

La région Alsace-Champagne-Ardenne-Lorraine est la 4^e en termes de parc social

Au 1^{er} janvier 2015, la région ACAL compte 416 000 logements sociaux, en progression de 0,9 % sur un an, ce qui représente 9 % du parc social métropolitain. Parmi ces logements, 86 % sont de type collectif, 395 000 sont offerts à la location et 9 350 sont vides.

Durant l'année 2014, 7 321 logements ont été mis en service et 3 313 sont sortis du parc social dont 1 686 par démolition et 1 249 par vente.

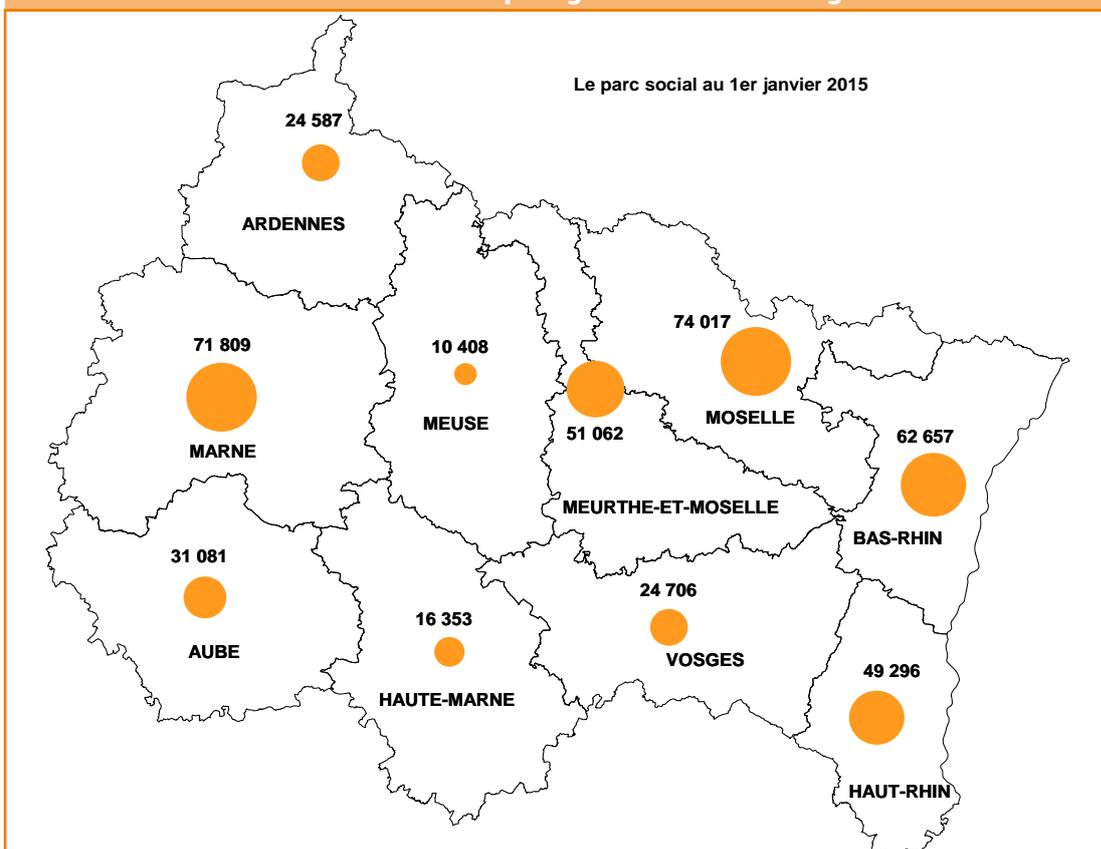
Au 1^{er} janvier 2015, la part de logements vacants est de 4,6 % et le taux de vacance de 3 mois et plus s'élève à 2,6 %. 11,6 % des logements ont changé de locataire au cours de l'année 2014 contre 11,4 % en 2013. Le loyer moyen par m² de surface habitable est de 5,20 €/m² contre 5,14 €/m² au 1^{er} janvier 2014. 35 % des logements dont le diagnostic énergétique a été réalisé sont considérés comme économes.

Légère progression du parc social en 2014

En 2014, le parc locatif des bailleurs sociaux de la région ACAL, s'est accru de 0,9 %, soit 3 600 logements supplémentaires. C'est l'une des progressions les plus faibles des régions françaises. La France métropolitaine affiche une évolution moyenne de 1,5 %. La région la plus dynamique est Midi-Pyrénées-Languedoc-Roussillon avec + 2,9 %. A l'inverse,

le parc social de la région Bourgogne-Franche-Comté ne progresse que de 0,5 %. Au niveau départemental, le Bas-Rhin et l'Aube affichent les plus fortes progressions du parc social à l'échelle de la région, avec respectivement +2,1 % et +2,0 % par rapport au 1^{er} janvier 2014. À l'inverse, la Meuse connaît une régression de 1,3 % de son parc social. Dans les autres

La Moselle et la Marne offrent le plus grand nombre de logements sociaux



Source : DREAL ACAL, RPLS 2015.



départements, l'évolution varie de +0,6 % à 1,1 %, sauf dans le Haut-Rhin et la Haute-Marne où le parc est resté quasiment stable.

En région ACAL, 394 975 logements sont loués ou proposés à la location, soit 95 % du parc social. Les logements non proposés à la location comprennent les 9 350 logements vides (en cours ou en attente de travaux, de vente ou de démolition) et les 11 651 logements fonctionnels ou pris en charge par des associations. 3 313 logements sont sortis du parc par démolition, vente, changement d'usage, fusion ou autre motif au cours de l'année 2014.

La répartition du parc par département reste inchangée par rapport au 1^{er} janvier 2014 : la Moselle, la Marne et le Bas-Rhin concentrent à eux seuls la moitié du parc régional (50,1%), la Meurthe-et-Moselle 12,3 %, le Haut-Rhin 11,9 %, l'Aube 7,5 %, les Vosges 5,9 %, les Ardennes 5,9 %, la Haute-Marne 3,9 % et la Meuse 2,5 %.

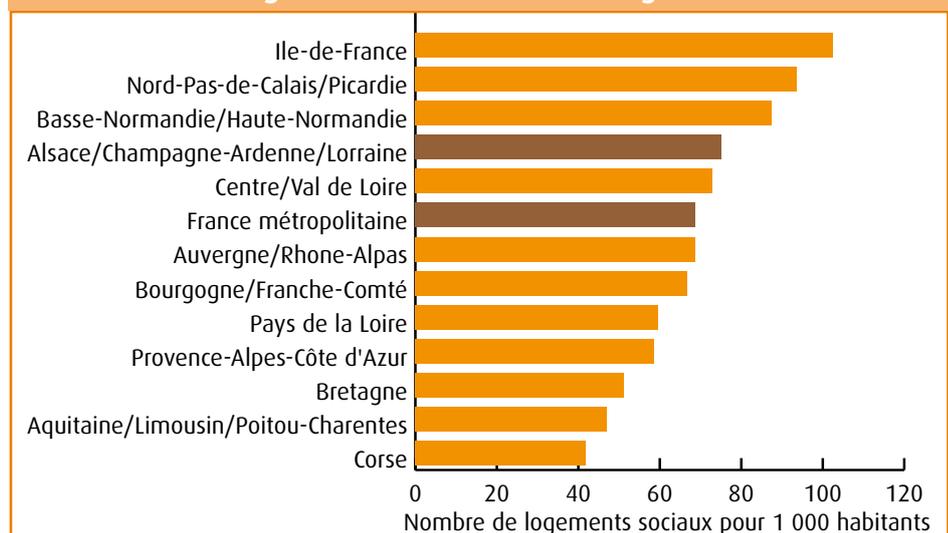
Au 1^{er} janvier 2015, le parc social régional représente 17,1 % des résidences principales⁽¹⁾, soit 0,7 point de plus que la moyenne France métropolitaine (16,4%) et 2,4 points de plus que la moyenne France de province (14,7%). La région se situe juste derrière l'Île-de-France (24%), Picardie-Nord-Pas-de-Calais (23%) et Haute-Basse-Normandie (20%). Au niveau départemental, avec une part de 28 % des résidences principales, la Marne est l'un des quatre départements français les plus dotés en logements sociaux avec les Hauts-de-

Seine (28%) le Val-de-Marne (29%) et la Seine-Saint-Denis (36%). Dans les autres départements de la région, la part des logements sociaux dans les résidences principales varie de 12,4 % dans la Meuse à 22,6 % dans l'Aube.

Rapportée à la population⁽²⁾, la densité du parc social en région ACAL est de 75 logements pour 1000 habitants, soit 2,1 logements de plus que la densité de la France métropolitaine et 9 logements de plus que la densité France de province. A l'échelle départementale, avec 126 logements pour 1000 habitants, la Marne est le deuxième département français après la Seine-Saint-Denis (139 logements pour 1000 habitants). La densité des autres départements de la région varie de 54 logements dans la Meuse à 102 logements pour 1000 habitants dans l'Aube.

Le parc locatif social recense l'ensemble des logements appartenant aux bailleurs sociaux (OPH, ESH, SEM...) hors logements non conventionnés des SEM dont les caractéristiques sont proches du parc privé. Au 1^{er} janvier 2015, la région ACAL compte 5366 logements non conventionnés appartenant à des sociétés d'économie mixte. Le département du Bas-Rhin concentre à lui seul 66 % des logements SEM non conventionnés de la région, soit 6 % du parc social départemental. Viennent ensuite la Marne avec 12 % du volume régional et la Meurthe-et-Moselle 7 %. Dans les autres départements, la part de logements non conventionnés de la région appartenant à des SEM varie de 1 % à 5 %.

La région ACAL se classe au 4^e rang national



Source : DREAL ACAL, RPLS 2015, RP 2012.

(1) : Nombre de résidences issu de filocom 2013
 (2) : Population principale issue de l'EAR 2012

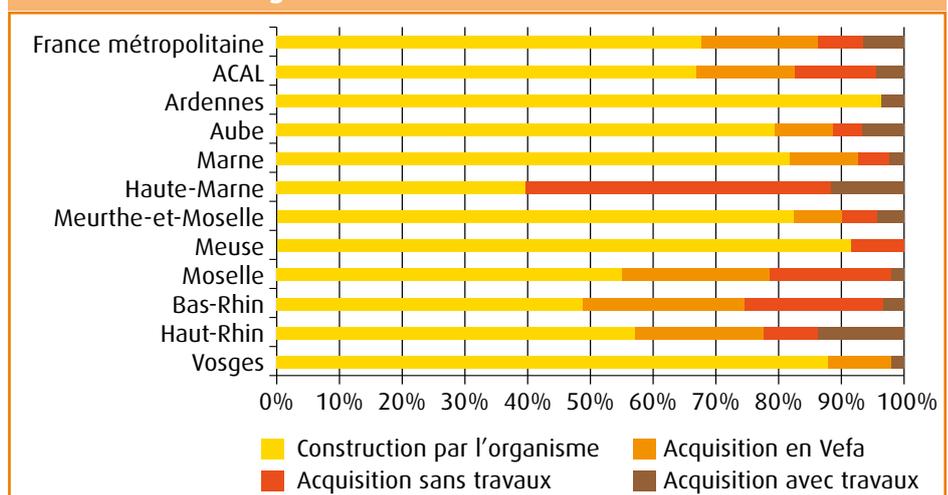
Des nouvelles mises en service plus nombreuses

En 2014, sur le périmètre de la région ACAL, 7 321 logements ont été mis en service soit une augmentation de 30 % par rapport à 2013. Cette hausse est supérieure de 20 points à celle constatée au niveau de la France métropolitaine.

Les situations sont hétérogènes au niveau des départements. Les nouvelles mises en service augmentent dans six départements : la Marne (+ 22 %), la Meurthe-et-Moselle (+ 22 %), le Bas-Rhin (+ 52 %), la Moselle (+ 65 %). Les hausses constatées dans la Haute-Marne et la Meuse sont à relativiser dans la mesure où les mises en service ne représentent respectivement que 3,3 % et 0,7 % des mises en service totales de la région.

En ACAL, la majorité des nouvelles mises en service a été construite par les organismes

Origine des nouvelles mises en service



Source : DREAL ACAL, RPLS 2015.

bailleurs (67 %), soit un taux similaire à celui de la France métropolitaine (68 %). La Haute-Marne se distingue des autres départements avec 49 % d'acquisitions de logements neufs ou anciens sans travaux. Le Bas-Rhin, la Moselle et le Haut-Rhin présentent un taux d'acquisition en VEFA supérieur aux autres départements (respectivement 26 %, 24 % et 20 %). Avec 300 logements au niveau ACAL, les acquisitions améliorations restent peu importantes.

60 % des nouvelles mises en service sont financées par des prêts locatifs à usage social (PLUS) dans la région contre 63 % pour la France métropolitaine. Les logements financés par les dispositifs les plus sociaux (PLAI) représentent 18 % des mises en service. 8 % des logements sont financés par des PLS.

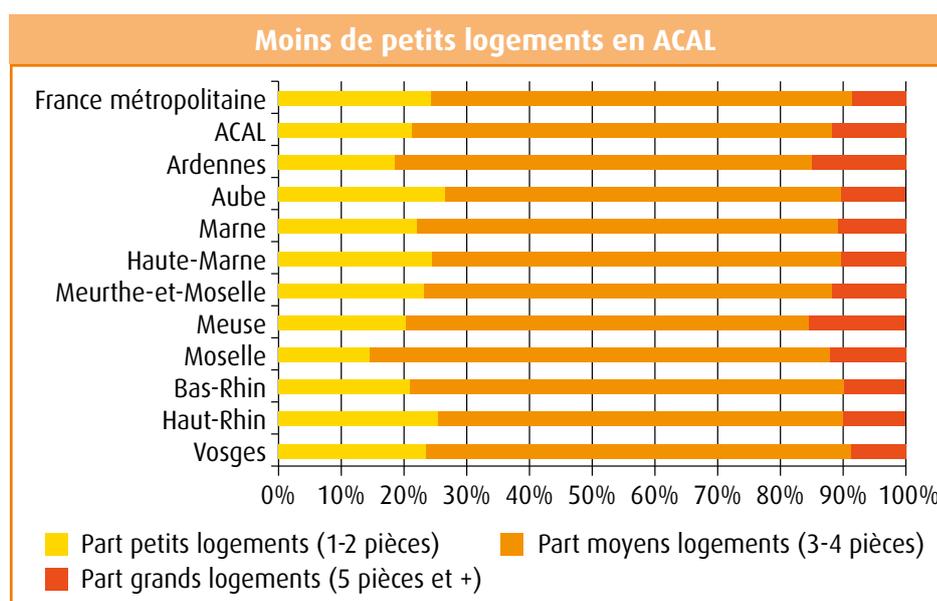
3 313 logements sont sortis du parc de la région en 2014. Les motifs de sortie du parc sont essentiellement des

démolitions (51 %) et des ventes hors locataires occupants (31%). Le Bas-Rhin, la Meuse et la Haute-Marne sont les départements pour lesquels la part des logements démolis est supérieure à la moyenne régionale. Les ventes hors locataires occupants sont de 72 % dans l'Aube alors que les ventes aux locataires occupants sont les plus élevées dans les Vosges (32 %).

Un parc plus ancien en ACAL

12 % des logements sociaux de la région ACAL sont des grands logements (5 pièces ou plus), contre 8,8 % en France métropolitaine. La Meuse (16 %), la Marne (15 %) et les Ardennes (15 %) affichent la part la plus importante de grands logements de la région. Les petits logements sont plus représentés dans l'Aube (26 %), le Haut-Rhin (25 %), la Haute-Marne (24 %), les Vosges (23 %) et la Meurthe et Moselle (23 %), la moyenne régionale (21 %) étant inférieure de 4 points à la moyenne France métropolitaine.

57 % des logements de la région ont été construits avant 1975 contre 49 % pour la France métropolitaine. Le parc le plus ancien, construit avant 1975, se situe en Haute-Marne (67 %) et en Moselle (64 %). Le parc construit après 2000 représente 14 % du parc total contre 17 % pour la France métropolitaine. Sa part est supérieure à la valeur France métropolitaine dans le Bas-Rhin, en Meurthe et Moselle et dans l'Aube.



Source : DREAL ACAL, RPLS 2015.

Un parc récent peu énergivore

Dans la région, 59 257 logements ont été construits après 2000. Parmi ceux-ci, la part de logements collectifs (73 %) est similaire à la moyenne France métropolitaine (72 %). Le Bas-Rhin et le Haut-Rhin se distinguent avec une part de logements collectifs dans le parc récent respectivement de 89 % et 86 %.

Tout comme en France métropolitaine, ce sont les logements moyens (3 ou 4 pièces) qui sont les plus représentés dans le parc locatif social récent, soit 66 %. Par contre, le parc régional récent compte moins de petits logements (21 %) et plus de grands logements (13 %) que la France métropolitaine. Le Haut-Rhin et le Bas-Rhin observent une part de petits logements similaire au

niveau national (respectivement 24 % et 25 %) et l'Aube légèrement supérieure (28 %). À l'inverse, la Meuse (23%) et les Ardennes (25%) affichent une part de grands logements supérieure à la moyenne France métropolitaine. Ceci s'explique notamment par la part de logements individuels également supérieure à celle observée au niveau régional dans ces deux départements : 63 % pour la Meuse ; 64 % pour les Ardennes.

Au niveau régional, lorsque le DPE a été communiqué par les bailleurs sociaux, 64 % du parc récent est peu ou pas énergivore (classes A, B et C des diagnostics de performance énergétique (DPE)) et, à l'inverse, 13 % du parc est

considéré comme énergivore (classes E, F et G des DPE). Le parc récent de la Moselle et des Vosges est le moins énergivore (respectivement 76 % et 82 % du total) alors que celui de la Meuse et de l'Aube est le plus énergivore (respectivement 48 % et 25 %).

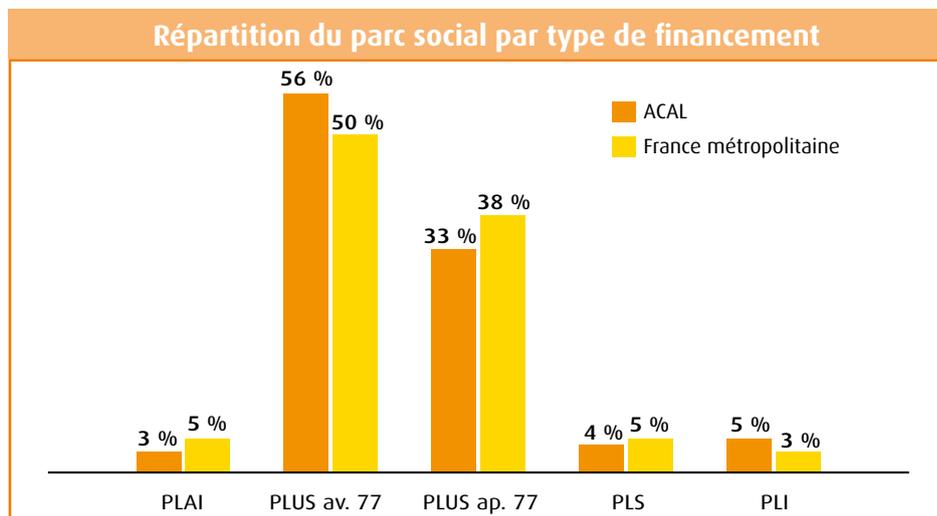
Depuis 2000, sept logements construits sur dix sont des logements financés par un prêt social (PLUS et équivalent)

En termes de financement, pour l'ensemble du parc social, la région ACAL présente un profil similaire à la France métropolitaine; le prêt locatif à usage social (PLUS) et les financements similaires sont le mode privilégié avec 89 % des financements de logements sociaux. Parmi ceux-ci, les PLUS avant 1977 sont largement prédominants. Les logements financés ainsi affichent, avec ceux financés par un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), en moyenne des loyers inférieurs. Parmi les autres financements, le PLAI a contribué à financer 3 % du parc social, le prêt locatif social (PLS) 4 % et le prêt locatif intermédiaire (PLI) 5 %.

Depuis 2000, les prêts locatifs à usage social (PLUS) et équivalent ont financé 69 % du parc locatif social récent. Viennent ensuite les PLS avec 15%, les PLAI 10 % et les PLI 5 %. Au niveau départemental, sur l'ensemble des logements construits depuis 2000, le département de la Meuse affiche la plus forte proportion de logements financés

par des PLAI (17 %), suivi par les Vosges (16 %), soit 7 et 6 points de plus que la moyenne régionale. La Meuse présente également la part la plus élevée de logements financés par des PLI (13%). La Marne se distingue par la part la plus faible de logements financés par des

PLUS et équivalent (56 %) alors que le département des Ardennes affiche la part la plus élevée (81%). L'Aube affiche le plus fort taux de logements construits par des prêts locatifs social (28 %), soit 13 points de plus que la moyenne régionale, suivie par la Marne avec 23 %.



Source : DREAL ACAL, RPLS 2015.

Une vacance et une mobilité élevée en ACAL avec de fortes disparités entre départements

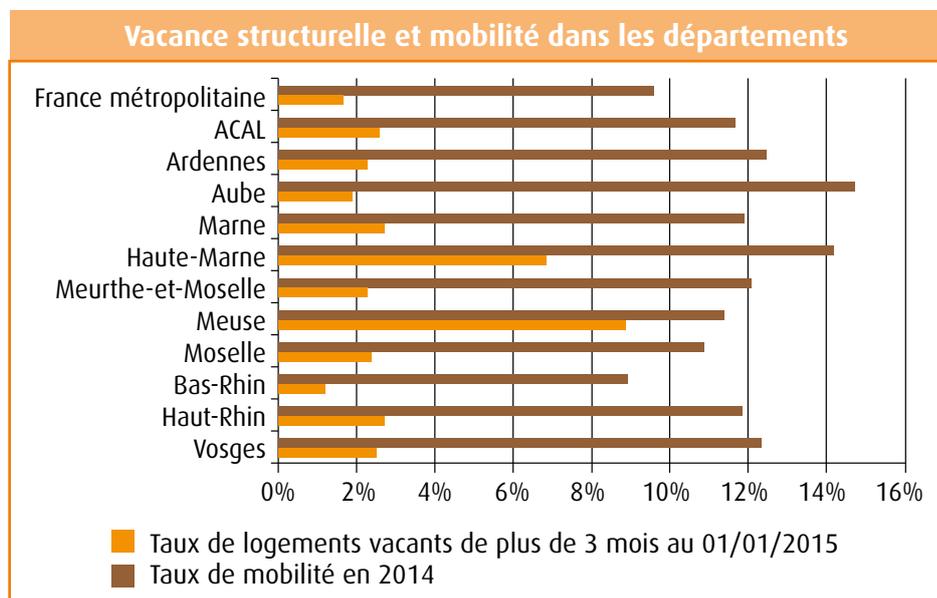
Au 1^{er} janvier 2015, 4,6 % des logements du parc social de la région ACAL sont vacants, soit 1,5 point de plus que le taux métropolitain (3,1 %). La vacance en ZUS, avec 6 %, est plus élevée que la vacance totale. Au niveau départemental, la Meuse et la Haute-Marne affichent les taux de vacance les plus élevés (respectivement 11,3 % et 9,4 %). Le Bas-Rhin se distingue par une vacance peu élevée (2,7 %).

La vacance de plus de 3 mois, dite structurelle, est de 2,6%, soit 1 point de plus que le taux métropolitain (1,6%). Au niveau départemental, comme pour la vacance totale, la Meuse et la Haute-Marne affichent les taux les plus élevés (respectivement 8,8 % et 6,8 %). L'Aube et le Bas-Rhin ont des taux faibles : 1,9 % et 1,2 %.

En région ACAL, 9 350 logements sont vides, c'est-à-dire en cours ou en attente de gros travaux, de vente ou de démolition, soit 2,2 % du parc social régional. Au niveau départemental, les Ardennes affichent la proportion de logements vides la plus élevée (7 %). A l'inverse, le Bas-Rhin, la Marne et la Haute-Marne ont des parts faibles (respectivement 0,7 % ; 1,1 % et 1,3 %).

En 2014, la mobilité des locataires de la région est en légère hausse par rapport à 2013. Ainsi, 11,6 % des logements sociaux de la région ACAL ont changé au moins une fois de locataire. C'est 2 points de plus que la France Métropolitaine. Au niveau départemental, le Bas-Rhin affiche le plus faible taux de mobilité de

la région, soit 8,9 %. À l'inverse, l'Aube et la Haute-Marne affichent les taux de mobilité les plus élevés, avec 14,8 % et 14,2 % mais une évolution différente entre 2013 et 2014 : en diminution pour l'Aube et en augmentation pour la Haute-Marne.



Source : DREAL ACAL, RPLS 2015.

Définitions

Parc locatif social : le répertoire du parc locatif des bailleurs sociaux recense l'ensemble des logements appartenant aux bailleurs sociaux. Le parc locatif social désigne l'ensemble des logements, conventionnés ou non, pour lesquels le statut du bailleur contraint son activité (OPH, ESH) auquel s'ajoutent les logements conventionnés des autres bailleurs (SEM).

Nombre total de logements du parc : nombre total de logements du répertoire dont le mode de location est loué avec contrat de location, vacant, vide ou pris en charge par une association, ou occupé avec ou sans contrepartie financière.

Nouvelles mises en service : ensemble des logements mis en service entre le 2 janvier 2014 et le 1^{er} janvier 2015.

Taux de vacance : nombre de logements vacants rapporté au nombre total de logements proposés à la location, c'est à dire loués avec contrat de location ou vacants.

Taux de mobilité : emménagements dans les logements proposés à la location depuis 1 an rapporté au nombre de logements proposés à la location depuis 1 an ou plus.

Logements vides : logements non occupés et non proposés à la location, car en cours ou en attente de travaux, de démolition ou de vente.

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 pour les locataires qui remplissent les conditions d'octroi.

ZUS : Zone Urbaine Sensible.

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.

Loyer moyen : somme des loyers rapportée à la somme des surfaces habitables des logements loués au 1^{er} janvier 2015.

DPE : le Diagnostic de Performance Énergétique 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. Le DPE doit être réalisé dans tous les logements

d'habitation, excepté 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 kWh/m²) à G (consommation importante, supérieure à 450 kWh/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 6kg d'équivalent carbone/m²) à G (émission importante, supérieure à 80 kg d'équivalent carbone/m²).

Financements :

PLAI : prêt locatif aidé d'intégration. Les logements financés en PLA minoré ou très social sont rattachés à cette catégorie.

PLUS : prêt locatif à usage social. Les logements financés en PLA ordinaire et les HLM ordinaires sont également rattachés à cette catégorie. Sont distingués les PLUS avant 1977 et les PLUS après 1977.

PLS : prêt locatif social

PLI : prêt locatif intermédiaire

Brigitte ZIEGLER
Isabelle ESCLARMONDE
Mohamed MEKKI
Jean-François SCHMITT