

Le parc locatif social en Rhône-Alpes

Situation au 1^{er} janvier 2013

Au 1^{er} janvier 2013, le parc locatif des bailleurs sociaux compte 451 200 logements en Rhône-Alpes, en progression de 1,4 % sur un an, soit 6 300 logements supplémentaires.

Parmi ces logements, 436 600 sont présents sur le marché de la location, 8 300 sont en attente de travaux ou de démolition, 2 100 sont pris en charge par des associations et les 4 300 restants sont des logements fonctionnels ou occupés contre indemnités.

Entre le 2 janvier 2012 et le 1^{er} janvier 2013, 8 580 logements ont été mis en service. Parallèlement, 3 020 logements sont sortis du parc, 1 510 ont été démolis, 1 160 ont été vendus à l'occupant, 350 ont changé d'usage ou ont été restructurés.

Au 1^{er} janvier 2013, la proportion de logements vacants (3,0 %) est en baisse par rapport à l'année précédente. Le taux de vacance de plus de trois mois s'élève à 1,4 %. En 2012, 10,8 % des logements ont fait l'objet d'un emménagement, non compris les emménagements dans des logements nouvellement mis en service au cours de l'année.

Augmentation de 1,4 % du parc locatif des bailleurs sociaux en 2012

En 2012, le parc locatif rhônalpin des bailleurs sociaux progresse de 1,4 %, soit un peu moins que dans l'ensemble de l'Hexagone (1,6 %). Le nombre de logements augmente dans tous les départements de la région, de manière très sensible dans la Drôme (+2,1 %) et en Haute-Savoie (+2,8 %), plus faiblement dans la Loire (+0,7 %) et en Savoie (+0,4 %).

Les logements conventionnés représentent 94,8 % des logements en Rhône-Alpes, un pourcentage supérieur à celui du niveau national (90,8 %). La part des logements conventionnés dépasse 95 % dans tous les départements de Rhône-Alpes sauf le Rhône où elle n'atteint que 91,0 %.

Un logement social sur cinq est situé en zone urbaine sensible (19,9 %), soit un peu moins que dans l'ensemble de l'Hexagone (23,2 %). Ce pourcentage varie fortement suivant les départements rhônalpins, de moins de 11 % dans l'Ain, l'Ardèche, la Loire et la Haute-Savoie à plus de 25 % dans la Drôme et le Rhône.

Baisse des mises en service

Entre le 2 janvier 2012 et le 1^{er} janvier 2013, 8 580 logements ont été mis en service en Rhône-Alpes, soit 1,9 % du parc locatif des bailleurs sociaux, un pourcentage identique à celui du niveau national.

La part des logements mis en service dans l'ensemble du parc locatif social a été plus importante dans la Drôme et en Haute-Savoie et plus faible en Isère, dans la Loire et en Savoie.

En 2012, 87 % des nouvelles mises en location rhônalpines ont été constituées de logements neufs. La part du neuf dans les mises en location a été identique en Rhône-Alpes à celle du

niveau national. L'essentiel des mises en services de logements neufs a été constitué de logements construits directement par les organismes (64 % des mises en service 2012 en Rhône-Alpes). Les bailleurs sociaux rhônalpins ont largement eu recours à la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) qui a représenté 22 % des mises en service 2012 en Rhône-Alpes contre 16 % en France. Les autres mises en service ont été réalisées dans le cadre d'acquisitions dans de l'ancien avec ou sans travaux (6 et 8 % des mises en service). La construction par les organismes a représenté une partie particulièrement significative des mises en service 2012 en Ardèche et dans la Drôme. Les acquisitions de neuf en VEFA ont été davantage mises en œuvre dans l'Ain, l'Isère et la Haute-Savoie. Les autres départements ont procédé à de nombreuses acquisitions dans de l'ancien, souvent avec des travaux de réhabilitation dans la Loire, fréquemment sans travaux dans le Rhône et la Savoie.

Le prêt locatif à usage social (PLUS) reste le mode de financement privilégié avec 64 % des mises en service, plus encore en Rhône-Alpes qu'en France (57 %). Les logements les plus sociaux, financés en prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI), ont représenté 17 % des mises en service 2012, soit un peu moins qu'au niveau national (20 %). Les financements en prêt locatif social (PLS), davantage orientés vers la mixité sociale, ont constitué 8 % des mises en service 2012 (10 % en France). Les PLUS ont été particulièrement mobilisés dans l'Ain, la Drôme et la Savoie où ils ont représenté trois mises en service sur quatre. Les PLAIs ont été très utilisés en Ardèche, dans la Drôme et la Loire. Les logements financés en PLS ont été plus fréquents dans l'Ain, le Rhône et la Haute Savoie.

Les mises en services ont concerné principalement des logements appartenant aux entreprises sociales pour l'habitat (ESH) (42 %), devant les organismes publics de l'habitat (OPH) (37 %).

La structure du parc locatif social par département Rhône-Alpes, 1^{er} janvier 2013

		Ain	Ardèche	Drôme	Isère	Loire	Rhône	Savoie	Haute- Savoie	Rhône- Alpes
Nombre de logements		40 108	12 667	25 902	83 091	57 890	159 170	31 513	40 907	451 248
Evolution 2012-2013		1,8	1,3	2,1	1,4	0,7	1,4	0,4	2,8	1,4
dont proposés à la location		38 998	12 162	24 899	81 073	55 645	153 561	30 626	39 625	436 589
dont conventionnés (%)		97,6	97,5	98,7	97,3	96,5	91,0	96,2	95,6	94,9
dont collectifs (%)		82,8	86,9	84,4	88,7	93,1	96,6	93,8	97,1	92,4
selon la catégorie de propriétaire (%)	Offices publics d'HLM	59,5	46,0	80,5	49,7	57,3	48,5	80,4	40,5	54,1
	Entreprises sociales pour l'habitat	9,8	45,4	13,9	40,6	37,8	39,4	4,3	48,3	33,8
	Sociétés d'économie mixte	28,6	2,4	0,0	8,8	0,0	10,4	12,8	9,5	9,7
selon le nombre de pièces (%)	1 ou 2 pièces	24,4	19,1	19,6	23,0	26,3	26,0	27,6	25,6	24,8
	3 ou 4 pièces	67,1	72,9	70,1	66,7	62,9	65,3	65,4	66,7	66,0
	5 pièces ou +	8,5	8,0	10,4	10,3	10,8	8,7	7,0	7,8	9,1
selon l'année de construction (%)	avant 1950	1,8	3,8	4,1	3,6	9,0	10,1	4,3	0,7	6,2
	entre 1950 et 1969	21,7	34,6	30,8	23,2	38,1	28,5	22,8	18,1	27,1
	entre 1970 et 1989	39,2	30,4	30,9	43,8	34,6	34,3	40,0	35,0	36,7
	entre 1990 et 1999	15,7	10,1	13,1	14,5	9,1	11,9	18,6	20,8	13,6
	entre 2000 et 2009	14,2	15,9	13,4	10,8	5,6	10,3	10,0	17,3	11,1
	depuis 2010	7,4	5,2	7,7	4,2	3,6	4,9	4,3	8,0	5,2
selon l'année de mise en service	2008	764	269	435	1 505	659	2 802	337	810	7 581
	2009	899	227	575	1 808	606	2 621	646	1 203	8 585
	2010	1 175	335	758	1 760	794	3 117	515	925	9 379
	2011	1 070	264	785	1 758	909	3 777	623	1 538	10 724
	2012	930	188	728	1 743	843	2 997	342	991	8 762
selon le financement initial (%)	PLUS PLA	42,4	40,3	42,8	43,4	4,0	27,8	43,9	44,7	36,1
	PLAI	3,1	4,0	5,4	6,2	0,0	3,2	3,2	2,9	4,0
	PLS	6,4	1,8	1,6	3,3	29,8	6,9	2,8	6,8	4,8
Loyer moyen (€/m ²)		5,4	4,8	5,1	5,8	4,8	5,9	5,7	5,9	5,6

Source : SOeS-DREAL, RPLS

Une vacance plus faible qu'au niveau national

Au 1^{er} janvier 2013, 3,0 % des logements sociaux sont vacants, un pourcentage inférieur de 0,2 point à celui de l'année précédente. La vacance est plus faible en Rhône-Alpes que dans l'ensemble de l'Hexagone (3,2 %). Une partie de la vacance, de très courte durée, est liée à la mobilité et s'explique par la période d'inoccupation accompagnant automatiquement les changements d'occupants. En revanche le développement d'une vacance prolongée reflète une forme d'inadaptation du parc à la demande résidentielle des ménages éligibles. 1,4 % des logements sociaux de Rhône-Alpes sont vacants depuis plus de trois mois au 01/01/13, un chiffre inférieur à celui de la France métropolitaine (1,7 %). C'est en Ardèche, dans la Loire et en Savoie que la vacance est la plus forte, et dans le Rhône et la Haute-Savoie qu'elle est la moins élevée.

Sur l'année 2012, le taux de mobilité s'élève à 10,8 %, soit un niveau très proche de celui de l'année précédente (11,0 %), supérieur à celui de la France métropolitaine (10,0 %). Un taux de mobilité élevé traduit une plus grande ouverture du parc social aux ménages qui en sont exclus. C'est dans l'Ain, l'Ardèche et l'Isère que le parc social se renouvelle le plus, alors que la fluidité est moindre dans le Rhône et en Haute-Savoie.

En 2012, une augmentation des loyers plus modérée qu'en 2011

Au 1^{er} janvier 2013, le loyer s'élève en moyenne à 5,59 € par mètre carré habitable dans le parc locatif des bailleurs sociaux. Entre 2012 et 2013, les loyers progressent de 1,6 %, en ralentissement par rapport à l'année précédente (+ 3,3 % entre 2011 et 2012). Les loyers sont particulièrement élevés en Rhône-Alpes, le loyer moyen des régions de province s'établissant à 5,36 €/m², loin toutefois derrière l'Île-de-France (6,70 €/m²).

En Rhône-Alpes, les loyers sont plus élevés en Isère, dans le Rhône et les deux Savoie, et plus faibles en Ardèche, Drôme et Loire.

Les loyers moyens des logements conventionnés sont inférieurs en moyenne de 2,0 €/m² à ceux du parc régional non conventionné. Les logements non conventionnés sont en effet moins encadrés que les logements conventionnés, d'où une dispersion des loyers moyens très importante dans ce parc.

Les montants des loyers varient également selon les modes de financement initiaux des logements, de 5,4 €/m² pour les logements financés à l'aide de PLAI à 7,8 €/m² pour ceux pour lesquels le PLS a été mobilisé.

Les entrées et les sorties dans le parc locatif par département Rhône-Alpes, 1er janvier 2013

		Ain	Ardèche	Drôme	Isère	Loire	Rhône	Savoie	Haute-Savoie	Rhône-Alpes
Taux de vacance (%)		2,6	5,3	3,3	3,1	5,0	2,2	4,7	1,0	3,0
Taux de vacance de plus de trois mois (%)		1,2	3,0	1,3	1,3	3,4	0,7	3,0	0,2	1,4
Taux de mobilité (%)		12,4	12,5	10,9	11,8	11,3	9,9	11,6	9,1	10,8
Mises en service du 02/01/12 au 01/01/13	nombre de logements	884	237	752	1 351	861	3 092	348	1 055	8 580
	dont neufs (%)	98,0	81,9	93,9	92,7	82,3	77,5	81,3	97,3	86,6
	dont conventionnés (%)	95,0	96,2	99,3	72,2	90,7	73,1	100,0	99,9	84,3
	total	217	88	269	350	479	1 187	354	72	3 016
Sorties du parc (nombre de logements)	dont démolis	43	38	157	68	275	595	313	21	1 510
	dont changement d'usage	22	8	8	43	82	179	1	7	350
	dont vendus	152	42	104	239	122	413	40	44	1 156

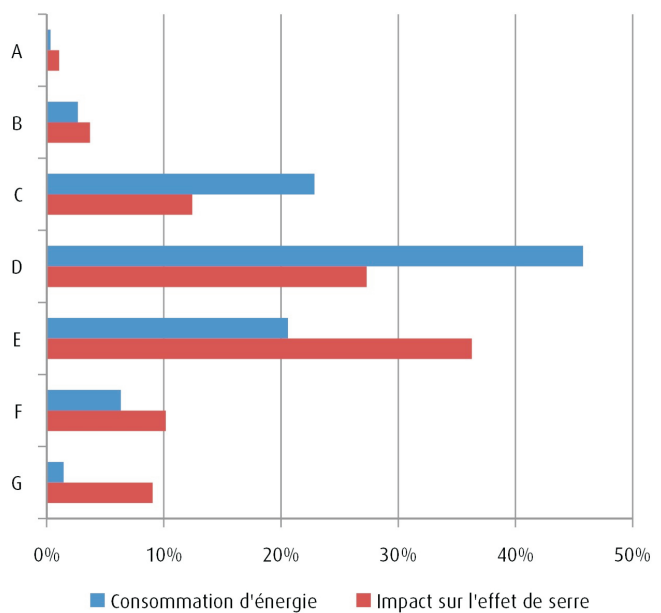
Source : SOeS-DREAL, RPLS

Des logements moins économes énergétiquement en Rhône-Alpes

Au 1er janvier 2013, le diagnostic de performance énergétique a été réalisé dans 55 % des logements de Rhône-Alpes, un chiffre identique à celui de l'ensemble de l'Hexagone. Plus des deux tiers des logements sociaux des bailleurs ont fait l'objet d'un DPE dans l'Ain et les deux Savoie, contre un quart dans la Drôme et l'Isère. Mais 12 % des logements sociaux ayant fait l'objet d'un DPE en Rhône-Alpes n'étant ventilé dans aucune classe de consommation d'énergie, l'information sur le diagnostic n'est en réalité existante que pour 48 % des logements. Les logements sociaux de Rhône-Alpes consomment davantage que ceux de la moyenne des régions de Métropole. 26% seulement 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 32 % en France. En revanche près de la moitié des logements (46 %) se situent dans la classe D, standard pour 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 dépensiers, des classes E d'avant le choc pétrolier ou chauffés à l'électricité, mais aussi F, voire G, représentent 28 % des logements en Rhône-Alpes, un chiffre très proche de celui de l'ensemble de l'Hexagone (27 %). Les logements sont en moyenne plus économes dans la Loire et le Rhône, alors qu'ils consomment davantage d'énergie dans l'Ain, la Drôme, et la Haute-Savoie. Le classement selon l'impact sur l'effet de serre est plus défavorable que celui sur la consommation d'énergie. Plus de la

moitié (55 %) des logements ont un impact sur l'effet de serre relevant des catégories E, F et G, lesquelles concernent 49 % des logements sociaux dans l'ensemble de l'Hexagone.

Les logements sociaux selon le diagnostic de performance énergétique Rhône-Alpes, 1er janvier 2013



Source : SOeS-DREAL, RPLS

Pour en savoir plus

- Chiffres et statistiques, observations et statistiques, Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie (MEDDE), Commissariat général au développement durable, Service de l'observation et des statistiques

- N°482, janvier 2014, Le parc locatif des bailleurs sociaux au 1er janvier 2013

- Cahiers statistiques et bases de données territoriales sous :

<http://www.rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr/les-analyses-r360.html>

La densité du parc locatif des bailleurs sociaux Rhône-Alpes, 1er janvier 2013

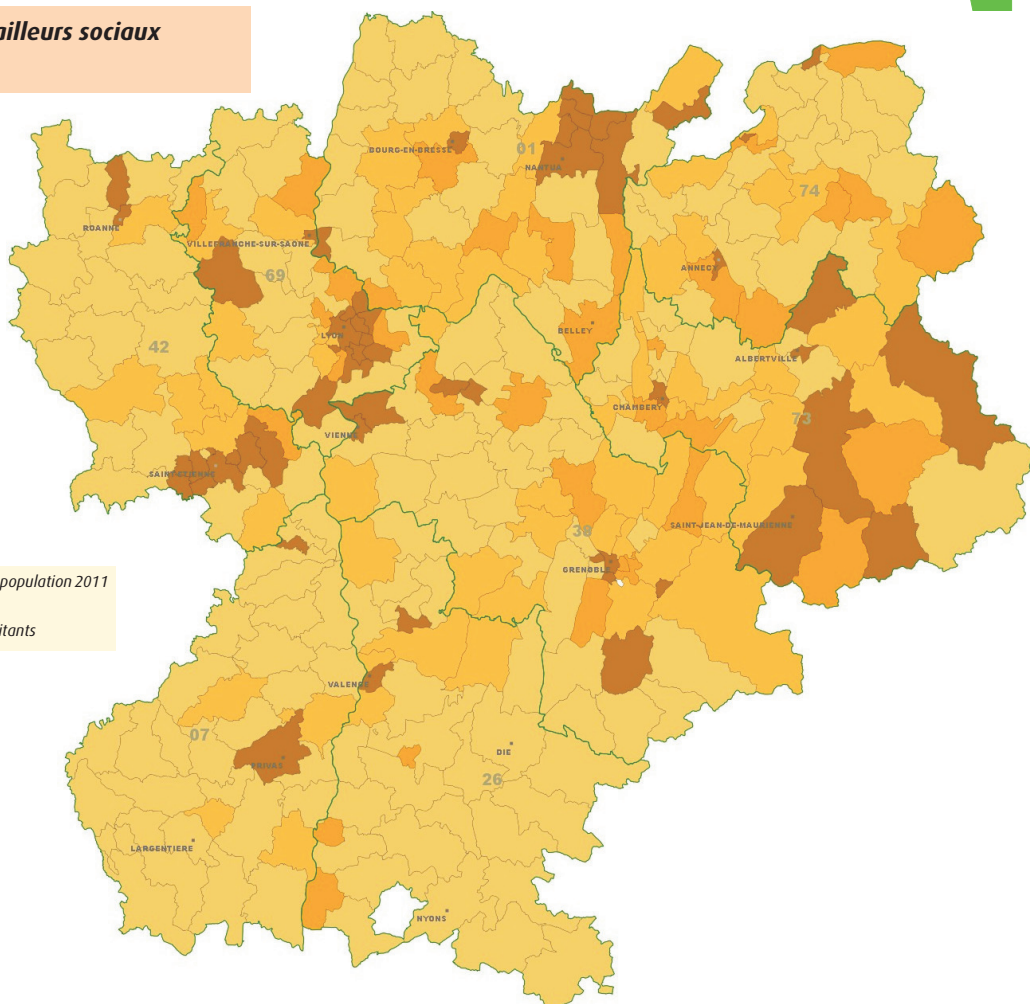
Légende

- moins de 40 ‰
- de 40 ‰ à moins de 60 ‰
- de 60 ‰ à moins de 80 ‰
- 80 ‰ et plus

Source : SOeS-DREAL, RPLS, INSEE recensement de la population 2011

Fond IGN BDCARTO

Unité : nombre de logements sociaux pour 1000 habitants



Note explicative

Instauré 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 répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux est géré par le service de l'observation et des statistiques (SOeS) du Commissariat général au développement durable (CGDD) du Ministère de l'Écologie, du Développement durable, et de l'Énergie (MEDDE).

Le contenu et les modalités de communication des informations du répertoire sont définis par le décret n° 2009-1485 du 2 décembre 2009 et l'arrêté du 2 octobre 2012.

Le répertoire contient pour chaque logement ordinaire des données essentielles, structurelles et conjoncturelles. La transmission de ces informations incombe au propriétaire des logements locatifs.

Les bailleurs sociaux concernés sont :

- Les organismes d'habitations à loyer modéré visés à l'article L. 411-2 du CCH ;
- les sociétés d'économie mixte visées à l'article L. 481-1 ;
- l'établissement public de gestion immobilière du Nord-Pas-de-Calais et la société anonyme Sainte Barbe ;
- l'association foncière logement mentionnée à l'article L. 313-34 ou les sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association ;
- les organismes bénéficiant de l'agrément prévu à l'article L. 365-2.

Ces organismes déclarent tous les logements locatifs sur lesquels ils sont titulaires d'un droit réel immobilier (pleine propriété, bail emphytéotique, bail à réhabilitation, bail à construction) ou dont ils ont l'usufruit.

La transmission des informations est obligatoire. A partir de l'exercice au 01/01/2012, tous les bailleurs sont concernés par cette collecte.

Quelques définitions :

- 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.
- Nouvelles mises en service : ensemble des logements mis en service entre le 2 janvier 2012 et le 1er janvier 2013. 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 rotations au cours d'une même année ne sont pas mesurées. Un logement est considéré comme ayant fait l'objet d'un emménagement si le bail est en cours au 1er janvier 2013 et a pris effet dans le courant de l'année 2012.
- Logements vides : logements non occupés et non proposés à la location, car en cours ou en attente de travaux, de démolition ou de vente.
- 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
- Organismes bailleurs : OPH : organisme public de l'habitat ; ESH : entreprise sociale pour l'habitat ; SEM : société d'économie mixte
- 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 Rhône-Alpes
Service Connaissance,
Autorité Environnementale,
Développement Durable

Adresse postale :
DREAL 69453 LYON CEDEX 06
Téléphone : 04 26 28 67 60
Courriel :
ds.caedd.dreal-rhone-alpes
@developpement-durable.gouv.fr

Directrice de publication :
Françoise NOARS

Rédaction :
Yves POTHIER

Réalisation :
Stéphanie GEREMY,
Bernard TRANCHAND

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

Imprimé par DREAL Rhône-Alpes

ISSN 1268-953X
-SIRD septembre 2014

©DREAL 2014