

Données au 1<sup>er</sup> janvier  
2009  
Traitement 2010  
**USH Midi-Pyrénées**



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT  
*Midi-Pyrénées*

# *Enquête sur le Parc Locatif Social*



## **SOMMAIRE**

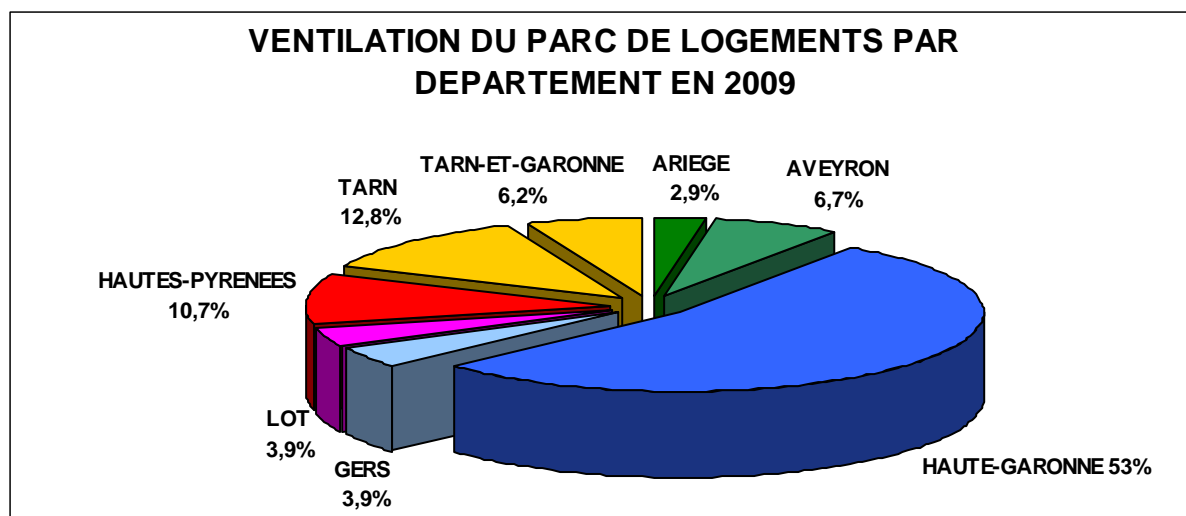
<b>1. PARC DE LOGEMENTS PAR DEPARTEMENT</b>	<b>3</b>
1.1 POIDS PAR ORGANISME	3
1.2 POIDS PAR DEPARTEMENT	4
1.3 DENSITE DU PARC LOCATIF SOCIAL	5
1.4 REPARTITION DU PARC SELON LE STATUT D'OCCUPATION	6
<b>2 CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENT</b>	<b>7</b>
2.1 ANCIENNETE DU PARC HLM	7
2.2 EVOLUTION DU PARC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

## 1. PARC DE LOGEMENTS PAR DEPARTEMENT

### 1.1 POIDS PAR ORGANISME

DEP	NOM ORGANISME	Nbre de logements	poids en %
<b>09</b>	OPH de l'Ariège	2 966	2,63
	SA Audoise et Ariégoise d'HLM	131	0,12
	SFHE	72	0,06
	SNI	13	0,01
<b>TOTAL</b>		<b>3 182</b>	<b>2,82</b>
<b>12</b>	Foncière Logement	50	0,04
	NEOLIA	57	0,05
	OPH de Decazeville	1 124	0,99
	OPH de l'Aveyron	1 900	1,68
	OPH de Millau	1 414	1,25
	OPH de Rodez	1 965	1,74
	ICF Atlantique	10	0,01
	Aveyron Logement	796	0,70
	Polygone	147	0,13
<b>TOTAL</b>		<b>7 463</b>	<b>6,61</b>
<b>31</b>	Foncière Logement	470	0,42
	OPH de la Haute-Garonne	3 385	3,00
	Habitat Toulouse	14 084	12,47
	ICF Atlantique	1 325	1,17
	Colomiers Habitat	6 487	5,74
	SA des Chalets	7 429	6,58
	SFHE	346	0,31
	Immobilière Midi-Pyrénées Vallée du Thoré	45	0,04
	La Cité-Jardins	3 364	2,98
	SA Patrimoine Languedocienne	7 766	6,87
	Le Nouveau Logis Méridional	3 957	3,50
	Promologis	11 619	10,28
	ERILIA	358	0,32
	SAIEM de construction de Leguevin	153	0,14
SNI	230	0,20	
<b>TOTAL</b>		<b>61 018</b>	<b>54,01</b>
<b>32</b>	OPH du Gers	2 981	2,64
	Colomiers Habitat	63	0,06
	SA Gasconne HLM du Gers	1 411	1,25
	ERILIA	99	0,09
<b>TOTAL</b>		<b>4 554</b>	<b>4,03</b>
<b>46</b>	OPH du Lot	3 427	3,03
	SA des Chalets	254	0,22
	Polygone	712	0,63
<b>TOTAL</b>		<b>4 393</b>	<b>3,89</b>
<b>65</b>	Foncière Logement	16	0,01
	OPH Hautes-Pyrénées	6 802	6,02
	SA HLM Atlantique	118	0,10
	Promologis	3 420	3,03
	SEMI de Tarbes	1 189	1,05
SNI	36	0,03	
<b>TOTAL</b>		<b>11 581</b>	<b>10,25</b>
<b>81</b>	Foncière Logement	41	0,04
	NEOLIA	1 123	0,99
	OPH de Castres	2 779	2,46
	OPH du Tarn	8 076	7,15
	SFHE	30	0,03
	SA HLM Immobilière 3F - Siège	1 367	1,21
	Maisons Claires	565	0,50
	SNI	39	0,03
<b>TOTAL</b>		<b>14 020</b>	<b>12,41</b>
<b>82</b>	SA des Chalets	136	0,12
	SFHE	322	0,29
	SA Patrimoine Languedocienne	109	0,10
	Promologis	2 474	2,19
	ERILIA	120	0,11
	SNI	70	0,06
Tarn-et-Garonne Habitat	3 540	3,13	
<b>TOTAL</b>		<b>6 771</b>	<b>5,99</b>
<b>MIDI-PYRENEES</b>		<b>112 982</b>	<b>100,00</b>

## 1.2 POIDS PAR DEPARTEMENT



En 2009 :

√ Patrimoine locatif social: **112 982 logements**

√ Logements proposés à la location: **109 510 logements soit 96,9% du patrimoine parc locatif social public.**

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

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, de l'Aménagement et du Logement via l'Enquête sur le Parc Locatif Social, dite Enquête EPLS qui a comptabilisé pour 2009, 112 982 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 109 510 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 2008 (estimation INSEE Janv. 2007)	Parc pour 1 000 habitants
ARIEGE	3182	3182	150 000	21,2
AVEYRON	7463	7304	275 500	26,5
HAUTE-GARONNE	61018	58768	1 220 000	48,2
GERS	4554	4465	184 500	24,2
LOT	4393	4372	172 000	25,4
HAUTES-PYRENEES	11581	11267	229 000	49,2
TARN	14020	13571	372 000	36,5
TARN-ET-GARONNE	6771	6581	234 500	28,1
<b>MIDI-PYRENEES</b>	<b>112 982</b>	<b>109 510</b>	<b>2 837 500</b>	<b>38,6</b>

Le territoire régional présente des disparités en matière de localisation de l'offre locative sociale : l'Ariège reste le département le moins dense avec 21,2‰ logements sociaux. A l'opposé du classement régional, les Hautes-Pyrénées ont une offre de 49,2‰.

Cependant, on note une progression de 0,3 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 75 897 habitants et 7 424 logements sociaux soit un taux de logements sociaux de 97,8‰ habitants contre 71‰ sur le territoire du Grand Toulouse.

#### 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	3182	3182	0	0	0
Aveyron	7463	7304	5	19	135
Haute-Garonne	61018	58768	365	787	1060
Gers	4554	4465	17	0	72
Lot	4393	4372	12	0	9
Hautes-Pyrénées	11581	11267	4	1	309
Tarn	14020	13571	16	81	360
Tarn-et-Garonne	6771	6581	13	23	154
<b>MIDI-PYRENEES</b>	<b>112 982</b>	<b>109 510</b>	<b>432</b>	<b>911</b>	<b>2 099</b>

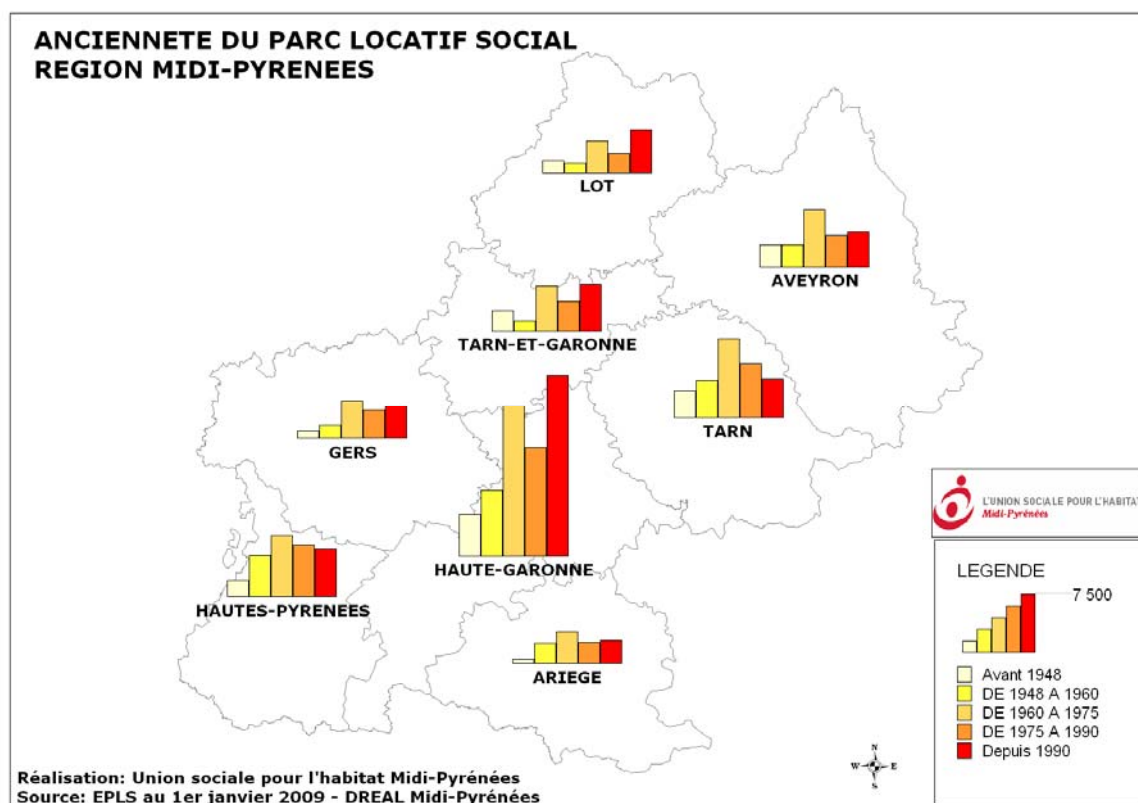
Sur un patrimoine locatif social totalisant 112 982 logements sur l'ensemble de la Région Midi-Pyrénées, 1,8% des logements sont vides. Il s'agit de logement non occupé pour cause de vente, réhabilitation ou démolition. A ce titre il ne rentre pas dans les « logements loués ou proposés » à la location et n'est donc pas considéré comme un logement vacant.

96,9% du parc locatif social est loué ou proposé à la location, 0,4% (432 logements) est loué à une association, et 0,8% (911 logements) sont loués sans contrat.

## 2 CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENT

### 2.1 ANCIENNETE DU PARC HLM

Département	Avant 1948		1948-1960		1960-1975		1975-1990		Depuis 1990		Total
	VA	%	VA	%	VA	%	VA	%	VA	%	
Ariège	49	1,5	556	17,5	1 258	39,5	613	19,3	706	22,2	3 182
Aveyron	635	8,5	665	8,9	3 461	46,4	1 194	16,0	1 508	20,2	7 463
Haute-Garonne	2 051	3,4	4 373	7,2	18 321	30,0	10 445	17,1	25 828	42,3	61 018
Gers	129	2,8	278	6,1	1 733	38,1	1 071	23,5	1 343	29,5	4 554
Lot	255	5,8	181	4,1	1 331	30,3	545	12,4	2 081	47,4	4 393
Hautes-Pyrénées	368	3,2	1 933	16,7	3 853	33,3	2 846	24,6	2 581	22,3	11 581
Tarn	1 008	7,2	1 742	12,4	6 244	44,5	3 215	22,9	1 811	12,9	14 020
Tarn-et-Garonne	621	9,2	191	2,8	2 384	35,2	1 170	17,3	2 405	35,5	6 771
<b>Midi-Pyrénées</b>	<b>5 116</b>	<b>4,5</b>	<b>9 919</b>	<b>8,8</b>	<b>38 585</b>	<b>34,2</b>	<b>21 099</b>	<b>18,7</b>	<b>38 263</b>	<b>33,9</b>	<b>112 982</b>



L'effort de production du logement social porte sur la période 1960-1975, soit 38 584 logements construits, ce qui équivaut à 34,2% 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, du Tarn-et-Garonne 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 25 828 logements pour la Haute-Garonne, de 2 081 logements pour le Lot, et 2 405 pour le 82.

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 qui, de ce fait, n'apparaît plus dans l'Enquête PLS.

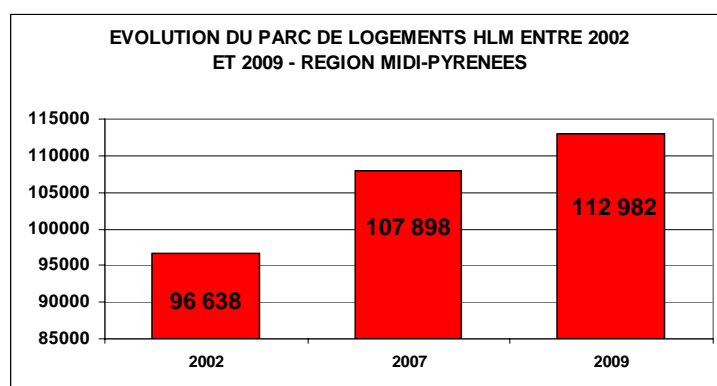
## 2.2 EVOLUTION DU PARC HLM

Département	ANNEE DE MISE EN LOCATION					Total
	2004	2005	2006	2007	2008	
Ariège	17	111	73	75	22	298
Aveyron	165	74	95	130	126	590
Haute-Garonne	1 276	1 479	1 999	2 093	2 640	9 487
Gers	68	12	126	140	192	538
Lot	71	76	72	90	58	367
Hautes-Pyrénées	116	155	262	230	235	998
Tarn	46	150	233	165	79	673
Tarn-et-Garonne	97	342	342	312	307	1 400
<b>Midi-Pyrénées</b>	<b>1 856</b>	<b>2 399</b>	<b>3 202</b>	<b>3 235</b>	<b>3 659</b>	<b>14 351</b>

Pour l'ensemble de la Région Midi-Pyrénées, le nombre de logements total du patrimoine locatif social a progressé de près de 17%, soit 16 344 logements entre 2002 et 2009.

Entre 2007 et 2009, le patrimoine locatif social régional a augmenté de 5 084 logements, soit + 4,7%

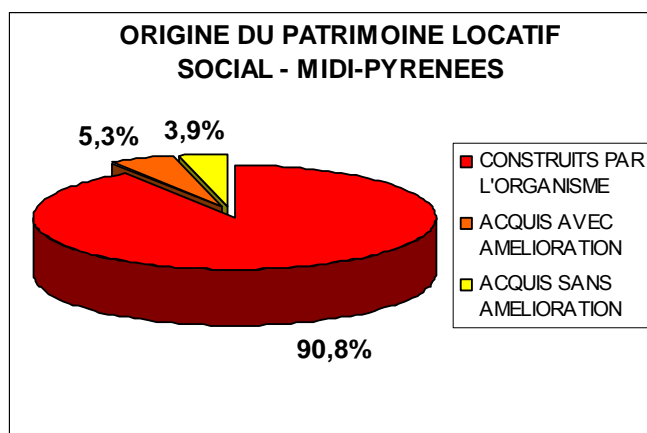
Ces chiffres sont la résultante d'entrées dans le parc locatif social issues de constructions neuves ou d'acquisitions auxquelles sont déduits les sorties du parc par démolitions et ventes.



## 2.3 ORIGINE DU PARC

DEPARTEMENT	ACQUIS AVEC AMELIORATION		ACQUIS SANS AMELIORATION		CONSTRUIT PAR L'ORGANISME		Total
	valeur absolue	%	valeur absolue	%	valeur absolue	%	
Ariège	98	0,1	77	0,1	3 007	2,7	3 182
Aveyron	674	0,6	315	0,3	6 474	5,7	7 463
Haute-Garonne	2 528	2,2	2 427	2,1	56 063	49,6	61 018
Gers	304	0,3	93	0,1	4 157	3,7	4 554
Lot	642	0,6	46	0,0	3 705	3,3	4 393
Hautes-Pyrénées	572	0,5	98	0,1	10 911	9,7	11 581
Tarn	295	0,3	1 293	1,1	12 432	11,0	14 020
Tarn-et-Garonne	874	0,8	88	0,1	5 809	5,1	6 771
<b>MIDI-PYRENEES</b>	<b>5 987</b>	<b>5,3</b>	<b>4 437</b>	<b>3,9</b>	<b>102 558</b>	<b>90,8</b>	<b>112 982</b>

Les acquisitions du patrimoine locatif social représentent 9,2 % du parc total pour un total de 10 424 logements. 57,4% des acquisitions ont subi des améliorations.



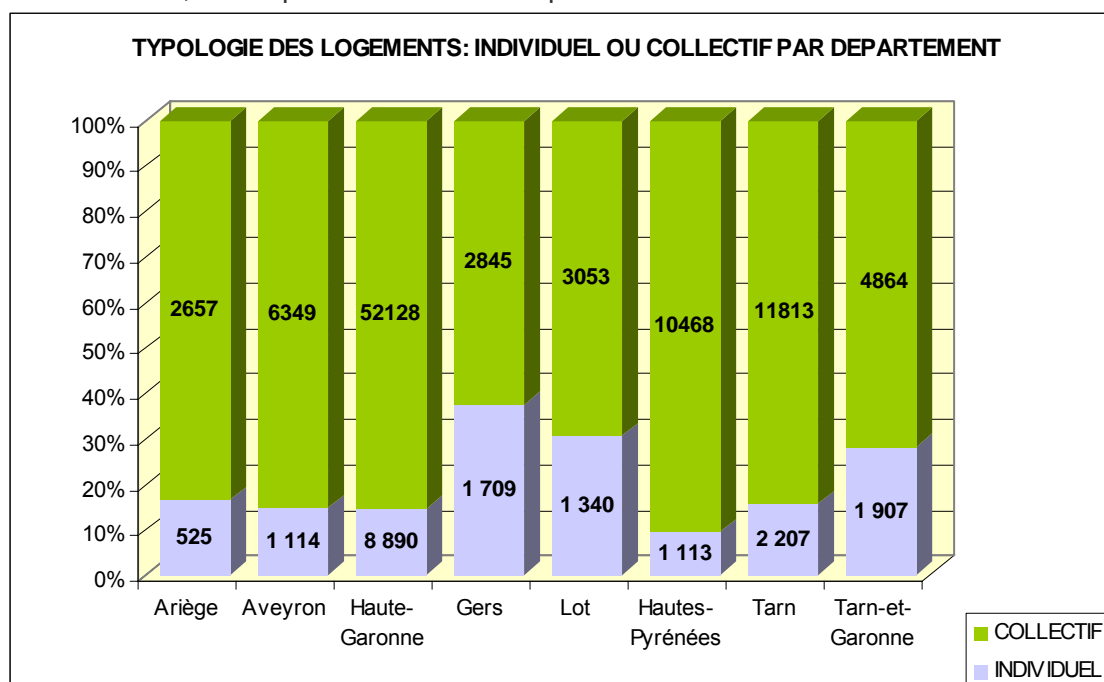
### 3. REPARTITION TYPOLOGIQUE DU PARC DE LOGEMENT HLM

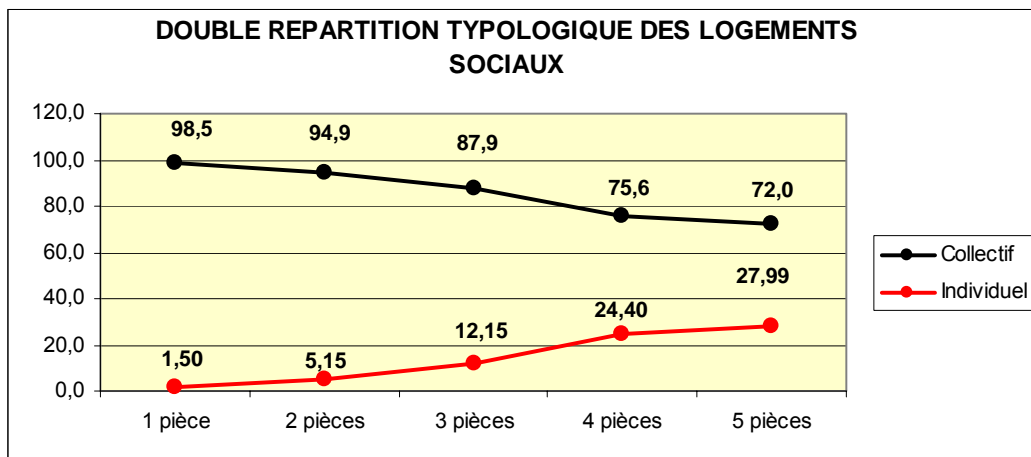
#### 3.1 REPARTITION DES LOGEMENTS EN INDIVIDUEL ET COLLECTIF

	Patrimoine locatif social	Logements proposés à la location	Individuel		Collectif	
			Valeur Absolue	%/ total	Valeur Absolue	%/ total
Ariège	3 182	3 182	525	16,50	2657	83,5
Aveyron	7 463	7 304	1 114	14,93	6349	85,1
Haute-Garonne	61 018	58 768	8 890	14,57	52128	85,4
Gers	4 554	4 465	1 709	37,53	2845	62,5
Lot	4 393	4 372	1 340	30,50	3053	69,5
Hautes-Pyrénées	11 581	11 267	1 113	9,61	10468	90,4
Tarn	14 020	13 571	2 207	15,74	11813	84,3
Tarn-et-Garonne	6 771	6 581	1 907	28,16	4864	71,8
<b>MIDI-PYRENEES</b>	<b>112 982</b>	<b>109 510</b>	<b>18 805</b>	<b>16,64</b>	<b>94 177</b>	<b>83,36</b>

La part des logements individuels continue à progresser. Le département de la Haute-Garonne concentre à lui seul près de 47,3% des logements sociaux en individuel de la Région avec 8 890 logements individuels soit 14,57 % 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 37,5%. Ceci est à mettre en parallèle avec la typologie des logements, les T4-T5 constituant 51,3% du patrimoine sur ce département.



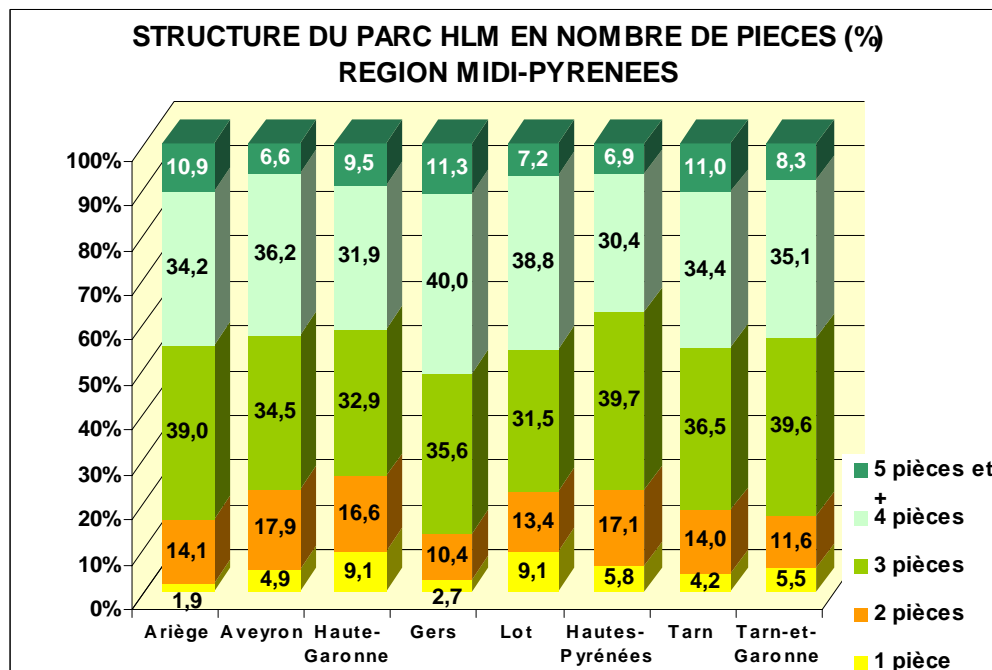


Le patrimoine locatif social est à 83,4% en collectif et propose l'ensemble des types de logements du studio au 5 pièces. L'individuel se développe néanmoins, notamment dans les départements du Gers, du Lot et du Tarn-et-Garonne.

### 3.2 TYPOLOGIE DES LOGEMENTS HLM PAR NOMBRE DE PIÈCES

DEP		T1	T2	T3	T4	T5	TOTAL
09	VA	59	449	1241	1087	346	3182
	%	1,9	14,1	39,0	34,2	10,9	100
12	VA	363	1328	2563	2691	493	7438
	%	4,9	17,9	34,5	36,2	6,6	100
31	VA	5504	10014	19882	19272	5711	60383
	%	9,1	16,6	32,9	31,9	9,5	100
32	VA	124	474	1621	1819	513	4551
	%	2,7	10,4	35,6	40,0	11,3	100,0
46	VA	401	588	1385	1702	314	4390
	%	9,1	13,4	31,5	38,8	7,2	100,0
65	VA	674	1976	4571	3510	797	11528
	%	5,8	17,1	39,7	30,4	6,9	100,0
81	VA	574	1930	5044	4752	1522	13822
	%	4,2	14,0	36,5	34,4	11,0	100,0
82	VA	353	753	2560	2269	536	6471
	%	5,5	11,6	39,6	35,1	8,3	100,0
MP	VA	8 052	17 512	38 867	37 102	10 232	111 765
	%	7,2	15,7	34,8	33,2	9,2	100,0

Les forts taux de 3 et 4 pièces caractérisent le parc locatif social pour atteindre 68% (données stables). Les T4 et T5 constituent près de 51,3% dans le Gers où la part des logements individuels est forte (37,5%).

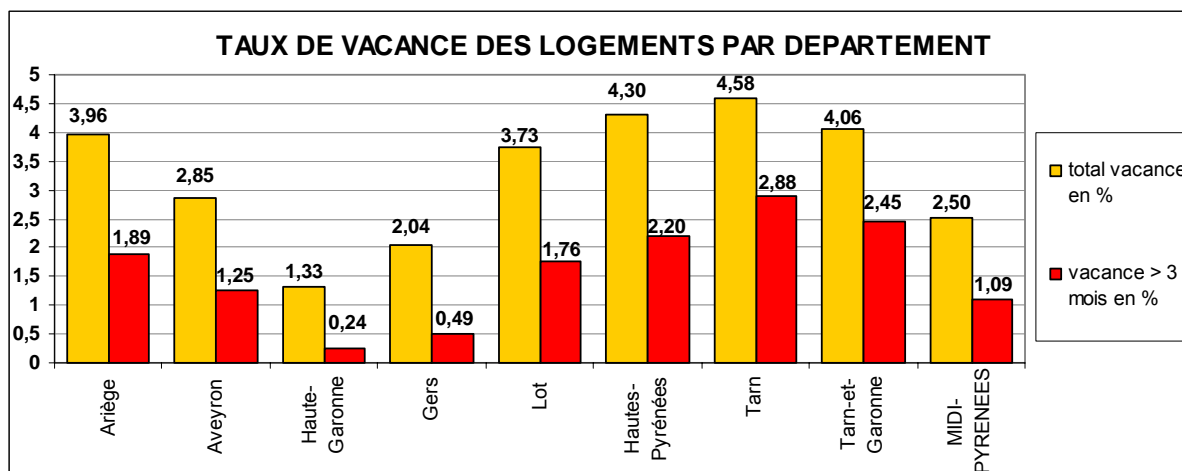


Les 3 et 4 pièces représentent à chacun, plus d'un tiers du patrimoine locatif social. La part des 5 pièces est plus importante dans les départements de l'Ariège (10,9%), le Tarn (11%) et le Gers (11,3%). Ils représentent au niveau régional 9,2% du parc.

Les petits logements de 1 et 2 pièces sont surtout présents dans les départements de la Haute-Garonne (25,7%), les Hautes-Pyrénées (22,9%) et l'Aveyron (22,8%).

#### 4. VACANCE DES LOGEMENTS SOCIAUX PAR DEPARTEMENT

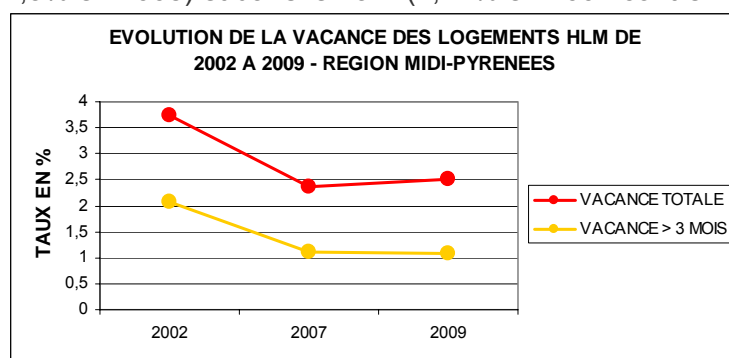
##### 4.1 VACANCE DES LOGEMENTS PROPOSES A LA LOCATION REPARTIE PAR DEPARTEMENT :



	TOTAL lgts loués / proposés à la location	logements vacants		logements vacants depuis + de 3 mois		logements vides
		V A	%	V A	%	
Ariège	3182	126	3,96	60	1,89	0
Aveyron	7304	208	2,85	91	1,25	135
Haute-Garonne	58768	779	1,33	140	0,24	1060
Gers	4465	91	2,04	22	0,49	72
Lot	4372	163	3,73	77	1,76	9
Hautes-Pyrénées	11267	484	4,30	248	2,20	309
Tarn	13571	621	4,58	391	2,88	360
Tarn-et-Garonne	6581	267	4,06	161	2,45	154
<b>MIDI-PYRENEES</b>	<b>109 510</b>	<b>2 739</b>	<b>2,50</b>	<b>1 190</b>	<b>1,09</b>	<b>2 099</b>

La moyenne régionale de la vacance est stable depuis la dernière enquête (2,37% en 2007, contre 2,5% en 2008). Ceci est également notable en Haute-Garonne et dans le Lot. Elle baisse cependant en Ariège, en Aveyron, dans le Gers et en Tarn-et-Garonne, où, pour ce département, l'ancien taux de vacance, à hauteur de 6,71% s'explique par les opérations de démolitions dans le cadre de l'Opération de Renouvellement Urbain.

A contrario, la vacance progresse dans les Hautes-Pyrénées (3,7% en 2007 contre 4,3% en 2008) et dans le Tarn (2,72% en 2007 contre 4,58% en 2008).



#### 4.2 VACANCE DES LOGEMENTS PAR ZONE D'APPARTENANCE

	Nombre total de logements	vacance totale		vacance > 3 mois	
		V A	%	V A	%
HOR	75 706	1 486	2,0	616	0,8
ZFU	42	0	0,0	0	0,0
ZRR	17 482	765	4,4	384	2,2
ZUS	16 280	488	3,0	190	1,2
<b>Total</b>	<b>109 510</b>	<b>2 739</b>	<b>2,5</b>	<b>1 190</b>	<b>1,1</b>

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<sup>er</sup> JANVIER 2009

DEPARTEMENTS	DEMOLIS	VENDUS	AYANT CHANGE D'USAGE	TOTAL DES SORTIES	MISE EN LOCATION	SOLDE ENTREES/SORTIES
ARIEGE	0	0	0	0	22	<b>22</b>
AVEYRON	16	38	0	54	125	<b>71</b>
HAUTE-GARONNE	32	443	1	476	2 565	<b>2 089</b>
GERS	0	6	1	7	189	<b>182</b>
LOT	0	14	0	14	57	<b>43</b>
HAUTES-PYRENEES	17	84	2	103	235	<b>132</b>
TARN	101	11	0	112	79	<b>-33</b>
TARN-ET-GARONNE	95	8	0	103	307	<b>204</b>
<b>MIDI-PYRENEES</b>	<b>261</b>	<b>604</b>	<b>4</b>	<b>869</b>	<b>3 579</b>	<b>2 710</b>

Les ventes de logements sont la première cause de sortie du parc social avec 604 logements vendus contre 124 en 2007, soit une progression de 487%. Seul le département de l'Ariège n'a pas connu de vente de logement hlm en 2008. Les démolitions constituent la seconde raison des sorties du parc atteignant un taux de 80,2% des sorties, soit 261 logements. On note une part importante des démolitions dans le Tarn (101 logements démolis) et dans le Tarn-et-Garonne (95 logements concernés).

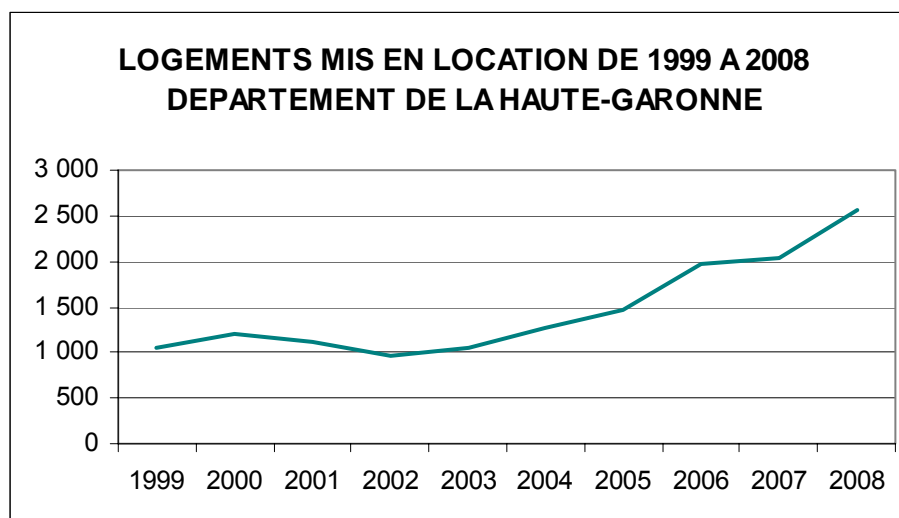
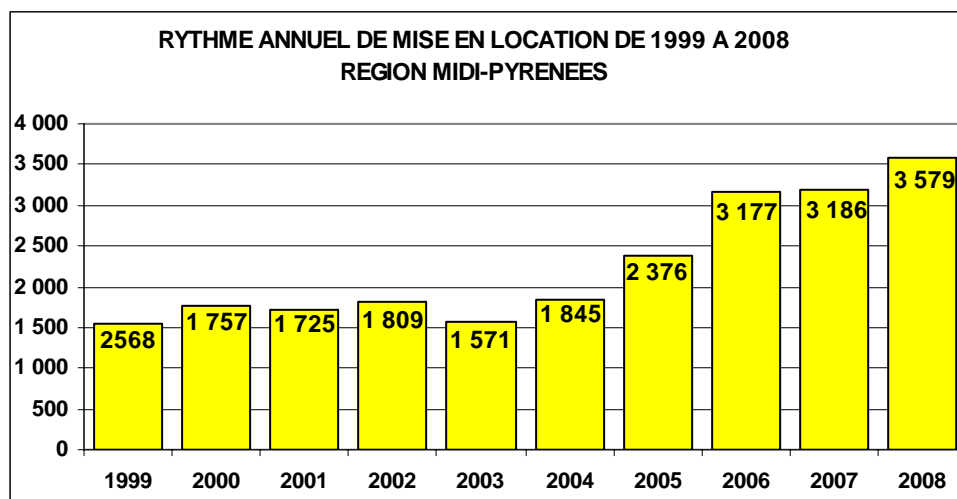
Le département du Tarn est néanmoins déficitaire dans le rapport entrées et sorties du parc avec 112 logements vendus ou démolis et 79 livraisons.

En 2008, ce sont au total 869 logements qui sont sortis du parc social contre 3 579 mises en location. On note les effets du Plan de Cohésion Sociale qui a permis cette dynamique de production.

## 5.2 : RYTHME ANNUEL DES MISES EN LOCATION DE 1997 A 2008

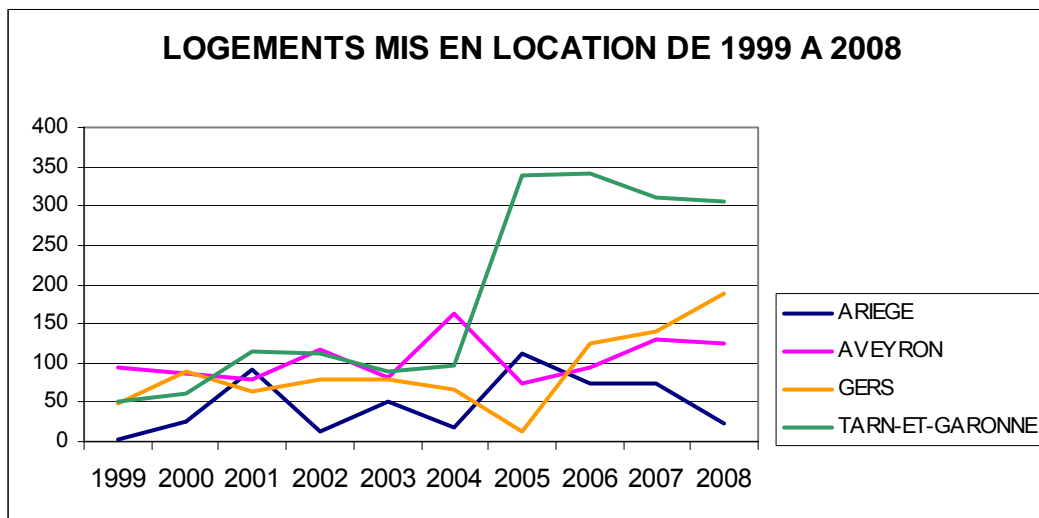
ANNEE MISE EN LOCATION	ARIEGE	AVEYRON	HTE-GARONNE	GERS	LOT	HTES-PYRENEES	TARN	TARN-ET-GARONNE	REGION
1999	2	94	1 059	48	155	129	11	50	1 548
2000	25	87	1 209	90	70	107	109	60	1 757
2001	92	78	1 123	63	135	80	39	115	1 725
2002	13	118	970	79	85	279	154	111	1 809
2003	50	82	1 051	80	57	85	78	88	1 571
2004	17	164	1 269	67	71	116	45	96	1 845
2005	111	74	1 459	12	76	154	150	340	2 376
2006	73	95	1 976	125	72	261	233	342	3 177
2007	75	130	2 046	140	90	229	165	311	3 186
2008	22	125	2 565	189	57	235	79	307	3 579
<b>TOTAL</b>	<b>480</b>	<b>1 047</b>	<b>14 727</b>	<b>893</b>	<b>868</b>	<b>1 675</b>	<b>1 063</b>	<b>1 820</b>	<b>22 573</b>

En une décennie, 22 573 logements ont été ouverts à la location, ce qui représente 20,6% du parc locatif social de Midi-Pyrénées.



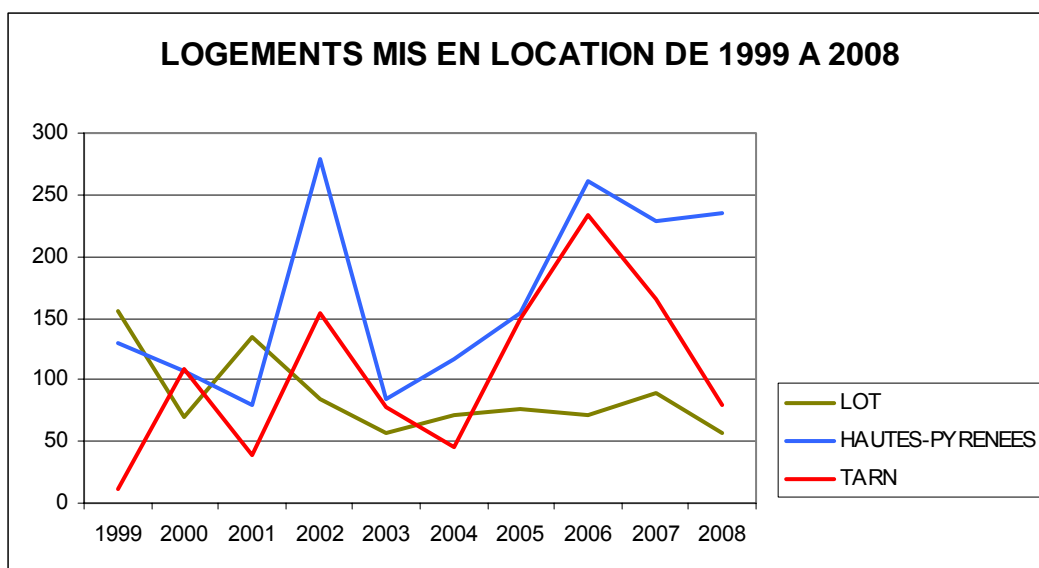
En 2008, le nombre de logements ouverts à la location atteint 3 579 logements.

De 2004 à 2008, les mises en location ont été augmentées de 231 %.



Deux départements stabilisent le volume des logements livrés, à savoir, le Tarn-et-Garonne qui a livré en 2008 plus de 300 logements et l'Aveyron avec 125 logements livrés.

Après une baisse en 2005, le Gers connaît une augmentation des mises en location en 2008, avec 189 logements livrés. A l'inverse, l'Ariège connaît une baisse (22 logements en 2008) 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, après une forte augmentation des livraisons, une stabilisation aux alentours de 250 logements livrés annuellement pour les Hautes-Pyrénées et une chute dans le Tarn, après le doublement du volume de livraisons en 2006, avec près de 80 logements livrés en 2008. Depuis 2004, le département du Lot maintient à plus de 70 logements mis en location par an. Ce chiffre est en légère baisse en 2008 avec 57 logements livrés.



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

### 6.1 TOTAL LOGEMENT, VACANCE ET REPARTITION TYPOLOGIQUE

TERRITOIRE		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 et +
<b>09</b>	Pays de Foix	512	512	1,8	0,4	94,1	1,4	14,5	39,8	28,3	16,0
<b>12</b>	C.A. du Grand Rodez	2052	2051	2,4	0,7	95,7	4,1	17,7	41,5	30,9	5,7
<b>31</b>	Grand Toulouse	46 599	44 442	1,2	0,2	90,6	10,0	18,0	34,4	31,4	9,7
	SICOVAL	2 588	2 557	1,3	0,2	83,9	15,8	15,5	35,4	27,3	6,8
	C.A. du Muretain	3 722	3 690	0,6	0,2	74	2,5	13,9	28,7	46,2	11,4
	CG 31	8 112	8 082	2,1	0,6	61,4	6,8	13,6	32,5	35,8	10,2
<b>32</b>	Pays d'Auch	2085	2013	2,2	0,3	85,4	4,7	12,7	35,0	36,9	14,3
<b>46</b>	CG 46	4393	4372	3,7	1,8	69,5	9,2	13,4	31,7	38,9	7,2
<b>65</b>	C.A. du Grand Tarbes	7424	7117	3,0	1,3	92,5	7,0	18,7	41,0	29,8	7,0
<b>81</b>	C.A. de l'Albigeois	4439	4337	2,0	0,7	89,3	6,6	14,7	36,6	33,9	9,0
	C.A. de Castres-Mazamet	4845	4788	8,5	4,7	92,7	4,4	18,3	34,2	32,8	10,7
<b>82</b>	CMTR	3 459	3 300	4,2	2,9	79,7	6,3	12,4	39,2	31,2	8,1
	CG 82	3 309	3 278	3,9	2,0	63,7	4,4	10,5	38,6	37,8	8,1
Hors territoires mentionnés		19443	18971	3,8	2,3	75	3,2	13,8	37,6	37,8	9,4
<b>Midi-Pyrénées</b>		112 982	109 510	2,5	1,1	83	7,4	16,0	35,5	33,9	9,3

Le taux de vacance sur le territoire de la CA de Castres-Mazamet est bien au-delà du taux structurel fixé à 5%. Avec un taux de 8,5% 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 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	%	
<b>12</b>	C.A. du Grand Rodez	34	1,8	24	1,2	1 439	74,2	159	8,2	283	14,6	1 939
<b>31</b>	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
<b>46</b>	CG 46	258	6,1	145	3,4	1 340	31,7	552	13,1	1 926	45,6	4 221
<b>65</b>	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
<b>81</b>	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
<b>82</b>	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 ORIGINE DU PROGRAMME

TERRITOIRES		CONSTRUITS PAR L'ORGANISME		ACQUIS AVEC AMELIORATION		ACQUIS SANS AMELIORATION		TOTAL
		Valeur Absolue	%	Valeur Absolue	%	Valeur Absolue	%	
<b>09</b>	PAYS FOIX	0	0,0	33	6,4	479	93,6	<b>512</b>
<b>12</b>	GD RODEZ	96	4,7	6	0,3	1 949	95,0	<b>2 051</b>
<b>31</b>	CUGT	1 652	3,7	1 777	4,0	41 013	92,3	<b>44 442</b>
	CAM	240	6,5	324	8,8	3 123	84,7	<b>3 687</b>
	SICOVAL	51	2,0	165	6,5	2 341	91,6	<b>2 557</b>
	CG 31	558	6,9	111	1,4	7 413	91,7	<b>8 082</b>
<b>32</b>	PAYS AUCH	89	4,4	47	2,4	1 877	93,2	<b>2 013</b>
<b>46</b>	CG 46	638	14,6	46	1,1	3 688	84,4	<b>4 372</b>
<b>65</b>	GD TARBES	326	4,6	98	1,4	6 693	94,0	<b>7 117</b>
<b>81</b>	ALBIGEOIS	0	0,0	135	3,1	4 202	96,9	<b>4 337</b>
	CACM	254	5,3	32	0,7	4 502	94,0	<b>4 788</b>
<b>82</b>	CG 82	436	13,3	25	0,8	2 817	85,9	<b>3 278</b>
	CMTR	434	13,1	62	1,9	2 807	85,0	<b>3 303</b>
Hors territoire mentionnés		1 137	6,0	1 270	6,7	16 564	87,3	<b>18 971</b>
<b>MIDI-PYRENEES</b>		<b>5 911</b>	<b>5,4</b>	<b>4 131</b>	<b>3,8</b>	<b>99 468</b>	<b>90,8</b>	<b>109 510</b>

**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 <sup>(1)</sup>.

**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<sup>er</sup> 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.

---

<sup>(1)</sup> 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).



**Conventionnement :**

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 :
√ <b>La vacance</b> : totale, structurelle <i>Données</i> : nb de logements vacants, taux de vacance	départements, zones	organismes (ou famille d'org.)
√ <b>Structure et taille des logements</b> : Structure : logement Individuel, Collectif <i>Données</i> : nb de logements vacants, poids Taille des logements <i>Données</i> : nb de logements selon le nb de pièces, %	départements, zones départements, zones	organismes (ou famille d'org.) organismes
√ <b>Ancienneté du parc locatif social</b> <i>Données</i> : Nb de logements par tranche d'année de construction	départements, zones	organismes
√ <b>Financement et conventionnement du parc locatif social</b> <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
√ <b>La mobilité</b> <i>Données</i> : nb d'emménagements, taux de mobilité	départements, type de construction (I ou C)	zones, organismes
√ <b>Les loyers</b> <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 | Type et taille logement, ancienneté ... |
| √ Données conjoncturelles                               | 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.

### VI 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
Zonage spécifique/quartier	17	Prêt conventionné locatif (PCL)
	18	Financement ANAH
	49	Autres (financements à partir de 1977)
	ZUS	Zone urbaine sensible
	ZRU	Zone de redynamisation urbaine
Zonage spécifique	ZFU	Zone franche urbaine
	ZRR	Zone de revitalisation rurale
	HOR	Hors zone urbaine ou rurale
	PCV	Priorité d'un contrat de ville
	GPU	Classé "Grand projet urbain"
Origine du programme ou bâtiment dans le patrimoine du propriétaire	PAC	PACT urbain
	DSU	Sous autre convention DSU
	HQS	Hors quartier spécifique
Type de construction	CPO	Construction par l'organisme
	ASA	Acquis sans amélioration
Mode d'évaluation de la surface retenue pour l'application des loyers	AAA	Acquis avec amélioration
	I	Individuel
	C	Collectif
	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.