

Des mises en service peu nombreuses en 2015

Au 1^{er} janvier 2016, la région Grand Est compte 418 000 logements sociaux, en progression de 0,6 % sur un an, ce qui représente 9 % du parc social métropolitain. Parmi ces logements, 86 % sont de type collectif, 395 400 sont offerts à la location et 11 340 sont vides. Durant l'année 2015, 4 845 logements ont été mis en service et 2 727 sont sortis du parc social dont 1 009 par démolition et 1 130 par vente.

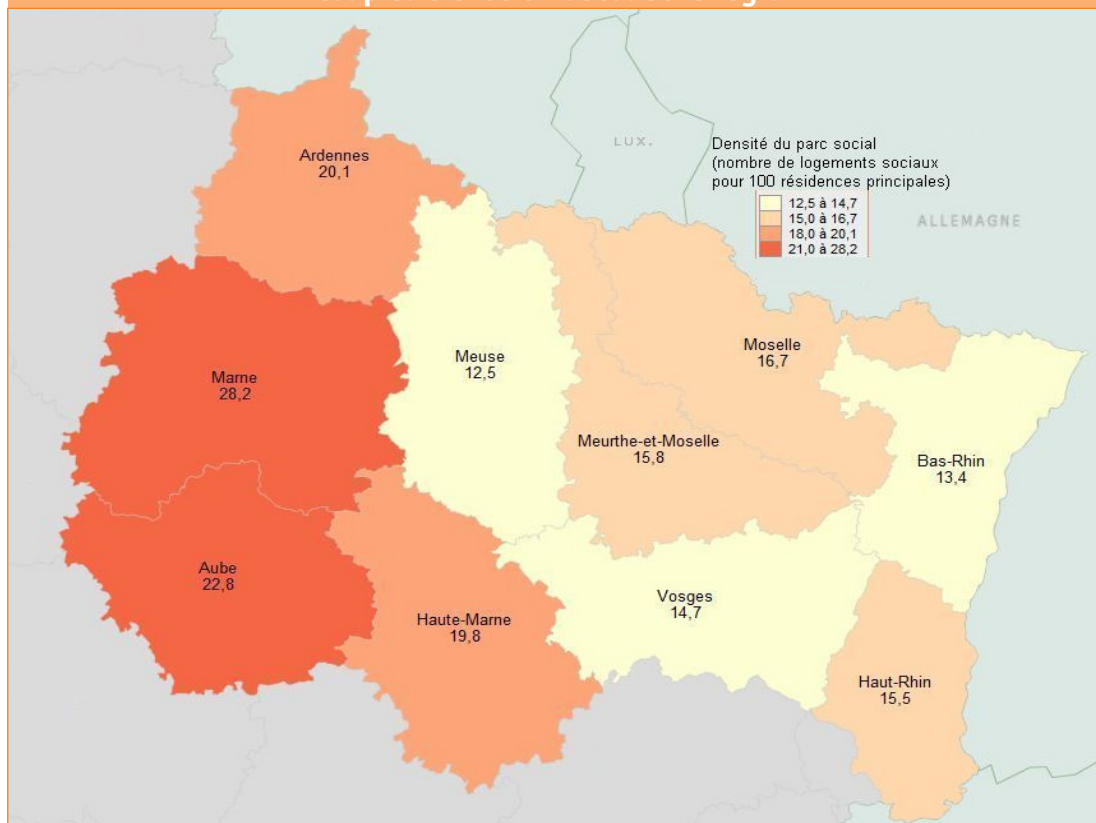
Au 1^{er} janvier 2016, la part de logements vacants est de 4,2 % et le taux de vacance de 3 mois et plus s'élève à 2,2 %. 11,3 % des logements ont changé de locataire au cours de l'année 2015 contre 11,7 % en 2014. Le loyer moyen par m² de surface habitable est de 5,23 €/m² contre 5,36 €/m² en France métropolitaine. 33 % des logements dont le diagnostic énergétique a été renseigné sont considérés comme économes.

Légère progression du parc social en 2015

En 2015, le parc locatif des bailleurs sociaux de la région Grand Est, s'est accru de 0,6 %, soit 2 500 logements supplémentaires et atteint 418 450 logements au 1^{er} janvier 2016. C'est la progression la plus faible des régions françaises, juste après la Bourgogne-Franche-Comté. La France métropolitaine affiche une évolution moyenne de 1,6 %. Au niveau

départemental, le Bas-Rhin et le Haut-Rhin affichent des progressions de + 1,7 % et + 1,2 %. A l'inverse, la Haute-Marne et les Vosges connaissent une régression de leur parc social avec - 0,7 % et - 0,1 %. Dans les autres départements, l'évolution reste inférieure à +1 %.

La part des logements sociaux dans les résidences principales est plus élevée à l'ouest de la région



Source : DREAL Grand Est, RPLS 2016, RP 2013

En région Grand Est, 395 380 logements sont loués ou proposés à la location, soit 94 % du parc social. Les logements non proposés à la location comprennent les 11 343 logements vides (en cours ou en attente de travaux, de vente ou de démolition) et les 11 731 logements fonctionnels ou pris en charge par des associations. 2 727 logements sont sortis du parc par démolition, vente, changement d'usage, fusion ou autre motif au cours de l'année 2015.

La répartition du parc par département reste inchangée par rapport au 1er janvier 2015 : la Moselle, la Marne et le Bas-Rhin concentrent à eux seuls la moitié du parc régional, la Meurthe et Moselle et le Haut-Rhin chacun 12 %, l'Aube 7,5 %, les Vosges et les Ardennes chacun 6 %, la Haute-Marne 4 % et la Meuse 2,5 %.

Le tiers des logements sociaux de la région Grand Est est situé en quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV). Cette part est légèrement plus

élevée qu'en France métropolitaine (31,1%). La Meurthe et Moselle, les Ardennes, la Haute-Marne et le Bas-Rhin affichent les parts les plus importantes, avec 34,1 % à 38,7 %.

Au 1er janvier 2016, le parc social régional représente 17,3 % des résidences principales (1), soit 0,4 point de plus que la moyenne France métropolitaine (16,9%). La région se situe au 4ème rang derrière l'Île-de-France (24,7 %), les Hauts de France (22,8 %) et la Normandie (20,3 %). Au niveau départemental, avec une part de 28,1 % 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 (37%). Dans les autres départements de la région, la part des logements sociaux dans les résidences principales varie de 12,4 % dans la Meuse à 22,8 % 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 1er janvier 2016, la région Grand Est compte 5 492 logements non conventionnés appartenant à des sociétés d'économie mixte. Le département du Bas-Rhin concentre à lui seul 67 % des logements SEM non conventionnés de la région, soit 5 % du parc social départemental. Viennent ensuite la Marne avec 11 % du volume régional et la Moselle 5 %. Dans les autres départements, la part de logements non conventionnés de la région appartenant à des SEM varie de 0,5 % à 4 %.

(1) nombre de résidences principales issues du recensement 2013

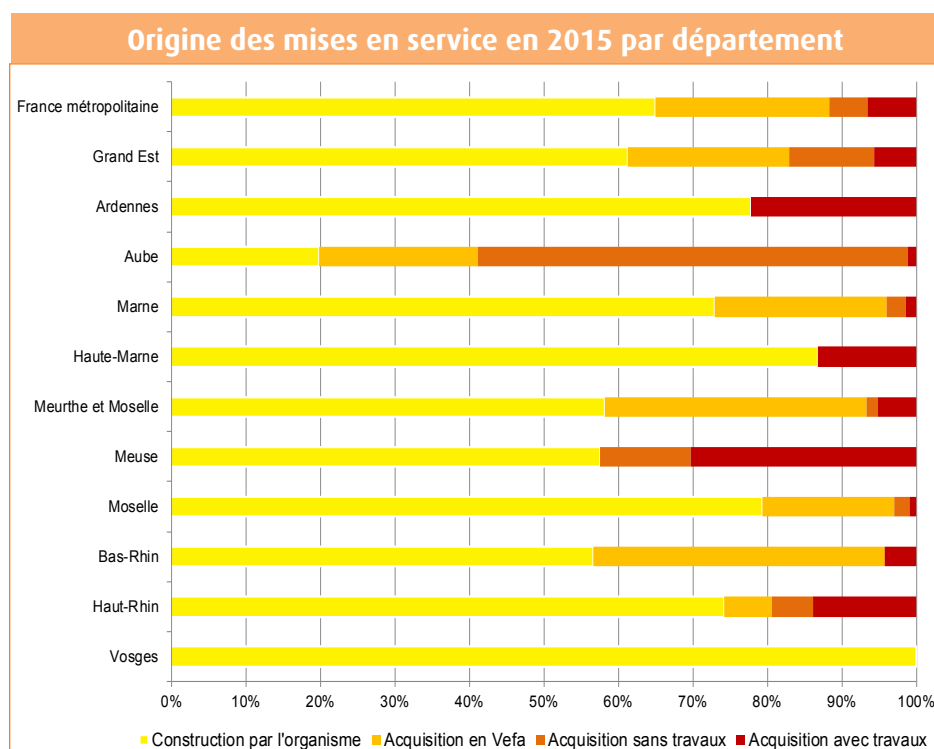
Des nouvelles mises en service moins nombreuses qu'en 2014

En 2015, sur le périmètre de la région Grand Est, 4 845 logements ont été mis en service, soit 2 480 logements de moins qu'en 2014 et 780 de moins qu'en 2013. La France métropolitaine connaît une légère hausse avec + 4 %. La Moselle et le Bas-Rhin affichent les volumes de mises en service les plus importants de la région avec respectivement 910 et 1 024 logements. Dans le Grand Est, la majorité des logements nouvellement mis en service ont été construits par les organismes bailleurs (61 %), soit un taux légèrement inférieur à celui de la France métropolitaine (65 %). Les acquisitions sous la forme de ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) représentent 22 % des mises en service. Les acquisitions de logements déjà existants concernent 17 % des nouvelles mises en service, valeur nettement plus élevée qu'au niveau national (12 %). Seulement un tiers d'entre elles se font avec des travaux de réhabilitation, les acquisitions sans travaux dans l'Aube étant particulièrement importantes (58 % des mises en service). Les acquisitions avec travaux sont élevées dans la Meuse (30 %) et les Ardennes (22 %) alors que les acquisitions en VEFA sont particulièrement élevées dans le Bas-Rhin (39 %) et en Meurthe et Moselle (35 %). Par contre, dans les Vosges, tous les logements nouvellement mis

en service ont été construits par les organismes bailleurs.

2 727 logements sont sortis du parc de la région en 2015, soit 586 logements de moins par rapport à 2014. Les motifs de sortie du parc sont essentiellement des démolitions (37 %) et des ventes hors locataires occupants (33 %). La

part des logements démolis est très importante dans les Ardennes avec 85 %. Les ventes hors locataires occupants atteignent 53 % en Meurthe et Moselle alors que les ventes aux locataires occupants sont les plus élevées en Haute-Marne (18 %).



Source : DREAL Grand Est, RPLS 2016

Un parc récent moins énergivore

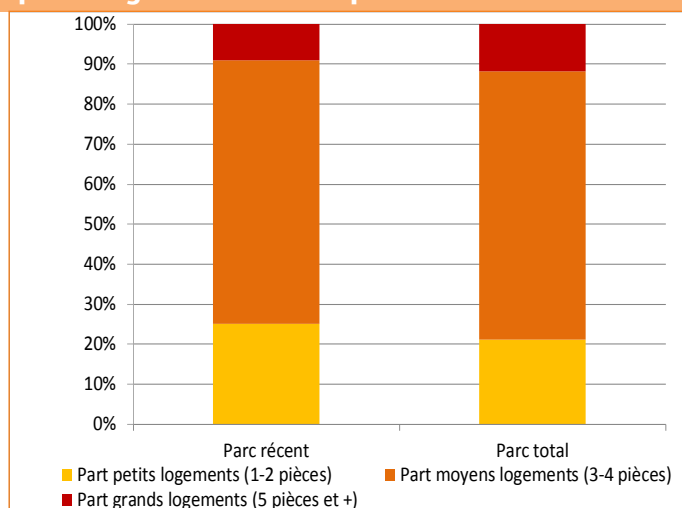
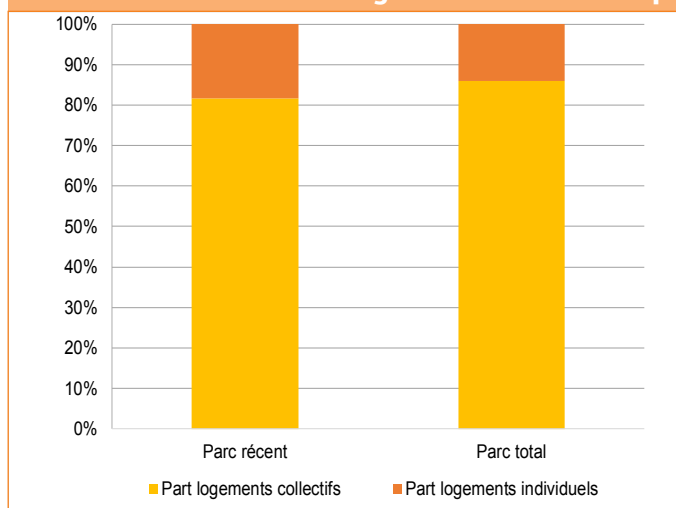
Dans la région, 31 585 logements ont été mis en service depuis 2011. Parmi ceux-ci, la part de logements neufs, c'est à dire construits par l'organisme ou acquis en VEFA, est inférieure à la moyenne France métropolitaine (84 % contre 87 %). La région Grand Est se distingue de la France métropolitaine par une

acquisition de logements provenant du parc privé plus importante, ce qui contribue à la lutte contre la vacance. La part de logements neufs est plus élevée dans les Vosges (95%), la Marne (94%), la Meurthe et Moselle (92 %) et les Ardennes (90 %).

La part des logements récents situés

en quartier prioritaire de la politique de la Ville (15 %) est supérieure à la France métropolitaine (12 %). Trois départements se distinguent : les Ardennes et la Haute-Marne avec des taux très élevés, respectivement 39 % et 31 % et, à l'inverse, la Moselle avec un taux très faible (7%).

Moins de logements collectifs et plus de petits logements dans le parc récent



Source : DREAL Grand Est, RPLS 2016

La part de logements collectifs dans les logements récents (82 %) est légèrement inférieure à la valeur observée pour l'ensemble du parc. La Moselle, le Bas-Rhin, la Meurthe et Moselle et le Haut-Rhin se distinguent avec une part de logements collectifs dans le parc récent supérieure à 85 %.

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 (25 %) et plus de grands logements (9 %) que la France métropolitaine. L'Aube met plus de petits logements en service alors que la Meuse (14 %) et les Ardennes (20 %) affichent les parts de grands logements les plus élevées. Ceci s'explique notamment par la part de nouveaux logements individuels élevée dans ces deux départements : 55 % pour les Ardennes, 56 % pour la Meuse.

Le parc social récent se caractérise

par une meilleure performance énergétique : 35 % du parc récent est peu énergivore (classes A et B des diagnostics de performance énergétique (DPE)) contre 5 % pour l'ensemble du parc. Le parc récent de la Marne et des Vosges est le moins énergivore (respectivement 54 % et 68 %). En ce qui concerne l'impact sur l'effet de serre, 12 % du parc récent de la région émet moins de 11 kg de CO₂ par m² et par année. Cette proportion est 2,5 fois plus élevée dans les Vosges, avec 30 % du parc récent concerné.

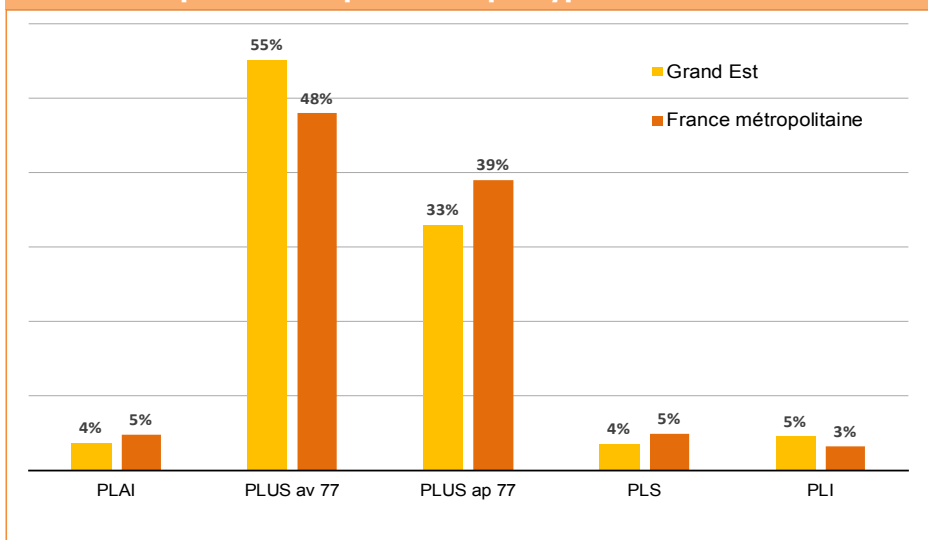
Près de deux logements sur dix du parc récent sont financés par un prêt très social (PLAI)

En termes de financement, pour l'ensemble du parc social, la région Grand Est présente un profil similaire à la France métropolitaine ; le prêt locatif à usage social (PLUS) et les financements similaires restent le mode privilégié avec 88 % des financements de logements sociaux. Parmi les autres financements, le prêt locatif aidé d'intégration (PLAI)

a contribué à financer 4 % du parc social, le prêt locatif social (PLS) 4 % et le prêt locatif intermédiaire (PLI) 5 %. La part des PLUS avant 1977 et des financements similaires est cependant plus importante dans le Grand Est qu'en France métropolitaine avec respectivement 55 % et 48 %.

Les prêts locatifs à usage social (PLUS) et équivalents ont financé 68 % du parc locatif social récent. Les PLAIs, financements les plus sociaux, ont contribué pour 17 %. Les PLS et les PLI, dispositifs les moins sociaux ont quant à eux financé respectivement 11 et 4 % du parc récent.

Répartition du parc social par type de financement



Au niveau départemental, sur l'ensemble du parc récent, le département des Vosges affiche la plus forte proportion de logements financés par des PLAI (26 %), soit 9 points de plus que la moyenne régionale. La Marne et l'Aube se distinguent par la part la plus faible de logements financés par des PLUS et équivalent (respectivement 56 % et 58 % contre 68 % au niveau régional) alors que les Ardennes et la Haute-Marne affichent les parts les plus élevées (84 % et 85 %). La Marne et l'Aube affichent le plus fort taux de logements financés par des PLS (22 % et 24 %), soit le double de la moyenne régionale (11 %).

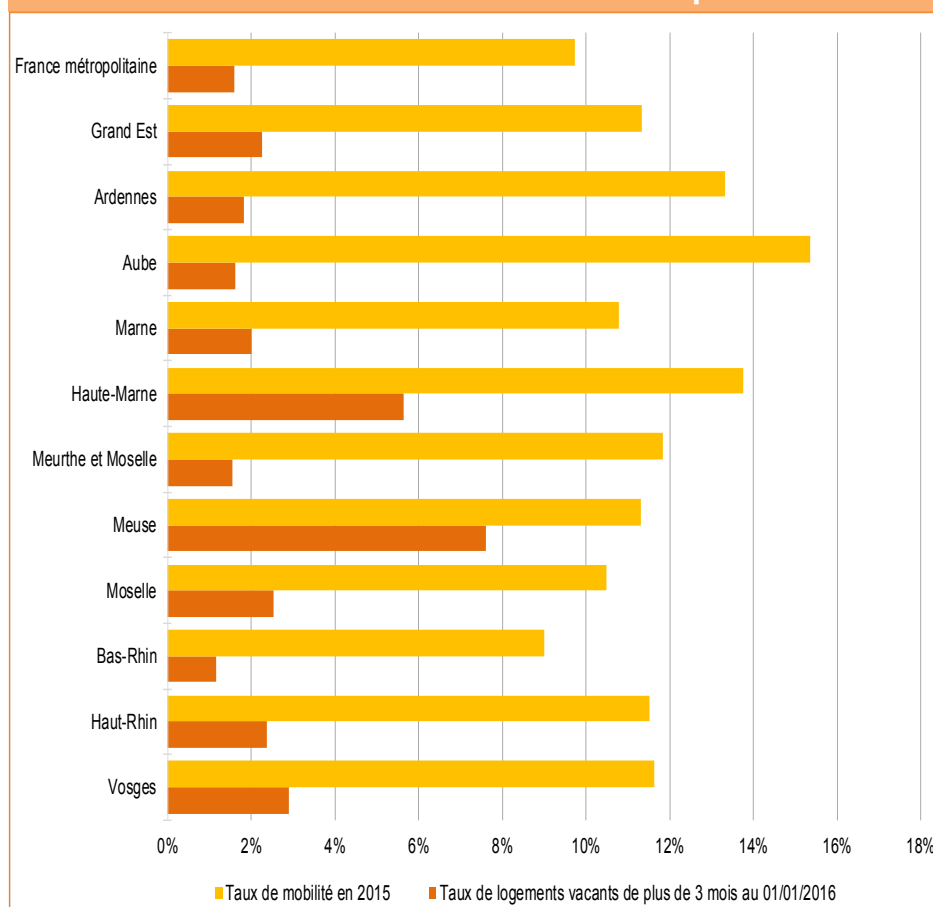
Source : DREAL Grand Est, RPLS 2016

Une vacance et une mobilité élevées en Grand Est avec de fortes disparités entre départements

Au 1er janvier 2016, 4,2 % des logements du parc social de la région Grand Est sont vacants, soit 1 point de plus que le taux métropolitain (3,2 %). La vacance de plus de 3 mois, dite structurelle, est de 2,2 %, soit 0,6 point de plus que le taux métropolitain (1,6 %). Les taux de vacance totale ou structurelle sont chacun en baisse de 0,4 point par rapport à la situation au 01/01/2015 et correspondent aux valeurs les plus faibles observées depuis 5 ans. Au niveau départemental, la Meuse et la Haute-Marne affichent les taux de vacance les plus élevés, que ce soit pour la vacance totale (respectivement 10,4 % et 8,2 %) ou la vacance de plus de 3 mois (7,6 % et 5,7 %). Le Bas-Rhin se distingue par une vacance peu élevée (2,6 % pour la vacance totale et 1,2 % pour la vacance structurelle).

En 2015, la mobilité des locataires de la région est en légère baisse par rapport à 2014. Ainsi, 11,3 % des logements sociaux de la région Grand Est ont changé de locataire. C'est cependant 1,6 point de plus que la France Métropolitaine. Au niveau départemental, le Bas-Rhin affiche le plus faible taux de mobilité de la région, soit 9 %. A l'inverse, l'Aube et la Haute-Marne affichent les taux de mobilité les plus élevés, avec 15,3 % et 13,8 %.

Vacance structurelle et mobilité dans les départements



Source : DREAL Grand Est, RPLS 2016

Un loyer régional inférieur à la France Métropolitaine

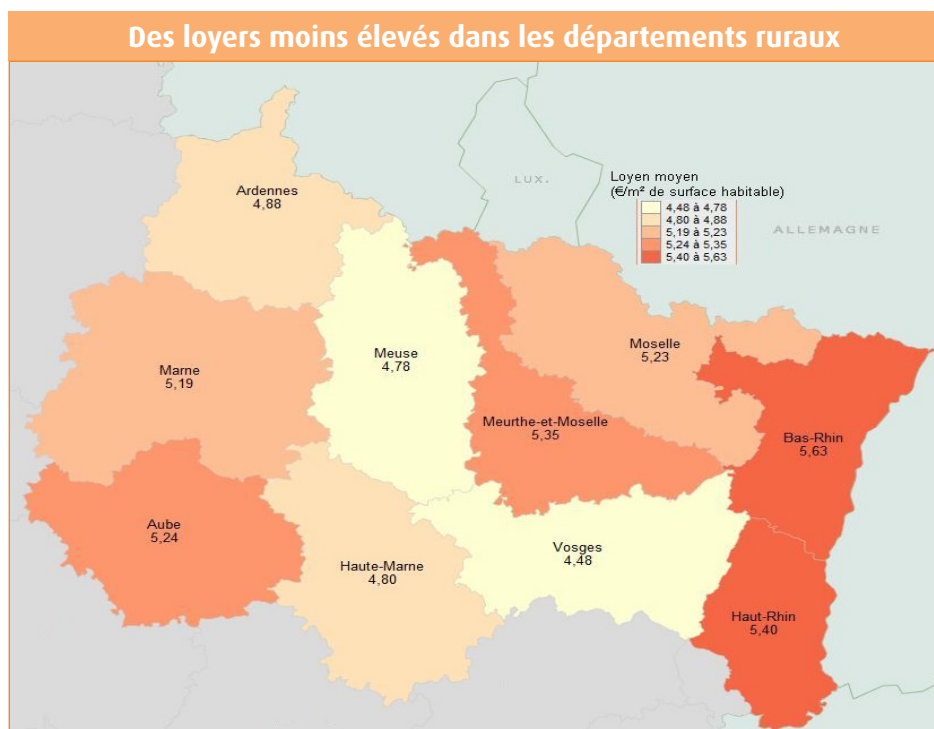
Au 1er janvier 2016, le loyer moyen dans la région se situe à 5,23 €/m² de surface habitable, en dessous de la moyenne France de province (5,36 €/m²). La région se situe au 8ème rang des régions métropolitaines, entre les Pays de la Loire (5,19 €/m² de surface habitable) et la Nouvelle-Aquitaine (5,32 €/m² de surface habitable).

Seuls le Bas-Rhin et le Haut-Rhin affichent des loyers supérieurs à la moyenne France de Province (respectivement 5,63 €/m² et 5,40 €/m²). A ces deux départements s'ajoutent la Meurthe et Moselle (5,35 €/m²) et la Moselle (5,23 €/m²) avec une moyenne supérieure ou égale à celle de la nouvelle région. L'écart entre la moyenne des loyers la plus basse (Vosges) et la plus haute (Bas Rhin) atteint 1,15 €/m² de surface habitable.

Par rapport au 1er janvier 2015, l'augmentation du loyer moyen (+0,5 %) dans la région est inférieure à celle de la France entière (+ 0,8 %). La Meuse enregistre la plus forte augmentation (+1,9 %).

Le loyer moyen du parc récent (moins de 5 ans) est de 6,05 €/m². Les logements construits entre 1995 et

2010 présentent un loyer légèrement plus élevé (6,10 €/m²).



De grands logements et plus anciens en Grand Est

Dans le Grand Est, 86 % des logements sont collectifs contre 84 % au niveau France métropolitaine. Cette valeur atteint 96 % dans le Bas-Rhin et 92 % dans le Haut-Rhin. A l'inverse, la part des logements individuels est particulièrement élevée en Meuse (25 %) ainsi que dans les Ardennes et l'Aube (23 % chacun).

12 % des logements sociaux de la région Grand Est sont des grands

logements (5 pièces ou plus), contre 9 % en France métropolitaine. La Marne, la Meuse et les Ardennes affichent la plus grande part (15 %) de grands logements. Les petits logements (1 et 2 pièces) sont plus représentés dans l'Aube (26 %), le Haut-Rhin (25 %), la Haute-Marne (24 %), les Vosges (24 %) et la Meurthe et Moselle (23 %), la moyenne régionale (21 %) étant inférieure de 4 points à la moyenne France métropolitaine.

59 % des logements de la région ont été construits avant 1976 contre 50 % pour la France métropolitaine. La part du parc le plus ancien, construit avant 1976, est observée en Haute-Marne (69 %) et en Moselle (62 %). Le parc construit depuis 10 ans représente 11 % du parc total contre 13 % pour la France métropolitaine. Sa part est supérieure à la valeur France métropolitaine en Meurthe et Moselle (16 %) et dans le Bas-Rhin (15 %).

Un parc social plus énergivore que la moyenne nationale

Au 1er janvier 2016, le diagnostic de performance énergétique (DPE) est renseigné pour 80 % des logements sociaux de la région Grand Est. Cette valeur est nettement supérieure à la moyenne nationale (73 %). L'Aube, la Haute-Marne et les Vosges sont les départements qui comptent la plus grande part de DPE renseignés (plus de

95 %). A l'inverse, dans le Haut-Rhin, la Moselle et les Ardennes, moins de 70 % des logements ont une date de DPE renseignée fin 2015.

Au niveau régional, lorsque le DPE a été renseigné, 63 % des logements se situent dans les classes C et D en termes de consommation énergétique,

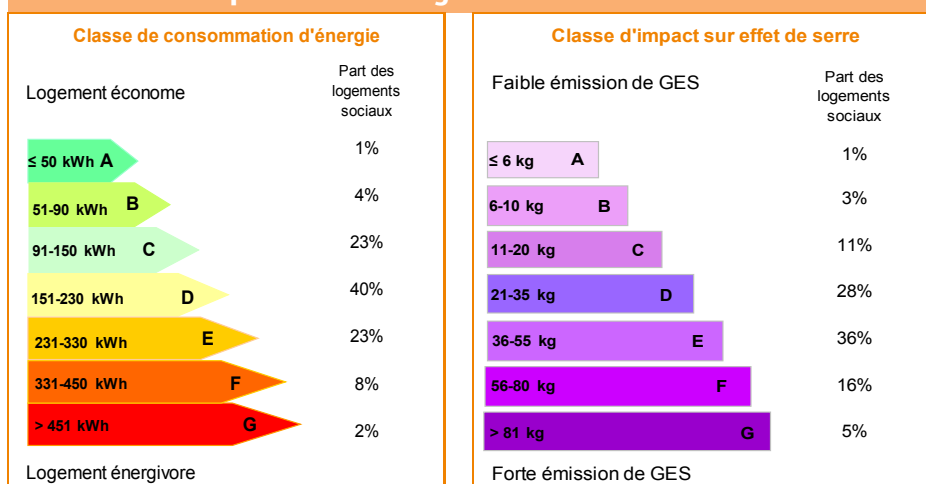
soit 5 points de moins que la moyenne nationale (68 %). Les logements énergivores (classe E, F et G) comptent pour 33 % contre 24 % au niveau national. Les logements classés en A et B, peu énergivores, ne représentent que 5 % du parc social, soit 3 points de moins qu'au niveau national.

La Meuse se caractérise par un taux très élevé de logements économes avec 63 %, les autres départements ne dépassant pas 40 %. Avec 7 %, le Bas-Rhin et le Haut-Rhin présentent les parts de logements peu économes les plus élevées.

En ce qui concerne l'impact sur l'effet de serre, 4 % du parc renseigné de la région émet moins de 11 kg de CO₂ par m² et par année. Cette proportion est 2 fois moins élevée qu'au niveau France métropolitaine (8,2 %).

Brigitte ZIEGLER

Un parc social économe et émetteur de GES



Source : DREAL Grand Est, RPLS 2016

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, associations agréées) auquel s'ajoutent les logements conventionnés des autres bailleurs (SEM...). Sont ainsi exclus les logements non conventionnés appartenant à une SEM de France métropolitaine dont les caractéristiques sont proches du secteur libre.

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.

Quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) : la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine a modifié la géographie prioritaire de la ville. Les quartiers prioritaires de la politique de la ville se sont substitués aux zones urbaines sensibles (ZUS) et aux quartiers en contrat urbain de cohésion sociale (CUCS) au 1er janvier 2015. Ainsi, l'appartenance à un QPV a remplacé l'appartenance à une ZUS dans le répertoire au 1er janvier 2016. Cette variable, pour laquelle la première déclaration par les bailleurs en 2016 est incomplète, a fait l'objet d'un redressement à l'aide de l'information obtenue via la géolocalisation du répertoire en France métropolitaine hors Corse.

Nouvelles mises en service : ensemble des logements mis en service entre le 2 janvier

2015 et le 1er janvier 2016. L'année de première mise en service est celle d'entrée du logement dans le parc locatif social.

Taux de vacance : logements vacants parmi les logements proposés à la location hors logements vides pour raison technique/logements proposés à la location.

Taux de mobilité : emménagements dans les logements proposés à la location depuis un an ou plus/logements proposés à la location depuis un an ou plus. Les nouvelles mises en service ne sont pas intégrées dans le calcul de ce taux de mobilité. Les rotations au cours d'une même année ne sont pas mesurées. Un logement est considéré comme ayant fait l'objet d'un emménagement si le bail est en cours au 1er janvier 2016 et a pris effet dans le courant de l'année 2015.

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

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.

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, 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),

- 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).

Loyer moyen : somme des loyers/somme des surfaces habitables des logements loués au 1er janvier 2016.

Financements :

- PLAI = prêt locatif aidé d'intégration
- PLUS = prêt locatif à usage social. Les logements financés en prêt locatif aidé ordinaire (PLA) appartiennent aussi à cette catégorie
- PLS = prêt locatif social
- PLI = prêt locatif intermédiaire

Organismes bailleurs :

- OPH = organisme public de l'habitat
- ESH = entreprise sociale pour l'habitat
- SEM = société d'économie mixte

Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement
Grand Est

Service connaissance et développement durable

2 rue Augustin Fresnel - CS 95038
57071 METZ Cedex 03

Tél. : 03 87 62 81 00 - Fax : 03 87 62 81 99



Directeur de la publication : Emmanuelle GAY
Rédacteur en chef : Odile SCHOELLEN
Mise en page : DREAL ACAL / SCDD
ISSN : en cours