

La vacance dans le parc social guadeloupéen RPLS au 1^{er} janvier 2020

Préambule

Au 1^{er} janvier 2020, le parc locatif des bailleurs sociaux de Guadeloupe compte 37 208 logements. Parmi ces logements sociaux, 34 457 sont sur le marché de la location (loués ou vacants), 1695 sont vides (en attente de travaux, de vente ou de démolition), 62 sont gérés par des associations et 994 autres sont des logements fonctionnels (à destination des gardiens d'immeubles ou autres) ou occupés sans contrepartie financière.

L'ensemble de l'analyse portera uniquement sur la vacance du parc.

Figure 1 : Le parc locatif social au 1^{er} janvier 2020

COMMUNE	Proposés à la location		Vides	Pris en charge par une association	Occupés avec ou sans contrepartie financière	Total des logements
	Loués	Vacants				
Anse-Bertrand	115	6				121
Baie-Mahault	3 868	108	50	10	86	4 122
Baillif	177	3		2		182
Basse-Terre	1 510	115	40	9	141	1 815
Bouillante	200	19			1	220
Capesterre-Belle-Eau	809	93	11	3	25	941
Capesterre-de-Marie-Galante	37	10	20		2	69
Deshaies	64				1	65
Gourbeyre	746	76	7	4	6	839
Goyave	1 145	57	1	1	23	1 227
Grand-Bourg	249	18	3		3	273
La Désirade	19	1				20
Lamentin	1 683	146	56		3	1 888
Le Gosier	871	25	9		4	909
Le Moule	1 116	55	6		100	1 277
Les Abymes	8 621	300	861	21	73	9 876
Morne-à-l'Eau	1 181	57			7	1 245
Petit-Bourg	1 735	66	16		9	1 826
Petit-Canal	151	16	3			170
Pointe-à-Pitre	3 937	317	543	5	302	5 104
Pointe-Noire	111	4	1			116
Port-Louis	547	139	7		1	694
Saint-Claude	592	36	27		197	852
Saint-François	551	5	7		4	567
Saint-Louis	131	19				150
Sainte-Anne	873	24	6	1	4	908
Sainte-Rose	774	197	15		2	988
Terre-de-Haut	33					33
Trois-Rivières	381	12		3		396
Vieux-Fort	43	9		3		55
Vieux-Habitants	241	13	6			260
Total Résultat	32 511	1 946	1 695	62	994	37 208

Source : RPLS au 1^{er} janvier 2020

Au 1^{er} janvier 2020, sur les 37 208 logements sociaux que compte la Guadeloupe, 1 946 sont vacants soit 5,6 % des logements, taux en augmentation de 2,6 % comparée à la même période en 2019. C'est le plus haut niveau atteint depuis 2013. La Guadeloupe devient ainsi, la deuxième région de France à avoir un taux élevé de logements vacants derrière la Guyane (6,5 %) et devant la Bourgogne-France-Comté (5,3 %) (figure 2).

Alors que la communauté de communes de Marie-Galante dispose du plus fort taux de vacance (10,1 %) de la région, elle ne représente que 2,4 % de la vacance totale des logements sociaux de la Guadeloupe, soit 47 logements vacants pour 464 logements proposés à la location. Avec 4,2 % de vacance, la communauté d'agglomération de Cap Excellence représente 37,3 % du total des logements sociaux vacants. La communauté d'agglomération du Nord Basse-Terre représente 24,2 % du total des logements vacants avec un taux de vacance de 7,9 %. Les communautés d'agglomération du Nord Grande Terre et du Grand Sud Caraïbes détiennent des taux de vacance significatifs (respectivement 8,1 % et 7,4 %) et représentent chacune 14,0 % et 19,3 % du parc social vacant. Enfin, si la Riviera du Levant est la seule communauté d'agglomération à avoir un faible taux de vacance (2,3 %), elle ne représente que 2,8 % des logements sociaux vacants. (figure 3).

Figure 2 : Nombre de logements proposés à la location et taux de vacance en %

Région		Nombre de loués ou proposés à la location	Taux de vacance en %
01	Guadeloupe	34 457	5,6
02	Martinique	32 789	3,9
03	Guyane	18 432	6,5
04	Réunion	75 861	1,4
06	Mayotte	2 015	4,7
11	Ile de France	1 244 077	2,1
24	Centre-Val de Loire	183 693	3,9
27	Bourgogne-Franche-Comté	180 349	5,3
28	Normandie	290 158	2,9
32	Hauts-de-France	545 990	1,9
44	Grand Est	400 167	4,3
52	Pays de la Loire	225 060	2,3
53	Bretagne	174 314	2,6
75	Nouvelle-Aquitaine	294 207	2,7
76	Occitanie	288 336	3,0
84	Auvergne-Rhône-Alpes	542 675	3,1
93	Provence-Alpes-Cote-d'Azur	305 273	2,4
94	Corse	13 923	2,0
Total DOM		163 554	3,4
Total France métropolitaine		4 688 222	2,7
Total France entière		4 851 776	2,8
France métropolitaine hors Ile de France		3444145	3,0
France entière hors Ile de France		3607699	3,0

Source : RPLS au 1^{er} janvier 2020

Figure 3 : Parc des bailleurs sociaux par EPCI et (en %)

EPCI	Ensemble du parc des bailleurs sociaux	Logements proposés à la location				Part des logements vacants par EPCI (en %)
		loués	%	Vacants	%	
CA Cap Excellence	19102	16426	50,5	725	4,2%	37,3%
CA du Nord Basse-Terre	6110	5512	17,0	470	7,9%	24,2%
CA du Nord Grande Terre	3507	3110	9,6	273	8,1%	14,0%
CA Grand Sud Caraïbe	5593	4732	14,6	376	7,4%	19,3%
CA La Riviera du Levant	2404	2314	7,1	55	2,3%	2,8%
CC de Marie-Galante	492	417	1,3	47	10,1%	2,4%
Total Résultat	37208	32511	100,0	1946	5,6%	100,0%

Source : RPLS au 1^{er} janvier 2020

CAP Excellence concentre près de 40 % de la vacance

La communauté d'agglomération de Cap Excellence représente 51,3 % du parc total des logements sociaux de la Guadeloupe. Ainsi, même si Cap Excellence détient un des plus faibles taux de vacance, du territoire, sa part de marché a un impact direct sur le nombre de logements vacants du parc social guadeloupéen. En effet, près d'un tiers des logements vacants se situe dans les deux communes de Pointe-à-Pitre et Les Abymes.

Plus d'un logement sur cinq est vacant dans les communes de Sainte-Rose et Port-Louis qui représentent 17 % de la vacance totale du parc social.

Les taux de vacance sont aussi élevés pour plusieurs autres communes tels que Capesterre-de-Marie-Galante, Vieux-Fort, Saint-Louis, Petit-Canal et Bouillante, mais il s'agit de petits nombres.

Toutes choses égales par ailleurs, vis-à-vis du poids de chaque commune, la majorité des logements vacants (72 %) se répartit dans les huit communes suivantes Pointe-à-Pitre, Les Abymes, Sainte-Rose, Lamentin, Port-Louis, Basse-Terre, Baie-Mahault et Capesterre-Belle-Eau (*figure 4*).

Figure 4 : Nombre de logements proposés à la location et taux de vacance par communes

Communes		Logements proposés à la location		Taux de vacance (en %)
		Loués	Vacants	
97120	Pointe-à-Pitre	3937	317	7,5
97101	Les Abymes	8621	300	3,4
97129	Sainte-Rose	774	197	20,3
97115	Lamentin	1683	146	8,0
97122	Port-Louis	547	139	20,3
97105	Basse-Terre	1510	115	7,1
97103	Baie-Mahault	3868	108	2,7
97107	Capesterre-Belle-Eau	809	93	10,3
97109	Gourbeyre	746	76	9,2
97118	Petit-Bourg	1735	66	3,7
97114	Goyave	1145	57	4,7
97116	Morne-à-l'Eau	1181	57	4,6
97117	Le Moule	1116	55	4,7
97124	Saint-Claude	592	36	5,7
97113	Le Gosier	871	25	2,8
97128	Sainte-Anne	873	24	2,7
97106	Bouillante	200	19	8,7
97126	Saint-Louis	131	19	12,7
97112	Grand-Bourg	249	18	6,7
97119	Petit-Canal	151	16	9,6
97134	Vieux-Habitants	241	13	5,1
97132	Trois-Rivières	381	12	3,1
97108	Capesterre-de-Marie-Galante	37	10	21,3
97133	Vieux-Fort	43	9	17,3
97102	Anse-Bertrand	115	6	5,0
97125	Saint-François	551	5	0,9
97121	Pointe-Noire	111	4	3,5
97104	Baillif	177	3	1,7
97110	La Désirade	19	1	5,0
97111	Deshaies	64		0,0
97131	Terre-de-Haut	33		0,0
Total		32511	1946	5,6

Source : RPLS au 1^{er} janvier 2020

Une demande stable et disparate selon les territoires

Fin décembre 2019, la Guadeloupe compte 11 700 demandes de logements. La demande de logements est supérieure à l'offre vacante pour tous les EPCI du territoire (*figure 5*). Toutefois, parmi ces demandeurs, 2 825 déclarent habiter dans le parc social existant et 1 809 dans le parc privé. Aussi peut-on estimer à environ 7 000 le nombre de demandeurs sans logement propre identifié.

L'offre de logements vacants et de la demande est très contrastée. Le territoire de Cap Excellence constitue le principal bassin en termes de demandes de logements (48 % du volume global), lié en grande partie à son attractivité économique. La Riviera du Levant ne totalise que 12 % de la demande, mais le ratio demande/offre vacante reste important.

Figure 5 : Répartition des logements vacants et de la demande en nombre de pièces et par EPCI (en nombre)

EPCI	1 Pièce			2 Pièces			3 Pièces			4 Pièces			5 Pièces et plus		
	Offre	Demande	Ratio demande/offre	Offre	Demande	Ratio demande/offre	Offre	Demande	Ratio demande/offre	Offre	Demande	Ratio demande/offre	Offre	Demande	Ratio demande/offre
CA Cap Excellence	38	681	17,9	62	1703	27,5	251	2190	8,7	292	976	3,3	82	116	1,4
CA du Nord Basse-Terre	5	179	35,8	48	546	11,4	312	799	2,6	101	376	3,7	4	26	6,5
CA du Nord Grande Terre	1	83	83,0	21	328	15,6	201	407	2,0	49	194	4,0	1	18	18,0
CA Grand Sud Caraïbe	3	139	46,3	25	469	18,8	253	610	2,4	81	323	4,0	14	19	1,4
CA la Riviera du Levant	2	131	65,5	11	426	38,7	28	536	19,1	12	259	21,6	2	18	9,0
CC de Marie-Galante	0	19	nd	1	48	48,0	31	52	1,7	14	26	1,9	1	3	3,0
Total Guadeloupe	49	1232	25,1	168	3520	21,0	1076	4594	4,3	549	2154	3,9	104	200	1,9

Source : RPLS au 1^{er} janvier 2020

Figure 6 : Répartition des logements vacants et de la demande en nombre de pièces et pour les huit communes disposant de plus de vacance (en nombre)

Commune	1 Pièce			2 Pièces			3 Pièces			4 Pièces			5 Pièces et plus		
	Offre	Demande	Ratio demande/offre	Offre	Demande	Ratio demande/offre	Offre	Demande	Ratio demande/offre	Offre	Demande	Ratio demande/offre	Offre	Demande	Ratio demande/offre
Pointe-à-Pitre	19	216	11,4	27	456	16,9	97	434	4,5	125	176	1,4	49	36	0,7
Les Abymes	14	326	23,3	29	797	27,5	110	1111	10,1	115	496	4,3	32	52	1,6
Sainte-Rose	3	23	7,7	26	66	2,5	130	57	0,4	38	41	1,1	0	2	nd
Lamentin	0	57	nd	10	171	17,1	98	320	3,3	37	148	4,0	1	9	9,0
Port-Louis	0	13	nd	8	45	5,6	114	59	0,5	17	24	1,4	0	3	nd
Basse-Terre	3	57	19,0	10	143	14,3	58	163	2,8	38	92	2,4	6	7	1,2
Baie-Mahault	5	139	27,8	6	450	75,0	44	645	14,7	52	304	5,8	1	28	28,0
Capesterre-Belle-Eau	0	20	nd	7	68	9,7	76	97	1,3	9	73	8,1	1	2	2,0
Total des communes	44	851	89,1	123	2196	168,6	727	2886	37,5	431	1354	28,6	90	139	42,5
Total Guadeloupe	49	1232	25,1	168	3520	21,0	1076	4594	4,3	549	2154	3,9	104	200	1,9

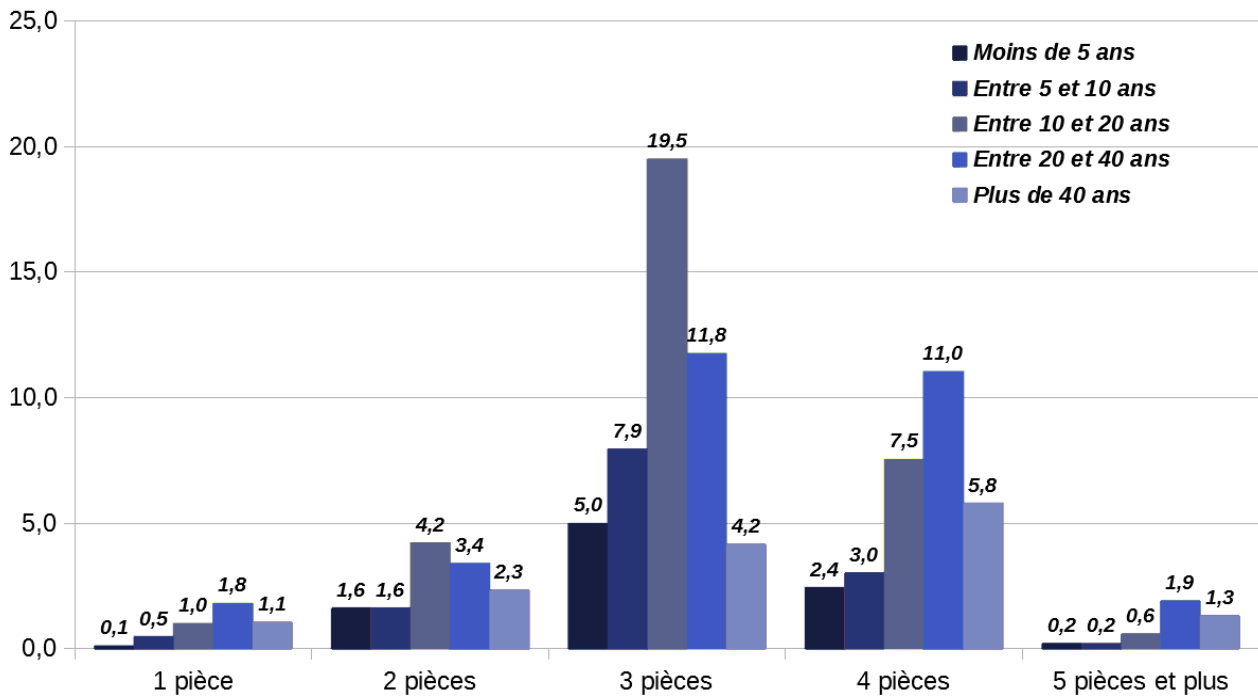
Source : RPLS au 1^{er} janvier 2020

55,3 % des logements vacants sont des 3 pièces

La plupart des logements vacants sont de type F3 ou F4 avec respectivement 55,3 % et 28,2 % de la totalité de la vacance (*figure 8*). Parmi ces 3 et 4 pièces, 34,5 % ont plus de 20 ans.

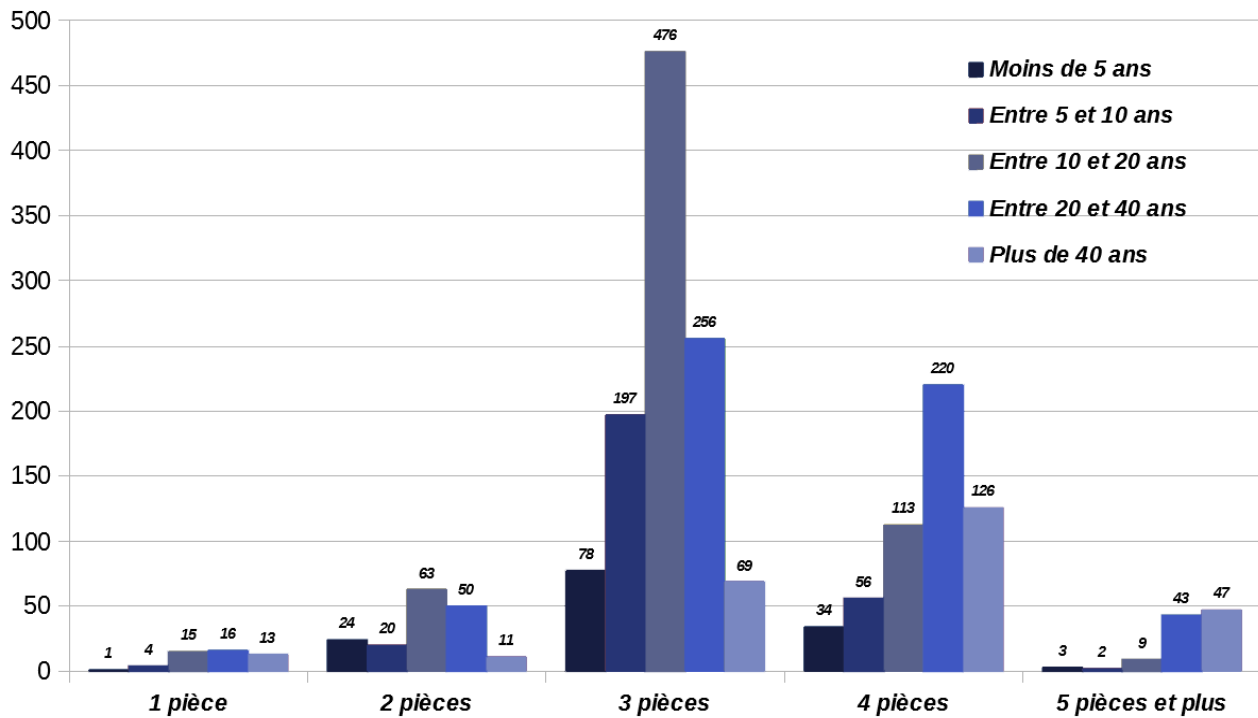
Près de 8 logements vacants sur 10 ont plus de dix ans. Dans les 8 communes citées auparavant, 50 % des logements vacants ont plus de 20 ans (*figure 9*).

Figure 7 : Répartition des logements par tranche d'âge et nombre de pièces (en %)



Source : RPLS au 1^{er} janvier 2020

Figure 8 : Répartition des logements vacants par tranche d'âge et nombre de pièces (en nombre)



Source : RPLS au 1^{er} janvier 2020

Figure 9 : Répartition des logements vacants par tranche d'âge et nombre de pièces en pourcentage pour les huit communes ayant le plus de logements vacants

Nbre de pièces	Moins de 5 ans	Entre 5 et 10 ans	Entre 10 et 20 ans	Entre 20 et 40 ans	Plus de 40 ans	Total
1 pièce	0,1	0,2	0,9	1,0	0,9	3,1
2 pièces	1,4	1,1	2,6	2,8	0,8	8,7
3 pièces	2,9	8,8	21,2	13,6	4,8	51,4
4 pièces	2,1	2,2	5,9	11,6	8,6	30,5
5 pièces et plus	0,1	0,1	0,3	2,6	3,3	6,4
Total	6,6	12,4	31,0	31,7	18,4	100,0

Source : RPLS au 1^{er} janvier 2020

40 % des logements vacants sont situés dans les Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville (QPV) mais se répartissent de manière inégale sur les 7 communes concernées

13 489 logements sociaux sont situés dans les 16 Quartiers Prioritaires de la Politique de la ville (QPV) qui se répartissent sur 7 communes (Pointe-à-Pitre, Les Abymes, Sainte-Rose, Basse-Terre, Capesterre-Belle-Eau, Le Moule et Baillif). Dans les communes de Pointe-à-Pitre, Sainte-Rose et Capesterre-Belle-Eau, l'essentiel du parc social est situé en QPV (respectivement 92,1 %, 90,7 % et 87,1 %). Ainsi, rapportée à la vacance totale, en Guadeloupe, 39 % des logements vacants sont situés en QPV (figure 10).

Dans les QPV, la vacance atteint 6,5 % des logements proposés pour 5,2 % hors QPV, mais la situation est très contrastée selon les communes. Par exemple, Sainte-Rose dispose de 19,5 % de vacance en QPV pour 879 logements vacants contre 28,3 % hors QPV mais avec seulement 92 logements vacants (figures 11 & 12).

Figure 10 : Nombre de logements vacants par communes ayant des QPV

Communes	Parc total	Part du parc en QPV (en %)	Logements loués	Logements vacants		Vacance QPV/vacance totale (en %)
				Nbre total de vacants	Dont en QPV	
97120 Pointe-à-Pitre	5 104	92,1	3 937	317	295	93,1
97101 Les Abymes	9 876	62,6	8 621	300	178	59,3
97129 Sainte-Rose	988	90,7	774	197	171	86,8
97105 Basse-Terre	1 815	6,8	1 510	115	2	1,7
97107 Capesterre-Belle-Eau	941	87,1	809	93	87	93,5
97117 Le Moule	1 277	45,9	1 116	55	21	38,2
97104 Baillif	182	100,0	177	3	3	100,0
Total des communes ayant des QPV	20 183	66,8	16 944	1 080	757	70,1
Total général du parc	37 208	36,3	32 511	1 946	757	38,9

Source : RPLS au 1^{er} janvier 2020

Figure 11 : Nombre de logements EN QPV proposés à la location et taux de vacance par communes

Commune	Proposés à la location		Total des logements	Taux de vacance (en%)
	Loués	Vacants		
Baillif	177	3	180	1,7
Basse-Terre	103	2	105	1,9
Capesterre-Belle-Eau	694	87	781	11,1
Le Moule	532	21	553	3,8
Les Abymes	5112	178	5290	3,4
Pointe-à-Pitre	3613	295	3908	7,5
Sainte-Rose	708	171	879	19,5
Total Résultat	10939	757	11696	6,5

Source : RPLS au 1^{er} janvier 2020

Figure 12 : Nombre de logements HORS QPV proposés à la location et taux de vacance par communes

Commune	Proposés à la location		Total des logements	Taux de vacance (en%)
	Loués	Vacants		
Anse-Bertrand	115	6	121	5,0
Baie-Mahault	3868	108	3976	2,7
Basse-Terre	1407	113	1520	7,4
Bouillante	200	19	219	8,7
Capesterre-Belle-Eau	115	6	121	5,0
Capesterre-de-Marie-Galante	37	10	47	21,3
Deshaies	64		64	0,0
Gourbeyre	746	76	822	9,2
Goyave	1145	57	1202	4,7
Grand-Bourg	249	18	267	6,7
La Désirade	19	1	20	5,0
Lamentin	1683	146	1829	8,0
Le Gosier	871	25	896	2,8
Le Moule	584	34	618	5,5
Les Abymes	3509	122	3631	3,4
Morne-à-l'Eau	1181	57	1238	4,6
Petit-Bourg	1735	66	1801	3,7
Petit-Canal	151	16	167	9,6
Pointe-à-Pitre	324	22	346	6,4
Pointe-Noire	111	4	115	3,5
Port-Louis	547	139	686	20,3
Saint-Claude	592	36	628	5,7
Saint-François	551	5	556	0,9
Saint-Louis	131	19	150	12,7
Sainte-Anne	873	24	897	2,7
Sainte-Rose	66	26	92	28,3
Terre-de-Haut	33		33	0,0
Trois-Rivières	381	12	393	3,1
Vieux-Fort	43	9	52	17,3
Vieux-Habitants	241	13	254	5,1
Total Résultat	21572	1189	22761	5,2

Source : RPLS au 1^{er} janvier 2020

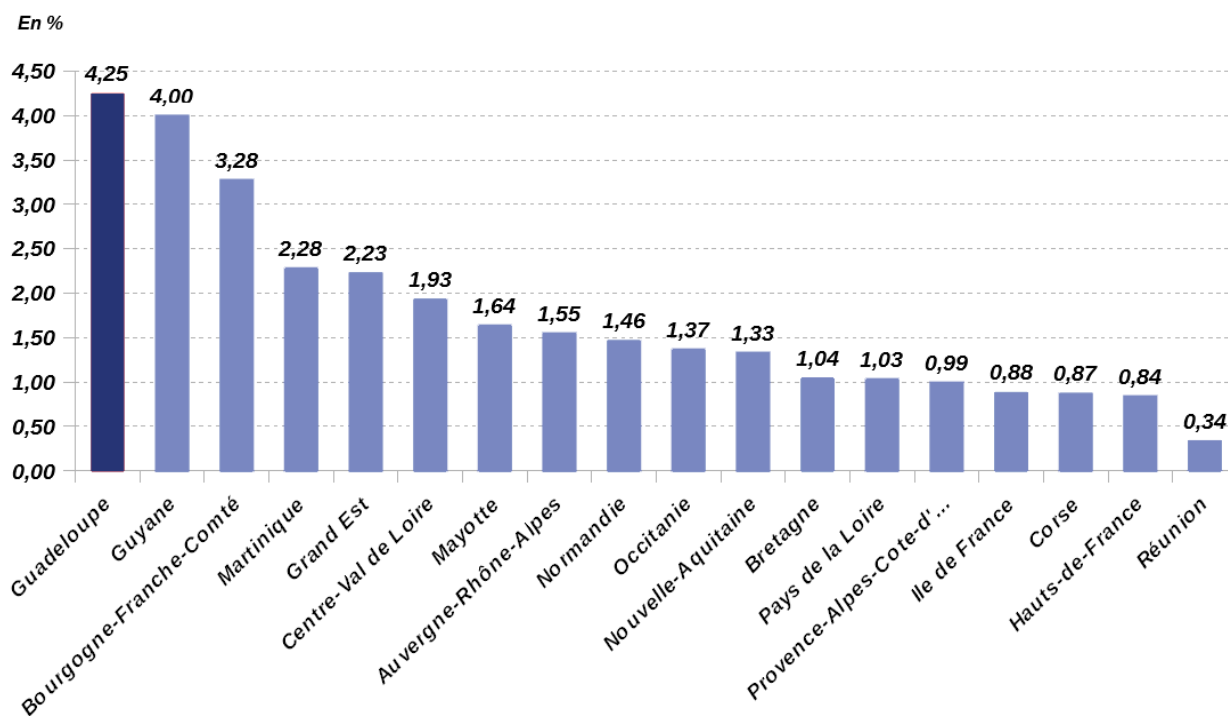
La vacance « structurelle »

Au 1^{er} janvier 2020, 1 463 logements sont déclarés en vacance de plus de trois mois (soit 75 % des logements vacants de la Guadeloupe). Ce type de vacance est dite « structurelle » et représente 4,25 % du total des logements, soit une augmentation de 18,7 % par rapport à la même période en 2019. La région de Guadeloupe est la première à avoir un taux de vacance structurelle aussi élevé. C'est aussi le plus haut niveau atteint depuis 2013 (figure 13). Cap excellence qui concentre 51,3 % des logements sociaux du territoire, représente 35 % de la vacance structurelle totale (figure 14).

Près de 57 % des logements vacants de plus de 3 mois se concentrent sur cinq communes (Pointe-à-Pitre, Les Abymes, Sainte-Rose, Port-louis et Lamentin) (figure 14).

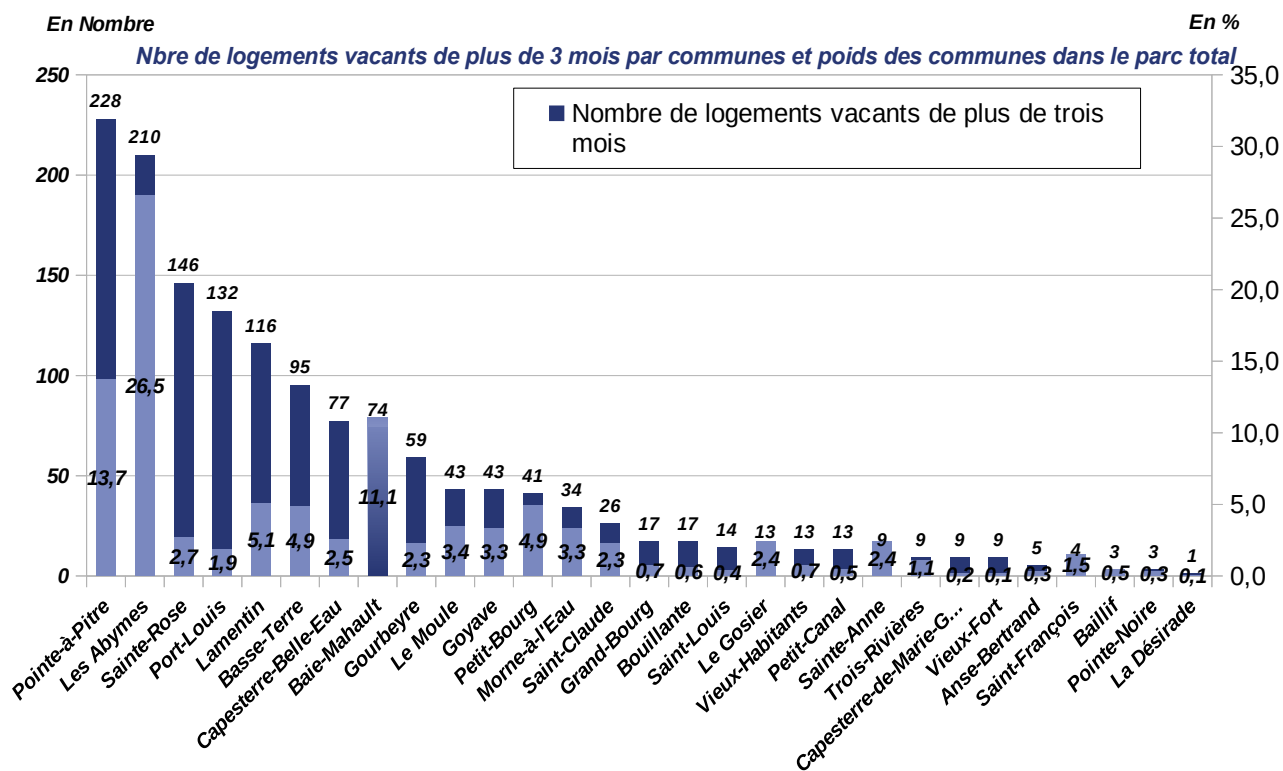
Le taux de la vacance structurelle est de 4,8 % en zone QPV et de 4,0 % hors QPV. Comme cité auparavant, la vacance structurelle est aussi très contrastée par commune ayant des QPV.

Figure 13 : Taux de vacance de plus de 3 mois par région



Source : RPLS au 1^{er} janvier 2020

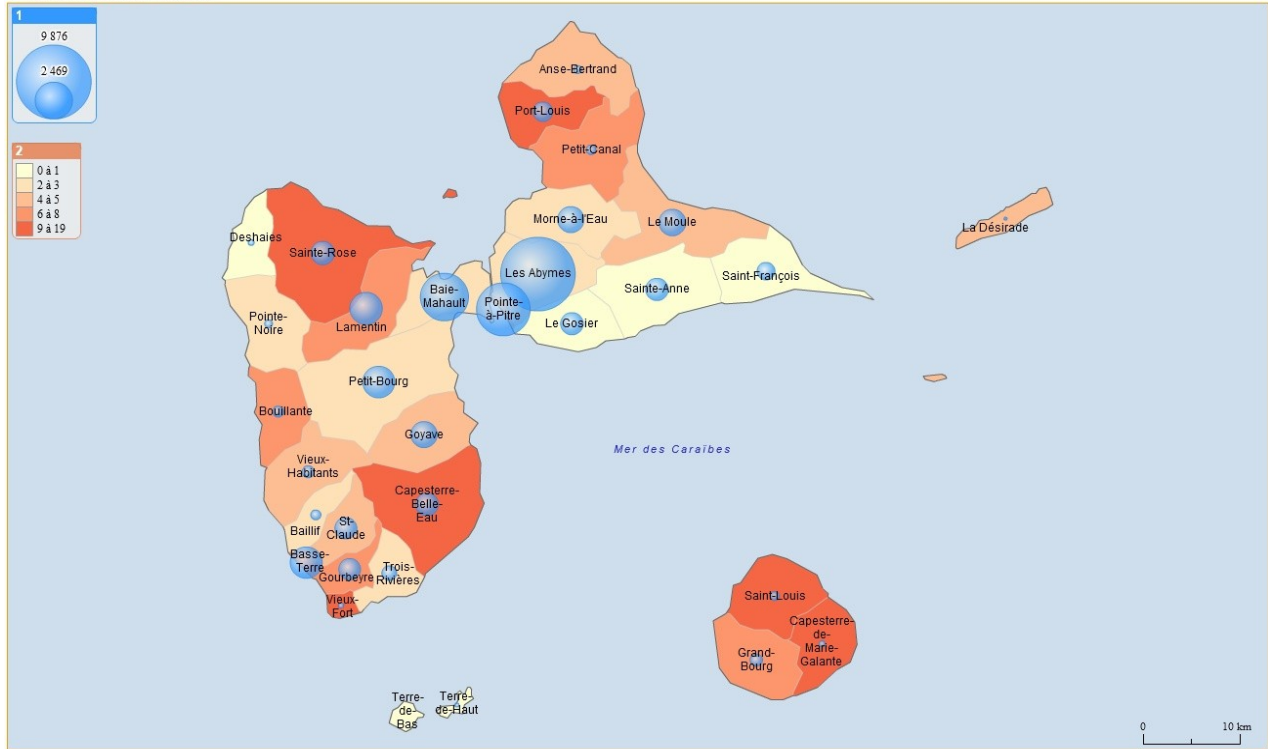
Figure 14 :



Source : RPLS au 1^{er} janvier 2020

Figure 15 : le parc des logements sociaux (en nombre) et la vacance de plus de 3 mois (en %) en Guadeloupe

1 - Ensemble du par locatif des bailleurs sociaux
2 - Vacance de plus de 3 mois



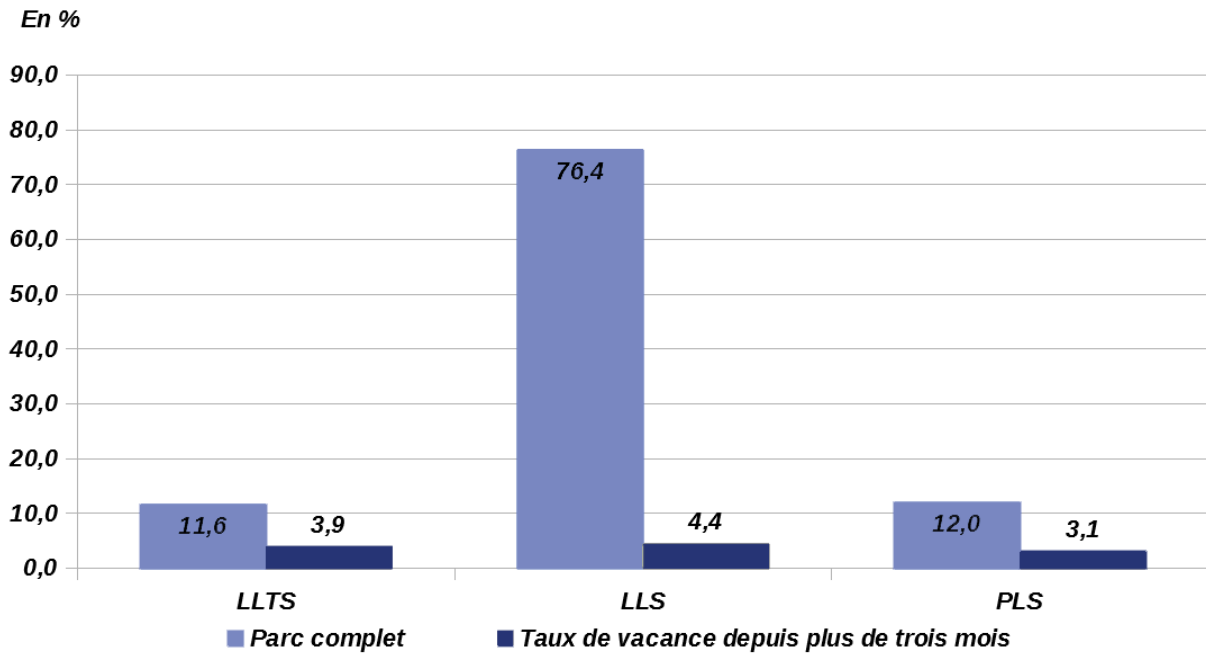
© IGN, GeoFLA® 2016 - Guadeloupe par commune

Source : RPLS au 1^{er} janvier 2020

Guide de lecture : Légende n°1 : La taille des cercles est proportionnelle au nombre de logements sociaux de la commune.

La légende 2 : Le dégradé de couleurs donne le pourcentage de logements sociaux vacants de plus de 3 mois dite « structurelle ».

Figure 16 : Part du parc complet et taux de vacance depuis plus de trois mois selon le financement initial (en%)



Source : RPLS au 1^{er} janvier 2020

La vacance structurelle dans les Quartiers Prioritaires de la Ville

Sur les 1463 logements vacants de plus de trois mois, 561 soit 38,3 % sont en QPV. Parmi ces derniers, 84 % sont concentrés sur les communes de Pointe-à-Pitre, Les Abymes et Sainte-Rose (*figure 17*).

Figure 17 : La vacance structurelle dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville

Communes	Parc total	Part du parc en QPV (en %)	Vacance structurelle			
			Nbre total de Logements vacants > 3mois	Dont en QPV	% des logements vacants >3 mois en QPV	Part des logements vacants >3 mois en QPV par commune (en %)
97120 Pointe-à-Pitre	5 104	92,1	228	220	96,5	39,2
97101 Les Abymes	9 876	62,6	210	130	61,9	23,2
97129 Sainte-Rose	988	90,7	146	120	82,2	21,4
97105 Basse-Terre	1 815	6,8	95	2	2,1	0,4
97107 Capesterre-Belle-Eau	941	87,1	77	72	93,5	12,8
97117 Le Moule	1 277	45,9	43	14	32,6	2,5
97104 Baillif	182	100,0	3	3	100,0	0,5
Total des communes ayant des QPV	20 183	66,8	802	561	70,0	100,0
Total général du parc	37 208	36,3	1463	561	38,3	100,0

Source : RPLS au 1^{er} janvier 2020

Figure 18 : Nombre de logements EN QPV proposés à la location et taux de vacance structurelle par communes

Commune	Proposés à la location		Parc total	Taux de vacance (en%)
	Loués	Vacants >3 mois		
Baillif	177	3	180	1,7
Basse-Terre	103	2	105	1,9
Capesterre-Belle-Eau	694	72	781	9,2
Le Moule	532	14	553	2,5
Les Abymes	5112	130	5290	2,5
Pointe-à-Pitre	3613	220	3908	5,6
Sainte-Rose	708	120	879	13,7
Total Résultat	10939	561	11696	4,8

Source : RPLS au 1^{er} janvier 2020

**Figure 19 : Nombre de logements HORS QPV proposés à la location
et taux de vacance structurelle par communes**

Commune	Proposés à la location		Parc total	Taux de vacance (en%)
	Loués	Vacants >3 mois		
Anse-Bertrand	115	5	121	4,1
Baie-Mahault	3868	74	3976	1,9
Basse-Terre	1407	93	1520	6,1
Bouillante	200	17	219	7,8
Capesterre-Belle-Eau	115	5	121	4,1
Capesterre-de-Marie-Galante	37	9	47	19,1
Deshaies	64		64	0,0
Gourbeyre	746	59	822	7,2
Goyave	1145	43	1202	3,6
Grand-Bourg	249	17	267	6,4
La Désirade	19	1	20	5,0
Lamentin	1683	116	1829	6,3
Le Gosier	871	13	896	1,5
Le Moule	584	29	618	4,7
Les Abymes	3509	80	3631	2,2
Morne-à-l'Eau	1181	34	1238	2,7
Petit-Bourg	1735	41	1801	2,3
Petit-Canal	151	13	167	7,8
Pointe-à-Pitre	324	8	346	2,3
Pointe-Noire	111	3	115	2,6
Port-Louis	547	132	686	19,2
Saint-Claude	592	26	628	4,1
Saint-François	551	4	556	0,7
Saint-Louis	131	14	150	9,3
Sainte-Anne	873	9	897	1,0
Sainte-Rose	66	26	92	28,3
Terre-de-Haut	33		33	0,0
Trois-Rivières	381	9	393	2,3
Vieux-Fort	43	9	52	17,3
Vieux-Habitants	241	13	254	5,1
Total Résultat	21572	902	22761	4,0

Source : RPLS au 1^{er} janvier 2020

Source et concept

Cette étude exploite les données contenues dans le Répertoire du parc locatif des bailleurs sociaux (RPLS). Ces informations permettent de connaître la structure du parc locatif social et les modifications intervenues au cours de l'année écoulée : nouvelles constructions, réhabilitations, ventes, démolitions...

L'enquête est réalisée localement par la Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Guadeloupe sur l'année 2017 avec la coopération des bailleurs sociaux sur le territoire.

Champ de l'enquête

Les logements entrant dans le champ de l'enquête sont détenus ou gérés par un organisme gestionnaire de logements sociaux, conventionnés ou non, faisant l'objet d'un contrat de location. Ne sont retenus dans cette enquête que les logements qui appartiennent à des organismes d'HLM ou des SEM de construction, quel que soit leur gestionnaire. Les logements-foyers, les résidences sociales, les résidences pour personnes âgées ou handicapées, les résidences universitaires qui ne font pas l'objet d'un bail à loyer sont exclues du champ de l'enquête.

Méthode

La part de logements sociaux dans les résidences principales et les locations est calculée à partir des données de RPLS (Répertoire du Parc Locatif des bailleurs Sociaux) et des données du recensement de la population de 2013.

Définitions

Parc locatif social : le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux recense l'ensemble des logements appartenant aux bailleurs sociaux. Le parc locatif social désigne l'ensemble des logements, conventionnés ou non, des bailleurs des catégories suivantes : organisme public de l'habitat (OPH), entreprise sociale pour l'habitat (ESH) ou associations agréées. Le parc social comprend également les logements conventionnés des sociétés d'économie mixte (SEM) agréées. Sont ainsi exclus les logements non conventionnés appartenant à une SEM de France métropolitaine dont les caractéristiques sont proches du secteur libre.

Logement conventionné : logement ayant fait l'objet d'une convention entre l'État et le propriétaire bailleur du logement. Cette convention donne droit à l'aide personnalisée au logement (APL) pour les locataires qui remplissent les conditions d'octroi. Dans les DROM, le conventionnement à l'APL n'existe pas.

Quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) : la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine a modifié la géographie prioritaire de la ville. Les quartiers prioritaires de la politique de la ville se sont substitués aux zones urbaines sensibles (ZUS) et aux quartiers en contrat urbain de cohésion sociale (CUCS) en janvier 2015. Ainsi, l'appartenance à un QPV a remplacé l'appartenance à une ZUS dans le répertoire au 1er janvier 2016.

Mises en service : ensemble des logements entrés dans le parc social entre le 2 janvier 2019 et le 1er janvier 2020. L'année de première mise en service est celle d'entrée du logement dans le parc locatif social.

Taux de vacance : nombre de logements vacants parmi les logements proposés à la location hors logements vides pour raison technique, rapporté au nombre de logements proposés à la location.

Taux de mobilité : pourcentage d'emménagements dans les logements proposés à la location depuis un an ou plus. Les emménagements dans logements mis en service au cours de l'année ne sont pas intégrés dans le calcul de ce taux de mobilité. Les baux en cours au 1er janvier 2020 et ayant pris effet dans le courant de l'année 2019 ne sont pas considérés comme des emménagements.

Logements vides : logements non occupés et non proposés à la location, car en cours ou en attente de travaux, de démolition ou de vente.

Surface habitable : surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Cette notion remplace celle de **surface corrigée** utilisée jusqu'en 2011.

Loyer moyen : somme des loyers divisée par la somme des surfaces habitables des logements loués au 1er janvier 2020.

DPE : le diagnostic de performance énergétique donne un aperçu de la performance énergétique d'un logement par une estimation de sa consommation énergétique et de son taux d'émission de gaz à effet de serre. Le DPE doit être réalisé dans tous les logements d'habitation, excepté ceux destinés à être occupés moins de quatre mois par an. Pour mesurer la performance énergétique d'un logement, le professionnel utilise deux étiquettes : une **étiquette « énergie »** indiquant la consommation énergétique annuelle du logement sur une échelle allant de A (consommation faible, inférieure à 51 kilowattheures/m²) à G (consommation importante, supérieure à 450 kilowattheures/m²), et une **étiquette « effet de serre »** indiquant l'impact annuel de cette consommation énergétique sur les émissions de gaz à effet de serre sur une échelle allant de A (émission faible, inférieure à 6 kilos d'équivalent carbone/m²) à G (émission importante, supérieure à 80 kilos d'équivalent carbone/m²).

Financements :

- **PLAI** = prêt locatif aidé d'intégration ; LLTS dans les DOM
- **PLUS** = prêt locatif à usage social (*Les logements financés en Prêt locatif aidé ordinaire (PLA) appartiennent aussi à cette catégorie*) ; LLS dans les DOM
- **PLS** = prêt locatif social ;
- **PLI** = prêt locatif intermédiaire ; PLS dans les DOM

Organismes bailleurs :

- **OPH** = organisme public de l'habitat ;
- **ESH** = entreprise sociale pour l'habitat ;
- **SEM** = société d'économie mixte.

Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) : contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux (article 1601-3 du Code civil).

Philippe MOUTY, PACT / CTP/ DS