

Le parc locatif social en Rhône-Alpes

Situation au 1^{er} janvier 2014

Hausse des mises en service de logements sociaux

Le parc social continue à progresser en volume. Le nombre de logements mis en service en 2013 est supérieur à celui de 2012. Les sorties du parc augmentent également, mais leur effectif reste nettement inférieur à celui des mises en service. La vacance se renforce légèrement, tandis que la mobilité fléchit. Les prix au mètre carré sont en hausse. Les performances énergétiques des logements sociaux sont inférieures en Rhône-Alpes à celles du niveau national.

Un parc social en augmentation de 1,4 %

Au 1er janvier 2014, sur les 457 200 logements comptabilisés dans le répertoire du parc locatif des bailleurs sociaux en Rhône-Alpes, 449 200 relèvent du parc locatif social proprement dit.

En 2013, le parc locatif des bailleurs sociaux rhônalpin progresse de 1,4 % et gagne 6 100 logements supplémentaires. L'augmentation du parc est supérieure en Rhône-Alpes à celle de l'ensemble de l'Hexagone (1,0 %). Le nombre de logements sociaux augmente dans l'Ain, la Métropole lyonnaise, le Rhône et la Haute-Savoie alors qu'il reste stable en Ardèche et qu'il recule dans la Drôme.

Parmi ces logements, 8 000 sont en attente de travaux ou de démolition, 2 100 sont pris en charge par des associations, les 3 900 restants étant des logements fonctionnels ou occupés contre indemnités. Seuls 435 300 sont présents sur le marché de la location.

20 % des logements sociaux sont situés en zone urbaine sensible (ZUS), une proportion inférieure à celle de l'ensemble de l'Hexagone (23 %). La part des ZUS dans les logements sociaux est plus importante dans la Drôme et la Métropole de Lyon, et plus faible dans l'Ain, l'Ardèche, la Loire et la Haute-Savoie.

Des mises en service en hausse

8 800 logements sont mis en service au titre de l'année 2013, soit du 2 janvier 2013 au 1er janvier 2014, 6 % de plus qu'en 2012. Le nombre de mises en service progresse fortement en Isère, dans la Loire et le Rhône, en revanche il baisse dans la Drôme et en

Haute-Savoie.

A 2,0 %, la part des logements mis en service dans l'ensemble du parc est plus importante en Rhône-Alpes que dans l'ensemble du pays (1,7 %). Très variable suivant les départements de Rhône-Alpes, c'est dans le Rhône que la part des mises en service dans l'ensemble du parc est la plus importante, et dans la Drôme et la Savoie qu'elle est la plus faible.

L'achat de logements proposés en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) représente près d'un quart des mises en service en Rhône-Alpes (24 %), un pourcentage sensiblement supérieur à celui du niveau national (17 %). C'est dans l'Ain, en Isère et dans la Métropole de Lyon que le recours à la VEFA est le plus important. Inversement, la construction par l'organisme, qui intervient dans les deux tiers des mises en services (66 %), est moins fréquent en Rhône-Alpes qu'en France. Dans la Drôme et l'Ardèche une grande partie des mises en service font suite à une construction par l'organisme. Au total, 90 % des nouvelles mises en location sont des logements neufs, le restant étant acquis dans le parc privé. La part des acquisitions dans les mises en service est supérieure dans la Drôme, la Loire et la Métropole de Lyon. Le plus souvent, les acquisitions donnent lieu à des travaux lourds de réhabilitation, en particulier en Ardèche, dans la Drôme et en Isère.

De 2012 à 2013, les acquisitions en VEFA se développent très sensiblement et la construction progresse. En revanche, les acquisitions dans l'ancien marquent le pas, surtout sans travaux.

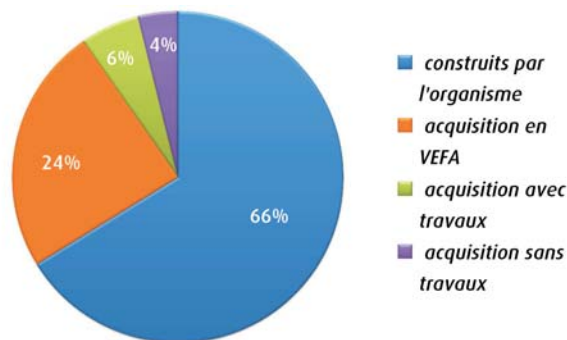
En Rhône-Alpes, les deux tiers (66 %) des mises en service 2013 de logements sociaux interviennent dans le cadre du prêt locatif à

Le parc locatif des bailleurs sociaux selon le mode d'occupation - Rhône-Alpes, 1^{er} janvier 2014

	Nombre de logements
Offerts à la location et loués	421 766
Offerts à la location et vacants	13 525
Vides	7 967
Pris en charge par une association	2 076
Occupés avec ou sans contrepartie financière	3 880
Ensemble du parc social	449 214
Parc non conventionné des SEM	7 964
Ensemble du parc locatif des bailleurs sociaux	457 178

Source : SOeS-DREAL RPLS

Les entrées 2013 selon le motif - Rhône-Alpes, 1^{er} janvier 2014



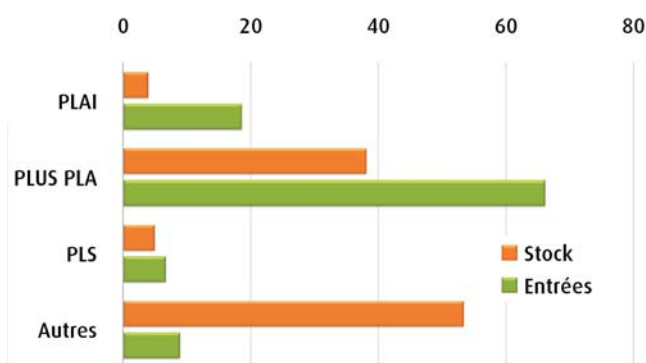
Source : SOeS-DREAL RPLS

usage social (PLUS), qui constitue le financement de référence du logement social. La part des PLUS est plus importante en Rhône-Alpes que dans l'ensemble de la France (59 %). Les PLUS sont plus souvent mobilisés en Ardèche, dans la Drôme et en Isère. Inversement les prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI), destinés aux ménages les plus fragiles, représentent 19 % des mises en service en Rhône-Alpes contre 24 % dans l'ensemble du pays. La part des PLAI est plus importante dans les deux Savoie. Enfin les prêts locatifs sociaux (PLS), davantage orientés vers la mixité sociale, très utilisés dans la Métropole de Lyon et dans le Rhône, constituent globalement 7 % du total.

Les mises en service 2013 sont plus orientées sur les PLAI qu'en 2012, en revanche les PLS connaissent un net repli.

Les organismes publics de l'habitat (OPH), qui représentent 55 % du parc en Rhône-Alpes, fournissent 44 % des mises en service 2013, autant que les entreprises sociales pour l'habitat (ESH), lesquelles détiennent 35 % du parc.

Le financement initial dans le stock et dans les entrées 2013 Rhône-Alpes, 1^{er} janvier 2014



Source : SOeS-DREAL, RPLS

Plus de sorties du parc qu'en 2012

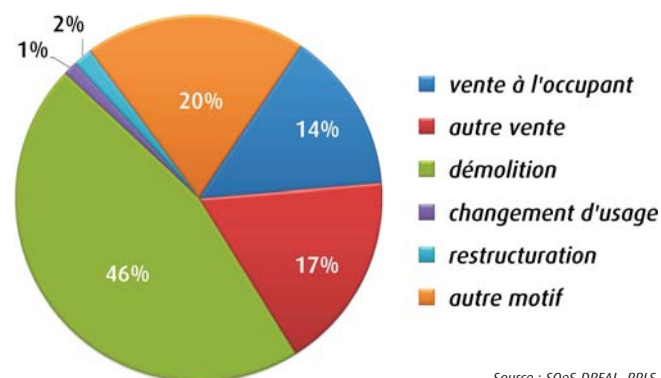
Entre le 2 janvier 2013 et le 1^{er} janvier 2014, 3 200 logements sortent du parc social, en hausse de 7 % par rapport à l'année précédente. Les sorties, qui représentent 0,7 % du parc, sont moins importantes en Rhône-Alpes que dans l'ensemble du pays (0,9 %). De nombreux logements sortent du parc en Ardèche, dans la Drôme et le Rhône. Près de la moitié des sorties (46 %) sont des démolitions, plus nombreuses en Ardèche, dans la Drôme et la Loire. Un tiers (32 %) sont des ventes, en particulier dans l'Ain et les deux Savoie. Une petite

moitié des logements vendus sont achetés par l'occupant lui-même (14 % des sorties du parc social). A ces ventes hors parc social se rajoutent les cessions entre bailleurs sociaux qui représentent 700 logements en 2014. Au total, la somme des sorties de patrimoine de chacun des bailleurs s'élève à 3 900 logements.

Augmentation de la vacance

Au 1^{er} janvier 2014, 3,1 % des logements sociaux sont vacants, un pourcentage très proche de celui de l'ensemble de l'Hexagone (3,0 %). La vacance est plus importante en Ardèche, dans la Loire et

Les sorties du parc social en 2013 selon le motif Rhône-Alpes, 1^{er} janvier 2014



Source : SOeS-DREAL, RPLS

en Savoie, elle est plus faible dans l'Ain, la Drôme, la Métropole de Lyon et la Haute-Savoie.

La vacance a augmenté en Rhône-Alpes de 2013 à 2014, l'évolution s'établissant à +0,2 point contre -0,2 point au niveau national.

Un logement vacant sur deux (51 %) ne reste libre que peu de temps, une vacance de moins de trois mois permettant 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 potentiels. La vacance de plus de trois mois s'établit à 1,5 % en Rhône-Alpes en 2014, soit un pourcentage très proche de celui du niveau national (1,6 %), un peu plus élevé qu'en 2013 (1,4 %). La part de la vacance structurelle dans la vacance totale est plus élevée en Ardèche, dans la Loire et la Savoie, plus faible en Isère, dans la Métropole de Lyon, dans le Rhône et en Haute-Savoie.

Les premiers emménagements mis à part, un logement du parc social sur dix change de locataire tous les ans. A 10,5 %, le taux de mobilité est plus important en Rhône-Alpes que dans l'ensemble de l'Hexagone (9,7 %), avec un chiffre particulièrement bas en Ile-de-

Le parc locatif social par département Rhône-Alpes, 1^{er} janvier 2014

	Nombre de logements du parc social	Dont proposés à la location	Taux de vacance (%)	Taux de vacance du plus de trois mois (%)	Taux de mobilité (%)	Nombre de logements mis en service au titre 2013	Nombre de logements sortis du parc
Ain	40 271	39 102	2,4	1,1	12,5	853	220
Ardèche	12 492	12 084	5,0	3,2	12,4	221	167
Drôme	25 827	24 790	2,9	1,4	10,3	368	461
Isère	83 698	82 143	3,2	1,3	11,3	1 584	767
Loire	58 571	56 618	6,2	4,0	10,7	1 109	467
Rhône	20 198	19 846	3,3	1,4	12,0	704	398
Métropole de Lyon	135 850	130 700	2,2	0,8	9,1	2 680	547
Savoie	31 183	30 195	4,1	2,5	11,4	423	28
Haute-Savoie	41 124	39 813	0,9	0,2	8,8	886	113
Rhône-Alpes	449 214	435 291	3,1	1,5	10,5	8 828	3 168

Source : SOeS-DREAL, RPLS

France. Il a légèrement fléchi depuis 2013 (10,7 %). Un taux de mobilité élevé traduit une plus grande fluidité du parc social. Très variable suivant les territoires, la mobilité est plus élevée dans l'Ain, l'Ardèche, l'Isère, le Rhône et la Savoie, alors qu'elle est plus faible dans la Drôme, la Métropole de Lyon et la Haute-Savoie.

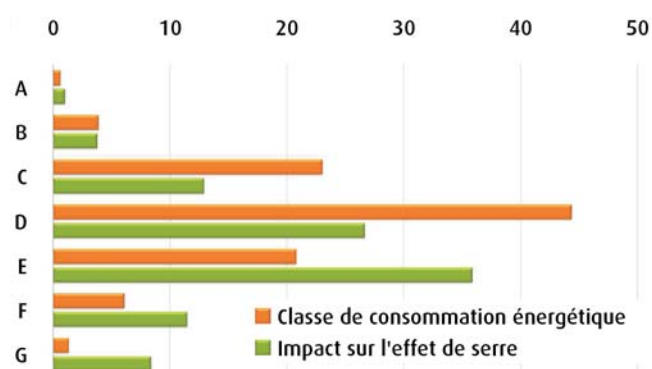
Les loyers en hausse de 1,3 %

Au 1er janvier 2014, le loyer s'élève en moyenne à 5,51 €/m² habitable dans le parc locatif social. Rhône-Alpes est l'une des régions de province où les loyers du parc social sont les plus élevés, après Provence-Alpes-Côte d'Azur, l'Île-de-France restant largement en tête à cet égard.

Entre 2013 et 2014, les loyers progressent de 1,3 % en euros courants. Les loyers sont plus élevés en Isère, dans la Métropole de Lyon et dans les deux Savoie. Ils sont plus faibles en Ardèche, dans la Drôme et la Loire.

La performance énergétique du parc

En %, Rhône-Alpes, 1^{er} janvier 2014



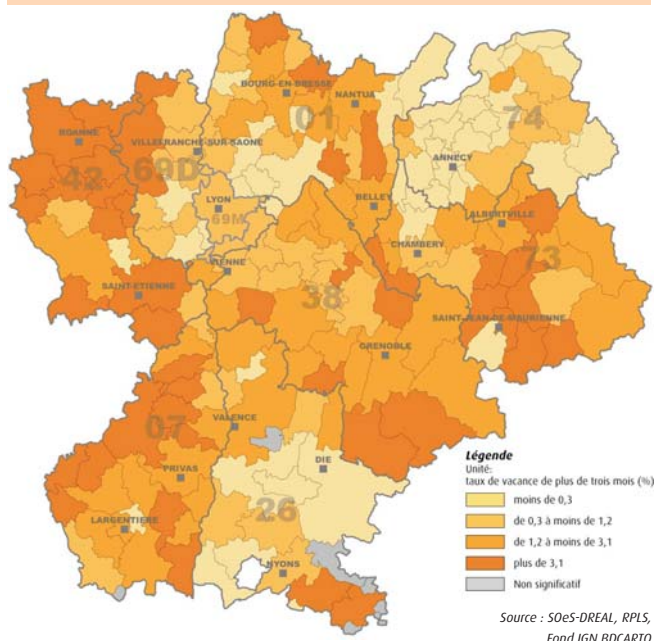
Une performance énergétique inférieure à celle du niveau national

Au 1er janvier 2014, le diagnostic de performance énergétique (DPE) est réalisé dans près de deux logements sociaux sur trois en Rhône-Alpes (60 %), en augmentation de 5 points par rapport à 2013. La part des logements disposant d'un DPE est globalement très proche de celle de l'ensemble de l'Hexagone. Toutefois ce pourcentage est très variable suivant les territoires, se rapprochant ou dépassant les trois quarts des logements dans l'Ain, la Métropole de Lyon et les deux Savoie, mais représentant moins d'une habitation sur quatre dans la Drôme et l'Isère.

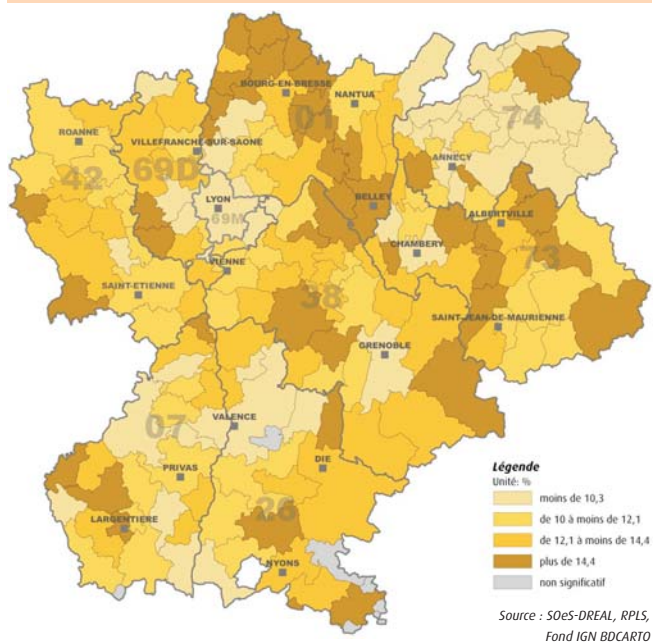
Les logements sociaux de Rhône-Alpes consomment davantage d'énergie que ceux de la moyenne des régions de Métropole. 28 % seulement des logements relèvent des trois classes de consommation d'énergie les plus vertueuses, essentiellement C correspondant au standard des constructions neuves de maisons chauffées au gaz, mais aussi B ou A, contre 33 % dans l'ensemble de l'Hexagone. En revanche 44 % 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 41 % en Métropole. Les logements les plus dépensiers, des classes E d'avant le choc pétrolier ou chauffés à l'électricité, ainsi que F et G, représentent 28 % des logements en Rhône-Alpes, un chiffre très proche de celui de l'ensemble de l'Hexagone (26 %).

Les logements les plus économes des classes A à C sont

Le taux de vacance structurelle par EPCI Rhône-Alpes, 1er janvier 2014



Le taux de mobilité en 2013 par EPCI Rhône-Alpes, 1er janvier 2014



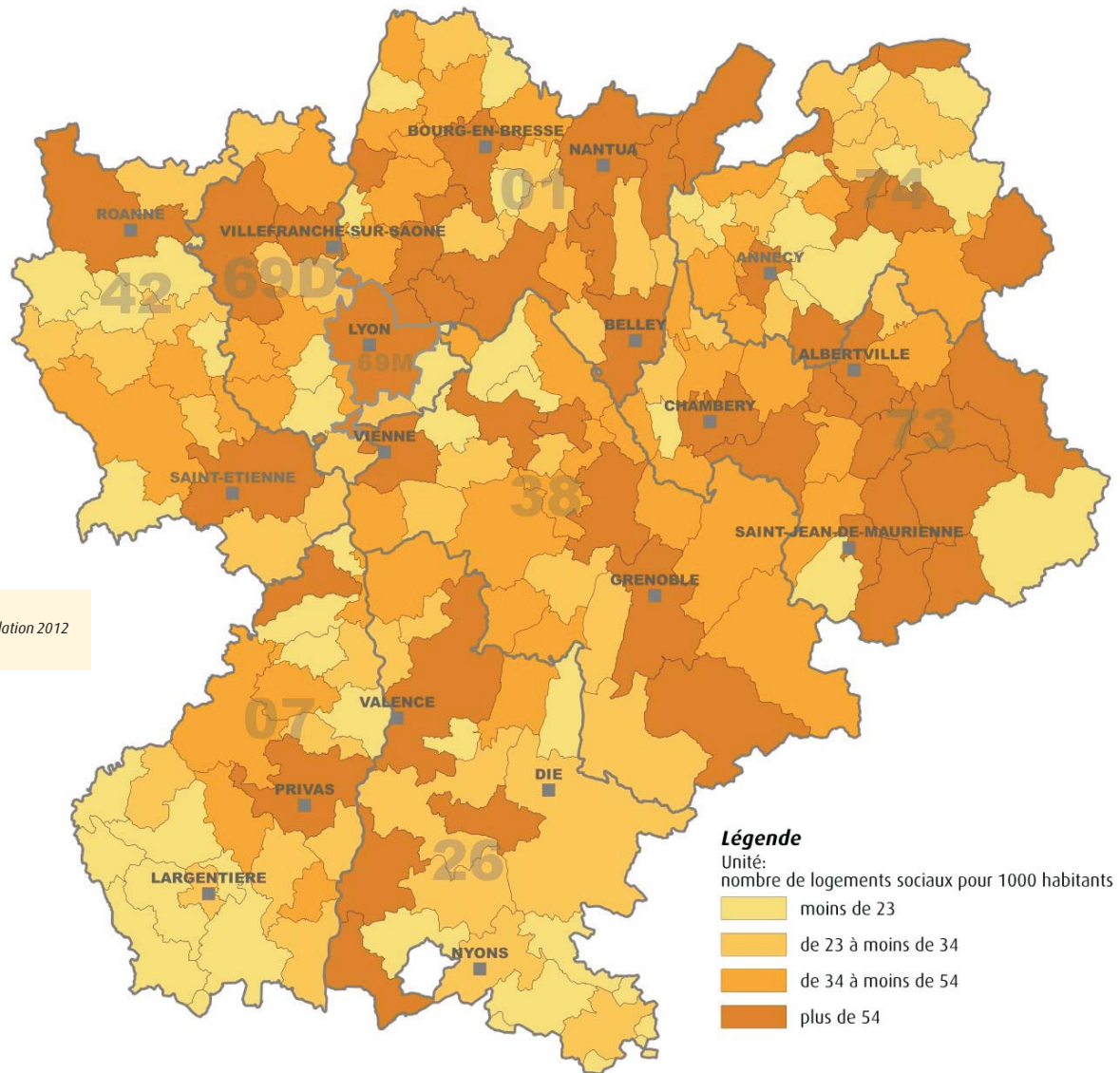
proportionnellement plus nombreux dans la Métropole de Lyon et dans le Rhône. Inversement, les DPE indiquent une plus forte consommation d'énergie dans l'Ain, la Drôme, et les deux Savoie.

Le classement selon l'impact sur l'effet de serre est plus défavorable que celui sur la consommation d'énergie. En Rhône-Alpes, seuls 18 % des logements ont un impact sur l'effet de serre des catégories A à C. Cet indicateur atteint 22 % en France métropolitaine.

Pour en savoir plus

- Site internet DREAL : <http://www.rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr/repertoire-du-parc-locatif-social-rpls-r354.html>
- Cette publication : Les analyses n°10 : Le parc locatif social en Rhône-Alpes, situation au 1er janvier 2014
- Indicateurs par département : Cahier statistique n°10 : Le parc locatif social en Rhône-Alpes, situation au 1er janvier 2014
- 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>
- Chiffres et statistiques, n° 586, décembre 2014, Le parc locatif des bailleurs sociaux au 1er janvier 2014
- A venir : tableaux régionaux et départementaux

La densité du parc locatif des bailleurs sociaux par EPCI Rhône-Alpes, 1er janvier 2014



Source : SOeS-DREAL, RPLS,
INSEE recensement de la population 2012
Fond IGN BDCARTO

Note explicative

Le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux a été 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. Il recense l'ensemble des logements appartenant aux bailleurs sociaux.

Quelques définitions :

- Organismes bailleurs : OPH : organisme public de l'habitat ; ESH : entreprise sociale pour l'habitat ; SEM : société d'économie mixte
- Parc locatif : ensemble des logements, conventionnés ou non, pour lesquels le statut du bailleur contraint son activité (OPH, ESH) auquel 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 : ensemble des logements mis en service entre le 2 janvier 2013 et le 1er janvier 2014. 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 service ne sont pas intégrées dans le calcul de ce taux de mobilité. Les rotations au cours d'une même année ne sont pas mesurées. Un logement est considéré comme ayant fait l'objet d'un emménagement si le bail est en cours au 1er janvier 2014 et a pris effet dans le courant de l'année 2013.
- 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
- 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. 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/m²) à G (consommation importante, supérieure à 450 kilowattheures/m²). 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/m²) à G (émission importante, supérieure à 80 kilos d'équivalent carbone/m²).

DREAL Rhône-Alpes
Service Connaissance,
Autorité Environnementale,
Développement Durable

Adresse postale :
DREAL 69453 LYON CEDEX 06
Téléphone : 04 26 28 67 60
Courriel :
ds.caedd.dreal-rhone-alpes
@developpement-durable.gouv.fr

Directrice de publication :
Françoise NOARS

Rédaction :
Yves POTHIER

Réalisation :
Stéphanie GEREMY,
Bernard TRANCHAND

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

Imprimé par DREAL Rhône-Alpes

ISSN 2427-5891
juin 2015

©DREAL 2015