

Le parc locatif social en Champagne-Ardenne au 1er janvier 2011

Premières données du répertoire du parc locatif social

Février
2012

Au 1er janvier 2011, le parc locatif social de la région Champagne-Ardenne compte 141 320 logements sociaux, soit 24% des résidences principales. 135 288 logements sont proposés à la location. Le parc se compose à 81,8 % de logements collectifs. Près de 20% des logements ont été construits après 1990. 4,6 % des logements proposés à la location sont vacants. La durée moyenne d'occupation des logements est de 7 ans et 9 mois. Le loyer moyen au m² (2,86 €/m² de surface corrigée) est légèrement inférieur à la moyenne nationale.

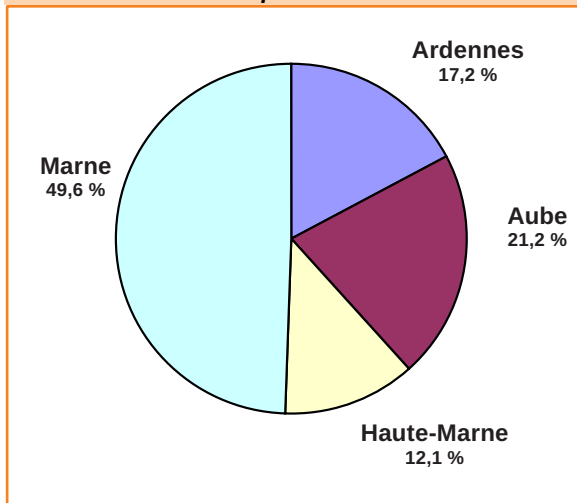
Un logement champardennais sur cinq est un logement social

Au 1er janvier 2011, la région Champagne-Ardenne compte 141 320 logements sociaux, soit 3,1% du parc national. Parmi ceux-ci, 135 288 sont loués ou proposés à la location, soit plus de 96% du parc. Les autres logements sont laissés vides, en attente de travaux ou occupés avec ou sans contre partie (logement du gardien, agence...). Rapporté à l'ensemble du parc de logements, le parc social de la région représente 20 % du parc total de logements et une résidence principale sur quatre. Au cours de l'année 2010, 1 666 logements ont été mis en service, 1 184 sont sortis du parc, 736 ont été démolis et 332 vendus. Près de 13% des logements ont fait l'objet d'un emménagement. Avec 105,6 logements sociaux pour 1000 habitants, la Champagne-Ardenne se place au 1er rang national en terme de densité du parc social. Elle dépasse la région Ile-de-France de 3 logements pour 1 000 habitants et le Nord-Pas-de-Calais de 7 logements pour 1 000 habitants, région à forte tradition de logement social. La Marne, département le plus peuplé de la région,

abrite près de 50% du parc social régional. Avec 123,7 logements pour 1 000 habitants, elle est le premier département de la région et le deuxième de France juste après la Seine-Saint-Denis. Cette densité atteint 99 logements pour 1 000 habitants dans l'Aube, 91 dans la Haute-Marne et 86 dans les Ardennes. 30% des communes de la région ont au moins un logement social mais seulement 10 communes concentrent près de 67% du parc régional. 56% des résidences principales de la commune de la Chapelle-Saint-Luc sont des logements sociaux, soit la part la plus élevée de la région.

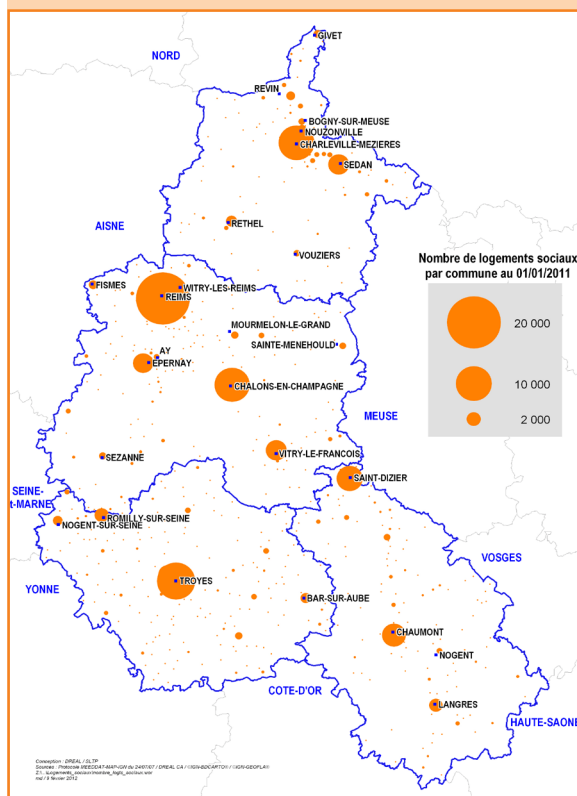
OBSERVATION ET STATISTIQUES
Le logement en chiffres

La Marne concentre la moitié du parc social champardennais



Source : DREAL Champagne-Ardenne, RPLS

Localisation du parc



Source : DREAL Champagne-Ardenne, RPLS

Des logements en majorité collectifs et de taille moyenne

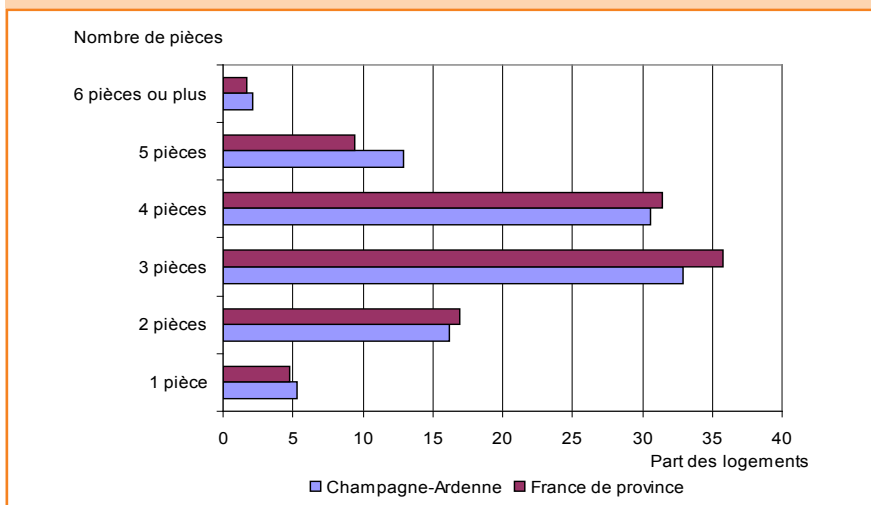
Le parc social champardennais se compose à 81,6% de logements collectifs, valeur proche de la

moyenne hors Ile-de-France (81,8%). L'Aube présente le taux le plus fort de logement individuels (22,5%) alors que

la Haute-Marne comptabilise la part la plus élevée de logements collectifs (83,6%). Avec 63,5 % de logements de 3 et 4 pièces, la Champagne-Ardenne est la région de France qui possède la plus faible proportion de logements de taille moyenne. C'est aussi, avec la région du Nord-Pas-de-Calais, celle qui possède le plus fort taux de logements de grande taille, soit 15% du parc social. La part des petits logements (21,5%) est similaire à la moyenne nationale hors Ile-de-France (21,7%).

L'Aube concentre le plus de logements de 1 et 2 pièces, soit plus de 25% de son parc alors que la Marne abrite la plus forte part de logements de 5 pièces et plus, soit plus de 17% de son parc.

Plus de grands logements en Champagne-Ardenne



Source : DREAL Champagne-Ardenne, RPLS

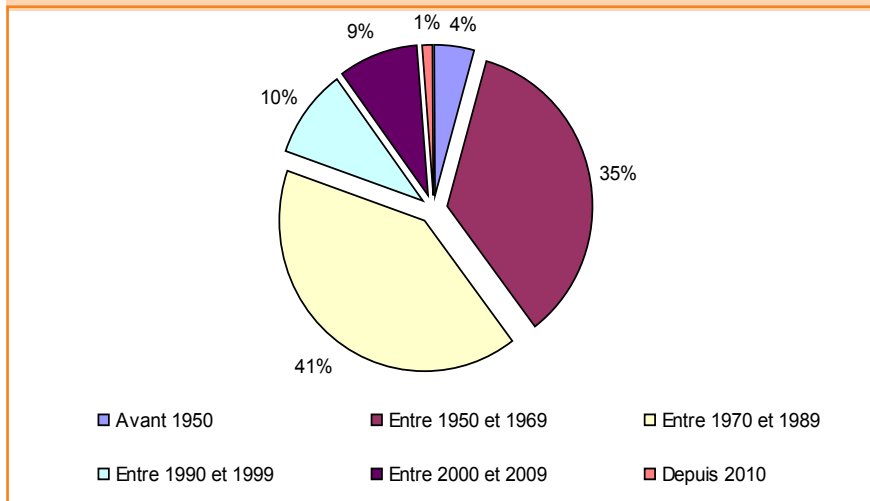
Plus de 60 % des logements construits après 1970

Les logements sociaux de la région ont été à plus de 95% construits après 1950, 35% ont été construits entre 1950 et 1969 et plus de 40 % des logements entre 1970 et 1989.

L'Aube présente le plus grand nombre de logements construits avant 1950, soit 9,9% de son parc. Ce taux n'est que de 3% dans la Marne. 10% des logements ont été construits depuis

2000; 44,6% d'entre-eux sont des logements individuels et plus de 1 logement social sur 2 construit depuis cette date se situe dans la Marne. Sur les 5 dernières années, 11 386 logements ont été mis en location, soit 8,1% du parc. 65,2% d'entre-eux sont des 3 ou 4 pièces alors que ce type de logement représente 63,5% du parc social total. Durant cette même période, la part des 1 et 2 pièces mis en location est de 17,2% alors qu'ils représentent plus de 21% de l'ensemble du parc. Le taux de logements de grande taille mis en service (5 pièces et plus) est de 17,6%, soit 2,5 points de plus que la part de ces logements dans le parc total. La tendance récente est donc de construire plus de logements de moyenne et grande taille (3 pièces et plus) et moins de logements de petite taille (1 ou 2 pièces) alors que la taille moyenne des ménages se réduit.

10 % des logements construits après 2000



Source : DREAL Champagne-Ardenne, RPLS

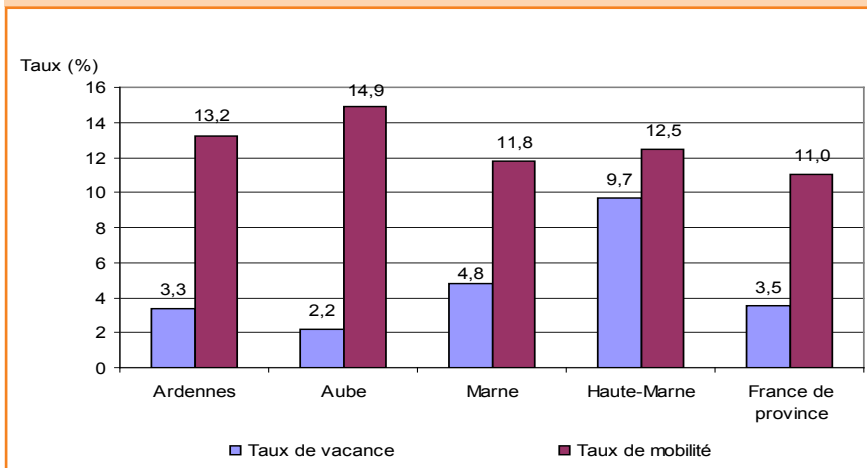
Taux de vacance* et de mobilité supérieurs à la moyenne

Avec 4,6% de logements sociaux vacants, la Champagne-Ardenne apparaît particulièrement touchée par le phénomène de la vacance. Elle se situe en 5ème position, derrière le Limousin (6,4%), la Bourgogne (6,4%), la Franche-Comté (6,3%) et la région Centre (5%). La vacance

touche principalement les logements collectifs (93% des logements vacants) contre 7% des logements individuels. La Haute-Marne détient le record national, avec 9,7% de vacance, soit 6,5 points de plus que le taux national (3,2%). L'Aube présente le taux de vacance le plus faible de la

région (2,2%). Ces taux de vacance élevés peuvent s'expliquer par une abondance de l'offre locative sociale alors que la région est en décroissance démographique. En 2010, le taux de rotation dans le parc social de la région Champagne-Ardenne est de 12,8%, soit 17 066 logements qui ont changé d'occupants au cours de cette année. Le parc collectif est plus fluide, avec un taux de mobilité de 13,7% contre 8,8% pour le parc individuel. La durée d'occupation moyenne des logements est de 7 ans et 9 mois, soit 2 ans et demi de moins que la moyenne nationale, ce qui place la région à la 16ème place en terme de durée d'occupation, entre la région Centre et la région Limousin. Au niveau départemental, les taux de mobilité des quatre départements sont largement supérieurs à la moyenne nationale. Paradoxalement l'Aube, qui possède le plus faible taux de vacance, présente le taux de mobilité le plus élevé de la région.

La Haute-Marne se distingue par une forte vacance



Source : DREAL Champagne-Ardenne, RPLS

* Cf. définitions

Malgré l'importance du parc social, les loyers sont peu inférieurs à la moyenne nationale

Au 1er janvier 2011, le loyer moyen en Champagne-Ardenne est de 2,86 €/m² de surface corrigée. La région se place ainsi au 16ème rang national, juste devant les régions Basse-Normandie et Centre. C'est en Auvergne que les loyers sont les plus faibles, soit

2,73 €/m². A l'opposé, la région Ile-de-France affiche naturellement les loyers les plus élevés, soit 3,54 €/m². La moyenne France de province s'établit à 2,94 €/m². Pour 70% des logements de la région, le loyer est déterminé par rapport à la surface

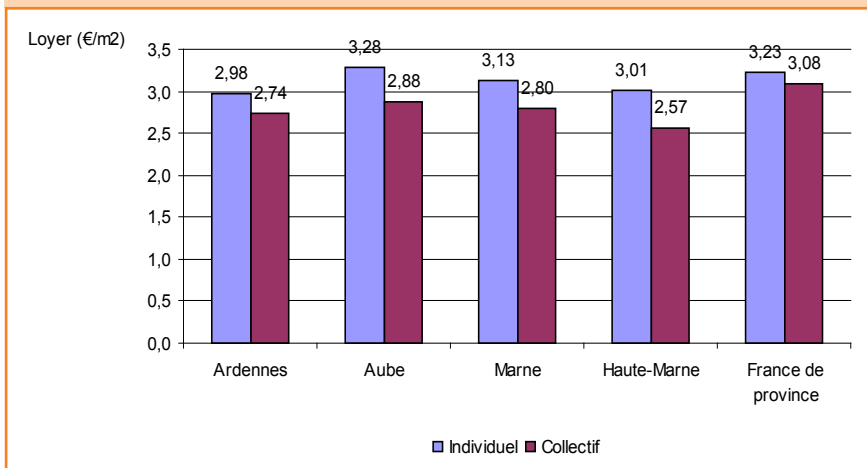
corrigée du logement. Rapporté à la surface habitable, le loyer moyen est de 4,51 €/m². Ainsi, le loyer moyen d'un appartement de 2 pièces est de 232€ dans la région et celui d'un 4 pièces de 322€.

Au niveau départemental, les loyers sont inversement proportionnels au taux de vacance. L'Aube affiche le loyer le plus élevé de la région, soit 2,96 €/m² de surface corrigée. A l'inverse les loyers les plus faibles sont observés dans le département de la Haute-Marne avec en moyenne 2,67 €/m².

Les loyers sont plus élevés en individuel qu'en collectif : l'écart en Champagne-Ardenne est de 0,35 €/m², valeur proche de l'écart en France de province : 0,34 €/m².

Par ailleurs, le loyer par m² est d'autant plus élevé que la surface est faible; ainsi le loyer par m² d'un T1 est supérieur de 2,1% à celui d'un T2 et de 3,2% à celui d'un T3.

Le département de l'Aube affiche les loyers les plus élevés de la région



Source : DREAL Champagne-Ardenne, RPLS

Mohamed MEKKI

Méthodologie

Le répertoire du parc locatif des bailleurs sociaux (RPLS) a été mis en place en 2011. Il succède à l'enquête sur le parc locatif social (EPLS) qui a été réalisée pour la dernière fois en 2010. Cette évolution s'accompagne notamment d'un changement du champ des organismes et des logements.

Les bailleurs sociaux interrogés pour ce nouveau répertoire sont définis par l'article L. 411-10 du code de la construction et de l'habitation (CCH). Il s'agit notamment des organismes HLM, des sociétés d'économie mixte visées à l'article L. 481-1 du CCH et des organismes bénéficiant de l'agrément prévu à l'article L. 365-2 du CCH. Ces bailleurs doivent déclarer l'ensemble des logements ordinaires dont ils ont la pleine propriété ou sur lesquels ils ont un bail emphytéotique, à construction ou à réhabilitation, ou dont ils ont l'usufruit au 1er janvier de l'année de collecte ou au 1er janvier de l'année précédente. Sont toujours exclus les logements foyers, les foyers de travailleurs et les résidences sociales. Les logements mis en service au 1er janvier de l'année de collecte sont pris en compte dans les résultats. Les informations nécessaires à l'alimentation et à la mise à

jour du répertoire sont fournies par les bailleurs logement par logement alors que pour l'enquête EPLS, les réponses de la plupart des bailleurs portaient sur des ensembles de logements situés à la même adresse et ayant fait l'objet d'un même financement initial. Les bailleurs ont l'obligation de fournir chaque année les renseignements nécessaires à l'alimentation du répertoire.

En 2011, seuls les bailleurs de plus de 1000 logements avaient obligation d'alimenter le répertoire.

En Champagne-Ardenne, le taux de réponse de l'enquête 2011 est de 99,7% puisque un seul bailleur de moins de 1000 logements n'a pas répondu. Les résultats publiés quant au volume du parc portent cependant sur l'ensemble des bailleurs. Les éléments relatifs aux caractéristiques du parc correspondent aux répondants.

Définitions

- **Taux de vacance** : part des logements vacants parmi les logements locatifs proposés à la location. Dans RPLS on ne distingue plus la vacance courte de celle supérieure à trois mois; seule la vacance totale est disponible.
- **Taux de mobilité** : part des logements ayant changé d'occupants. C'est le rapport du nombre de logements ayant changé d'occupants au 01/01/N et le nombre de logements en location depuis un an ou plus au 01/01/N. Cet indicateur permet d'évaluer la fluidité et la pression du parc.
- **Surface corrigée** : surface habitable corrigée par un certain nombre de coefficients relatifs à l'entretien général de l'immeuble, la situation, l'emplacement, l'environnement, les éléments de confort et l'équipement du logement.

Direction Régionale
de l'Environnement,
de l'Aménagement
et du Logement
Champagne-Ardenne

Service Logement,
Territoires et
Planification
40 boulevard Anatole
France

BP 80556

51022 Châlons-en-
Champagne cedex