

## Une progression importante du parc social en Moselle

Au 1er janvier 2018, la région Grand Est compte 426 940 logements sociaux, en progression de 1,4 % sur un an. Parmi ces logements, 87 % sont de type collectif, 398 140 sont offerts à la location et 12 620 sont vides. Durant l'année 2017, 4 230 logements ont été mis en service et 3 385 sont sortis du parc social dont 1 960 par vente et 1 080 par démolitions. Au 1er janvier 2018, la part de logements vacants est de 4,1 % et le taux de vacance de 3 mois et plus s'élève à 2,3 %. 11,1 % des logements ont changé de locataire au cours de l'année 2017. Le loyer moyen par m<sup>2</sup> de surface habitable est de 5,38 €/m<sup>2</sup> contre 5,90 €/m<sup>2</sup> en France métropolitaine. 30 % des logements dont le diagnostic énergétique a été renseigné sont considérés comme énergivores.

### Le parc social constitue 18 % des résidences principales

Au 1er janvier 2018, la région Grand Est compte 426 940 logements sociaux, en progression de 1,4 % sur un an, soit 0,8 point de plus que sur la période précédente. La progression est moins importante en Bourgogne-Franche-Comté (+ 0,2 %), en Centre-Val de Loire (+ 0,4 %), en Normandie (+ 0,6 %) et quasi identique dans les Hauts-de-France (+ 1,3 %).

La France métropolitaine affiche une évolution de + 1,8 %.

Au niveau départemental, la Moselle affiche une très forte hausse avec + 3,9 %. Le parc social est également en augmentation dans quatre départements : l'Aube et la Marne : +1,3 %, le Bas-Rhin : +1,5 % et la Meurthe-et-Moselle : + 2,0 %. Il est stable dans les Ardennes, le

#### Répartition, densité et évolution du parc social par département

Département	Nombre de logements sociaux au 01/01/2018	Densité pour 100 résidences principales	Evolution 2018/2017 (%)
Ardennes	23 922	19,6	0,0
Aube	32 040	23,0	1,3
Marne	72 768	28,2	1,3
Haute-Marne	16 056	19,6	-1,4
Meurthe-et-Moselle	53 159	16,1	2,0
Meuse	10 399	12,4	-0,2
Moselle	77 971	17,3	3,9
Bas-Rhin	66 248	13,7	1,5
Haut-Rhin	50 015	15,3	-0,1
Vosges	24 359	14,5	-0,6
Grand Est	426 937	17,5	1,4
France métropolitaine	4 843 152	19,2	1,8

Source : DREAL Grand Est, RPLS 2018, recensement de la population au 1er janvier 2015

Haut-Rhin et la Meuse. À l'inverse, on observe une baisse du parc social dans les Vosges et la Haute-Marne : - 0,6 % et - 1,4 %.

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 2018, la région Grand Est compte 5 607 logements non conventionnés appartenant à des sociétés d'économie mixte qui ne sont pas pris en compte dans le parc social.

Parmi les 426 940 logements sociaux de la région Grand Est, 398 140 logements sont loués ou proposés à la location (93 % du parc social), 12 620 logements sont vides (en cours ou en attente de travaux, de vente ou de démolition) et 16 180 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 2017 : la Moselle, la Marne et le Bas-Rhin concentrent à eux seuls la moitié du parc régional (respectivement 18 %, 17 % et 16 %), la Meurthe-et-Moselle et le Haut-Rhin chacun 12 %, l'Aube 8 %, les Vosges et les Ardennes chacun 6 %, la Haute-Marne 4 % et la Meuse 2 %.

32 % 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 (30 %). Les Ardennes, la Meurthe-et-Moselle, la Haute-Marne et le Bas-Rhin affichent les parts les plus importantes, de 33 % à 40 %.

Au 1er janvier 2018, le parc social régional représente dans le Grand Est 17,8 % des résidences principales (1), soit 1,4 point de moins que la moyenne France métropolitaine (19,2 %). La région se situe au 4ème rang derrière l'Île-de-France (26,2 %), les Hauts-de-France (23,2 %) et la Normandie (20,8 %). Au niveau départemental, avec une part de 28,2 % des résidences principales, la Marne est l'un des quatre départements français les plus dotés en logements sociaux. Dans les autres départements de la région, la part des logements sociaux dans les résidences principales varie de 12,4 % dans la Meuse à 23 % dans l'Aube. Le Bas-Rhin, département le plus urbanisé de la région, présente la 2ème valeur la moins élevée (13,7 %).

(1) nombre de résidences principales issu du recensement de la population

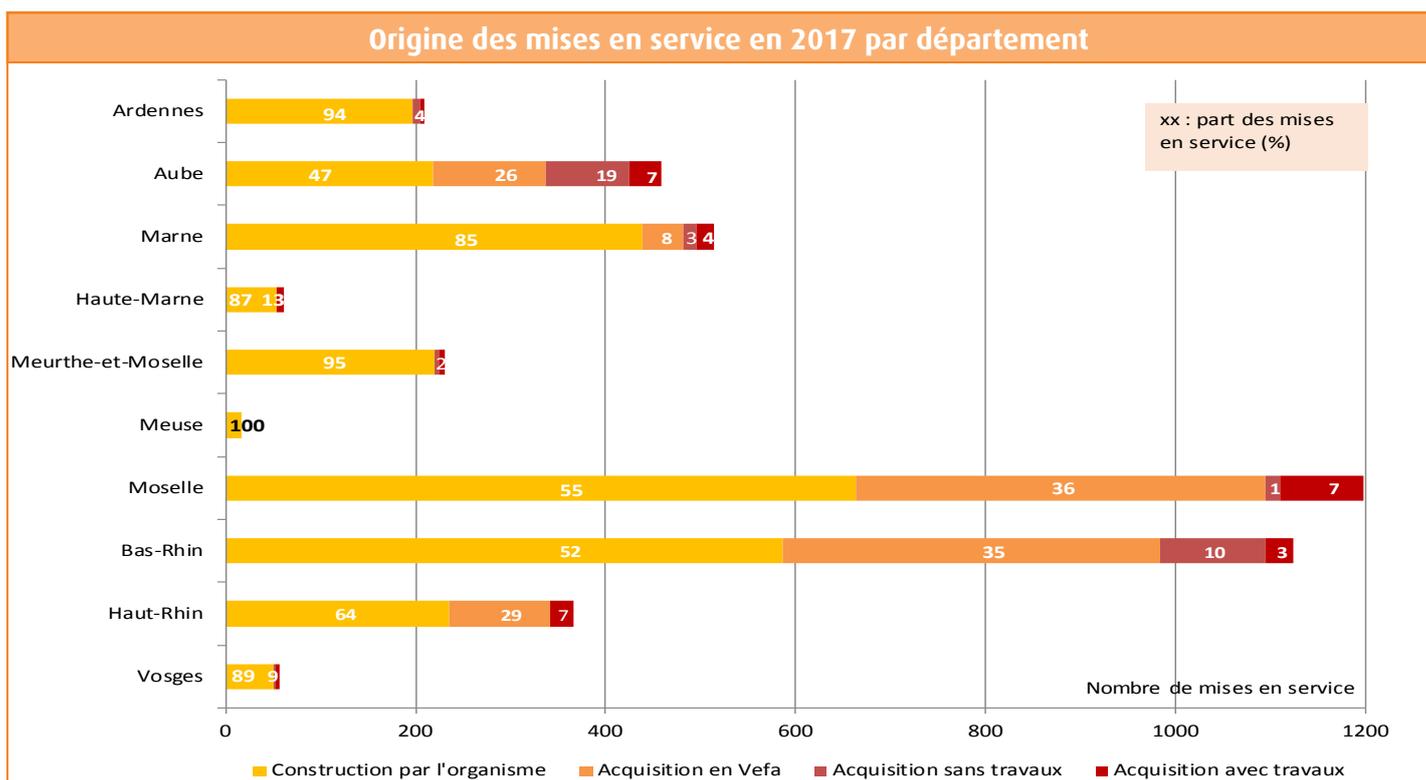
## La part des logements construits par le bailleur diminue

En 2017, sur le périmètre de la région Grand Est, 4 230 logements ont été mis en service, soit 1 150 logements de moins qu'en 2016. Dans le Grand Est, 89 % des logements nouvellement mis en service sont des constructions neuves et 63 % ont été construits par les organismes bailleurs, soit un taux équivalent à celui de la France métropolitaine (64 %). Les acquisitions sous la forme de ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) représentent 26 % des mises en service, valeur en augmentation par rapport

à 2016 (22 %) et les acquisitions de logements déjà existants 11 %. Avec 36 et 35 % des mises en service, le nombre de logements acquis en VEFA est particulièrement élevé en Moselle et dans le Bas-Rhin. Il représente 29 % des mises en service dans le Haut-Rhin. Les acquisitions de logements déjà existants représentent 27 % des mises en service dans l'Aube. Elles se font pour les trois quarts sans travaux. Dans la Meuse, les mises en service de logements sont exclusivement des logements construits

par le bailleur. Cette origine représente 95 et 94 % en Meurthe-et-Moselle et dans les Ardennes.

3 390 logements sont sortis du parc de la région en 2017, soit 400 logements de moins qu'en 2016. Le nombre de logements démolis est en forte diminution dans le Grand Est, avec 1 300 démolitions de moins qu'en 2016, essentiellement dans les Ardennes (- 830 logements démolis) et la Marne (- 350 logements démolis).



Source : DREAL Grand Est, RPLS 2018

Les démolitions représentent 32% des sorties et les ventes 58 %. Parmi les ventes, 14 % correspondent à des ventes à l’occupant, soit 4 points de plus que la part de France métropolitaine. Les ventes à un autre bailleur se situent nettement en dessous du niveau national avec 36 % contre 64 %. Les autres ventes (ventes à un conjoint, ascendant, descendant

du locataire occupant, à un locataire de l’organisme, à un gardien d’immeuble, à une autre personne physique, à une SEM, à une collectivité territoriale, à une personne morale) représentent la moitié des ventes, soit près du double de la part France métropolitaine.

Un peu plus d’un quart des logements

sortis du parc social de la région sont situés en Meurthe-et-Moselle et 59 % d’entre eux ont été vendus à un autre bailleur. Les ventes représentent 3/4 des motifs de sortie dans le Bas-Rhin, plus de 80 % dans la Marne, la Meuse, la Meurthe-et-Moselle et jusqu’à 94 % dans l’Aube.

## Essor du PLAI pour les logements récents

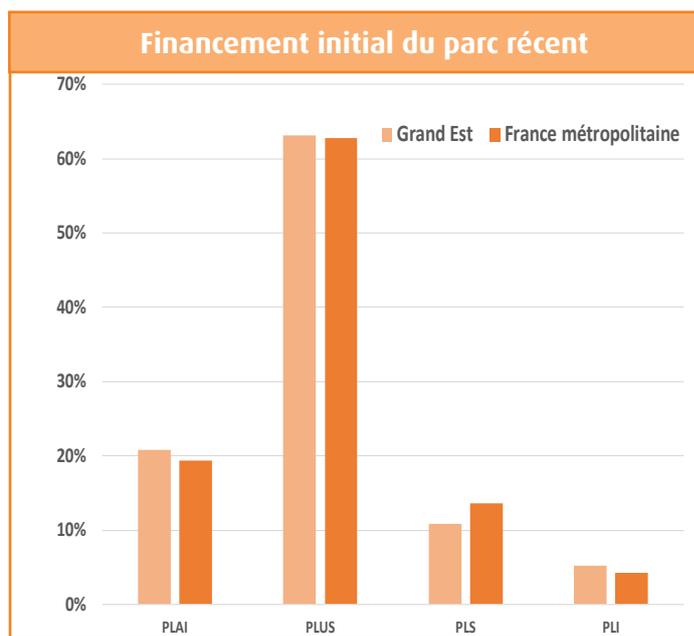
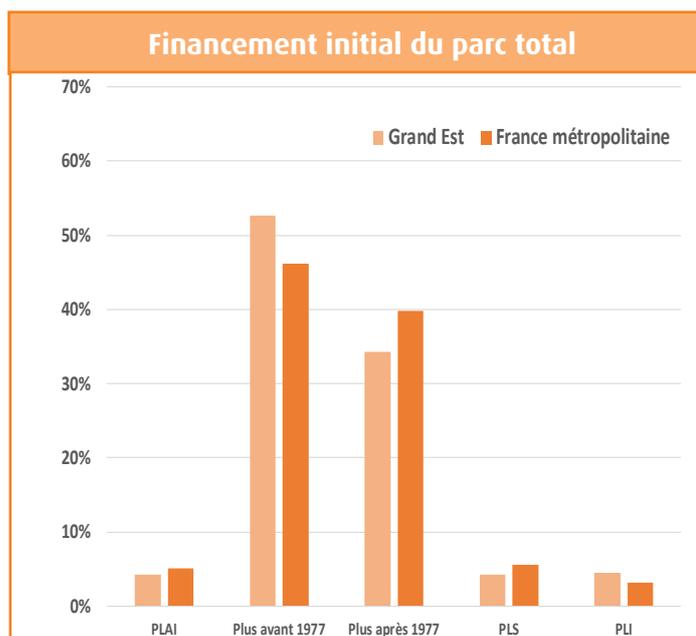
En termes de financement, pour l’ensemble du parc social, la région Grand Est présente un profil similaire à la France métropolitaine ; le prêt locatif à usage social (PLUS) et les financements similaires restent le mode principal avec 87 % des financements de logements sociaux. La part des PLUS avant 1977 et des financements similaires est cependant plus importante dans le Grand Est qu’en France métropolitaine (respectivement 53 % et 46 %), 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 01/01/2013, la part des logements financés par un PLAI est nettement plus élevée, avec deux logements sur dix financés ainsi. Les prêts locatifs à usage social (PLUS) et équivalents ont financé 63 % du parc locatif social récent. Les PLS et le PLI, dispositifs les moins sociaux, ont quant

à eux financé respectivement 11 % et 5 % du parc récent.

Au niveau départemental, pour le parc récent, les départements des Vosges et du Haut-Rhin affichent la plus forte proportion de logements financés par des PLAI (27 et 31 %), soit 6 et 10 points de plus que la moyenne régionale. Les Ardennes affichent la part la plus élevée de logements financés par des PLUS (83 %). L’Aube et la Marne affichent le plus fort taux de logements financés par des PLS (23 % et 24 %), soit le double de la moyenne régionale (11 %).



Source : DREAL Grand Est, RPLS 2018

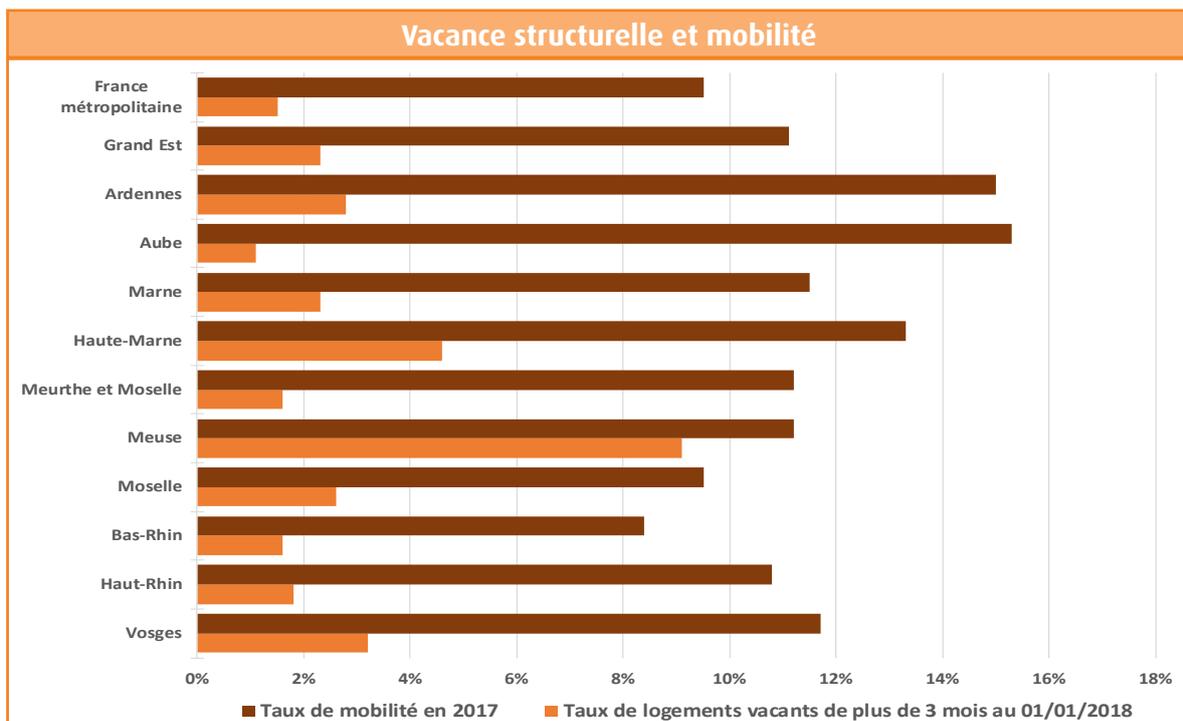
## Vacance et Mobilité élevées dans le Grand Est

Au 1er janvier 2018, 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 (5,1 %) et le Centre-Val-de-Loire (4,5 %). 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 %). Les taux de vacance totale et structurelle sont

identiques à la situation au 01/01/2017. Au niveau départemental, seule l’Aube observe un taux de vacance totale et structurelle inférieur aux moyennes France métropolitaine. La Haute-Marne et surtout la Meuse affichent les taux de vacance les plus élevés, que ce soit pour la vacance totale (respectivement 7,1 % et 11,8 %) ou la vacance de plus de 3 mois (4,6 % et 9,1 %).

11,1 % des logements sociaux de la

région Grand Est ont changé de locataire en 2016. C’est 1,6 point de plus que la France Métropolitaine. Ce taux est en baisse de 0,2 point par rapport au 1er janvier 2017. Tous les départements de la région, à l’exception du Bas-Rhin et de la Moselle, dépassent la moyenne France métropolitaine. L’Aube et les Ardennes affichent les taux de mobilité les plus élevés, avec 15,3 % et 15,0 %. C’est dans le Bas-Rhin que le taux de mobilité est le plus faible (8,4%).



Source : DREAL Grand Est, RPLS 2018

## Un quart des logements a un loyer moyen inférieur à 4,57 €/m<sup>2</sup> de surface habitable

Au 1er janvier 2018, le loyer moyen dans la région se situe à 5,28 €/m<sup>2</sup> de surface habitable, valeur inférieure à la moyenne France de province (5,52 €/m<sup>2</sup>). La région se situe au 8ème rang des régions métropolitaines, la région Île-de-France affichant le loyer moyen le plus élevé (6,73 €/m<sup>2</sup>) et la Bourgogne-Franche-Comté le loyer le plus faible (5,17 €/m<sup>2</sup>). Un quart des logements sociaux du Grand Est a un loyer moyen inférieur à 4,57 €/m<sup>2</sup> de surface habitable et un quart un loyer moyen supérieur à 6 €/m<sup>2</sup>. Les logements construits depuis plus de 40 ans et moins de 60 ans ont le loyer le moins cher, avec 4,87 €/m<sup>2</sup> alors que les logements les plus anciens, construits depuis plus de 60 ans ont un loyer moyen quasiment identique (5,26 €/m<sup>2</sup>) au loyer moyen dans la région. Le loyer moyen du parc récent (mis en service depuis le 1er janvier 2013) est de 6,22 €/m<sup>2</sup>.

Au niveau départemental, seul le Bas-Rhin affiche un loyer supérieur à la moyenne France de province (5,70 €/m<sup>2</sup>). Quatre autres départements affichent des valeurs supérieures à la moyenne régionale, le Haut-Rhin (5,44 €/m<sup>2</sup>), la Meurthe-et-Moselle (5,38 €/m<sup>2</sup>), l'Aube (5,30 €/m<sup>2</sup>) et la Moselle (5,29 €/m<sup>2</sup>). Parmi ces 5 départements, la valeur du 3ème quartile est plus élevée que le 3ème quartile régional, hormis pour l'Aube. L'écart

Territoire	Loyer moyen et dispersion des loyers dans les départements		
	Loyer (en €/m <sup>2</sup> de surface habitable)		
	Loyer moyen au 01/01/2018	1/4 des logements sociaux du territoire à un loyer moyen inférieur à <sup>(*)</sup>	1/4 des logements sociaux du territoire à un loyer moyen supérieur à <sup>(*)</sup>
Ardennes	4,89	4,34	5,44
Aube	5,30	4,62	5,89
Marne	5,20	4,45	5,89
Haute-Marne	4,84	4,36	5,40
Meurthe-et-Moselle	5,38	4,74	6,11
Meuse	4,87	4,34	5,44
Moselle	5,29	4,55	6,06
Bas-Rhin	5,70	4,98	6,38
Haut-Rhin	5,44	4,69	6,28
Vosges	4,56	4,09	5,04
Grand Est	5,28	4,57	6,00
France entière	5,96	4,90	6,50

(\*) ces valeurs sont les premier et troisième quartiles de la répartition des loyers en €/m<sup>2</sup> du territoire

Source : DREAL Grand Est, RPLS 2018

entre la moyenne départementale des loyers la plus basse (Vosges) et la plus haute (Bas-Rhin) atteint 1,14 €/m<sup>2</sup> de surface habitable. Par rapport au 1er janvier 2017, l'augmentation du loyer moyen dans la

région (+ 0,3 %) est inférieure à celle de la France métropolitaine (+ 0,4 %). Le département des Vosges enregistre la plus forte augmentation (+0,8 %) mais conserve le loyer le plus faible en niveau.

## Plus de logements collectifs dans le Grand Est

Dans le Grand Est, 87 % des logements sont collectifs contre 84 % au niveau France métropolitaine. Cette valeur atteint 96 % dans le Bas-Rhin et 93 % dans le Haut-Rhin. À 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 1er janvier 2013, sont plus souvent

individuels (17 % contre 13 % 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. La part régionale des petits logements (23 %) est inférieure de 3 points à la moyenne France métropolitaine. Les petits logements

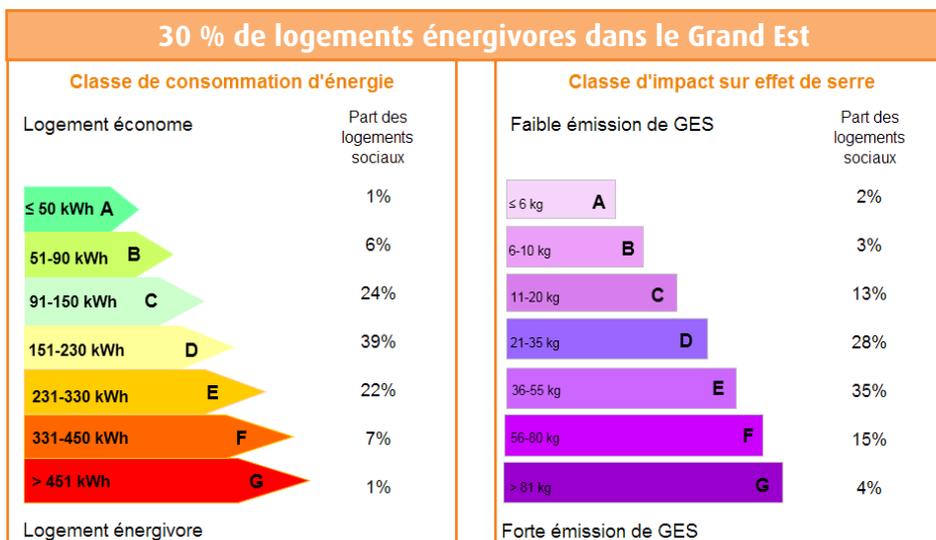
(1 et 2 pièces) sont plus représentés dans l'Aube (27 %), la Meurthe-et-Moselle et le Haut-Rhin (25 %), la Haute-Marne et les Vosges (24 %). Comme pour l'ensemble du parc social, la part de grands logements dans le parc récent régional dépasse la moyenne France métropolitaine (respectivement 8 % et 5 %). Elle est deux fois plus élevée que la valeur régionale dans les Ardennes et en Haute-Marne (17 %).

## Diagnostics de Performance Énergétique des logements sociaux

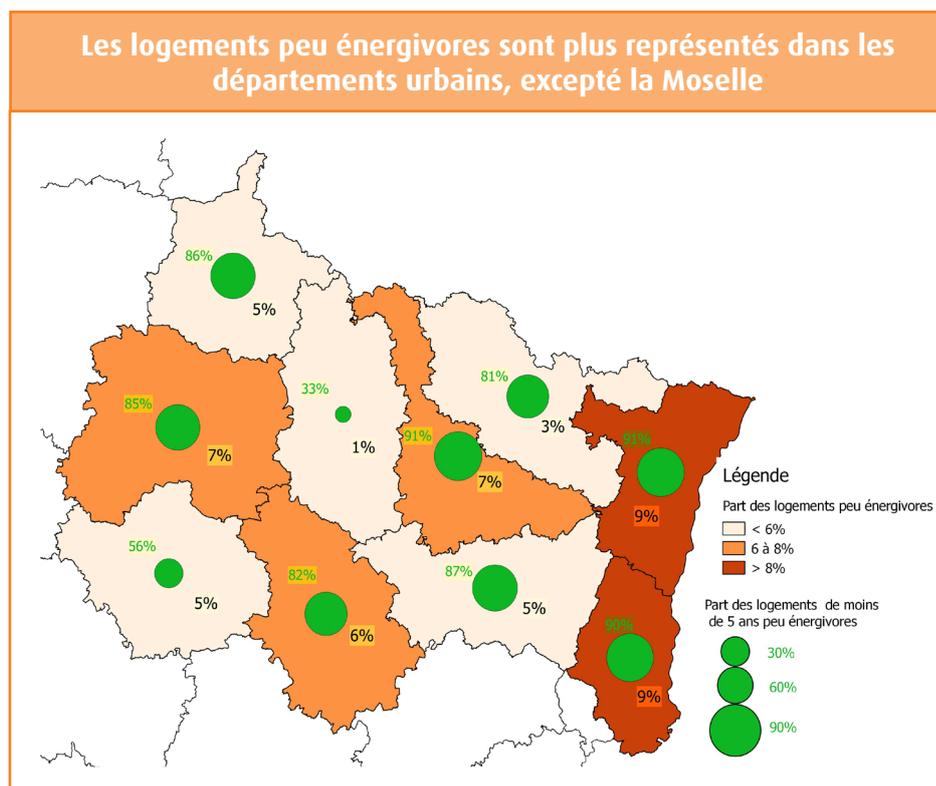
Au 1er janvier 2018, le diagnostic de performance énergétique (DPE) est renseigné (année et étiquette) pour 86 % des logements sociaux de la région Grand Est. Cette valeur, en progression de 2 points par rapport à début 2017, est supérieure à la moyenne nationale (82 %). L'Aube, la Haute-Marne et les Vosges sont les départements qui comptent la plus grande part de DPE renseignés (plus de 95 %). À l'inverse, dans le Haut-Rhin, la Moselle et les Ardennes, moins de 80 % des logements ont une date de DPE renseignée fin 2017. En Moselle, le nombre de logements ayant fait l'objet d'un DPE est particulièrement faible (68%).

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 économes (classes E, F et G) comptent pour 30 % contre 21 % au niveau national. Les logements classés en A et B, peu économes, ne représentent que 7 % du parc social, soit 4 points de moins qu'au niveau national. La Meuse se caractérise par un taux très élevé de logements économes avec 63 %, ce taux ne représentant jamais plus de 36 % dans les autres départements. Le Bas-Rhin et le Haut-Rhin présentent les parts de logements peu économes les plus élevées (respectivement 12 % et 9 %).

Au 1er janvier 2018, 43 % des logements ayant un DPE renseigné (année et étiquette) peu économe ont été construits il y a moins de 5 ans. La prise en compte du parc âgé de 5 à 9 ans porte cette valeur à 75 % alors que le parc âgé de moins de 10 ans ne représente que 9 % du parc total. Ainsi 84 % du parc de moins de 5 ans et 55 % du parc de moins de 10 ans est peu économe. Dans les départements,



Source : DREAL Grand Est, RPLS 2018



Source : DREAL Grand Est, RPLS 2018

la part du parc de moins de 5 ans peu énergivore atteint 90 % ou plus en Meurthe-et-Moselle, Bas-Rhin et Haut-Rhin. Elle est par contre particulièrement faible (33 %) en Meuse.

27 % des logements énergivores ont plus de 60 ans, ce qui porte la part des logements énergivores dans cette tranche d'âge à 56 %. Cette dernière

dépasse 60 % en Meurthe-et-Moselle, dans la Marne et la Meuse. La part des logements énergivores est proche pour les logements de 20 à moins de 40 ans (32 %) et ceux de 40 à moins de 60 ans (29 %).

En ce qui concerne l'impact sur l'effet de serre, 4 % du parc renseigné de la région émet moins de 11 kg de CO<sub>2</sub> par

m<sup>2</sup> et par année (classes A et B). Cette proportion est 2 fois moins élevée qu'au niveau France métropolitaine (9 %). Cette valeur atteint 14 % pour le parc récent régional. La bonne performance du parc récent dans les Vosges est à souligner : 37 % des logements sociaux mis en service depuis au plus 5 ans émettent moins de 11 kg de CO<sub>2</sub> par m<sup>2</sup> et par an.

**Brigitte ZIEGLER**

## 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 2017 et le 1er janvier 2018. 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 2018 et a pris effet dans le courant de l'année 2017.

**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 2018.

### 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 : Hervé VANLAER  
Rédacteur en chef : Odile SCHOELLEN  
Mise en page : Françoise LEMERAY  
ISSN : 2556-6431