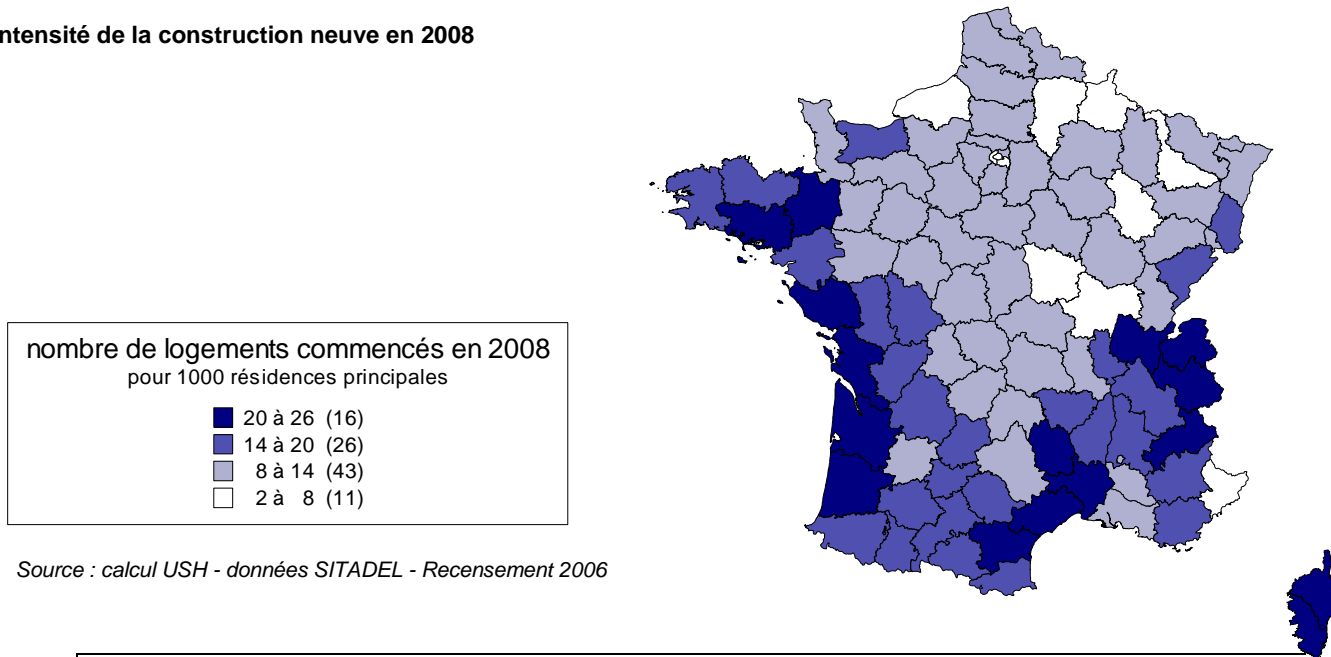


**FICHE THEMATIQUE
OFFRE ET DEMANDE DE LOGEMENTS SOCIAUX : LES MARCHES LOCAUX**

Dynamisme...

La localisation de la construction de logements neufs est très inégalement répartie sur le territoire. L'attractivité des régions du littoral atlantique et du sud s'est accompagnée de forts niveaux de production. **A contrario, on retrouve un faible niveau dans les bassins industriels mais également en Ile-de-France ou en PACA, zones où la demande est pourtant forte.**

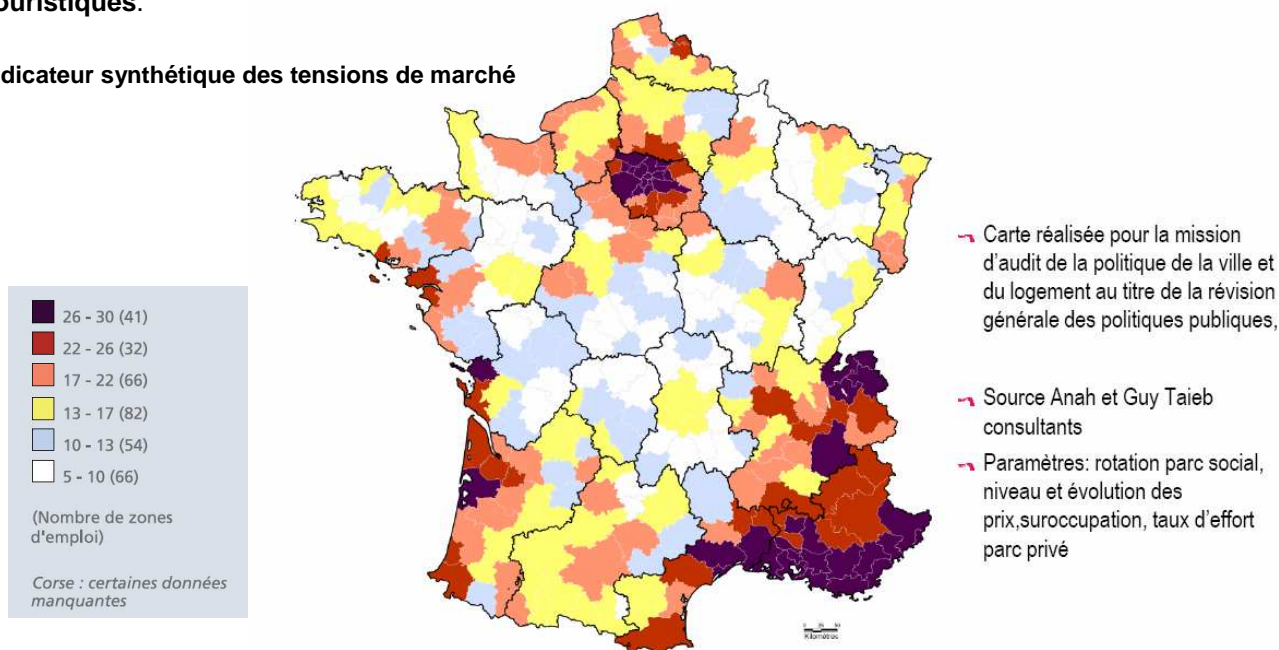
Intensité de la construction neuve en 2008



...Et tension des marchés

Des travaux d'analyse synthétique permettent d'identifier les territoires où la situation des marchés du logement est particulièrement tendue : **région parisienne, Sud-Est, quelques métropoles et zones touristiques.**

Indicateur synthétique des tensions de marché



Sources : EPLS 01-01-2006 - MEDAD FILOCOM 2005 d'après DGI - CAF MSA 2006 - PERVAL 2006 - BASE BIEN 2006



Les tensions sur le marché immobilier sont clairement un des facteurs explicatifs du nombre de demandes de Hlm non satisfaites, du nombre de dossiers DALO déposés et de la difficulté des organismes Hlm à produire une réponse adaptée. **Ces tensions amplifient généralement un étalement urbain non maîtrisé aux coûts indirects élevés en infrastructure et une élévation des coûts du foncier.** Il est donc nécessaire que la puissance publique (collectivités territoriales et Etat) anime une stratégie foncière cohérente avec les ambitions de développement de chaque territoire.

Loi SRU

Un logement en ville coûte cher, parce que les infrastructures et services y sont plus nombreux, mais souvent aussi parce qu'un voisinage aisé tire les prix vers le haut. Afin que la loi du marché ne conduise à exclure des villes les ménages modestes, **l'article 55 de la loi SRU a imposé un nombre minimum de logements sociaux dans chaque ville de plus de 50 000 habitants (20% du parc).** Les communes qui ne respectent pas ce minimum doivent donc construire progressivement des logements sociaux d'ici à 2020 (au global environ 400 000), ou sinon se voient infliger une pénalité financière.

Une faible vacance au global

Le taux de logements vacants dans le logement social est structurellement un indicateur de la tension du marché : le taux de vacance est élevé lorsque la demande en logement social est faible ou lorsque l'offre est peu attractive. Mais il faut prendre garde au fait que, **conjuncturellement, un taux de vacance élevé peut également être le signe de la préparation d'une opération de réhabilitation.**

Le taux de logements vacants est globalement bas en Hlm (2,3 % au 1^{er} janvier 2008). Il est particulièrement bas en logement individuel (1,1%), comme dans les grandes agglomérations de plus de 500 000 habitants.

Le parc Hlm présente des taux de vacance élevés pour plusieurs marchés locaux¹ en Bourgogne, Centre, Champagne-Ardenne, Franche-Comté, Limousin et Lorraine. Cependant, les marchés locaux où l'on observe des taux de vacance de plus de 5% ne regroupent que 15 000 logements vacants. Ces poches correspondent généralement à des **situations de lent déclin industriel ou de restructuration militaro-industrielle.**

La vacance peut refléter également la **très faible attractivité d'une partie du parc**, notamment pour **certains immeubles en milieu rural ou en ZUS** y compris dans les zones tendues.

La vacance est **plus forte dans les espaces ruraux (3,3%), dans les aires urbaines de moins de 50 000 habitants (3,1%).**

C'est également le cas dans les **Zones Urbaines Sensibles (3,1%),** plus particulièrement dans les quelques ZUS situées dans de petites aires urbaines (5,6%).

Adapter l'offre à la demande

Territoire par territoire, les organismes souhaitent partager une analyse avec les acteurs locaux. Ainsi, les objectifs et les moyens seront calibrés au mieux pour la construction neuve en accession à la propriété et en locatif mais aussi pour la réhabilitation, voire la démolition de logements.

On peut cependant constater que les organismes Hlm produisent, d'ores et déjà, plus dans les zones les plus chères (zones A et B1) du zonage ministériel dit « de Robien ». En effet, 54% des 104 400 logements sociaux financés en 2008 (places en logements-foyers inclus) se situent dans les zones A ou B1, qui regroupent 41% des ménages.

¹ En se référant aux zones d'emploi défini par l'INSEE pour définir les périmètres de chacun des marchés locaux de l'habitat.



Logements sociaux financés (hors ANRU) en 2008 selon la zone de Robien

	Logements ordinaires			Total (hors foyers)	Logements foyers / Tous financements confondus	Total	Ensemble des résidences principales
	PLAI	PLUS	PLS				
Nombre total de logements financés	10 000	44 500	25 400	79 900	24 600	104 400	
En zone A	21%	20%	44%	28%	22%	27%	19%
En zone B1	25%	29%	32%	29%	20%	27%	22%
En Zone B2	26%	26%	17%	23%	20%	23%	23%
En Zone C	27%	25%	7%	20%	38%	24%	36%
Ensemble	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Source : USH sur données DHUP - Sisal - Fichier ministériel du financement du logement locatif social, périmètre : Hlm, SEM et association Foncière Logement (5 000 PLS financés en 2008) - PLS privés exclus.