

Le parc locatif social en Champagne-Ardenne au 1^{er} janvier 2014

Avril
2015

OBSERVATION ET STATISTIQUES
Le logement en chiffres

Au 1^{er} janvier 2014, la Champagne-Ardenne compte 143 520 logements sociaux, en progression de 0,5 % sur un an, soit 3,1 % du parc social métropolitain.

1 900 logements ont été mis en service et 1 525 sont sortis du parc social en 2013 dont 966 par démolition et 444 par vente. Au 1^{er} janvier 2014, le taux de vacance global s'élève à 4,9 % et le taux de vacance de 3 mois est de 3,0 %.

12,5 % des logements ont changé de locataire au cours de 2013 contre 13,6 % en 2012. Le loyer moyen est de 5,13 €/ m² de surface habitable contre 5,06 €/ m² au 1^{er} janvier 2013. 86 % des logements sociaux ont fait l'objet d'un diagnostic de performance énergétique.

Légère progression du parc social en 2013

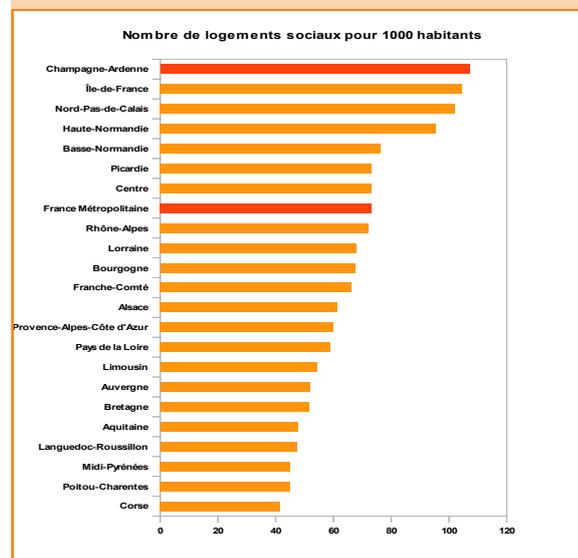
Avec une augmentation de 0,5 %, le parc locatif des bailleurs sociaux de la région Champagne-Ardenne s'accroît faiblement en 2013. C'est l'une des progressions les plus faibles des régions françaises. La France métropolitaine affiche une évolution moyenne de 0,8 %. L'Aquitaine et le Languedoc-Roussillon sont les régions les plus dynamiques avec respectivement +2,3 % et +2,2 %. A l'inverse, le parc social de Basse-Normandie et de Franche-Comté est resté stable. En Champagne-Ardenne, 139 214 logements sont loués ou proposés à la location, soit 97 % du parc social. Les logements non proposés à la location comprennent les 3 320 logements vides, en attente de travaux ou de vente et les 986 logements fonctionnels ou pris en charge par des associations. 1 525 logements sont sortis du parc par démolition, vente, changement d'usage, fusion ou autre motif au cours de l'année 2013.

Au niveau départemental, la Marne, les Ardennes et l'Aube voient leur parc augmenter respectivement de 1 %, 0,5 % et 0,2 %. A l'inverse, le département de la Haute-Marne, où 319 logements sociaux ont été démolis, connaît une régression de 1,8 % de son parc social. La répartition du parc par département reste stable par rapport au 1^{er} janvier 2013 : 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 %. Au 1^{er} janvier 2014, le parc social champardennais représente 23,9 % des résidences principales contre 24,2 % en 2013. La région reste l'une des plus dotées en logements sociaux : elle se situe juste derrière le Nord-Pas-de-Calais (24,7 %) et l'Île-de-France (24,8 %). La moyenne France métropolitaine et France de province est respectivement de 16,5 % et 14,7 %. Au niveau départemental, avec une part de 28,1 % des résidences principales,

la Marne reste à égalité avec les Hauts de Seine, l'un des trois départements français les plus dotés en logements locatifs sociaux derrière la Seine-Saint-Denis (35,3 %) et le Val-de-Marne (30,1 %). Les autres départements de la région présentent également une part supérieure à la moyenne métropolitaine: 22,2 % pour l'Aube et 19,9 % pour la Haute-Marne et les Ardennes.

Rapportée à la population, la densité du parc social champardennais est de 107 logements pour 1000 habitants, soit 34 logements de plus que la moyenne métropolitaine (73 logements pour 1000 habitants). La densité a progressé de 0,3 point par rapport au 1^{er} janvier 2013. La Champagne-Ardenne reste la première région métropolitaine devant l'Île-de-France (104,6 logements pour 1000 habitants) et le Nord-Pas-de-Calais (102,1 logements pour 1000 habitants).

La Champagne-Ardenne reste en tête des régions métropolitaines



Source : DREAL Champagne-Ardenne, RPLS 2014, RP 2012



1 913 logements sociaux ont été mis en service en Champagne-Ardenne en 2013 dont 83,8 % de logements neufs. Les mises en service correspondent aux logements entrés dans le parc social. Ces logements

peuvent être construits, acquis ou issus de restructurations. La majorité de ces logements sont situés dans la Marne (45,7 %) et l'Aube (37,8 %). 81,9 % des nouvelles mises en services sont des logements collectifs.

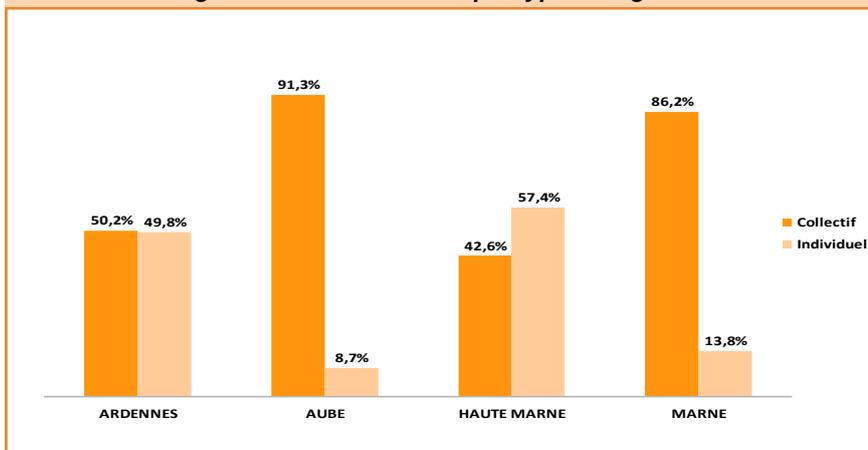
En revanche, dans les Ardennes, la moitié des logements mis en service en 2013 sont de type individuel. La part des logements conventionnés pour l'ensemble du parc est de 94,8 %, soit 2,9 points de plus que le niveau national. La Marne présente le plus faible taux (93 %), en progression de 2 points par rapport à 2013. A l'inverse, cette part atteint 98 % dans le département des Ardennes. Parmi les logements mis en service, 77 % sont des logements conventionnés et 45 % ont été financés par des prêts locatifs à usage social (PLUS). Ce taux atteint 67 % en Haute-Marne et 61 % dans les Ardennes. Les dispositifs les plus sociaux, financés en prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI), ne concernent que 13 % des mises en service.

En 2013, 1 525 logements sont sortis du parc social. Les démolitions sont le motif de sortie le plus courant avec 966 logements, soit 63,3 % des logements sortants. Les ventes représentent plus de 29 % des logements sortis du parc.

70 % des logements démolis sont des logements collectifs et 82,5 % des logements vendus sont des logements individuels.

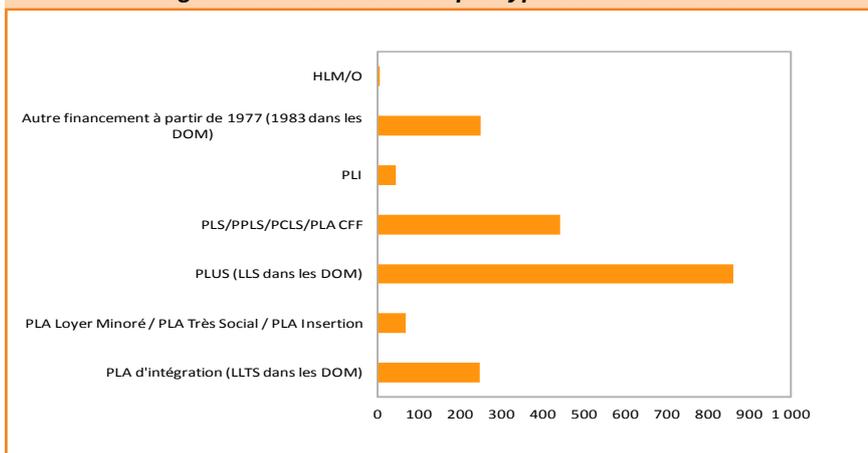
L'Aube affiche le plus fort taux de logements sortis du parc des bailleurs, soit 42,9 %. A l'inverse, seuls 8,8 % des logements sortis du parc social se situent sur le territoire des Ardennes.

Logements mis en service par type de logement



Source : DREAL Champagne-Ardenne, RPLS 2014

Logements mis en service par type de financement



Source : DREAL Champagne-Ardenne, RPLS 2014

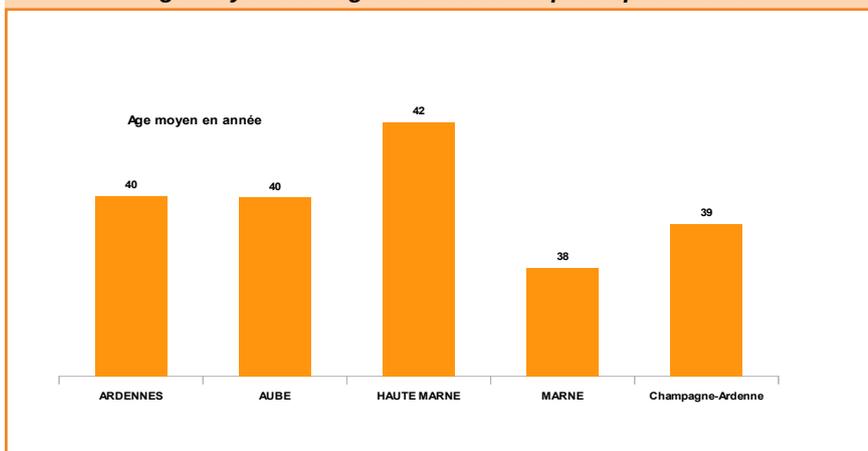
L'âge moyen du parc social est de 40 ans

74 % du parc social a été construit entre 1950 et 1990. La part du parc

construit avant 1970 atteint 39 % au niveau régional contre 37 % au niveau

national. La Haute-Marne est le département qui compte la proportion la plus élevée de logements anciens, soit 49 % du parc, la Marne et les Ardennes les taux les plus faibles. Concernant la construction récente, 17 670 logements ont été construits depuis 2000, soit 12 % du parc social régional contre 16 % au niveau métropolitain. 52 % de ces logements sont localisés dans le département de la Marne et 27 % dans l'Aube.

Age moyen des logements sociaux par département



Source : DREAL Champagne-Ardenne, RPLS 2014

Les logements collectifs représentent 80,4 % de l'ensemble du parc social régional. Leur part varie de 76,7 % dans l'Aube à 82,5 % en Haute-Marne. Le taux des logements individuels représente 30 % des

logements entrés dans le parc social régional depuis 2010. Cette proportion était de 50 % entre 2000 et 2009. Les logements de 1 et 2 pièces comptent pour 22 % du parc social, les logements de 3 ou 4 pièces représentent 64 % et les logements de

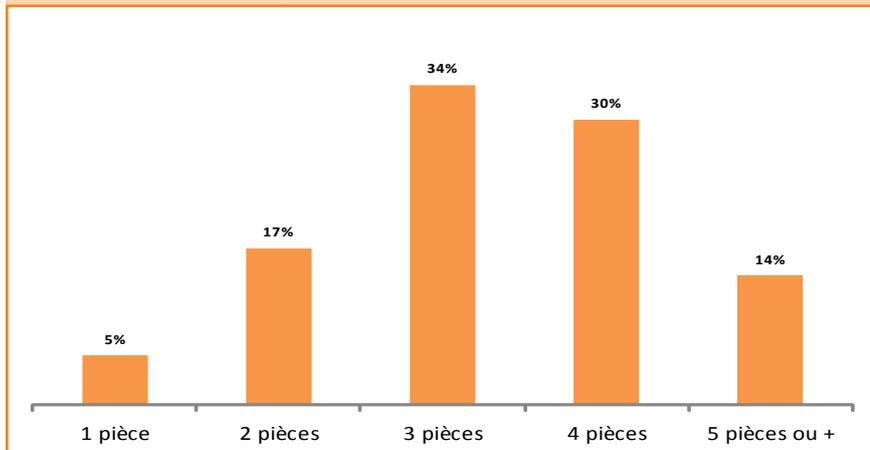
5 pièces ou plus, 14 %. La proportion des logements de grande taille est supérieure de 5 points à la moyenne métropolitaine. Le taux des grands logements est particulièrement élevé dans les Ardennes et la Marne (15 %). A contrario, la part des petits

logements est plus faible que la moyenne régionale dans ces deux départements.

Depuis 2000, un logement construit sur deux est un logement financé par un prêt locatif à usage social (PLUS). Viennent ensuite le prêt locatif social (PLS) avec 21 %. Les dispositifs les plus sociaux, les prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI) ont financé 4,5 % du parc sur cette même période.

Au niveau départemental, sur l'ensemble des logements construits depuis 2000, le département des Ardennes affiche la plus forte proportion de logements financés par des PLA (60 %), soit 40 points de plus que la moyenne régionale (20 %). La Haute-Marne se distingue par la part la plus faible de logements financés par des PLAI (0,9 %) juste derrière l'Aube (1,4% de PLAI).

Part des logements sociaux par nombre de pièces



Source : DREAL Champagne-Ardenne, RPLS 2014

La proportion de logements vacants est stable par rapport à 2013

Au 1^{er} janvier 2014, 4,9 % des logements du parc social sont vacants, soit pratiquement 2 points de plus que le taux métropolitain (3 %). La vacance est en légère diminution par rapport à 2013 (5 %). Cependant, la Champagne-Ardenne reste parmi les quatre régions métropolitaines avec un taux de vacance le plus élevé, derrière le Limousin (7,6 %), la Bourgogne (6,7 %), la Franche-Comté (5,6 %). A l'opposé, la Corse, avec un taux de logements vacants de 1,1 %, est la région la moins touchée

par le phénomène de vacance.

Au niveau départemental, malgré une baisse de 1,2 point par rapport à 2013, la Haute-Marne avec un taux de 8 %, reste le département de la région le plus touché par la vacance. Dans les Ardennes, la vacance a augmenté de 0,3 point à 3,7 %. Dans l'Aube et la Marne la vacance est restée quasiment stable, et concerne respectivement 3,4 % et 5,3 % du parc social.

La vacance de plus de 3 mois, dite structurelle, représente presque les

deux tiers de la vacance totale. Elle est de 3 % au 1^{er} janvier 2014 contre 1,6 % en France métropolitaine. Ce taux est de 1,5 % dans l'Aube, 2 % dans les Ardennes, 3,3 % dans la Marne et 5,8 % en Haute-Marne.

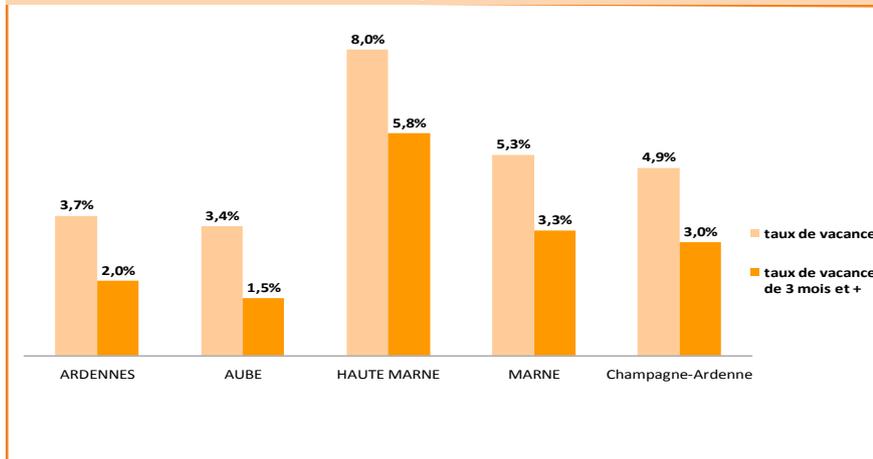
A l'instar du niveau régional, la vacance structurelle est en baisse dans la Marne et la Haute-Marne alors qu'elle augmente dans l'Aube et dans les Ardennes.

Par type de logement, la vacance structurelle est plus importante dans l'habitat collectif (3,5 %) que dans l'individuel (1,1 %). Le taux de vacance structurelle dans les logements de 5 pièces et plus est de 3,1 % contre 2,6 % dans les logements de 1 ou 2 pièces. Au niveau national, ces taux sont respectivement de 1,9 % et 1,5 %.

Les logements situés en ZUS sont plus touchés par la vacance que ceux situés en dehors des ZUS (respectivement 4,9 % et 2,2 %).

Par année de construction, la vacance structurelle est de 3,1 % dans les logements construits avant 1970 contre 2,1 % dans les logements construits depuis 2000.

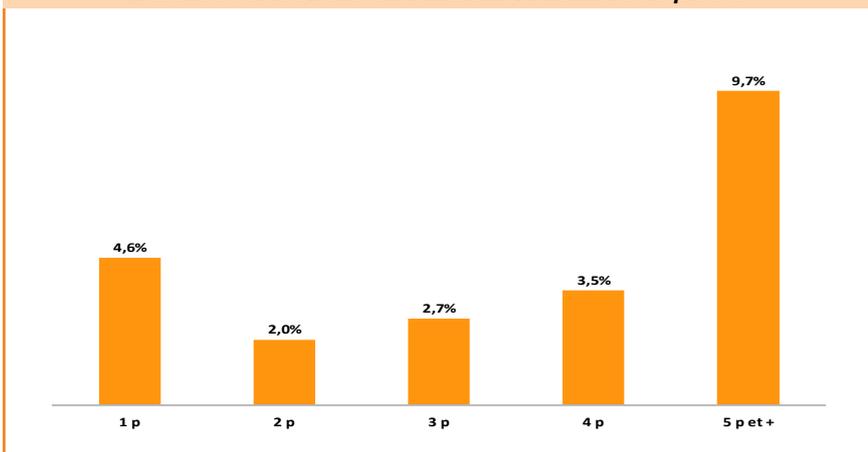
Taux de vacance globale et structurelle



Source : DREAL Champagne-Ardenne, RPLS 2014

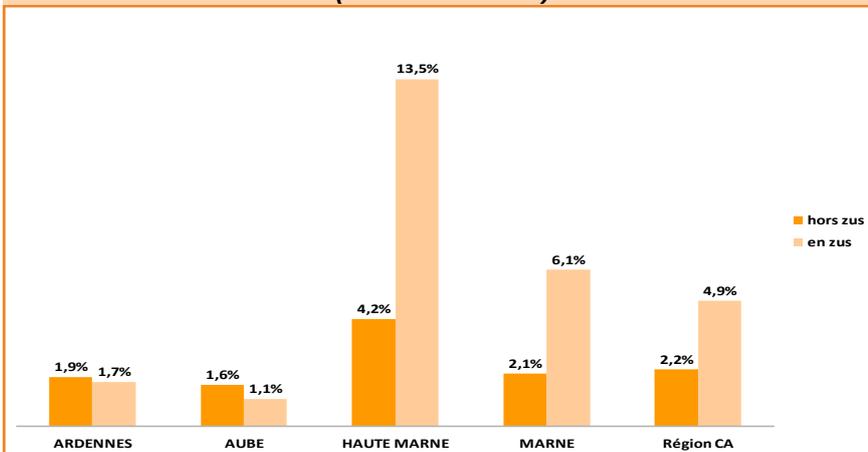
Enfin 2,2 % des logements construits depuis 2010 sont vacants, soit 0,8 point de moins que la moyenne régionale (3 %).

Vacance structurelle en fonction du nombre de pièces



Source : DREAL Champagne-Ardenne, RPLS 2014

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



Source : DREAL Champagne-Ardenne, RPLS 2014

La part des logements vides, logements non loués en attente de travaux ou de vente, est de 2,3 % du parc total. C'est le département des Ardennes qui affiche la plus forte proportion de logements vides (6,2 %). A l'inverse, la part des logements vides dans la Marne n'est que de 1,1 %.

Sur l'année 2013, 12,5 % des logements sociaux de la Champagne-Ardenne ont changé de locataire, soit une baisse du taux de mobilité de 1,1 point par rapport à 2012. Ce taux est nettement supérieur à la moyenne nationale (9,7 %).

Au niveau départemental, la Marne affiche le plus faible taux de mobilité de la région, soit 10,8 %. Les parts des logements ayant changé de locataire dans la Haute-Marne et les Ardennes sont respectivement de 13 % et 13,4 %. L'Aube est le seul département de la région où le taux mobilité (15,5 %) a progressé par rapport à 2012, plaçant ce département au 3^{ème} rang national derrière le Lot (16,7 %) et le Cantal (15,8 %).

La mobilité touche principalement les logements collectifs (13,4 %) et les logements d'une 1 ou 2 pièces (16,5 %).

Le loyer moyen régional atteint 5,13 €/m²

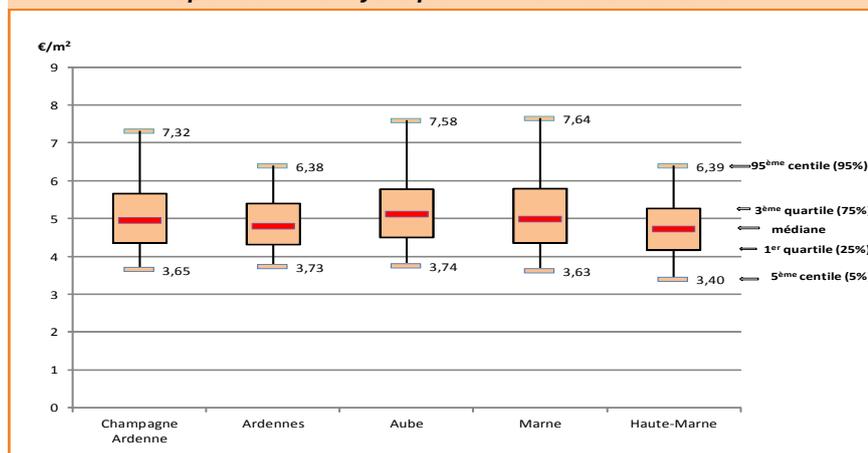
Au 1^{er} janvier 2014, au niveau régional, le loyer moyen hors charges s'élève à 5,01 €/ m² de surface habitable, soit une augmentation de 1,4 % en un an. En France métropolitaine, les loyers les plus

bas sont observés dans le Limousin (4,83 €/m²), l'Auvergne (5,01 €/m²) et la Basse-Normandie (5,01 €/m²). Les régions qui affichent les loyers moyens les plus élevés sont l'île de France (6,78 €/m²), la Provence-

Alpes-Cotes d'Azur (5,82 €/ m²) et Midi-Pyrénées (5,73 €/m²). Le loyer moyen France de province est de 5,41 €/m². Un quart des logements champardennais affichent un loyer inférieur à 4,35 €/ m² et un quart un loyer supérieur à 5,65 €/ m²; 5 % des logements dépassent 7,30 €/m².

Au niveau départemental, le loyer moyen oscille entre 4,79 €/m² en Haute-Marne et 5,30 €/m² dans l'Aube. Les loyers moyens dans la Marne et les Ardennes sont respectivement de 5,21 €/m² et 4,90 €/m². Les Ardennes sont le seul département où le loyer moyen est resté stable entre 2013 et 2014. A l'inverse, l'Aube affiche la plus forte augmentation, +1,95 % en un an. La progression dans la Marne et la Haute-Marne est respectivement de 1,4 % et 1,9 %.

Répartition des loyers par m² de surface habitable



Source : DREAL Champagne-Ardenne, RPLS 2014

Le loyer au collectif est de 5,08 €/m² contre 5,28 €/m² dans l'individuel.

C'est dans les Ardennes que l'écart de prix entre le collectif et l'individuel

est le plus fort (0,41 €/m²), soit 7 centimes de plus en un an.

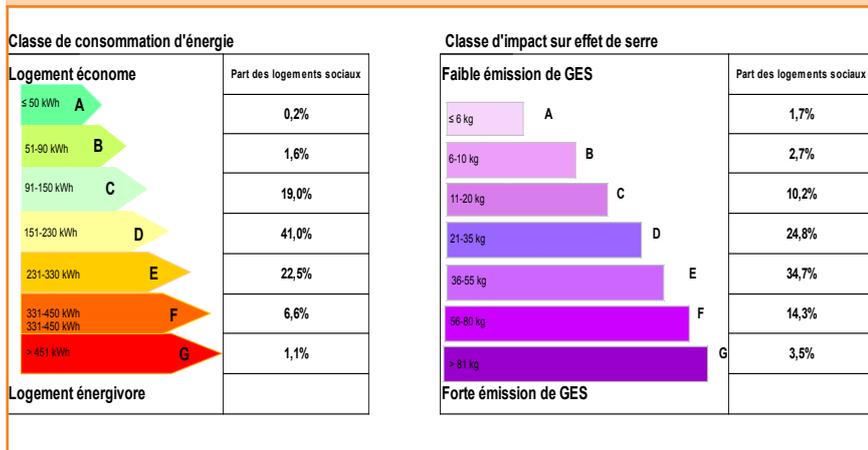
La performance énergétique des logements

Au 1^{er} janvier 2014, le diagnostic de performance énergétique (DPE) a été réalisé dans 86% des logements sociaux de la Champagne-Ardenne. Lorsque le DPE a été réalisé, 41 % des logements se situent dans la classe D en termes de consommation énergétique contre 40 % au niveau

national. Les logements énergivores (classe E, F et G) comptent pour 30 % des logements contre 26 % au niveau national. Les logements classés en A et B ne représentent que 2 % 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, 33% des logements construits avant 1969 se situent dans les classes E, F et G contre seulement 29 % des logements construits depuis 2000. 34 % 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, 52 % des logements émettent plus de 36 kg équivalent CO₂ par m² et par an (classe E, F et G) contre 46 % au niveau national. La majeure partie d'entre eux (35 % du parc 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.

Diagnostic de performance énergétique des logements sociaux en Champagne-Ardenne



Source : DREAL Champagne-Ardenne, RPLS 2014

Mohamed MEKKI

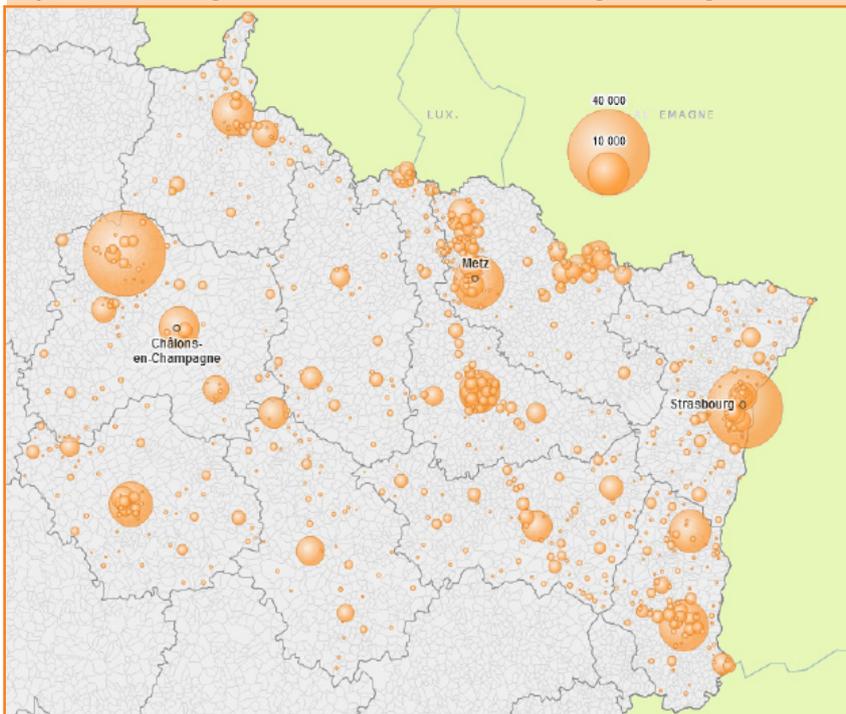
Éléments de cadrage sur le parc social de la grande région du nord-est

Au 1^{er} janvier 2014, la grande région nord-est compte 417 815 logements sociaux, soit 9 % du parc social métropolitain. 27 % du parc social de la grande région du nord-est est situé en Alsace, 34% en Champagne-Ardenne et 38% en Lorraine.

Le parc est en progression de 0,6 % sur un an. Parmi ces logements, 396 546 sont offerts à la location, 9 597 sont vides.

Le taux de vacance s'élève à 4,4 %, en recul par rapport à 2013 (4,5 %). 11,4 % des logements ont fait l'objet d'un emménagement en 2013 contre 12 % en 2012. Le loyer moyen est de 5,24€/ m² de surface habitable, soit une augmentation de 1,2 % par

Répartition des logements locatifs sociaux dans la grande région nord-est



Source : DREAL Champagne-Ardenne, RPLS 2014

Les chiffres clés du logement social

Ardennes



- 24 646 logements locatifs sociaux, soit 19,9 % des résidences principales
- 3,7 % des logements sociaux sont vacants
- 6,2 % des logements sont vides
- 13,4 % des logements ont changé de locataire
- 78,0 % des logements locatifs sociaux sont des logements collectifs
- 42,6 % des logements sociaux ont été construits avant 1970
- 4,90 €/ m² : loyer moyen exprimé par m² de surface habitable
- 63 % des logements sociaux ont fait l'objet d'un DPE : 75 % classés en termes de consommation d'énergie en C et D et 22 % en E, F et G

Marne



- 72 006 logements locatifs sociaux, soit 28,1 % des résidences principales
- 5,3 % des logements sociaux sont vacants
- 1,2 % des logements sont vides
- 10,8 % des logements ont changé de locataire
- 82,2 % des logements locatifs sociaux sont des logements collectifs
- 35,1 % des logements sociaux ont été construits avant 1970
- 5,21 €/ m² : loyer moyen exprimé par m² de surface habitable
- 88 % des logements sociaux ont fait l'objet d'un DPE : 47 % classés en termes de consommation d'énergie en C et D et 35 % en E, F et G

Aube



- 30 552 logements locatifs sociaux, soit 22,2 % des résidences principales
- 3,4 % des logements sociaux sont vacants
- 2,5 % des logements sont vides
- 15,5 % des logements ont changé de locataire
- 76,7 % des logements locatifs sociaux sont des logements collectifs
- 39,3 % des logements sociaux ont été construits avant 1970
- 5,30 €/ m² : loyer moyen exprimé par m² de surface habitable
- 97 % des logements sociaux ont fait l'objet d'un DPE : 72 % classés en termes de consommation d'énergie en C et D et 27 % en E, F et G

Haute-Marne



- 16 498 logements locatifs sociaux, soit 19,9 % des résidences principales
- 8,0 % des logements sociaux sont vacants
- 1,9 % des logements sont vides
- 13 % des logements ont changé de locataire
- 82,5 % des logements locatifs sociaux sont des logements collectifs
- 48,5 % des logements sociaux ont été construits avant 1970
- 4,79 €/ m² : loyer moyen exprimé par m² de surface habitable
- 96 % des logements sociaux ont fait l'objet d'un DPE : 73 % classés en termes de consommation d'énergie en C et D et 25 % 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 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^{er} 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.
- **Taux de vacance** : part des logements vacants parmi les logements locatifs proposés à la location.
- **Vacance structurelle** : durée de vacance de 3 mois et plus.
- **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/m²) à G (consommation importante, supérieure à 450 kilowattheures/m²),
 - 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/m²) à G (émission importante, supérieure à 80 kilos d'équivalent carbone/m²).
- **Financements**
 - PLAI : prêt locatif aidé d'intégration
 - PLA : prêt locatif aidé (ordinaire)
 - PLUS : prêt locatif à usage social
 - PLS : prêt locatif social

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

Mission Connaissance
et Développement
Durable
40 boulevard Anatole
France
BP 80556
51022 Châlons-en-
Champagne cedex