

Le parc locatif social en Auvergne-Rhône-Alpes Situation au 1er janvier 2020

Au 1er janvier 2020, le parc social compte 576 700 logements en Auvergne-Rhône-Alpes. Le parc progresse de 1,1 % en un an, une évolution identique à celle de la France de province. En 2019, 9 200 logements sociaux ont été mis en service dans la région. Dans le même temps, 1 800 logements ont été démolis et 1 600 ont été vendus.

Au 1er janvier 2020, 3,1 % des logements sont vacants.

Le parc progresse de 1,1 % en un an, une évolution identique à celle de la France de province. Les départements de Haute-Savoie (+3,1 %), de Haute-Loire (+2 %) et de l'Ain (+2 %) ont les progressions les plus dynamiques.

Au cours de l'année 2019, seulement 9 200 logements sociaux ont été mis en service dans la région Auvergne-Rhône-Alpes. Il s'agit du plus faible effectif sur les cinq dernières années. Ces mises en service représentent 1,6 % du parc régional des logements sociaux. Les situations au niveau départemental sont plus contrastées : si ce pourcentage est de seulement 0,3 % en Haute-Loire, il s'élève à 1,5 % en Ardèche pour atteindre 3,3 % dans le Rhône (hors Métropole de Lyon). Parmi ces mises en service, 91 % sont des logements neufs, soit construits par les organismes sociaux (45,2 %) ou acquis en vente en l'état futur d'achèvement (45,7 %). Les logements mis en service peuvent aussi être des logements existants acquis en dehors du parc social. Les acquisitions dans le parc privé représentent 9 % des mises en service en 2019; 46,4 % d'entre elles ont nécessité des travaux de réhabilitation.

En 2019, 6 800 logements ont fait l'objet d'une vente entre bailleurs, ces opérations n'impactent pas le nombre de logements du parc social. Dans le même temps, 800 logements ont changé d'usage ou ont été restructurés, 1 640 logements ont été vendus et 1 800 logements ont été démolis. La moitié de ces derniers avaient plus de 51 ans.

La moitié des logements ont plus de 40 ans

Au 1er janvier 2020, l'ancienneté moyenne du parc de logements sociaux dans la région Auvergne-Rhône-

Alpes est de 37,4 ans, contre 39,4 ans en France métropolitaine. La moitié des logements ont plus de 40 ans, un premier quart est âgé de moins de 18 ans et un second de plus de 52 ans. La moitié des logements ont plus de 46 dans la Loire et 45 ans dans la Métropole de Lyon, ce sont les deux parcs les plus anciens. Le parc le plus récent se situe en Haute-Savoie avec un logement sur deux de moins de 26 ans. L'ancienneté des constructions influe beaucoup sur les caractéristiques des logements.

Au 1er janvier 2020, parmi les 542 700 logements loués ou proposés à la location dans la région, 3,1 % (16 600 logements) sont vacants, contre 2,8 % en France métropolitaine. La vacance est très variable suivant les départements : 1,3 % en Haute-Savoie, 1,9 % dans le Rhône, elle s'établit à 2,9 % dans l'Isère et à 3 % dans le Puy-de-Dôme. Elle atteint 7,8 % en Haute-Loire. Dans une communauté de communes sur six, plus d'un logement sur dix est vacant.

La vacance de plus de trois mois, dite « structurelle », s'élève à 1,5 % (8 400 logements), contre 1,3 % au niveau national.

La vacance de plus de trois mois contribue pour un peu moins de la moitié de la vacance au niveau régional. En recul de 0,1 point en 12 mois, elle peut traduire une inadéquation de l'offre de logements avec les attentes des demandeurs potentiels. Comme pour la vacance totale, elle demeure très variable suivant les départements, une vacance élevée est en général associée à une vacance structurelle importante. Ainsi en Haute-Savoie, la vacance structurelle est seulement de 0,4 % et de 0,5 % dans la Métropole de Lyon, de 1,1 % en Isère, de 1,4 % dans le Puy-de-Dôme et s'établit à 5,6 % dans l'Allier.

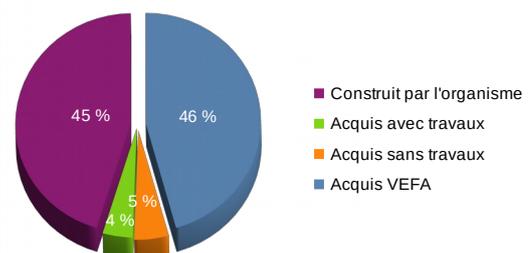
Le parc locatif des bailleurs sociaux selon le mode d'occupation

Mode d'occupation	Nombre de logements
Proposés à la location et occupés	526 108
Proposés à la location et vacants	16 567
Vides	16 364
Pris en charge par une association	4 565
Occupés avec ou sans contrepartie financière	13 113
Occupé pour de l'hébergement temporaire	22
Ensemble du parc social	576 739
Parc non conventionné des SEM	8 782

Taux de vacance en %, source SDES-DREAL, RPLS

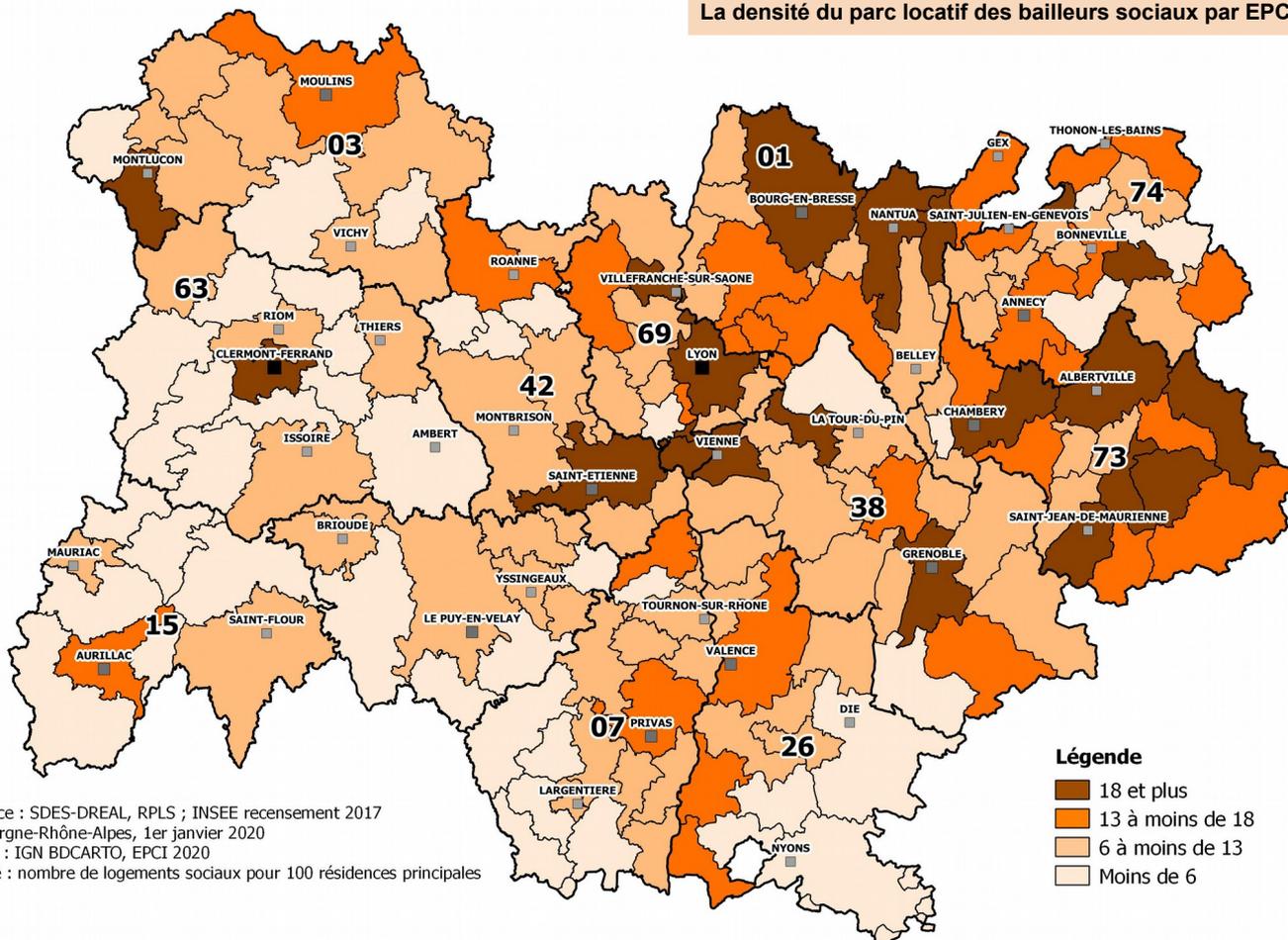
Auvergne-Rhône-Alpes, 1er janvier 2020

Les entrées dans le parc social en 2019 selon le motif



En %, source : SDES-DREAL RPLS
Auvergne-Rhône-Alpes, 1er janvier 2020

La densité du parc locatif des bailleurs sociaux par EPCI



Source : SDES-DREAL, RPLS ; INSEE recensement 2017
 Auvergne-Rhône-Alpes, 1er janvier 2020
 Fond : IGN BDCARTO, EPCI 2020
 Unité : nombre de logements sociaux pour 100 résidences principales

Ce type de vacance touche plus les logements anciens. Ainsi, pour les logements de 5 à 9 ans, le taux s'élève à 0,4 % contre 2,3 % pour ceux de plus de 60 ans. La moitié des logements sont vacants depuis plus de 11 mois. La Loire concentre 28 % des logements vacants depuis plus de trois mois alors que ce département regroupe 10,4 % des logements.

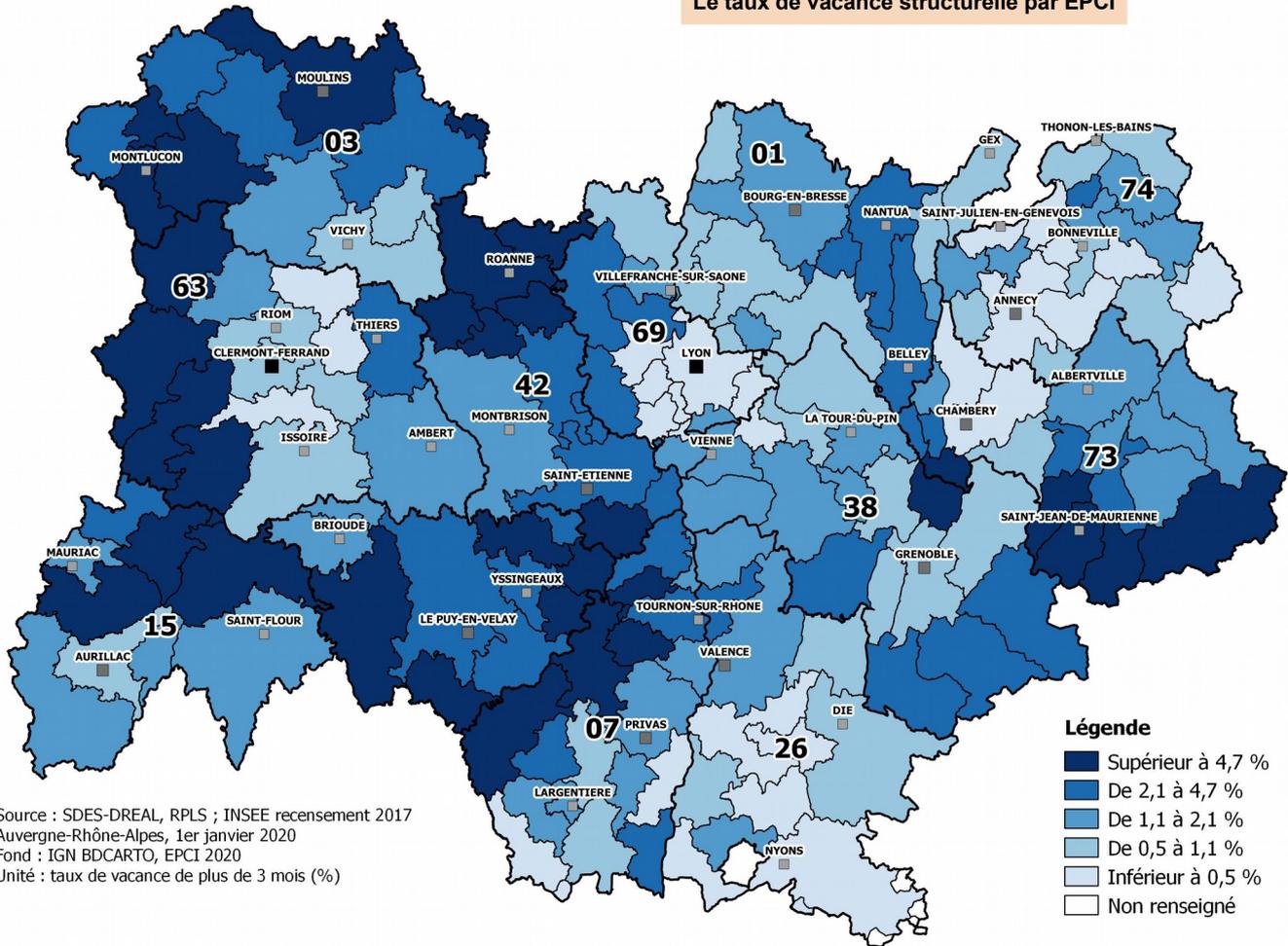
Dans la région, durant 2019, 10,1 % des logements ont changé de locataire, contre 9,0 % en France métropolitaine. Ce taux de mobilité est stable, il s'établit au même niveau qu'en 2018. Dans l'Allier et le Cantal, il est de plus de 14 %, contre 7,9 % en Haute-Savoie. La Métropole de Lyon a le taux de mobilité le plus faible avec seulement 6.9 %.

Le parc locatif social par département

	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	46 649	44 905	3,4	1,4	11,6	1 178	299
Allier	20 421	19 344	7,4	5,6	15,5	232	199
Ardèche	13 663	13 364	4,9	3,1	12,0	202	188
Cantal	6 195	5 894	3,9	2,1	14,1	25	24
Drôme	28 772	27 503	2,3	0,9	10,0	503	313
Isère	90 178	86 447	2,6	1,1	11,3	1 191	624
Loire	60 011	57 149	6,3	4,3	10,6	429	432
Haute-Loire	8 265	7 757	7,1	4,0	12,0	28	69
Puy-de-Dôme	43 074	40 236	2,9	1,4	13,9	495	185
Rhône	23 252	22 041	2,8	1,4	10,6	767	458
Métropole de Lyon	152 375	139 613	1,5	0,5	6,9	2 188	1 217
Savoie	34 769	31 811	3,1	1,7	10,4	454	124
Haute-Savoie	49 115	46 611	1,7	0,4	7,9	1 524	105
Auvergne-Rhône-Alpes	576 739	542 675	3,1	1,5	10,1	9 216	4 237
France de province	3 654 981	3 444 145	3,0	1,5	10,0	53 305	22 315

Source : SDES-DREAL, RPLS
 Auvergne-Rhône-Alpes, 1er janvier 2020

Le taux de vacance structurelle par EPCI



Source : SDES-DREAL, RPLS ; INSEE recensement 2017
 Auvergne-Rhône-Alpes, 1er janvier 2020
 Fond : IGN BDCARTO, EPCI 2020
 Unité : taux de vacance de plus de 3 mois (%)

Plus de 16 logements sociaux pour 100 résidences principales

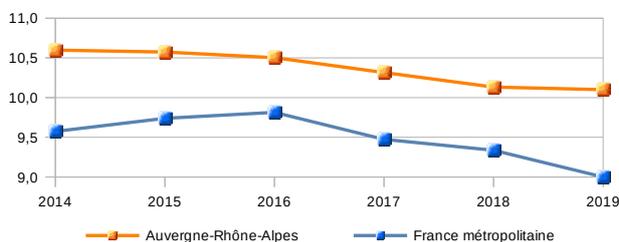
Avec plus de 16 logements sociaux pour 100 résidences principales, le logement social occupe une place importante dans le parc de logements régional. C'est même une proportion supérieure à celle de la moyenne de France métropolitaine (hors Île-de-France) qui se situe à 15,7. Certaines régions dépassent toutefois amplement ce ratio. Ainsi, dans les Hauts-de-France, on recense plus de 23 logements sociaux pour 100 résidences principales. Au niveau départemental, la situation est particulièrement hétérogène, la Haute-Loire comptant 8 logements sociaux pour 100 résidences principales, le Cantal et l'Ardèche 9. Cette proportion atteint les 17 % dans l'Ain et 18 % dans la Loire et dépasse les 24 % dans la Métropole de Lyon.

Le parc social est surtout composé d'appartements, 89 % des logements sont collectifs, c'est une des caractéristiques du parc. En France de province, cette proportion est de 80 %. La situation au niveau départemental est cependant beaucoup plus contrastée. La part de logement individuel peut tenir une place qui

est loin d'être négligeable, comme dans le Cantal ou l'Allier avec une proportion de logements individuels de 23 et 25 %. Ces départements ont des parcs bien différents de celui de la Métropole de Lyon où le logement individuel pèse moins de 2 %. Quand les logements sont localisés dans les territoires ruraux ou peu denses, la proportion de logements individuels peut être supérieure à celle des collectifs, comme dans la communauté de commune de Saint-Pourçain Sioule Limagne (64 %). Le parc collectif est d'une façon générale plus ancien que l'individuel, ainsi la moitié des appartements sont âgés de plus 42 ans contre 22 ans pour les maisons.

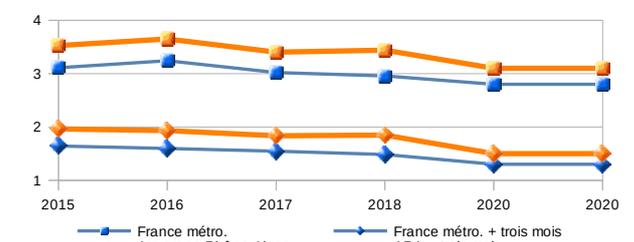
Les trois et quatre pièces représentent 66 % du parc social. Cette répartition du nombre de pièces du logement du parc locatif social souligne la vocation familiale du logement social. Toutefois, le parc se transforme et les petits logements sont désormais plus souvent construits comme en témoigne la structure par âge du parc. La moitié des logements d'une pièce ou de deux pièces ont moins de 35 ans, contre 40 ans pour les trois pièces et 41 pour les quatre pièces. La moitié des plus grands logements ont plus de 44 ans. Les

La mobilité dans le parc social



Taux de mobilité en %, source SDES-DREAL, RPLS

La vacance dans le parc social



Taux de vacance en %, source SDES-DREAL, RPLS

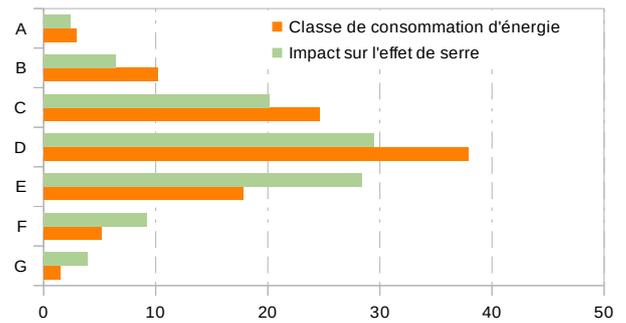
logements se sont adaptés à la taille des ménages qui ne cessent de se réduire.

Le PLUS finance 51,6 % des logements mis en service en 2019

Plus de huit logements sur dix relèvent d'un financement de type PLUS (prêt locatif à usage social) ou d'un dispositif équivalent antérieur à 1977, soit le financement de référence du logement social. Les PLAI (prêts locatifs aidés d'intégration) financent 6 % des logements. Le restant relève des PLS (prêts locatifs sociaux) (6 %), davantage orientés vers la mixité sociale et des PLI (prêts locatifs intermédiaires). Ces ratios sont très proches de ceux de la France métropolitaine. En 2019, le PLUS (Prêt locatif à usage social) finance 51,6 % des logements mis en service dans la région. Le PLAI (prêt locatif aidé d'intégration), qui finance des logements à destination des publics les plus en difficultés, a concerné 22,9 % des mises en service en 2019 soit la même proportion qu'en France métropolitaine.

Avec les régions Provence-Alpes-Côte-d'Azur et la Corse, Auvergne-Rhône-Alpes fait partie des régions de province où les loyers dans le parc social sont les plus élevés. Au 1er janvier 2020, le loyer s'élève en moyenne à 5,8 €/m². Les niveaux de loyers sont liés à la localisation du logement. Ainsi, si le loyer moyen dans le Cantal s'élève à 5,2 €/m², il atteint 6,2 €/m² en Haute-Savoie. Outre la localisation du logement, d'autres paramètres vont déterminer le niveau de son loyer, comme son mode de financement initial ou sa date de construction. Il s'élève à 5,5 €/m² pour les logements financés par un PLAI et 8,1 €/m² pour ceux financés par un PLS. Pour des logements mis en service depuis 5 ans ou moins, le loyer moyen s'établit à 6,6 €/m², pour ceux de 40 à 59 ans, 5 €/m².

La performance énergétique du parc



Source SDES-DREAL, RPLS

En %, Auvergne-Rhône-Alpes, 1er janvier 2020

Une meilleure performance énergétique dans le parc récent

En 2020, 85,5 % des logements du parc locatif social de la région ont fait l'objet d'un diagnostic de performance énergétique (DPE). Les logements classés en A et B, considérés comme peu énergivores, représentent 13,1 % du parc social disposant d'un DPE renseigné, contre 13,7 % en France métropolitaine. Les logements classés en F et G, qualifiés de « passoires thermiques » et considérés comme très énergivores, en représentent 6,6 % (4,4 % au niveau national).

L'ancienneté des constructions influe sur le diagnostic de performance énergétique des logements (DPE). Les logements les plus vertueux sont aussi les plus récents, 88 % des logements de la catégorie A ont moins de 10 ans et 65 % pour ceux de la catégorie B. Parmi les logements des classes F et G, 53 % sont âgés de plus de 40 ans.

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 SDES : <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr>
- 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. Dans la publication au 01/01/N, l'évolution du stock est calculée à partir du chiffre de la publication au 01/01/N-1. En raison des rattrapages de collecte, ce chiffre ne correspond pas à la différence entre les entrées et les sorties de l'année N-1.

Le nombre de résidences principales est issu de l'enquête annuelle de recensement de l'INSEE 2016.

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...).
- 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 1^{er} 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.
- Diagnostic de performance énergétique : 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.

DREAL
Auvergne-Rhône-Alpes

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

Adresse postale :
63033 CLERMONT-
FERRAND CEDEX 01

Directeur de publication :
Jean-Philippe DENEUVY

Rédaction :
Christophe RAFRAF

Réalisation :
Grégory BLANC

www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr

Imprimé par DREAL
Auvergne-Rhône-Alpes
63033 Clermont-Ferrand

ISSN 2493-5808
Mars 2021

© DREAL 2021