

## Dans la région, la croissance du parc social ralentit

Au 1<sup>er</sup> janvier 2019 le Grand Est compte 429 280 logements sociaux. Parmi eux, 400 010 logements sont loués ou offerts à la location. Le taux de vacance s'élève à 4,2 %, dont 2,4 % pour plus de 3 mois. En 2018, le nombre de logements du parc social progresse de 0,5 %, en ralentissement par rapport à 2017 (+ 1,4 %). Les mises en service augmentent, mais moins que les sorties du parc qui enregistrent une forte hausse des démolitions. Les logements de petite taille, issus de l'habitat collectif et étudiant, sont plus présents parmi les entrées alors que les ventes et démolitions concernent plus souvent des logements individuels de grande taille.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2019, le parc locatif social du Grand Est s'établit à 429 280 logements. Il recense l'ensemble des logements appartenant aux bailleurs sociaux (OPH, ESH, SEM...), hors logements non conventionnés appartenant à des sociétés d'économie mixte (SEM). Au sein du parc social, 400 010 logements sont loués ou proposés à la location, 12 520 logements sont vides (en cours ou en attente de travaux, de vente ou de démolition) et 16 750 sont des logements de fonction ou pris en charge par des associations. La région compte également 5 900 logements non conventionnés des SEM dont les caractéristiques sont proches du parc privé et qui ne sont pas pris en compte dans le parc social.

Le nombre de logements sociaux progresse de 0,5 % dans le Grand Est sur l'année 2018, soit 0,9 point de moins qu'en 2017. En France métropolitaine, la progression (+ 1,7 %) est quasi équivalente à celle de la période précédente. En 2018, la région Grand Est fait partie des régions les moins dynamiques avec la Corse (+ 0,5 %) et la Bourgogne-Franche-Comté, seule région où le parc social diminue (- 0,5 %).

La part du logement social parmi l'ensemble des résidences principales demeure plus élevée dans le Grand Est (17,5 %) qu'au niveau national

(17,3 %). La région se situe au 4<sup>e</sup> rang derrière l'Île-de-France (25,5 %), les Hauts-de-France (23,0 %) et la Normandie (20,9 %). La part des logements sociaux situés en quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) est également plus importante dans la région (32 % de l'ensemble de logements sociaux) qu'en France métropolitaine (30 %).

Malgré la moindre progression du parc social, 4 440 logements sont mis en service dans la région en 2018, soit 200 de plus qu'en 2017. Les acquisitions avec ou sans travaux progressent de 40 %, avec 640 logements concernés en 2018. Les acquisitions dans le neuf, qui constituent 3 800 des mises en service, sont quasiment stables. Dans le même temps, le nombre de logements sortis du parc social augmente plus fortement : + 500 logements entre 2018 et 2017. En 2018, 3 210 logements sont concernés dont 1 700 démolitions, en augmentation de 56 %, et 1 300 ventes. Sur l'année 2018, les acquisitions dans le Grand Est sont moindres qu'en France métropolitaine : elles représentent 1,0 % du parc, contre 1,6 % en France, une différence principalement liée aux acquisitions dans le neuf. À l'inverse, les sorties du parc sont plus nombreuses, et représentent 0,8 % du parc contre 0,5 % au niveau national.

### Les mouvements du parc social dans le Grand Est en 2018

	Ensemble du parc social au 01/01/2018	426 900
	Ensemble du parc social au 01/01/2019	429 300
	Variation du parc social	2 400
Entrées dans le parc social en 2018	Constructions Neuves	3 800
	Acquisitions avec ou sans travaux	600
	Total Entrées	4 400
Sorties du parc social en 2018	Démolitions	-1 700
	Ventes	-1 300
	Modifications structurelles	-200
	Total Sorties	-3 200
	Rattrapage, erreurs et omissions	1 200

Source : DREAL Grand Est, RPLS 2019

## Des mises en service dynamiques dans certains départements, parfois associées à de nombreuses démolitions

Le ralentissement de la croissance du parc social dans le Grand Est affecte en particulier 4 départements : la Meuse et l'Aube où il diminue en 2018 (respectivement - 1,0 % et - 0,9%) ; la Moselle et la Meurthe-et-Moselle dans lesquels la croissance ralentit nettement. Pour l'Aube et la Moselle, le volume des mises en service comparé à l'ensemble du parc social du département est important mais celui des sorties du parc l'est aussi. En particulier, les démolitions sont très nombreuses cette année dans l'Aube. Dans la Meuse, les mises en service sont très faibles alors que les sorties du parc sont au même niveau qu'en région, avec une présence plus importante de démolitions.

Le parc social évolue peu dans le Haut-Rhin, en Haute-Marne, dans les Vosges et en Meurthe-et-Moselle. Les mises en service et les sorties du parc social y sont inférieures à la moyenne

régionale. Le nombre de logements sociaux est également stable dans les Ardennes. Cependant, les mises en service, tous comme les démolitions y dépassent le niveau régional.

Le parc social progresse dans le Bas-Rhin (+ 2,2 %) et dans la Marne (+ 1,2 %). Dans ces départements, les mises en service sont importantes et s'associent à de moindres démolitions et ventes.

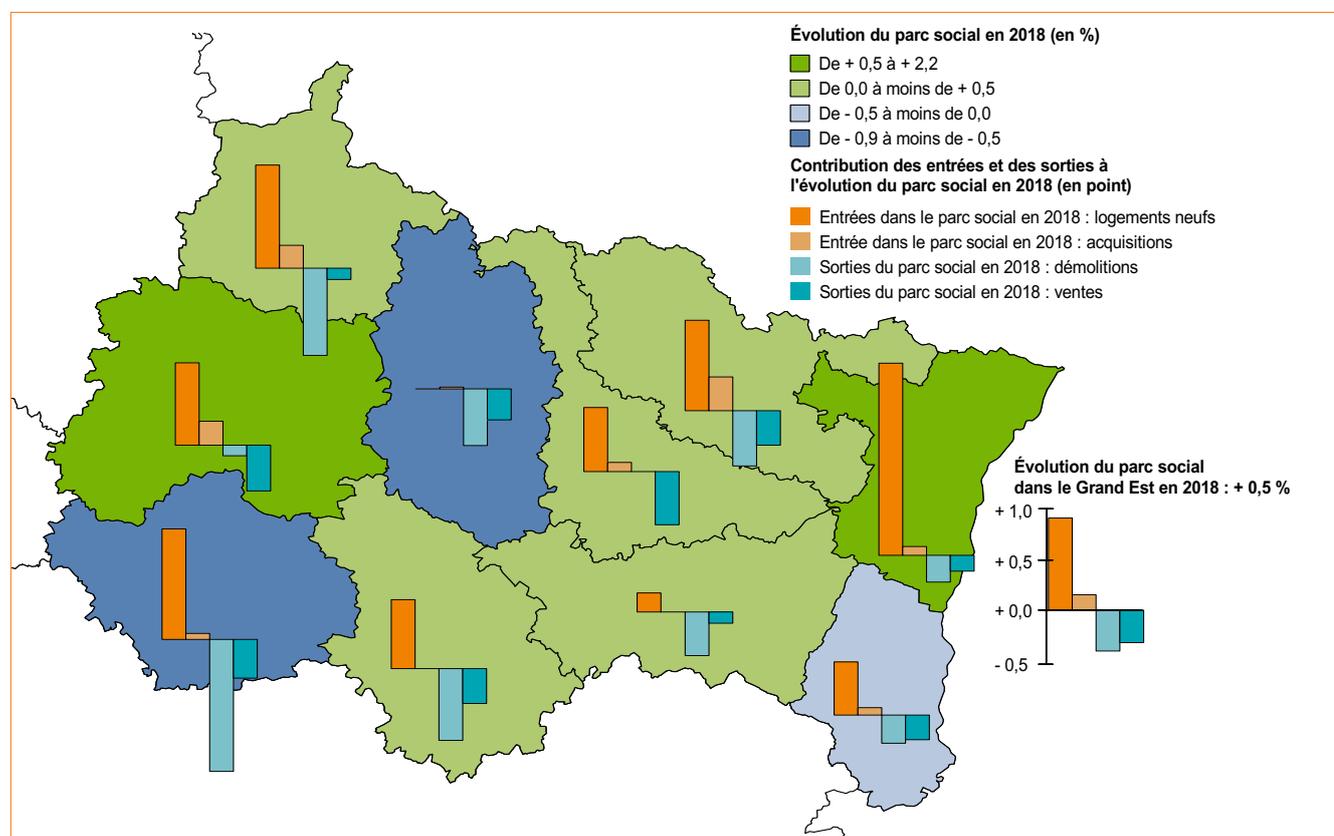
Malgré des évolutions assez hétérogènes, la répartition du parc social entre départements du Grand Est reste quasiment inchangée par rapport à l'année précédente. Au 1<sup>er</sup> janvier 2019, la Moselle, la Marne et le Bas-Rhin continuent de concentrer plus de la moitié du parc social régional, avec respectivement 18 %, 17 % et 16 % des logements. La Meurthe-et-Moselle et le Haut-Rhin en regroupent chacun 12 %. Les autres départements pèsent

moins dans l'ensemble du parc : l'Aube représente 8 %, les Vosges 6 %, les Ardennes 6%, la Haute-Marne 4 % et la Meuse 2 %.

Avec une part de 28,4 % des résidences principales (source : recensement de la population au 1<sup>er</sup> Janvier 2016), la Marne est l'un des trois 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 12,3 % dans la Meuse à 22,6 % dans l'Aube. Le Bas-Rhin présente la 2<sup>e</sup> valeur la moins élevée (13,9 %).

La Meurthe-et-Moselle, les Ardennes, la Haute-Marne et le Bas-Rhin affichent les parts les plus importantes de logements situés dans des QPV, de 33 % à 39 %.

### Un accroissement du parc social plus important dans le Bas-Rhin et la Marne



Source : DREAL Grand Est, RPLS 2019

## Un renouvellement du parc privilégiant les logements de petite taille, collectifs et étudiants

Les grands logements (5 pièces et plus) sont plus présents dans le parc social du Grand Est. Ils constituent 12 % des logements, soit 4 points de plus qu'en France métropolitaine. Cette part atteint 15 % dans les Ardennes, la Marne et la Meuse. Elle est la plus faible (proche ou égale à 10 %) dans le Bas-Rhin, l'Aube, la Haute-Marne et le Haut-Rhin.

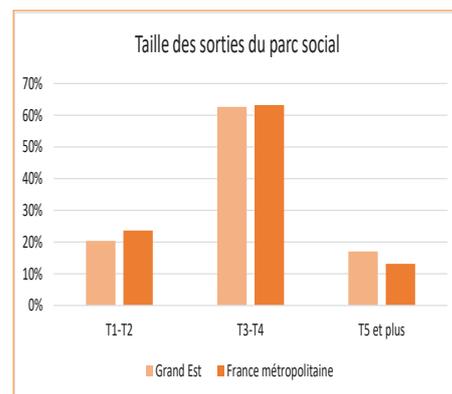
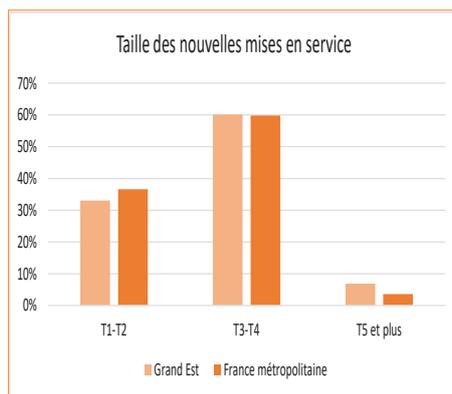
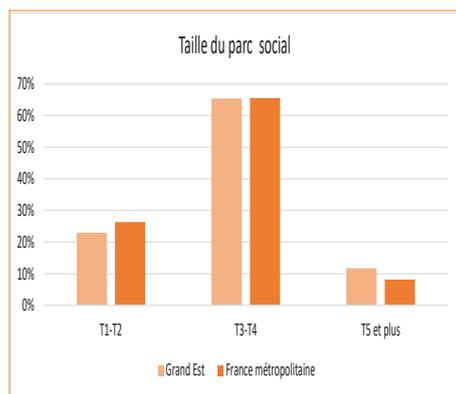
Seuls 7 % des logements nouvellement mis en service dans la région sont des grands logements (5 pièces et plus). Un tiers des nouvelles mises en service dans la région sont des petits logements (1 et 2 pièces), soit 10 points de plus que pour l'ensemble du parc social régional. À l'inverse, 17 % des logements sortis du parc de la région sont des grands

logements et 20 % des logements de petites taille. La plus forte présence de grands logements qu'en France métropolitaine se retrouve dans les mises en service comme dans les sorties du parc.

Dans le Grand Est, 85 % des logements sont collectifs contre 83 % en France métropolitaine. Plus de 9 logements sociaux sur 10 sont collectifs dans le Bas-Rhin (95 %) et le Haut-Rhin (93 %). À l'inverse, un quart du parc social est du logement individuel dans les Ardennes, l'Aube et la Meuse. La part des logements étudiants dans le parc social est moins élevée dans le grand Est (1,5 %) qu'en France métropolitaine (1,9 %).

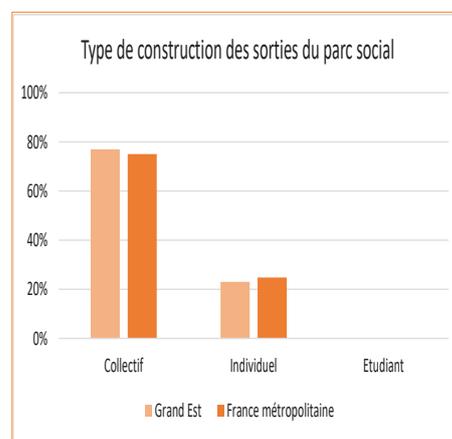
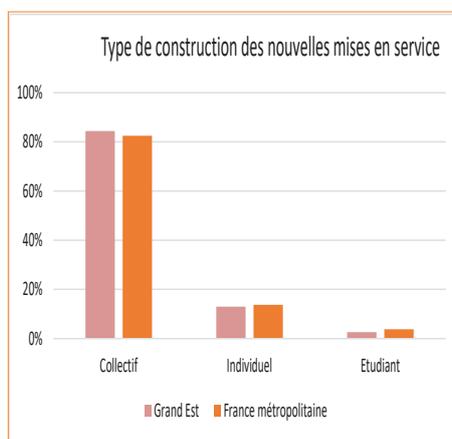
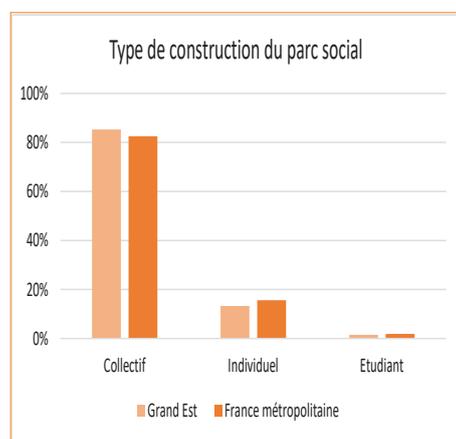
Dans la région, les mises en services sont constituées de 84 % de logements collectifs et 3 % de logements étudiants. La proportion de logements collectifs et étudiants sortis du parc social est moins importante que dans l'ensemble du parc social, respectivement, 77 % et 0 %.

### Une part élevée des logements de petite taille parmi les mises en service



Source : DREAL Grand Est, RPLS 2019

### Plus de logements collectifs parmi les mises en service que parmi les sorties du parc



Source : DREAL Grand Est, RPLS 2019

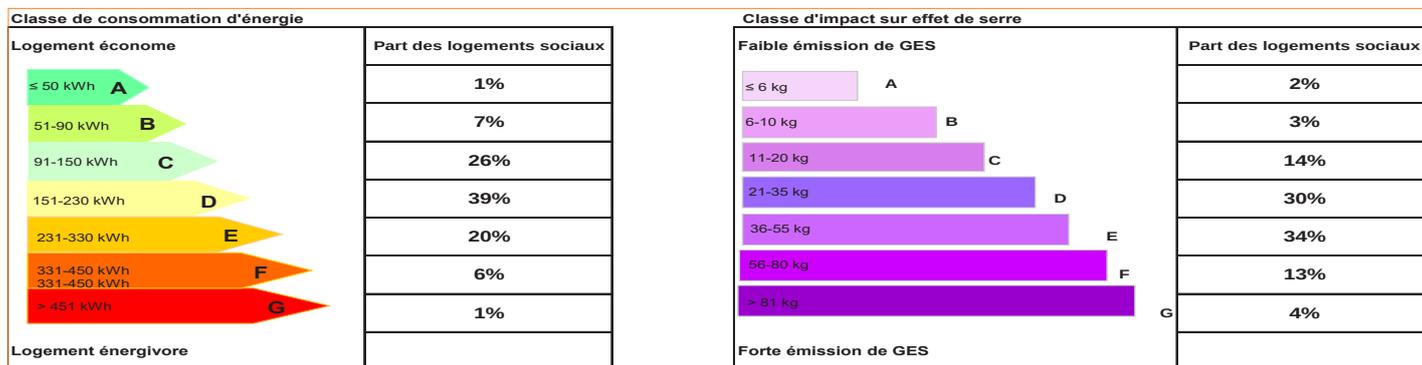
## Moins d'un logement social sur dix est peu énergivore

Au 1<sup>er</sup> janvier 2019, le diagnostic de performance énergétique (DPE) a été réalisé dans 84 % des logements du parc locatif social du Grand Est, soit 2 points de plus que la moyenne France métropolitaine. Lorsque le DPE a été renseigné, les logements énergivores (classe E, F et G) sont nettement plus présents dans la région (27 %) qu'au niveau national (20 %). À l'inverse, 65 % des logements se situent dans les classes C et D, soit 3 points de moins

que la moyenne nationale (68 %). Les logements classés en A et B, peu énergivores, ne représentent que 8 % du parc social, soit 4 points de moins qu'au niveau national. La part des logements les moins énergivores est la plus élevée dans le Bas-Rhin, avec 13 %. C'est en Meuse que la part des logements énergivores est la plus élevée avec 62 %. En 2018, les logements peu énergivores représentent 88 % des logements nouvellement mis en service dans la

région. Ils constituent 2 % des sorties du parc social, alors que 32 % sont considérées comme des « passoires énergétiques » (classe E, F et G), soit 4 points de plus que le parc social régional. Concernant l'impact sur l'effet de serre, 5 % du parc renseigné de la région émet moins de 11 kg de CO<sup>2</sup> par m<sup>2</sup> et par année (classes A et B). Cette proportion est deux fois moins élevée qu'au niveau France métropolitaine (11 %).

### Dans le Grand Est, 8% des logements sociaux sont peu énergivores



Source : DREAL Grand Est, RPLS 2019

## Un quart des nouvelles mises en service sont financées par un PLAI

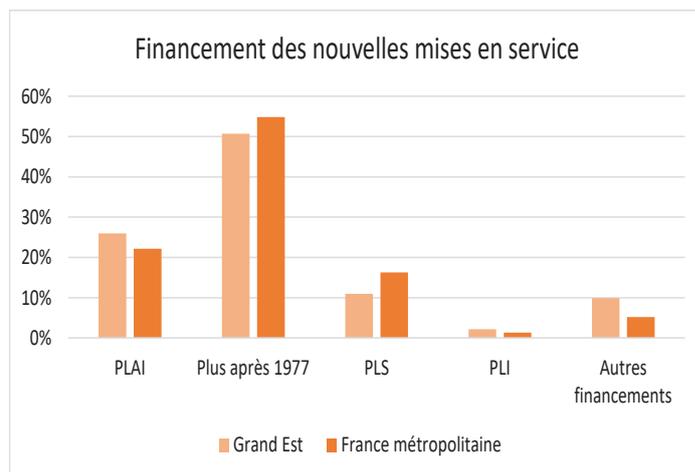
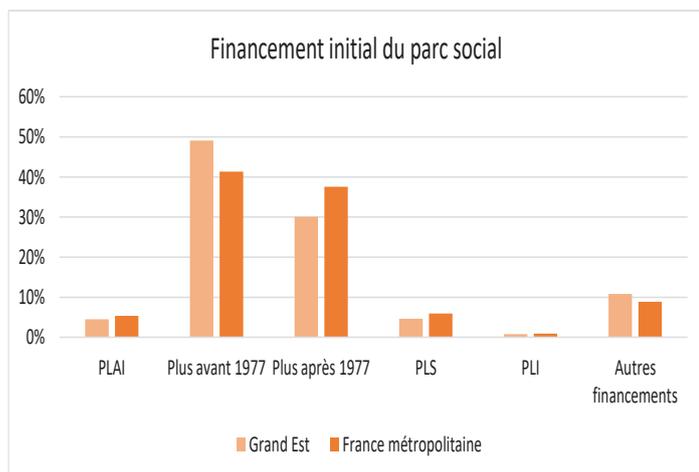
En termes de financement, le parc social du Grand Est présente un profil similaire à celui de France métropolitaine. Le prêt locatif à usage social (PLUS) et les financements similaires restent le mode principal avec 79 % des financements de logements sociaux. La part des prêts locatifs à usage social (PLUS) avant 1977 et des financements similaires est plus élevée dans la région (49 % contre 41 %), en lien avec le caractère plus

ancien du parc social. Le prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), prêt le plus social, a contribué à financer 5 % du parc social total, le prêt locatif social (PLS) 5 %, le prêt locatif intermédiaire (PLI) 1 % et les autres financements, 11 %.

Pour les nouvelles mises en service, la part des logements financés par un PLAI est nettement plus élevée, avec 26 % des logements, soit 4 points de plus

qu'au niveau national. Les prêts locatifs à usage social (PLUS) et équivalents ont financé 51% du parc locatif social récent. Les PLS et le PLI, dispositifs les moins sociaux ont financé respectivement 11 % et 2 % du parc récent et les autres financements, 10 %. Le recours aux PLAI est particulièrement élevé en 2018 dans les Vosges (42 %) et dans le Haut-Rhin (51 %).

### Une part des logements financés en PLAI plus élevée pour les nouvelles mises en service



Source : DREAL Grand Est, RPLS 2019

## Les loyers moyens les plus élevés pour les départements alsaciens

Au 1<sup>er</sup> janvier 2019, le loyer moyen dans la région se situe à 5,36 €/m<sup>2</sup> de surface habitable, valeur inférieure à la moyenne France de Province (5,51 €/m<sup>2</sup>). Cinq régions métropolitaines affichent un loyer moyen inférieur à la région. Un quart des logements sociaux du Grand Est dispose d'un loyer moyen inférieur à 4,64 €/m<sup>2</sup> de surface habitable et

un quart d'un loyer moyen supérieur à 6,09 €/m<sup>2</sup> de surface habitable.

Au niveau départemental, le Bas-Rhin et le Haut-Rhin affichent un loyer moyen supérieur à la moyenne France de Province (respectivement 5,84 €/m<sup>2</sup> et 5,52 €/m<sup>2</sup>). La Meurthe-et-Moselle (5,46€/m<sup>2</sup>) et l'Aube (5,38 €/m<sup>2</sup>) affichent

des valeurs supérieures à la moyenne régionale, la Moselle (5,34 €/m<sup>2</sup>) se situe légèrement en dessous.

### Loyer moyen et dispersion des loyers

Territoire	Loyer moyen en €/m <sup>2</sup> de surface habitable au 01/01/2019	1/4 des logements sociaux du territoire a un loyer moyen inférieur à (en €/ m <sup>2</sup> de surface habitable) : (*)	1/4 des logements sociaux du territoire a un loyer moyen supérieur à (en €/ m <sup>2</sup> de surface habitable) : (*)
Ardennes	4,95	4,39	5,50
Aube	5,38	4,70	5,98
Marne	5,27	4,49	5,96
Haute-Marne	4,87	4,37	5,46
Meurthe-et-Moselle	5,46	4,82	6,20
Meuse	4,98	4,45	5,55
Moselle	5,34	4,55	6,14
Bas-Rhin	5,82	5,09	6,50
Haut-Rhin	5,52	4,78	6,35
Vosges	4,65	4,19	5,13
Grand Est	5,36	4,64	6,09
France de Province	5,51	4,76	6,25

(\*) Ces valeurs sont les premier et troisième quartile de la répartition des loyers en €/m<sup>2</sup> du territoire  
Source : DREAL Grand Est, RPLS 2019

## La vacance demeure élevée dans le Grand Est

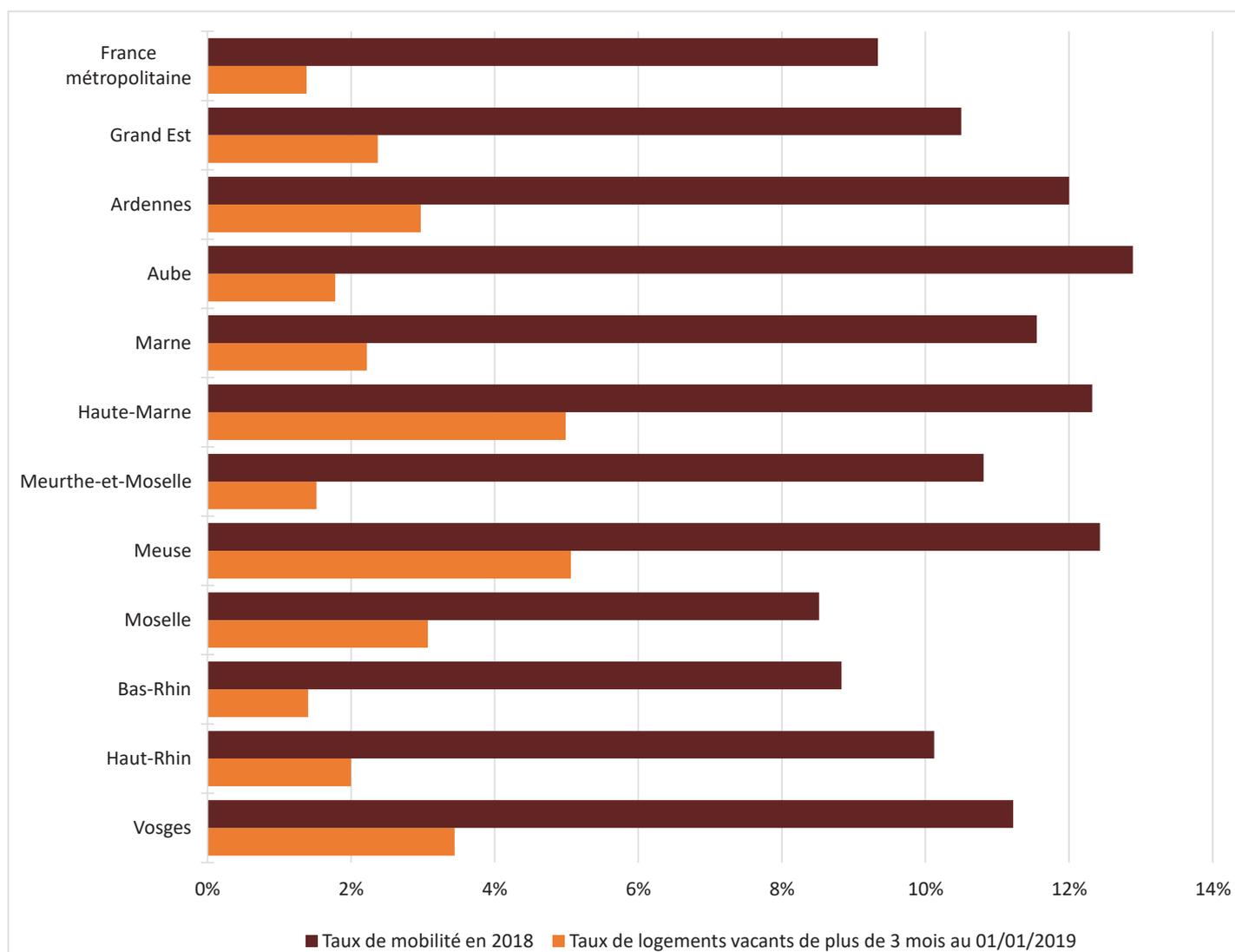
Au 1<sup>er</sup> janvier 2019, 4,2 % des logements du parc social de la région Grand Est sont vacants, soit 1,4 point de plus que le taux métropolitain (2,8 %). La vacance de plus de 3 mois, dite structurelle, est de 2,4 %, soit 1,0 point de plus que le taux métropolitain (1,4 %). Le Grand Est présente le 2<sup>e</sup> taux de vacance totale et structurelle le plus élevé, derrière la Bourgogne-Franche-Comté. Les taux de vacance totale et structurelle sont 0,1 point supérieur à ceux constatés l'année précédente. La Haute-Marne et la Meuse affichent, comme en 2018, les taux de vacance les plus élevés, pour la vacance totale comme pour la

vacance structurelle. Le Bas-Rhin est le département avec le plus faible taux de vacance totale et structurelle dans la région. Avec 1,4 %, son taux de vacance structurelle est équivalent au taux métropolitain.

Sur l'année 2018, 10,5 % des logements sociaux de la région Grand Est ont changé de locataire. C'est 1,2 point de plus que la France Métropolitaine. Ce taux est en baisse de 0,6 point par rapport à l'année précédente. Le taux de mobilité est le plus faible dans le Bas-Rhin (8,8 %) mais en progression de 0,4 point. À l'inverse,

il est supérieur ou égal à 12 % et en diminution dans les Ardennes, l'Aube et la Haute-Marne et reste quasi stable dans la Marne.

## Vacance structurelle et mobilité



**Brigitte ZIEGLER**  
Service connaissance et développement durable

## 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 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 QPV se sont substitués aux zones urbaines sensibles (ZUS) et aux quartiers en contrat urbain de cohésion sociale (CUCS) au 01/01/2015. Ainsi, l'appartenance à un QPV a remplacé l'appartenance à une ZUS dans le répertoire au 01/01/2016.

**Nouvelles mises en service** : ensemble des logements mis en service entre le 02/01/2018 et le 01/01/2019. L'année de première mise en service est celle d'entrée du logement dans le parc locatif social.

**Taux de vacance** : nombre de logements vacants parmi ceux proposés à la location hors ceux 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 01/01/2019 et a pris effet dans le courant de l'année 2018.

**Logements vides** : 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. Cette dernière étant la surface réelle du logement à laquelle on applique des coefficients tenant 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, sauf ceux destinés à être occupés moins de 4 mois par an. Pour mesurer la performance énergétique d'un logement, le professionnel utilise deux étiquettes :

-l'étiquette « énergie » indique la consommation énergétique annuelle sur une échelle de A (consommation faible, inférieure à 51 kilowattheures/m<sup>2</sup>) à G (consommation importante, supérieure à 450 kW h/ m<sup>2</sup>),

- l'étiquette « climat » indique l'impact annuel de cette consommation énergétique sur les émissions de gaz à effet de serre sur une

échelle de A (émission faible, inférieure à 6 kg d'équivalent carbone/m<sup>2</sup>) à G (émission importante, supérieure à 80 kg d'équivalent carbone/m<sup>2</sup>).

**Loyer moyen** : somme des loyers/somme des surfaces habitables des logements loués au 01/01/2019.

**Rattrapages, erreurs et omissions** : écarts observés entre les déclarations des bailleurs sociaux entre 2018 et 2019, tant vis-à-vis des sorties que des entrées dans le parc social. Ce peut être des rattrapages de collecte (logements non déclarés à tort dans les collectes précédentes mais réintégrés en 2019), des erreurs ou des omissions non repérées dans ces déclarations.

**Modifications structurelles** : changement d'usage du logement, logements disparus lors d'une fusion ou scission de logements.

### 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.