

Le parc locatif social en Auvergne-Rhône-Alpes Situation au 1er janvier 2021

Au 1er janvier 2021, le parc social compte 585 300 logements en Auvergne-Rhône-Alpes. Le parc progresse de 1,5 % en un an, une progression supérieure à la France métropolitaine (+1 %). En 2020, 9 460 logements sociaux ont été mis en service dans la région, dont 87 % étaient neufs. Au 1er janvier 2021, 3,2 % des logements sont vacants, un taux en augmentation par rapport à 2020. La mobilité est en recul.

Au 1er janvier 2021, le parc social compte 585 300 logements en Auvergne-Rhône-Alpes. Le parc progresse de 1,5 % en un an, une progression supérieure à la France métropolitaine (+1 %). Les départements du Rhône (hors métropole de Lyon) (+3,8 %), la Haute-Savoie (+2,7 %) et la métropole de Lyon (+1,9 %) participent à cette dynamique.

En 2020, 9 460 logements sociaux ont été mis en service dans la région. Il s'agit d'un volume relativement faible comparé aux cinq dernières années. Au cours de l'année 2018, 12 250 logements avaient été mis en service. Parmi ces mises en service, 87 % sont des logements neufs, c'est-à-dire construits par l'organisme (42,5 %) ou acquis en vente en l'état futur d'achèvement (44,5 %). Les logements mis en service peuvent être également des logements existants acquis en dehors du parc social. Les acquisitions dans le parc privé représentent 13 % des mises en service en 2020. Parmi ces logements mis en service, 25 % sont localisés dans la métropole de Lyon. Cette année, 14,3 % des logements mis en service sont situés dans le rural, ce qui représente une proportion proche du poids du logement social dans le rural (13,6 % des logements).

Dans le même temps, 1 190 logements ont été démolis et 1 480 ont été vendus.

La vacance augmente et la mobilité recule

Au 1er janvier 2021, parmi les 547 080 logements loués ou proposés à la location dans la région, 3,2 % (17 770 logements) sont vacants, contre 2,9 % en France métropolitaine. La vacance est très variable suivant les territoires : dans le rural, le taux de vacance s'élève à 4,8 % contre 3 % pour l'urbain. La vacance est de 1,3 % en Haute-Savoie, 1,9 % dans le Rhône. Si 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 « structurelle », s'établit à 1,8 % (9 700 logements), contre 1,6 % en France métropolitaine. Elle augmente de 0,3 point en 12 mois. La vacance de plus de trois mois contribue pour un plus de la moitié de la vacance au niveau régional. Une vacance élevée est en général associée à une vacance structurelle importante. Cette dernière peut être le révélateur d'une inadéquation de l'offre de logements avec les attentes des demandeurs potentiels. Comme pour la vacance totale, elle demeure très variable suivant les territoires. Dans les territoires ruraux, la vacance structurelle s'élève à 3 % contre 1,6 % dans l'urbain. Le rural regroupe 14 % des logements sociaux, mais 24 % des logements vacants depuis plus de 3 mois. On retrouve aussi des différences marquées au niveau départemental. La vacance structurelle est ainsi de seulement 0,6 % en Haute-Savoie, de 0,8 % dans la Métropole de Lyon, de 1,1 % dans la Drôme, mais s'établit à 4,9 % dans l'Allier et 4,2 % dans la Loire. Ce dernier département concentre 25 % des logements vacants de la région alors qu'il regroupe seulement 10 % des logements. Plus de sept logements sur dix sont concentrés sur la métropole de Saint-Etienne. La moitié des logements de la Loire n'ont pas été occupés depuis plus de 20 mois et un quart depuis plus de 51 mois, alors que dans la région la moitié des logements sont vacants depuis plus de 13 mois et un quart depuis plus de 29 mois. Dans le rural, ces durées de vacance s'allongent, la moitié des logements ne sont pas occupés depuis plus de 15 mois, contre 12 dans l'urbain. Ce type de vacance touche aussi plus souvent les logements anciens. La moitié de ces logements ont été construits il y a plus de 47 ans et

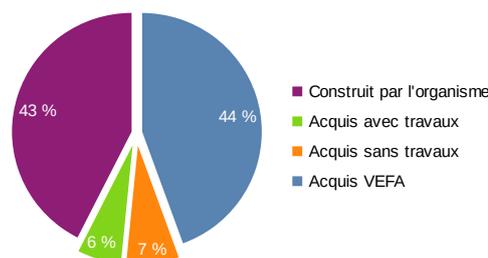
Le parc locatif des bailleurs sociaux selon le mode d'occupation

Mode d'occupation	Nombre de logements
Proposés à la location et occupés	529 305
Proposés à la location et vacants	17 773
Vides	19 123
Pris en charge par une association	4 971
Occupés avec ou sans contrepartie financière	14 124
Occupé pour de l'hébergement temporaire	16
Ensemble du parc social	585 312
Parc non conventionné des SEM	9 602

Source SDES-DREAL, RPLS

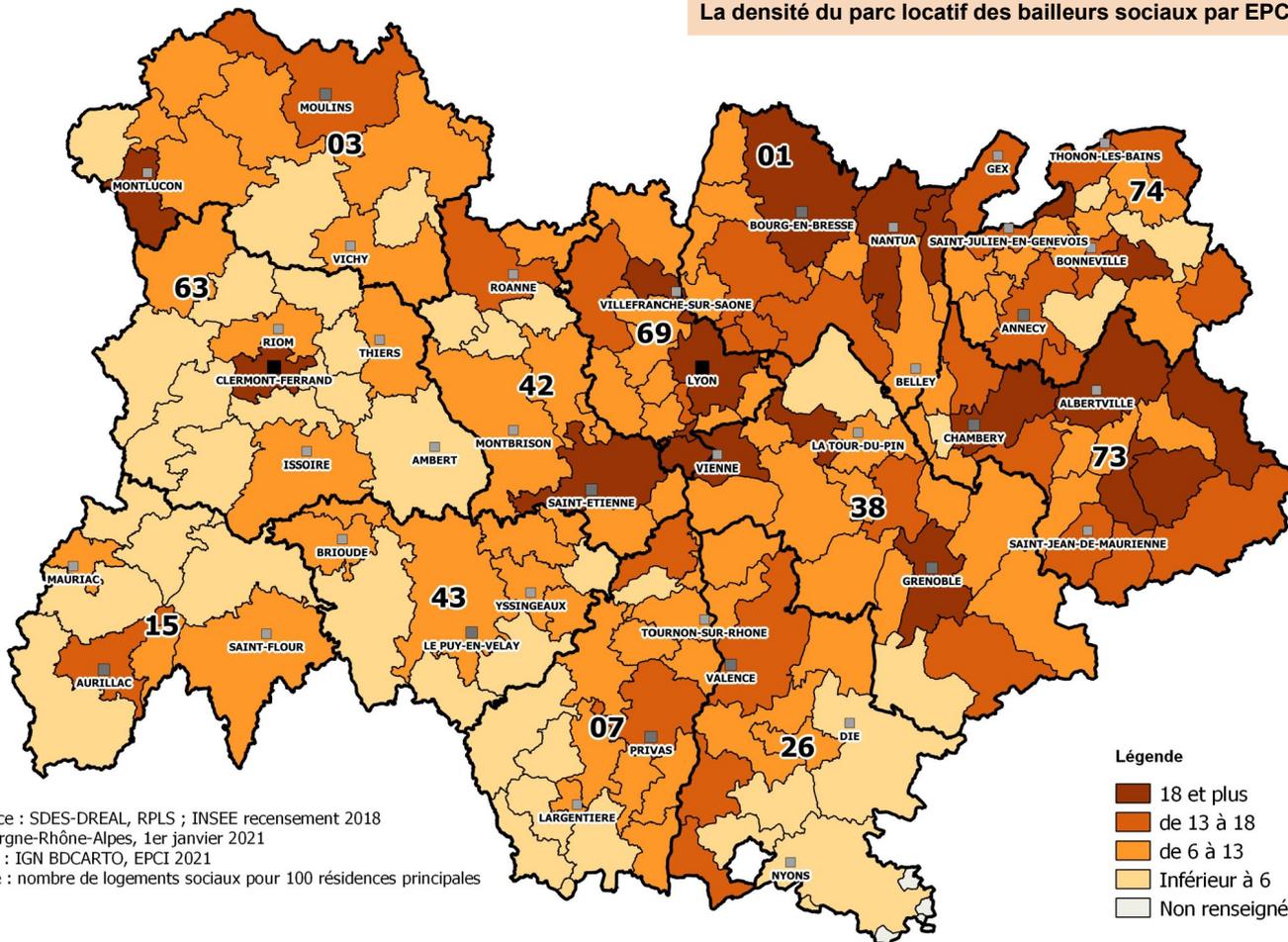
Auvergne-Rhône-Alpes, 1er janvier 2021

Les entrées dans le parc social en 2020 selon le motif



En %, source : SDES-DREAL RPLS
Auvergne-Rhône-Alpes, 1er janvier 2021

La densité du parc locatif des bailleurs sociaux par EPCI



Source : SDES-DREAL, RPLS ; INSEE recensement 2018
 Auvergne-Rhône-Alpes, 1er janvier 2021
 Fond : IGN BDCARTO, EPCI 2021
 Unité : nombre de logements sociaux pour 100 résidences principales

Légende

- 18 et plus
- de 13 à 18
- de 6 à 13
- Inférieur à 6
- Non renseigné

un quart il y a plus de 57 ans alors que dans l'ensemble du parc l'âge médian est de 40 ans. La vacance structurelle est aussi variable suivant la taille des logements, ce taux est de 3,1 % pour les logements d'une pièce, de 1,3 % pour les deux pièces et 1,8 % pour les logements plus grands.

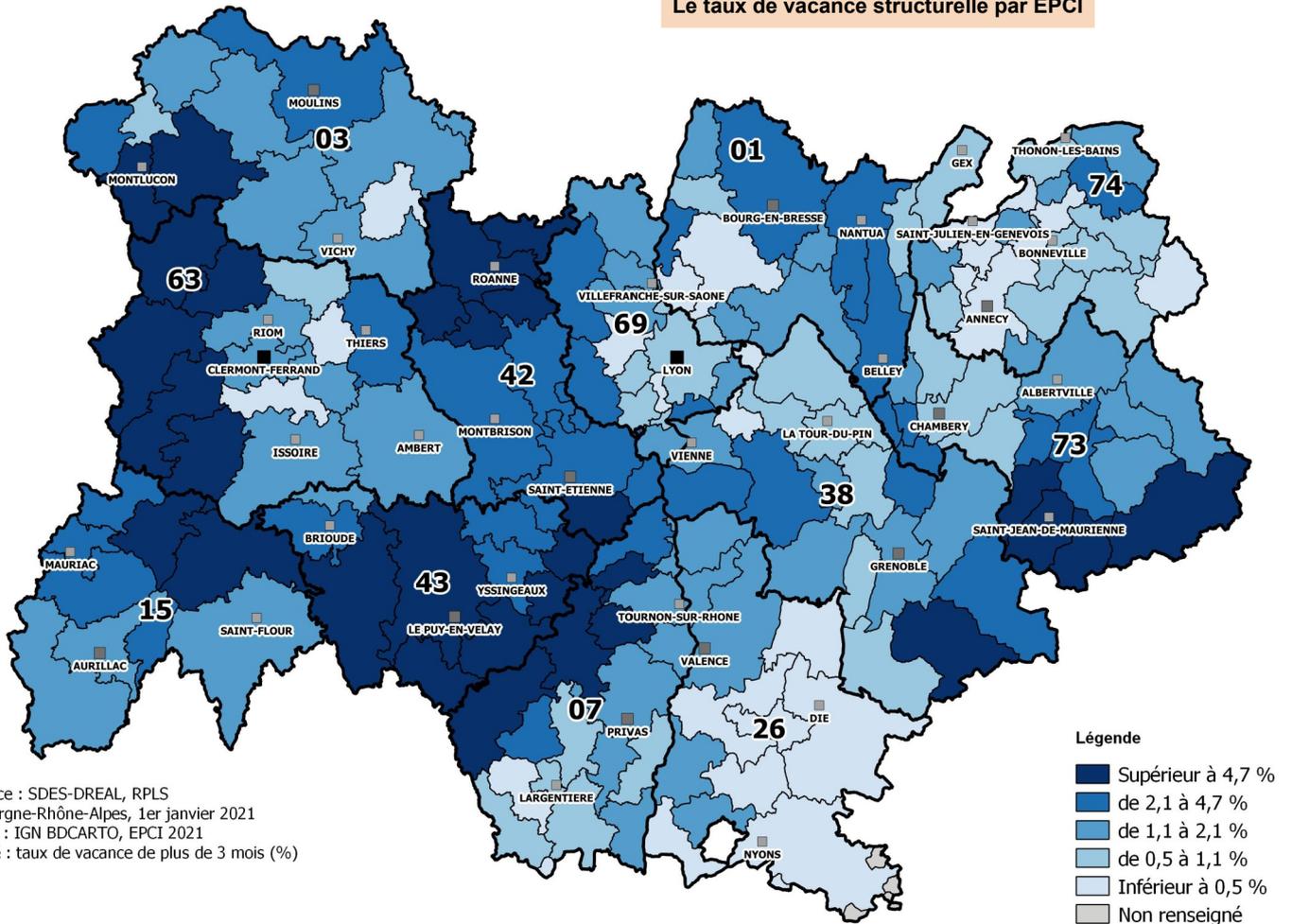
Dans la région, au cours de l'année 2020, 8 % des logements ont changé de locataire, contre 7,6 % en France métropolitaine. Ce taux de mobilité recule, il était de 9 % en 2019. Dans l'Allier et le Cantal, il est de plus de 14 %, contre 7,9 % en Haute-Savoie. La Métropole de Lyon a le taux de mobilité le plus faible avec seulement 5 %. La mobilité recule avec la taille des logements : de 13 % pour un studio, elle chute à 9 % pour les deux pièces et à 8 % pour les trois pièces et s'établit à 6 % pour les logements les plus grands.

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	Taux de logement dans le rural (%)
Ain	47 407	45 684	4,0	2,1	9,5	910	233	29,9
Allier	20 200	19 078	6,4	4,9	10,7	49	249	29
Ardèche	13 743	13 399	4,8	3,2	10,1	112	42	35
Cantal	6 231	5 914	4,1	2,4	14,1	84	44	35,6
Drôme	29173	27 910	2,1	1,1	8,7	441	127	20,2
Haute-Loire	8 267	7 818	7,1	4,8	11,8	32	30	38,2
Haute-Savoie	50 419	47 728	1,7	0,6	7,2	1 303	65	11,5
Isère	91 920	87 484	2,9	1,3	8,6	1 987	320	13,5
Loire	59 993	56 787	5,9	4,2	9,3	391	415	8,7
Métropole de Lyon	155 221	140 044	2,1	0,8	5,3	2 346	1 248	0,1
Puy-de-Dôme	43 602	40 798	3,2	1,8	9,2	592	208	11,2
Rhône	24 132	22 474	3,5	1,6	7,7	775	83	22
Savoie	35 004	31 960	2,9	1,6	8,7	435	186	27,5
Auvergne-Rhône-Alpes	585 312	547 078	3,2	1,8	8,0	9 457	3 250	13,6
France de province	5 038 864	4 703 295	2,9	1,6	7,5	63 378	23 356	10,6

Source : SDES-DREAL, RPLS
 Auvergne-Rhône-Alpes, 1er janvier 2021

Le taux de vacance structurelle par EPCI



Plus de 16 logements sociaux pour 100 résidences principales

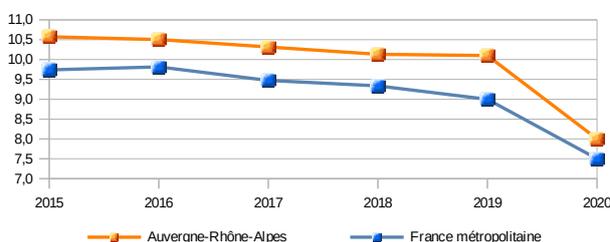
Le parc social représente 41,8 % de l'offre locative totale de la région. Le logement social occupe ainsi une place importante dans le parc de logements régional avec plus de 16,4 logements sociaux pour 100 résidences principales. C'est cependant une proportion inférieure à celle de la France métropolitaine qui se situe à 17,4. 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, 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 métropolitaine, cette proportion est de 85 %. Dans les territoires ruraux cette proportion chute à 71 %, des terrains moins chers comme l'espace disponible ont permis de développer une offre de logements individuels

qui est parfois très riche. 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 communes Dômes Sancy Artense (70 %). A contrario, la communauté de communes de l'Oisans composée de 19 communes, toutes rurales, propose seulement 4 % de son parc en logement individuel. Cette communauté de communes, très touristique, abrite plusieurs stations de ski, ce qui influe sur le type de construction. Certaines communes ont développé une offre uniquement composée de logements individuels. C'est le cas pour 28 % des communes rurales du répertoire.

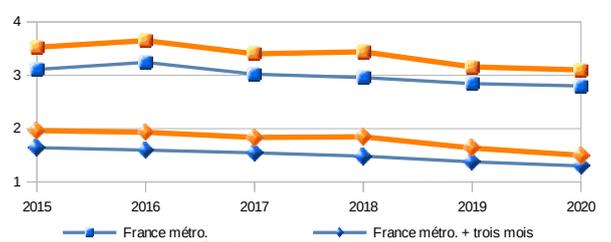
La situation au niveau départemental est aussi très contrastée. La part de logement individuel peut tenir une place qui est loin d'être négligeable, comme dans le Cantal ou l'Allier avec une proportion de logements individuels de 23 et 25 %. Ces départements ont des parcs bien différents de celui de la Métropole de Lyon où le logement individuel pèse moins de 2 %. Le parc collectif est plus ancien que l'individuel, ainsi la moitié des appartements sont âgés de plus de 42 ans contre 22 ans pour les maisons.

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

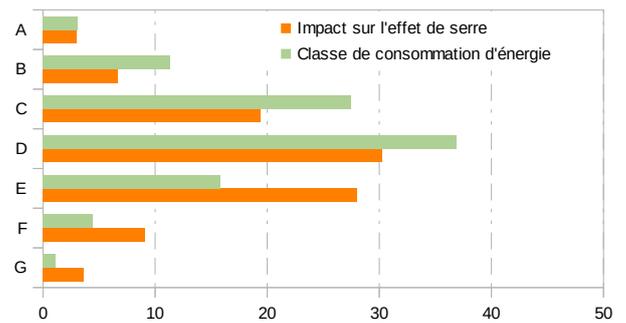
Un parc en mutation

Les trois et quatre pièces représentent 66 % du parc social. Cette répartition du nombre de pièces du logement au sein 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 42 pour les quatre pièces. La moitié des plus grands logements ont plus de 44 ans. Les logements se sont adaptés à la taille des ménages qui ne cesse de se réduire. Cette tendance se confirme encore en 2020, 40 % des logements mis en service sont des logements d'une ou deux pièces. Cependant, dans le rural, cette proportion est de seulement 24 %, contre 43 % dans l'urbain.

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 2021, le loyer s'élève en moyenne à 5,9 €/m². Les niveaux de loyers sont liés en partie à la localisation du logement. Ainsi, si le loyer moyen dans le Cantal s'élève à 5,2 €/m², il atteint 6,3 €/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. Pour des logements âgés de 5 ans ou moins, le loyer moyen s'établit à 6,7 €/m², pour ceux de plus de 40 ans, 5,2 €/m².

En 2021, 88 % des logements du parc locatif social de la région ont fait l'objet d'un DPE (diagnostic de performance énergétique). Les logements classés en A et B, considérés comme peu énergivores, représentent

La performance énergétique du parc



Source SDES-DREAL, RPLS

En %, Auvergne-Rhône-Alpes, 1er janvier 2021

14,4 % du parc social disposant d'un DPE renseigné, contre 15,0 % en France métropolitaine. Les logements classés en F et G, qualifiés de « passoires thermiques » et considérés comme très énergivores, en représentent 5,5 % (4 % au niveau national). L'ancienneté des constructions influe sur le diagnostic de performance énergétique des logements. Les logements les plus vertueux sont aussi les plus récents, la moitié des logements considérés comme peu énergivore ont moins de 6 ans. A l'inverse, la moitié des « passoires thermiques » sont des logements construits il y a plus de 40 ans. Ce type de logements est plus fréquent dans le rural que dans l'urbain, 15,2 % contre 4 %.

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 2018.

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
Février 2022

© DREAL 2022