

Le parc locatif social en Champagne-Ardenne au 1er janvier 2012

Au 1er janvier 2012, la région Champagne-Ardenne compte 142 626 logements sociaux, soit une progression de 0,9% en un an. Cette évolution est inférieure à la moyenne nationale (+1,7%) mais la part des logements sociaux dans les résidences principales (24%) est une des plus élevées de France.

Le taux de vacance est de 4,8%, soit 413 logements vacants de plus en un an ; le taux de mobilité s'élève à 13% contre 12,8% au 1er janvier 2011. 2 801 logements ont été mis en service en 2011, dont 1 509 dans le seul département de la Marne. Le volume des ventes reste très faible, seul 439 logements ont été vendus en 2011.

Le loyer moyen par m² de surface habitable est de 4,96 €/m².

Progression du parc locatif social de 0,9% en 2011

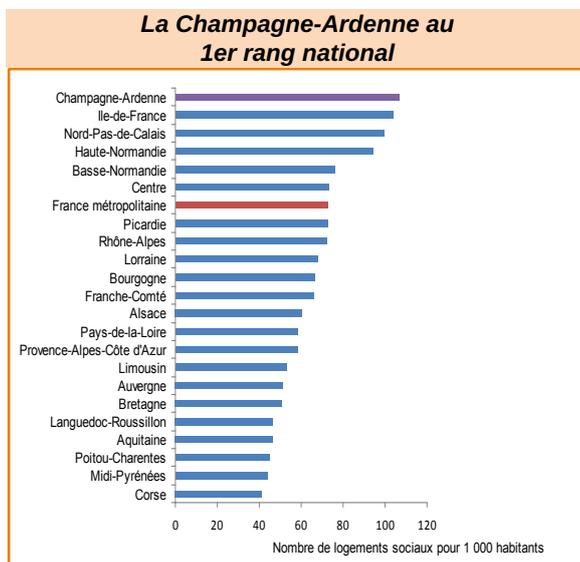
Au 1er janvier 2012, la région Champagne-Ardenne compte 142 626 logements sociaux, soit 1 306 unités de plus qu'au 1er janvier 2011. 97% des logements sont offerts à la location et 3 % sont vides. Les logements vides, non proposés à la location, sont soit en attente de travaux, soit en cours de réhabilitation, soit en attente de démolition ou de vente, et ne sont donc pas considérés comme vacants. En 2011, 1923 logements sont sortis du parc dont 439 ont été vendus. Les autres logements ont été démolis ou ont changé d'usage.

Le département de la Marne affiche la plus forte progression du parc social (1,2%), l'augmentation est de 1,1% dans les Ardennes, de 0,5% dans l'Aube et 0,2% en Haute-Marne. La répartition par département reste stable : le département de la Marne concentre à lui seul près de la moitié du parc régional, l'Aube 21%, les Ardennes 17% et la Haute-Marne 12%.

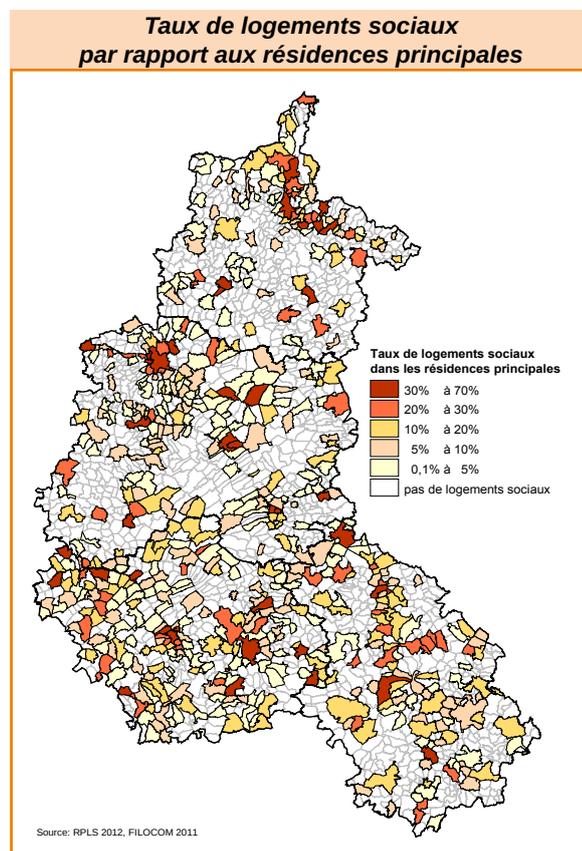
Le parc social champardennais représente 24,1% des résidences principales. La région se situe juste derrière le Nord-Pas-de-Calais (24,4%) et l'Île-de-France (24,7%). La moyenne France métropolitaine est de 15%. Au niveau départemental, avec une part de 28,4%, la Marne reste l'un des trois départements

français les plus dotés en logements locatifs sociaux avec la Seine-Saint-Denis (36,1%) et le Val-de-Marne (29,8%). Les autres départements de la région présentent également une part supérieure à la valeur moyenne des départements métropolitains (14,2%) : 22,2% pour l'Aube, 20,6% pour la Haute-Marne et 20,1% pour les Ardennes.

Rapportée à la population, la densité du parc social en Champagne-Ardenne est de 106,6 logements pour 1000 habitants. Elle a progressé de 1,3 points par rapport au 1er janvier 2011. Elle dépasse la région Île-de-France (103,8 logements pour 1 000 habitants) et le Nord-Pas-de-Calais (99,8 logements pour 1 000 habitants).



Source : DREAL Champagne-Ardenne, RPLS 2012



Source : DREAL Champagne-Ardenne, RPLS 2012, FILOCOM 2011

Plus de logements de grande taille qu'au niveau national

La répartition du parc social de la région Champagne-Ardenne en fonction du nombre de pièces est caractérisée par un taux élevé de logements de grande taille. La région compte 15% de logements de 5 pièces et plus contre 10,5% en France de province. Ces logements représentent 17,6% du parc marnais.

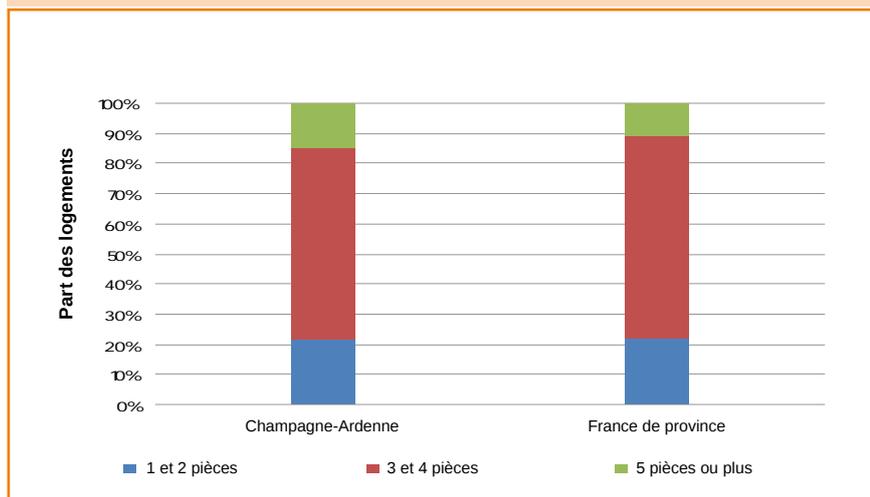
A l'opposé, l'Aube est le département de la région qui présente le plus fort taux de logements de type 1 ou 2 pièces, soit plus de 25%. Cette part est de 21,5% en Champagne-Ardenne. Toutefois, la tendance est à la progression des logements de petite taille et à la diminution des logements de 5 pièces et plus. Les logements de

petite taille représentent 25,8% du parc construit en 2011 contre 11,5% pour les logements de grande taille. La production des logements de taille moyenne (3 et 4 pièces) est restée stable.

Les logements collectifs forment l'essentiel du parc social de la région (81% du parc social). Cette proportion est de 83,8% en France métropolitaine et de 78,5% en France de province. Cependant, plus de 31% des logements construits par les bailleurs en 2011 sont des logements individuels, soit une part largement supérieure à la moyenne régionale (19%).

Au niveau départemental, l'Aube présente le taux de logements individuels le plus élevé de la région (plus de 23%). Celui-ci a augmenté de près d'un point depuis 2011. Il a également progressé de 2 points pour les Ardennes mais est resté stable dans la Marne et dans la Haute-Marne.

Large majorité de logements de 3 et 4 pièces



Source : DREAL Champagne-Ardenne, RPLS 2012

40% du parc construit en deux décennies

Les logements sociaux construits après 2000 en Champagne-Ardenne constituent 11% du parc social, soit un peu plus de 16 500 logements. 42% de ces logements sont de type individuels,

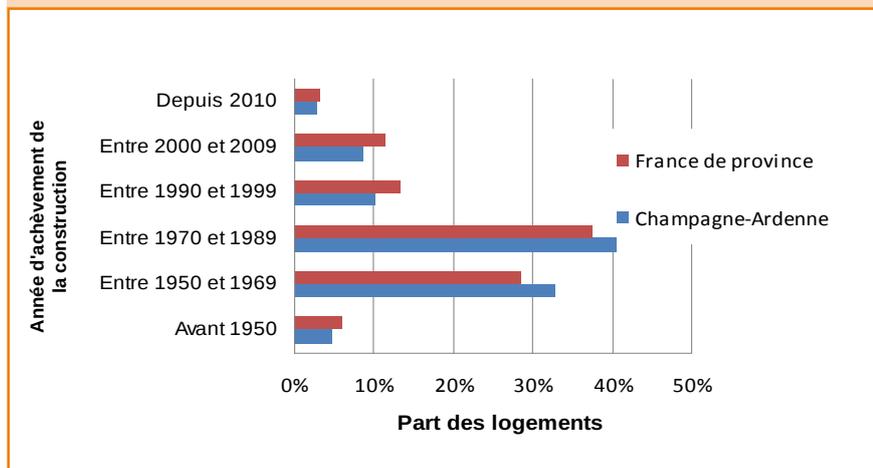
plus de 17% sont des logements de petite taille (1 et 2 pièces), 46% ont été financés à l'aide de prêts locatifs à usage social (PLUS) et 21% à l'aide de prêts plus sociaux (PLA d'intégration,

PLALM, PLATS, PLA d'insertion, PLA social et PLA ordinaire).

Le parc locatif social de la région a été construit pour plus de 73% entre 1950 et 1989 contre 65% en France métropolitaine. Depuis 1990, la construction en Champagne-Ardenne a ralenti par rapport au niveau national. Les logements sociaux construits à partir de 1990 représentent un peu plus de 21% du parc social, soit 6 points de moins que la valeur France métropolitaine (27%).

Au niveau départemental, l'Aube est le département qui compte le taux le plus élevé de logements construits avant 1950, soit près de 10%. En Haute-Marne et dans la Marne cette part ne dépasse pas 3%.

73 % du parc construit entre 1950 et 1989



Source : DREAL Champagne-Ardenne, RPLS 2012

Une légère augmentation de la vacance et de la mobilité

Au 1er janvier 2012, la Champagne-Ardenne compte 6 633 logements sociaux vacants, soit 4,8% de son parc social. Cette valeur est en hausse de 0,2 point, soit 413 logements vacants supplémentaires en 1 an.

Au niveau France de province, le taux moyen de vacance est de 3,5%. La région Champagne-Ardenne reste l'une des cinq régions les plus touchées par la vacance, après la Bourgogne (7%), le Limousin (6,7%), la Franche-Comté (6,2%) et la région Centre (5%). Les logements collectifs et de grande

taille (5 pièces et plus) sont les plus touchés (7,8% en moyenne).

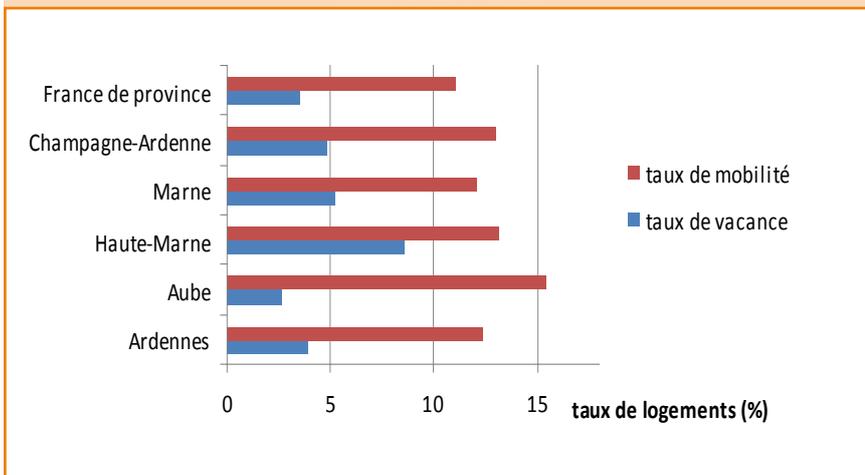
A l'échelle départementale, la Haute-Marne est le seul département de la région enregistrant une baisse de la part des logements vacants au cours de la dernière année : 8,6% en janvier 2012 contre 9,7% en janvier 2011, soit 211 logements en moins. Cette diminution est à relativiser au regard de la progression du nombre de logements vides (+ 300 unités). Par ailleurs, la Haute-Marne est le département le plus touché par la

vacance dans la région. La vacance dans les autres départements a progressé respectivement de 0,4 point dans la Marne, 0,5 point dans l'Aube et 0,6 point dans les Ardennes. L'Aube, avec un taux de vacance de 2,7%, reste le département de la région le moins touché.

Le taux de mobilité du parc social au 1er janvier 2012 s'établit à 13% ; il progresse de 0,2 point par rapport au 1er janvier 2011. En France de province, le taux de logements sociaux qui ont changé de locataires en 2011 est de 11,1%. Au niveau départemental, la mobilité dans l'Aube a progressé de 0,5 point, 0,3 point dans la Marne et 0,7 point en Haute-Marne. A l'inverse, le département des Ardennes a vu ce taux baisser de 0,8 point en une année. L'Aube, avec un taux de mobilité de 15,4%, reste le département où on déménage le plus au niveau de la région.

Rapportée à la taille et à la typologie du logement, la mobilité touche plus particulièrement les logements collectifs de petite taille. En 2011, 17,5% des logements collectifs de 1 et 2 pièces ont changé d'occupants contre 8,9 % pour les logements individuels de 5 pièces et plus.

Légère hausse de la vacance et de la mobilité entre 2011 et 2012



Source : DREAL Champagne-Ardenne, RPLS 2012

Une forte augmentation des loyers en 2011

En Champagne-Ardenne, le loyer moyen exprimé par m² de surface habitable hors charges au 1er janvier 2012 s'élève à 4,96 €/m², soit une augmentation de 3,7% en un an. La Champagne-Ardenne est la deuxième

région après la région Centre en terme d'augmentation des loyers.

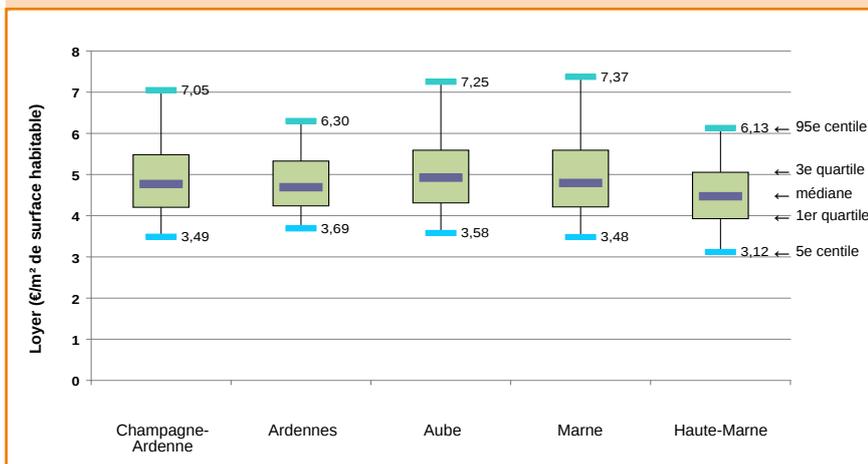
Un quart des logements affiche un loyer inférieur à 4,20 €/m² et un quart un loyer supérieur à 5,48 €/m². La région Champagne-Ardenne reste

l'une des régions où le loyer au m² est le moins cher de France. Le Limousin affiche les loyers les plus faibles (4,68 €/m²) et l'Île-de-France les plus élevés (6,64 €/m²). Le loyer moyen France de province est de 5,24 €/m².

Au niveau départemental, le loyer moyen oscille entre 4,55 €/m² en Haute-Marne et 5,10 €/m² dans l'Aube. La Marne, avec un loyer moyen de 5,03 €/m², est le département qui a connu la plus forte augmentation, +4,3 % en un an.

Le loyer moyen dans le parc individuel est de 5,13 €/m² contre 4,91€/m² dans le parc collectif. Par ailleurs, il existe une relation décroissante entre la taille du logement et le prix par m² de surface habitable. En effet le loyer par m² est d'autant plus élevé que la surface habitable est faible ; ainsi le loyer par m² d'un T1 est supérieur de 31% à celui d'un T2 et de 44% à celui d'un T3.

Forte dispersion des loyers



Source : DREAL Champagne-Ardenne, RPLS 2012

La performance énergétique des logements

Au 1er janvier 2012, le diagnostic de performance énergétique (DPE) a été réalisé dans 68% des logements, valeur nettement supérieure à la moyenne nationale (47%). 65% des logements construits avant 1970 et 77% de ceux construits entre 1970 et 1989 ont fait l'objet de ce DPE. Lorsque le DPE a été réalisé, près de la moitié des logements se situent dans la classe D en terme de consommation énergétique. Les logements énergivores (classe E, F et

G) comptent pour 37% des logements contre 26% au niveau national. Les logements classés en A et B ne représentent que 1% du parc social : ces logements sont essentiellement des logements BBC. La classe B est atteignable pour les logements rénovés.

En ce qui concerne l'impact de ces consommations sur l'effet de serre, 63% des logements émettent plus de 36 kg équivalent CO₂ par m² et

par an (classe E, F et G) contre 45% au niveau national. La majeure partie (41% du total) émet entre 36 et 55 kg équivalent CO₂ par m² et par an, soit en moyenne 4,5 tonnes par an pour un logement de 100 m².

A titre de comparaison, l'émission moyenne d'une voiture mise en circulation en 2011 et parcourant 15 000 km par an est de 2 tonnes de CO₂ (source : commission européenne).

Diagnostic de performance énergétique des logements sociaux en Champagne-Ardenne

Classe de consommation d'énergie

Logement économe	Part des logements sociaux
≤ 50 kWh A	0,1%
51-90 kWh B	0,8%
91-150 kWh C	18,1%
151-230 kWh D	44,7%
231-330 kWh E	26,7%
331-450 kWh F	8,2%
331-450 kWh F	
> 451 kWh G	1,4%
Logement énergivore	

Classe d'impact sur effet de serre

Faible émission de GES	Part des logements sociaux
≤ 6 kg A	2,1%
6-10 kg B	3,3%
11-20 kg C	8,9%
21-35 kg D	23,2%
36-55 kg E	41,6%
56-80 kg F	16,8%
> 81 kg G	4,1%
Forte émission de GES	

Source : DREAL Champagne-Ardenne, RPLS 2012

Mohamed MEKKI

Définitions

- **Densité de logements sociaux** : Nombre de logements sociaux pour 1000 habitants.
- **Taux de vacance** : part des logements vacants parmi les logements locatifs proposés à la location.
- **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 habitable** : La surface habitable d'un logement est la 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.
- **Logements vides** : logements non occupés et non proposés à la location, car en cours ou en attente de travaux, de démolition ou de vente.
- **Le diagnostic de performance énergétique (DPE)** est une évaluation qui renseigne sur la quantité d'énergie consommée par un bâtiment et évalue sa performance énergétique, ainsi que l'impact de sa consommation en termes d'émissions de gaz à effet de serre. La classe de consommation d'énergie est un indicateur allant de A (consommation faible, inférieure à 51 kilowattheures/m²) à G (consommation importante, supérieure à 450 kilowattheures/m²). La classe d'impact sur l'effet de serre est un indicateur 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).
- **GES** : gaz à effet de serre

Les chiffres clés du logement social

Ardennes



- 24 594 logements locatifs sociaux, soit 20,1% des résidences principales
- 20,1 % des résidences principales sont des logements sociaux
- 3,9% des logements sociaux sont vacants
- 5% des logements sont vides
- 12,4% des logements ont changé de locataires
- 78,9% des logements locatifs sociaux sont des logements collectifs
- 42,9% des logements sociaux ont été construits avant 1969
- 4,83 €/m² loyer moyen exprimé par m² de surface habitable
- 51,4% des logements sociaux ont un DPE
- 72,4% des logements diagnostiqués sont classés en terme de consommation d'énergie en C et D et 26,5% en E, F et G

Marne



- 70 903 logements locatifs sociaux, soit 28,4% des résidences principales
- 28,4% des résidences principales sont des logements sociaux
- 5,2% des logements sociaux sont vacants
- 1,7% des logements sont vides
- 12,1% des logements ont changé de locataires
- 83,1% des logements locatifs sociaux sont des logements collectifs
- 33,9% des logements sociaux ont été construits avant 1969
- 5,03 €/m² loyer moyen exprimé par m² de surface habitable
- 76,5% des logements sociaux ont un DPE
- 58,3% des logements sociaux sont classés en terme de consommation d'énergie en C et D et 41% en E, F et G

Aube



- 30 063 logements locatifs sociaux, soit 22,2% des résidences principales
- 22,2% des résidences principales sont des logements sociaux
- 2,7% des logements sociaux sont vacants
- 3,2% des logements sont vides
- 15,4% des logements ont changé de locataires
- 76,9% des logements locatifs sociaux sont des logements collectifs
- 40,8% des logements sociaux ont été construits avant 1969
- 5,10 €/m² loyer moyen exprimé par m² de surface habitable
- 62,2% des logements sociaux ont un DPE
- 67% des logements diagnostiqués sont classés en terme de consommation d'énergie en C et D et 32,6% en E, F et G

Haute-Marne



- 17 066 logements locatifs sociaux, soit 20,6% des résidences principales
- 20,6% des résidences principales sont des logements sociaux
- 8,6% des logements sociaux sont vacants
- 5% des logements sont vides
- 13,2% des logements ont changé de locataires
- 83,3% des logements locatifs sociaux sont des logements collectifs
- 39,6% des logements sociaux ont été construits avant 1969
- 4,55 €/m² loyer moyen exprimé par m² de surface habitable
- 67,8% des logements sociaux ont un DPE
- 66,2% des logements diagnostiqués sont classés en terme de consommation d'énergie en C et D et 30,8 % en E, F et G

Méthodologie

Les bailleurs sociaux interrogés pour RPLS sont définis par l'article L.411-10 du code de la construction et de l'habitation (CCH). Ces bailleurs doivent déclarer l'ensemble des logements ordinaires dont ils ont la pleine propriété ou pour 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 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. En 2012, tous les bailleurs visés par l'article ci-dessus nommé avaient obligation de répondre à RPLS. Les informations nécessaires à l'alimentation et à la mise à jour du répertoire sont fournis logement par 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

