

Le parc locatif social en Auvergne-Rhône-Alpes Situation au 1^{er} janvier 2019

Le parc social compte 570 400 logements en Auvergne-Rhône-Alpes au 1^{er} janvier 2019. Au cours de l'année 2018, 12 250 logements ont été mis en service. Au 1^{er} janvier 2019, 3,2 % des logements sont vacants, cette proportion est en baisse en un an. La vacance de plus de trois mois recule et s'établit à 1,6 %. Dans le parc social, le loyer s'élève en moyenne à 5,65 euros/m².

Au 1^{er} janvier 2019, le parc locatif des bailleurs sociaux d'Auvergne-Rhône-Alpes compte 579 600 logements. Il regroupe 9 200 logements du parc non conventionné des sociétés d'économie mixte (SEM) et 570 400 logements au titre du logement social. L'ensemble de l'analyse portera seulement sur ces derniers. En 2018, le parc de la région a progressé de 2,15 %. Cette évolution régionale masque de fortes disparités départementales, le parc de la Haute-Savoie croît de 3,5 %, celui de Haute-Loire de 0,2 %. En 2018, 900 logements ont été démolis. Les démolitions sont concentrées dans trois départements : la Drôme (23%), la Loire (21%) et le Rhône (y.c. la métropole de Lyon) (23%). Par ailleurs, 1 900 logements sont sortis du parc social.

12 250 logements ont été mis en service en 2018

Entre le 2 janvier 2018 et le 1^{er} janvier 2019, 12 250 logements sociaux ont été mis en service, soit 15 % de plus que durant les 12 mois précédents. Plus de la moitié des mises en service sont concentrées dans trois départements : le Rhône incluant la métropole (28 %), le Puy-de-Dôme (13%) et la Haute-Savoie (13 %).

Les nouvelles mises en service représentent plus de 2 % du parc locatif social de la région. Cette proportion est de 3,6 % dans le Puy-de-Dôme, 3,2 % en Haute-Savoie, 2,7 % dans l'Ain. Cette proportion chute à 1 % dans le Cantal et la Loire, à 0,3 % en Haute-Loire.

En 2018, 76,6 % des nouvelles mises en service sont des logements neufs. Ces nouvelles mises en service ont différentes origines : 45 % des logements ont été construits par l'organisme lui-même, 31 % ont été acquis en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), 18 % acquis sans travaux et 6 % avec travaux.

Les types de logements mis en service ne diffèrent pas de ceux mis en service ces cinq dernières années, les trois pièces demeurent privilégiés (39 %), suivis des deux pièces (27 %) et des quatre pièces (23 %). Les plus petites surfaces, comme les plus grandes, sont plus rares.

Trois modes de financement regroupent près de neuf des nouvelles mises en service sur dix. En 2018, 52 % ont été financées par un prêt locatif à usage social (PLUS). C'est aujourd'hui le dispositif le plus souvent mobilisé pour le financement du logement social. Ses caractéristiques prennent en compte un objectif de mixité sociale. Le prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) a été choisi pour 20 % des logements. Ce type de prêt finance des logements locatifs destinés à des ménages cumulant des difficultés économiques et des difficultés sociales. Enfin, le prêt locatif social (PLS) finance 17 % des logements locatifs situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est tendu, 43 % de ces logements mis en service étant concentrés dans le Rhône et 26 % dans l'Ain.

Les logements mis en service appartiennent majoritairement aux entreprises sociales pour l'habitat (ESH) (55 %) devant les organismes publics pour l'habitat (OPH) (31 %).

Le logement social : une place importante dans le parc de logements

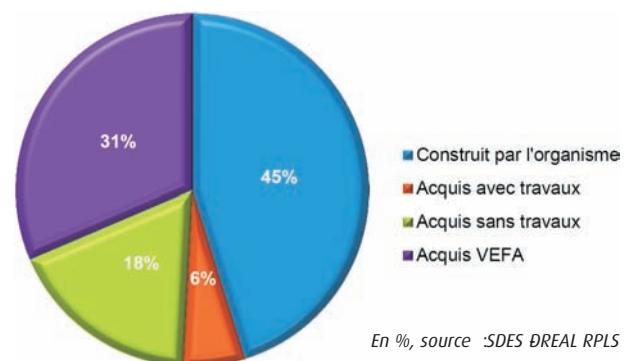
Le logement social tient une place importante dans le parc de logements, ainsi on compte plus de 16 logements sociaux pour 100 résidences principales. C'est une proportion supérieure à celle de la moyenne de France métropolitaine (hors Île-de-France) qui se situe à 15,5. Cependant, certaines régions dépassent très largement 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

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

Mode d'occupation	Nombre de logements
Proposés à la location et occupés	521 645
Proposés à la location et vacants	17 010
Vides	16 005
Pris en charge par une association	4 553
Occupés avec ou sans contrepartie financière	11 140
Ensemble du parc social	570 353
Parc non conventionné des SEM	9 220
Ensemble du parc locatif des bailleurs sociaux	579 573

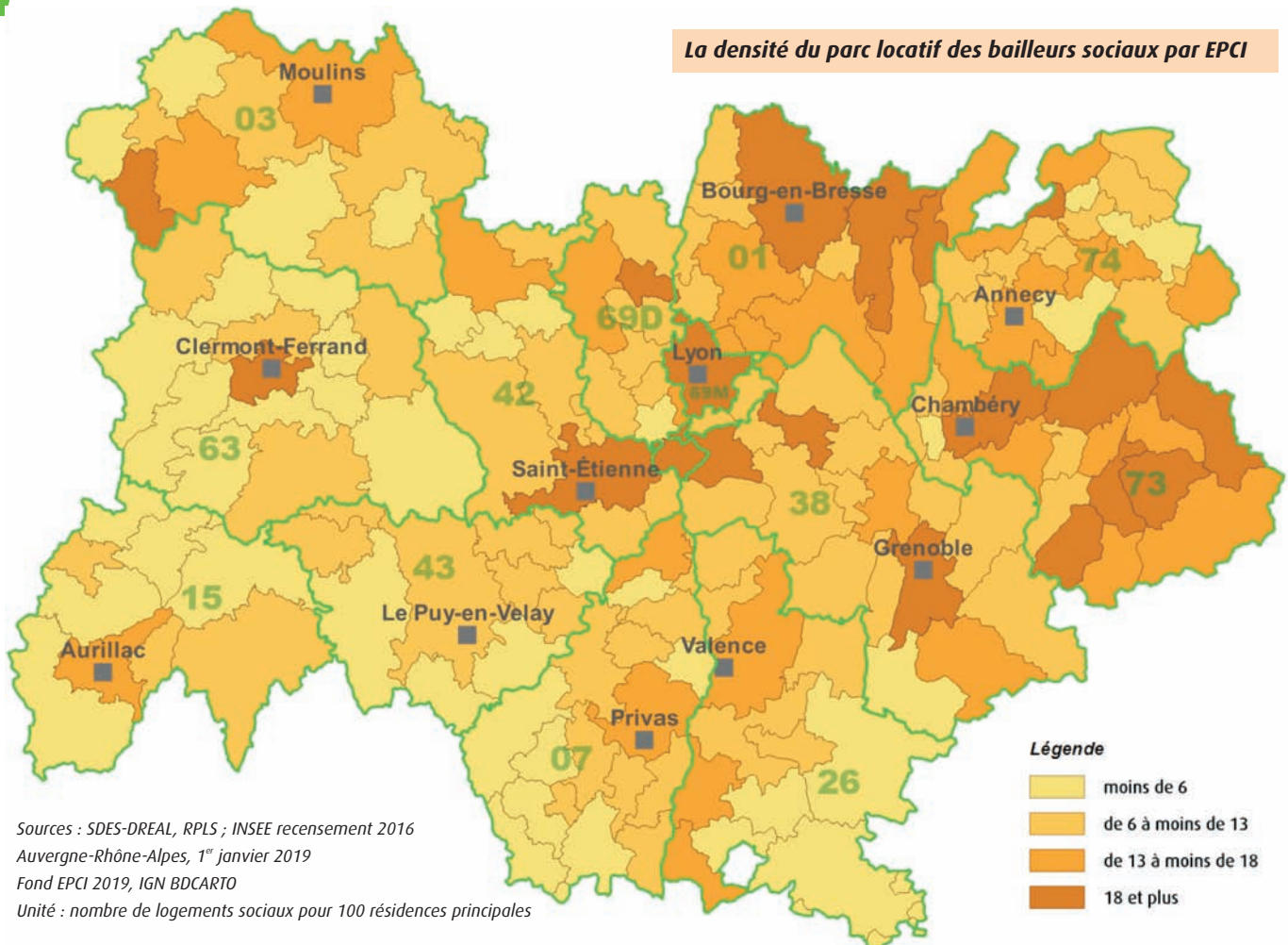
En %, source :SDES DREAL RPLS
Auvergne-Rhône-Alpes - 1^{er} janvier 2019

Les entrées dans le parc social en 2018 selon le motif



En %, source :SDES DREAL RPLS
Auvergne-Rhône-Alpes - 1^{er} janvier 2019

La densité du parc locatif des bailleurs sociaux par EPCI



Sources : SDES-DREAL, RPLS ; INSEE recensement 2016
 Auvergne-Rhône-Alpes, 1^{er} janvier 2019
 Fond EPCI 2019, IGN BDCARTO
 Unité : nombre de logements sociaux pour 100 résidences principales

comptant 8 logements sociaux pour 100 résidences principales, le Cantal et l’Ardèche 9. Cette proportion atteint les 17 % dans l’Ain et la Loire et dépasse les 21 % dans le Rhône. Plus de huit logements sur dix (81 %) 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), destinés aux populations les plus fragiles financent 6 % des logements. Le restant relève des PLS (prêts locatifs sociaux) (6%), davantage orientés vers la mixité sociale et des PLI (prêts

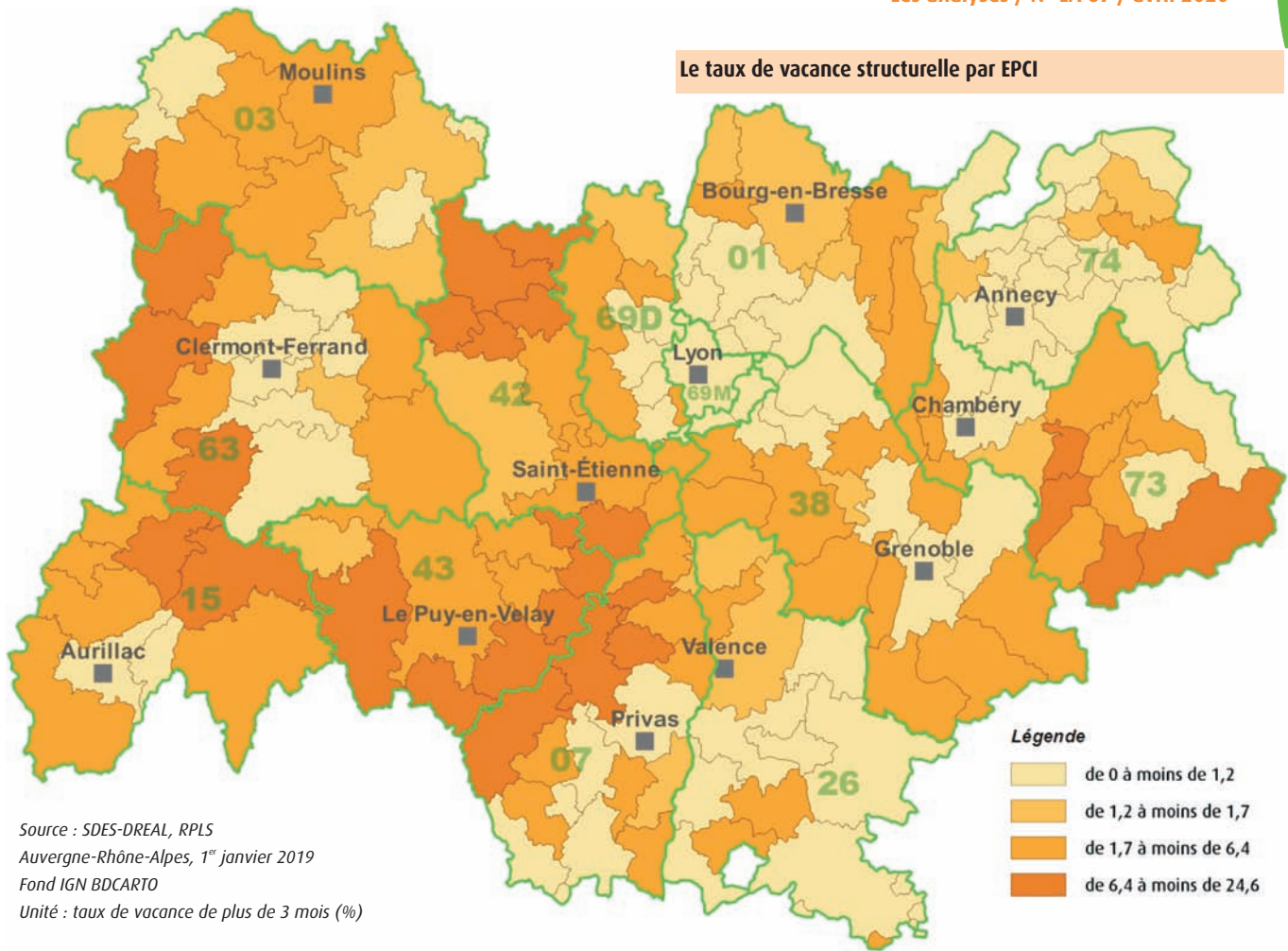
locatifs intermédiaires). Ces ratios sont très proches de ceux de la France métropolitaine. Par rapport au niveau national, le parc social est un peu plus récent en Auvergne-Rhône-Alpes, avec un âge moyen de 37 ans contre 39 dans l’ensemble de l’Hexagone. Moins d’un logement sur quatre est situé dans 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 %).

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	45 733	43 811	3,0	1,2	11,4	1 248	232
Allier	20 360	19 250	6,1	4,1	12,1	882	38
Ardèche	13 600	13 293	5,1	3,0	11,8	331	61
Cantal	6 194	6 007	4,2	2,2	15,6	60	33
Drôme	28 558	27 382	2,6	1,2	9,9	587	299
Isère	89 565	85 695	2,9	1,2	11,3	1 394	330
Loire	59 918	57 282	6,7	4,7	11,0	619	416
Haute-Loire	8 102	7 918	7,8	5,2	17,2	24	35
Puy-de-Dôme	42 579	39 888	3,0	1,3	10,7	1 542	120
Rhône	22 941	22 028	4,8	2,6	10,9	628	98
Métropole de Lyon	150 741	138 980	1,4	0,4	7,8	2 746	959
Savoie	34 405	31 706	3,6	2,0	10,6	647	147
Haute-Savoie	47 657	45 415	1,3	0,3	8,5	1 540	126
Auvergne-Rhône-Alpes	570 353	538 655	3,2	1,6	10,1	12 248	2 894
France métropolitaine	4 925 460	4 650 838	2,8	1,4	9,3	76 260	24 989

Source : SDES DREAL, RPLS
 Auvergne-Rhône-Alpes, 1^{er} janvier 2019

Le taux de vacance structurelle par EPCI



Source : SDES-DREAL, RPLS
 Auvergne-Rhône-Alpes, 1^{er} janvier 2019
 Fond IGN BDCARTO
 Unité : taux de vacance de plus de 3 mois (%)

Neuf logements sur dix sont collectifs dans le parc social

Le parc social est surtout composé d'appartements, 91 % des logements sont collectifs, c'est une des caractéristiques du parc, en France métropolitaine cette proportion est de 84 %. Par exemple, la Bretagne ou les Hauts-de-France, des régions ayant pourtant des densités de population supérieures à celle de la région, ont respectivement des proportions de logements collectifs de 78 % et 62 %.

Les trois et quatre pièces représentent 66 % du parc social. La répartition du nombre de pièces du logement du parc locatif social diffère du reste du parc des résidences principales : au recensement, ce type de logement représente 48 % du parc. Cela s'explique pour partie par un effet de structure, la proportion de logements collectifs dans le parc social étant plus importante que dans l'ensemble des résidences principales, 91 % contre 48 %. Même en comparant les seuls logements collectifs, des différences demeurent : 66 % des logements sont des trois ou des quatre pièces contre 58 % pour le parc complet de logements.

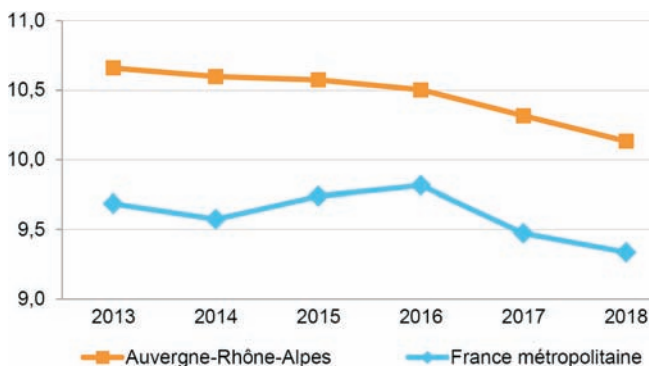
La vacance et la mobilité sont en baisse

Au 1er janvier 2019, 538 700 logements sont offerts à la location, dont 3,2 % sont vacants, cette proportion est en baisse en un an, en 2018 elle s'établissait à 3,4 %.

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.

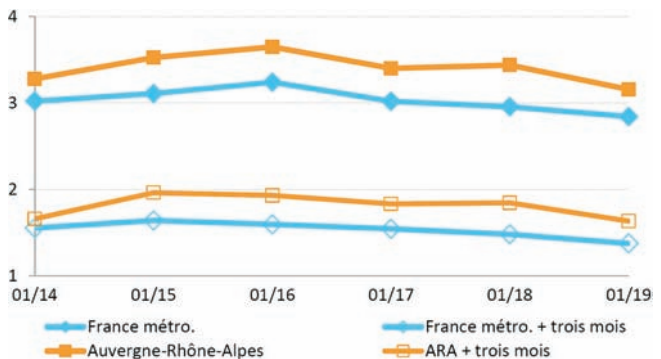
La vacance de plus de trois mois, dite aussi vacance structurelle, représente la moitié de la vacance au niveau régional. Elle est de 1,6 % au 1er janvier 2019 en recul de 0,2 point en 12 mois. Elle peut traduire une inadéquation de l'offre de logements avec les attentes des demandeurs potentiels. Comme pour la vacance totale, la vacance structurelle est 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 0,3 % et de 0,7 % dans le Rhône, de 1,2 % en Isère, de 1,3 % dans le Puy-de-Dôme et s'établit à 5,2 % en Haute-Loire.

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

Ce type de vacance touche plus les logements anciens. Ainsi, pour les logements de plus de 35 ans la vacance structurelle est de 2,2 % contre 1 % pour les autres. La Loire concentre 31 % des logements vacants depuis plus de trois mois alors que ce département regroupe 10,5 % des logements.

Parmi les logements en vacance structurelle, plus de 47 % sont vacants depuis plus d'un an. Huit logements sur dix ont plus de 35 ans.

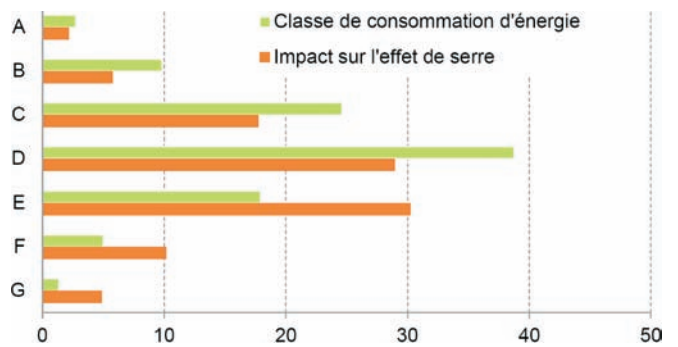
En 2018, le taux de mobilité s'est encore légèrement réduit, il s'établit désormais à 10,1 %, contre 10,3 % en 2017. Cet indicateur traduit la capacité du parc locatif social à accueillir chaque année de nouveaux ménages. En Haute-Loire, le taux de mobilité est de plus de 17 %, dans le Cantal il s'établit à 15,6 % contre 8,5 % en Haute-Savoie et seulement 8,2 % dans le Rhône (y.c. la métropole de Lyon).

Des loyers plus élevés dans le parc récent

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 2019, le loyer s'élève en moyenne à 5,65 euros/m². En un an, les loyers ont cru de 0,9 %.

Les niveaux de loyers sont dépendants de la localisation du logement ainsi si le loyer moyen dans le Cantal est de 5,03 euros/m² il atteint 6,11 euros/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. Ainsi, la moitié des logements âgés de plus de 35 ans ont un loyer inférieur à 5 euros/m², contre une médiane de 6,3 euros/m² pour les moins de 35 ans.

La performance énergétique du parc



Source : SDES-DREAL, RPLS.

En %, Auvergne-Rhône-Alpes, 1^{er} janvier 2019

Une meilleure performance énergétique dans le parc récent

Au 1er janvier 2019, le diagnostic de performance énergétique (DPE) a été réalisé dans 81 % des logements du parc locatif social, c'est un recul de 4 points par rapport à 2018. Un peu moins des deux tiers des logements relèvent des classes C et D, soit presque la même proportion qu'en France métropolitaine. Les logements les plus vertueux sont aussi les plus récents, 93 % des logements de la catégorie A ont 10 ans ou moins et 71 % pour ceux de la catégorie B. Les logements les plus énergivores, ceux des classes E, F et G, représentent un quart du parc. Les deux tiers sont âgés de plus de 35 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/le-parc-locatif-social-au-1er-janvier-2019-0?rubrique=52&dossier=1049>
- Le parc locatif des bailleurs sociaux au 1^{er} janvier 2019, Datalab essentiel Novembre 2019
- 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 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 :
cos.ciddae.dreal-ara
@developpement-durable.gouv.fr

Directeur de publication :
Eric TANAYS

Rédaction :
Christophe RAFRAF

Réalisation :
Bernard TRANCHAND

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

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

ISSN 2493-5808
Avril 2020

© DREAL 2020