

Le parc locatif social en Auvergne-Rhône-Alpes

Situation au 1^{er} janvier 2015**Augmentation des mises en service et baisse des sorties du parc**

Au premier janvier 2015, le parc locatif social d'Auvergne-Rhône-Alpes compte 527 700 logements, en progression de 1,6 % en un an. En 2014, 11 300 logements sont mis en service, 13 % de plus qu'en 2013. 58 % sont construits par les bailleurs sociaux, 23 % sont produits en VEFA. Dans le même temps, 3 300 logements sortent du parc, 55 % par démolition, 35 % par vente. Au 1er janvier 2015, la proportion de logements vacants est de 3,5 %, dont 2 % depuis plus de trois mois. En 2014, 10,6 % des logements, hors nouvelles mises en service, font l'objet d'un emménagement.

Un parc social en augmentation

Au 1er janvier 2015, en Auvergne-Rhône-Alpes, 527 700 logements relèvent du parc locatif social, soit du fait de leur appartenance au patrimoine des bailleurs sociaux, soit en raison de leur conventionnement par des sociétés d'économie mixte. Le répertoire du parc locatif social, qui intègre en plus les 8 200 logements du parc non conventionné des SEM, atteint 535 900 logements.

En Auvergne-Rhône-Alpes on compte 16 logements sociaux pour 100 ménages, 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 ménages, c'est aussi ce territoire qui présente la plus forte densité de logements sociaux de la région. Inversement, le parc locatif social est peu développé en Ardèche, dans le Cantal et la Haute-Loire où le nombre de logements sociaux pour 100 ménages ne dépasse pas 10 habitations.

En 2014, le parc locatif des bailleurs sociaux de la région progresse de 1,6 % et gagne 8 400 logements. La croissance du parc est légèrement supérieure en Auvergne-Rhône-Alpes à celle de l'ensemble de la France métropolitaine (1,5 %). Le nombre de logements sociaux progresse dans tous les départements, très sensiblement dans le Puy de Dôme et le Rhône, faiblement dans la Loire et la Haute-Loire.

Dans le parc locatif social, 511 400 logements occupés ou vacants sont proposés à la location. 9 100 logements sont en attente de travaux ou de démolition, 2 900 sont pris en charge par une association, les 4 300 habitations restantes sont des logements de fonction ou occupés contre indemnité.

Plus de mises en service en 2014 qu'en 2013

11 300 logements sont mis en service au titre de l'année 2014, soit du 2 janvier 2014 au 1er janvier 2015, 13 % de plus qu'en 2013.

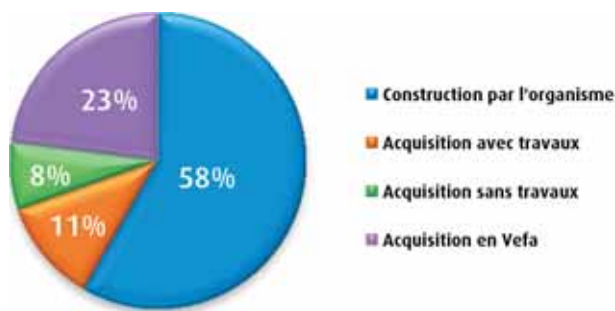
Rapporté à la taille du parc, le nombre de mises en service est supérieur en Auvergne-Rhône-Alpes à celui de l'ensemble de l'Hexagone. Les logements mis en service en 2014 représentent 2,1 % du parc locatif social de la région contre 1,8 % en France métropolitaine. Ce ratio permet de mettre en évidence une forte dynamique en 2014 dans la Drôme, le Puy-de-Dôme et la Haute-Savoie alors qu'il atteint son plus bas niveau en Haute-Loire.

Plus de la moitié des logements mis en service (58 %) résultent d'opérations de construction dans lesquels les bailleurs interviennent en maîtrise d'ouvrage directe, soit un peu moins que dans l'ensemble de l'Hexagone (68 %). Dans certains départements ce mode opératoire est utilisé dans plus de 9 cas sur 10 comme en Ardèche ou dans le Cantal. Les acquisitions de logements neufs à des promoteurs privés sous la forme de contrats VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) représentent

Le parc locatif des bailleurs sociaux selon le mode d'occupation - Auvergne-Rhône-Alpes, 1^{er} janvier 2015

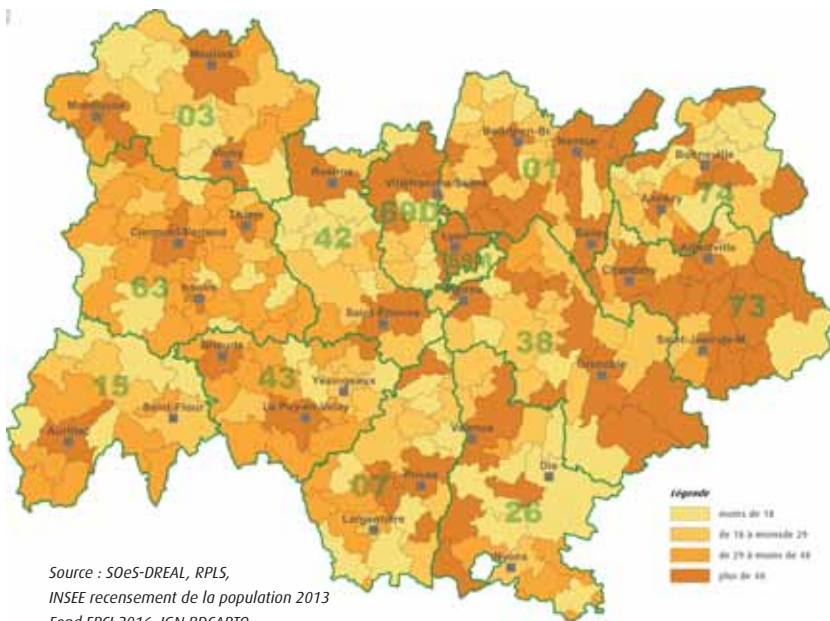
Mode d'occupation	Nombre de logements
Proposés à la location et occupés	493 349
Proposés à la location et vacants	18 031
Vides	9 080
Pris en charge par une association	2 934
Occupés avec ou sans contrepartie financière	4 320
Ensemble du parc social	527 714
Parc non conventionné des SEM	8 229
Ensemble du parc locatif des bailleurs sociaux	535 943

Source : SOeS-DREAL RPLS

Les entrées 2014 selon le motif Auvergne-Rhône-Alpes

En %, source : SOeS-DREAL RPLS

**La densité du parc locatif social par EPCI
Auvergne-Rhône-Alpes, 1er janvier 2015**



Source : SOeS-DREAL, RPLS,
INSEE recensement de la population 2013
Fond EPCI 2016, IGN BDCARTO
Unité : nombre de logements sociaux pour 1000 habitants

Auvergne-Rhône-Alpes, 19 % en France métropolitaine. Enfin les prêts locatifs sociaux (PLS), davantage orientés vers la mixité sociale, constituent 7 % du total. En 2014, la Haute-Loire a mis l'accent sur les PLA-I, l'Allier et le Cantal ont développé les logements PLUS tandis que l'Ain, la Métropole de Lyon et la Haute-Savoie ont augmenté le nombre de logements mis en service dans le cadre d'un agrément PLS.

Ce sont les financements PLA-I et PLS qui progressent le plus de 2013 à 2014 (respectivement +21 % et +27 %), la progression des PLUS s'établissant à +8 %. Les entreprises sociales pour l'habitat (ESH) se développent fortement, fournissant 42 % des mises en service alors qu'elles ne représentent que 35 % du parc. Les organismes publics de l'habitat (OPH), qui représentent la plus grande partie du parc (56 %) en Auvergne-Rhône-Alpes sont à l'origine de 43 % des mises en service 2014.

Baisse des sorties du parc

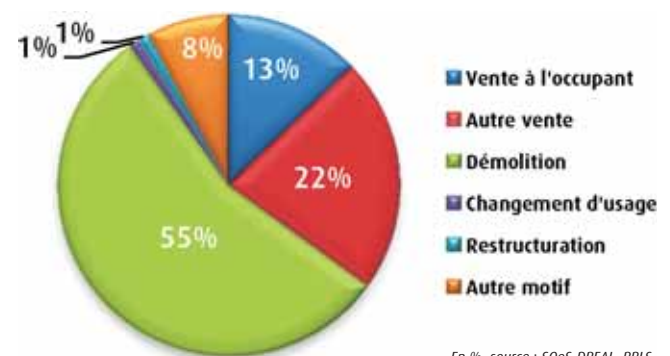
Entre le 2 janvier 2014 et le 1er janvier 2015, 3 300 logements sortent du parc social, en baisse de 9 % par rapport à l'année précédente. Les sorties, qui représentent 0,6 % du parc, sont en même proportion en Auvergne-Rhône-Alpes que dans l'ensemble du pays. En revanche, la situation est variable suivant les départements, avec une part des

près du quart des mises en service en Auvergne-Rhône-Alpes, soit un peu plus que dans l'ensemble de la France métropolitaine (23 % contre 19 %) et sont très utilisées dans la Métropole de Lyon et le Rhône. Le restant est constitué des acquisitions hors VEFA, avec ou sans travaux, particulièrement nombreuses en Isère et Savoie où elles atteignent le tiers des mises en service.

En 2014, les organismes développent leur parc sans augmenter le nombre d'opérations dans lesquelles ils interviennent en maîtrise d'ouvrage directe. La VEFA progresse de près d'un quart (+20 %), l'acquisition hors VEFA concerne deux fois plus de logements en 2014 qu'en 2013 (+110 %), en revanche la construction par l'organisme se replie de 3 %.

En Auvergne-Rhône-Alpes, près des deux tiers (63 %) des mises en service 2014 interviennent dans le cadre du prêt locatif à usage social (PLUS), qui constitue le financement de référence du logement social. La part des PLUS est identique en Auvergne-Rhône-Alpes à celle de l'Hexagone. Les prêts locatifs aidés d'intégration (PLA-I), destinés aux ménages les plus fragiles, représentent 20 % des mises en service en

**Les sorties du parc social en 2014 selon le motif
Auvergne-Rhône-Alpes**



En %, source : SOeS-DREAL, RPLS

**Le parc locatif social par département
Auvergne-Rhône-Alpes, 1er janvier 2015**

	Nombre de logements du parc social	Dans proposés à la location	Taux de vacance	Taux de vacance de plus de trois mois	Taux de mobilité	Nombre de logements mis en service au titre de 2014	Nombre de logements sortis du parc
Ain	40 978	39 874	2,7	1,2	12,9	1 008	368
Allier	19 635	19 335	7,7	5,8	13,2	312	75
Ardèche	12 675	12 376	5,5	3,7	12,2	167	21
Cantal	5 934	5 784	5,5	4,0	16,2	94	15
Drôme	26 392	25 760	5,0	2,8	9,9	879	250
Isère	84 783	82 543	2,8	1,3	11,1	1 594	360
Loire	58 850	56 706	6,4	4,5	10,7	782	550
Haute-Loire	8 030	7 690	7,2	4,6	11,9	89	33
Puy-de-Dôme	38 044	37 290	3,2	1,8	12,3	1 183	222
Rhône	20 728	20 099	3,3	1,6	11,7	422	106
Métropole de Lyon	138 056	132 614	2,2	0,8	8,8	3 114	957
Savoie	31 551	30 523	4,6	2,9	10,8	454	70
Haute-Savoie	42 058	40 786	1,3	0,3	8,3	1 186	289
Auvergne-Rhône-Alpes	527 714	511 380	3,5	2,0	10,6	11 284	3 316
France métropolitaine	4 616 405	4 432 276	3,1	1,6	9,6	84 012	26 956

Source : SOeS-DREAL, RPLS

logements sortis du parc en 2014 approchant 1 % dans l'Ain, la Drôme et la Loire alors qu'elle ne dépasse pas 0,3 % en Ardèche, dans le Cantal et en Savoie. L'essentiel des sorties du parc est constitué par les démolitions qui en représentent plus de la moitié (55 %). Le reste est essentiellement constitué des ventes, dont les ventes à l'occupant (13 %). Rapportées au stock de logements sociaux, les démolitions sont plus importantes dans la Drôme et la Loire, alors que les ventes sont plus nombreuses dans l'Ain, la Haute-Loire, le Cantal et le Rhône.

Augmentation de la vacance, baisse de la mobilité

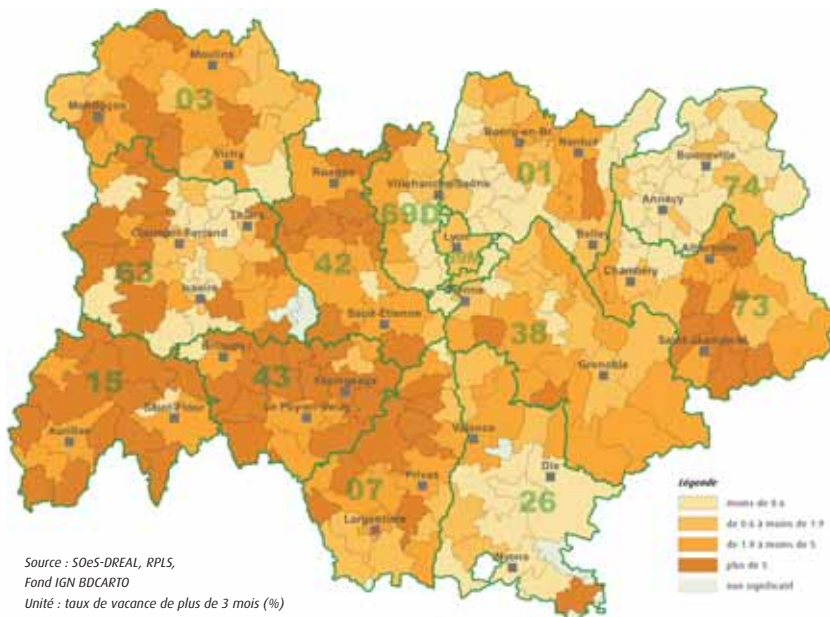
3,5 % des logements sociaux sont vacants, un pourcentage supérieur à celui de l'ensemble de l'Hexagone (3,1 %). La vacance de courte durée, correspondant aux 44 % des logements vacants restant inoccupés pendant 3 mois ou moins, permet le maintien du niveau de fluidité nécessaire au renouvellement du 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 2,0 % en Auvergne-Rhône-Alpes, soit un pourcentage sensiblement plus élevée que celui de la France métropolitaine (1,6 %). La vacance de plus de trois mois a augmenté de 0,3 point en Auvergne-Rhône-Alpes de 2014 à 2015. La vacance est plus élevée dans l'Allier, la Loire et la Haute-Loire, plus faible dans la Métropole de Lyon et en Haute-Savoie.

Les premiers emménagements mis à part, un logement du parc social sur dix change de locataire tous les ans. Le taux de mobilité permet de prendre la mesure de la capacité plus ou moins grande du parc social à permettre à des ménages qui en sont exclus d'y trouver un logement. A 10,6 %, ce ratio est sensiblement plus important en Auvergne-Rhône-Alpes que dans l'ensemble de l'Hexagone (9,6 %). Toutefois le taux de mobilité 2014 est inférieur de 0,1 point à celui de 2013. Très variable suivant les territoires, la mobilité est importante dans le Cantal alors qu'elle est particulièrement faible dans la Métropole de Lyon et en Haute-Savoie.

Des loyers plus élevés que dans la plupart des régions de province

Au 1er janvier 2015, le loyer s'élève en moyenne à 5,5 €/m²

Le taux de vacance structurelle par EPCI Auvergne-Rhône-Alpes, 1er janvier 2015



Source : SOeS-DREAL, RPLS, Fond IGN BD CARTO
Unité : taux de vacance de plus de 3 mois (%)

habitable dans le parc locatif social, soit un chiffre très proche de celui de l'ensemble de l'Hexagone (5,6 €/m²). Auvergne-Rhône-Alpes fait toutefois partie 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.

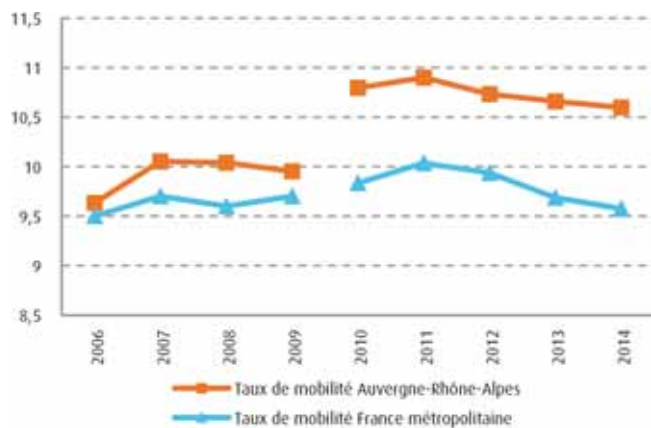
Entre 2014 et 2015, les loyers progressent de 1,0 % en euros courants en Auvergne-Rhône-Alpes.

Les loyers sont plus élevés en Isère, dans la Métropole de Lyon et Haute-Savoie. Ils sont plus faibles dans l'Allier et la Loire. Les loyers moyens reflètent l'historique du parc social du territoire, les logements les plus anciens étant quittancés à un niveau moins élevés que les plus récents.

Une performance énergétique inférieure à celle du niveau national

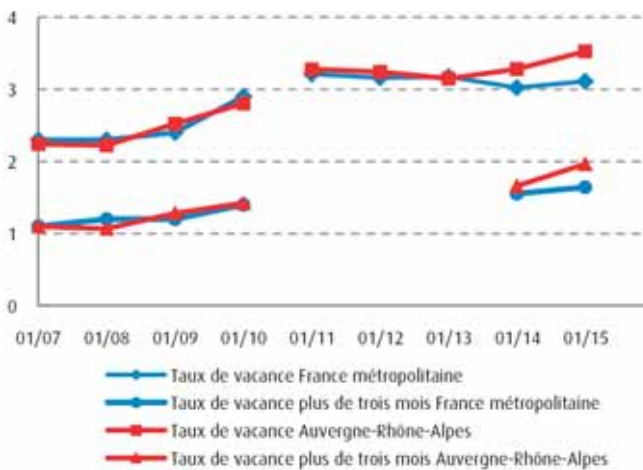
De plus en plus de logements sociaux disposent d'un DPE. Au 1er

La mobilité dans le parc social Auvergne-Rhône-Alpes



En %, sources SOeS-DREAL, enquête sur le parc locatif social (2009 et avant); SOeS-DREAL, RPLS (2010 et après)
Lecture : Rupture de série à partir de 2010, les données EPLS et RPLS sont basées sur des champs différents.

La vacance dans le parc social Auvergne-Rhône-Alpes



en %, sources SOeS-DREAL, enquête sur le parc locatif social (2010 et avant); SOeS-DREAL, RPLS (2011 et après)
Lecture : Rupture de série à partir de 2011, les données EPLS et RPLS sont basées sur des champs différents. La vacance de plus de trois mois n'est pas disponible de 2011 à 2013.

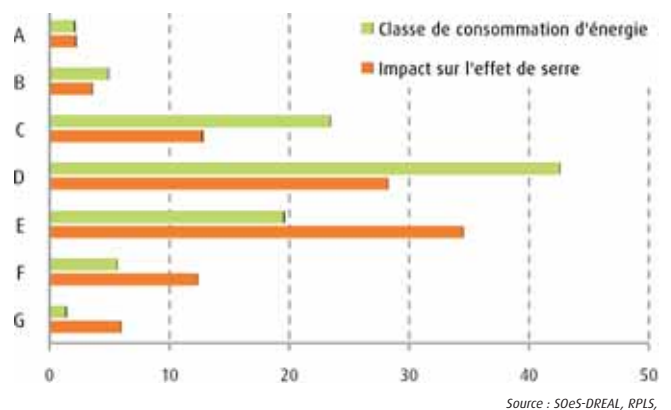
janvier 2015, la classe de consommation d'énergie est connue pour près des trois quarts des logements sociaux d'Auvergne-Rhône-Alpes (73 %), alors que seulement un peu plus de la moitié étaient dans ce cas en 2014. Les DPE sont plus souvent renseignés en Auvergne-Rhône-Alpes que dans l'ensemble de l'Hexagone (70 %). Ils concernent plus de 90 % des logements de l'Allier et la Haute-Loire, mais moins de la moitié dans la Drôme et en Isère.

Les logements sociaux d'Auvergne-Rhône-Alpes consomment davantage d'énergie que ceux de la moyenne des régions de Métropole. 31 % 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 34 % dans l'ensemble de l'Hexagone. En revanche 43 % 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 énergivores, des classes E d'avant le choc pétrolier ou chauffés à l'électricité, ainsi que F et G, représentent 27 % des logements en Auvergne-Rhône-Alpes, un chiffre très proche de celui de l'ensemble de l'Hexagone (25 %).

Les logements les plus économes, des classes A à C, sont proportionnellement plus nombreux dans le Puy de Dôme. Inversement, les DPE indiquent une plus forte consommation d'énergie dans l'Ain, l'Ardèche et la Savoie.

Les logements du parc des bailleurs sociaux sont plus performants

La performance énergétique du parc En %, Auvergne-Rhône-Alpes, 1^{er} janvier 2015



dans le classement énergie que dans le classement effet de serre. En Auvergne-Rhône-Alpes, seuls 19 % des logements ont un impact sur l'effet de serre des catégories A à C. Cet indicateur atteint 23 % en France métropolitaine.

Pour en savoir plus

- Site internet DREAL : <http://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr/publications-a4610.html>
- Cette publication : Les analyses n°20 : Le parc locatif social en Auvergne-Rhône-Alpes, situation au 1er janvier 2015
- Indicateurs par département : Cahier statistique n°20 : Le parc locatif social en Auvergne-Rhône-Alpes, situation au 1er janvier 2015
- 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° 696, novembre 2015, Le parc locatif des bailleurs sociaux au 1er janvier 2015
- 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. Le nombre de ménage est issu du recensement de l'INSEE 2012

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) auxquels 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 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. 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
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 :
Stéphanie GEREMY,
Bernard TRANCHAND

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

Imprimé par DREAL
Auvergne-Rhône-Alpes

ISSN 2427-5891
Mars 2016

© DREAL 2016