

## La région Grand Est affiche la plus faible progression du parc social

Au 1er janvier 2017, la région Grand Est compte 421 110 logements sociaux, en progression de 0,6 % sur un an. Parmi ces logements, 86 % sont de type collectif, 397 700 sont offerts à la location et 11 400 sont vides. Durant l'année 2016, 5 350 logements ont été mis en service et 3 800 sont sortis du parc social dont 2 380 par démolition et 1 180 par vente. Au 1er janvier 2017, la part de logements vacants est de 4,1 % et le taux de vacance de 3 mois et plus s'élève à 2,3 %. 11,3 % des logements ont changé de locataire au cours de l'année 2016 comme en 2015. Le loyer moyen par m<sup>2</sup> de surface habitable est de 5,26 €/m<sup>2</sup> contre 5,72 €/m<sup>2</sup> en France de province. 31 % des logements dont le diagnostic énergétique a été renseigné sont considérés comme énergivores.

### Une évolution du parc social différenciée selon les départements

Au 1er janvier 2017, la région Grand Est compte 421 110 logements sociaux, en progression de 0,6 % sur un an. C'est la progression la plus faible de France métropolitaine, juste après la Bourgogne- Franche-Comté (0,6%). La France métropolitaine affiche une évolution de + 1,5 %.

Au niveau départemental, le Bas-Rhin, la

Meurthe et Moselle, l'Aube et la Moselle affichent des progressions supérieures à 0,5 % : respectivement de + 2,5 %, + 1,7 %, +1,4 % et + 0,7 %. A l'inverse, on observe une baisse importante dans les Ardennes et les Vosges. Dans les autres départements, la variation du parc locatif social se situe entre - 0,2 % et + 0,3 %.

Répartition et évolution du parc social par département			
Département	Nombre de logements sociaux au 01/01/2017	Densité pour 100 résidences principales	Evolution 2017/2016 (%)
Ardennes	23 927	19,6	-2,7
Aube	31 618	22,9	1,4
Marne	71 803	28,0	-0,2
Haute-Marne	16 286	19,9	0,3
Meurthe-et-Moselle	52 130	15,9	1,7
Meuse	10 425	12,4	-0,2
Moselle	75 052	16,7	0,7
Bas-Rhin	65 297	13,6	2,5
Haut-Rhin	50 041	15,4	0,3
Vosges	24 514	14,6	-0,7
Grand Est	421 107	17,3	0,6
France métropolitaine	4 759 720	17,0	1,5

Source : DREAL Grand Est, RPLS 2017, recensement de la population au 1er janvier 2014

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 2017, la région Grand Est compte 5 514 logements non conventionnés appartenant à des sociétés d'économie mixte qui ne sont pas inclus.

Parmi les 421 110 logements sociaux de la région Grand Est, 397 770 logements sont loués ou proposés à la location, (94 % du parc social), 11 440 logements sont vides (en cours ou en attente de travaux, de vente ou de démolition) et 12 000 sont des logements de fonction ou pris en charge par des associations.

La répartition du parc par département reste inchangée par rapport au 1er janvier

2016 : la Moselle, la Marne et le Bas-Rhin concentrent à eux seuls la moitié du parc régional (respectivement 17,8 %, 17,1 % et 15,5%), 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 %. 32,6 % des logements sociaux de la région Grand Est sont situés en quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV). Cette part est légèrement plus élevée qu'en France métropolitaine (31%). Les Ardennes, la Meurthe-et-Moselle, la Haute-Marne et le Bas-Rhin affichent les parts les plus importantes, de 33,3 % à 40,2 %.

Au 1er janvier 2017, le parc social régional représente 17,3 % des résidences principales<sup>(1)</sup>, soit 0,3 point de plus que la moyenne France métropolitaine (17,0 %). La région se situe au 4ème

rang derrière l'Île-de-France (24,9 %), les Hauts de France (22,8 %) et la Normandie (20,4 %). 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 (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 22,9 % dans l'Aube. Le Bas-Rhin, département le plus urbanisé de la région, présente la 2ème valeur la moins élevée (13,6 %) juste devant la Meuse.

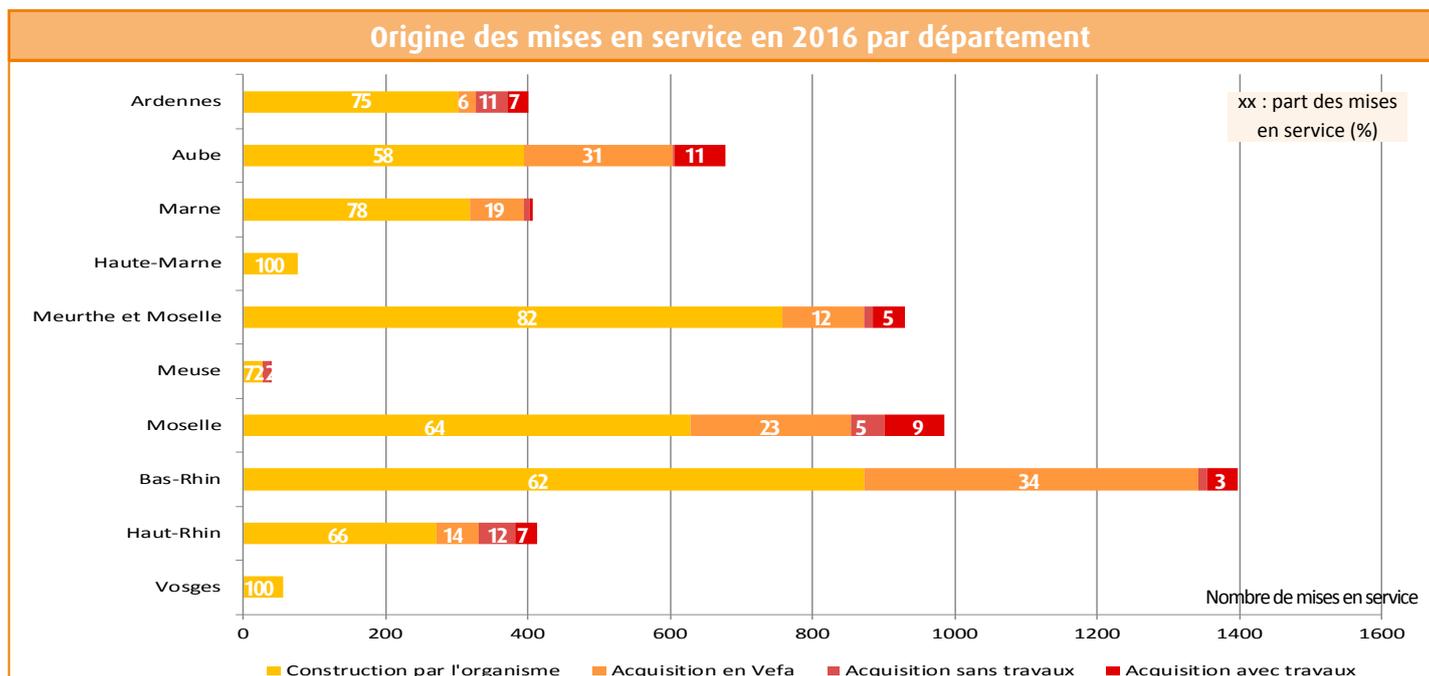
<sup>(1)</sup> nombre de résidences principales issu du recensement de la population.

## Des mises en service plus nombreuses qu'en 2015

En 2016, sur le périmètre de la région Grand Est, 5 381 logements ont été mis en service, soit 540 logements de plus qu'en 2015. Cependant, la part des mises en service rapportée au parc social est plus élevée en France métropolitaine (1,7 %) que dans la région Grand Est (1,3 %). La Moselle et le Bas-Rhin, départements avec un taux de logement social inférieur à la moyenne régionale, affichent les volumes de mises en service les plus importants de la région avec respectivement 1 400 et 980 logements. Dans le Grand Est, la majorité des logements nouvellement mis en service ont été construits par les organismes bailleurs (69 %), soit

un taux supérieur à celui de la France métropolitaine (64 %). Les acquisitions sous la forme de ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) représentent 22 % des mises en service et les acquisitions de logements déjà existants 9 %, valeur en nette diminution par rapport à 2016 (17%). 62 % d'entre elles se font avec des travaux de réhabilitation. Les acquisitions avec travaux sont élevées dans l'Aube et en Moselle (respectivement 11 et 9 % du total) alors que les acquisitions en VEFA sont particulièrement élevées dans le Bas-Rhin (un tiers des mises en service) ainsi que dans l'Aube (31 %). Par contre, en Haute-Marne et dans les Vosges, tous les

logements nouvellement mis en service ont été construits par les organismes bailleurs. 3 800 logements sont sortis du parc de la région en 2016, soit 1 080 logements de plus par rapport à 2015. Les démolitions représentent 63 % des sorties et les ventes 31 %, dont un quart seulement à l'occupant. Le nombre de logements démolis est très important dans les Ardennes (1 020) : il s'explique par un programme de démolitions dans le cadre de l'ANRU ambitieux, avec en partie un rattrapage des démolitions prévues les années antérieures. Les ventes représentent 85 % des sorties en Meurthe et Moselle, dont plus des deux tiers hors locataires occupants.



Source : DREAL Grand Est, RPLS 2017

## Un financement plus social pour le parc récent

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 principal avec 88 % des financements de logements sociaux. La part des PLUS avant 1977 et des financements similaires est cependant plus importante dans le Grand Est qu'en France métropolitaine (respectivement 55 % et 47 %), en lien avec le caractère plus ancien du parc social de la région. Parmi les autres financements, le prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), prêt le plus social,

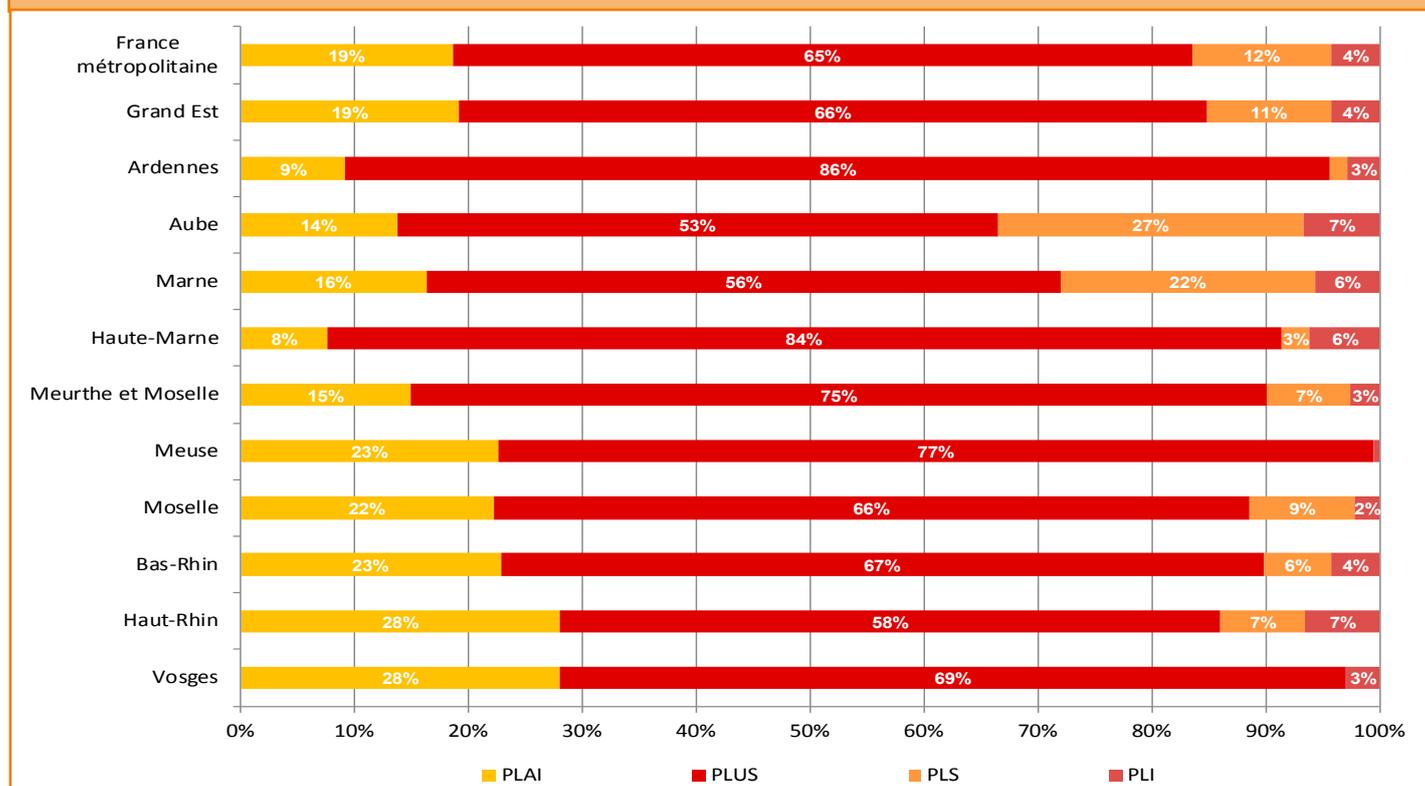
a contribué à financer 4 % du parc social total, le prêt locatif social (PLS) 4 % et le prêt locatif intermédiaire (PLI) 5 %.

Pour les logements récents, c'est-à-dire mis en service depuis le 01/01/2012, la part des logements financés par un PLAI est nettement plus élevée, avec près de deux logements sur dix financés ainsi. Les prêts locatifs à usage social (PLUS) et équivalent ont financé 66 % du parc locatif social récent. Les PLS et le PLI, dispositifs les moins sociaux ont quant à eux financé respectivement 11 % et 4 % du parc récent.

Au niveau départemental, pour le parc récent, les départements du Haut-Rhin et des Vosges affichent la plus forte proportion de logements financés par des PLAI (28 %), soit 9 points de plus que la moyenne régionale. La Haute-Marne et les Ardennes affichent les parts les plus élevées de logements financés par des PLUS (respectivement 84 % et 86 %). La Marne et l'Aube affichent le plus fort taux de logements financés par des PLS (22 % et 27 %), soit plus du double de la moyenne régionale (11 %).

### Répartition du parc social récent par type de financement

Parc récent : parc social mis en service depuis le 01/01/2012



Source : DREAL Grand Est, RPLS 2017

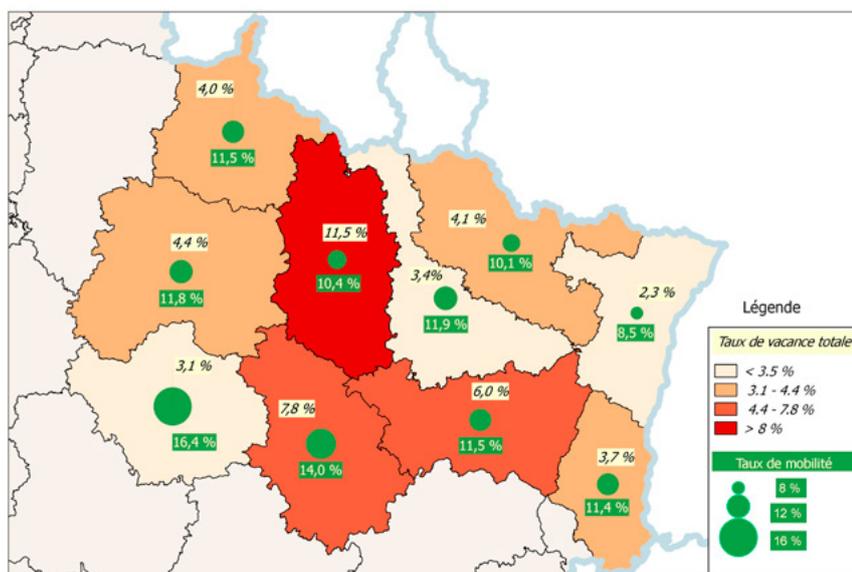
## Des taux de vacance parmi les plus élevés

Au 1er janvier 2017, 4,1 % des logements du parc social de la région Grand Est sont vacants, soit 1 point de plus que le taux métropolitain (3 %). Le Grand Est présente ainsi le 3ème taux de vacance du parc social le plus élevé, derrière la Bourgogne-Franche-Comté (5,0 %) et le Centre-Val-de-Loire (4,8 %). La vacance de plus de 3 mois,

dite structurelle, est de 2,3 %, soit 0,8 point de plus que le taux métropolitain (1,5 %). Le taux de vacance totale est quasi stable, avec - 0,2 point par rapport à la situation au 01/01/2016 et est au plus bas niveau depuis 5 ans. Le taux de vacance structurelle est quasi identique à celui de début 2016. Au niveau

départemental, la Haute-Marne et surtout la Meuse affichent les taux de vacance les plus élevés, que ce soit pour la vacance totale (respectivement 7,8 et 11,5 %) ou la vacance de plus de 3 mois (5,6 % et 8,9 %). Le Bas-Rhin se distingue par une vacance particulièrement peu élevée (2,3 % pour la vacance totale et 0,9 % pour

### Taux de vacance et de mobilité par département



Source : DREAL Grand Est, RPLS 2017

la vacance structurelle), qui pourrait traduire une tension importante sur le parc social. Le taux de mobilité (8,5 %) y est d'ailleurs le plus faible des départements de la région et inférieur d' 1,3 point à la moyenne France métropolitaine. 11,3 % des logements sociaux de la région Grand Est ont changé de locataire en 2016. C'est 1,5 point de plus que la France Métropolitaine. Tous les départements de la région, à l'exception du Bas Rhin, dépassent la moyenne France métropolitaine. L'Aube et la Haute-Marne affichent les taux de mobilité les plus élevés, avec 16,4 % et 14,0 %.

### Un loyer régional inférieur à la France de Province

#### Loyer moyen et dispersion des loyers dans les départements

Territoire	Loyer (en €/m <sup>2</sup> de surface habitable)		
	Loyer moyen au 01/01/2017	1/4 des logements sociaux du territoire à un loyer moyen inférieur à (*)	1/4 des logements sociaux du territoire à un loyer moyen supérieur à (*)
Ardennes	4,88	4,33	5,44
Aube	5,28	4,58	5,88
Marne	5,23	4,44	5,90
Haute-Marne	4,84	4,34	5,39
Meurthe-et-Moselle	5,38	4,74	6,12
Meuse	4,86	4,32	5,45
Moselle	5,26	4,54	6,01
Bas-Rhin	5,68	4,93	6,35
Haut-Rhin	5,44	4,67	6,28
Vosges	4,52	4,04	5,02
Grand Est	5,26	4,55	5,98
France de province	5,77	4,84	6,54

(\*) valeurs des premier et troisième quartiles de la répartition des loyers pour chaque territoire

Source : DREAL Grand Est, RPLS 2017

Au 1er janvier 2017, le loyer moyen dans la région se situe à 5,26 €/m<sup>2</sup> de surface habitable, valeur inférieure à la moyenne France de province (5,39 €/m<sup>2</sup>). La région se situe au 8ème rang des régions métropolitaines, la région Provence-Alpes-Côte-d'Azur affichant le loyer moyen le plus élevé (5,75 €/m<sup>2</sup>) derrière la région Île-de-France et la Bourgogne-Franche-Comté le loyer le plus faible (5,16 €/m<sup>2</sup>). Au niveau départemental, seuls le Bas-Rhin et le Haut-Rhin affichent des loyers supérieurs à la moyenne France de province (respectivement 5,68 €/m<sup>2</sup> et 5,44 €/m<sup>2</sup>). A ces deux départements s'ajoutent la Meurthe et Moselle (5,38 €/m<sup>2</sup>), l'Aube (5,28 €/m<sup>2</sup>) avec une moyenne supérieure à celle de la région. L'écart entre la moyenne des loyers la plus basse (Vosges) et la plus haute (Bas Rhin) atteint 1,15 €/m<sup>2</sup> de surface habitable. Par rapport au 1er janvier 2016, l'augmentation du loyer moyen (+ 0,6 %) dans la région est supérieure à celle de la France métropolitaine (+ 0,5 %). La Meuse enregistre la plus forte augmentation (+1,7 %) mais le 2ème loyer le plus faible en niveau. Le loyer moyen du parc récent (moins de 5 ans) est de 6,09 €/m<sup>2</sup>.

## Des logements récents plus petits et moins souvent collectifs

Dans le Grand Est, 86 % des logements sont collectifs contre 84 % au niveau France métropolitaine. Cette valeur atteint 96 % dans le Bas-Rhin et 93 % dans le Haut-Rhin. A l'inverse, la part des logements individuels est particulièrement élevée en Meuse (25 %) ainsi que dans les Ardennes (24 %) et l'Aube (23 %). Les logements récents, mis en service depuis le 01/01/2012, sont plus souvent individuels (18 % contre 14 % pour l'ensemble du parc).

12 % des logements sociaux de la région

Grand Est sont des grands logements (5 pièces ou plus), contre 8 % en France métropolitaine. La Marne, la Meuse et les Ardennes affichent la plus forte 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, la Meurthe et Moselle et les Vosges (24 % chacun), la moyenne régionale (22 %) étant inférieure de 3 points à la moyenne France métropolitaine. Ici aussi le parc récent se distingue

avec 27 % de petits logements et 8 % seulement de grands logements. 60 % des logements de la région ont été construits avant 1977 contre 51 % pour la France métropolitaine. Cette part atteint 70 % en Haute-Marne, 64 % dans les Vosges et 63 % en Moselle. Le parc construit depuis 10 ans représente 11 % du parc total contre 14 % pour la France métropolitaine. Sa part est supérieure à la valeur France métropolitaine en Meurthe-et-Moselle et dans le Bas-Rhin (16 %) ainsi que dans l'Aube (15 %).

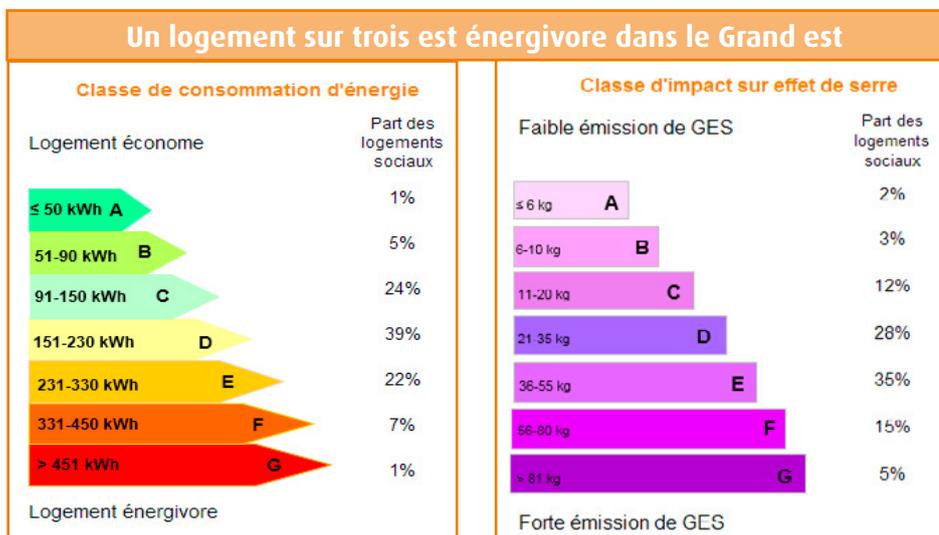
## Un parc social plus énergivore qu'au niveau national

Au 1er janvier 2017, le diagnostic de performance énergétique (DPE) est renseigné (année et étiquette) pour 84 % des logements sociaux de la région Grand Est. Cette valeur, en progression de 4 points par rapport à début 2016, est supérieure à la moyenne nationale (79 %). 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 80 % des logements ont une date de DPE renseignée fin 2016. 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 31 % contre 23 % au niveau

national. Les logements classés en A et B, peu énergivores, ne représentent que 6 % du parc social, soit 3 points de moins qu'au niveau national. La Meuse se caractérise par un taux très élevé de logements énergivores avec 63 %, les autres départements ne dépassant jamais 38 %. Le Bas-Rhin, le Haut-Rhin et la Meurthe et Moselle présentent les parts de logements peu énergivores les plus élevées (respectivement 9, 7 et 7 %). Le DPE est renseigné pour 67 % du parc récent régional. Le parc social récent a une performance énergétique identique au niveau national : 68 % du parc récent renseigné est peu énergivore contre 69 % au niveau national. Le parc récent des Vosges se caractérise par de très bonnes performances énergétiques : 82 % des logements mis en service après le 01/01/2012, avec un DPE renseigné sont classés A ou B.

En ce qui concerne l'impact sur l'effet de serre, 5 % du parc renseigné de la région émet moins de 11 kg de CO2 par m<sup>2</sup> et par année. Cette proportion est 2 fois moins élevée qu'au niveau France métropolitaine (9 %). 21 % du parc récent de la région émet moins de 11 kg de CO2 par m<sup>2</sup> et par année. Cette valeur atteint 34 % dans les Vosges.



Source : DREAL Grand Est, RPLS 2017

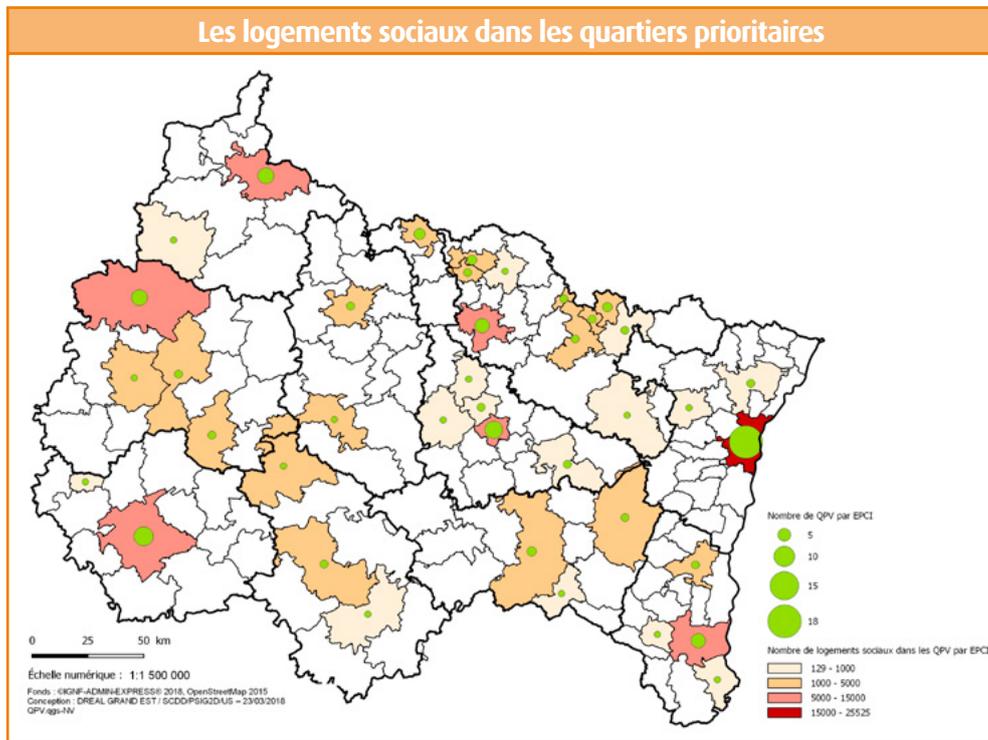
**Brigitte ZIEGLER**

### Pour en savoir plus :

- des données de cadrage disponibles à l'échelle des [départements et des principales EPCI](#) de la région
- des données détaillées disponibles par [région, EPCI et commune](#)

# Les logements sociaux dans les quartiers prioritaires

Un logement social sur trois se situe dans un quartier prioritaire de la politique de la ville



Source : DREAL Grand Est, RPLS 2016

Au 1er janvier 2017, la région Grand Est compte 137 100 logements sociaux dans les 116 QPV (Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville), soit 32,6 % des logements sociaux contre 31,0 % en France métropolitaine. La région Grand Est se situe ainsi à la 6ème place des régions de France métropolitaine, les régions Provence-Alpes-Côte-d'Azur et Hauts-de-France présentant des valeurs bien plus élevées (respectivement 36,6 et 36,4 %). Pour les départements du Grand Est, la part des logements sociaux localisés dans les QPV varie de 23,5 % dans les Vosges à 40,2 % dans le Bas Rhin. Elle n'est pas corrélée à la part de la population résidant dans les QPV (figure 7), hormis pour les 2 départements avec la part de la population résidant en QPV la plus réduite (Meuse et Vosges). Ainsi, elle atteint 40 % dans le Bas-Rhin alors que la population de ces quartiers représente 7,5 % de la population du département et seulement 31,5 % dans le Haut-Rhin pour un poids de la population de 9,2 %.

Part de la population et des logements sociaux dans les quartiers prioritaires		
Territoire	Part(%) de la population QPV/ population totale	Part des logements sociaux en QVP (%)
Ardennes	8,0	33,3
Aube	8,2	32,4
Marne	8,5	30,1
Haute-Marne	6,4	37,0
Meurthe-et-Moselle	6,8	34,4
Meuse	3,2	26,8
Moselle	6,5	30,3
Bas-Rhin	7,5	40,2
Haut-Rhin	9,2	31,5
Vosges	3,5	23,5
Grand Est	7,2	32,6

Source : DREAL Grand Est, RPLS 2017

## Des logements plus anciens et plus petits

Le parc social de la région Grand Est situé en QPV est plus ancien que le reste du parc social : 83 % du parc en QPV a été construit avant 1977 contre 48 % hors QPV. Ceci explique que 8 logements sociaux sur 10 dans les QPV de la région ont été financés par un PLUS datant d'avant 1977. Cette part est nettement plus élevée que pour le reste du parc social

avec 5 logements sociaux sur 10. Avec 4,32 €/m<sup>2</sup> en moyenne, les loyers dans les QPV sont plus faibles que dans le reste du parc (4,98 €/m<sup>2</sup>). La part des grands logements (T5 et +) en QPV est plus faible qu'en dehors des QPV : respectivement 11 % et 13 %.

Au 1er janvier 2017, la part de logements vacants dans les QPV de la région est

de 5,3 % ; soit presque deux points de plus que pour le reste du parc social de la région (3,5 %). La part des logements vides est également plus élevée dans les QPV (4,0%) que dans le reste du parc social, (2,1 %), les démarches ANRU (démolitions et réhabilitations lourdes) se concentrent dans ces quartiers.

## 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.

**Nouvelles mises en service** : ensemble des logements mis en service entre le 2 janvier 2016 et le 1er janvier 2017. 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 2017 et a pris effet dans le courant de l'année 2016.

**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/m<sup>2</sup>) à G (consommation importante, supérieure à 450 kilowattheures/m<sup>2</sup>),

- 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>).

**Loyer moyen** : somme des loyers/somme des surfaces habitables des logements loués au 1er janvier 2017.

### 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 : Françoise LEMERAY  
ISSN : 2556-6431