

# Le parc locatif social en Champagne-Ardenne au 1er janvier 2013

Au 1er janvier 2013, la Champagne-Ardenne compte 142 874 logements sociaux, en légère progression de 0,4 % sur un an, soit 248 logements supplémentaires. Cette évolution est inférieure à la moyenne nationale (+1,6 %). La part des logements sociaux dans les résidences principales (24 %) reste cependant l'une des plus élevée de France.

Le taux de vacance est de 5,0 % contre 4,8 % en 2012. 13,6 % des logements ont changé de locataire au cours de 2012 contre 13 % en 2011. Le loyer moyen par m<sup>2</sup> de surface habitable est de 5,07 €/ m<sup>2</sup> contre 4,96 €/ m<sup>2</sup> au 1er janvier 2012. Enfin, un diagnostic de performance énergétique a été réalisé dans 84 % des logements.

## Peu d'évolution du parc social en 2012

Avec une augmentation de 0,4 %, le parc locatif des bailleurs sociaux de la région Champagne-Ardenne s'accroît faiblement en 2012. C'est l'une des progressions les plus faibles des régions françaises. Au 1er janvier 2013, 138 552 logements sont loués ou proposés à la location, soit 97 % du parc social. Les logements non proposés à la location comprennent les 3 260 logements vides, en attente de travaux ou de vente et les 1 062 logements fonctionnels ou pris en charge par des associations. 1 792 logements sont sortis du parc par démolition, vente, changement d'usage, fusion ou autre motif au cours de l'année 2012.

La Marne, l'Aube et les Ardennes voient leur parc augmenter respectivement de 0,5 %, 1,4 % et 0,1 %. A l'inverse, le département de la Haute-Marne, où de nombreux logements sociaux ont été démolis, connaît une régression de 1,6 % de son parc social. La répartition par département reste stable par rapport au 1er janvier 2012 : 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 %.

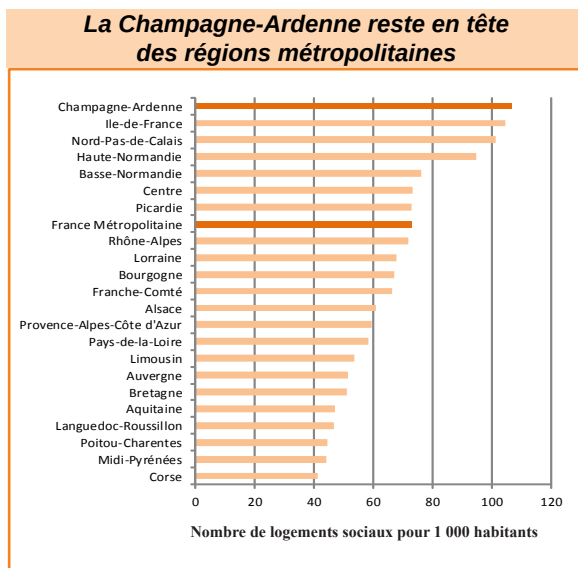
Le parc social champardennais représente 24,2 % des résidences principales. La région se situe juste derrière le Nord-Pas-de-Calais (24,8 %) et l'Île-de-France (25,2 %). La moyenne France métropolitaine est de 16,7 % et atteint 14,9 % en France de province.

Rapportée au parc total, la part du parc social est de 20,5 %, soit 6,8 points de plus que la moyenne nationale (13,7 %).

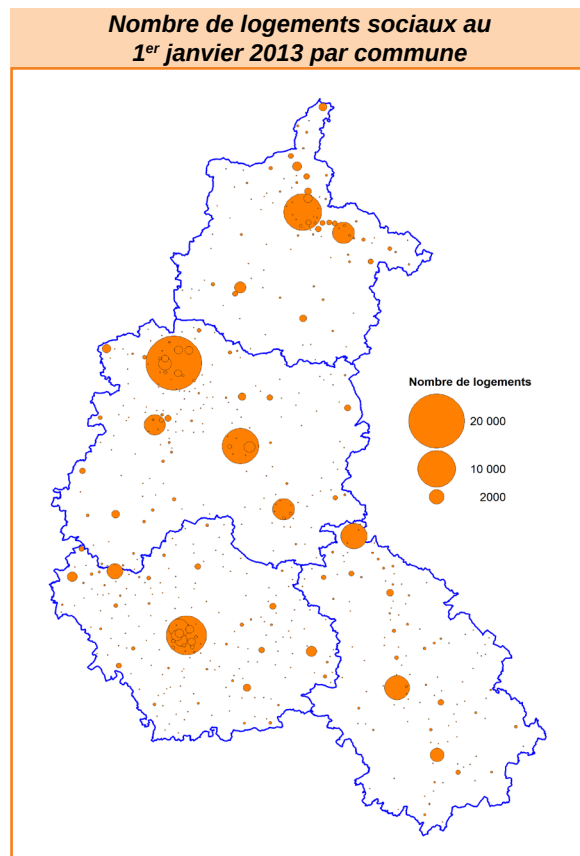
Au niveau départemental, avec une part de 28,5 % des résidences principales, la Marne reste l'un des trois départements français les plus dotés en logements locatifs sociaux derrière la Seine-Saint-Denis (36,8 %) et le Val-de-Marne (30,5 %). Les autres départements de la région présentent également une part supérieure à la moyenne France métropolitaine : 22,5 % pour l'Aube, 20,2 % pour la Haute-Marne et 19,9 % pour les Ardennes.

Rapportée à la population, la densité du parc social en Champagne-Ardenne est de 106,9 logements pour 1000 habitants. Elle a progressé de 0,3 point par rapport au 1er janvier 2012. La région dépasse l'Île-de-France (104,7 logements pour 1000 habitants) et le Nord-Pas-de-Calais (101,3 logements pour 1000 habitants).

OBSERVATION ET STATISTIQUES  
Le logement en chiffres



Source : DREAL Champagne-Ardenne, RPLS 2013, RP 2011



Source : DREAL Champagne-Ardenne, RPLS 2013



PRÉFET  
DE LA RÉGION  
CHAMPAGNE-ARDENNE

La proportion des logements conventionnés au niveau de la région atteint 93,5 %, soit 2,7 points de plus que le niveau national. La Marne présente le plus faible taux (91 %). A l'inverse, cette part atteint 98% dans le département des Ardennes.

31,8 % des logements sont situés dans une ZUS : c'est près de 9 points de plus que la moyenne des régions métropolitaines (23,1 %). La Champagne-Ardenne est la troisième région de France qui concentre le plus de logements en zones urbaines sensibles, derrière

la Corse et la Franche-Comté. Au niveau départemental, la Haute-Marne, en lien avec la faible part de la population résidant dans une ZUS, se distingue par le taux le plus faible de logements en ZUS (23 %). A l'opposé, l'Aube présente le taux le plus élevé (34,3 %).

Les mises en service correspondent aux logements entrés dans le parc social au cours de l'année 2012. Ces logements peuvent être construits, acquis ou issus de restructurations. En Champagne-Ardenne, entre le 1er janvier 2012 et le 1er janvier

2013, ce sont 1 828 logements qui ont été mis en service, dont 92,3 % de logements neufs. La majorité de ces logements sont situés dans la Marne (48,7 %) et l'Aube (36,2 %). 78,1 % des mises en services sont des logements conventionnés et 59,3 % ont été financées par des prêts locatifs à usage social (PLUS). Ce taux atteint 64,8% dans la Haute-Marne et 72,5 % dans l'Aube. Les dispositifs les plus sociaux, financés en prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI), ne concernent que 9 % des mises en service.

## Une majorité de logements construits avant 1980 et de type collectif

Les logements collectifs représentent 80,4 % de l'ensemble du parc social régional. Leur part varie de 76,6 % dans l'Aube à 82,9 % en Haute-Marne. Le taux des logements individuels représente 32,4 % des logements entrés dans le parc social régional en 2012.

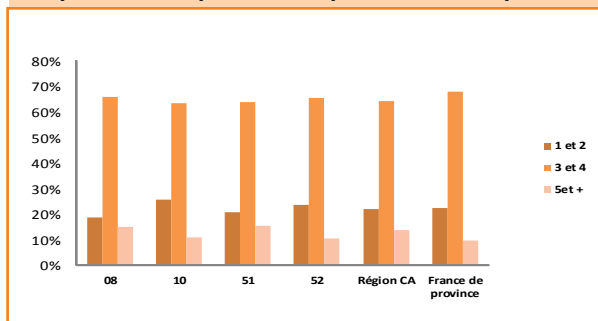
Les logements de 1 et 2 pièces comptent pour 21,8 % du parc social. L'Aube affiche le plus fort taux de logements de petite taille, soit plus de 25 %. La Haute-Marne

est le département qui offre la plus faible part de logements de 5 pièces et plus, soit 10,6 %. Les quatre départements de la région affichent pratiquement la même proportion de logements de type 3 et 4 pièces, soit en moyenne 64,3 % du parc social.

2 logements sociaux champardennais sur 3 ont été construits avant 1980 et 50 % du parc a été bâti entre 1960 et 1980. La part du parc construit avant 1960 atteint

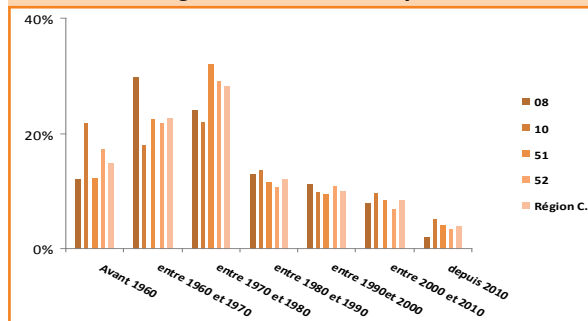
14,9 % au niveau régional. L'Aube est le département qui compte la proportion la plus élevée de logements anciens, soit 21,8 % du parc, la Marne et les Ardennes les taux les plus faibles. Concernant la construction récente, 17 600 logements ont été construits depuis 2000, soit 12,3 % du parc social régional. Plus de la moitié de ces logements sont localisés dans le département de la Marne.

Répartition du parc social par nombre de pièces



Source : DREAL Champagne-Ardenne, RPLS 2013

Part des logements construits par décennie



Source : DREAL Champagne-Ardenne, RPLS 2013

## Depuis 1980, un logement construit sur deux est financé avec un PLA

60 % des logements du parc champardennais ont été construits avec des financements antérieurs à 1977, corollairement à la

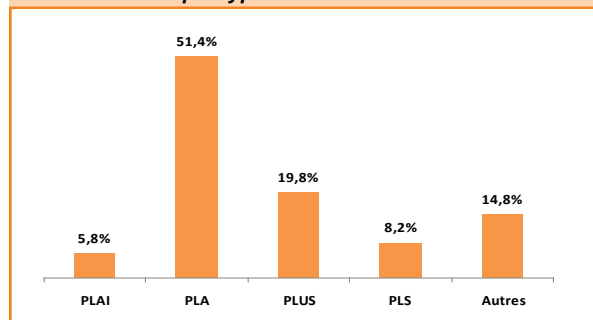
part importante des logements construits avant 1980. Parmi les autres financements, les PLA (prêts locatifs aidés ordinaires) ont contribué à financer

18,5 % du parc locatif social actuel. Sur l'ensemble des logements construits depuis 1980, la part des PLA dépasse 51 %. Viennent ensuite les PLUS (prêt locatif à usage social) avec 19,8 %. Les dispositifs les plus sociaux, PLAI,

ont financé 5,8 % du parc et les financements les moins aidés, PLS (prêt locatif social), 8,2 %.

Au niveau départemental, sur l'ensemble des logements construits depuis 1980, le département des Ardennes affiche la plus forte proportion de logements financés par des PLA (70,8 %), soit 20 points de plus que la moyenne régionale. L'Aube se distingue par la part la plus faible de logements financés par des PLAI (3 %) et la plus élevée de logements financés par des PLS (10,3 %).

Répartition des logements construits depuis 1980 par type de financement



Source : DREAL Champagne-Ardenne, RPLS 2013

## 7,3 % des logements sociaux sont vacants ou vides

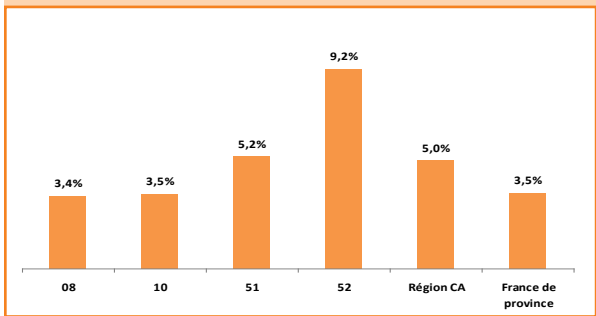
Au 1er janvier 2013, la Champagne-Ardenne compte 6 914 logements sociaux vacants, soit 5 % du parc contre 4,8 % au 1er janvier 2012. La Champagne-Ardenne reste l'une des 4 régions métropolitaines où la vacance dépasse 5 %, derrière le Limousin (7,2 %) , la Bourgogne (6,8 %) et la Franche-Comté (5,9 %). A l'opposé, la Corse, avec un taux de logements vacants de 1,2 %, reste la région la moins touchée par la vacance au niveau national. Les Ardennes sont le seul département de la région qui enregistre une baisse du taux de vacance, passant de 3,9 % en 2012 à 3,4 % au 1er janvier 2013. Cependant, c'est le département qui affiche le taux le plus élevé de logements vides, soit 4,7 % du parc total contre une moyenne régionale de 2,3 %.

La vacance dans l'Aube a progressé de 0,8 point et atteint 3,5 %. En Haute-Marne, l'augmentation est de 0,6 point et la vacance touche 9,2 % du parc. La proportion des logements vacants

est restée stable dans la Marne à 5,2 %.

Si l'on se réfère à la vacance structurelle, c'est-à-dire de plus de 3 mois, 3,1 % des logements de la région sont vacants contre 1,7 % en France métropolitaine. Ce taux est de 1,3% dans l'Aube, 1,7 % dans les Ardennes, 3,4 % dans la Marne et 6,7 % en Haute-Marne. La vacance structurelle varie fortement suivant la localisation du logement, le nombre de pièces, le type de financement et la période de construction. Ainsi, les logements situés en ZUS sont plus touchés par la vacance que ceux situés en dehors des ZUS (respectivement 5 % et 2,2 %). Le taux de vacance dans les logements d'1 pièce est de 6,3 % contre 3,3 % dans les logements de

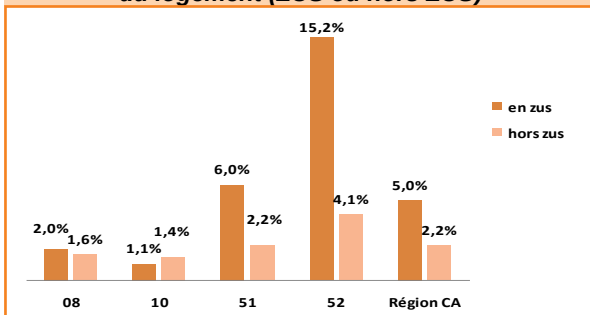
### La Haute-Marne est la plus touchée par la vacance



Source : DREAL Champagne-Ardenne, RPLS 2013

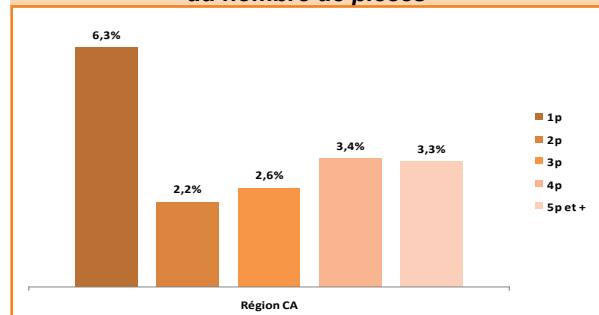
5 pièces et plus. Parmi les modes de financement, ce sont les logements financés avec des PLAI, PLA et PLUS qui présentent les taux de vacance structurelle les plus faibles (moins de 1,7 %). Les logements financés avec un PLS affichent notamment un taux de 3,9 %. Enfin, 4,5 % des logements construits entre 1970 et 1980 sont vacants, soit 1,4 point de plus que la moyenne régionale (3,1 %).

### Vacance structurelle en fonction de la situation du logement (ZUS ou hors ZUS)



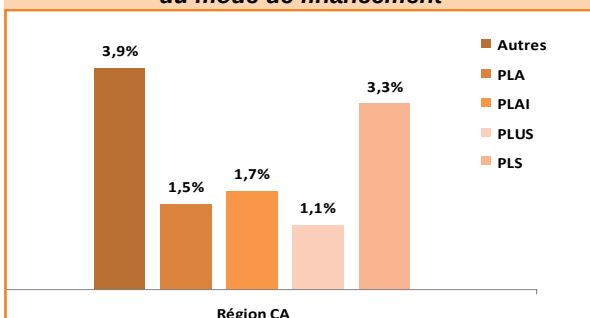
Source : DREAL Champagne-Ardenne, RPLS 2013

### Vacance structurelle en fonction du nombre de pièces



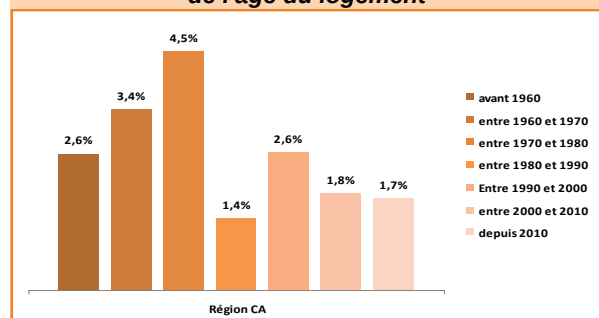
Source : DREAL Champagne-Ardenne, RPLS 2013

### Vacance structurelle en fonction du mode de financement



Source : DREAL Champagne-Ardenne, RPLS 2013

### Vacance structurelle en fonction de l'âge du logement



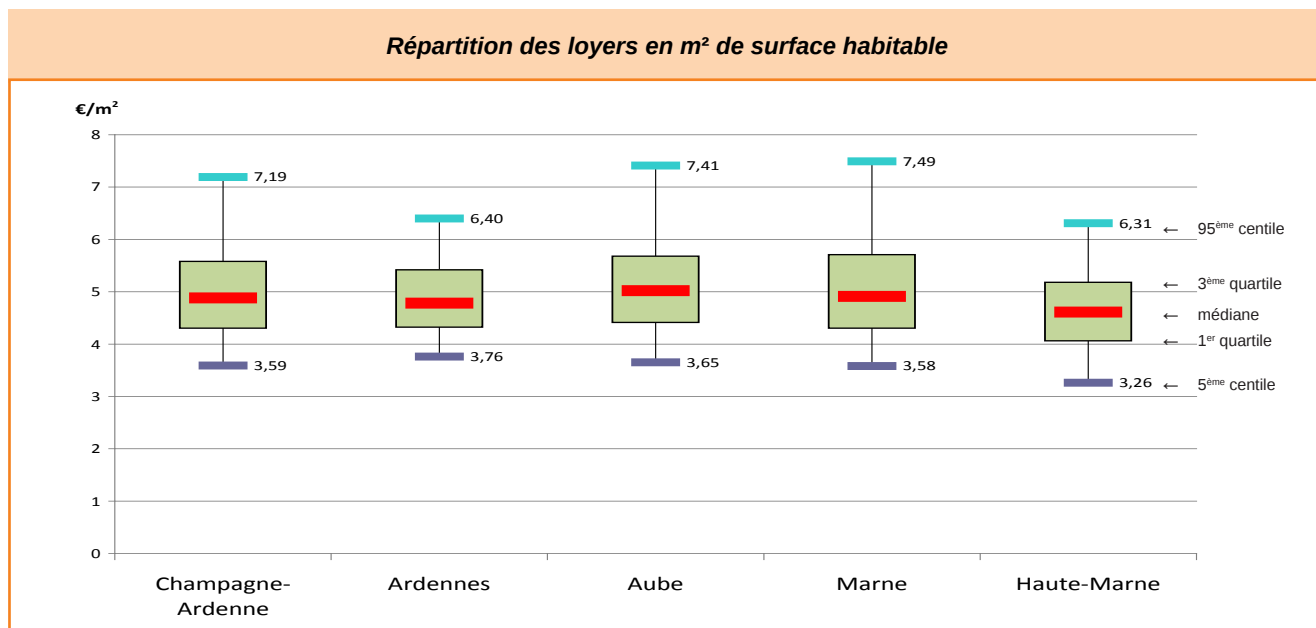
Source : DREAL Champagne-Ardenne, RPLS 2013

Sur l'année 2012, le taux de mobilité s'élève à 13,6 %, en progression de 0,6 point par rapport à 2011. Ce taux est nettement supérieur à la moyenne nationale (9,9 %), plaçant la Champagne-Ardenne au 2ème rang derrière le Poitou-Charentes (13,8 %).

Au niveau départemental, la Marne affiche le plus faible taux de mobilité de la région, soit 12,3 %. La part de logements ayant changé de locataire dans la Haute-Marne et les Ardennes est respectivement de 14,4 % et 14,7 %. L'Aube est le seul département de la région où le taux

de mobilité (15,3 %) a baissé par rapport à 2011. Elle reste néanmoins le département où on déménage le plus au niveau de la région. La mobilité touche principalement les logements collectifs et les logements de 1 et 2 pièces.

## Le loyer moyen régional atteint 5,06 €/m<sup>2</sup>



Source : DREAL Champagne-Ardenne, RPLS 2013

Au 1er janvier 2013, le loyer moyen exprimé par m<sup>2</sup> de surface habitable hors charges s'élève à 5,06 €/ m<sup>2</sup> au niveau régional, soit une augmentation de 2,1% en un an. La Champagne-Ardenne reste l'une des 5 régions de France où le loyer au m<sup>2</sup> est le moins cher. Le Limousin affiche les loyers les plus faibles (4,79 €/ m<sup>2</sup>) et l'Île-de-France les plus élevés (6,70 €/m<sup>2</sup>). Le loyer moyen France de province est de 5,36 €/m<sup>2</sup>. Un quart des logements champardennais affichent un loyer inférieur à 4,30 €/m<sup>2</sup> et un quart un loyer supérieur à 5,58 €/m<sup>2</sup>.

Au niveau départemental, le loyer moyen oscille entre 4,70 €/m<sup>2</sup> en Haute-Marne et 5,20 €/m<sup>2</sup> dans l'Aube. Les loyers moyens dans la Marne et les Ardennes sont respectivement de 5,14 €/m<sup>2</sup> et 4,91 €/m<sup>2</sup>. La Haute-Marne est le département qui a connu la plus

forte augmentation, +3,3 % en un an. A l'inverse, les Ardennes affichent la progression la plus faible de la région (+1,7 %).

Le prix au m<sup>2</sup> est de 5,02 €/m<sup>2</sup> dans le collectif contre 5,22 €/m<sup>2</sup> dans l'individuel. C'est dans les Ardennes que l'écart de prix entre le collectif et l'individuel est le plus fort (0,34 €/ m<sup>2</sup>). A l'inverse, cet écart n'est que de 0,03 €/m<sup>2</sup> dans l'Aube où la part des logements individuels est la plus forte de la région.

Le nombre de pièces reste un élément déterminant du prix au m<sup>2</sup>. Ainsi, les T1 et T2 sont les logements les plus chers au m<sup>2</sup>, soit 0,90 €/m<sup>2</sup> de plus que le prix du m<sup>2</sup> des T3 et T4. C'est dans l'Aube que l'écart entre les petits logements et les logements de taille intermédiaire est le plus important (1,10 €/m<sup>2</sup>).

Les logements construits entre 1970 et

1980 sont ceux qui affichent le loyer au m<sup>2</sup> le plus bas. Ce constat se vérifie à l'échelle régionale et départementale. Avec 6,05 €/m<sup>2</sup>, le prix le plus élevé concerne les logements construits depuis 2010, l'Aube affichant la valeur la plus élevée de la région (6,51 €/m<sup>2</sup>). Le financement initial du logement est également un autre facteur déterminant dans le montant des loyers. Parmi les modes de financement public, les logements financés grâce au PLAI présentent les loyers moyens les plus faibles (4,93 €/m<sup>2</sup>) et les logements financés grâce au PLS les loyers les plus élevés (7,27 €/m<sup>2</sup>). C'est dans l'Aube que l'écart entre ces deux modes de financement est le plus fort (3,63 €/m<sup>2</sup>). A l'inverse, dans les Ardennes, l'écart est le plus faible (0,83 €/m<sup>2</sup>) et les PLUS affichent un loyer inférieur aux PLAI.

## 33 % des logements sont "énergivores"

Au 1er janvier 2013, le diagnostic de performance énergétique (DPE) a été réalisé dans 84 % des logements sociaux de la région Champagne-Ardenne, en nette augmentation par rapport au 1er janvier 2012 (68 %). C'est la Haute-Marne qui compte la part la plus importante de DPE réalisés (plus de 95 %). A l'inverse, les Ardennes ne comptent que 61 % de DPE réalisés. Parmi les logements diagnostiqués, un peu plus de 46 % se situent dans la classe D en terme de consommation énergétique contre 40 % au niveau national. Les logements énergivores (classe E, F et

G) comptent pour 33 % des logements contre 27 % 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.

Par année de construction, lorsque le DPE a été réalisé, 46 % des logements construits avant 1960 se situent dans les classes E, F et G contre seulement 20 % des logements construits depuis 2000. 31 % des logements construits depuis 2010 se situent en classe A et B, soit les logements

les plus performants au regard de la consommation d'énergie. Ce taux ne dépasse pas 1,5 % pour les autres périodes de construction.

Quant à l'impact de ces consommations sur l'effet de serre, 58 % des logements émettent plus de 36 kg équivalent CO<sub>2</sub> par m<sup>2</sup> et par an (classe E, F et G) contre 46% au niveau national. La majeure partie d'entre eux (40 % du parc total) émet entre 36 et 55 kg équivalent CO<sub>2</sub> par m<sup>2</sup> et par an, soit en moyenne 4,5 tonnes par an pour un logement de 100 m<sup>2</sup>.

**Classe de consommation d'énergie**

Logement économe	Part des logements sociaux
≤ 50 kWh <b>A</b>	0,1%
51-90 kWh <b>B</b>	1,1%
91-150 kWh <b>C</b>	20,2%
151-230 kWh <b>D</b>	46,1%
231-330 kWh <b>E</b>	24,3%
331-450 kWh <b>F</b>	7,0%
331-450 kWh <b>F</b>	7,0%
> 451 kWh <b>G</b>	1,2%
<b>Logement énergivore</b>	

**Classe d'impact sur effet de serre**

Faible émission de GES	Part des logements sociaux
≤ 6 kg <b>A</b>	1,9%
6-10 kg <b>B</b>	3,3%
11-20 kg <b>C</b>	9,8%
21-35 kg <b>D</b>	26,8%
36-55 kg <b>E</b>	39,6%
56-80 kg <b>F</b>	14,9%
> 81 kg <b>G</b>	3,6%
<b>Forte émission de GES</b>	

Source : DREAL Champagne-Ardenne, RPLS 2013

**Mohamed MEKKI**

## 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 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 exclus les logements foyers, les foyers de travailleurs et les résidences sociales. Les logements mis en service au 1<sup>er</sup> janvier de l'année de collecte sont pris en compte dans les résultats.

## Définitions

- **Densité de logements sociaux** : Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants.
- **Vacance structurelle** : durée de vacance de 3 mois et plus.
- **Taux de vacance** : part des logements vacants parmi les logements locatifs proposés à la location.
- **Taux de mobilité** : rapport du nombre de logements ayant changé d'occupant 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** : 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.
- **Logement vide** : logement non occupé et non proposé à la location, car en cours ou en attente de travaux, de démolition ou de vente.
- **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.
- **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.
- **Le diagnostic de performance énergétique (DPE)** : 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. Le DPE doit être réalisé dans tous les logements d'habitation, exceptés ceux destinés à être occupés moins de quatre mois par an. Pour mesurer la performance énergétique d'un logement, le professionnel utilise deux étiquettes :
  - une étiquette « énergie » indiquant la consommation énergétique annuelle du logement sur une échelle allant de A (consommation faible, inférieure à 51 kilowattheures/m<sup>2</sup>) à G (consommation importante, supérieure à 450 kilowattheures/m<sup>2</sup>),
  - et une étiquette « climat » indiquant 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/m<sup>2</sup>) à G (émission importante, supérieure à 80 kilos d'équivalent carbone/m<sup>2</sup>).
- **Financements**
  - PLAI : prêt locatif aidé d'intégration
  - PLA: prêt locatif aidé (ordinaire)
  - PLUS : prêt locatif à usage social
  - PLS : prêt locatif social



# Les chiffres clés du logement social

## Ardennes



- 24 333 logements locatifs sociaux, soit 19,9 % des résidences principales
- 3,4 % des logements sociaux sont vacants
- 4,7 % des logements sont vides
- 14,7 % des logements ont changé de locataires
- 78,2 % des logements locatifs sociaux sont des logements collectifs
- 41,9 % des logements sociaux ont été construits avant 1970
- 4,91 €/ m<sup>2</sup> : loyer moyen exprimé par m<sup>2</sup> de surface habitable
- 61,0 % des logements sociaux ont fait l'objet d'un DPE : 76,4 % classés en terme de consommation d'énergie en C et D et 21,9 % en E, F et G

## Marne



- 71 261 logements locatifs sociaux, soit 28,5 % des résidences principales
- 5,2 % des logements sociaux sont vacants
- 1,1 % des logements sont vides
- 12,3 % des logements ont changé de locataires
- 82,2 % des logements locatifs sociaux sont des logements collectifs
- 34,6 % des logements sociaux ont été construits avant 1970
- 5,14 €/ m<sup>2</sup> : loyer moyen exprimé par m<sup>2</sup> de surface habitable
- 86,5 % des logements sociaux ont fait l'objet d'un DPE : 59 % classés en terme de consommation d'énergie en C et D et 39,9 % en E, F et G

## Aube



- 30 483 logements locatifs sociaux, soit 22,5 % des résidences principales
- 3,5 % des logements sociaux sont vacants
- 3,0 % des logements sont vides
- 15,3 % des logements ont changé de locataires
- 76,6 % des logements locatifs sociaux sont des logements collectifs
- 39,6 % des logements sociaux ont été construits avant 1970
- 5,20 €/ m<sup>2</sup> : loyer moyen exprimé par m<sup>2</sup> de surface habitable
- 91,7 % des logements sociaux ont fait l'objet d'un DPE : 73,2 % classés en terme de consommation d'énergie en C et D et 26,1 % en E, F et G

## Haute-Marne



- 16 797 logements locatifs sociaux, soit 20,2 % des résidences principales
- 9,2 % des logements sociaux sont vacants
- 2,4 % des logements sont vides
- 14,4 % des logements ont changé de locataires
- 82,9 % des logements locatifs sociaux sont des logements collectifs
- 39,1 % des logements sociaux ont été construits avant 1970
- 4,70 €/ m<sup>2</sup> : loyer moyen exprimé par m<sup>2</sup> de surface habitable
- 95,0 % des logements sociaux ont fait l'objet d'un DPE : 72,7 % classés en terme de consommation d'énergie en C et D et 25 % en E, F et G

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