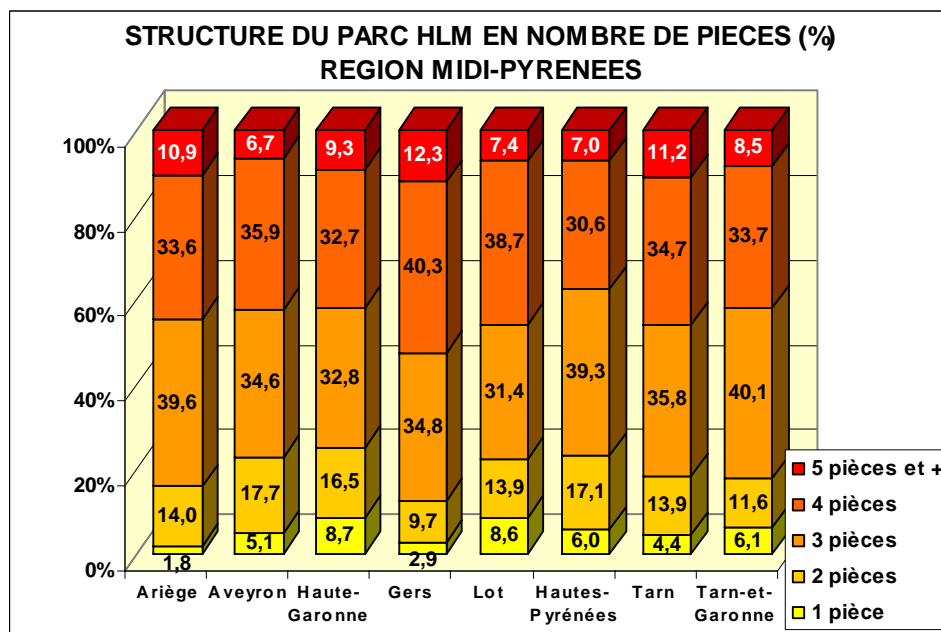


Les organismes de Midi-Pyrénées disposent d'un patrimoine à 84% situé dans l'espace à dominante urbaine. Il est à 84% en collectif et propose l'ensemble des types de logements du studio au 5 pièces. L'individuel se développe néanmoins, notamment dans les départements du Gers, du Lot et du Tarn-et-Garonne.

3.2 TYPOLOGIE DES LOGEMENTS HLM PAR NOMBRE DE PIÈCES

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
Ariège	1,8	14,0	39,6	33,6	10,9
Aveyron	5,1	17,7	34,6	35,9	6,7
Haute-Garonne	8,7	16,5	32,8	32,7	9,3
Gers	2,9	9,7	34,8	40,3	12,3
Lot	8,6	13,9	31,4	38,7	7,4
Hautes-Pyrénées	6,0	17,1	39,3	30,6	7,0
Tarn	4,4	13,9	35,8	34,7	11,2
Tarn-et-Garonne	6,1	11,6	40,1	33,7	8,5
Taux régional	7,0	15,5	34,7	33,6	9,2

Les forts taux de 3 et 4 pièces caractérisent le parc locatif social pour atteindre 68%. Les T4 et T5 constituent près de 53% dans le Gers où la part des logements individuels est forte (37%).



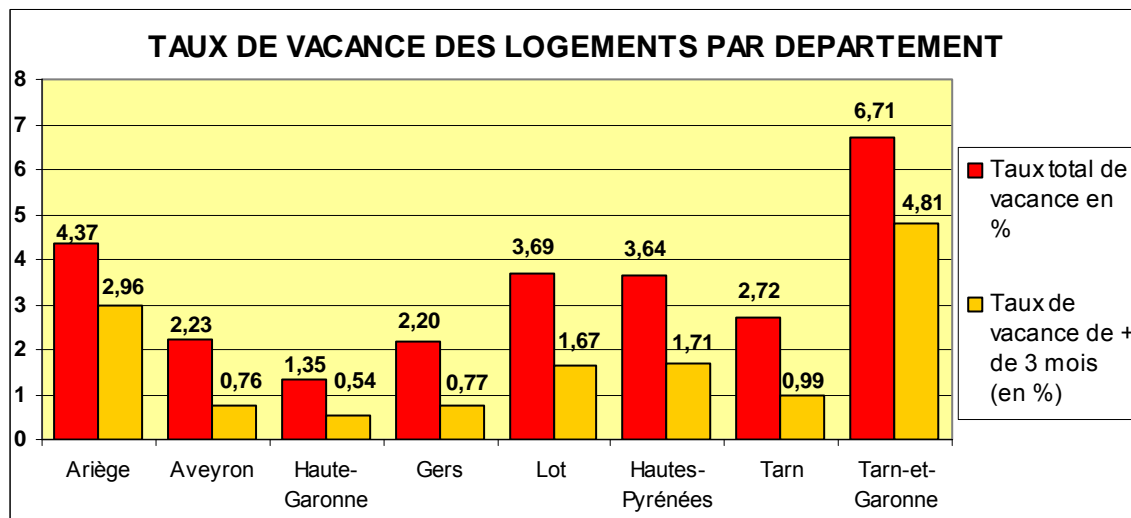
Les 3 et 4 pièces représentent à chacun, plus d'un tiers du patrimoine locatif social. La part des 5 pièces est plus importante dans les départements de l'Ariège (10,9%), le Tarn (11,2%) et le Gers (12,3%). Ils représentent au niveau régional 9,2% du parc.

Les petits logements de 1 et 2 pièces sont surtout présents dans les départements de la Haute-Garonne (25,2%), les Hautes-Pyrénées (23,1%) et l'Aveyron (22,8%).

4. VACANCE DES LOGEMENTS SOCIAUX PAR DEPARTEMENT

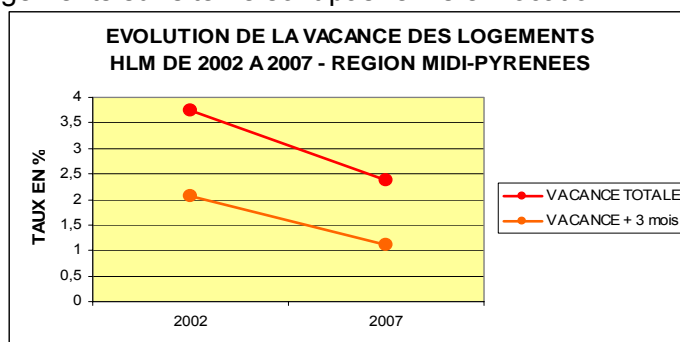
4.1 VACANCE DES LOGEMENTS PROPOSES A LA LOCATION REPARTIE PAR DEPARTEMENT :

	TOTAL lgts loués / proposés à la location	logements vacants		logements vacants depuis + de 3 mois		logements vides
		V A	%	V A	%	
Ariège	3 137	137	4,37	93	2,96	0
Aveyron	7 130	159	2,23	54	0,76	106
Haute-Garonne	55 081	742	1,35	295	0,54	653
Gers	4 140	91	2,20	32	0,77	78
Lot	4 201	155	3,69	70	1,67	10
Hauts-Pyrénées	11 470	417	3,64	196	1,71	2
Tarn	13 327	362	2,72	132	0,99	414
Tarn-et-Garonne	6 359	427	6,71	306	4,81	258
MIDI-PYRENEES	104 845	2 490	2,37	1 178	1,12	1 521



La moyenne régionale concernant la vacance tend à se réduire légèrement entre 2005 et 2006 (-0,04 point) et les départements suivants : l'Aveyron (-0,07 point), le Lot (-0,99 point) et le Tarn (-1,36 point). Elle augmente dans les autres départements de façon plus ou moins significative : les Hautes-Pyrénées (+0,04 point), la Haute-Garonne (+0,18 point), le Tarn-et-Garonne (+0,31 point), l'Ariège et le Gers (+1 ?18 point). Globalement, les taux de vacance sont très en deçà du taux de vacance structurelle (< 3%).

La vacance perdue au-delà de 3 mois dans le Tarn-et-Garonne où, au regard des autres départements de Midi-Pyrénées, elle reste la plus élevée (4,81%) malgré une baisse par rapport à 2005 (5,59%), ce qui s'explique par les opérations de rénovation urbaine où les logements sur site ne sont pas remis en location.



Entre 2002 et 2007, la vacance des logements sociaux a diminué, passant ainsi de 3,75% à 2,37% pour la vacance totale et de 2,06% à 1,12% concernant la vacance supérieure à 3 mois.

4.2 VACANCE DES LOGEMENTS PAR ZONE D'APPARTENANCE

	Nombre total de logements	vacance totale		vacance > 3 mois	
		V A	%	V A	%
HOR	71 976	1604	2,23	796	1,11
ZFU	42	2	4,76	0	0,00
ZRR	16 528	567	3,43	285	1,72
ZUS	16 299	317	1,94	97	0,60
MIDI-PYRENEES	104 845	2 490	2,37	1 178	1,12

HOR Hors zone urbaine ou rurale
ZFU Zone Franche Urbaine
ZRR Zone de Revitalisation Rurale
ZUS Zone Urbaine Sensible

5. LES ENTREES ET SORTIES DU PARC LOCATIF SOCIAL

5.1 ETAT DES SORTIES ET ENTREES AU 1^{er} JANVIER 2007

DEPARTEMENTS	DEMOLIS	VENDUS	AYANT CHANGE D'USAGE	TOTAL DES SORTIES	MISE EN LOCATION	SOLDE ENTREES/SORTIES
ARIEGE	0	0	0	0	73	73
AVEYRON	24	1	62	87	95	8
HAUTE-GARONNE	564	38	0	602	1 915	1 313
GERS	0	1	0	1	109	108
LOT	29	9	2	40	72	32
HAUTES-PYRENEES	69	55	0	124	262	138
TARN	60	16	2	78	224	146
TARN-ET-GARONNE	30	4	1	35	331	296
MIDI-PYRENEES	776	124	67	967	3 081	2 114

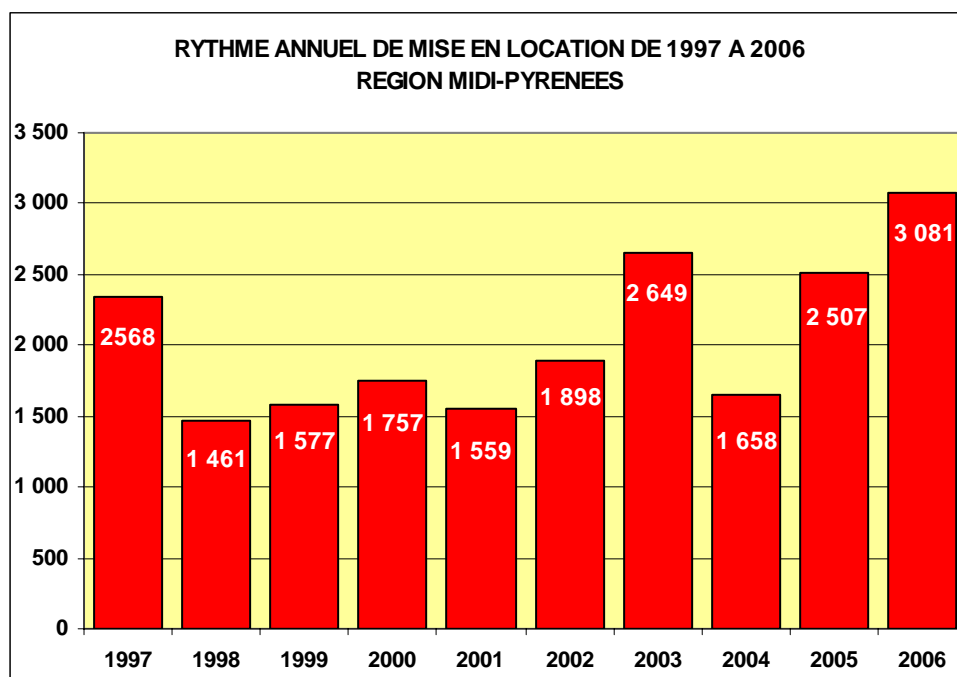
Les démolitions constituent la première raison des sorties du parc atteignant un taux de près de 80% des sorties. Alors que 2 départements étaient concernés par les démolitions en 2005 : les départements de la Haute-Garonne (677 logements démolis) et le Tarn-et-Garonne (17 logements démolis à Montauban) où des opérations de renouvellement urbain sont lancées ; 6 départements connaissent des démolitions de logements sociaux en 2006 pour un total de 776 logements. Les démolitions en Haute-Garonne concernent les communes de Toulouse (518 logements démolis) et Muret (46 logements). Pour le département des Hautes-Pyrénées, 68 démolitions ont eu lieu à Tarbes. Le Tarn totalise 60 démolitions dont 40 à Albi, 18 à Graulhet et 2 à Saint-Benoît de Carmaux. Le Tarn-et-Garonne compte 30 démolitions à Montauban. 24 démolitions ont été recensées à Decazeville, dans le département de l'Aveyron. Dans le Lot, 10 logements ont été démolis à Cahors et 19 à Gramat.

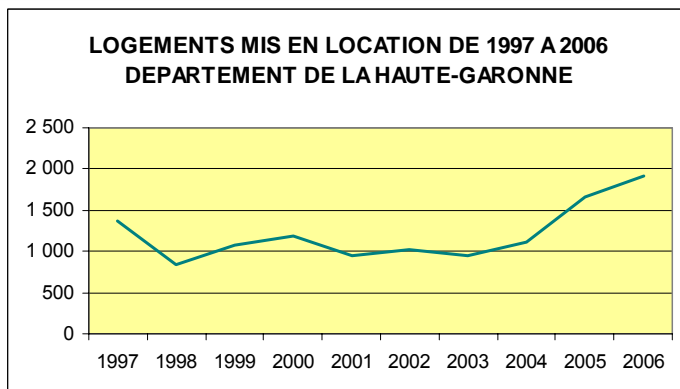
Les logements vendus représentent près de 12,8% des sorties. Seul le département de l'Ariège n'a pas connu de vente de logement hlm sur 2006.

5.2 : RYTHME ANNUEL DES MISES EN LOCATION DE 1997 A 2006

ANNEE LOCATION	ARIEGE	AVEYRON	HTE-GARONNE	GERS	LOT	HTES-PYRENEES	TARN	TARN-ET-GARONNE	REGION
1997	11	82	1 367	73	183	439	57	130	2 342
1998	3	135	847	88	163	66	47	112	1 461
1999	2	94	1 083	48	159	129	11	51	1 577
2000	25	87	1 193	91	71	107	109	74	1 757
2001	92	78	953	69	129	85	39	114	1 559
2002	13	118	1 020	83	85	278	154	147	1 898
2003	50	125	956	78	65	86	1 197	92	2 649
2004	17	168	1 105	40	71	116	51	90	1 658
2005	111	74	1 662	12	76	156	150	266	2 507
2006	73	95	1 915	109	72	262	224	331	3 081
TOTAL	397	1 056	12 101	691	1 074	1 724	2 039	1 407	20 489

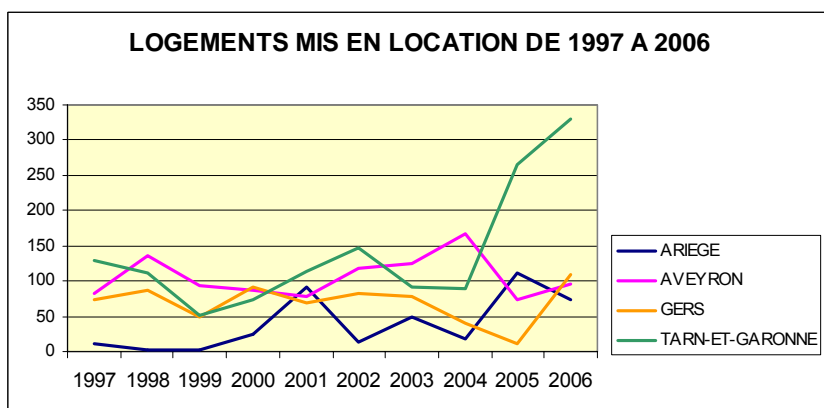
En une décennie, 20 489 logements ont été ouverts à la location, ce qui représente 19% du parc locatif social de Midi-Pyrénées.





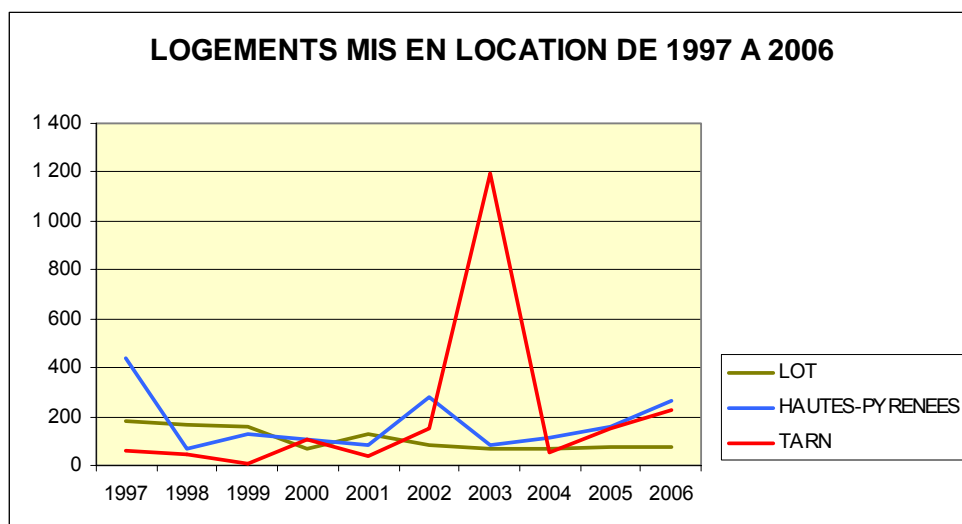
En 2006, le nombre de logements ouverts à la location atteint 1 915 logements.

De 2003 à 2006, les mises en location ont été multipliées par 2, passant ainsi de 956 logements à 1915 logements.



Le Tarn-et-Garonne poursuit la reprise des mises en location entamé en 2004 et se positionne après la Haute-Garonne avec 331 logements mis en location en 2006.

Après une baisse en 2005, les départements de l'Aveyron et du Gers connaissent une augmentation des mises en location en 2006, avec respectivement 95 et 109 logements. A l'inverse, l'Ariège connaît une légère baisse (73 logements en 2006) par rapport à 2005 (111 logements). Cependant, ce chiffre n'avait pas été atteint depuis 2001.



Pour les départements des Hautes-Pyrénées et du Tarn, on constate une progression constante depuis 2005.

Depuis 2004, le département du Lot maintient à plus de 70 logements mis en location par an.

6. COMMUNAUTES D'AGGLOMERATION ET TERRITOIRES DE COMPETENCE HABITAT : DONNEES CLES

6.1 TOTAL LOGEMENT, VACANCE ET REPARTITION TYPOLOGIQUE

	Patrimoine locatif social	Nombre de logements loués ou proposés à la location	Vacance		Part des logements collectifs	Répartition typologique					
			Totale	> 3 mois		T1	T2	T3	T4	T5	
12	C.A. du Grand Rodez	1942	1939	1,5	0,15	98,4	4,6	17,4	42,2	30,3	5,5
31	Grand Toulouse	44 921	42 972	1,3	0,6	92,9	10,4	17,0	32,6	30,8	9,3
	SICOVAL	2 323	2 277	0,2	0	78,7	4,2	16,2	40,9	31,7	7,0
	C.A. du Muretain	3 486	3 486	0,9	0,3	73,1	2,6	14,3	27,0	46,1	9,9
	CG 31	6 350	6 331	2,5	0,6	59,1	1,7	14,3	35,0	38,8	10,2
46	CG 46	4 221	4 201	3,6	1,6	70,3	8,6	13,9	31,4	38,7	7,4
65	C.A. du Grand Tarbes	7 840	7 825	3,3	1,5	90,9	6,7	17,3	38,9	30,1	7,0
81	C.A. de l'Albigeois	4 269	4 206	3,7	0	89,9	6,8	15,0	35,6	33,5	9,0
	C.A. de Castres-Mazamet	4 753	4 682	4,6	2	92,9	4,4	17,7	33,8	33,0	11,1
82	CMTR	3 646	3 400	9,8	7,8	83,9	7,7	12,2	41,0	30,2	8,8
	CG 82	3 010	2 959	3,2	1,3	55,9	4,2	10,9	38,9	37,6	8,0

TERRITOIRE DE DELEGATION DE COMPETENCE HABITAT

Le taux de vacance sur le territoire de la CMTR est bien au-delà du taux structurel fixé à 5%. Avec un taux de 8,3% de vacance, ce territoire présente le plus fort taux en Midi-Pyrénées. Cela s'explique dans un contexte de rénovation urbaine où les bailleurs n'ont pas remis à la location les logements compris dans le secteur ANRU et voués à la démolition.



6.2 ANCIENNETE DU PARC LOCATIF SOCIAL

		Avant 1948		1948-1960		1960-1975		1975-1990		Après 1990		TOTAL
		Valeur Absolue	%	Valeur Absolue	%	Valeur Absolue	%	Valeur Absolue	%	Valeur Absolue	%	
12	C.A. du Grand Rodez	34	1,8	24	1,2	1 439	74,2	159	8,2	283	14,6	1 939
31	Grand Toulouse	2 254	7,4	3 516	11,6	15 001	49,4	8 180	26,9	1 402	4,6	30 353
	SICOVAL	49	2,2	0	0,0	301	13,2	566	24,9	1 361	59,8	2 277
	C.A. du Muretain	19	0,5	169	4,8	1 191	34,2	378	10,8	1 729	49,6	3 486
	CG 31	258	3,3	1 333	17,0	2 961	37,8	1 700	21,7	1 573	20,1	7 825
46	CG 46	258	6,1	145	3,4	1 340	31,7	552	13,1	1 926	45,6	4 221
65	C.A. du Grand Tarbes	258	3,3	1 333	17,0	2 961	37,8	1 700	21,7	1 573	20,1	7 825
81	C.A. de l'Albigeois	58	1,4	263	6,3	2 009	47,8	1 067	25,4	809	19,2	4 206
	C.A. de Castres-Mazamet	206	4,4	937	20,0	2 475	52,9	759	16,2	305	6,5	4 682
82	CMTR	249	7,3	306	9,0	1 436	42,2	319	9,4	1 090	32,1	3 400
	CG 82	320	14,1	12	0,5	933	41,0	708	31,1	302	13,3	2 275

TERRITOIRE DE DELEGATION DE COMPETENCE HABITAT

6.3 ENTREES ET SORTIES DU PARC LOCATIF SOCIAL AU 1er JANVIER 2006

EN 2006		DEMOLIS	VENDUS	AYANT CHANGE D'USAGE	TOTAL DES SORTIES	MISE EN LOCATION	SOLDE ENTREES/SORTIES
12	C.A. du Grand Rodez	0	0	0	0	28	28
31	Grand Toulouse	518	33	0	551	1145	594
	SICOVAL	0	0	0	0	93	93
	C.A. du Muretain	46	4	0	50	85	35
	CG 31	0	1	0	1	608	607
46	CG 46	29	9	2	40	72	32
65	C.A. du Grand Tarbes	69	38	0	107	277	170
81	C.A. de l'Albigeois	40	1	1	42	47	5
	C.A. de Castres-Mazamet	0	6	0	6	1	-5
82	CMTR	30	0	0	30	175	145
	CG 82	0	4	0	4	156	152

TERRITOIRE DE DELEGATION DE COMPETENCE HABITAT

6.4 ORIGINE DU PROGRAMME

		CONSTRUITS PAR L'ORGANISME		ACQUIS AVEC AMELIORATION		ACQUIS SANS AMELIORATION		TOTAL
		Valeur Absolue	%	Valeur Absolue	%	Valeur Absolue	%	
12	C.A. du Grand Rodez	1 843	95,0	90	4,6	6	0,3	1 939
31	Grand Toulouse	39 668	92,2	1 345	3,1	1 989	4,6	43 002
	SICOVAL	2 107	92,5	49	2,2	121	5,3	2 277
	C.A. du Muretain	2 916	83,6	291	8,3	279	8,0	3 486
	CG 31	5 792	91,5	468	7,4	71	1,1	6 331
46	CG 46	3 596	85,6	577	13,7	28	0,7	4 201
65	C.A. du Grand Tarbes	7 387	94,4	339	4,3	99	1,3	7 825
81	C.A. de l'Albigeois	4 140	98,4	0	0,0	66	1,6	4 206
	C.A. de Castres-Mazamet	4 396	93,9	254	5,4	32	0,7	4 682
82	CMTR	2 939	86,4	418	12,3	43	1,3	3 400
	CG 82	2 516	85,0	423	14,3	20	0,7	2 959

TERRITOIRE DE DELEGATION DE COMPETENCE HABITAT

NB : rubriques partiellement renseignées

ANNEXES : Présentation de l'enquête sur le Parc Locatif Social

ANNEXE I Note méthodologique

1. L'enquête

L'enquête sur le parc locatif social est réalisée chaque année par les Directions régionales de l'Équipement. Le suivi et l'exploitation au niveau national sont assurés par la DAEI (Direction des Affaires Économiques Internationales). Elle est aussi utilisée pour la détermination de dotations financières aux collectivités locales dont la valeur repose en partie sur le dénombrement effectué par le bais de cette enquête.

Son but est de permettre de recenser et de localiser le parc locatif social existant. Elle permet d'en établir les principales caractéristiques et son évolution ainsi que de calculer des indicateurs de fonctionnement.

2. Le champ de l'enquête

Logements entrant dans le champ de l'enquête :

- √ logements **gérés** par les organismes Hlm et les SEM (Sociétés d'Économie Mixte). Il s'agit de logements gérés qui peuvent être possédés par des collectivités, investisseurs ...
- √ logements dits très sociaux, d'insertion ou d'urgence s'ils ne sont pas gérés comme des logements foyers.

Logements exclus du champ de l'enquête :

- √ les résidences universitaires dont la gestion est assurée par le CROUS, les programmes d'université 2000 ;
- √ les résidences sociales, les logements foyers, d'insertion, d'urgence ;
- √ les logements Hlm ne faisant pas l'objet d'un bail à loyer : loges de gardien, logements de service ou de fonction.
- √ les logements appartenant aux entreprises minières et houillères.

3. Quelques définitions

L'unité statistique est le **programme**, c'est-à-dire un ensemble homogène de logements du point de vue du type de construction, du mode de financement initial, de l'année de mise en location, de la localisation et de la gestion. Dans la plupart des cas cela correspond au bâtiment.

Patrimoine locatif social : le patrimoine locatif social comprend l'ensemble des logements Hlm constituant le patrimoine locatif des organismes Hlm.

Parc locatif social : au sens de l'enquête, le parc locatif social (ou parc) comprend l'ensemble des logements Hlm soumis à un contrat de location. Il s'agit donc d'un sous-ensemble du patrimoine locatif social ⁽¹⁾.

Année de mise en location : il s'agit de la première mise en location d'un programme ou d'une tranche de logements.

Vacance : on appelle logement vacant un logement pour lequel il n'existe pas de contrat de location en cours de validité ou prenant effet au 1^{er} janvier de l'année de l'enquête.

L'absence de candidat peut avoir diverses causes, par exemple : inadaptation quantitative de l'offre et de la demande (programme surabondant ou variation de conjoncture), inadaptation des prestations d'équipement du logement aux exigences des candidats etc.

Taux de mobilité : C'est le nombre d'emménagements pour 100 logements au cours d'une année n (Nombre d'emménagements lors de l'année n dans les logements de la zone concernée) x 100 / (nombre de logements de la zone concernée au 31/12 de l'année n-1).

N.B. : Les logements mis en location au cours de l'année n ainsi que les emménagements dans ces nouveaux logements ne sont pas pris en compte dans le calcul du taux.

Conventionnement :

⁽¹⁾ La différence est égale aux logements vides non proposés à la location, par la suite on parle et on retient la notion de parc (LOGLOC).

Un logement conventionné est un logement qui a fait l'objet d'une convention entre l'Etat et l'Organisme. Cette convention ouvre droit pour le locataire à l'A.P.L. (Aide Personnalisée au Logement).

ANNEXE II Cadre d'analyse et d'exploitation des données EPLS

I Caractéristiques générales du Parc Locatif social : données de cadrage

- √ axe organisme, catégorie juridique d'organismes
 - √ axe géographique (1) : département et région, zones spécifiques;
- Données** : nb de logements, poids et structure, évolution ...

II Description de la structure du Parc Locatif Social

Thème d'analyse	Axes d'analyses	Option :
√ La vacance : totale, structurelle <i>Données</i> : nb de logements vacants, taux de vacance	départements, zones	organismes (ou famille d'org.)
√ Structure et taille des logements : Structure : logement Individuel, Collectif <i>Données</i> : nb de logements vacants, poids	départements, zones	organismes (ou famille d'org.)
Taille des logements <i>Données</i> : nb de logements selon le nb de pièces, %	départements, zones	organismes
√ Ancienneté du parc locatif social <i>Données</i> : Nb de logements par tranche d'année de construction	départements, zones	organismes
√ Financement et conventionnement du parc locatif social <i>Données Financement</i> : nb de logements selon le type de financement initial, % <i>Données Conventionnement</i> : nb de logements conventionnés, part des logements conventionnés	départements, type de construction (I ou C) départements, type de construction (I ou C)	organismes, zones organismes, zones
√ La mobilité <i>Données</i> : nb d'emménagements, taux de mobilité	départements, type de construction (I ou C)	zones, organismes
√ Les loyers <i>Données</i> : loyer annuel moyen	départements, type de construction	zones

III Données conjoncturelles

- √ **La vacance,**
- √ **Le conventionnement,**
- √ **La mobilité, les loyers**
- √ **Tendances récentes significatives (notions de flux):**
Mises en location par nature d'acquisition, rythme annuel départemental de mise en service des logements, type et taille des logements construits récemment ainsi que leur localisation, éléments sur l'évolution du parc.

IV Eléments sur les Communautés d'agglomération

- | Axes d'analyses |
|---|
| √ Bailleurs et parc en présence |
| √ Principales caractéristiques du parc situé dans la CA |
| √ Données conjoncturelles |
- Type et taille logement, ancienneté ...
Vacance, mobilité



V Constitution d'un historique pour calculer les évolutions

Cette enquête étant annuelle, on va pouvoir disposer progressivement d'un historique qui permettra le calcul d'évolution pour la plupart des indicateurs précédemment évoqués. Notons que comme il s'agit d'évolutions "lourdes" les comparaisons annuelles n'ont pas nécessairement de sens sur tous les indicateurs. Dans la plupart des cas, des évolutions sur 3 ans ou 5 ans sont plus représentatives étant donné l'inertie des variables observées.

NB : on dispose déjà des fichiers 2000 et 2002.

V I Zoom géographique détaillé (à la demande)

Remarque : éventuellement il peut y avoir une exploitation ponctuelle infra départementale : à la commune par exemple ou même au quartier, à la zone quand le fichier le permet. Ce type d'exploitation ne peut se réaliser qu'à la demande.

NB : Zone s'entend au sens zone spécifique (ZRR, ZUS,...) et non pas zone de prix.

ANNEXE III Nomenclature et codification

Rubrique de l'enquête	Codification	Libellé
F I N A N C E M E N T	50	HBM
	51	PLR/PSR
	52	HLM/O
	53	ILM
	54	ILN
	55	Prêts spéciaux du CFF
	99	Autres (financements jusqu'en 1977)
	10	PLA d'intégration (LLTS pour les DOM)
	11	PLA à loyer minoré (PLA LM/PLATS/PLAI)
	12	PLA ordinaire/ PLA CDC
	13	PLUS (prêt locatif à usage social)
	14	PLS/PPLS/PLA CFF
	15	PAP locatif
	16	PLI
17	Prêt conventionné locatif (PCL)	
18	Financement ANAH	
49	Autres (financements à partir de 1977)	
Zonage spécifique/quartier	ZUS	Zone urbaine sensible
	ZRU	Zone de redynamisation urbaine
	ZFU	Zone franche urbaine
	ZRR	Zone de revitalisation rurale
	HOR	Hors zone urbaine ou rurale
Zonage spécifique	PCV	Priorité d'un contrat de ville
	GPU	Classé "Grand projet urbain"
	PAC	PACT urbain
	DSU	Sous autre convention DSU
	HQS	Hors quartier spécifique
Origine du programme ou bâtiment dans le patrimoine du propriétaire	CPO	Construction par l'organisme
	ASA	Acquis sans amélioration
	AAA	Acquis avec amélioration
Type de construction	I	Individuel
	C	Collectif
Mode d'évaluation de la surface retenue pour l'application des loyers	COR	Surface corrigée
	HAB	Surface Habitable
	UTI	Surface Utile
	AUT	Autre

Précisions :

Type de logement : on distingue les logements individuels (bâtiment d'un ou plusieurs logements qui disposent chacun d'une entrée particulière) des logements collectifs (bâtiment de plusieurs logements n'ayant pas tous un accès privatif. Dans l'enquête PLS il n'est pas fait de distinction entre les logements individuels purs (un seul logement) et les logements individuels groupés (bâtiment de plusieurs logements ayant chacun une entrée particulière), à la différence de Sitadel.