

## Le parc locatif social en Auvergne-Rhône-Alpes

Situation au 1<sup>er</sup> janvier 2016**Nouvelle augmentation des mises en service**

Au premier janvier 2016, le parc locatif social d'Auvergne-Rhône-Alpes compte 536 200 logements, en progression de 1,6 % en un an. En 2015, 11 500 logements sont mis en service. Dans le même temps, 2 400 logements sortent du parc. 3,6 % des logements sont vacants, et 1,9 % depuis plus de trois mois. En 2015, 10,6 % des logements, hors nouvelles mises en service, font l'objet d'un emménagement. Le loyer moyen est de 5,5 % par m<sup>2</sup> habitable. 70 % des logements sociaux ont fait l'objet d'un diagnostic de performance énergétique, montrant que 32 % des logements testés relèvent de classes de consommation les plus économes A, B et C.

**Un parc social en augmentation**

Au 1er janvier 2016, le parc locatif social d'Auvergne-Rhône-Alpes compte 536 200 logements, soit appartenant à des bailleurs sociaux, soit conventionnés et relevant de sociétés d'économie mixte. En ajoutant les 8 900 logements du parc non conventionné des SEM, le parc locatif des bailleurs sociaux atteint 545 100 logements.

En Auvergne-Rhône-Alpes on compte 16 logements sociaux pour 100 résidences principales, soit légèrement moins que dans l'ensemble de la France métropolitaine (17%).

La Métropole de Lyon représente plus du quart du parc locatif social régional (27 %). Avec 23 logements sociaux pour 100 résidences principales, c'est aussi ce territoire qui présente la plus forte densité de logements sociaux de la région. Inversement, le parc locatif social est moins développé en Ardèche, dans le Cantal et la Haute-Loire où il n'excède pas 10 logements pour 100 résidences principales.

En 2015, le parc progresse de 1,6 % et gagne 8 500 logements. La croissance du parc est identique en Auvergne-Rhône-Alpes et en France métropolitaine. Le nombre de logements sociaux progresse dans tous les départements, très sensiblement dans l'Ain et la Drôme, moins rapidement dans l'Allier et la Loire.

Dans le parc locatif social, 518 000 logements, occupés ou vacants au 1er janvier 2016, sont proposés à la location. Les autres logements sont soit en attente de travaux ou de démolition, soit pris en charge par une association, soit sont des logements fonctionnels ou occupés contre indemnité.

25 % des logements sociaux sont situés dans un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV), une proportion inférieure à celle de l'ensemble de l'Hexagone (31 %). La part des logements sociaux situés en QPV est plus importante dans la Métropole de Lyon et dans la Drôme, elle est plus faible dans le Cantal, la Haute-Loire et la Haute-Savoie.

**Progression des mises en service**

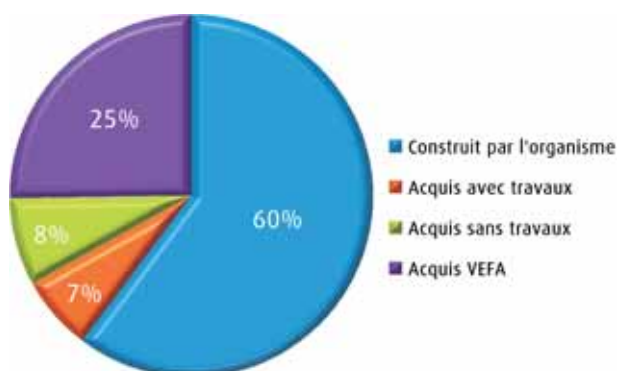
11 500 logements sont mis en service au titre de l'année 2015, comptabilisée par convention du 2 janvier 2015 au 1er janvier 2016.

Au niveau régional, le niveau des mises en services de 2015 s'inscrit en légère progression par rapport à 2014 (+2 %). Mais département par département, les évolutions présentent des disparités sensibles, d'une forte baisse dans l'Allier et le Puy-de-Dôme à un doublement en Ardèche.

**Le parc locatif des bailleurs sociaux selon le mode d'occupation - Auvergne-Rhône-Alpes, 1<sup>er</sup> janvier 2016**

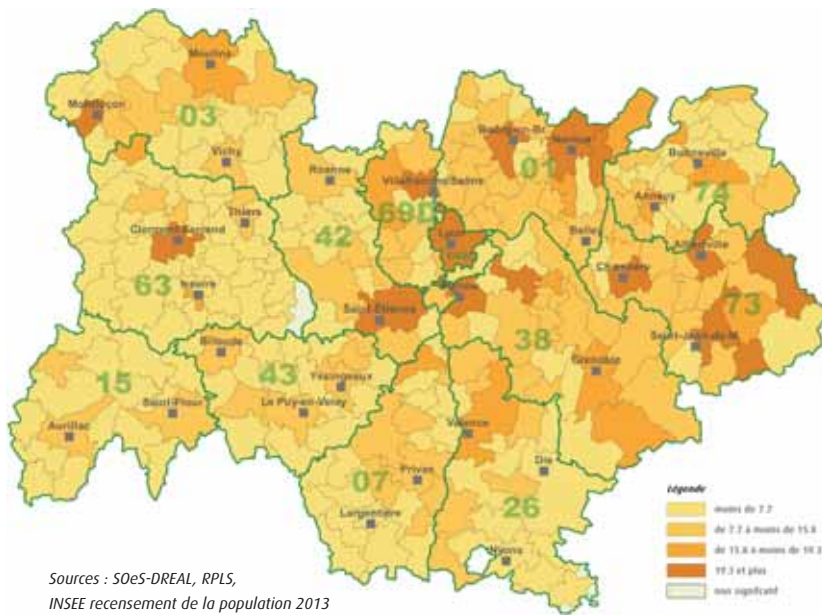
| Mode d'occupation                              | Nombre de logements |
|--|---------------------|
| Proposés à la location et occupés              | 499 120             |
| Proposés à la location et vacants              | 18 905              |
| Vides  | 10 409              |
| Pris en charge par une association             | 3 216               |
| Occupés avec ou sans contrepartie financière   | 4 541               |
| Ensemble du parc social                        | 536 191             |
| Parc non conventionné des SEM                  | 8 896               |
| Ensemble du parc locatif des bailleurs sociaux | 545 087             |

Source : SOeS-DREAL RPLS

**Les entrées 2015 selon le motif Auvergne-Rhône-Alpes, 1<sup>er</sup> janvier 2016**

En %, source : SOeS-DREAL RPLS

**La densité du parc locatif des bailleurs sociaux par EPCI  
Auvergne-Rhône-Alpes, 1er janvier 2016**



Sources : SOeS-DREAL, RPLS, INSEE recensement de la population 2013, Fond EPCI 2016, IGN BDCARTO

Unité : nombre de logements sociaux pour 100 résidences principales  
Lecture : la limite de tranche intermédiaire correspond au pourcentage de niveau régional

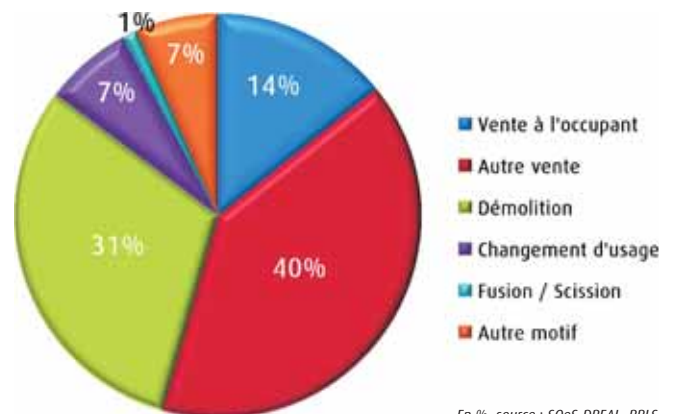
VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) représentent le quart des mises en service en Auvergne-Rhône-Alpes, soit un peu plus que dans l'ensemble de la France métropolitaine (25 % contre 23%) et sont plus fréquentes dans la Métropole de Lyon, le Rhône et l'Ain. Les autres mises en service résultent d'acquisitions hors VEFA, avec ou sans travaux, particulièrement nombreuses dans l'Allier, le Cantal et la Métropole de Lyon.

En Auvergne-Rhône-Alpes, dans le parc récent mis en service au cours des cinq dernières années, plus des deux tiers (69 %) des logements relèvent du prêt locatif à usage social (PLUS), qui constitue le financement de référence du logement social. Particulièrement élevée dans l'Allier, la part des PLUS est légèrement supérieure en Auvergne-Rhône-Alpes à celle dans l'ensemble de l'Hexagone (67 %). Les prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI), destinés aux ménages les plus fragiles, représentent 18 % des mises en service en Auvergne-Rhône-Alpes, avec un chiffre particulièrement élevé en Haute-Loire, contre 17 % en France métropolitaine. Les prêts locatifs sociaux (PLS), davantage destinés aux classes moyennes, constituent 9 % du total, 11 % au niveau

Rapporté à la taille du parc, le nombre de mises en service est supérieur en Auvergne-Rhône-Alpes à celui de l'ensemble de l'Hexagone. En cinq ans, de 2011 à 2015, ces logements représentent 10 % du parc dans la région contre 9 % en France métropolitaine. Pendant cette période, les mises en service sont particulièrement importantes dans l'Ain, la Drôme et la Haute-Savoie, numériquement moins nombreuses dans l'Allier.

Près des deux tiers des logements mis en service en 2015 (60 %) sont réalisés par les bailleurs en maîtrise d'ouvrage directe. Le chiffre régional est un peu inférieur à celui de la France métropolitaine (65%). Une grande partie des mises en service en Ardèche et dans la Loire résultent d'un montage de ce type. Les acquisitions de logements neufs à des promoteurs privés sous la forme de contrats

**Les sorties du parc social en 2015 selon le motif  
Auvergne-Rhône-Alpes**



En %, source : SOeS-DREAL, RPLS

**Le parc locatif social par département  
Auvergne-Rhône-Alpes, 1er janvier 2016**

|                             | Nombre de logements du parc social | Dont proposés à la location | Taux de vacance | Taux de vacance de plus de trois mois | Taux de mobilité | Nombre de logements mis en service | Nombre de logements sortis du parc |
|-----------------------------|------------------------------------|-----------------------------|-----------------|---------------------------------------|------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Ain                         | 42 307                             | 41 067                      | 2,9             | 1,3                                   | 11,8             | 1 478                              | 166                                |
| Allier                      | 19 677                             | 19 298                      | 8,1             | 6,0                                   | 12,5             | 118                                | 76                                 |
| Ardèche                     | 12 993                             | 12 743                      | 5,8             | 3,8                                   | 11,9             | 339                                | 45                                 |
| Cantal                      | 6 032                              | 5 838                       | 4,2             | 2,5                                   | 15,6             | 119                                | 22                                 |
| Drôme                       | 27 227                             | 26 010                      | 3,1             | 1,7                                   | 10,8             | 954                                | 134                                |
| Isère                       | 85 920                             | 83 518                      | 3,3             | 1,4                                   | 10,6             | 1 516                              | 449                                |
| Loire                       | 59 199                             | 57 200                      | 6,9             | 4,7                                   | 10,8             | 704                                | 399                                |
| Haute-Loire                 | 8 118                              | 7 887                       | 9,9             | 6,1                                   | 12,6             | 136                                | 50                                 |
| Puy-de-Dôme                 | 38 663                             | 37 489                      | 3,2             | 1,5                                   | 11,3             | 669                                | 118                                |
| Rhône                       | 21 077                             | 20 300                      | 3,0             | 1,5                                   | 11,5             | 480                                | 89                                 |
| Métropole de Lyon           | 139 947                            | 134 166                     | 2,4             | 0,8                                   | 9,5              | 3 417                              | 691                                |
| Savoie                      | 32 165                             | 30 989                      | 4,9             | 3,0                                   | 10,7             | 599                                | 17                                 |
| Haute-Savoie                | 42 866                             | 41 520                      | 1,0             | 0,2                                   | 8,6              | 998                                | 168                                |
| <b>Auvergne-Rhône-Alpes</b> | <b>536 191</b>                     | <b>518 025</b>              | <b>3,6</b>      | <b>1,9</b>                            | <b>10,6</b>      | <b>11 527</b>                      | <b>2 424</b>                       |
| France métropolitaine       | 4 690 122                          | 4 473 180                   | 3,2             | 1,6                                   | 9,7              | 86 987                             | 25 489                             |

Source : SOeS-DREAL, RPLS

national. Ces logements représentent une part plus importante des mises en service dans l'Ain, le Cantal et la Métropole de Lyon. Le reste est constitué des prêts locatifs intermédiaires (PLI), plus nombreux dans la Métropole de Lyon et le Puy-de-Dôme.

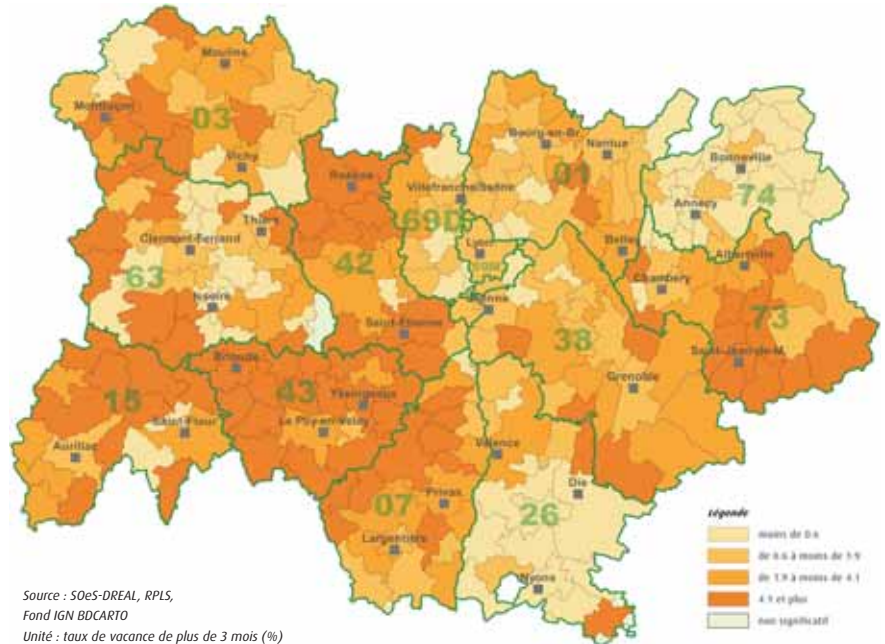
Entre le 2 janvier 2015 et le 1er janvier 2016, 2 400 logements sortent du parc social. Les sorties d'une année, qui représentent 0,5 % du parc, sont en même proportion en Auvergne-Rhône-Alpes que dans l'ensemble du pays. La part des logements sortant du parc est supérieure à la moyenne dans la Loire et la Haute-Loire, et très faible en Savoie. L'essentiel des sorties du parc est constitué par les ventes qui en représentent plus de la moitié (54 %), et la quasi-totalité dans l'Ain, la Haute-Loire et le Rhône (hors Métropole). Un quart des logements vendus sont achetés par leurs occupants. Les démolitions comptent pour un tiers des sorties du parc (31 %) et près de la moitié ou plus dans le Cantal, l'Isère et la Haute-Savoie.

### La vacance structurelle en baisse

3,6 % des logements sociaux sont vacants, un pourcentage supérieur à celui de l'ensemble de l'Hexagone (3,2 %). La vacance de courte durée, correspondant aux logements restant inoccupés pendant 3 mois ou moins, permet le maintien du niveau de fluidité nécessaire au renouvellement du parc. En revanche une vacance de plus longue durée, dite "structurelle", peut être la marque d'une offre inadaptée aux attentes des bénéficiaires. La vacance de plus de trois mois s'établit à 1,9 % en Auvergne-Rhône-Alpes, soit un pourcentage sensiblement plus élevé que celui de la France métropolitaine (1,6 %). La vacance de plus de trois mois s'est réduite de 0,1 point en Auvergne-Rhône-Alpes de 2015 à 2016. Elle est plus élevée dans l'Allier, la Loire et la Haute-Loire, plus faible dans la Métropole de Lyon et en Haute-Savoie.

Le taux de mobilité permet de prendre la mesure de la capacité plus ou moins grande du parc social à permettre à des ménages qui en sont exclus d'y trouver un logement. A 10,6 %, ce ratio est sensiblement plus important en Auvergne-Rhône-Alpes que dans l'ensemble de l'Hexagone (9,7 %). Cet indicateur est sans changement par rapport à 2015. La mobilité est importante dans le Cantal, plus faible dans la Métropole de Lyon et en Haute-Savoie.

### Le taux de vacance structurelle par EPCI Auvergne-Rhône-Alpes, 1er janvier 2016



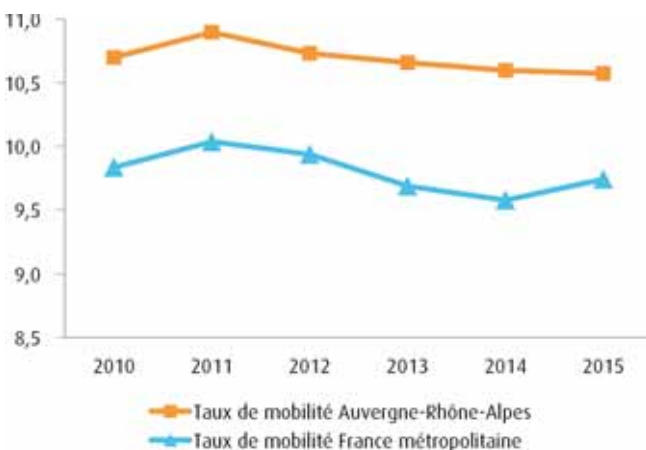
Source : SOeS-DREAL, RPLS, Fond IGN BDCARTO  
Unité : taux de vacance de plus de 3 mois (%)

Lecture : la limite de tranche intermédiaire correspond au pourcentage de niveau régional

### Des loyers plus élevés que dans la plupart des régions de province

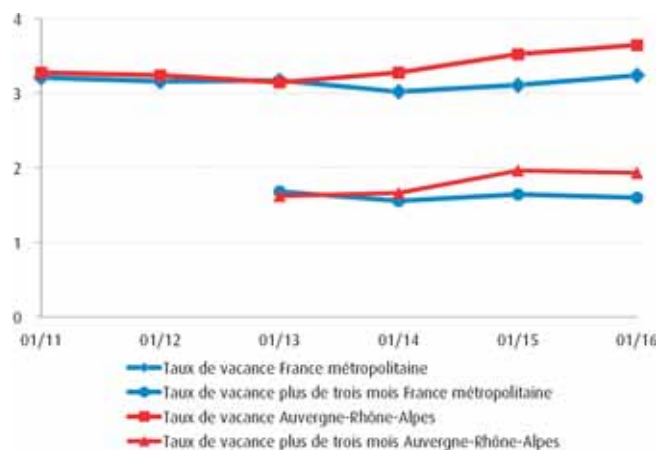
Au 1er janvier 2016, le loyer hors charges s'élevait en moyenne à 5,5 € par m<sup>2</sup> habitable dans le parc locatif social en Auvergne-Rhône-Alpes. Les loyers d'Ile-de-France tirent la moyenne hexagonale vers le haut (5,7 €/m<sup>2</sup>), et la région se situe légèrement au-dessus de la moyenne des régions de province (5,4 €/m<sup>2</sup>). Les loyers sont plus élevés en Isère, dans la Métropole de Lyon et en Haute-Savoie. Ils sont plus faibles dans l'Allier et la Loire. De 2015 à 2016, la progression des loyers moyens en euros courants est de + 0,8 % en Auvergne-Rhône-Alpes comme en France.

### La mobilité dans le parc social Auvergne-Rhône-Alpes



En %, sources SOeS-DREAL, RPLS

### La vacance dans le parc social Auvergne-Rhône-Alpes



en %, sources, SOeS-DREAL, RPLS

Lecture : La vacance de plus de trois mois n'est pas disponible de 2011 à 2012.

## Une performance énergétique inférieure à celle du niveau national

Les logements sociaux d'Auvergne-Rhône-Alpes consomment davantage d'énergie que ceux de la moyenne des régions de Métropole. 32 % des logements relèvent des trois classes de consommation d'énergie les plus vertueuses, essentiellement C correspondant au standard des constructions neuves de maisons chauffées au gaz, mais aussi B ou A, contre 36 % dans l'ensemble de l'Hexagone. 41 % des logements appartiennent à la classe D, soit le standard des logements construits dans les années 1980 et 1990 avec des chauffages à combustibles ou pour des logements neufs chauffés à l'électricité, contre 40 % en France métropolitaine. Les logements les plus énergivores, des classes E d'avant le premier choc pétrolier ou chauffés à l'électricité, ainsi que F et G, représentent 27 % du parc en Auvergne-Rhône-Alpes, soit davantage que dans l'ensemble de l'Hexagone (24 %).

Les logements les plus économes, des classes A à C, sont proportionnellement plus nombreux dans le Puy-de-Dôme. Inversement, les DPE indiquent une plus forte consommation d'énergie dans l'Ain, l'Allier, l'Ardèche et la Savoie.

En Auvergne-Rhône-Alpes, seuls 21 % des logements ont un impact sur l'effet de serre classé de A à C. Cet indicateur atteint 24 % en France métropolitaine.

La performance énergétique est connue pour plus des deux tiers des logements sociaux (70 %). Plus de 90 % des logements de l'Allier et

## La performance énergétique du parc Auvergne-Rhône-Alpes, 1<sup>er</sup> janvier 2015



En %, Source : SOeS-DREAL, RPLS

de la Haute-Savoie ont fait l'objet d'un DPE contre moins de la moitié en Ardèche et dans l'Isère. Globalement, la part des logements sociaux disposant d'un DPE est inférieure en Auvergne-Rhône-Alpes à celui de la France métropolitaine (73 %).

### Pour en savoir plus

- Site internet DREAL : <http://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr/>
- Tous les résultats par commune dans nos bases de données
- Site internet SOeS : <http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/logement-construction/s/logement-social-parc-social.html>
- Le parc locatif des bailleurs sociaux au 1er janvier 2016, Datalab essentiel n°65 - Novembre 2016
- Tableaux régionaux et départementaux

### Note explicative

Cette publication résulte de l'exploitation du répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux, créé par l'article 112 de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion. Le nombre de ménage est issu du recensement de l'INSEE 2013

### Quelques définitions

- Organismes bailleurs OPH : organisme public de l'habitat ; ESH : entreprise sociale pour l'habitat ; SEM : société d'économie mixte
- Parc social : ensemble des logements, conventionnés ou non, pour lesquels le statut du bailleur contraint son activité (OPH, ESH) auxquels s'ajoutent les logements conventionnés des autres bailleurs (SEM...). Cette distinction vise à exclure de l'analyse les logements 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.
- Logements vides : logements non occupés et non proposés à la location, car en cours ou en attente de travaux, de démolition ou de vente.
- Nouvelles mises en service pour l'exploitation au 01/01/N : ensemble des logements mis en service entre le 2 janvier N-1 et le 1er janvier N. L'année de première mise en service est celle d'entrée du logement dans le parc locatif social.
- Taux de vacance : logements vacants parmi les logements proposés à la location hors logements vides pour raison technique / logements proposés à la location.
- Taux de mobilité : emménagements dans les logements proposés à la location depuis un an ou plus / logements proposés à la location depuis un an ou plus. Les nouvelles mises en services ne sont pas intégrées dans le calcul de ce taux de mobilité. Les rotations au cours d'une même année ne sont pas mesurées. Pour l'exploitation au 01/01/N, un logement est considéré comme ayant fait l'objet d'un emménagement si le bail est en cours au 1er janvier N et a pris effet dans le courant de l'année N-1.
- Surface habitable : surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Cette notion remplace celle de surface corrigée utilisée jusqu'en 2011 ; la surface corrigée étant la surface réelle du logement à laquelle on applique des coefficients qui tiennent compte de l'état d'entretien, de l'équipement et de la situation du logement.
- Financements PLAI : prêt locatif aidé d'intégration PLA ; prêt locatif aidé (ordinaire) ; PLUS : prêt locatif à usage social ; PLS : prêt locatif social ; PLI : prêt locatif intermédiaire.
- Diagnostic de performance énergétique (DPE) : le DPE est un document informatif qui 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. Pour mesurer la performance énergétique d'un logement, le professionnel utilise deux étiquettes. L'étiquette « énergie » indique la consommation énergétique annuelle du logement sur une échelle allant de A (consommation faible, inférieure à 51 kilowattheures/m<sup>2</sup>) à G (consommation importante, supérieure à 450 kilowattheures/m<sup>2</sup>). L'étiquette « climat » indique 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/m<sup>2</sup>) à G (émission importante, supérieure à 80 kilos d'équivalent carbone/m<sup>2</sup>).

**DREAL**  
Auvergne-Rhône-Alpes

**Service :**  
Connaissance, Information,  
Développement Durable,  
Autorité Environnementale,

**Adresse postale :**  
69453 LYON CEDEX 06  
Téléphone : 04 26 28 60 00

**Courriel :**  
ciddae.dreal-auvergne-rhone-alpes  
@developpement-durable.gouv.fr

**Directrice de publication :**  
Françoise NOARS

**Rédaction :**  
Yves POTHIER

**Réalisation :**  
Stéphanie GEREMY,  
Bernard TRANCHAND

[www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr](http://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr)

Imprimé par DREAL  
Auvergne-Rhône-Alpes

ISSN 2493-5808  
Décembre 2016

© DREAL 2016