

Le parc locatif social en Auvergne-Rhône-Alpes

Situation au 1^{er} janvier 2018

Un développement du parc particulièrement important dans la région

Le parc social compte 558 400 logements en Auvergne-Rhône-Alpes au 01/01/2018. Les mises en service de l'année 2017 sont inférieures à celles de 2016, en revanche les sorties du parc se maintiennent. 1,8 % des logements sont vacants, sans changement par rapport à l'année précédente, en revanche, la mobilité est en baisse. Les performances énergétiques du parc s'améliorent, tant par la rénovation que par la construction de nouveaux logements, plus économes en énergie.

16 % des résidences principales sont des logements sociaux

Au 1er janvier 2018, le parc social d'Auvergne-Rhône-Alpes compte 558 400 logements. En ajoutant les 9 100 logements du parc non conventionné des SEM, le parc locatif des bailleurs sociaux atteint 567 500 logements.

En Auvergne-Rhône-Alpes, on compte 16 logements sociaux pour 100 résidences principales, soit un pourcentage inférieur à celui de l'ensemble de la France métropolitaine (19 %). La Métropole de Lyon représente plus du quart du parc locatif social régional (26 %). Avec 24 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 très présent dans l'Ain, la Loire, en Isère et en Savoie où il représente de 16 % à 18 % des résidences principales. Il est particulièrement peu important en Ardèche, dans le Cantal et la Haute-Loire, où moins de 10 % des résidences principales sont des logements sociaux.

En 2017, le parc social progresse de 2,3 %. L'essentiel de cette évolution provient de l'introduction progressive des logements étudiants dans le répertoire. Hors logements étudiants, la progression du parc n'est que de 1,3 %, soit une croissance relativement modeste au regard de celle des années antérieures, restant supérieure à celle de la France métropolitaine (1,0 %).

530 700 logements sociaux, occupés ou vacants au 1er janvier 2018, sont proposés à la location. Les autres logements du parc social sont soit vides 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 locatif des bailleurs sociaux selon le mode d'occupation

Mode d'occupation	Nombre de logements
Proposés à la location et occupés	512 420
Proposés à la location et vacants	18 253
Vides	13 434
Pris en charge par une association	4 487
Occupés avec ou sans contrepartie financière	9 764
Ensemble du parc social	558 358
Parc non conventionné des SEM	9 127
Ensemble du parc locatif des bailleurs sociaux	567 485

Source : SDES-DREAL RPL
Auvergne-Rhône-Alpes - 1^{er} janvier 2018

Le parc est essentiellement constitué d'appartements (91 %). La part du collectif est inférieure à celle de l'Île-de-France (97 %), mais supérieure à celle de l'ensemble des régions de province (80 %). La part des grands logements (T4 et plus) est plus faible en Auvergne-Rhône-Alpes que dans l'ensemble des régions de province (37 % contre 39 %), mais reste largement supérieur à celle de l'Île-de-France (32 %).

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 (86 %). Avec 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 très proche de celui de l'ensemble des régions de province (93 %) mais nettement plus élevé que celui de l'Île-de-France (86 %). Le restant est constitué des PLS (prêts locatifs sociaux), davantage destinés aux classes moyennes, et des PLI (prêts locatifs intermédiaires).

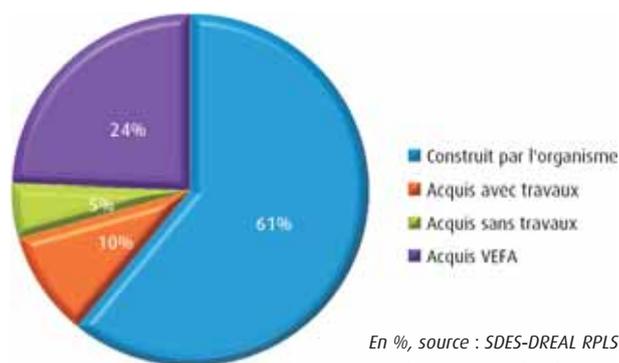
Par rapport au niveau national, le parc social est un peu moins ancien en Auvergne-Rhône-Alpes, avec un âge moyen de 37 ans contre 39 dans l'ensemble de l'Hexagone.

Moins d'un logement sur quatre est situé dans un quartier politique de la ville (QPV) en Auvergne-Rhône-Alpes (24 %), un pourcentage particulièrement faible par rapport à l'ensemble des régions de province (30 %) et à l'Île-de-France (32 %).

Repli des mises en service

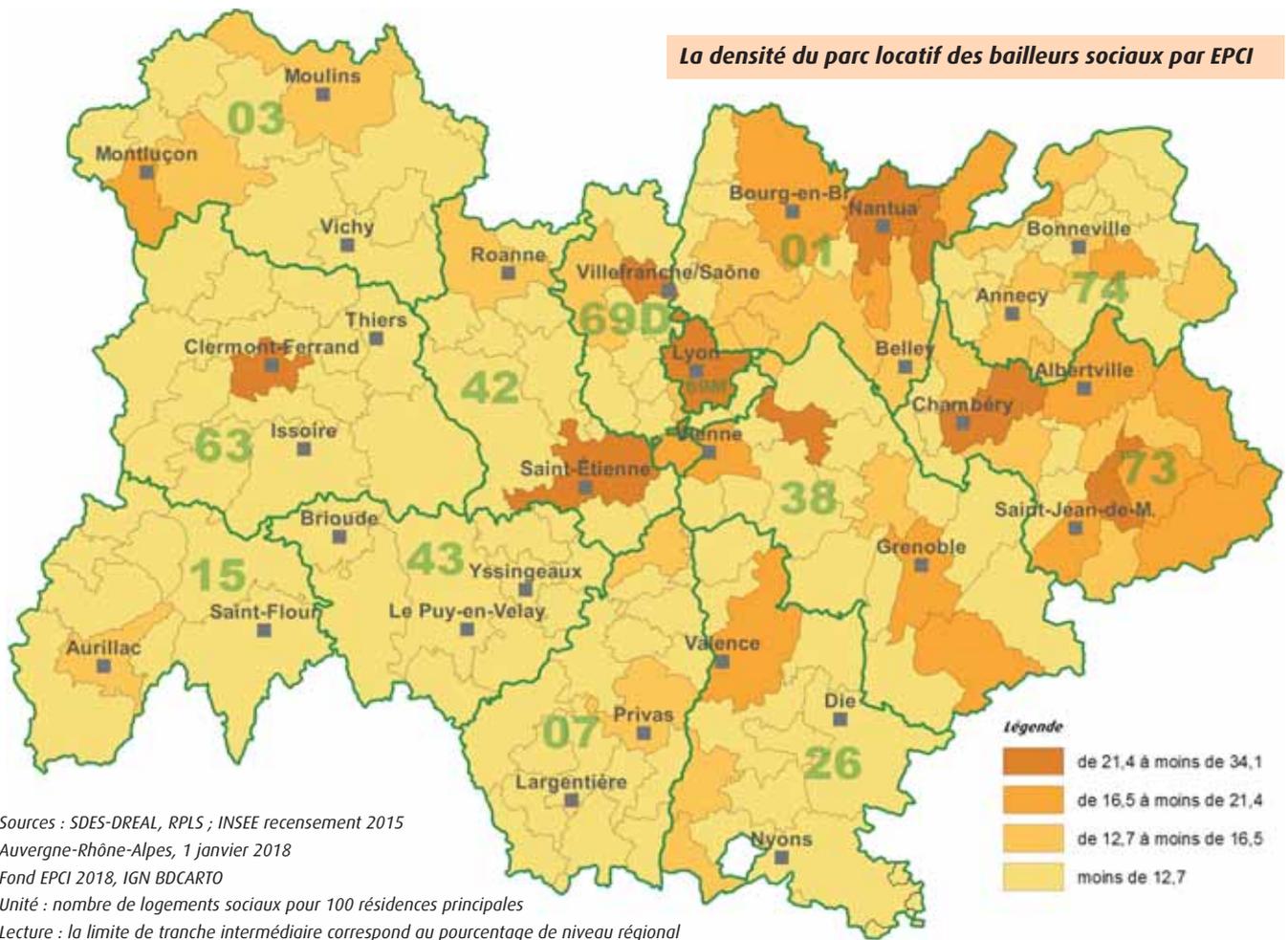
10 700 logements sont mis en service au titre de l'année 2017, comptabilisée par convention du 2 janvier 2017 au 1er janvier 2018. Ce chiffre s'inscrit en repli de 3% par rapport à

Les entrées dans le parc social en 2017 selon le motif



En %, source : SDES-DREAL RPL
Auvergne-Rhône-Alpes - 1^{er} janvier 2018

La densité du parc locatif des bailleurs sociaux par EPCI



Sources : SDES-DREAL, RPLS ; INSEE recensement 2015
Auvergne-Rhône-Alpes, 1 janvier 2018

Fond EPCI 2018, IGN BDCARTO

Unité : nombre de logements sociaux pour 100 résidences principales

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

2016. 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 (1,9 % contre 1,5 %). Les mises en service 2017 représentent une part plus importante du parc dans l'Ain, le Rhône hors Métropole de Lyon et en Haute-Savoie, et plus faible dans l'Allier, le Cantal, la Loire et en Ardèche.

En 2017, les deux tiers des logements mis en service sont construits directement par les organismes (61 %). Un quart des logements sont acquis à des promoteurs en VEFA (24 %). Le reste est constitué de logements anciens en provenance du parc privé,

avec le plus souvent des travaux (10 %) mais parfois aussi sans travaux (5 %). La part des acquisitions dans le parc privé est plus élevée en Auvergne-Rhône-Alpes qu'au niveau de la France métropolitaine (15 % contre 10 %).

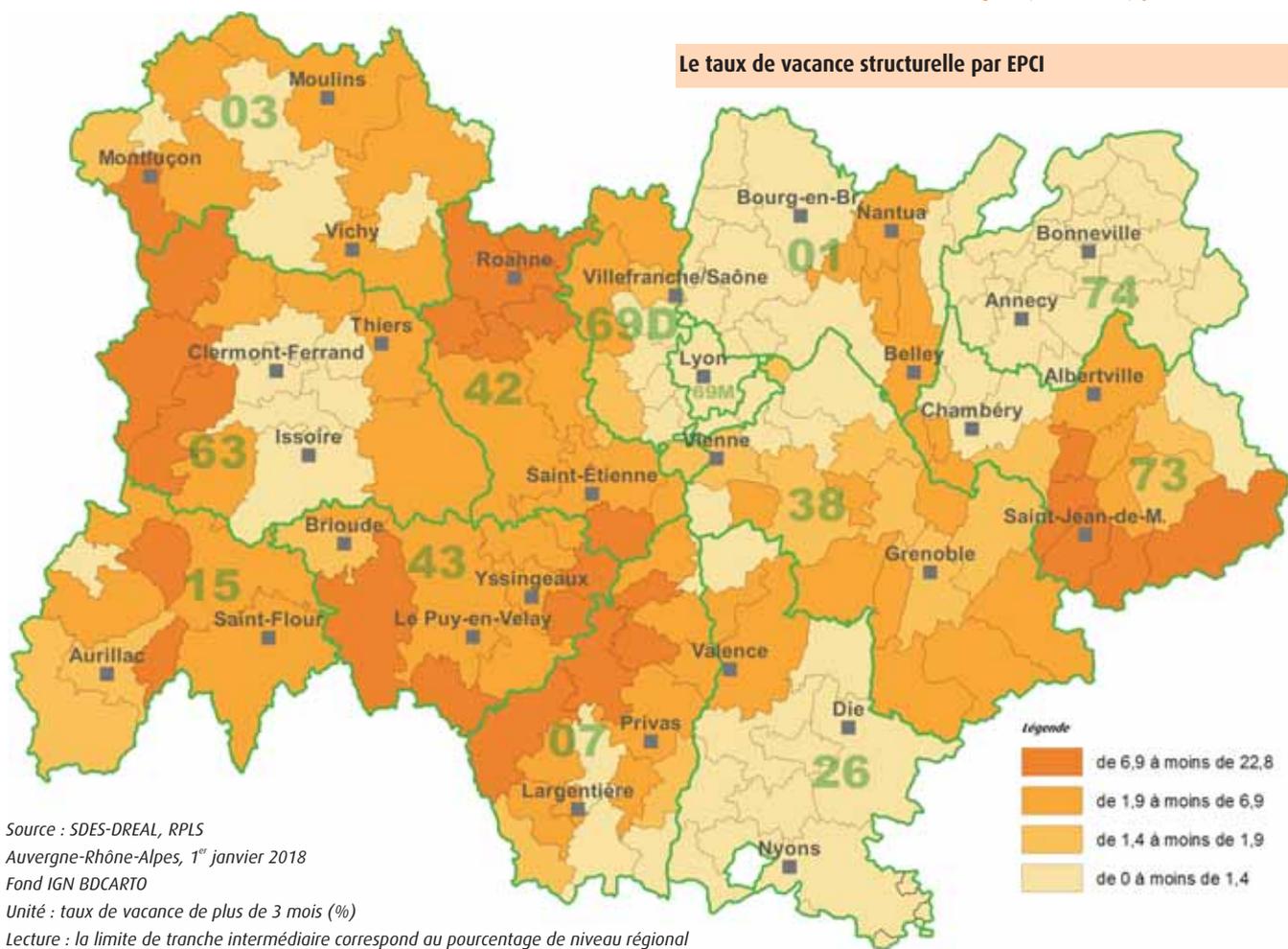
Entre le 2 janvier 2017 et le 1er janvier 2018, 3 000 logements sortent du parc, soit un niveau identique à celui de 2016. Les sorties d'une année représentent 0,5 % du parc des bailleurs sociaux. Le nombre de logements sortis du parc durant l'année, ramené au parc total, est plus important en Haute-Loire, et plus faible en Haute-Savoie. Les ventes représentent plus de la moitié des sorties, alors qu'un tiers des logements sortant du parc correspondent à des démolitions.

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	44 673	43 007	2,9	1,2	11,6	1 376	172
Allier	19 457	18 606	6,1	4,2	12,4	63	117
Ardèche	13 156	12 862	5,5	3,5	12,3	155	45
Cantal	6 119	5 904	3,7	2,3	17,3	47	25
Drôme	28 019	26 772	2,7	1,5	10,7	569	219
Isère	88 094	84 811	3,5	1,5	11,1	1 631	446
Loire	59 710	57 332	6,9	5,0	10,8	547	455
Haute-Loire	8 086	7 871	7,3	4,6	13,6	120	292
Puy-de-Dôme	41 110	38 786	2,8	1,6	11,4	725	216
Rhône	22 349	21 405	3,5	1,6	11,3	902	188
Métropole de Lyon	147 652	137 746	2,1	0,8	8,6	2 440	566
Savoie	33 889	31 410	3,7	2,2	10,7	485	124
Haute-Savoie	46 044	44 161	1,8	0,6	7,5	1 602	102
Auvergne-Rhône-Alpes	558 358	530 673	3,4	1,8	10,3	10 662	2 967
France métropolitaine	4 843 152	4 597 106	3,0	1,5	9,5	73 415	24 268

Source : SDES-DREAL, RPLS
Auvergne-Rhône-Alpes, 1^{er} janvier 2018

Le taux de vacance structurelle par EPCI



Source : SDES-DREAL, RPLS
 Auvergne-Rhône-Alpes, 1^{er} janvier 2018
 Fond IGN BDCARTO
 Unité : taux de vacance de plus de 3 mois (%)
 Lecture : la limite de tranche intermédiaire correspond au pourcentage de niveau régional

Moins de pièces dans les logements du parc récent

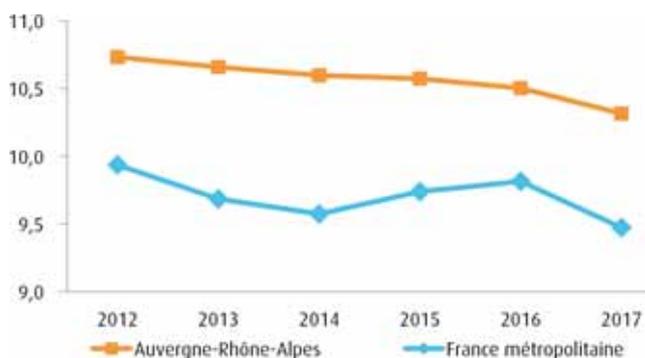
Dans le parc social récent, mis en service au cours des cinq dernières années, 10 % des logements sont des maisons individuelles. A l’image de la diminution de la taille des ménages, les logements sociaux nouvellement mis en service sont plus petits que la moyenne du parc. Les T4 et plus représentent 27 % des logements récents contre 37 % du stock. La part du parc social régional situé en quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) est en baisse, seuls 9 % des logements sociaux récents sont construits dans ces quartiers qui représentent près du quart du parc social (24 %). Les agréments PLUS représentent la plus grande partie des logements mis en service au cours des cinq dernières années (63 %), mais les financements s’orientent fortement vers les PLAI qui sont à l’origine de près d’un logement sur cinq (20 %). Les PLS sont deux fois plus nombreux dans les logements nouvellement mis en service que dans l’ensemble du stock et atteignent 13 % du parc récent.

La vacance se maintient alors que la mobilité est en baisse

Le taux de vacance s’établit à 3,4 %, sans changement par rapport à 2017. Le ratio régional reste au-dessus à celui de l’ensemble de l’Hexagone (3,0 %). La vacance de courte durée est liée au renouvellement du parc. En revanche au-delà de trois mois, on considère que la vacance devient structurelle et peut traduire une inadéquation de l’offre de logement avec les attentes des bénéficiaires potentiels. En Auvergne-Rhône-Alpes en 2018, la vacance structurelle atteint 1,8 %, un pourcentage identique à celui de 2017 mais supérieur à celui de l’ensemble de la France métropolitaine (1,5 %).

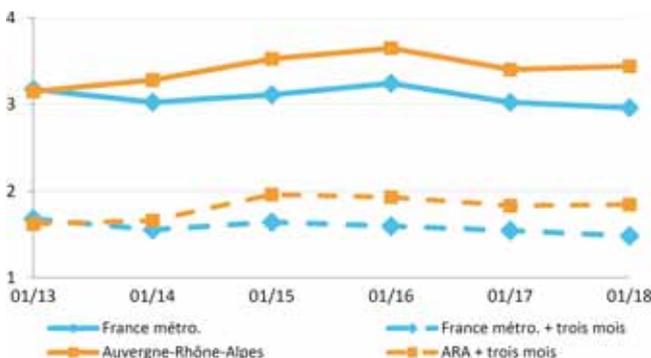
En baisse tendancielle dans la région depuis plusieurs années, le taux de mobilité se maintient à un niveau nettement supérieur à celui du niveau national (10,3 % contre 9,5 %). Toutefois, la mobilité est plus faible en Auvergne-Rhône-Alpes que dans l’ensemble des régions de province (10,6%).

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

La Métropole de Lyon et la Haute Savoie présentent une faible vacance structurelle et une faible mobilité. Inversement, la Haute Loire conjugue forte vacance structurelle et forte mobilité.

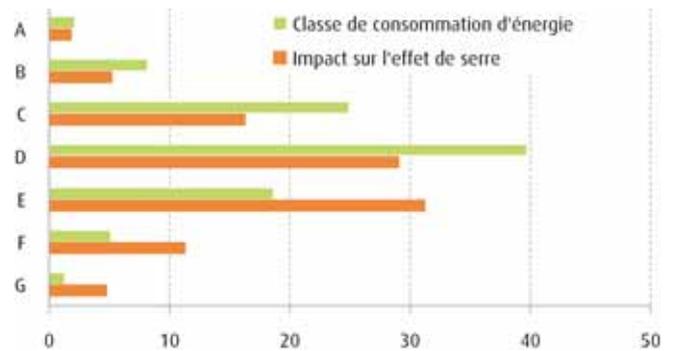
Des loyers plus élevés dans le parc récent

Avec 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 2018, ils s'établissent en moyenne à 5,6 €/m² habitable, un ratio restant inférieur à celui du niveau national (5,8 €/m²) où les prix sont tirés vers le haut par l'Île-de-France. De 2017 à 2018, la progression des loyers en euros courants est de + 0,5 % en Auvergne-Rhône-Alpes. Les loyers varient en fonction du type d'agrément, de 4,9 €/m² pour les logements de type PLUS antérieurs à 1977 à 7,9 €/m² pour les PLS-PLI. Le montant des loyers est plus élevé dans le parc récent : 6,5 €/m² en moyenne dans les logements construits au cours des quatre dernières années.

Un parc social de plus en plus performant énergétiquement

Les logements sociaux d'Auvergne-Rhône-Alpes consomment davantage d'énergie que ceux de la moyenne des régions de Métropole. 35 % des logements relèvent des trois classes de consommation d'énergie les plus vertueuses, essentiellement C correspondant au standard des constructions neuves des maisons chauffées au gaz, mais aussi B ou A, contre 39 % dans l'ensemble de l'Hexagone. 40 % 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 39 % 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 25 % des logements en Auvergne-

La performance énergétique du parc



Source : SDES-DREAL, RPLS.

En %, Auvergne-Rhône-Alpes, 1^{er} janvier 2017

Rhône-Alpes, contre 21 % dans l'ensemble de l'Hexagone.

La performance énergétique progresse à la fois par la rénovation énergétique du parc existant et par le renouvellement du parc. 44 % 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, alors que ces classes ne représentent que 7 % du parc.

En Auvergne-Rhône-Alpes, seuls 23 % des logements ont un impact sur l'effet de serre des catégories A à C. Ce ratio atteint 27 % en France métropolitaine.

La connaissance de la performance énergétique du parc social progresse d'année en année. 85 % du parc locatif social de la région fait l'objet d'un diagnostic de performance énergétique, soit 3 points de plus qu'au niveau national.

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.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/rubrique > Logement - Construction > Logement social > Parc social](http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/rubrique%20Logement-Construction%20Logement%20social%20Parc%20social)
- Le parc locatif des bailleurs sociaux au 1er janvier 2018, Datalab essentiel n°160 - Novembre 2018
- 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 2015.

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.

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 Bonni'impression
69300 Caluire et Cuire

ISSN 2493-5808
Janvier 2019

© DREAL 2019