

Le parc locatif social en Auvergne-Rhône-Alpes

Situation au 1^{er} janvier 2017

Une croissance du parc social supérieure à celle du niveau national

En 2016, le rythme de progression du parc social est plus important en Auvergne-Rhône-Alpes que dans l'ensemble de la Métropole. Les logements nouvellement mis en service sont en moyenne plus petits que ceux du stock. Ils s'appuient majoritairement sur des financements PLUS, mais les agréments PLAI et PLS sont également largement mobilisés. La vacance et la mobilité, en baisse, restent plus élevées en Auvergne-Rhône-Alpes qu'en France métropolitaine. Bien que globalement plus récents, les logements sociaux d'Auvergne-Rhône-Alpes affichent en moyenne des performances énergétiques inférieures à celles du niveau national.

Près de 10 000 logements sociaux supplémentaires en 2016

Au 1er janvier 2017, le parc locatif social d'Auvergne-Rhône-Alpes compte 546 000 logements appartenant à des bailleurs sociaux ou conventionnés de sociétés d'économie mixte. En comptant les 8 500 logements du parc non conventionné des SEM, le parc locatif des bailleurs sociaux atteint 554 500 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 (26 %). 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. Le parc social est également bien développé dans l'Ain, la Loire, en Isère et en Savoie où il représente de 15 % à 20 % des résidences principales. Inversement, le parc privé est largement dominant en Ardèche, dans le Cantal et la Haute-Loire où moins de 10 % des résidences principales sont des logements sociaux.

En 2016, le parc progresse de 1,8 % et gagne 9 800 logements. La croissance du parc est supérieure en Auvergne-Rhône-Alpes à celle de l'ensemble de l'Hexagone (1,5 %).

Dans le parc social, 525 200 logements, occupés ou vacants au 1er janvier 2017, sont proposés à la location. Les autres logements du parc social sont soit en attente de travaux ou de démolition, soit pris en charge par une association, soit sont des logements de fonction ou occupés contre indemnité.

Le parc est essentiellement constitué d'appartements, et la part du collectif est plus importante en Auvergne-Rhône-Alpes que dans l'ensemble de la Métropole (91 % contre 84 %). En termes de nombre de pièces, le parc régional présente une structure très similaire à celle du niveau national, essentiellement constituée de logements de type T2 à T4 (87 %). Les T3 représentent à eux seuls plus du tiers du parc (37 %).

La plus grande partie des logements relèvent d'agréments de type PLUS (prêt locatif à usage social) ou d'un dispositif équivalent antérieur à 1977, soit le financement de référence du logement social (87 %). Avec les 5 % de logements relevant d'un PLAI (prêts locatifs aidés d'intégration, destinés aux populations les plus fragiles), la part du parc social dédiée à des ménages dont les revenus atteignent au plus le plafond HLM est de 92 %, un ratio identique à celui du niveau national. Le restant est constitué des PLS (prêts locatifs sociaux), davantage orientés vers la mixité sociale, et des PLI (prêts locatifs intermédiaires).

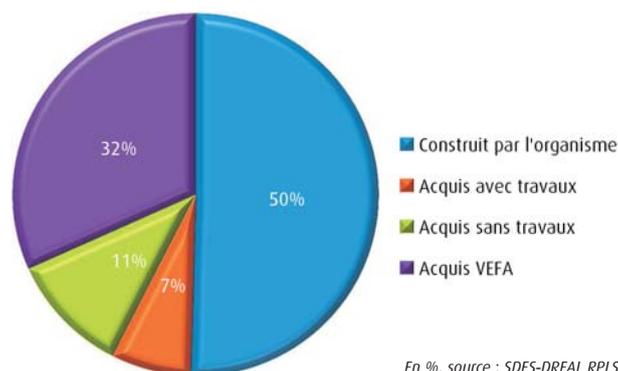
Par rapport au niveau national, le parc social est un peu moins

Le parc locatif des bailleurs sociaux selon le mode d'occupation - Auvergne-Rhône-Alpes, 1^{er} janvier 2017

Mode d'occupation	Nombre de logements
Proposés à la location et occupés	507 358
Proposés à la location et vacants	17 868
Vides	12 276
Pris en charge par une association	3 433
Occupés avec ou sans contrepartie financière	5 075
Ensemble du parc social	546 010
Parc non conventionné des SEM	8 493
Ensemble du parc locatif des bailleurs sociaux	554 503

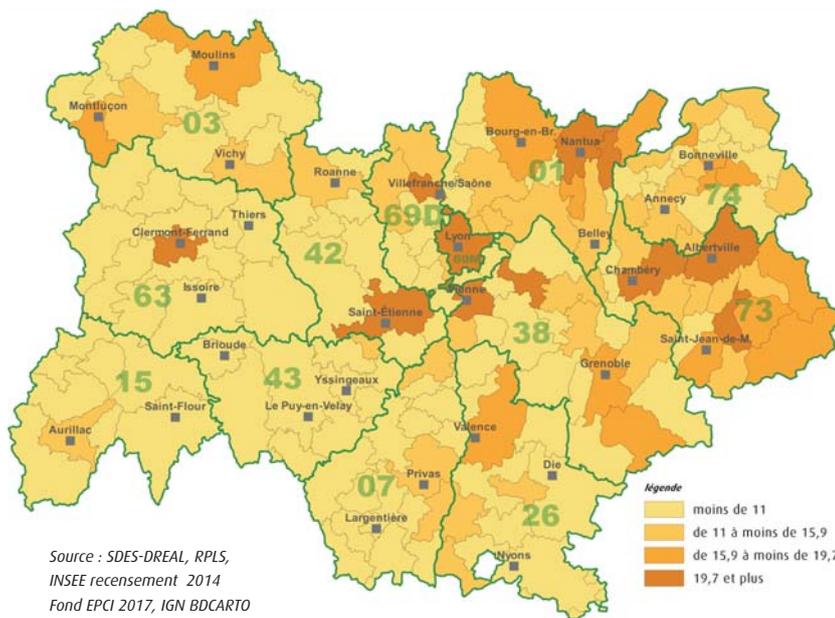
Source : SDES-DREAL RPLS
1^{er} janvier 2017

Les entrées dans le parc 2016 selon le motif Auvergne-Rhône-Alpes



En %, source : SDES-DREAL RPLS
1^{er} janvier 2017

**La densité du parc locatif des bailleurs sociaux par EPCI
Auvergne-Rhône-Alpes, 1^{er} janvier 2017**



Source : SDES-DREAL, RPLS,
INSEE recensement 2014
Fond EPCI 2017, IGN BDCARTO

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

En Auvergne-Rhône-Alpes, parmi les mises en service 2016, seul un logement social sur deux (50 %) est réalisé en maîtrise d'ouvrage directe, soit un chiffre inférieur à celui de la Métropole (64 %). Les acquisitions de logements neufs à des promoteurs privés sous la forme de contrats VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) représentent près d'un tiers des mises en service, soit plus qu'en France métropolitaine (32 % contre 27 %). Les acquisitions de logements existants dans le parc privé concernent près d'une mise en service sur cinq (18 % contre 9 % au niveau national).

Des logements plus petits dans le parc récent

La part des maisons dans les logements mis en service au cours des cinq dernières années est plus élevée que dans le stock de logements sociaux et atteint 11 %. A l'image de la diminution de la taille des ménages, les logements sociaux nouvellement mis en service sont plus petits que la moyenne du parc, les T1 à T3 représentant près des trois quarts (72 %) des logements mis en service contre moins d'un tiers (62 %) du stock. La part du parc social régional situé en QPV est en baisse, seuls 8 % des logements sociaux récents sont construits dans ces quartiers qui représentent le quart du parc social. Les agréments PLUS représentent toujours la plus grande

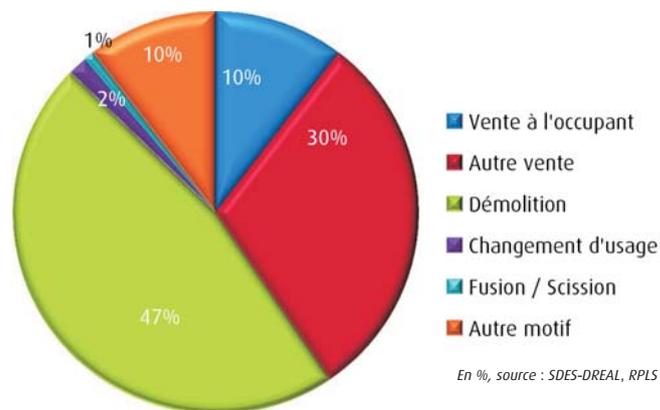
ancien en Auvergne-Rhône-Alpes, avec un âge moyen de 37 ans contre 39 dans l'ensemble de l'Hexagone.

25 % des logements sociaux sont situés dans un quartier politique de la ville (QPV), une proportion inférieure à celle de l'ensemble de l'Hexagone (31 %).

Nombreuses acquisitions en Auvergne-Rhône-Alpes

11 000 logements sont mis en service au titre de l'année 2016, comptabilisée par convention du 2 janvier 2016 au 1er janvier 2017. Ce chiffre s'inscrit en repli de 5% par rapport à 2015, après trois années de croissance. 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 (2,0 % contre 1,7 %). Les mises en service 2016 représentent une part plus importante du parc dans l'Ain, le Puy-de-Dôme, le Rhône hors Métropole de Lyon et en Haute-Savoie, et plus faible dans l'Allier, le Cantal, la Loire et en Ardèche.

**Les sorties du parc social en 2016 selon le motif
Auvergne-Rhône-Alpes**



En %, source : SDES-DREAL, RPLS

**Le parc locatif social par département
Auvergne-Rhône-Alpes, 1^{er} janvier 2017**

	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	43 380	41 986	2,6	1,1	11,8	1 314	240
Allier	19 511	18 925	6,9	5,2	12,4	67	235
Ardèche	13 106	12 845	5,8	3,6	11,3	143	33
Cantal	6 078	5 856	4,7	2,6	15,7	61	15
Drôme	27 602	26 378	2,9	1,4	10,7	524	155
Isère	86 900	84 024	3,3	1,4	10,8	1 361	455
Loire	59 595	57 231	6,4	4,5	11,5	634	336
Haute-Loire	8 255	7 844	7,9	5,5	12,7	140	91
Puy-de-Dôme	40 258	38 230	3,0	1,4	11,5	1 046	125
Rhône	21 635	20 762	3,7	1,9	11,4	633	96
Métropole de Lyon	142 782	137 020	2,1	0,8	9,1	3 020	1 018
Savoie	32 691	31 349	4,4	2,5	10,8	631	87
Haute-Savoie	44 217	42 776	1,1	0,3	7,9	1 426	82
Auvergne-Rhône-Alpes	546 010	525 226	3,4	1,8	10,5	11 000	2 968
France métropolitaine	4 759 720	4 548 165	3,0	1,5	9,8	80 783	23 805

Source : SDES-DREAL, RPLS

partie des logements mis en service au cours des cinq dernières années, mais les financements s'orientent fortement vers les PLAI qui sont à l'origine de près d'un logement sur cinq (19 %). Les PLS sont deux fois plus nombreux dans les logements nouvellement mis en service que dans l'ensemble du stock et atteignent 10 %.

Plus de la moitié des sorties du parc sont des démolitions

Entre le 2 janvier 2016 et le 1er janvier 2017, 3 000 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 l'Allier, la Haute-Loire, et la Métropole Lyonnaise, et plus faible en Ardèche, dans le Cantal, le Puy de Dôme et les deux Savoie. Les démolitions représentent près de la moitié des sorties du parc (47 %). Deux logements sortant du parc sur cinq sont vendus (40 %). Seulement un quart des acheteurs de ces logements mis en vente par les bailleurs sont leurs occupants eux-mêmes.

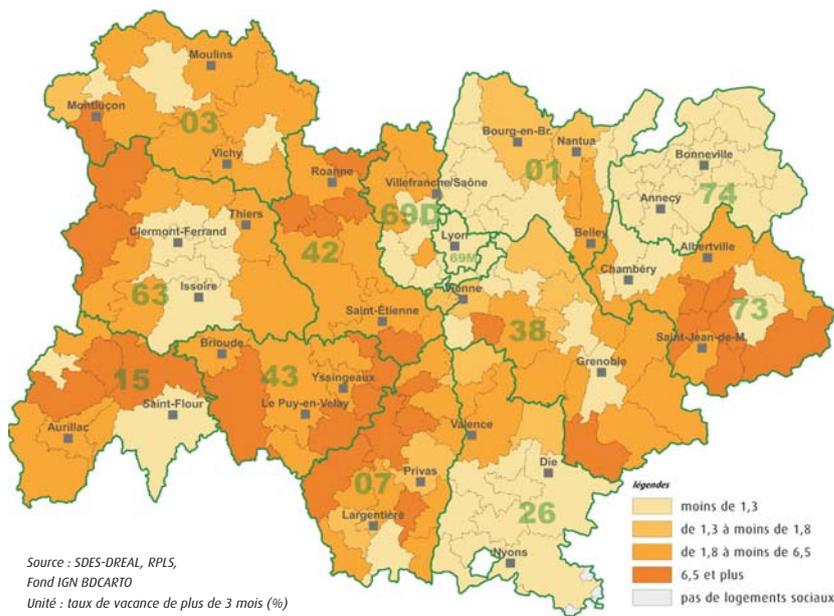
La vacance et la mobilité restent élevées

Après avoir augmenté pendant plusieurs années, le taux de vacance baisse de 0,2 point par rapport à 2016 pour s'établir à 3,4 %, un pourcentage restant supérieur à celui de l'ensemble de l'Hexagone (3,0 %). La vacance de courte durée, mesurée à travers les logements restant inoccupés pendant 3 mois au maximum, permet le maintien du niveau de fluidité nécessaire au renouvellement du parc. La vacance structurelle, de plus de trois mois, se réduit elle aussi, la baisse atteignant 0,1 point en Auvergne-Rhône-Alpes, traduisant une amélioration de l'adéquation de l'offre de logements vis-à-vis des besoins. Toutefois elle s'établit à 1,8 %, un pourcentage restant plus élevé que celui de la France métropolitaine (1,5 %).

Le taux de mobilité, en repli de 0,1 point en un an, se maintient à un niveau nettement plus élevé que celle du niveau national. S'établissant à 10,5 % contre 9,8 % dans l'ensemble de la Métropole, il témoigne d'un accès plus aisé dans la région que dans l'ensemble du pays pour les ménages qui souhaitent trouver un logement dans le parc social.

Dans la Métropole de Lyon et en Haute-Savoie, la vacance structurelle

Le taux de vacance structurelle par EPCI Auvergne-Rhône-Alpes, 1^{er} janvier 2017

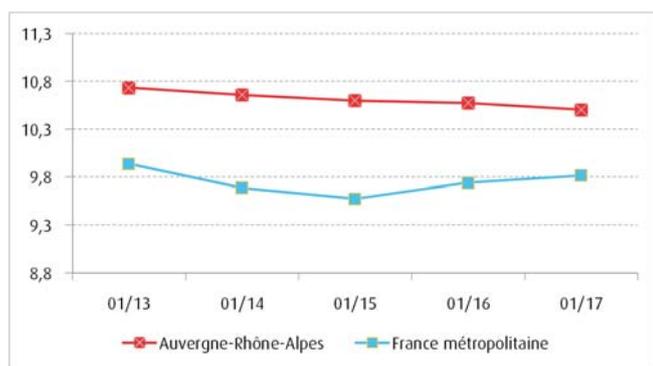


est faible, mais la mobilité l'est aussi, témoignant d'un parc social bien adapté aux attentes, mais peu fluide. Dans l'Ain, la Drôme, le Puy de Dôme et en Isère, la vacance est également faible, mais elle s'accompagne d'une forte mobilité, reflétant un parc social plus accessible aux ménages qui souhaitent en bénéficier.

Des loyers variables suivant l'âge du logement

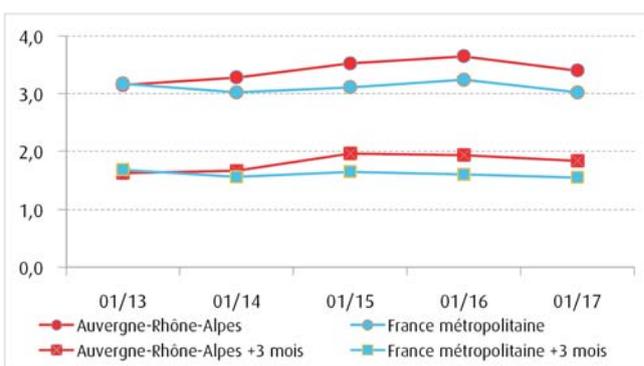
Au 1er janvier 2017, le loyer s'élève en moyenne à 5,6 €/m² habitable dans le parc locatif social en Auvergne-Rhône-Alpes, soit un peu moins qu'au niveau national (5,7 €/m²) où les prix sont tirés vers le haut par l'Île-de-France. De 2016 à 2017, la progression des loyers moyens en euros courants est de + 0,7 % en Auvergne-Rhône-Alpes. Toutefois les loyers varient en fonction du type d'agrément, de 5,3 €/m² pour les logements de type PLAI à 7,7 €/m² pour les PLS-PLI. L'âge du logement intervient également dans le prix moyen. Le loyer moyen atteint 6,4 €/m² pour les logements mis en service au cours des cinq dernières années, alors qu'il est particulièrement faible pour les logements construits il y a plus de 40 ans, mais moins de 60 ans (4,8 €/m²).

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

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. 33 % 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 37 % 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 combustible ou pour des logements neufs chauffés à l'électricité, contre 40 % en Métropole. 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 % des logements en Auvergne-Rhône-Alpes, soit davantage que dans l'ensemble de l'Hexagone (23 %).

Toutefois le renouvellement introduit dans le parc des logements plus vertueux énergétiquement. 39 % des logements mis en service au cours des cinq dernières années en Auvergne-Rhône-Alpes relèvent des classes de consommation d'énergie A ou B, qui ne représentent globalement que 9 % du parc.

En Auvergne-Rhône-Alpes, seuls 22 % des logements ont un impact sur l'effet de serre des catégories A à C. Ce ratio atteint 26 % en France métropolitaine.

La performance énergétique est connue pour 84 % des logements

La performance énergétique du parc En %, Auvergne-Rhône-Alpes, 1^{er} janvier 2017



sociaux, soit un chiffre supérieur à celui du niveau national (79 % dans l'ensemble de l'Hexagone).

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 : <http://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr/>
 - Le parc locatif des bailleurs sociaux au 1er janvier 2017, Datalab essentiel n°127 - Novembre 2017
 - 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 2014.

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 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.
- 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 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 :
Bernard TRANCHAND

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

Imprimé par DREAL
Auvergne-Rhône-Alpes

ISSN 2493-5808
Janvier 2018

© DREAL 2018