

Données au 1^{er} janvier
2010
Traitement 2011
USH Midi-Pyrénées



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Midi-Pyrénées

Enquête sur le Parc Locatif Social



EXEMPLAIRE A CONSULTER SUR PLACE

Document disponible sur notre site www.habitat-midipyrenees.org
Espace Public, rubrique « Les informations sur le parc locatif social en Midi-
Pyrénées », Le parc social Midi-Pyrénées en chiffres

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	6
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	7
2.3 ORIGINE DU PARC	7
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 2010	13
5.2 RYTHME ANNUEL DES MISES EN LOCATION DE 1997 A 2009	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 ORIGINE DU PROGRAMME	18
ANNEXES : Présentation de l'enquête sur le Parc Locatif Social	19
ANNEXE I Note méthodologique	19
ANNEXE II Cadre d'analyse et d'exploitation des données EPLS	20
ANNEXE III Nomenclature et codification	21

1. PARC DE LOGEMENTS PAR DEPARTEMENT

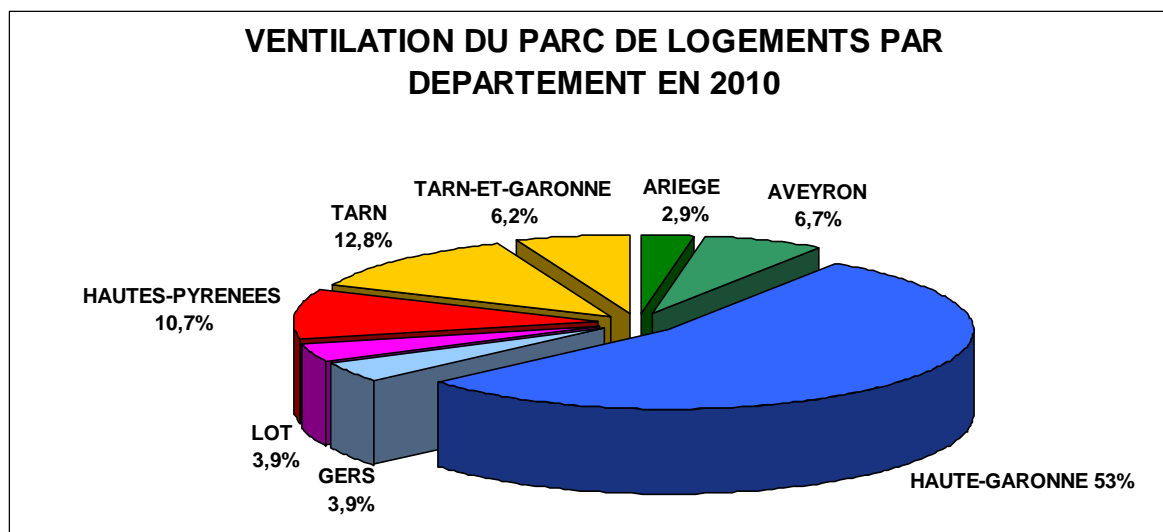
1.1 POIDS PAR ORGANISME

DEP	Nom organisme	Nbre de logements	Poids en %
09	OPH de l'Ariège	3 007	2,61
	SA Audoise et Ariégoise d'HLM	140	0,12
	SFHE	72	0,06
	SNI	13	0,01
	TOTAL	3 232	2,81
12	Foncière Logement (AFL)	50	0,04
	NEOLIA	57	0,05
	OPH de Decazeville	1 091	0,95
	OPH de l'Aveyron	1 926	1,67
	OPH de Millau	1 420	1,23
	OPH de Rodez	1 965	1,71
	ICF Atlantique	10	0,01
	SA HLM Aveyron Logement	785	0,68
	SA HLM Polygone	153	0,13
TOTAL	7 457	6,48	
31	Foncière Logement (AFL)	609	0,53
	OPH 31	3 401	2,95
	Habitat Toulouse	14 240	12,37
	ICF Atlantique	1 333	1,16
	Colomiers Habitat	6 823	5,93
	SA des Chalets	7 542	6,55
	SFHE	346	0,30
	Immobilière 3F - Siège	77	0,07
	La Cité-Jardins	3 414	2,97
	Patrimoine SA Languedocienne	7 911	6,87
	SA HLM Le Nouveau Logis Méridional	4 005	3,48
	ERILIA	418	0,36
	PROMOLOGIS	12 064	10,48
	SEM de construction de Leguevin	153	0,13
SNI	222	0,19	
TOTAL	62 558	54,34	
32	OPH du Gers	3 008	2,61
	Colomiers Habitat	63	0,05
	SA HLM Gasconne du Gers	1 483	1,29
	ERILIA	118	0,10
	TOTAL	4 672	4,06
46	OPH du Lot	3 482	3,02
	SA HLM des Chalets	278	0,24
	Interrégionale Polygone	819	0,71
	TOTAL	4 579	3,98
65	Foncière Logement (AFL)	16	0,01
	OPH Hautes-Pyrénées	6 825	5,93
	ICF Atlantique	129	0,11
	PROMOLOGIS	3 414	2,97
	SEMI de Tarbes	1 189	1,03
	SNI	36	0,03
TOTAL	11 609	10,08	
81	Foncière Logement (AFL)	41	0,04
	NEOLIA	1 113	0,97
	OPH de Castres	2 802	2,43
	OPH du Tarn	8 087	7,02
	SFHE	30	0,03
	Immobilière 3F - Siège	1 384	1,20
	Patrimoine SA Languedocienne	17	0,01
	Le Nouveau Logis Méridional	8	0,01
	PROMOLOGIS	15	0,01
	SCP d'HLM Les Maisons Claires	606	0,53
SNI		0,00	
TOTAL	14 103	12,25	
82	SA des Chalets	171	0,15
	SFHE	353	0,31
	Patrimoine SA Languedocienne	109	0,09
	ERILIA	147	0,13
	PROMOLOGIS	2 388	2,07
	SNI	70	0,06
	Tarn-et-Garonne Habitat	3 675	3,19
TOTAL	6 913	6,00	
MIDI-PYRENEES		115 123	100,00



ORGANISMES	Nbre de logements au 1er janvier 2010
SA Audoise et Ariégoise d'HLM	140
SEM de construction de Leguevin	153
SNI	341
Les Maisons Claires	606
ERILIA	683
Foncière Logement (AFL)	716
Foncière Logement (AFL)	716
Aveyron Logement	785
SFHE	801
Interrégionale Polygone	972
OPH de Decazeville	1 091
NEOLIA	1 170
NEOLIA	1 170
SEMI de Tarbes	1 189
OPH de Millau	1 420
Immobilière 3F	1 461
ICF Atlantique	1 472
SA Gasconne HLM du Gers	1 483
OPH de l'Aveyron	1 926
OPH de Rodez	1 965
OPH de Castres	2 802
OPH de l'Ariège	3 007
OPH du Gers	3 008
OPH 31	3 401
La Cité-Jardins	3 414
OPH 46	3 482
Tarn-et-Garonne Habitat	3 675
Le Nouveau Logis Méridional	4 013
OPH Hautes-Pyrénées	6 825
Colomiers Habitat	6 886
SA des Chalets	7 991
Patrimoine Languedocienne	8 037
OPH du Tarn	8 087
Habitat Toulouse	14 240
PROMOLOGIS	17 881
MIDI-PYRENEES	115 123

1.2 POIDS PAR DEPARTEMENT



En 2010 :

√ Patrimoine locatif social: **115 123 logements**

√ Logements proposés à la location: **112 309 logements soit 98% du patrimoine**

115 123 logements

**112 309 logements soit 98% 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 comptabilisée au 1^{er} janvier 2010, 115 123 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 112 309 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 au 1er janv. 2008 (en vigueur le 1er janvier 2011)	Parc pour 1 000 habitants
ARIEGE	3 232	3 232	150 201	21,5
AVEYRON	7 457	7 298	275 889	26,5
HAUTE-GARONNE	62 558	60 733	1 217 344	49,9
GERS	4 672	4 613	185 266	24,9
LOT	4 579	4 546	172 796	26,3
HAUTES-PYRENEES	11 609	11 380	229 079	49,7
TARN	14 103	13 611	371 738	36,6
TARN-ET-GARONNE	6 913	6 896	235 915	29,2
MIDI-PYRENEES	115 123	112 309	2 838 228	39,6

Le territoire régional présente des disparités en matière de localisation de l'offre locative sociale : l'Ariège reste le département le moins dense avec 21,5‰ logements sociaux. A l'opposé du classement régional, les Hautes-Pyrénées ont une offre de 49,7‰.

Cependant, on note une progression de 1 point pour l'ensemble de la Région.

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	3 232	3 232	0	0	0
Aveyron	7 457	7 298	24	28	107
Haute-Garonne	62 558	60 733	354	768	703
Gers	4 672	4 613	24	0	35
Lot	4 579	4 546	12	0	21
Hautes-Pyrénées	11 609	11 380	3	1	225
Tarn	14 103	13 611	16	71	405
Tarn-et-Garonne	6 913	6 896	9	4	4
MIDI-PYRENEES	115 123	112 309	442	872	1 500

Sur un patrimoine locatif social totalisant 115 123 logements sur l'ensemble de la Région Midi-Pyrénées, 1,3% 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.

97,5% du parc locatif social est loué ou proposé à la location, 0,4% (442 logements) est loué à une association, et 0,8% (872 logements) sont loués sans contrat.

2 CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENT

2.1 ANCIENNETE DU PARC HLM

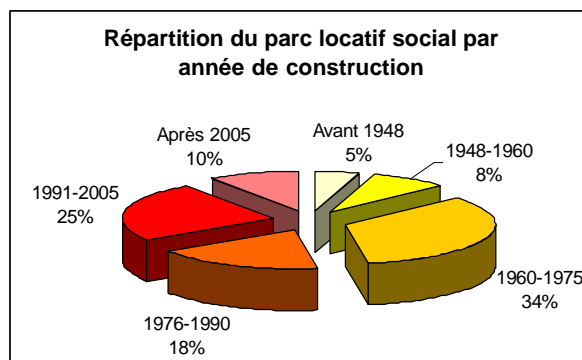
DEPARTEMENTS	Avant 1948	1948-1960	1960-1975	1976-1990	1991-2005	Après 2005	TOTAL
ARIEGE	37	553	1266	605	597	162	3 058
AVEYRON	630	612	3651	1072	1109	379	7 074
HAUTE-GARONNE	2065	4498	18743	10678	19272	7296	55 256
GERS	125	228	1811	1025	929	547	4 118
LOT	254	161	1331	651	1773	409	4 170
HAUTES-PYRENEES	397	1792	3845	2921	1794	860	10 749
TARN	972	1734	6540	2925	1244	678	13 415
TARN-ET-GARONNE	834	146	2371	1118	1523	847	5 992
MIDI-PYRENEES	5 314	9 724	39 558	20 995	28 241	11 178	115 010

Non renseigné pour 113 logements

L'effort de production du logement social porte sur la période 1960-1975, soit 39 558 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.

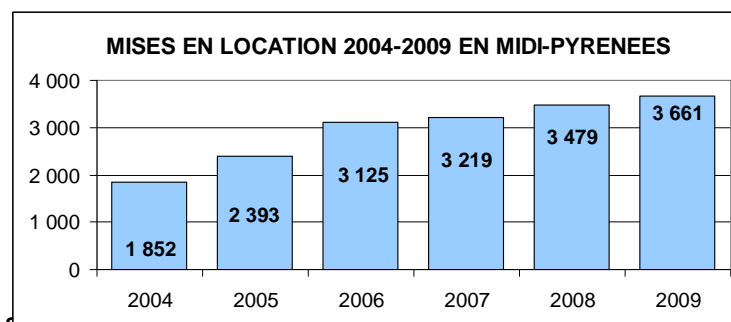
Pour les départements du Lot, du Tarn-et-Garonne et de la Haute-Garonne, la production est plus forte depuis 1990 que pendant la période comprise entre 1960 et 1975. En effet, depuis 1990, le nombre de logements construits est de 25 828 logements pour la Haute-Garonne, de 2 081 logements pour le Lot, 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

DEPARTEMENTS	2004	2005	2006	2007	2008	2009
ARIEGE	17	111	73	75	22	53
AVEYRON	165	74	95	130	116	61
HAUTE-GARONNE	1 274	1 474	1 934	2 083	2 478	2 369
GERS	68	12	126	140	192	158
LOT	74	76	72	90	56	214
HAUTES-PYRENEES	116	163	240	230	235	230
TARN	46	160	239	160	79	222
TARN-ET-GARONNE	92	323	346	311	301	354
TOTAL	1 852	2 393	3 125	3 219	3 479	3 661

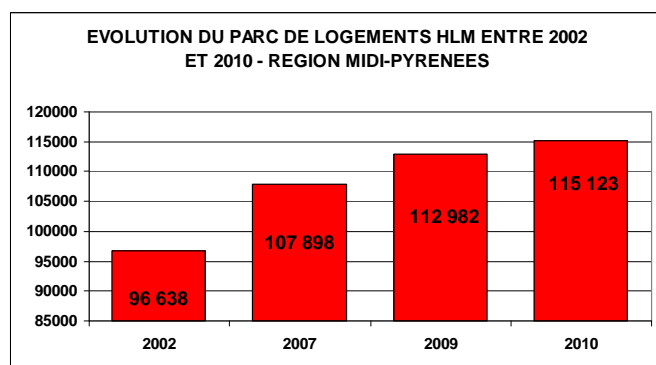


Pour l'ensemble de la Région Midi-Pyrénées, on constate les effets du Plan de cohésion sociale avec une progression constante depuis ses débuts. Le nombre de logements total du patrimoine

locatif social a progressé de près de 17%, soit 17 729 logements entre 2004 et 2009.

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

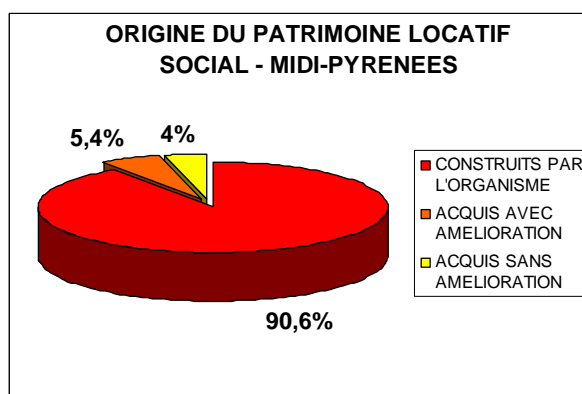
Ces chiffres sont la résultante d'entrées dans le parc locatif social issues de constructions neuves ou d'acquisitions auxquelles sont déduits les sorties du parc par démolitions et ventes.



2.3 ORIGINE DU PARC

DEPARTEMENT	ACQUIS AVEC AMELIORATION		ACQUIS SANS AMELIORATION		CONSTRUIT PAR L'ORGANISME		Total
	valeur absolue	%	valeur absolue	%	valeur absolue	%	
Ariège	95	0,1	77	0,1	3060	2,7	3 232
Aveyron	680	0,6	307	0,3	6470	5,6	7 457
Haute-Garonne	2568	2,2	2513	2,2	57477	49,9	62 558
Gers	340	0,3	135	0,1	4197	3,6	4 672
Lot	668	0,6	53	0,0	3858	3,4	4 579
Hautes-Pyrénées	569	0,5	127	0,1	10913	9,5	11 609
Tarn	305	0,3	1314	1,1	12484	10,8	14 103
Tarn-et-Garonne	954	0,8	66	0,1	5893	5,1	6 913
MIDI-PYRENEES	6 179	5,4	4 592	4,0	104 352	90,6	115 123

Les acquisitions du patrimoine locatif social représentent 9,4 % du parc total pour un total de 10 771 logements. 57,4% des acquisitions ont subi des améliorations.



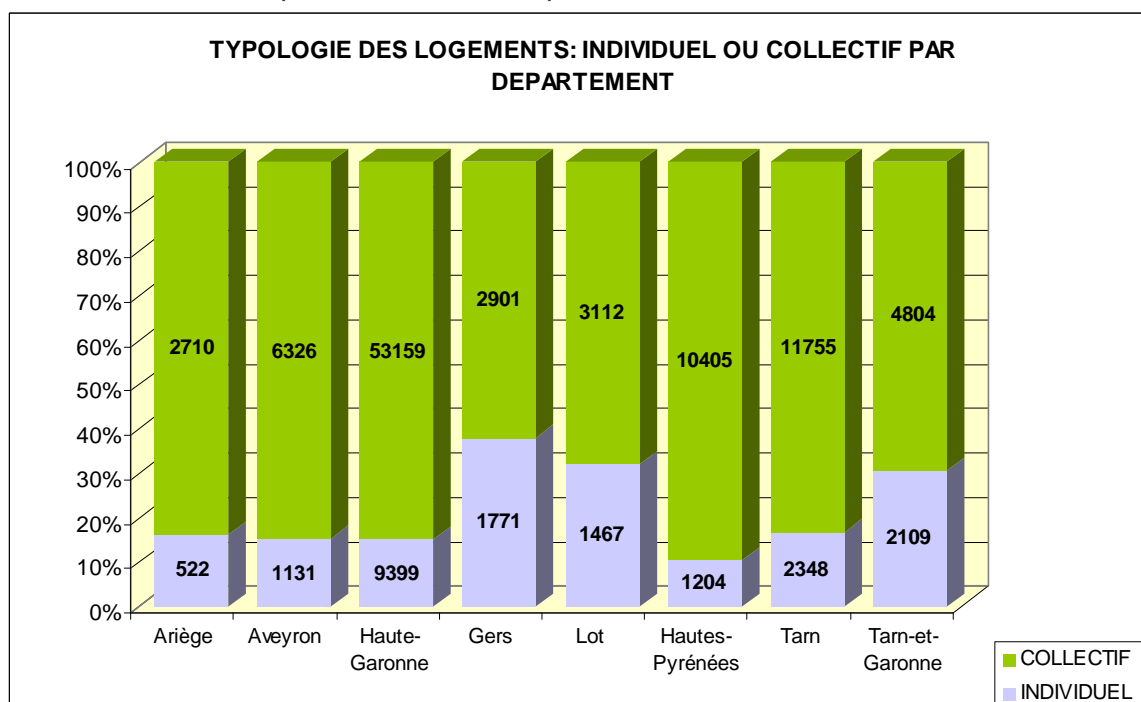
3. REPARTITION TYPOLOGIQUE DU PARC DE LOGEMENT HLM

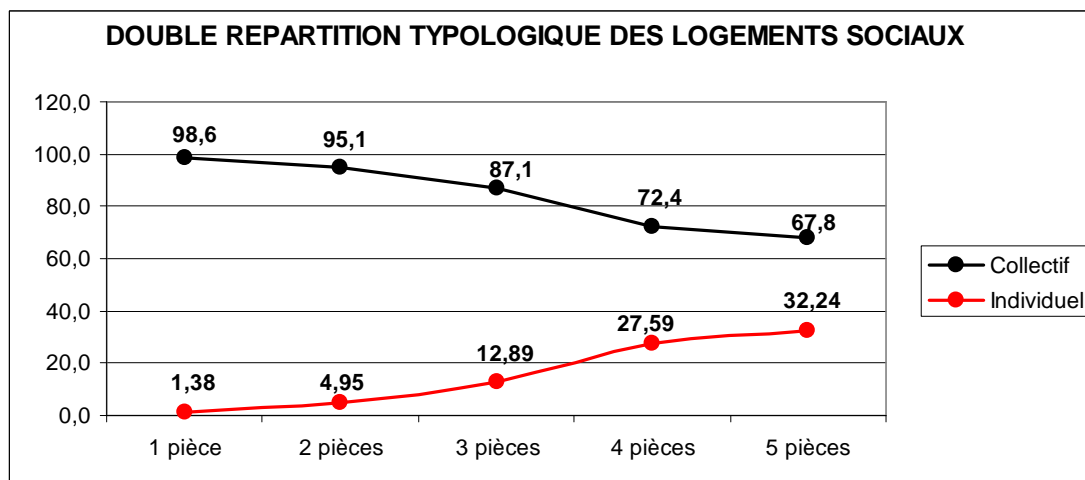
3.1 REPARTITION DES LOGEMENTS EN INDIVIDUEL ET COLLECTIF

	Patrimoine locatif social	Logements proposés à la location	Individuel		Collectif	
			Valeur Absolue	%/ total	Valeur Absolue	%/ total
Ariège	3 232	3 232	522	16,15	2710	83,8
Aveyron	7 457	7 298	1131	15,17	6326	84,8
Haute-Garonne	62 558	60 733	9399	15,02	53159	85,0
Gers	4 672	4 613	1771	37,91	2901	62,1
Lot	4 579	4 546	1467	32,04	3112	68,0
Hautes-Pyrénées	11 609	11 380	1204	10,37	10405	89,6
Tarn	14 103	13 611	2348	16,65	11755	83,4
Tarn-et-Garonne	6 913	6 896	2109	30,51	4804	69,5
MIDI-PYRENEES	115 123	112 309	19 951	17,3	95 172	82,7

La part des logements individuels continue à progresser. Le département de la Haute-Garonne concentre à lui seul près de 47,1% des logements sociaux en individuel de la Région avec 9 399 logements individuels soit 15 % 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 37,9%. Ceci est à mettre en parallèle avec la typologie des logements, les T4-T5 constituant 51,4% du patrimoine sur ce département.



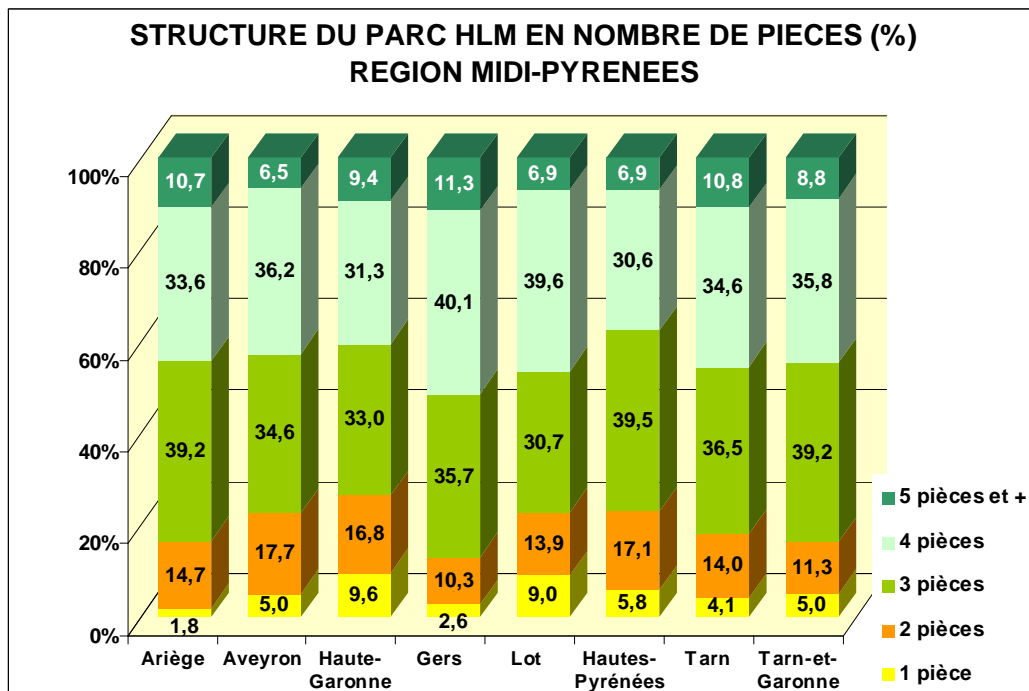


Le patrimoine locatif social est à 82,7% en collectif contre 83,4% en 2008. L'ensemble des types de logements du studio au 5 pièces est proposé. L'individuel se développe néanmoins, notamment dans les départements du Gers, du Lot et du Tarn-et-Garonne.

3.2 TYPOLOGIE DES LOGEMENTS HLM PAR NOMBRE DE PIÈCES

Départements		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
Ariège	VA	59	474	1268	1085	346
	%	1,8	14,7	39,2	33,6	10,7
Aveyron	VA	371	1315	2576	2692	486
	%	5,0	17,7	34,6	36,2	6,5
Haute-Garonne	VA	5640	9933	19479	18454	5541
	%	9,6	16,8	33,0	31,3	9,4
Gers	VA	124	486	1683	1890	535
	%	2,6	10,3	35,7	40,1	11,3
Lot	VA	410	635	1403	1812	316
	%	9,0	13,9	30,7	39,6	6,9
Hautes-Pyrénées	VA	672	1990	4590	3548	806
	%	5,8	17,1	39,5	30,6	6,9
Tarn	VA	566	1934	5040	4789	1493
	%	4,1	14,0	36,5	34,6	10,8
Tarn-et-Garonne	VA	342	777	2691	2455	601
	%	5,0	11,3	39,2	35,8	8,8
MIDI-PYRENEES	VA	8184	17544	38730	36725	10124
	%	7,4	15,8	34,8	33,0	9,1

Les forts taux de 3 et 4 pièces caractérisent le parc locatif social pour atteindre 67,8% (données stables). Les T4 et T5 constituent près de 51,4% dans le Gers où la part des logements individuels est forte (37,9%).

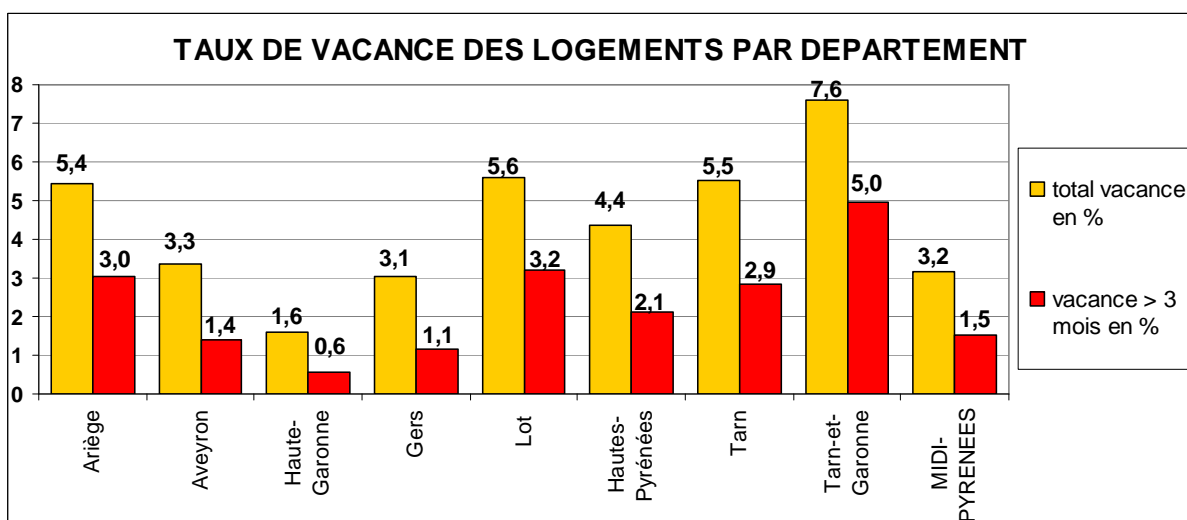


Les 3 et 4 pièces représentent à chacun, plus d'un tiers du patrimoine locatif social. La part des 5 pièces est plus importante dans les départements de l'Ariège (10,7%), le Tarn (10,8%) et le Gers (11,3%). Ils représentent au niveau régional 9,1% du parc.

Les petits logements de 1 et 2 pièces sont surtout présents dans les départements de la Haute-Garonne (26,4%), les Hautes-Pyrénées (22,9%) et l'Aveyron (22,7%).

4. VACANCE DES LOGEMENTS SOCIAUX PAR DEPARTEMENT

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

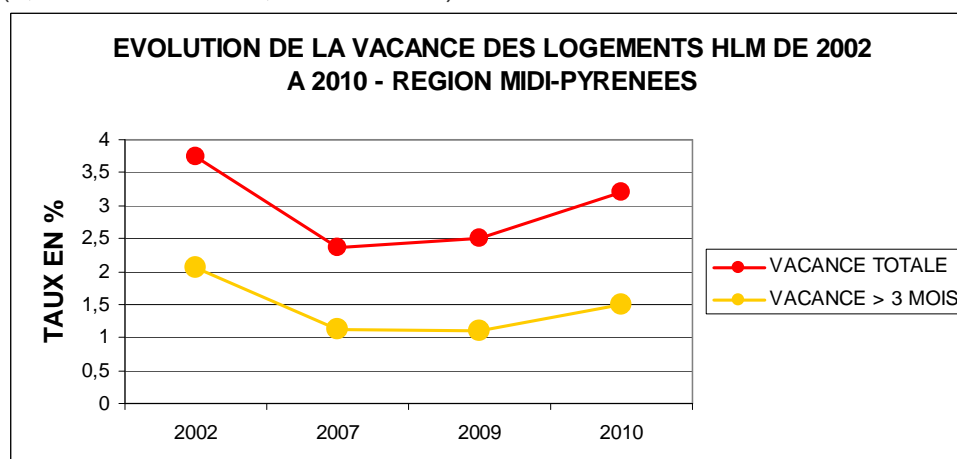


	TOTAL lgts loués / proposés à la location	logements vacants		logements vacants depuis + de 3 mois		logements vides
		V A	%	V A	%	
Ariège	3232	176	5,4	98	3,0	0
Aveyron	7298	244	3,3	103	1,4	107
Haute-Garonne	60733	969	1,6	346	0,6	703
Gers	4613	141	3,1	53	1,1	35
Lot	4546	255	5,6	145	3,2	21
Hautes-Pyrénées	11380	497	4,4	240	2,1	225
Tarn	13611	754	5,5	389	2,9	405
Tarn-et-Garonne	6896	525	7,6	342	5,0	4
MIDI-PYRENEES	112 309	3 561	3,2	1 716	1,5	1 500

La moyenne régionale de la vacance augmente quelque peu depuis la dernière enquête avec un taux à 3,2% en 2009 (2,37% en 2007, contre 2,5% en 2008). Ceci est également notable en Haute-Garonne, dans le Lot et les Hautes-Pyrénées.

Elle baisse cependant en Ariège, en Aveyron, dans le Gers et en Tarn-et-Garonne, où, pour ce département, le taux de vacance augmente, à hauteur de 6,7% en 2008, il atteint 7,6% en 2009. Il s'explique notamment par les opérations de démolitions dans le cadre de l'Opération de Renouvellement Urbain.

A contrario, la vacance progresse dans le Tarn avec 5,5% de logements vacants (2,72% en 2007 et 4,58% en 2008).



4.2 VACANCE DES LOGEMENTS PAR ZONE D'APPARTENANCE

	Logements offerts à la location	vacance totale		vacance > 3 mois		Logements vides
		V A	%	V A	%	
HOR	78241	1995	2,5	893	1,1	824
ZFU	42	0	0,0	0	0,0	0
ZRR	17771	988	5,6	552	3,1	77
ZUS	16255	578	3,6	271	1,7	599
Total	112309	3561	3,2	1716	1,5	1500

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 2010

DEPARTEMENTS	DEMOLIS	VENDUS	AYANT CHANGE D'USAGE	TOTAL DES SORTIES	MISE EN LOCATION	SOLDE ENTREES/SORTIES
ARIEGE	0	3	0	3	53	50
AVEYRON	56	14	0	70	61	-9
HAUTE-GARONNE	343	348	0	691	2369	1 678
GERS	50	6	2	58	158	100
LOT	29	4	3	36	214	178
HAUTES-PYRENEES	144	48	10	202	230	28
TARN	19	145	5	169	222	53
TARN-ET-GARONNE	153	9	18	180	354	174
MIDI-PYRENEES	794	577	38	1 409	3 661	2 252

En 2009, ce sont au total 1 409 logements qui sont sortis du parc social contre 3 661 mises en location. On note les effets du Plan de Cohésion Sociale qui a permis cette dynamique de production.

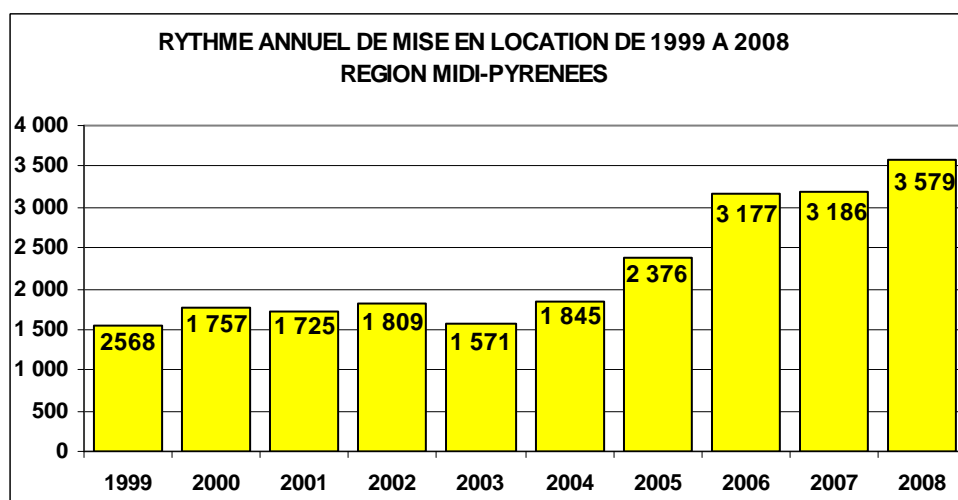
Les démolitions constituent la première raison des sorties du parc atteignant un taux de 55,6% des sorties, soit 794 logements. On note une part importante des démolitions en Haute-Garonne (343 logements démolis), dans les Hautes-Pyrénées (144 logements) et dans le Tarn-et-Garonne (153 logements concernés). Les ventes de logements sont la première cause de sortie du parc social avec 577 logements vendus contre 604 en 2009 et 124 en 2007. Tous les départements de l'Ariège ont connu des ventes de logements hlm en 2009.

Le département de l'Aveyron est néanmoins déficitaire dans le rapport entrées et sorties du parc avec 70 logements vendus ou démolis et 61 livraisons.

5.2 : RYTHME ANNUEL DES MISES EN LOCATION DE 2000 A 2009

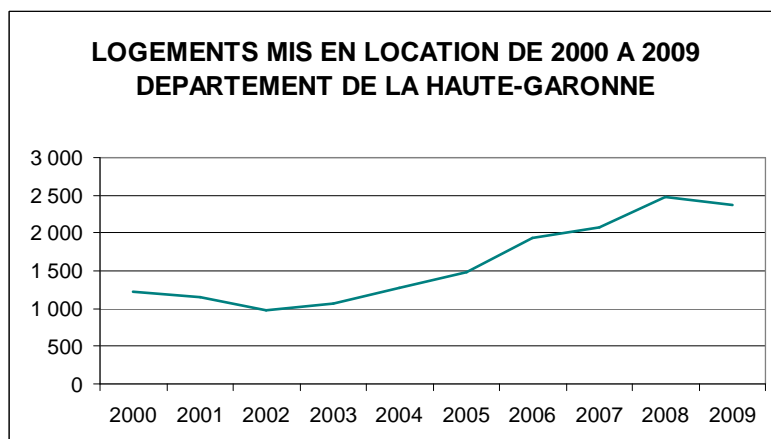
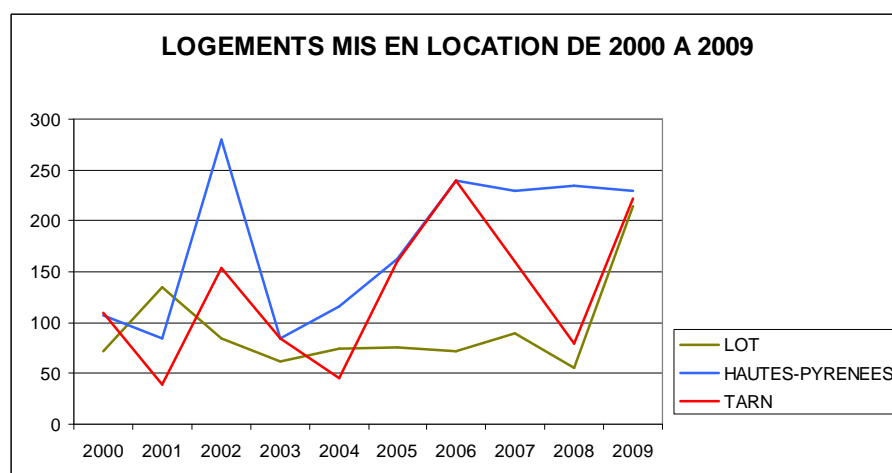
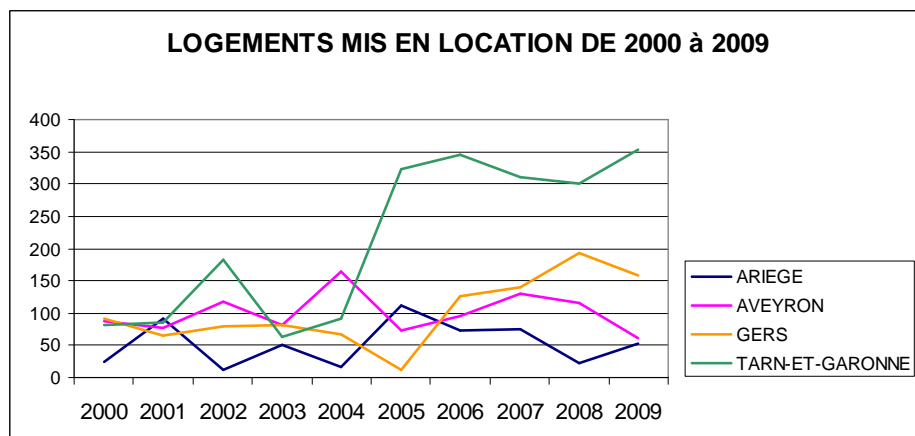
ANNEE MISE EN LOCATION	ARIEGE	AVEYRON	HTE-GARONNE	GERS	LOT	HTES-PYRENEES	TARN	TARN-ET-GARONNE	REGION
2000	25	87	1 217	91	72	107	110	81	1 790
2001	92	78	1 143	64	135	84	39	85	1 720
2002	13	118	973	79	85	280	154	183	1 885
2003	50	82	1 060	81	62	85	84	63	1 567
2004	17	165	1 274	68	74	116	46	92	1 852
2005	111	74	1 474	12	76	163	160	323	2 393
2006	73	95	1 934	126	72	240	239	346	3 125
2007	75	130	2 083	140	90	230	160	311	3 219
2008	22	116	2 478	192	56	235	79	301	3 479
2009	53	61	2 369	158	214	230	222	354	3 661
TOTAL	531	1 006	16 005	1 011	936	1 770	1 293	2 139	24 691

En une décennie, 24 691 logements ont été ouverts à la location, ce qui représente 21,4% 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, les Hautes-Pyrénées qui maintient son niveau de mises en service aux alentours de 330 logements et la Haute-Garonne avec 2 369 logements livrés.

Après une forte baisse depuis 2006, le Tarn connaît une augmentation des mises en location en 2009 passant ainsi de 79 logements en 2008 à 222 en 2009, soit une progression de 281%. Le Lot connaît cette même tendance avec une augmentation de 382% passant de 56 logements livrés en 2008 à 214 en 2009.

L'Ariège connaît une reprise après une baisse des livraisons depuis 2005, tout comme le Tarn-et-Garonne avec 354 mises en service en 2009, contre 301 en 2008.

Après une forte progression depuis 2005, le Gers connaît une diminution des livraisons tout en restant au dessus de 150 logements livrés. L'Aveyron poursuit sa baisse depuis 2007. Cette baisse s'accroît et passe de 116 logements livrés en 2008 à 61 en 2009.

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	
09	Pays de Foix	551	551	2,5	0,5	66,7	1,3	17,4	39,9	26,3	15,1
12	C.A. du Grand Rodez	2055	2054	1,7	0,4	76,5	4,1	17,7	41,5	31,0	5,6
31	Grand Toulouse	47 993	46 271	1,3	0,3	90,5	9,9	17,5	33,3	29,9	9,3
	SICOVAL	3 511	3 465	3	1,6	86,2	26,5	14,4	30,7	22,4	6,0
	C.A. du Muretain	3 860	3 848	1,8	1	68,1	2,4	13,4	29,4	44,2	10,6
	CG 31	7 194	7 149	2,5	1,4	65,6	1,2	14,3	33,7	39,4	11,4
32	Auch Agglo	2 079	2 059	3,5	1,2	71,3	4,4	12,2	33,6	35,5	14,2
46	Grand Cahors	2 059	2 048	3,6	1,6	55,2	6,8	16,1	34,7	35,0	7,4
65	C.A. du Grand Tarbes	7 438	7 214	3,5	1,5	70,5	6,7	18,2	39,5	28,8	6,8
81	C.A. de l'Albigeois	4 520	4 422	3,2	0,7	89,1	6,5	14,4	36,0	34,1	9,1
	C.A. de Castres-Mazamet	4 866	4 734	8,6	5,7	69	4,2	18,3	34,1	32,8	10,5
82	CMTR	3 383	3 376	8,3	5,6	80,1	6,0	12,5	40,2	33,2	8,1
	CG 82	3 520	3 520	7	4,4	61,1	4,0	10,2	38,3	38,2	9,3

TERRITOIRE DE DELEGATION DE COMPETENCE HABITAT

Le taux de vacance sur les territoires de la CA de Castres-Mazamet et du Grand Montauban est bien au-delà du taux structurel fixé à 5%. Avec un taux au-delà de 8% de vacance, ces territoires présentent les plus forts 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. Le taux de vacance sur le territoire de compétence du Conseil Général 82 est également notable.

6.2 ANCIENNETE DU PARC LOCATIF SOCIAL

		Avant 1948		1948-1960		1960-1975		1975-1990		1991-2005		Après 2005		TOTAL	NR
		Valeur Absolue	%	Valeur Absolue	%	Valeur Absolue	%	Valeur Absolue	%	Valeur Absolue	%	Valeur Absolue	%		
09	Pays de Foix	1	0,2	238	43,2	112	20,3	48	8,7	101	18,3	51	9,3	551	
12	C.A. du Grand Rodez	33	1,6	24	1,2	1 441	70,1	159	7,7	255	12,4	143	7,0	2 055	
31	Grand Toulouse	1 820	3,8	4 205	8,8	15 838	33,0	8 756	18,2	13 334	27,8	4 040	8,4	47 993	
	SICOVAL	14	0,4	20	0,6	430	12,2	658	18,7	1 245	35,5	1 144	32,6	3 511	
	C.A. du Muretain	12	0,3	185	4,8	1 258	32,6	272	7,0	1 727	44,7	406	10,5	3 860	
	CG 31	219	3,0	88	1,2	1 217	16,9	992	13,8	2 966	41,3	1 706	23,7	7 188	6
32	Auch Agglo	53	2,5	127	6,1	1 154	55,5	297	14,3	281	13,5	167	8,0	2 079	
46	Grand Cahors	85	4,1	116	5,6	658	32,0	343	16,7	674	32,7	183	8,9	2 059	
65	C.A. du Grand Tarbes	257	3,5	971	13,1	2 676	36,0	1 715	23,1	1 171	15,7	648	8,7	7 438	
81	C.A. de l'Albigeois	85	1,9	268	5,9	2 245	49,8	1 023	22,7	668	14,8	221	4,9	4 510	10
	C.A. de Castres-Mazamet	190	3,9	942	19,4	2 601	53,5	659	13,5	311	6,4	163	3,3	4 866	
82	CMTR	289	8,6	126	3,8	1 275	38,1	338	10,1	1 029	30,7	293	8,7	3 350	33
	CG 82	545	15,6	20	0,6	1 096	31,4	780	22,4	494	14,2	554	15,9	3 489	41

TERRITOIRE DE DELEGATION DE COMPETENCE HABITAT

6.3 ORIGINE DU PROGRAMME

		CONSTRUITS PAR L'ORGANISME		ACQUIS AVEC AMELIORATION		ACQUIS SANS AMELIORATION		TOTAL
		Valeur Absolue	%	Valeur Absolue	%	Valeur Absolue	%	
09	Pays de Foix	517	93,8	0	0,0	34	6,2	551
12	C.A. du Grand Rodez	1 954	95,1	96	4,7	5	0,2	2 055
31	Grand Toulouse	44 418	92,6	1 738	3,6	1 837	3,8	47 993
	SICOVAL	3 224	91,8	54	1,5	233	6,6	3 511
	C.A. du Muretain	3 280	85,0	246	6,4	334	8,7	3 860
	CG 31	6 555	91,1	530	7,4	109	1,5	7 194
32	Auch Agglo	1 916	92,2	100	4,8	63	3,0	2 079
46	Grand Cahors	1 735	84,3	275	13,4	49	2,4	2 059
65	C.A. du Grand Tarbes	6 979	93,8	332	4,5	127	1,7	7 438
81	C.A. de l'Albigeois	4 355	96,3	11	0,2	154	3,4	4 520
	C.A. de Castres-Mazamet	4 533	93,2	269	5,5	64	1,3	4 866
82	CMTR	2 958	87,4	363	10,7	62	1,8	3 383
	CG 82	2 935	83,1	591	16,7	4	0,1	3 530

TERRITOIRE DE DELEGATION DE COMPETENCE HABITAT

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'Aménagement et 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.

⁽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).



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 :
√ 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 Taille des logements <i>Données</i> : nb de logements selon le nb de pièces, %	départements, zones départements, zones	organismes (ou famille d'org.) 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	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
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.