



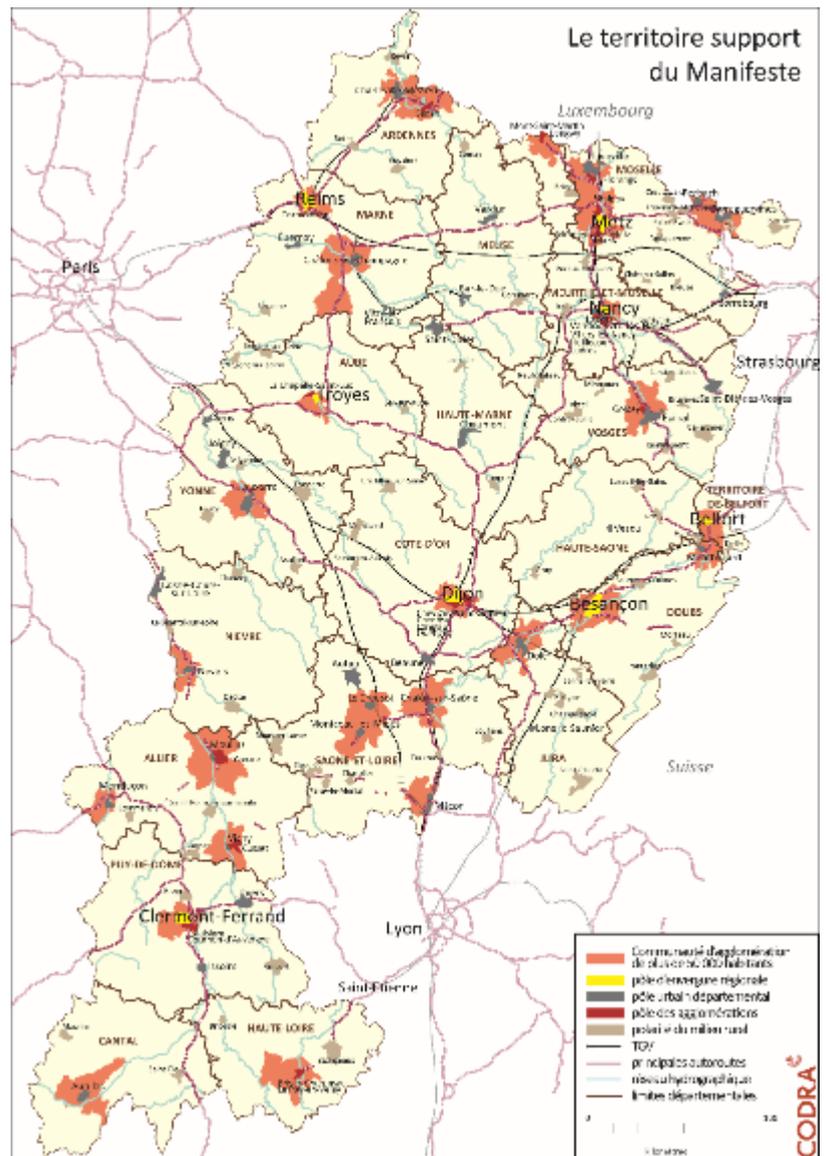
L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

Etude conduite par les associations régionales Hlm des régions Auvergne, Bourgogne, Champagne-Ardenne, Franche-Comté et Lorraine

Pour une politique de l'habitat en territoires « dits détendus »

Document support d'objectivation

Au 28 juillet 2015



CODRA

SOFTREPORT

Etude réalisée avec le soutien financier de l'USH et de la Caisse des Dépôts



Préambule	5
1 - Présentation du territoire support de cette analyse : ordres de grandeurs	7
A - Cinq Régions supports de l'analyse.....	7
B - La lecture des phénomènes à différentes échelles	7
C - Une typologie des communes pour éclairer l'ossature de l'organisation de cet espace territorial.....	9
Le contexte d'intervention des organismes HLM : la question de l'habitat	11
1 - Une démographie atone, voire des situations de déprise	13
A - Une croissance démographique qui révèle l'étalement urbain	13
B - Un vieillissement général de la population	14
C - Des ménages familiaux « classiques » de moins en moins nombreux	16
D - Des revenus modestes.....	17
2 - Une dégradation de la situation de l'emploi.....	18
A - Une histoire économique qui pèse sur le contexte socio-économique	18
B - Une diminution des emplois salariés, signe d'une dégradation des situations économiques	19
3 - Le parc de logements dans son ensemble	23
A - Moins de résidences secondaires et davantage de logements vacants.....	23
B - Le parc de résidences principales a sensiblement progressé.....	24
4 - Un contexte immobilier détendu.....	27
A - Un indice de construction globalement faible, signe de marchés peu dynamiques	27
B - Des segments de marchés très concurrentiels	28
5 - Les politiques de planification de l'habitat buttent sur des objectifs de politiques locales et la nécessaire prise en compte des orientations nationales	33
Les problématiques du parc social dans ce contexte	35
1 - Le parc existant, ses qualités, ses défauts	37
A - Un parc social, héritage des développements économiques et résidentiels des territoires	37
B - Une dynamique de construction à la baisse, également dans le parc social	38
C - Des caractéristiques qui expliquent les difficultés de gestion actuelles	39
2 - De la demande mais pas de pression.....	41
A - Le volume de la demande, les mutations et la demande nouvelle.....	41
B - Des revenus moyens nettement inférieurs à la moyenne française.....	42
C - Principales caractéristiques des demandeurs.....	43
D - Au global, une distorsion croissante entre le besoin / la demande et le parc existant	45
3 - Décryptage de la vacance dans le parc social (2013).....	48
A - Un taux de vacance préoccupant.....	48
B - A remettre en perspective selon les contextes de vacance élevée du parc de logements dans son ensemble	50
C - Spécificités de la vacance dans les territoires observés.....	51
D - Les stratégies d'ajustement du parc des bailleurs sociaux à la demande et leurs limites	53
Les éléments d'analyse économique des organismes de ces cinq régions	57
1 - La vacance financière : un symptôme aux multiples facettes.....	58
A - L'évolution de la vacance entre 2004 et 2013, ou la mise en lumière des effets d'éviction et de la vacance structurelle	58
B - Quels sont les principaux facteurs explicatifs de la vacance ?	62
2 - La situation économique et financière des organismes.....	64
A - La composition de l'échantillon	64
B - La situation économique des organismes	65

C - La structure financière	68
3 - Les conditions financières de la nécessaire adaptation du parc.....	70
A - Les projections au fil de l'eau	71
B - L'impact sur l'existant de la réhabilitation.....	73
C - L'impact des démolitions et des arrêts d'exploitation	75
D - L'impact du développement et des ventes associées.....	76
E - L'effet cumulé des actions envisagées	77
Annexes	80
1 - Liste des abréviations.....	81
2 - La base de données RPLS : principes et limites méthodologiques.....	82

Préambule

La combinaison d'une politique nationale unifiée de l'habitat et d'une approche territoriale dichotomique selon le critère unique de la tension offre/demande de logements aboutit à :

- masquer la diversité territoriale ;
- éluder la question des besoins de logements adaptés aux réalités territoriales et humaines ;
- ne pas optimiser les ressources allouées à la politique de logement selon les multiples objectifs assignés :
 - o desserrer la contrainte foncière dans les zones métropolitaines,
 - o répondre aux objectifs du Grenelle,
 - o réduire les phénomènes croissants de précarité énergétique,
 - o contribuer à une optimisation économique et sociale des flux inter-régionaux,
 - o ...

C'est la raison pour laquelle l'USH de Bourgogne a engagé une réflexion sur la définition des politiques de logement adaptées aux diversités des territoires et des situations de l'habitat. C'est un appel à une reconception du modèle économique et social des organismes HLM à moduler selon :

- o les besoins des populations concernées,
- o la situation des organismes tant en matière de structure économique et financière que du point de vue des externalités négatives ou positives qu'ils supportent (dans les bassins en déclin, les organismes subissent la double peine d'une vacance contrainte et de ressources minorées),
- o L'enjeu pour les territoires est de s'inscrire dans une dynamique économique et sociale plus favorable contribuant à la sécurisation de leurs populations et à la l'optimisation des flux inter-régionaux.

L'USH de Bourgogne a fédéré autour d'elle les organisations régionales de la Franche-Comté, de la Lorraine, de la Champagne-Ardenne et de l'Auvergne, qui se connaissent aussi ces préoccupations. **D'autres territoires se reconnaîtront**

Ce support d'objectivation réunit un grand nombre des données et cartographies, d'analyses à plat, qui ont permis de **produire le manifeste lui-même**, lequel une vocation politique et de communication visant à fortement sensibiliser le monde HLM, les pouvoirs publics, l'ensemble des partenaires parties prenantes, sur :

- la territorialisation de la politique de logement ;
- la prise en compte dans un nouveau modèle économique et social, comme dans la réglementation :
 - o des nouveaux métiers des acteurs HLM,
 - o de l'évolution forte et contrastée des besoins,
 - o de la nécessaire prise en compte de l'évolution de la clientèle,
 - o de la priorisation des ressources communes selon la diversité des situations territoriales.

Le Manifeste est aussi le fruit d'une série d'échanges avec les organismes présents dans ces cinq régions, à l'occasion de rencontres en région et de séminaires conjoints, qui ont permis de pointer les problématiques majeures et les enjeux non seulement posés aux organismes HLM mais à l'ensemble des pouvoirs publics, des collectivités locales et territoriales à l'Etat.

1 - PRESENTATION DU TERRITOIRE SUPPORT DE CETTE ANALYSE : ORDRES DE GRANDEURS

A - Cinq Régions supports de l'analyse

Auvergne, Bourgogne, Champagne-Ardenne, Franche-Comté et Lorraine

■ 8 millions d'habitants

Près de 1/8 de la population métropolitaine

■ 9 000 communes

Soit ¼ des communes de France



■ 12% des logements sociaux de métropole

(hors logements non conventionnés des SEM)

■ 20% des bailleurs HLM

(OPH, ESH, Coopératives, SEM, ...)

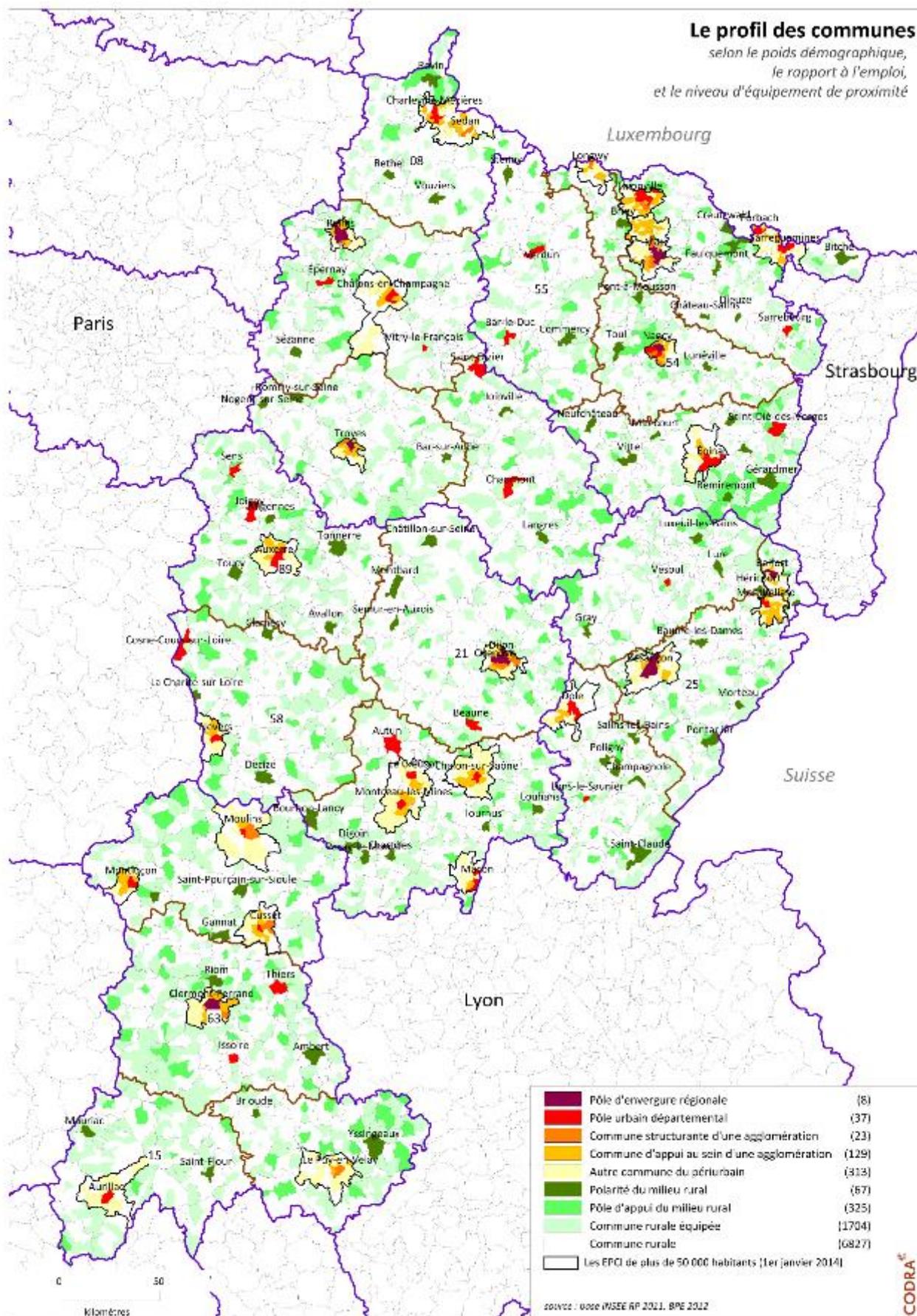


B - La lecture des phénomènes à différentes échelles

Afin de sortir d'une lecture uniforme des territoires dits détendus, l'approche se réfère :

- A l'espace national sur un certain nombre de références moyennes
- A une lecture régionale et départementale,
- Une lecture à la commune pour des questionnements ciblés, par exemple la vacance.

Il s'agit de disposer aussi d'une lecture complémentaire aux périmètres institutionnels, pour mettre en évidence la diversité de situations des territoires entre polarités et territoires sous influence plus ou moins forte d'une polarité (périurbain, rural), intégrant l'équilibre entre le résidentiel et les activités économiques et la disponibilité d'une offre d'équipement



C - Une typologie des communes pour éclairer l'ossature de l'organisation de cet espace territorial

A partir des données de la base Equipements de l'Insee 2012, un classement des communes est établi selon le poids de la population, le taux d'emploi, le niveau d'équipement de la commune au travers de l'offre de proximité : l'offre scolaire, l'offre commerciale et l'offre de santé (médecin, Kinésithérapeute, infirmière, pharmacie, dentiste...). Chacun des indicateurs sont scorés et cumulés pour fournir une note globale, discriminante.

On obtient ainsi 6 grands profils de communes.

Afin de préciser le contexte géographique, un critère d'appartenance à un EPCI urbain a été introduit pour distinguer les communes qui participent d'un espace territorial plus urbain de celles qui structure l'espace rural.



Les cinq régions qui composent le territoire d'observation ont en effet des composantes rurales fortes et en des termes stratégiques d'investissement sur le long terme, Cette distinction conduit à dédoubler 3 profils, selon qu'ils sont compris ou non dans un EPCI de 50 000 habitants.

Ce score permet de résumer l'organisation du territoire communal et de mettre en évidence les caractéristiques des communes intrinsèquement. La qualification ne prend pas en compte en revanche les dynamiques à l'œuvre, celles-ci seront lues au travers des profils de communes.

Il résulte de ces croisements de critères neuf catégories de communes

- 8 pôles d'envergure régionale: Belfort, Besançon, Clermont-Ferrand, Dijon, Nancy, Metz, Reims, Troyes
- 37 pôles urbains départementaux avec un bon taux d'équipements de base et des taux d'emplois importants, essentiels dans l'attractivité locale. Il s'agit le plus souvent des chefs-lieux de département voire des sous-préfectures
- Communes structurantes d'une agglomération (appartenance à un EPCI urbain de plus de 50 000 habitants/ 23 communes) et les polarités du milieu rural (67 communes) obtiennent en général le même score cumulé, mais les enjeux de marché ou d'évolution du patrimoine diffèrent même si le niveau d'équipements est semblable.
- De même, les communes d'appui au sein d'un EPCI de plus de 50 000 habitants (129 communes) et les pôles d'appui du milieu rural (325 communes) obtiennent les mêmes scores mais le contexte de marché est différent. Il s'agit d'une maille intermédiaire importante en termes de services aux habitants même si les stratégies immobilières sont plus fragiles
- Les communes rurales (faible poids démographique, rapport à l'emploi déficitaire, niveau d'équipement limité voire nul) représentent 72% des communes des cinq régions. Elles sont aussi distinguées selon leur appartenance ou non à un EPCI de plus de 50 000 habitants.

Typologie des communes	Scores/localisation	Nombre	Population moyenne	Part de la population totale	Taux d'emploi moyen	Nombre de logements sociaux pour 1000 habitants
Pôle d'envergure régionale	Plus de 30 points	8	115 593	12%	1,5	142
Pôle urbain départemental	De 28 à 30 points	37	24 361	11%	1,8	157
Commune structurante d'une agglomération	De 23 à 27 points et appartenance à un EPCI de plus 50 000 habitants	23	11 842	3%	1,6	132
Polarité du milieu rural	De 23 à 27 points et non appartenance à un EPCI de plus 50 000 habitants	67	7 205	6%	1,6	117
Commune d'appui au sein d'une agglomération	De 15 à 22 et appartenance à un EPCI de plus de 50 000 habitants	129	5 455	9%	1,3	89
Pôle d'appui du milieu rural	De 15 à 22 et non appartenance à un EPCI de plus de 50 000 habitants	325	2 772	11%	1,3	70
Autre commune du périurbain	De 4 à 14 et appartenance à un EPCI de plus de 50 000 habitants	313	1 749	7%	0,7	40
Commune rurale équipée	De 4 à 14 pour les communes n'appartenant pas à un EPCI de plus de 50 000 habitants	1704	799	17%	0,9	25
Commune rurale	De 0 à 3 points	6827	258	22%	0,3	5

Source: Insee 2011, RPLS 2013

Les tableaux de synthèse statistiques des principaux constats portent un regard différenciés sur ces profils de communes.

Le contexte d'intervention des organismes HLM : la question de l'habitat



1 - UNE DEMOGRAPHIE ATONE, VOIRE DES SITUATIONS DE DEPRISE

A - Une croissance démographique qui révèle l'étalement urbain

■ Au global, une croissance portée par l'accroissement naturel

- Des situations de déprises dans les communes les mieux équipées
- particulièrement pour les pôles urbains départementaux (-0,67% par an) et les polarités rurales (-0,50% par an)
- Une stagnation pour les pôles d'envergure régionale (-0,05% par an)
- Une déprise due à des mouvements migratoires négatifs

	taux de croissance annuel moyen		Solde naturel		Solde migratoire	
	1999-2011	2006-2011	1999-2011	2006-2011	1999-2011	2006-2011
Auvergne	0,26	0,22	-0,05	-0,03	0,31	0,25
Allier	-0,05	-0,03	-0,27	-0,25	0,22	0,22
Cantal	-0,18	-0,28	-0,35	-0,36	0,17	0,08
Haute-Loire	0,61	0,49	0,01	0,00	0,60	0,49
Puy-de-Dôme	0,42	0,38	0,13	0,16	0,30	0,23
Bourgogne	0,17	0,17	0,03	0,04	0,13	0,13
Côte-d'Or	0,31	0,34	0,31	0,30	0,00	0,03
Nièvre	-0,26	-0,35	-0,36	-0,37	0,11	0,01
Saône-et-Loire	0,17	0,24	-0,03	-0,02	0,20	0,26
Yonne	0,23	0,14	-0,02	0,00	0,25	0,14
Champagne-Ardenne	-0,04	-0,04	0,29	0,28	-0,33	-0,32
Ardennes	-0,20	-0,18	0,26	0,25	-0,46	-0,43
Aube	0,33	0,28	0,24	0,27	0,09	0,01
Haute-Marne	-0,55	-0,57	0,05	-0,01	-0,60	-0,56
Marne	0,02	0,03	0,41	0,40	-0,39	-0,38
Franche-Comté	0,41	0,39	0,39	0,40	0,03	-0,01
Doubs	0,49	0,50	0,54	0,57	-0,05	-0,07
Haute-Saône	0,35	0,32	0,21	0,23	0,14	0,09
Jura	0,34	0,30	0,20	0,18	0,14	0,12
Territoire de Belfort	0,35	0,30	0,46	0,47	-0,10	-0,17
Lorraine	0,14	0,13	0,27	0,26	-0,12	-0,13
Meurthe-et-Moselle	0,22	0,21	0,33	0,32	-0,10	-0,11
Meuse	0,06	-0,01	0,15	0,15	-0,09	-0,16
Moselle	0,17	0,16	0,31	0,30	-0,13	-0,14
Vosges	-0,05	-0,06	0,11	0,11	-0,16	-0,17
Périmètre d'étude	0,18	0,16	0,19	0,19	-0,01	-0,03
France métropolitaine	0,63	0,54	ND	0,40	ND	0,10

Source : INSEE RP 2011, 2006, 1999 exploitation principale

■ Une croissance annuelle forte dans les communes les moins équipées

- + 0,85% par an pour les communes rurales, soit un taux supérieur à la moyenne nationale (0,63% par an)
- + 0,55% par an pour les communes rurales équipées
- +0,50% par an pour les « autres communes périurbaines »

PROFIL EPCI	taux de croissance annuel moyen		Solde naturel		Solde migratoire	
	1999-2011	2006-2011	1999-2011	2006-2011	1999-2011	2006-2011
1-Pôle d'envergure régionale	-0,05	-0,19	0,56	0,81	-0,61	-0,74
2-Pôle urbain départemental	-0,67	-0,75	0,21	0,08	-0,87	-0,92
3-Commune structurante d'une agglomération	-0,33	-0,27	0,29	0,09	-0,62	-0,53
4-Polarité du milieu rural	-0,50	-0,47	0,02	-0,01	-0,52	-0,44
5-Commune d'appui au sein d'une agglomération	0,08	0,15	0,22	0,16	-0,14	-0,06
6-Pôle d'appui du milieu rural	-0,08	-0,11	-0,14	-0,10	0,06	0,07
7-Autre commune du périurbain	0,50	0,52	0,24	0,10	0,27	0,29
8-Commune rurale équipée	0,55	0,52	0,07	0,04	0,49	0,42
9-Commune rurale	0,85	0,85	0,24	0,13	0,61	0,55
Périmètre d'étude	0,18	0,16	0,19	0,19	-0,01	-0,03
France métropolitaine	0,63	0,54	0,41	0,4	0,22	0,1

Source : INSEE RP 2011, 2006, 1999 exploitation principale

■ Des dynamiques qui se sont amplifiées ces dernières années (2006-2011)

Les dynamiques démographiques vont avec le mode d'urbanisation par étalement urbain. Elles apparaissent peu soutenables au regard de la localisation actuelle des équipements et des emplois et sont très déstabilisantes pour les pôles urbains, qui vivent la forte déprise.

On note que les phénomènes d'évitement des zones urbaines, plus coûteuses en termes de logement, se répandent y compris sur les polarités de l'espace rural. Ce n'est pas une tendance propre à ce périmètre d'observation mais elle concourt à affaiblir plus rapidement encore les centres urbains. A terme, c'est l'affaiblissement global du maillage territorial qui est en jeu.

B - Un vieillissement général de la population

Les plus de 60 ans sont désormais plus nombreux que les moins de 20 ans :

- Un indice de jeunesse à 0,93 en 2011
- Une augmentation des plus de 60 ans de + 0,7% par an, entre 1999 et 2011, beaucoup plus rapide qu'en moyenne en France métropolitaine

La borne de 2006 fixée par l'INSEE permet de lire un réel basculement démographique au milieu des années 2000 : des territoires globalement plus jeunes que la moyenne nationale en 1999 deviennent globalement plus âgés.

Toutefois, les phénomènes de vieillissement sont anciens dans certains territoires (Cantal, Haute-Loire,...)

	indice de jeunesse 2011	indice de jeunesse 2006	indice de jeunesse 1999	Taux d'évolution annuel de l'indice de jeunesse 99-11
Auvergne	0,78	0,86	0,91	-1,29%
Allier	0,68	0,72	0,76	-0,96%
Cantal	0,60	0,68	0,74	-1,66%
Haute-Loire	0,84	0,93	0,96	-1,03%
Puy-de-Dôme	0,87	0,98	1,06	-1,60%
Bourgogne	0,82	0,93	1,02	-1,77%
Côte-d'Or	0,98	1,15	1,28	-2,18%
Nièvre	0,62	0,70	0,77	-1,84%
Saône-et-Loire	0,77	0,85	0,94	-1,66%
Yonne	0,85	0,95	1,02	-1,48%
Champagne-Ardenne	1,01	1,17	1,32	-2,16%
Ardennes	1,05	1,20	1,34	-1,99%
Aube	0,97	1,10	1,20	-1,80%
Haute-Marne	0,81	0,96	1,12	-2,61%
Marne	1,10	1,28	1,46	-2,34%
Franche-Comté	1,03	1,16	1,29	-1,88%
Doubs	1,11	1,27	1,44	-2,13%
Haute-Saône	0,94	1,08	1,17	-1,74%
Jura	0,91	1,02	1,10	-1,60%
Territoire de Belfort	1,11	1,25	1,39	-1,88%
Lorraine	1,01	1,16	1,30	-2,10%
Meurthe-et-Moselle	1,06	1,21	1,32	-1,82%
Meuse	0,96	1,11	1,16	-1,62%
Moselle	1,03	1,19	1,38	-2,38%
Vosges	0,90	1,04	1,17	-2,17%
Total Territoire USH	0,93	1,05	1,16	-1,87%
France métropolitaine	1,04	1,16	1,15	-0,83%

Source : INSEE RP 2011, 2006, 1999 exploitation principale

■ Une tendance générale mais des spécificités territoriales

Le vieillissement marqué de la population touche tous les profils de commune. Toutefois, quelques spécificités territoriales peuvent être soulignées :

- Un indice de jeunesse qui reste supérieur à 1 dans les pôles d'envergure régionale, confortés par l'offre d'habitat et d'équipements scolaires,
- C'est le cas aussi des communes rurales par renouvellement démographique lié à l'accueil résidentiel : un phénomène plus éphémère a priori
- Un vieillissement fort dans les autres communes périurbaines, les pôles départementaux et les polarités du milieu rural : à mettre en relation avec des soldes migratoire négatifs. Seules les personnes âgées demeurent.
- Un vieillissement modéré dans les communes rurales où le vieillissement des habitants est partiellement compensé par l'arrivée de jeunes ménages, du fait des phénomènes de périurbanisation.

	indice de jeunesse 1999	indice de jeunesse 2006	indice de jeunesse 2011	Taux d'évolution annuel de l'indice de jeunesse 99-11
1-Pôle d'envergure régionale	1,44	1,28	1,12	-2,11%
2-Pôle urbain départemental	1,13	0,95	0,84	-2,45%
3- Commune structurante d'une agg	1,36	1,05	0,92	-3,23%
4-Polarité du milieu rural	1,09	0,92	0,78	-2,72%
5- Commune d'appui au sein d'une a	1,23	1,02	0,88	-2,76%
6-Pôle d'appui du milieu rural	1,03	0,93	0,81	-1,98%
7-Autre commune du périurbain	1,35	1,15	0,97	-2,71%
8-Commune rurale équipée	1,08	1,04	0,93	-1,28%
9-Commune rurale	1,12	1,12	1,01	-0,83%
France métropolitaine	1,15	1,16	1,04	-0,83%

■ Une tendance amenée à se poursuivre

Ce phénomène de société touche plus rapidement les territoires « non soumis à pression métropolitaine » lesquels doivent jouer un rôle précurseur dans la prise en compte du vieillissement dans de bonnes conditions, considérant en outre que cela constitue un volet significatif de l'économie résidentielle sur un territoire : emplois liés au maintien à domicile, enjeu sur les services de santé de proximité...

Les prospectives de l'INSEE montre que les enjeux sont forts si l'on se projette à 2030 et le gisement lié au baby boom est censé se poursuivre au-delà.

	Indice de jeunesse 2030
Auvergne	0,60
Bourgogne	0,61
Champagne-Ardenne	0,73
Franche-Comté	0,76
Lorraine	0,71

Source : INSEE prospective OMPHALE, scénario ce

Des spécificités territoriales qui induisent des modes d'actions différents : quelles réponses au vieillissement en milieu rural ? Quelle place des organismes HLM dans ce dispositif ?

Plus qu'une diminution du besoin en logements, un besoin d'adaptation et d'hébergement spécifique

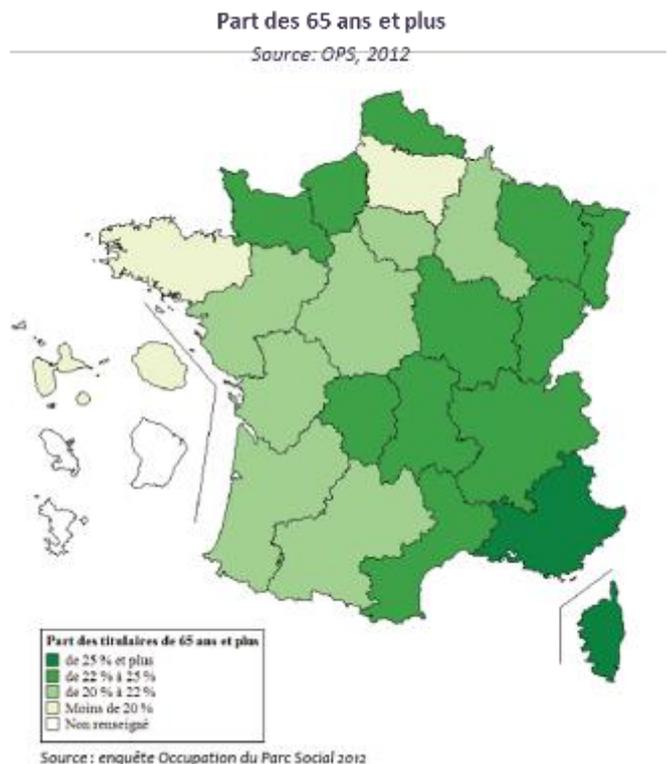
■ Le vieillissement des locataires du parc social

A l'exception de la Champagne-Ardenne, les locataires du parc social sont plus âgés aujourd'hui qu'en moyenne en France et le phénomène de vieillissement est plus rapide.

	2000	2012	Taux d'évolution annuelle
Auvergne	20,8	22,9	0,8
Bourgogne	22,5	24,6	1,5
Champagne-Ardenne	19,1	21,7	1,1
Franche-Comté	18,8	24	1,4
Lorraine	20,2	23,7	0,7
France métropolitaine	20,1	21,9	0,8

Source: OPS, 2012

C'est donc déjà une préoccupation première des organismes qui interviennent le plus souvent au cas par cas pour adapter le parc à la perte d'autonomie.



Ils notent aussi l'expression d'une forte demande des 60 ans et plus, signe d'un besoin de logement adapté en termes d'équipement, de localisation et aussi en termes économiques du fait de la contraction des ressources des retraités :

- 15% des demandeurs ont plus de 65 ans
- 55% des demandes sont des mutations internes (seulement 1/3 à l'échelle nationale)
- 45% des demandeurs de 60 ans et plus ne résident pas dans le parc HLM : un gisement de développement ?

C'est une véritable question des politiques locales de l'habitat et des stratégies de développement de l'offre nouvelle des organismes bailleurs. Si des concepts sont imaginés localement, la réglementation limite de fait la production de tels logements qui ne peuvent être théoriquement dédiés. La prise en compte de ce gisement de clientèle doit être abordée globalement et durablement du point de vue territorial, afin que la pérennité de l'investissement soit assurée et que des jeux de concurrence inter-bailleurs et entre les différents segments de l'offre soient justement appréhendés.

C - Des ménages familiaux « classiques » de moins en moins nombreux

■ Une diminution forte de la taille des ménages

La taille des ménages est de 2,20 personnes en 2011, légèrement inférieure à la moyenne nationale. Elle a d'ailleurs diminué plus rapidement (-0,72%) entre 1999 et 2011, ce qui traduit une évolution forte des profils de ménages.

Dans la lignée de la tendance nationale, le profil familial, est de moins en moins présent.

Les ménages sont de plus en plus petits, ce qui pose la question de la mutation d'un parc de logement ancien et tourné vers les grands logements familiaux.

Cette composante du besoin en logement est majeure dans ces territoires. Elle interroge directement les politiques locales de l'habitat et leurs capacités à accompagner les mutations nécessaires du parc de logement conçus pour l'accueil des familles

	Taille Moyenne	Taux d'évolution annuel moyen	
	2011*	2011-1999	2011-2006
Auvergne	2,12	-0,64	-0,47
Allier	2,07	-0,59	-0,39
Cantal	2,10	-0,82	-0,69
Haute-Loire	2,24	-0,58	-0,45
Puy-de-Dôme	2,11	-0,65	-0,47
Bourgogne	2,16	-0,66	-0,48
Côte-d'Or	2,15	-0,75	-0,63
Nièvre	2,06	-0,65	-0,50
Saône-et-Loire	2,17	-0,61	-0,35
Yonne	2,22	-0,61	-0,45
Champagne-Ardenne	2,21	-0,78	-0,56
Ardennes	2,28	-0,82	-0,55
Aube	2,20	-0,66	-0,47
Haute-Marne	2,17	-0,89	-0,64
Marne	2,20	-0,78	-0,58
Franche-Comté	2,22	-0,72	-0,53
Doubs	2,22	-0,75	-0,51
Haute-Saône	2,27	-0,73	-0,57
Jura	2,20	-0,63	-0,53
Territoire de Belfort	2,21	-0,73	-0,54
Lorraine	2,26	-0,79	-0,59
Meurthe-et-Moselle	2,20	-0,68	-0,48
Meuse	2,26	-0,73	-0,52
Moselle	2,31	-0,87	-0,69
Vosges	2,21	-0,83	-0,60
Périmètre d'étude	2,20	-0,72	-0,53
France métropolitaine	2,25	-0,54	-0,40

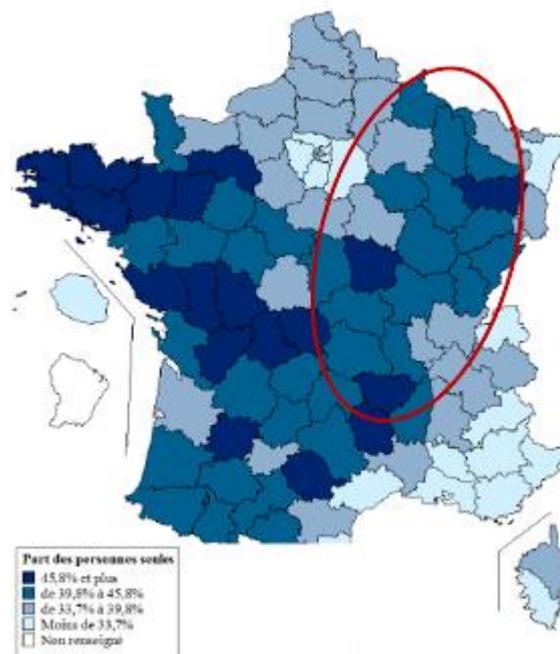
Source : INSEE RP 2011, 2006, 1999 exploitation principale

* : exploitation complémentaire

■ Des familles de moins en moins nombreuses dans le parc social également

Les ménages d'une personne sont plus présents dans le parc social des 20 départements étudiés (à l'exception de la Moselle) que la moyenne nationale. Cette tendance est amenée à s'amplifier par les phénomènes de vieillissement de la population. Les ménages d'une personne représentent 52% des nouvelles demandes dans le périmètre d'étude contre 48% à l'échelle nationale.

Part des personnes seules dans le parc social



Source : enquête Occupation du Parc Social, 2012

	Part des isolés parmi les ménages locataires 2012	Part des isolés parmi les demandes hors mutations 2015
Auvergne	43,2%	47%
Bourgogne	42,8%	54%
Champagne-Ardenne	40,9%	54%
Franche-Comté	40,6%	53%
Lorraine	41,0%	51%
France	37,4%	48%

Source : OPS 2012, SNE 2015

D - Des revenus modestes

A deux exceptions départementales près (la Côte d'Or et le Doubs), les revenus des ménages du périmètre d'analyse se situent en dessous de la moyenne nationale.

Dans le Cantal, le revenu médian est même 20% inférieur.

Cette dimension de la socio-économie des ménages doit être intégrée pour bâtir une stratégie qui fasse appel à la solidarité nationale.

Les marges de manœuvre pour se loger, pour loger sont minces. On notera d'ailleurs que les conditions de marché s'accordent à cette réalité sociale difficile.

Pour autant, la précarité s'exprime ici de manière plus sensible encore, a fortiori dans les territoires les plus ruraux.

	Revenu médian mensuel
Auvergne	2 163 €
Allier	2 034 €
Cantal	1 999 €
Haute-Loire	2 148 €
Puy-de-Dôme	2 289 €
Bourgogne	2 264 €
Côte-d'Or	2 448 €
Nièvre	2 032 €
Saône-et-Loire	2 193 €
Yonne	2 299 €
Champagne-Ardenne	2 238 €
Ardennes	2 077 €
Aube	2 217 €
Haute-Marne	2 103 €
Marne	2 396 €
Franche-Comté	2 345 €
Doubs	2 425 €
Haute-Saône	2 223 €
Jura	2 315 €
Territoire de Belfort	2 339 €
Lorraine	2 282 €
Meurthe-et-Moselle	2 314 €
Meuse	2 179 €
Moselle	2 343 €
Vosges	2 131 €
France métropolitaine	2 410 €

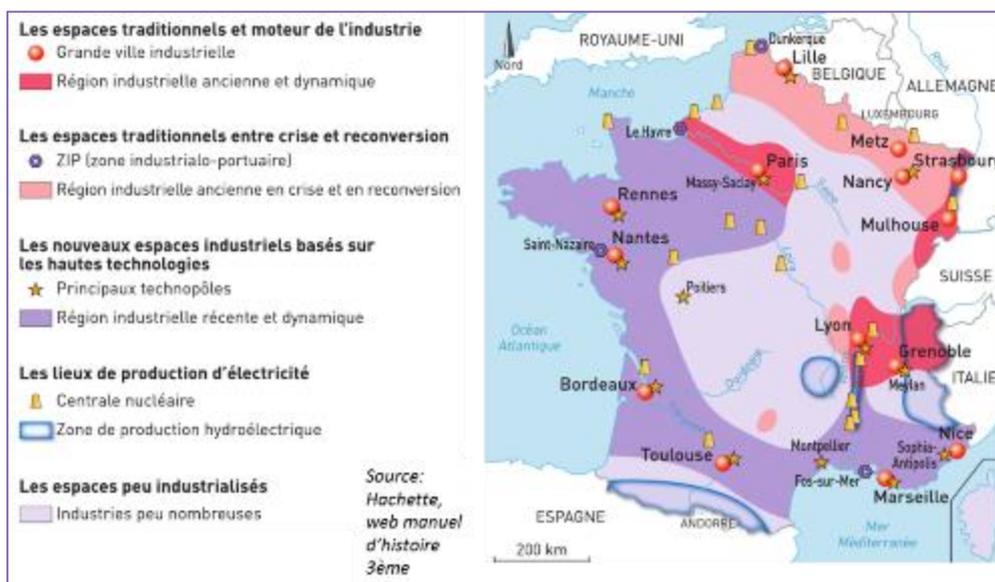
Source : Insee, DGFiP, 2011



2 - UNE DEGRADATION DE LA SITUATION DE L'EMPLOI

A - Une histoire économique qui pèse sur le contexte socio-économique

Les cinq régions sont en souffrance au plan économique et cette illustration simpliste montre bien le basculement des régions industrielles vers l'ouest et le sud du Pays. La vitalité économique des régions en déprise en est altérée, ainsi que les évolutions sociodémographiques.



Indice de concentration de l'emploi	2011	Evolution annuelle 99-11
Auvergne	0,97	-0,1%
Allier	0,99	0,0%
Cantal	0,98	0,0%
Haute-Loire	0,89	-0,4%
Puy-de-Dôme	0,99	0,0%
Bourgogne	0,99	0,0%
Côte-d'Or	1,02	0,1%
Nièvre	1,01	0,0%
Saône-et-Loire	0,99	-0,1%
Yonne	0,93	-0,2%
Champagne-Ardenne	0,99	0,0%
Ardennes	0,91	-0,4%
Aube	0,98	-0,1%
Haute-Marne	1,03	0,1%
Marne	1,02	0,1%
Franche-Comté	0,93	-0,3%
Doubs	0,97	-0,3%
Haute-Saône	0,83	-0,2%
Jura	0,90	-0,4%
Territoire de Belfort	0,96	0,1%
Lorraine	0,89	-0,2%
Meurthe-et-Moselle	0,90	-0,2%
Meuse	0,88	-0,5%
Moselle	0,86	-0,2%
Vosges	0,98	0,0%
Périmètre d'étude	0,95	-0,1%

Source : INSEE RP 2011, 2006, 1999 exploitation principale

L'emploi industriel n'est cependant pas absent de ces Régions puisqu'il représente 17% des emplois contre 15% en moyenne en France. Cette moyenne est partout supérieure dans les cinq régions observées. Cette proportion est néanmoins plus faible dans des départements plus agricoles comme le Cantal, la Marne, la Nièvre...ou encore en Côte-d'Or et en Meurthe-et-Moselle où c'est le tertiaire qui domine alors.

Plus avant, il est clair que les petites implantations industrielles, plus ou moins historiques, sont fragiles et de ce fait porteuses de risque.

L'indice de concentration de l'emploi mesuré à l'échelle des régions et des départements est de 0,95 en 2011 et a connu une légère diminution par rapport à 1999. On peut noter l'influence probable des bassins d'emplois du Luxembourg pour la Lorraine et de la Suisse pour la Franche-Comté.

Géographiquement, le rapport à l'emploi selon le profil des communes est ici clairement hiérarchisé.

	2011
Pôle d'envergure régionale	1,51
Pôle urbain départemental	1,76
Commune structurante d'une agglomération	1,49
Polarité du milieu rural	1,58
Commune d'appui au sein d'une agglomération	1,05
Pôle d'appui du milieu rural	1,15
Autre commune du périurbain	0,56
Commune rurale équipée	0,67
Commune rurale	0,31
France métropolitaine	0,99

Source : INSEE RP 2011, 2006, 1999 exploitation principale

B - Une diminution des emplois salariés, signe d'une dégradation des situations économiques

En parallèle de la démographie, la borne de 2006 proposée par l'INSEE permet de lire un tournant au milieu des années 2000 au point de vue économique également. Sur le temps long (1999-2011), l'évolution de l'emploi salarié a été positive, bien que deux fois inférieure à la moyenne nationale.

Il faut souligner la récente dégradation de la situation, à l'image des tendances nationales : -0,45% par an entre 2006 et 2011

Les dynamiques économiques sont contrastées selon les territoires :

- Des territoires qui stagnent ou perdent des emplois salariés: Nièvre, Ardennes, Vosges...
- Des territoires qui connaissent une augmentation modérée
- Des territoires plus dynamiques avec un rythme de création d'emplois salariés proche de la moyenne nationale: Côte d'Or,...

L'évolution du nombre d'emploi salarié est considérée comme un indicateur révélateur des dynamiques économiques d'un territoire. Il renvoie à une catégorie d'emplois qui, contrairement à de nombreux emplois industriels, correspond aux développements actuels du système économique (tertiairisation, économie de services, ...)

Evolution annuelle du nombre d'emplois salariés

	2011-1999	2006-2011
Auvergne	0,67	-0,18
Allier	0,36	-0,61
Cantal	0,69	-0,29
Haute-Loire	0,73	-0,12
Puy-de-Dôme	0,79	0,03
Bourgogne	0,51	-0,30
Côte-d'Or	0,91	0,21
Nièvre	-0,25	-1,24
Saône-et-Loire	0,50	-0,15
Yonne	0,29	-0,92
Champagne-Ardenne	0,24	-0,70
Ardennes	-0,10	-0,95
Aube	0,24	-0,71
Haute-Marne	-0,19	-1,13
Marne	0,52	-0,47
Franche-Comté	0,43	-0,52
Doubs	0,55	-0,51
Haute-Saône	0,53	-0,57
Jura	0,07	-0,76
Territoire de Belfort	0,43	-0,05
Lorraine	0,36	-0,52
Meurthe-et-Moselle	0,53	-0,28
Meuse	0,14	-0,81
Moselle	0,46	-0,48
Vosges	-0,11	-0,93
Périmètre d'étude	0,43	-0,45
France métropolitaine	1,02	0,21

Source : INSEE RP 2011, 2006, 1999 exploitation principale

■ Des contextes économiques variables selon les profils de communes

- Des pertes d'emplois salariés particulièrement fortes dans les pôles urbains départementaux et les polarités du milieu rural (2006-2011)
- Un desserrement visible de l'activité dans les au sein des agglomérations : augmentation du nombre d'emplois salariés en milieu périurbain
- Une dégradation, limitée en volume, sur les territoires ruraux où l'emploi est peu développé (2006-2011)

Evolution annuelle du nombre d'emplois salariés

	2011-1999	2006-2011
Pôle d'envergure régionale	0,48	-0,43
Pôle urbain départemental	0,18	-0,78
Commune structurante d'une agglomération	0,99	0,00
Polarité du milieu rural	-0,03	-0,92
Commune d'appui au sein d'une agglomération	0,71	-0,43
Pôle d'appui du milieu rural	0,40	-0,40
Autre commune du périurbain	1,46	0,37
Commune rurale équipée	0,68	-0,08
Commune rurale	-0,19	-0,44
Périmètre d'étude	0,43	-0,45
France métropolitaine	1,02	0,21

Source : INSEE RP 2011, 2006, 1999 exploitation principale

EN SYNTHÈSE

■ *Des situations de déprise démographique mais des besoins de logements qui évoluent avec les caractéristiques des ménages*

Une démographie atone à l'échelle globale mais la situation n'est pas uniforme
 Un vieillissement déjà marqué, amplifié par le départ des jeunes en insertion professionnelle
 De moins en moins de familles avec enfants, comme ailleurs
 Des revenus modestes, corrélés notamment à l'importance des retraités

■ *Une situation économique contrastée : des facteurs de fragilité*

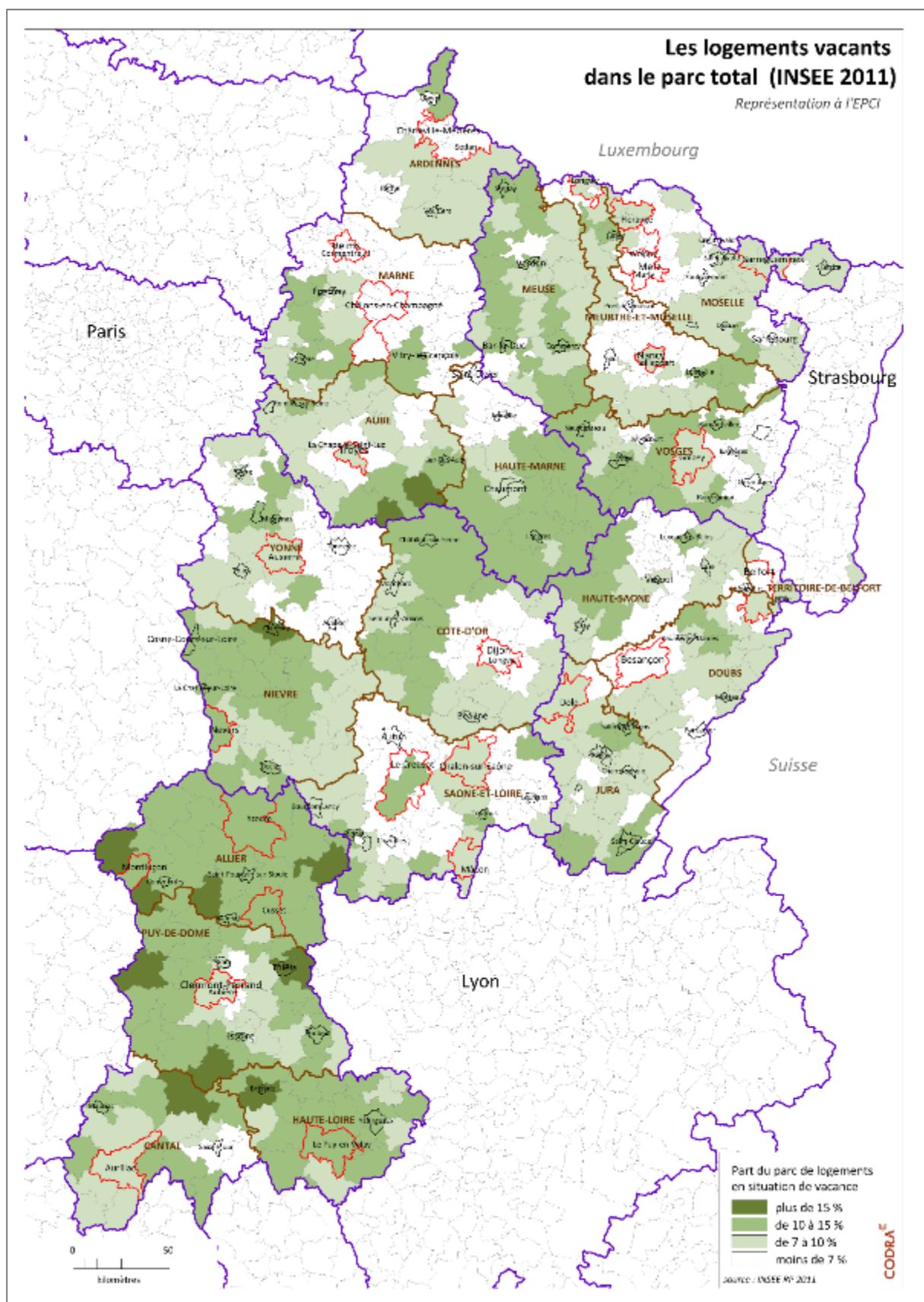
Un emploi industriel encore très présent, des concentrations porteuses de risque
 Une dégradation de la situation économique depuis le milieu des années 2000 qui impacte évidemment la démographie, avec des soldes migratoires défavorables
 La tendance à la périurbanisation de l'économie au sein des pôles majeurs : un rééquilibrage à suivre
 Une question fondamentale dans l'équilibre habitat/emploi : facteur déterminant des priorités territoriales

■ *Pour autant, ces territoires ont à répondre à des besoins en logements*

Un calcul du « point mort » qui doit être adapté au contexte territorial pour tenir compte de ses spécificités :

- Minorant le besoin lié au desserrement des ménages en ne prenant en compte que les besoins que les besoins de desserrement des ménages de moins de 65 ans (ces ménages peuvent avoir besoin d'un autre logement, adapté, mais cela ne correspond pas à un logement supplémentaire),
- Appuyé sur les dernières tendances démographiques : données 2006-2011
- Considérant un renouvellement du parc modéré faible : 0,10% par an, alors que manifestement, le besoin de renouvellement de parc est plus important et se réalise sans démolition

	Estimation du point mort annuel 2015-2020
Auvergne	2 900 logements par an
Bourgogne	3 400 logements par an
Champagne-Ardenne	3 000 logements par an
Franche-Comté	2 500 logements par an
Lorraine	6 000 logements par an



3 - LE PARC DE LOGEMENTS DANS SON ENSEMBLE

A - Moins de résidences secondaires et davantage de logements vacants

La période 1999 à 2011 est marquée par cette tendance globale qui influe sur la lecture du statut des logements du périmètre. Il est probable que cette variation des résidences secondaires impacte le volume des logements vacants. C'est aussi une explication du résultat 2011.

Mais l'augmentation du nombre de logements vacants est significative et même supérieure à la croissance du parc des résidences principales.

13 départements sur les 20 présentent une vacance élevée, au moins égale à 9%. A ce niveau (moyenne du périmètre), la problématique est un sujet de préoccupation.

Mais on notera que la vacance n'est pas un phénomène homogène sur la carte ci-contre, qui représente à l'EPCI les poids relatifs de vacance.

	Part des résidences principales 2011	Part des résidences secondaires 2011	Part des logements vacants 2011
Auvergne	77%	12%	11%
Allier	80%	7%	13%
Cantal	69%	20%	11%
Haute-Loire	71%	18%	11%
Puy-de-Dôme	80%	10%	10%
Bourgogne	82%	9%	9%
Côte-d'Or	87%	5%	8%
Nièvre	73%	15%	11%
Saône-et-Loire	83%	8%	9%
Yonne	78%	12%	10%
Champagne-Ardenne	88%	4%	9%
Ardennes	87%	4%	9%
Aube	87%	4%	9%
Haute-Marne	82%	7%	11%
Marne	90%	2%	8%
Franche-Comté	86%	6%	8%
Doubs	88%	5%	7%
Haute-Saône	84%	7%	9%
Jura	81%	11%	9%
Territoire de Belfort	92%	1%	7%
Lorraine	88%	3%	9%
Meurthe-et-Moselle	90%	1%	8%
Meuse	85%	5%	10%
Moselle	90%	2%	8%
Vosges	81%	9%	10%
Périmètre d'étude	84%	7%	9%
France	83%	10%	7%

Source : INSEE RP 2011, 2006, 1999 exploitation principale

Selon le profil des communes, la vacance touche en premier lieu les pôles urbains départementaux comme les polarités du milieu rural, puis les pôles d'appui du milieu rural, cette maille intermédiaire qui souffre économiquement et qui voit les habitants préférer s'installer aux abords de ces petits pôles. Dans les communes rurales, équipées ou non, le poids cumulé des logements vacants et des résidences secondaires apparaît très élevé.

La vacance est en revanche faiblement présente dans le péri-urbain, pour l'instant.

	Part des résidences principales	Part des résidences secondaires	Part des logements vacants
Pôle d'envergure régionale	89%	2%	9%
Pôle urbain départemental	86%	2%	12%
Commune structurante d'une agglomération	92%	1%	7%
Polarité du milieu rural	84%	3%	12%
Commune d'appui au sein d'une agglomération	92%	1%	7%
Pôle d'appui du milieu rural	82%	7%	10%
Autre commune du périurbain	92%	2%	6%
Commune rurale équipée	80%	11%	9%
Commune rurale	78%	14%	8%
Périmètre d'étude	84%	7%	9%
France	83%	10%	7%

Source : INSEE RP 2011, exploitation principale

Au global, la part des résidences principales est conforme à la moyenne nationale.

B - Le parc de résidences principales a sensiblement progressé

Le parc a progressé près de 4 fois plus vite que la population. Certes, les besoins de desserrement expliquent généralement cet écart, mais ce choix résidentiel de la maison individuelle, dans ces territoires plus encore, est un facteur important à prendre en compte.

Il en résulte un renouvellement de fait du parc de logement, qui conduit par ailleurs à de la vacance sur des patrimoines plus anciens, obsolètes.

Ceci ne vaut pas seulement pour le parc social, le marché de la revente vit les mêmes tendances. Les ménages se détournent des bâtis existant et font construire, d'autant mieux que cela est possible par un foncier encore disponible.

L'évolution du parc reste cependant inférieure à la moyenne nationale et a connu un infléchissement sur la période 2006-2011.

	Nombre en 2011	Taux d'évolution annuel moyen 1999-2011	Taux d'évolution annuel moyen 2006-2011
Auvergne	618 126	0,9%	0,7%
Allier	160 638	0,5%	0,4%
Cantal	67 711	0,6%	0,4%
Haute-Loire	97 864	1,2%	1,0%
Puy-de-Dôme	291 914	1,1%	0,9%
Bourgogne	739 245	0,8%	0,7%
Côte-d'Or	237 511	1,1%	1,0%
Nièvre	102 908	-2,3%	0,1%
Saône-et-Loire	249 388	8,0%	0,6%
Yonne	149 438	-3,4%	0,6%
Champagne-Ardenne	588 768	0,7%	0,5%
Ardennes	121 670	0,6%	0,4%
Aube	134 436	1,0%	0,8%
Haute-Marne	81 512	0,3%	0,0%
Marne	251 151	0,8%	0,6%
Franche-Comté	516 135	1,1%	0,9%
Doubs	233 197	1,2%	1,0%
Haute-Saône	103 341	1,1%	0,9%
Jura	116 169	0,9%	0,9%
Territoire de Belfort	63 428	1,1%	0,8%
Lorraine	1 014 214	0,9%	0,7%
Meurthe-et-Moselle	322 852	0,9%	0,7%
Meuse	83 064	0,7%	0,5%
Moselle	441 261	1,0%	0,8%
Vosges	167 036	0,8%	0,5%
Périmètre d'étude	3 476 489	0,9%	0,7%
France	27 347 624	1,2%	1,0%

Source : INSEE RP 2011, 2006, 1999 exploitation principale

■ Un parc de grands logements

63% du parc correspond à de l'individuel (contre 56% en moyenne en France métropolitaine) : de 56% en Lorraine (du fait de la Meurthe et Moselle) à 69% en Auvergne (du fait des trois départements ruraux du Cantal, de l'Allier et de la Haute-Loire).

Entre 1999 et 2011, on constate que la part (et le volume) des petites typologies a légèrement reculé, tandis que les T4 et plus (en part et en volume) ont fortement progressé

Il en résulte une offre de grands logements, décalés par rapport aux besoins théoriques des ménages, de plus en plus petits.

Cette approche doit être évidemment nuancée selon le profil des communes.

	Part de l'habitat individuel	Part des T1-T2	Part T3	Part T4 et plus
Pôle d'envergure régionale	16%	33%	26%	41%
Pôle urbain départemental	33%	22%	27%	51%
Commune structurante d'une agglomération	44%	16%	23%	61%
Polarité du milieu rural	48%	15%	24%	61%
Commune d'appui au sein d'une agglomération	59%	11%	20%	69%
Pôle d'appui du milieu rural	68%	10%	19%	71%
Autre commune du périurbain	79%	6%	14%	80%
Commune rurale équipée	86%	6%	14%	80%
Commune rurale	95%	4%	12%	85%
Périmètre d'étude	64%	13%	19%	68%
France	57%	18%	21%	61%

Source : INSEE RP 2011

C'est un avantage en quelque sorte des territoires détendus, qui formate néanmoins le désir d'habiter un logement non seulement confortable mais spacieux.

■ Un parc de propriétaires-occupants

En 10 ans, la part de propriétaires est passée de 54% à 61% : c'est une évolution rapide, encouragée par les politiques publiques en faveur de l'accès à la propriété à partir du milieu des années 2000.

Elle a aussi le fruit d'une contraction de la part des logés gratuits sur la période, pour revenir à des ratios nationaux et à une moindre augmentation du nombre de logements locatifs sociaux qui fait, proportionnellement, diminuer la part de ce statut d'occupation.

Statut d'occupation des résidences principales

	Propriétaires occupants		Locataires du privé		Locataires HLM		Logés gratuit	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Auvergne	395 895	64%	207 062	24%	59 893	10%	15 169	5%
Allier	101 758	63%	55 360	24%	16 935	11%	3 520	5%
Cantal	46 945	69%	19 006	21%	4 829	7%	1 760	6%
Haute-Loire	67 583	69%	27 833	21%	6 814	7%	2 448	6%
Puy-de-Dôme	179 609	62%	104 863	25%	31 314	11%	7 442	5%
Bourgogne	470 678	64%	251 165	21%	95 062	13%	17 402	5%
Côte-d'Or	144 561	61%	87 215	24%	29 144	12%	5 734	5%
Nièvre	68 513	67%	31 830	19%	11 872	12%	2 565	5%
Saône-et-Loire	156 704	63%	87 297	20%	36 485	15%	5 386	5%
Yonne	100 899	68%	44 822	18%	17 562	12%	3 717	5%
Champagne-Ardenne	333 568	57%	242 970	20%	126 687	22%	12 230	4%
Ardennes	72 326	59%	46 899	20%	22 470	18%	2 445	4%
Aube	79 528	59%	52 227	19%	26 617	20%	2 682	4%
Haute-Marne	52 480	64%	27 146	16%	13 912	17%	1 886	5%
Marne	129 234	51%	116 699	21%	63 687	25%	5 218	4%
Franche-Comté	316 248	61%	188 533	24%	67 161	13%	11 355	5%
Doubs	136 850	59%	91 506	25%	32 051	14%	4 841	4%
Haute-Saône	70 589	68%	30 378	20%	9 922	10%	2 375	5%
Jura	74 953	65%	38 242	22%	12 689	11%	2 974	5%
Territoire de Belfort	33 856	53%	28 408	25%	12 498	20%	1 165	3%
Lorraine	609 992	60%	377 623	24%	133 148	13%	26 598	5%
Meurthe-et-Moselle	185 445	57%	131 433	27%	45 788	14%	5 974	4%
Meuse	55 219	66%	25 575	20%	9 182	11%	2 270	5%
Moselle	263 392	60%	163 258	24%	56 246	13%	14 611	7%
Vosges	105 937	63%	57 356	21%	21 932	13%	3 744	4%
Périmètre d'étude	2 126 380	61%	1 267 354	23%	481 951	14%	82 755	5%
France	15 800 751	58%	10 870 825	25%	3 980 314	15%	676 048	5%

Source: Insee, 2011

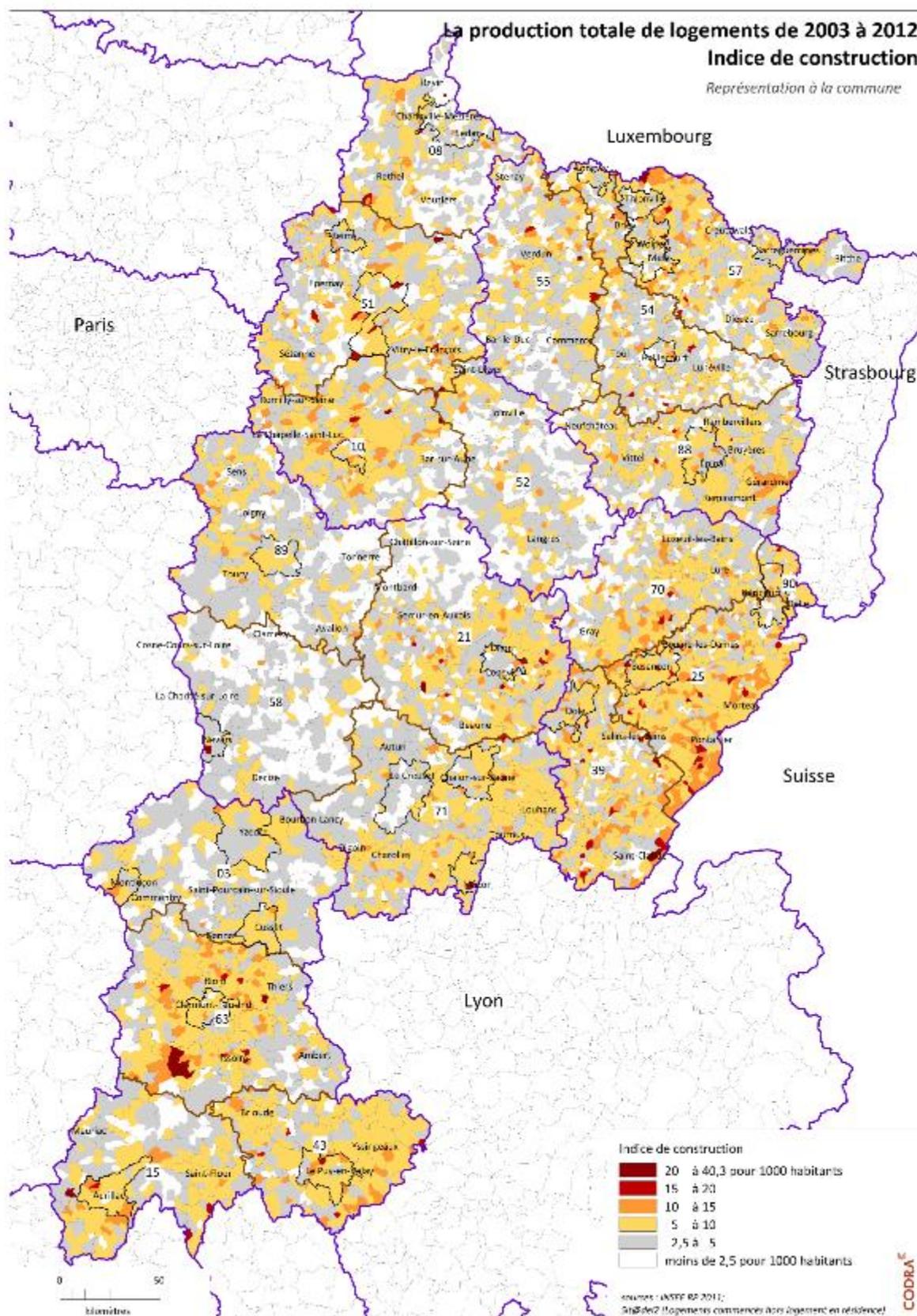
Si la part du logement social identifiée selon l'INSEE est conforme à la moyenne nationale (1 point de moins), les variations sont importantes selon les régions, les départements et le profil des communes

Cette lecture des statuts d'occupation comparés d'un profil de commune montre :

	Propriétaires-occupants	Locataires du privé	Locataires HLM	Logés gratuit
Pôle d'envergure régionale	33%	40%	25%	4%
Pôle urbain départemental	40%	29%	28%	4%
Commune structurante d'une agglomération	49%	23%	26%	3%
Polarité du milieu rural	48%	28%	22%	5%
Commune d'appui au sein d'une agglomération	61%	20%	17%	4%
Pôle d'appui du milieu rural	61%	22%	14%	5%
Autre commune du périurbain	74%	17%	8%	4%
Commune rurale équipée	76%	17%	5%	6%
Commune rurale	83%	13%	1%	6%
Périmètre d'étude	61%	23%	14%	5%
France	58%	25%	15%	5%

Source : INSEE RP 2011

- Que les pôles d'envergure régionale ont pu attirer davantage d'investisseurs, tout en proposant une offre locative sociale importante,
- Que dans les pôles départementaux, l'offre locative est à parité entre privé et public, et on verra qu'elle connaît des situations de vacance plus marquées,
- Que le parc social trouve sa place aussi dans le péri-urbain,
- Que les communes rurales ne sont pas exemptes d'offre locative aidée.



4 - UN CONTEXTE IMMOBILIER DETENDU

A - Un indice de construction globalement faible, signe de marchés peu dynamiques

■ Un rythme de construction faible

Globalement, le rythme de construction est plus faible que la moyenne nationale avec en moyenne 4,9 nouvelles constructions pour 1000 habitants entre 2003 et 2012 contre 6 à l'échelle nationale et 12 à 14 sur les territoires avec une forte dynamique de construction.

Les 5 régions produisent ainsi 10% du volume national de nouveaux logements alors qu'elles représentent 12% de la population nationale.

Cette tendance s'est accentuée avec une diminution sensible de la construction depuis 2008 :- 30% par rapport à 2003-2007. Cette baisse s'inscrit dans la tendance nationale mais reste plus marquée (-20%).

	Indice de construction 2003-2012	Indice de construction 2008-2012	Part de la construction en collectif 2003-2012
Auvergne	5,6	4,6	32%
Allier	4,5	3,6	26%
Cantal	5,2	4,4	19%
Haute-Loire	6,0	4,9	17%
Puy-de-Dôme	6,2	5,0	41%
Bourgogne	4,5	3,7	31%
Côte-d'Or	4,9	4,3	46%
Nièvre	3,1	2,3	21%
Saône-et-Loire	4,7	3,8	22%
Yonne	4,4	3,7	27%
Champagne-Ardenne	4,3	4,1	37%
Ardennes	3,2	2,8	19%
Aube	5,2	4,8	34%
Haute-Marne	3,4	2,7	26%
Marne	4,8	4,8	48%
Franche-Comté	5,6	4,6	33%
Doubs	6,2	5,3	40%
Haute-Saône	4,8	3,6	16%
Jura	5,4	4,3	26%
Territoire de Belfort	5,0	3,8	47%
Lorraine	4,8	3,8	45%
Meurthe-et-Moselle	4,3	3,4	51%
Meuse	4,0	2,9	22%
Moselle	5,1	4,1	49%
Vosges	5,4	3,9	33%
Périmètre d'étude	4,9	4,1	37%
France	6,0	5,3	47%

Source : Sit@del2 2003-2012 logements commencés, Insee 2011

■ Une construction plus dynamique dans les communes les moins équipées (2003-2012)

La diminution du rythme de construction touche tous les territoires (2008-2012) : - 29% à l'échelle du périmètre d'étude.

La baisse est particulièrement marquée dans les polarités isolées :

- Pôle urbain départemental: - 33%
- Polarité du milieu rural: - 50%
- Pôle d'appui du milieu rural: -36%

Ce sont les territoires de la périurbanisation immédiate des cœurs d'agglomération et des zones rurales éloignées qui portent la dynamique de construction.

	Indice de construction 2003-2012	Indice de construction 2008-2012	Part de la construction en collectif 2003-2012
Pôle d'envergure régionale	4,8	4,4	89%
Pôle urbain départemental	3,4	2,7	70%
Commune structurante d'une agglomération	4,9	4,9	67%
Polarité du milieu rural	3,8	2,5	51%
Commune d'appui au sein d'une agglomération	4,9	4,1	52%
Pôle d'appui du milieu rural	4,4	3,4	33%
Autre commune du périurbain	5,7	5,0	29%
Commune rurale équipée	5,4	4,5	17%
Commune rurale	5,8	4,6	10%
Périmètre d'étude	4,9	4,1	37%
France	6,0	5,3	47%

Source : Sit@del2 2003-2012 logements commencés, Insee 2011

B - Des segments de marchés très concurrentiels

■ Le marché de l'accession dans l'ancien apparaît au global très abordable

Globalement, les marchés immobiliers affichent des niveaux de prix inférieurs à la moyenne nationale, parmi les moins élevés du pays.

On note cependant de fortes disparités : de 80 000€ pour une maison dans la Nièvre (moyenne départementale) à 169 100€ pour une maison dans le Doubs.

A l'intérieur des départements, les zones de prix sont également très contrastées, en lien avec le contexte économique et sociodémographique. La valeur des biens immobiliers est tout autant situationnelle qu'intrinsèque.

La carte ci-dessous distingue néanmoins les pôles urbains majeurs des cinq régions, à savoir Reims, Nancy et Metz en Lorraine, Dijon en Bourgogne, Clermont-Ferrand en Auvergne, Besançon en Franche Comté et dans une moindre mesure les Préfectures de l'Aube et de l'Yonne (on peut aussi noter l'influence francilienne du nord-ouest de ce département).

En d'autres termes, les dynamiques immobilières ne sont pas atones partout, la prise en compte des marchés locaux est essentielle pour aborder finement les concurrences entre territoires et entre produits logements.

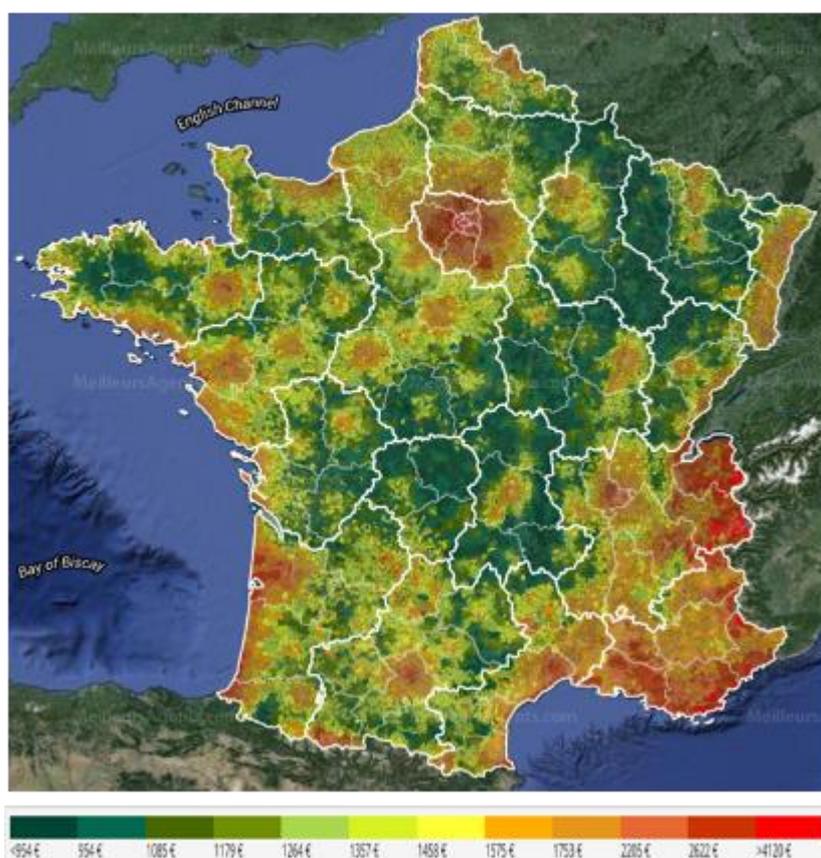
Si les prix avaient eu tendance à grimper au milieu des années 2000 comme ailleurs (mais dans des proportions moindres), on a noté une forte contraction des prix ces dernières années, faute de clients et d'une concurrence importante de la construction neuve.

Le parc des propriétaires se renouvelle avec une offre en neuf, constituée majoritairement de construction sur des terrains à bâtir, également abordables.

Le stock des logements à vendre a donc augmenté et figure désormais parmi les vacants.

Prix immobilier moyen au m²

Source: www.meilleursagents.com, mars 2015



Prix moyen dans l'individuel ancien

	Prix moyen	Variation des prix				
		2009-2010	2010-2011	2011-2012	2012-2013	2013-2014
Auvergne	115 000 €	4%	2%	-2%	-5%	0%
Bourgogne	120 000 €	0%	5%	-4%	-6%	-1%
Champagne-Ardenne	131 400 €	5%	2%	-1%	-5%	0%
Franche-Comté	140 000 €	1%	4%	-4%	-3%	0%
Lorraine	140 000 €	4%	3%	-4%	-2%	-3%
France (hors Ile de France)	157 500 €	5%	4%	-2%	-3%	-1%

Source: www.immoprix.com, février 2015

■ Un marché des terrains à bâtir abondant et abordable

Au vu de la répartition spatiale de la construction de la dernière décennie, chaque commune de la plus petite à la plus grande a autorisé des permis pour de la construction en individuel. Le terrain en encore disponible, à des prix très variables selon sa localisation et sa surface. Les prix remontés ci-contre sont globalement inférieurs à la moyenne nationale (à l'exception de la Marne, concernée par la concurrence forte des terres cultivées en raisins de Champagne et de la Moselle). Les disparités sont fortes comme le montre l'échelle départementale.

Si l'on zoome plus finement sur les territoires plus ou moins ruraux, les écarts se creusent encore, offrant des possibilités d'acquisition de terrain partant de 10 000€. L'étalement urbain comme la construction en zones rurales éloignées des polarités s'exerce facilement et à des prix réduits.

On comprend bien la concurrence avec un parc d'occasion et même avec toute forme de locatif, dès lors que l'activité et les ressources des ménages (et elles peuvent être relativement faibles) rendent possible le projet d'acheter son logement.

C'est une composante élémentaire des marchés locaux de l'habitat dans ces territoires.

De ce fait, l'accession sociale ou encadrée, proposée par les bailleurs sociaux peine à trouver sa place dans une grille de prix si concurrentielle entre l'ancien et le neuf.

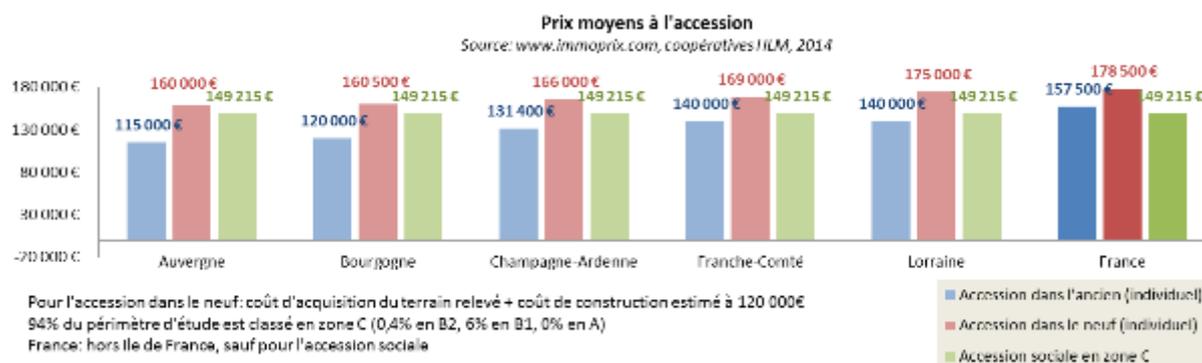
Le graphique ci-dessous permet de mesurer les concurrences à l'accession sociale :

- Un produit plus cher que l'accession dans l'ancien, contrairement à la tendance nationale
- Un produit moins cher que l'accession neuve libre mais avec un écart moins important qu'à l'échelle nationale

	Prix d'ensemble
Auvergne	40 000 €
Allier	28 000 €
Cantal	21 800 €
Haute-Loire	43 700 €
Puy-de-Dôme	55 900 €
Bourgogne	40 500 €
Côte-d'Or	58 000 €
Nièvre	25 000 €
Saône-et-Loire	38 200 €
Yonne	32 800 €
Champagnes-Ardennes	46 000 €
Ardennes	33 200 €
Aube	42 000 €
Haute-Marne	21 000 €
Marne	66 700 €
Franche-Comté	49 000 €
Doubs	54 000 €
Haute-Saône	36 500 €
Jura	36 000 €
Territoire de Belfort	52 000 €
Lorraine	55 000 €
Meurthe-et-Moselle	58 000 €
Meuse	24 800 €
Moselle	66 800 €
Vosges	29 200 €
France (hors Ile de France)	58 500 €

Source: www.immoprix.com, février 2015

Quelle place pour l'accession sociale?



■ Un parc locatif privé présent et abordable

A quelques exceptions départementales près, le parc locatif privé est un peu moins présent dans ces cinq régions qu'en moyenne en France, d'une part du fait de la dominante de propriétaires grâce à un marché abordable et d'autre part faute d'investisseurs dans les territoires ruraux. On voit d'ailleurs que la part des locataires du privé est plus importante dans les départements support d'une agglomération d'envergure régionale (Puy-de-Dôme, Doubs, Meurthe-et-Moselle, territoire de Belfort...).

Selon les données Clameur, on note une mobilité résidentielle élevée dans la plupart des départements, signe d'une fluidité réelle des marchés et d'une capacité des ménages à évoluer dans leur parcours résidentiel.

Les loyers apparaissent dans l'ensemble très inférieurs à la moyenne nationale, qu'ils soient relevés à l'échelle régionale ou départementale.

Les distinctions infra départementales montreraient des loyers généralement plus élevés dans les pôles majeurs et sensiblement plus bas dans les polarités rurales. Ils se rapprochent alors, sous l'effet du marché, des loyers sociaux, pour les programmes les plus récents.

Certes, la qualité de l'offre locative privée n'est pas ici caractérisée pour apporter des nuances à ces constats. Les concurrences internes à ce segment de marché existent également. La mise en marché des logements défiscalisés ces dernières années a eu pour effet de recaler les niveaux de loyers sur les territoires, déqualifiant ainsi les logements les moins confortables, ou les moins bien localisés. Toutefois, le parc privé accueille aussi des ménages en précarité, qui n'ont plus de choix ou ne sont pas éligibles au parc social.

	Loyer moyen	Taux de mobilité résidentielle	Part des locataires privé dans le parc de logements
Auvergne	8,8 €	29,4	24%
Allier	7,4 €	26,1	24%
Cantal	7,2 €	26,8	21%
Haute-Loire	6,4 €	25,8	21%
Puy-de-Dôme	9,3 €	30	25%
Bourgogne	9,6 €	29,6	21%
Côte-d'Or	10,6 €	30,8	24%
Nièvre	7,4 €	26,6	19%
Saône-et-Loire	8,1 €	29,3	20%
Yonne	8,6 €	27,2	18%
Champagnes-Ardenne	9,2 €	29,5	20%
Ardennes	7,8 €	30,8	20%
Aube	9,0 €	38,3	19%
Haute-Marne	7,0 €	17,3	16%
Marne	10,6 €	29,8	21%
Franche-Comté	8,7 €	27,6	24%
Doubs	9,6 €	27,9	25%
Haute-Saône	7,1 €	30,3	20%
Jura	7,5 €	26,8	22%
Territoire de Belfort	8,1 €	25,3	25%
Lorraine	9,1 €	27,5	24%
Meurthe-et-Moselle	10,1 €	30,6	27%
Meuse	6,7 €	29	20%
Moselle	9,1 €	25,6	24%
Vosges	6,8 €	23,7	21%
France	12,6 €	27	25%

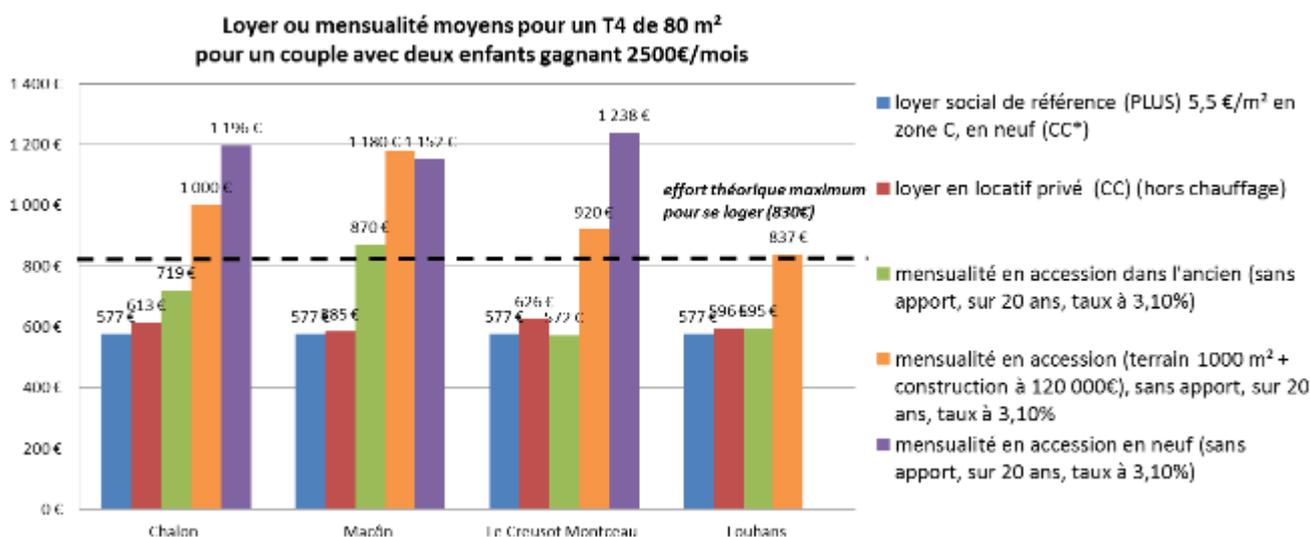
Source: www.clameur.fr 2014, Insee 2011

■ Au global, une porosité des marchés

Pour illustrer cette notion de porosité des marchés, on compare sur un territoire (qui ne peut être la moyenne d'une région et a fortiori d'un ensemble de régions) la capacité des ménages au regard de revenus moyens à choisir entre les grandes catégories de logements.

Comparatif des segments de marché en Saône-et-Loire

Dans ce cas de figure, qui serait reproductible dans les 20 départements des régions support, le ménage de 4 personnes capable d'un effort théorique de 830€/mois peut se voir attribuer un logement social pour le meilleur résultat économique. Mais il peut aussi trouver une location dans le parc privé et quasiment dans acheter dans l'ancien (à l'exception de Mâcon où le niveau du marché est un peu supérieur). Il peut aussi, dès lors qu'il s'éloigne des grands pôles urbains, faire construire. On comprend bien comment le marché s'est conformé à cette composante. Seuls les produits neufs, en VEFA, le plus souvent en collectif, ne sont pas accessibles.



EN SYNTHÈSE

■ *Un parc de logements caractéristique des territoires à dominante rurale*

Un parc de résidences principales en progression
Un parc de logement majoritairement en individuel et composé de grands logements
Une majorité de propriétaires occupants
Une géographie contrastée de l'implantation du parc social

■ *Un contexte immobilier privé très fluide*

Une dynamique de construction fortement à la baisse depuis 2008, après le pic de production des années 2000
Un indice de construction faible, signe d'un marché peu dynamique
Une construction neuve récente qui a alimenté la vacance : le parc se renouvelle sans démolitions
Un marché de l'accession abordable et une offre disponible
Le segment du locatif privé est également présent et abordable

■ *Une porosité des marchés du logement qui déstabilise tous les parcs déqualifiés, dont le parc social*

Dans ce contexte d'offre abondante au regard d'une demande contenue, le prix ne constitue plus une barrière forte à l'accès aux différents segments du parc. Un ménage éligible au logement social classique (PLUS) a également accès au locatif privé et à l'accession dans l'ancien, voire le neuf.

La porosité des marchés existe donc entre tous les segments de parcs et à l'intérieur de chacun des segments. Elle déstabilise les parcs :

- en accélérant l'obsolescence des patrimoines déqualifiés et leur entrée en vacance
- En faisant pression à la baisse sur les loyers et prix de vente de l'ensemble du parc
- En rendant chaque segment de parc plus sensible aux évolutions des autres segments (effet d'une politique de réhabilitation du parc locatif privé de type OPAH sur la vacance dans le parc locatif social)

Les effets de cette porosité sont d'autant plus forts sur le parc social que celui-ci n'a pas possibilité de jouer sur les prix pour ajuster son offre à la demande, contrairement au marché privé.

5 - LES POLITIQUES DE PLANIFICATION DE L'HABITAT BUTTENT SUR DES OBJECTIFS DE POLITIQUES LOCALES ET LA NECESSAIRE PRISE EN COMPTE DES ORIENTATIONS NATIONALES

Au niveau national, si l'Etat se désengage au plan financier, il continue d'exercer son rôle régalien en fixant le cadre réglementaire, nuancé à peine en fonction de zonages qui apparaissent bien souvent décalés au regard du contexte¹. L'Etat reste le garant de l'application des lois nationales : DALO, MOLLE, ALUR, SRU/Duflot...et porte à la connaissance des territoires ce rappel à la loi qui ne se nuance pas (ou à peine) selon le contexte territorial. Néanmoins, la répartition des aides à la pierre est modulée selon un certain nombre d'indicateurs socio-économiques ou de tensions de marché, ce qui oriente les investissements budgétaires selon les priorités nationales. Pour l'heure, le discours global est que la France manque de logements et qu'il faudrait en produire 500 000 par an. Cette référence commence à être contestée pour plusieurs raisons : la tension est hyper localisée, les méthodes de calcul n'ont pas assez pris en compte l'impact du vieillissement, le delta entre la construction réelle et les objectifs nationaux ne sont pas ressentis sur le terrain. Mais ce discours quantitatif ambiant est entendu par tous, et notamment les élus aux différentes échelles territoriales et la priorité est portée sur la production.

La compétence logement n'est pas encore exercée au niveau régional. Toutefois, les Régions se dotent de Schémas Régionaux d'Aménagement du Territoire où il est évidemment question d'habitat. Dans notre périmètre d'intervention, 4 régions sur les 5 ont défini un tel document. Celui de Bourgogne a creusé la dimension habitat, en faisant un axe déterminant pour le cadrage des politiques régionales dans leur ensemble. Mais les orientations restent à décliner localement.

Dès lors que les Elus locaux planifient leur politique de l'habitat, ils visent des objectifs positifs, accordés sur des hypothèses de relance économique, qui restent en effet le point de départ d'un renouveau démographique. De ce fait, ils fixent un cadre souvent optimiste sur les volumes de logements à créer, considérant de surcroît que la production de logement conduit à de la création (au moins au maintien) de l'emploi. L'acceptation d'un autre modèle de développement d'une réponse logement, ou encore de l'idée de la décroissance, n'est pas acquise.

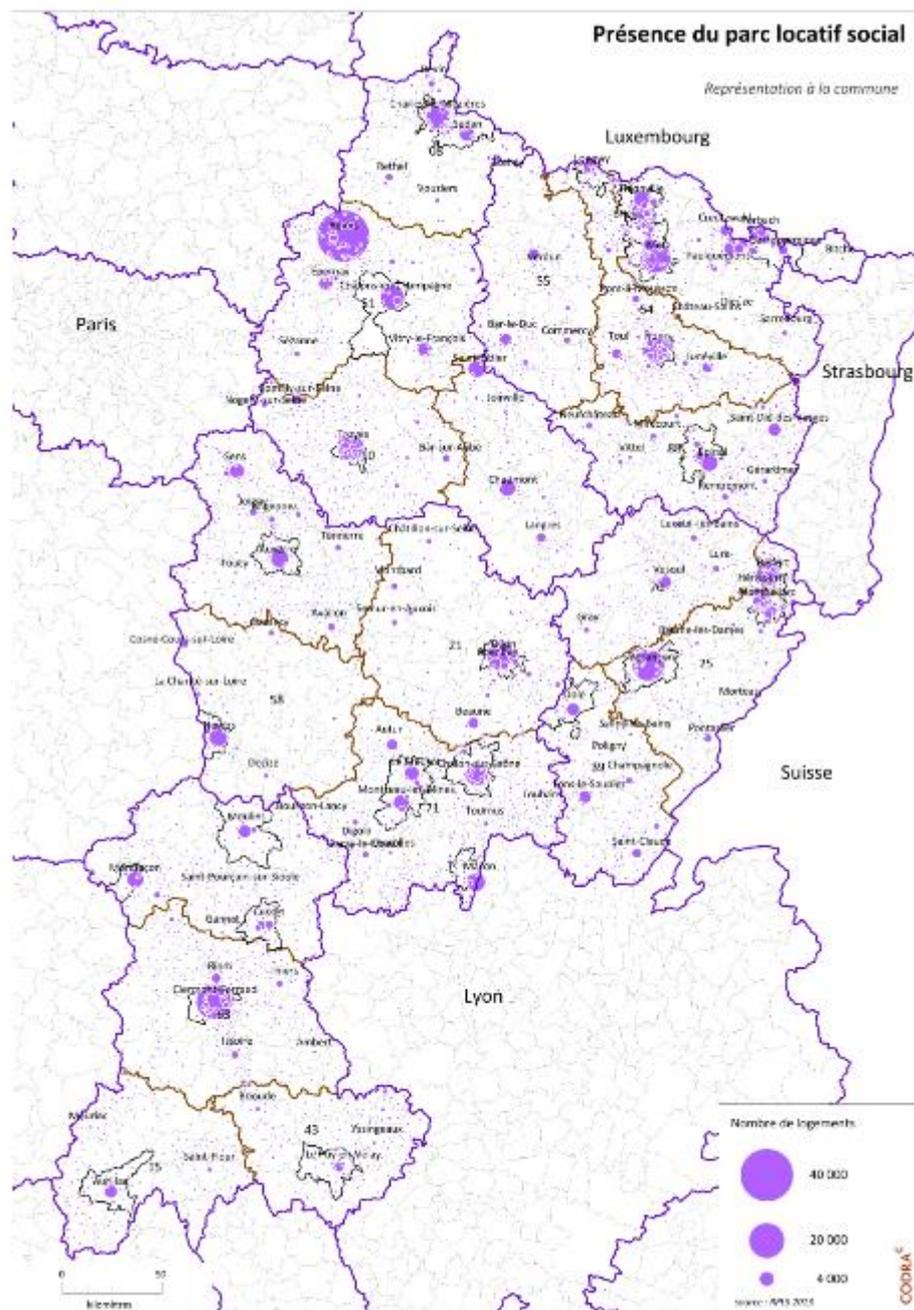
Au niveau départemental, la planification de l'habitat peut se matérialiser par le Plan Départemental de l'Habitat. Mais son principe est d'établir une synthèse des politiques locales à l'œuvre (il doit de fait intégrer les orientations localement choisies) et tenter de fixer un cadre global à partir d'un diagnostic partagé par l'ensemble des acteurs. De ce fait, l'influence des PDH est faible en général, sauf à ce que département, conjointement avec l'Etat, se dote de réels moyens d'action sur le volet aménagement du territoire.

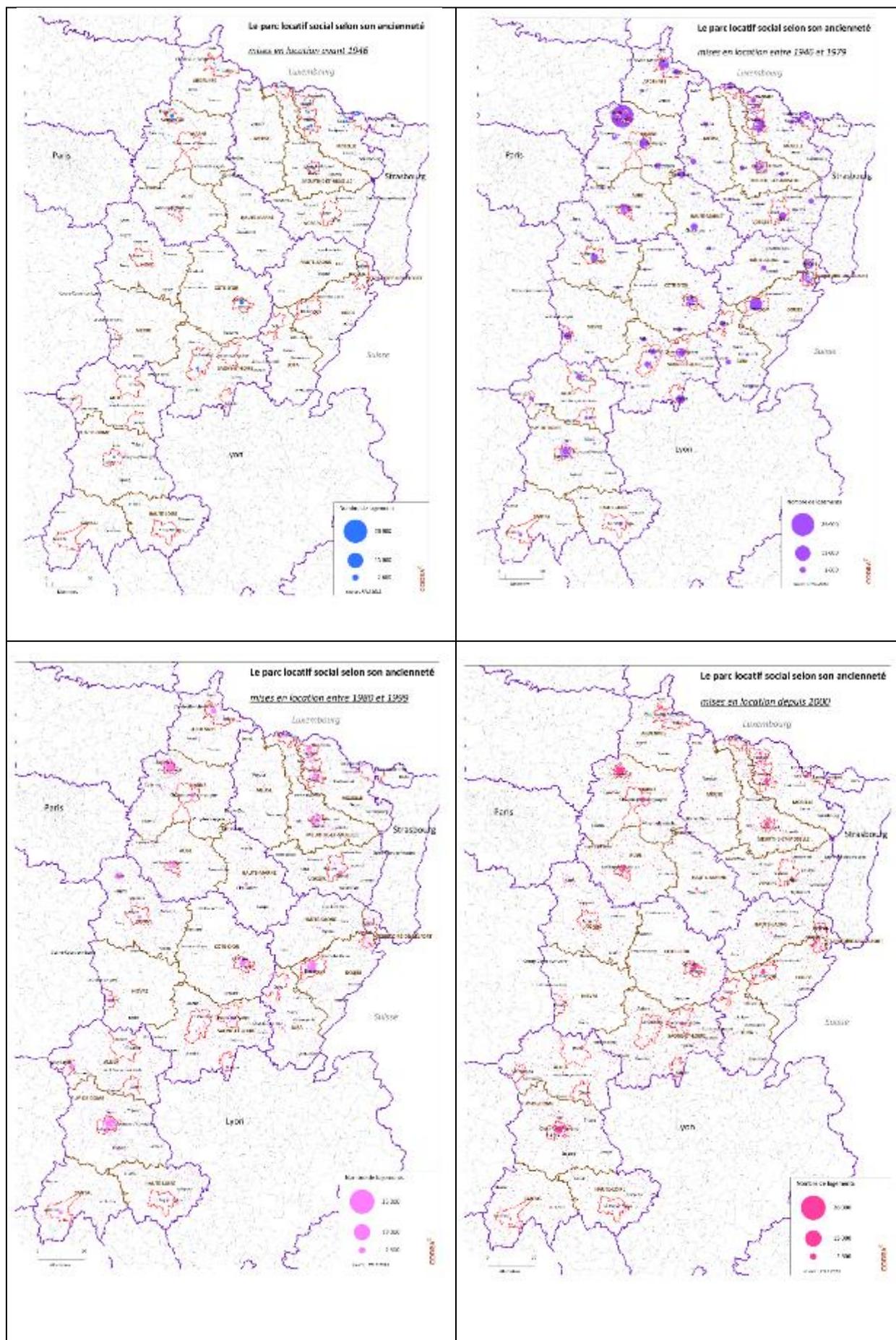
A l'échelle de l'EPCI, qui exerce directement la compétence Habitat ou PLH, ou équilibre social... les mêmes travers se produisent (méthodologies, ambitions, ...) de surcroît dans une logique de concurrence entre les territoires. Les partenaires associés ne s'inscrivent que rarement en faux par rapport au document de planification élaboré et il en résulte un détournement de ce qui aurait dû être une feuille de route partagée. Ainsi, chaque catégorie d'acteurs continue d'agir selon ses propres contingences. Les Maires, qui accordent des permis de construire, font des projets d'habitat neuf et pour attirer de nouveaux habitants (perçus une ressource). Dans les territoires où la progression démographique est arrêtée, il s'agit en fait de ponctionner de la population dans les territoires voisins. Les lotisseurs vendent des terrains, les promoteurs montent des projets, les bailleurs aussi tout en gérant leur parc existant...

Au global, les injonctions descendantes ne rencontrent pas les aspirations locales et les politiques locales se déploient sur de mauvaises bases et accentuent encore les déséquilibres en n'apportant pas les bonnes réponses aux besoins des populations. La négation des phénomènes à l'œuvre et de la réalité des besoins des habitants entraîne les désordres auxquels sont confrontés tous les acteurs de l'habitat.

¹ Ainsi, on vient de le voir récemment avec les évolutions apportées au zonage A/B/C, sur lequel se fondent aujourd'hui non seulement l'investissement défiscalisé mais aussi celui du logement social ou encore de l'accession aidée

Les problématiques du parc social dans ce contexte





1 - LE PARC EXISTANT, SES QUALITES, SES DEFAUTS

A - Un parc social, héritage des développements économiques et résidentiels des territoires

■ 1946-1979, un développement concentré dans les villes et pôles d'emplois principaux

Le parc social est l'héritage des dynamiques économiques et résidentielles passées. Avant 1946, le logement social est très peu développé et se concentre dans quelques villes principales et bassins d'emploi liés aux activités minières et sidérurgiques. Dans l'après-guerre, le logement social se développe fortement : 50% du parc social des 5 régions a été construit à cette époque. Cet essor est porté par des politiques nationales volontaristes cherchant à résorber le mal-logement et à fournir massivement des logements aux travailleurs dans une période de fort développement économique. Les logements sociaux sont construits dans les zones d'emploi de l'époque : villes et principales agglomérations, bassins d'emploi miniers et sidérurgiques (Creusot-Monceau, Sillon Lorrain, ...).

■ Depuis les années 80, la dispersion de l'offre locative sociale

Les années 1980 marquent une rupture avec le développement de l'offre locative sociale sur l'ensemble du territoire, en périurbain et en zone rurale.

	Avant 1946	De 1946 à 1979	De 1980 à 1999	Depuis 2000	dont après 2008
Pôle d'envergure régionale	4%	53%	28%	15%	9%
Pôle urbain départemental	3%	63%	23%	11%	6%
Commune structurante d'une agglomération	5%	53%	29%	13%	9%
Polarité du milieu rural	4%	65%	19%	12%	6%
Commune d'appui au sein d'une agglomération	7%	45%	28%	20%	12%
Pôle d'appui du milieu rural	3%	54%	28%	16%	7%
Autre commune du périurbain	4%	33%	38%	26%	14%
Commune rurale équipée	3%	33%	37%	27%	13%
Commune rurale	1%	14%	45%	40%	18%
Périmètre d'étude	4%	53%	27%	16%	9%
France métropolitaine	7%	50%	27%	15%	7%

Source: RPLS 2013, SOeS MEDDE, traitement USH

L'évolution des stratégies de développement de l'offre locative sociale s'inscrit dans les tendances nationales : 50% du parc construit entre 1946 et 1979, 30% entre 1980 et 1999 et 15% depuis les années 2000.

Héritage des stratégies de développement passées, le parc social doit faire face à l'évolution des besoins en logements et des missions assignées au logement social, notamment :

- La diminution générale des emplois industriels et notamment des bassins miniers et sidérurgiques interroge le devenir d'un parc social construit spécifiquement pour loger des familles à proximité de ces zones emplois.
- Une redistribution des emplois et une augmentation des coûts de l'énergie qui questionnent la capacité d'un parc dispersé dans des communes peu ou pas équipées à accueillir des publics précaires

A souligner que le parc ancien permet aussi de proposer une offre vraiment sociale avec des loyers bas.

B - Une dynamique de construction à la baisse, également dans le parc social

■ Une faible programmation de logement

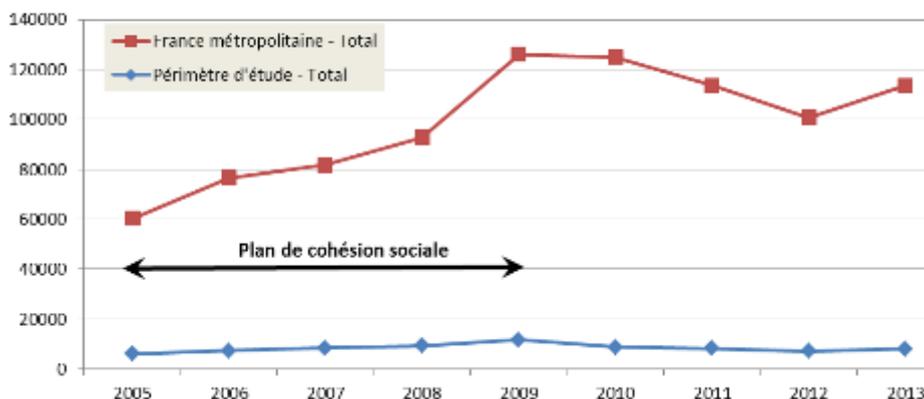
A l'instar du marché privé de la construction, le rythme de programmation de logements sociaux est plus faible dans ces régions qu'au niveau national avec en moyenne 0,8 logement social programmé pour 1 000 habitants (hors ANRU) contre 1,2 à l'échelle nationale.

La programmation est en baisse ces dernières années, suite à l'arrêt du Plan de Cohésion Sociale.

La production est largement soutenue par les projets ANRU. 25% des logements programmés font partie d'une opération ANRU contre 12% à l'échelle métropolitaine.

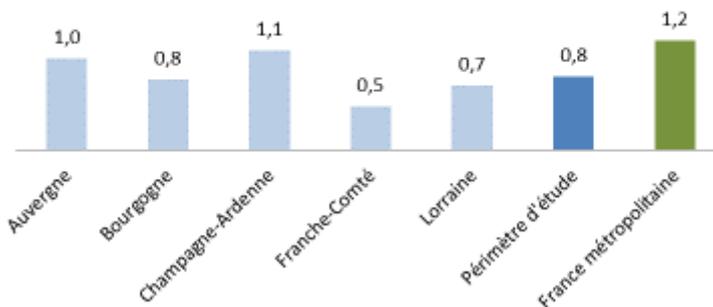
Evolution du nombre de logements programmés

Source: Sisal, 2005-2013



Rythme de programmation moyen, hors Anru, pour 1000 habitants

Source: Sisal, 2005-2013



■ Un développement marqué par le renouvellement en zone urbaine et aussi une dispersion accompagnant la périurbanisation

Au global, le parc de logement locatifs sociaux augmente de façon modérée mais continue avec + 0,6% par an. Ce développement est porté par :

- Le renouvellement urbain avec 50% des logements supplémentaires construits en milieu urbain
- L'accompagnement de la périurbanisation avec un développement fort dans les communes les moins équipées, en corrélation avec la géographie de la croissance démographique

A l'inverse, le parc social stagne voire diminue dans les polarités sans agglomération.

	Taux de croissance annuel 2011-2013 parc social	Augmentation du parc social entre 2011 et 2013	Ventilation du parc de logements sociaux supplémentaires	Ventilation des ménages par profil
Pôle d'envergure régionale	0,9%	1661	29,0%	14%
Pôle urbain départemental	-0,04%	-595	-	13%
Commune structurante d'une agglomération	0,7%	370	6%	4%
Polarité du milieu rural	0,2%	303	5%	6%
Commune d'appui au sein d'une agglomération	0,7%	1182	20,6%	9%
Pôle d'appui du milieu rural	0,2%	332	6%	11%
Autre commune du périurbain	1,9%	755	13%	7%
Commune rurale équipée	1,3%	829	14%	16%
Commune rurale	1,7%	302	5%	21%
Périmètre d'étude	0,6%	5139	100%	100%

Source: RPLS 2013,2011, Insee 2011

	Croissance démographique annuelle moyenne 2006-2011
Pôle d'envergure régionale	-0,2%
Pôle urbain départemental	-0,8%
Commune structurante d'une agglomération	-0,3%
Polarité du milieu rural	-0,5%
Commune d'appui au sein d'une agglomération	0,2%
Pôle d'appui du milieu rural	-0,1%
Autre commune du périurbain	0,5%
Commune rurale équipée	0,5%
Commune rurale	0,9%
Périmètre d'étude	0,2%

Source : INSEE RP 2011, 2006, exploitation principale

C - Des caractéristiques qui expliquent les difficultés de gestion actuelles

■ 28% des logements sont situés en ZUS

C'est en moyenne 24% en France métropolitaine.

L'histoire industrielle de ces régions a marqué le développement de l'offre locative sociale dans les pôles urbains, quelle que soit leur importance.

En l'absence de dynamique démographique et face à un développement récent plus attrayant, les patrimoines souffrent de leur image, de leur densité et de l'environnement urbain dans lequel ils se situent.

Logements localisés en ZUS (RPLS 2013)	Nombre de logements en ZUS	Part des logements sociaux en ZUS
Pôle d'envergure régionale	47 205	36%
Pôle urbain départemental	64 746	46%
Commune structurante d'une agglomération	12 889	36%
Polarité du milieu rural	9 699	17%
Commune d'appui au sein d'une agglomération	14 608	23%
Pôle d'appui du milieu rural	4 239	7%
Autre commune du périurbain	1 975	9%
Commune rurale équipée	100	0%
Commune rurale	-	0%
Total périmètre	155 461	28%

A noter que les niveaux de loyers moyens dans ces Régions sont dans les strates inférieures au niveau national :

- Auvergne : 4,93€/m²
- Bourgogne : 5,12€/m²
- Champagne-Ardenne : 5,04€/m²
- Franche-Comté : 4,98€/m²
- Lorraine : 5,02€/m²
- France métropolitaine hors IDF : 5,29€/m²

■ Un patrimoine majoritairement collectif

16% d'individuel, c'est la même proportion que la moyenne nationale.

L'attente des ménages se porte davantage sur des conditions d'habitat individuel (parcours résidentiels vers l'accession et possibilité de se loger en locatif individuel dans le parc privé plus rural).

Dans les territoires plus ruraux, l'offre en collectif pose des problèmes d'attribution réels.

Types de logements (RPLS 2013)	Part des logements individuels	Part des logements collectifs
Pôle d'envergure régionale	7%	93%
Pôle urbain départemental	10%	90%
Commune structurante d'une agglomération	12%	88%
Polarité du milieu rural	14%	86%
Commune d'appui au sein d'une agglomération	18%	82%
Pôle d'appui du milieu rural	24%	76%
Autre commune du périurbain	33%	67%
Commune rurale équipée	48%	52%
Commune rurale	74%	26%
Total périmètre	16%	84%

■ Des logements plus grands

Le parc historique avait privilégié l'accueil de familles. Les développements plus récents ont concerné davantage de formes individuelles, donc des grands logements. Il en résulte un écart croissant en termes de typologie comparée à l'évolution de la structure des ménages.

Face à cette dichotomie, il faut pouvoir agir soit sur le parc en le restructurant (ce qui a un coût souvent prohibitif) soit sur les attributions pour accorder des espaces de vie a priori plus généreux dans ces territoires sans pression.

Typologies des logements (RPLS 2013)	T1-T2	T3	T4	T5 et plus
Pôle d'envergure régionale	25%	35%	29%	10%
Pôle urbain départemental	23%	37%	30%	10%
Commune structurante d'une agglomération	22%	35%	32%	11%
Polarité du milieu rural	20%	36%	33%	12%
Commune d'appui au sein d'une agglomération	17%	35%	35%	13%
Pôle d'appui du milieu rural	18%	36%	35%	12%
Autre commune du périurbain	17%	33%	36%	14%
Commune rurale équipée	17%	31%	39%	13%
Commune rurale	9%	26%	50%	15%
Périmètre d'étude	21%	35%	32%	11%
Moyenne nationale	24%	37%	30%	9%

■ Des patrimoines qui doivent encore faire l'objet d'amélioration

26% des logements ont une étiquette énergétique supérieure à C. C'est plutôt moins qu'en moyenne française, mais c'est inégal selon les territoires. En zone urbaine, du fait de la demande plus importante et des opérations de renouvellement urbain, la part des logements énergivores est plus restreinte.

La part des logements étiquetés D à G (RPLS 2013)	% non renseigné	part des logements D- E-F-G
Pôle d'envergure régionale	26%	19%
Pôle urbain départemental	22%	21%
Commune structurante d'une agglomération	24%	23%
Polarité du milieu rural	17%	29%
Commune d'appui au sein d'une agglomération	18%	27%
Pôle d'appui du milieu rural	17%	39%
Autre commune du périurbain	20%	25%
Commune rurale équipée	19%	42%
Commune rurale	22%	47%
Total périmètre	21%	26%

Cette problématique de la remise à niveau du parc social est bien prise en compte par les organismes des cinq régions qui ont procédé aux diagnostics de performance énergétique dans des proportions sensiblement plus importantes qu'en moyenne en France métropolitaine (selon le Commissariat Général au développement durable / chiffres et statistiques n°586 de décembre 2014/ à partir de le RPLS 2014) :

- Auvergne : 72% des logements ayant eu un DPE
- Bourgogne : 72%
- Champagne-Ardenne : 86%
- Franche-Comté : 91%
- Lorraine : 86%
- France métropolitaine : 61%

Il s'agit en effet d'un enjeu primordial en général et particulièrement dans ces territoires où la compétitivité des logements s'apprécie aussi au plan qualitatif, a fortiori face à un public dont les revenus sont faibles.

2 - DE LA DEMANDE MAIS PAS DE PRESSION

A - Le volume de la demande, les mutations et la demande nouvelle

La demande enregistrée pour ces cinq régions représente seulement 7,5% de la demande nationale (contre un poids moyen de référence de l'ordre de 20%). La pression est donc beaucoup moins forte.

Toutefois, on note qu'à l'instar de la France, le volume de cette demande ne diminue pas à l'échelle des Régions, sauf en Franche-Comté et dans 8 départements observés, ceux qui connaissent les phénomènes de déprise démographique les plus sensibles.

Ce constat corrobore le fait qu'il ne faut pas globaliser les approches, qui masquent des situations contrastées.

Evolution de l'ensemble des demandes de logements sur l'année 2014 (fichier SNE 2014)	Demande 1/01/2014	Nouvelles demandes en 2014	Radiations totales	Radiation pour attribution	Demande au 31/12/2014	Evolution sur 2014
Auvergne	24 649	24 522	23 789	9 747	25 382	733
Allier	5 271	6 620	5 860	2 831	6 031	760
Cantal	951	1 897	1 952	1 087	896	- 55
Haute-Loire	1 748	2 305	2 290	1 010	1 763	15
Puy-de-Dôme	16 679	13 700	13 687	4 819	16 692	13
Bourgogne	30 963	29 403	27 262	13 933	31 154	191
Côte-d'Or	13 275	9 960	10 041	4 355	13 194	- 81
Nièvre	3 355	3 170	1 272	1 714	3 303	- 52
Saône-et-Loire	8 109	10 210	9 946	5 255	8 373	264
Yonne	6 224	6 063	6 003	2 609	6 284	60
Champagnes-Ardenne	27 960	35 147	34 654	18 951	28 463	503
Ardennes	4 822	5 664	5 794	3 120	4 692	- 130
Aube	6 329	8 973	8 406	4 550	6 896	567
Marne	14 488	16 809	16 778	9 128	14 519	31
Haute-Marne	2 321	3 701	3 676	2 153	2 356	35
Franche-Comté	16 722	20 181	20 187	10 182	16 716	- 6
Doubs	8 775	9 491	9 539	4 885	8 727	- 48
Jura	2 845	3 679	3 637	1 779	2 887	42
Haute-Saône	2 248	3 117	3 149	1 380	2 216	- 32
Territoire de Belfort	2 854	3 894	3 862	2 138	2 886	32
Lorraine	33 630	35 782	34 846	16 741	34 546	916
Meurthe-et-Moselle	11 258	12 955	12 462	6 135	11 751	493
Meuse	1 675	2 355	2 416	1 158	1 614	- 61
Moselle	16 884	14 935	14 344	6 144	17 475	591
Vosges	3 813	5 537	5 624	3 304	3 706	- 107
Périmètre d'étude	133 924	145 035	140 738	69 554	136 261	2 337
France entière	1 769 850	1 219 240	1 201 412	473 629	1 787 678	17 828
	8%	12%	12%	15%	8%	13%

B - Des revenus moyens nettement inférieurs à la moyenne française

Les revenus des demandeurs sont plus modestes dans le périmètre d'étude que la moyenne française (à l'exception du Puy-de-Dôme).

S'inscrivant dans la tendance nationale, les locataires du parc social sont de plus en plus modestes avec des nouveaux demandeurs aux ressources en général plus faibles que les actuels locataires en demande de mutations.

La demande se stabilise en volume mais les profils à loger induisent une paupérisation croissante du parc social. A noter que ce constat n'est pas spécifique aux régions observées, mais elles n'échappent pas à la tendance nationale. On rappellera toutefois que les loyers proposés le sont à des niveaux en moyenne également plus faibles que la moyenne française.

Répartition des demandes en cours par tranche de revenu mensuel du ménage (situation à fin JANVIER 2015)	Revenu mensuel moyen		nombre de demandes	
	hors mutations	Mutations	hors mutations	Mutations
Auvergne	1 432 €	1 571 €	17 080	8 942
Allier	1 292 €	1 335 €	4 063	2 173
Cantal	1 244 €	1 255 €	512	373
Haute-Loire	1 255 €	1 252 €	1 037	656
Puy-de-Dôme	1 502 €	1 707 €	11 468	5 740
Bourgogne	1 308 €	1 480 €	18 496	12 759
Côte-d'Or	1 299 €	1 536 €	8 029	5 205
Nièvre	1 253 €	1 305 €	1 960	1 364
Saône-et-Loire	1 398 €	1 561 €	5 023	3 306
Yonne	1 231 €	1 360 €	3 484	2 884
Champagne-Ardenne	1 356 €	1 514 €	15 543	12 891
Ardennes	1 333 €	1 413 €	2 452	2 282
Aube	1 316 €	1 513 €	3 950	2 952
Haute-Marne	1 304 €	1 375 €	1 199	1 168
Marne	1 392 €	1 576 €	7 942	6 489
Franche-Comté	1 351 €	1 475 €	9 631	7 458
Doubs	1 324 €	1 485 €	4 938	4 012
Haute-Saône	1 429 €	1 481 €	1 445	867
Jura	1 316 €	1 408 €	1 688	1 231
Territoire de Belfort	1 404 €	1 501 €	1 560	1 348
Lorraine	1 236 €	1 501 €	20 372	14 247
Meurthe-et-Moselle	1 216 €	1 587 €	6 945	4 762
Meuse	1 218 €	1 338 €	939	702
Moselle	1 266 €	1 511 €	10 463	7 064
Vosges	1 159 €	1 278 €	2 025	1 719
Périmètre d'étude	ND	ND	81 122	56 297
France	1 446 €	1 720 €	1 192 624	597 247

C - Principales caractéristiques des demandeurs

■ Les ménages déjà logés dans le parc HLM, principaux demandeurs

Les ménages déjà logés dans le parc locatif social représentent le principal vivier de demandeurs. Ils constituent en moyenne 41% de l'ensemble des demandeurs contre 1/3 à l'échelle nationale. On note que la part est supérieure encore en Champagne-Ardenne (où le parc social est très présent) et en Franche-Comté tandis que l'Auvergne se distingue avec seulement 34,4% de demandeurs issus du parc HLM).

Les locataires du parc privé sont moins présents qu'à l'échelle nationale et représentent 20% des demandeurs à part égale avec les ménages en situation d'hébergement chez des proches.

Situation de logement des demandeurs totaux	Locataire HLM	Locataire privé	Propriétaire occupant	Hébergé famille ou amis
Auvergne	34,4%	22,5%	4,8%	24,7%
Allier	34,8%	24,9%	5,2%	20,3%
Cantal	42,1%	28,9%	5,0%	16,3%
Haute-Loire	38,7%	27,0%	6,1%	19,3%
Puy-de-Dôme	33,4%	20,9%	4,5%	27,2%
Bourgogne	40,8%	20,0%	5,2%	19,6%
Côte-d'Or	39,3%	19,7%	4,8%	22,2%
Nièvre	41,0%	16,5%	6,1%	19,2%
Saône-et-Loire	39,7%	26,6%	6,0%	11,8%
Yonne	45,3%	13,9%	4,5%	24,8%
Champagne-Ardenne	45,3%	17,4%	4,2%	20,3%
Ardennes	48,2%	19,9%	4,1%	19,1%
Aube	42,8%	18,1%	3,9%	20,7%
Haute-Marne	49,3%	5,4%	4,9%	29,3%
Marne	45,0%	18,3%	4,3%	19,1%
Franche-Comté	43,6%	20,0%	4,3%	18,6%
Doubs	44,8%	18,6%	4,0%	19,3%
Haute-Saône	37,5%	23,5%	6,8%	22,6%
Jura	42,2%	22,4%	4,7%	16,0%
Territoire de Belfort	46,4%	19,1%	3,2%	15,9%
Lorraine	41,2%	22,1%	4,3%	18,4%
Meurthe-et-Moselle	40,7%	22,4%	4,1%	17,9%
Meuse	42,8%	11,5%	5,8%	29,3%
Moselle	40,3%	23,2%	4,0%	17,7%
Vosges	45,9%	21,1%	5,6%	18,5%
Total USH	41,0%	20,5%	4,6%	20,3%
France	33,4%	26,7%	3,6%	19,5%

Source: SNE, fin janvier 2015

■ Des ménages isolés surreprésentés

Les ménages isolés représentent 44% des demandes et plus de la moitié des nouvelles demandes (52%), ce qui marque une évolution forte du profil des demandeurs

Les ménages isolés sont aussi légèrement plus représentés dans les demandeurs du périmètre d'étude qu'à l'échelle nationale

L'impact du vieillissement, plus marqué dans ces régions de stabilité voire de déprise démographique, est ici à corrélérer avec ce constat.

Rapporté à la typologie des logements existant, on voit ici un des enjeux importants des évolutions de l'offre locative sociale.

	Part des ménages isolés parmi les demandeurs totaux	Part des ménages isolés parmi les demandes hors mutations
Auvergne	42%	47%
Allier	41%	46%
Cantal	53%	58%
Haute-Loire	54%	55%
Puy-de-Dôme	40%	46%
Bourgogne	46%	54%
Côte-d'Or	47%	56%
Nièvre	48%	53%
Saône-et-Loire	45%	51%
Yonne	44%	53%
Champagne-Ardenne	45%	54%
Ardennes	44%	50%
Aube	48%	56%
Haute-Marne	46%	52%
Marne	44%	54%
Franche-Comté	45%	53%
Doubs	45%	55%
Haute-Saône	45%	49%
Jura	43%	50%
Territoire de Belfort	44%	55%
Lorraine	43%	51%
Meurthe-et-Moselle	44%	52%
Meuse	43%	46%
Moselle	42%	51%
Vosges	48%	55%
Périmètre d'étude	44%	52%
France	41%	48%

Source: SNE, janvier 2015

■ Des motifs de demande très variés

Les motifs de demande de logements sociaux sont très variés. Les principaux sont, comme à l'échelle nationale :

- l'absence de logement propre/décohabitation (16%) contre près d'un quart de la demande au niveau national,
- la petitesse du logement occupé (16%),
- le prix du logement (12%)
- les divorces/séparation (8%).

La comparaison à l'échelle nationale met en évidence que moins qu'ailleurs, le logement social représente un recours pour accéder au marché du logement. Les motifs de demande de logement social en raison d'absence de logement propre ou du coût du logement sont sous-représentés par rapport à la moyenne nationale.

Motifs de la demande (sur total)	Sans logt propre/décohabitation	Logt trop petit	Logt trop cher	Divorces et séparation
Auvergne	17,3%	13,5%	13,6%	8,1%
Allier	15,7%	12,9%	13,0%	8,4%
Cantal	14,0%	12,0%	16,6%	8,1%
Haute-Loire	13,3%	13,4%	13,3%	7,5%
Puy-de-Dôme	18,4%	13,9%	13,8%	8,0%
Bourgogne	14,7%	14,7%	12,9%	8,6%
Côte-d'Or	16,7%	15,8%	13,7%	8,8%
Nièvre	17,0%	12,4%	10,9%	8,5%
Saône-et-Loire	8,2%	12,6%	12,2%	8,7%
Yonne	18,0%	16,6%	12,9%	8,0%
Champagne-Ardenne	17,4%	16,2%	11,7%	7,9%
Ardennes	13,7%	15,9%	11,7%	6,7%
Aube	17,4%	16,0%	10,4%	7,8%
Haute-Marne	12,0%	14,9%	9,9%	10,9%
Marne	19,5%	16,7%	12,7%	7,7%
Franche-Comté	17,2%	14,8%	12,5%	7,5%
Doubs	18,4%	15,3%	12,1%	6,9%
Haute-Saône	14,5%	13,0%	13,1%	9,7%
Jura	17,1%	14,1%	13,1%	8,1%
Territoire de Belfort	15,7%	15,2%	12,7%	7,2%
Lorraine	18,7%	15,9%	12,8%	7,1%
Meurthe-et-Moselle	18,6%	16,3%	12,2%	7,0%
Meuse	14,6%	13,0%	11,3%	11,3%
Moselle	20,1%	16,2%	13,2%	6,6%
Vosges	14,2%	14,5%	13,5%	7,9%
Total USH	15,9%	15,7%	12,4%	7,5%
France	23,5%	18,7%	14,0%	5,9%

Source: SNE, fin janvier 2015

D - Au global, une distorsion croissante entre le besoin / la demande et le parc existant

■ Une pression modérée de la demande

Globalement, il est juste de dire que le parc locatif social n'est pas sous pression dans l'ensemble, si on compare à la moyenne nationale. En moyenne, on compte 2 demandes pour une attribution pour les cinq régions contre près de 4 demandes pour une attribution à l'échelle nationale.

Tous les départements connaissent une pression moins forte que la moyenne nationale. Néanmoins, les territoires détendus où la demande exprimée, hors mutations, est inférieure aux possibilités d'attribution restent une exception (Cantal, Haute-Marne, Vosges).

D'autres territoires connaissent une pression relativement forte par rapport aux capacités de logement du parc: Puy-de-Dôme, Moselle, ...

	Ratio demande/attribution ensemble	Ratio demande/attribution hors mutations
Auvergne	2,53	2,39
Allier	1,86	1,72
Cantal	0,87	0,74
Haute-Loire	1,73	1,63
Puy-de-Dôme	3,46	3,35
Bourgogne	2,22	2,01
Côte-d'Or	3,05	2,83
Nièvre	1,96	1,78
Saône-et-Loire	1,54	1,36
Yonne	2,39	2,18
Champagne-Ardenne	1,48	1,25
Ardennes	1,59	1,32
Aube	1,39	1,15
Haute-Marne	1,08	0,88
Marne	1,59	1,37
Franche-Comté	1,64	1,38
Doubs	1,80	1,59
Haute-Saône	1,63	1,30
Jura	1,60	1,29
Territoire de Belfort	1,33	1,05
Lorraine	2,01	1,74
Meurthe-et-Moselle	1,84	1,62
Meuse	1,45	1,17
Moselle	2,75	2,45
Vosges	1,15	0,89
Total USH	1,93	1,71
France	3,74	3,56

Source: SNE, janvier 2015

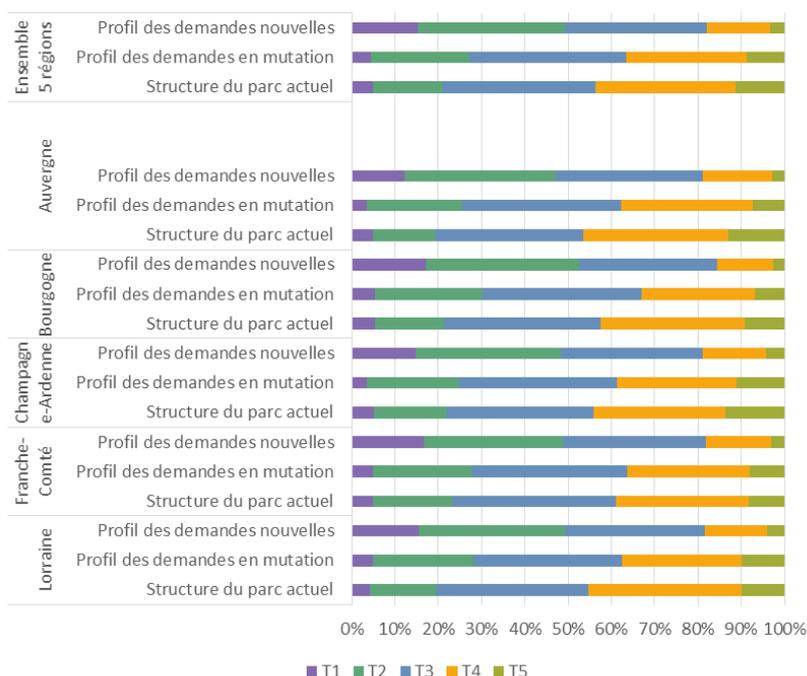
■ La structure u parc existant est désormais en décalage avec les demandes formulées par les ménages

L'écart est moins important pour les demandes de mutations, qui vont porter davantage sur des changements de quartier, d'environnement, d'augmentation de la taille... que sur des plus petites typologies. En revanche, les demandes nouvelles correspondent plus strictement à la conversion de la composition familiale en typologie de logement.

Ainsi, 49% des demandes nouvelles concerne des T1/T2 alors que ce parc ne représente aujourd'hui que 21% des logements !

Le constat s'inverse évidemment sur les grandes typologies, tandis que le T3 est plutôt équilibré entre l'offre et la demande.

Comparaison de la structure du parc actuel et de la demande des ménages selon la typologie de l'offre



EN SYNTHESE

Une localisation héritée des dynamiques économiques et résidentielles passées et actuelles qui n'est plus toujours adaptée aux besoins en logements actuels

Une dynamique de construction du parc social à la baisse, portée toutefois par les programmes de renouvellement urbain sur les agglomérations

Un développement de nouveaux produits en accompagnement de la périurbanisation et de ses besoins de diversification de l'offre (réels ou contraints)

Des caractéristiques qui expliquent les difficultés de gestion actuelles :

- un poids important de l'offre en ZUS,
- des logements collectifs,
- des logements trop grands par rapport aux besoins des nouveaux ménages

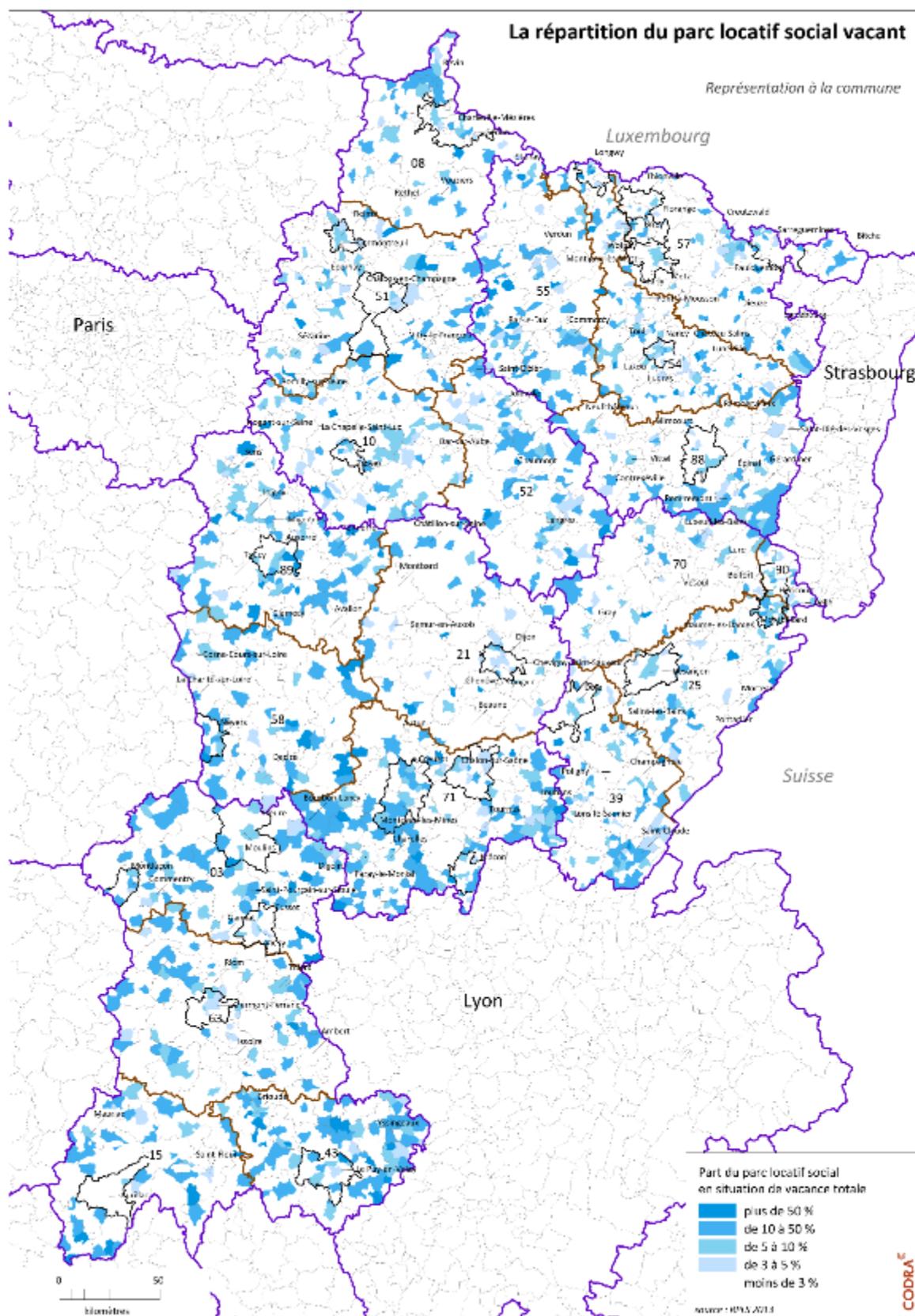
Un parc marqué manifestement par de gros efforts d'amélioration, une des conditions pour le maintenir attractif face à une faible pression de la demande

Une pression de la demande modérée qui permet de résoudre une diversité de besoins

- Poids des demandes de mutation
- Grande dispersion des motifs d'accès à un logement social
- Une évolution sensible des compositions familiales, qui conduit à un décalage entre l'offre de logement et la demande, surtout pour la demande nouvelle
- Une précarisation des revenus des demandeurs

Une pression modérée qui n'empêche pas localement des situations de forte pression

- Les territoires durablement détendus demeurent une exception
- Des territoires avec une plus forte tension du fait d'un niveau d'offre inférieur.



3 - DECRYPTAGE DE LA VACANCE DANS LE PARC SOCIAL (2013)

L'approche de la vacance a été effectuée à partir des éléments contenus dans le RPLS 2013, afin de pouvoir rester dans des dates proches pour comparer cette vacance sociale avec l'ensemble du parc. Toutefois, certains des résultats obtenus ont interpellés les bailleurs qui ont pointé des erreurs dans les différents types de vacance (commerciale ou technique). C'est un sujet à éclaircir pour les prochains RPLS, celui de 2014 étant manifestement plus proche de la réalité vécue par les organismes. (cf en annexe une note méthodologique sur le RPLS).

A - Un taux de vacance préoccupant

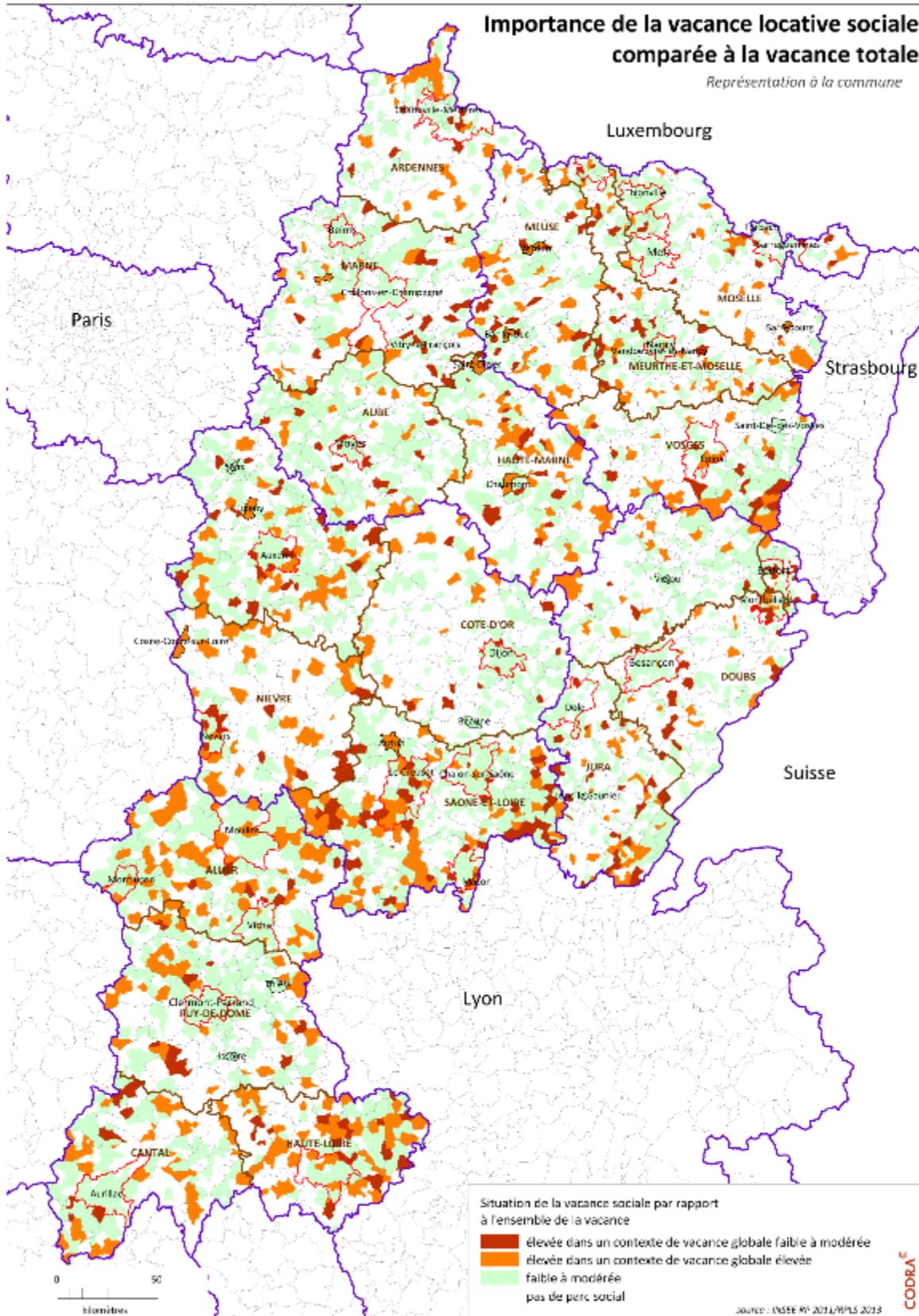
La vacance est en moyenne plus élevée de 2 points dans le périmètre d'étude que la moyenne nationale :

- A l'exception de 4 départements, tous les territoires connaissent une vacance plus forte que la moyenne nationale
- Un taux de vacance très supérieur à celui de la vacance frictionnelle de référence,
- Une vacance de longue durée: 44% des logements vacants depuis plus d'un an, 20% depuis plus de 3 ans
- Des situations variées selon les départements : de 4% à 15%

	Parc social - RPLS 2013	Vacance (part)
Auvergne	69346	6%
Allier	19289	9%
Cantal	5767	4%
Haute-Loire	7938	8%
Puy-de-Dôme	36352	4%
Bourgogne	109730	8%
Côte-d'Or	32760	3%
Nièvre	13780	15%
Saône-et-Loire	42927	11%
Yonne	20263	7%
Champagne-Ardenne	141956	7%
Ardennes	24313	8%
Aube	30410	6%
Haute-Marne	70557	6%
Marne	16676	11%
Franche-Comté	76808	7%
Doubs	37419	7%
Haute-Saône	14019	8%
Jura	10748	4%
Territoire de Belfort	14622	9%
Lorraine	158422	7%
Meurthe-et-Moselle	50001	7%
Meuse	10762	14%
Moselle	73293	5%
Vosges	24366	7%
Périmètre USH	556262	7%
France métropolitaine	4636494	5%

Nombre de mois de vacance, au 1er janvier 2014, pour les logements en situation de vacance commerciale

	Durée moyenne de vacance	% 3 mois ou moins	% Plus de 1 an	% Plus de 3 ans
Auvergne	19	38%	35%	14%
Allier	18	26%	46%	18%
Cantal	71	20%	59%	41%
Haute-Loire	13	41%	25%	10%
Puy-de-Dôme	8	56%	18%	5%
Bourgogne	26	28%	50%	25%
Côte-d'Or	7	67%	13%	3%
Nièvre	35	15%	68%	34%
Saône-et-Loire	29	22%	55%	28%
Yonne	10	50%	21%	8%
Champagnes-Ardennes	38	32%	46%	23%
Ardennes	16	37%	33%	13%
Aube	9	51%	22%	4%
Marne	58	29%	53%	31%
Haute-Marne	23	25%	53%	23%
Franche-Comté	20	29%	45%	19%
Doubs	18	31%	41%	18%
Jura	27	13%	70%	26%
Haute-Saône	12	48%	23%	10%
Territoire de Belfort	21	33%	37%	19%
Lorraine	24	34%	41%	21%
Meurthe-et-Moselle	25	39%	35%	20%
Meuse	32	22%	56%	30%
Moselle	22	35%	38%	20%
Vosges	20	36%	38%	16%
Périmètre d'étude	27	32%	44%	21%



B - A remettre en perspective selon les contextes de vacance élevée du parc de logements dans son ensemble

La carte ci-contre tente de mettre en évidence les communes où la vacance du parc social apparaît anormalement haute par rapport au contexte global de la vacance dans le parc des résidences principales. En effet, il faut pouvoir relativiser la vacance du parc social, qui est autant le résultat d'une situation de marché au global dépressive.

Ainsi, on peut commencer par établir que le phénomène de vacance est partagé sur l'ensemble du parc de logement. Alors qu'en France, la part du parc vacant est de 7%, elle est de 9% dans nos cinq régions. L'écart est identique à la comparaison du parc social des cinq régions à l'ensemble du parc social.

A l'exception du Doubs et du Territoire de Belfort, cette tendance est générale. C'est la conséquence de la faible tension des marchés immobiliers locaux

	Parc social - RPLS 2013	Parc de logements - Insee 2011
	Taux de vacance du parc social	Taux de vacance du parc de logements
Auvergne	6%	11%
Allier	9%	13%
Cantal	4%	11%
Haute-Loire	8%	11%
Puy-de-Dôme	4%	10%
Bourgogne	8%	9%
Côte-d'Or	3%	8%
Nièvre	15%	11%
Saône-et-Loire	11%	9%
Yonne	7%	10%
Champagne-Ardenne	7%	9%
Ardennes	8%	9%
Aube	6%	9%
Haute-Marne	6%	11%
Marne	11%	8%
Franche-Comté	7%	8%
Doubs	7%	7%
Haute-Saône	8%	9%
Jura	4%	9%
Territoire de Belfort	9%	7%
Lorraine	7%	9%
Meurthe-et-Moselle	7%	8%
Meuse	14%	10%
Moselle	5%	8%
Vosges	7%	10%
Périmètre USH	7%	9%
France métropolitaine	5%	7%

■ La vacance, un enjeu pour certains profils de territoire seulement

La vacance affecte particulièrement les pôles urbains départementaux et les polarités et pôles d'appui du milieu rural.

Une vacance faible, assimilable à la vacance frictionnelle en milieu urbain et en particulier dans les communes périphériques aux principaux pôles urbains (développements plus récents, offre mieux adaptée au désir de cadre de vie...)

La vacance touche significativement les communes rurales les moins équipées.

	Taux de vacance
Pôle d'envergure régionale	5%
Pôle urbain départemental	9%
Commune structurante d'une agglomération	6%
Polarité du milieu rural	8%
Commune d'appui au sein d'une agglomération	5%
Pôle d'appui du milieu rural	9%
Autre commune du périurbain	5%
Commune rurale équipée	7%
Commune rurale	7%

Source : RPLS 2013

La vacance n'est pas uniforme, certains profils ne sont pas concernés, pour d'autres, c'est un enjeu crucial. Une vacance plus forte et plus longue dans les pôles intermédiaires où l'offre locative sociale est importante mais la situation de l'emploi semble s'être dégradée plus rapidement qu'ailleurs. C'est une conséquence des territoires en crise économique.

C - Spécificités de la vacance dans les territoires observés

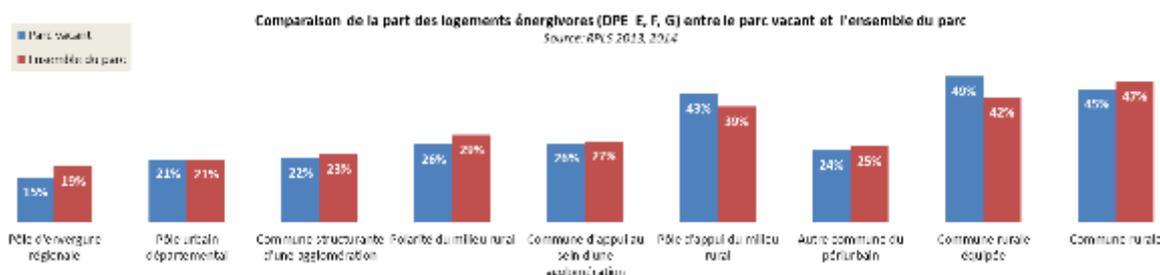
Davantage qu'une spécificité de la vacance sur le périmètre, on observe une amplification des tendances nationales. La part de la vacance commerciale est plus importante, les petites typologies sont davantage touchées par la vacance...ce qui est d'une certaine manière contraire au diagnostic de parc inadapté au profil des ménages actuels, plus petits.

- Des similitudes
 - Au global, un taux de vacance plus élevé dans les petites typologies
 - Un taux de vacance plus élevé en ZUS que la moyenne du parc locatif: alors que le parc social positionné en ZUS représente 24% des logements, le parc vacant dans ces périmètres représente 39% des logements vacants. Il est probable que les dispositifs opérationnels en action augmente provisoirement le niveau de la vacance, avant réattribution ou démolition.
 - Le collectif sur-représenté dans le parc de logements vacants
- Des spécificités
 - Une vacance gonflée par une vacance commerciale élevée
 - Un taux de vacance élevé dans les grandes typologies

■ Le parc énergivore n'est pas significativement sur-représenté dans la vacance.

En effet, ce parc semble rester attractif pour les ménages, ce qui interroge sur les alternatives à disposition des ménages dans le parc privé, notamment en milieu rural.

Même si le DPE, n'est pas un indicateur suffisant pour évaluer l'état énergétique d'un logement, il fournit un premier élément de comparaison des performances énergétiques des logements entre les territoires.



■ La vacance touche l'ensemble des typologies, davantage les T1 et les T4

Premièrement, on remarquera que les résultats sont assez contrastés selon les régions et les départements observés. Il est difficile de tirer des conclusions générales, ce qui apporte encore la preuve qu'il faut nuancer les approches.

Il apparait cependant clairement que les T1 peinent à rencontrer une demande : c'est une réalité marquée sur tous les territoires. En l'absence de pression, le T1 n'est pas plébiscité par les demandeurs. Le T2 est moins affecté de vacance de manière générale sur les départements.

Sur les plus grandes typologies, la vacance est présente de manière significative et variable selon les sites.

Vacance selon les typologies	% vacance T1	% vacance T2	% vacance T3	% vacance T4	% vacance T5 et plus
Auvergne	8%	5%	5%	6%	7%
Allier	12%	5%	7%	10%	11%
Cantal	3%	4%	3%	4%	7%
Haute-Loire	18%	7%	7%	8%	11%
Puy-de-Dôme	6%	4%	3%	3%	4%
Bourgogne	11%	7%	8%	9%	9%
Côte-d'Or	4%	3%	3%	4%	3%
Nièvre	17%	11%	13%	19%	19%
Saône-et-Loire	15%	9%	11%	11%	11%
Yonne	13%	6%	6%	7%	9%
Champagnes-Ardennes	12%	6%	7%	7%	6%
Ardennes	9%	8%	8%	8%	6%
Aube	8%	6%	6%	6%	7%
Marne	15%	5%	6%	7%	5%
Haute-Marne	15%	8%	10%	12%	14%
Franche-Comté	7%	6%	7%	8%	8%
Doubs	4%	4%	7%	9%	9%
Jura	15%	7%	9%	8%	11%
Haute-Saône	6%	3%	3%	5%	5%
Territoire de Belfort	8%	9%	9%	8%	8%
Lorraine	9%	5%	6%	7%	7%
Meurthe-et-Moselle	10%	7%	6%	7%	7%
Meuse	16%	8%	11%	16%	16%
Moselle	5%	3%	5%	6%	5%
Vosges	10%	6%	5%	8%	7%
Périmètre d'étude	10%	6%	7%	8%	7%
France métropolitaine	8%	4%	4%	5%	5%

■ La vacance, une approche par profil d'organisme

	Part du parc vacant
Coop	4%
ESH	6%
Autres	7%
OPH	8%
SEM	10%
Périmètre d'étude	7%

Source: RPLS, 2013, bailleurs ayant l'ensemble de leur patrimoine sur le territoire

	Part du parc vacant
Plus de 10 000 logements	7%
De 2 000 à 10 000 logements	8%
Moins de 2 000 logements	9%
Périmètre d'étude	7%

Source: RPLS, 2013, bailleurs ayant l'ensemble de leur patrimoine sur le territoire

Ces croisements statistiques entre vacance et profil de l'organisme (statut, nombre de logements) interrogent certaines idées reçues: corrélation entre nombre de logements gérés et taux de vacance, corrélation entre statut et taux de vacance.

Ces grandes catégories visent à sortir d'une explication au cas par cas des difficultés des organismes pour voir si des freins institutionnels existent (propre à un statut particulier) et si l'effet taille joue, incitant alors à réfléchir aux moyens de regroupement de patrimoine entre bailleurs.

	OPH	ESH	SEM	Coop	Autres
Plus de 10 000 logements	55%	40%	0%	0%	5%
De 2 000 à 10 000 logements	64%	34%	2%	0%	0%
Moins de 2 000 logements	11%	19%	44%	8%	17%
Périmètre d'étude	43%	30%	17%	3%	7%

Source: RPLS, 2013, bailleurs ayant l'ensemble de leur patrimoine sur le territoire

D - Les stratégies d'ajustement du parc des bailleurs sociaux à la demande et leurs limites

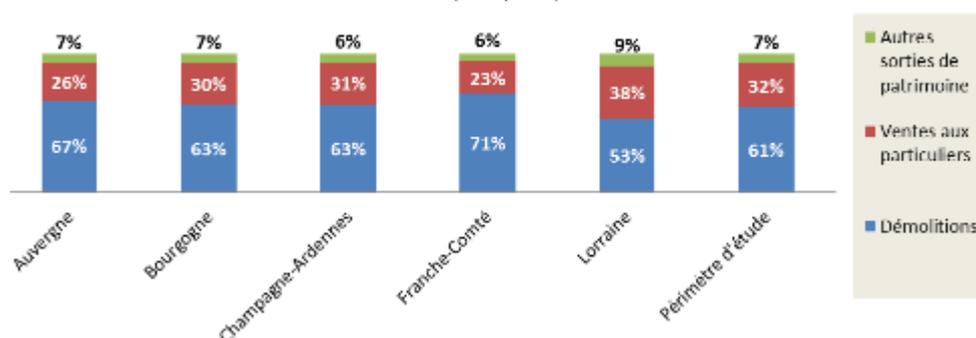
Ces données sont issues également du RPLS 2013, sur une période trop brève pour être réellement significative. Elles mériteraient d'être suivies dans le temps car elles illustrent les stratégies déployées par les bailleurs, de longue date pour certains, pour réajuster le parc aux besoins, tant quantitativement que qualitativement.

■ Les sorties de patrimoine

- 1,5 fois plus de sorties de patrimoines dans le périmètre d'étude qu'à l'échelle nationale
 - 61% de démolitions
 - 32% de ventes aux particuliers
 - 7% d'autres sorties

Ventilation des différentes sorties de patrimoine en 2010, 2011, 2012

Source: RPLS 2011, 2012, 2013, traitement USH



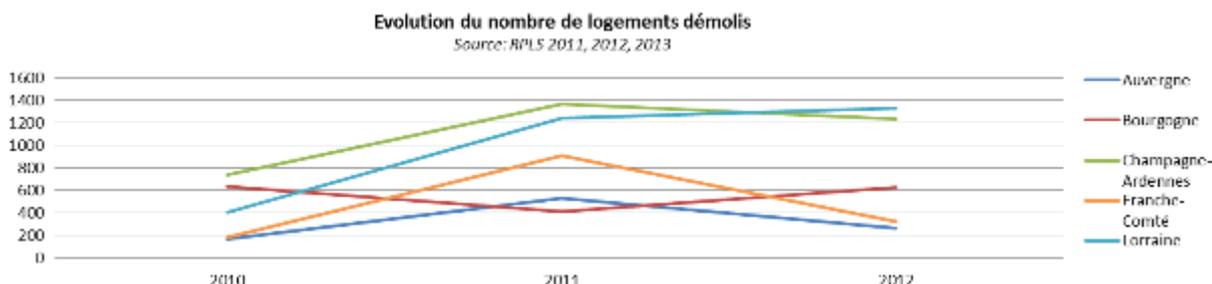
Les sorties de patrimoine en 2012

	Sorties de patrimoines	Poids des sorties de patrimoine
Auvergne	443	0,6%
Allier	162	0,8%
Cantal	10	0,2%
Haute-Loire	79	1,0%
Puy-de-Dôme	192	0,5%
Bourgogne	1 135	1,0%
Côte-d'Or	200	0,6%
Nièvre	66	0,5%
Saône-et-Loire	495	1,2%
Yonne	374	1,8%
Champagnes-Ardennes	2 294	1,6%
Ardennes	681	2,8%
Aube	254	0,8%
Marne	939	1,3%
Haute-Marne	420	2,5%
Franche-Comté	563	0,7%
Doubs	344	0,9%
Jura	60	0,4%
Haute-Saône	53	0,5%
Territoire de Belfort	106	0,7%
Lorraine	2 042	1,3%
Meurthe-et-Moselle	801	1,6%
Meuse	326	3,0%
Moselle	807	1,1%
Vosges	108	0,4%
Périmètre d'étude	6 477	1,2%
France entière	38 117	0,8%

Source: RPLS 2013, traitement USH

■ **Les démolitions : 60% des sorties de patrimoine**

- Un recours à la démolition, presque 2 fois supérieur à la moyenne nationale dans l'ensemble
- Un recours aux démolitions similaire voire inférieur à la moyenne nationale
 - Dans les départements où le parc social est peu développé et la population stagne/diminue depuis des décennies: une stratégie d'ajustement qui est antérieure
 - Dans les départements comptant des pôles à rayonnement régional



Les opérations de démolitions concentrées en milieu urbain:

	Démolitions	Poids de la démolition
Auvergne	264	0,4%
Allier	119	0,6%
Cantal	-	0,0%
Haute-Loire	16	0,2%
Puy-de-Dôme	129	0,4%
Bourgogne	629	0,6%
Côte-d'Or	153	0,5%
Nièvre	-	0,0%
Saône-et-Loire	137	0,3%
Yonne	339	1,7%
Champagnes-Ardennes	1 233	0,9%
Ardennes	102	0,4%
Aube	146	0,5%
Marne	642	0,9%
Haute-Marne	343	2,1%
Franche-Comté	324	0,4%
Doubs	214	0,6%
Jura	33	0,2%
Haute-Saône	-	0,0%
Territoire de Belfort	77	0,5%
Lorraine	1 331	0,8%
Meurthe-et-Moselle	526	1,1%
Meuse	192	1,8%
Moselle	586	0,8%
Vosges	27	0,1%
Périmètre d'étude	3 781	0,7%
France entière	19 307	0,4%

Source: RPLS 2013, traitement USH

	Poids des démolitions 2010-2011-2012
Pôle d'envergure régionale	0,7%
Pôle urbain départemental	0,8%
Commune structurante d'une agglomération	0,6%
Polarité du milieu rural	0,6%
Commune d'appui au sein d'une agglomération	0,7%
Pôle d'appui du milieu rural	0,4%
Autre commune du périurbain	0,5%
Commune rurale équipée	0,3%
Commune rurale	0,1%
Périmètre d'étude	0,7%

Source: RPLS 2013, 2012, 2011, traitement USH

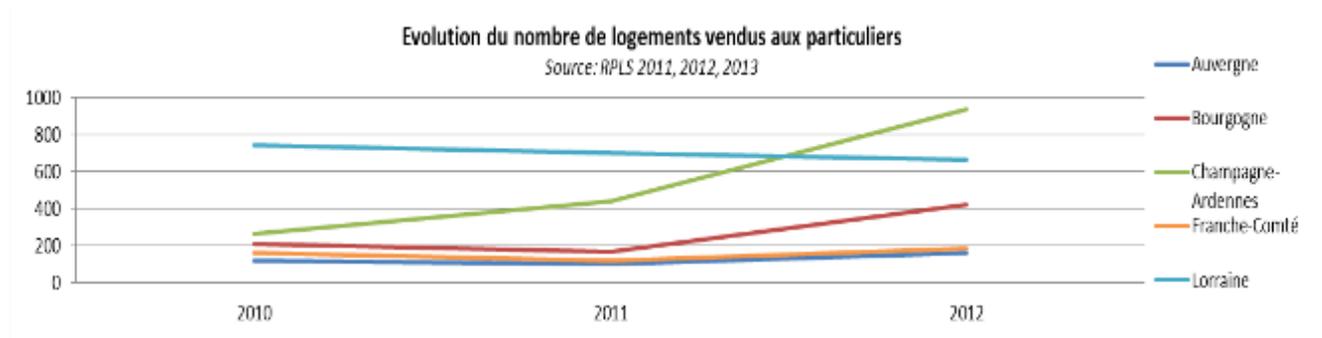
■ L'augmentation des ventes de patrimoine aux particuliers

Les ventes de patrimoine aux particuliers semblent supérieures à la moyenne nationale

- 0,3% du parc existant en France en 2013
- 0,4% du parc existant du périmètre d'étude en 2013
- Un phénomène en augmentation
- + 0,3% par an

	Poids des ventes aux particuliers par rapport au parc existant en 2011	Poids des ventes aux particuliers par rapport au parc existant en 2012	Taux de croissance annuelle 2011-2013 des ventes aux particuliers
Pôle d'envergure régionale	0,2%	0,3%	0,5%
Pôle urbain départemental	0,2%	0,5%	0,6%
Commune structurante d'une agglomération	0,3%	0,3%	0,1%
Polarité du milieu rural	0,3%	0,2%	0,0%
Commune d'appui au sein d'une agglomération	0,3%	0,3%	-0,1%
Pôle d'appui du milieu rural	0,3%	0,4%	-0,1%
Autre commune du périurbain	0,5%	1,7%	0,9%
Commune rurale équipée	0,9%	0,5%	0,0%
Commune rurale	0,5%	0,8%	0,3%
Périmètre d'étude	0,3%	0,4%	0,3%

Source: RPLS 2013, 2012, 2011, traitement USH



EN SYNTHESE

Environ 37 000 logements vacants soit 7% du parc social selon le RPLS 2013

Une situation à replacer dans le parc global des logements du territoire où la vacance est également supérieure de 2 points par rapport aux références nationales

Une vacance multiforme et multi produit, avec quelques spécificités à relever :

- Davantage de logements vacants parmi les T1
- Davantage de logements vacants dans les quartiers en ZUS
- Davantage de logements vacants parmi les logements anciens
- Pas de vacance significative dans le parc social intermédiaire ni le très social
- Pas de vacance plus affirmée dans le parc énergivore

Des stratégies d'ajustement à l'œuvre dans ces territoires, de manière plus ou moins marquée selon les situations de tension et les choix stratégiques des bailleurs :

- des démolitions en proportion supérieure, à mettre en regard de projets de renouvellement urbain n'appliquant pas toujours la règle du 1 pour 1 compte tenu du contexte de marché
- des ventes aux particuliers un peu plus importantes qu'en général en France

Cette photographie méritera d'être réitérée à l'avenir car les données issues du RPLS ont questionné les organismes sociaux.

Les éléments d'analyse économique des organismes de ces cinq régions

1 - LA VACANCE FINANCIERE : UN SYMPTOME AUX MULTIPLES FACETTES

La vacance est un phénomène important à interpréter car elle constitue un des principaux symptômes retenus pour identifier les marchés détendus. Sur un espace plus vaste comme les régions mais aussi, plus simplement, dans le domaine de compétence des différents organismes, le symptôme se révèle avec de multiples facettes qui traduisent non plus uniquement une situation de fait – l'offre excédentaire par rapport une demande sur un marché circonscrit – mais une combinaison de causes allant des politiques successives de logement aux modalités de choix d'investissement des organismes sans oublier les contraintes des situations économiques ou des pressions locales. Nous évoquons ici les phénomènes observés puis leurs voies possibles d'interprétation.

A - L'évolution de la vacance entre 2004 et 2013, ou la mise en lumière des effets d'éviction et de la vacance structurelle

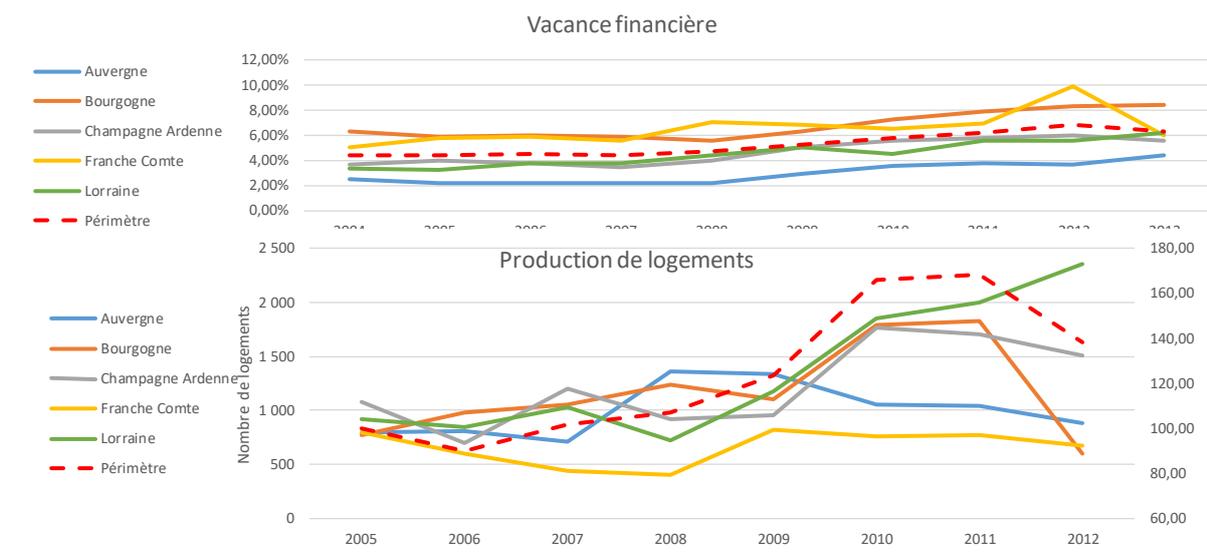
La vacance a été calculée ici à partir des données fournies par les organismes des cinq régions volontaires pour l'enquête.

TOTAL en millions d'euros	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Loyers théoriques	777,9	809,3	846,6	892,3	927,8	1 005,2	1 064,4	1 090,4	1 137,2	1 175,7
Loyers quittancés	743,4	773,3	808,2	853,3	884,1	951,9	1 003,0	1 022,8	1 058,9	1 101,0
Vacance financière	-34,5	-36,0	-38,4	-39,0	-43,8	-53,3	-61,4	-67,6	-78,3	-74,6
Périmètre	4,44%	4,45%	4,54%	4,37%	4,72%	5,30%	5,77%	6,20%	6,89%	6,35%
Région Auvergne	2,49%	2,20%	2,20%	2,13%	2,23%	2,95%	3,58%	3,79%	3,69%	4,44%
Région Bourgogne	6,29%	5,92%	6,00%	5,90%	5,61%	6,34%	7,29%	7,93%	8,38%	8,42%
Région Champagne-Ardenne	3,62%	3,97%	3,81%	3,42%	3,97%	5,06%	5,63%	5,77%	6,01%	5,58%
Région Franche-Comté	5,07%	5,79%	5,95%	5,58%	7,03%	6,84%	6,57%	6,91%	9,94%	5,98%
Région Lorraine	3,37%	3,28%	3,82%	3,73%	4,42%	5,05%	4,50%	5,63%	5,56%	6,23%

Sur le périmètre, l'évolution de la vacance met en lumière 2 périodes : 2004 à 2007, qui est le point bas, et 2007 à 2013 où la hausse est constante. Mais les évolutions sont différentes selon les régions :

Evolution : Vacance financière	2004	2007	Evolution 2007/2004	2013	Evolution 2013/2007	Evolution 2013/2004
Auvergne	2,49%	2,13%	-14,55%	4,44%	108,37%	78,05%
Lorraine	3,37%	3,73%	10,62%	6,23%	67,11%	84,86%
Champagne Ardenne	3,62%	3,42%	-5,46%	5,58%	63,11%	54,21%
Franche Comte	5,07%	5,58%	10,10%	5,98%	7,19%	18,02%
Bourgogne	6,29%	5,90%	-6,22%	8,42%	42,74%	33,87%
Périmètre	4,44%	4,37%	-1,54%	6,35%	45,36%	43,12%

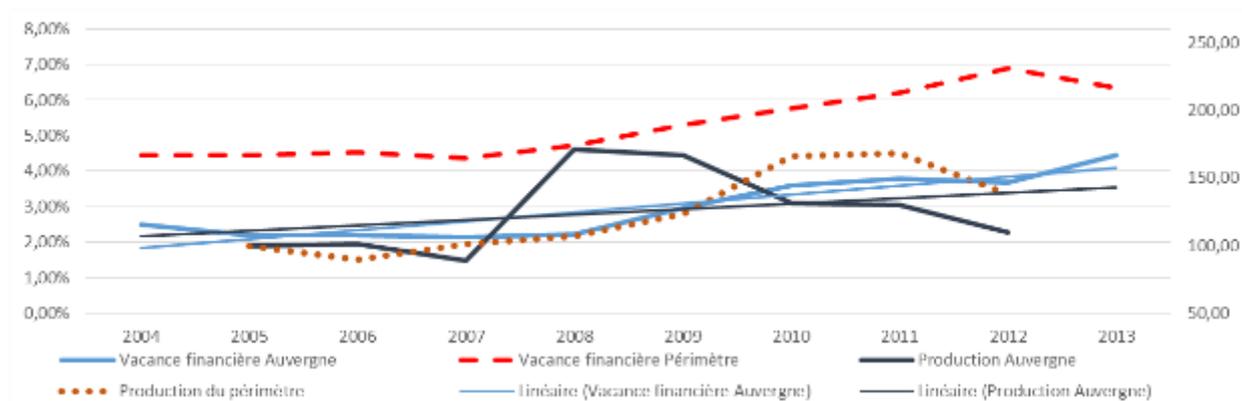
De 2004 à 2007, Auvergne, Champagne-Ardenne et Bourgogne bénéficient d'une baisse de la vacance (respectivement 14.5, 5.5, 5.9%) quand celles de Franche Comté et Lorraine croissent d'un peu plus de 10%. Par contre, sur 2007-2013, la croissance est d'autant plus forte que la vacance initiale est faible, sauf pour la Franche-Comté dont la vacance est quasi stable. Auvergne, Champagne-Ardenne et Bourgogne voient leur vacance augmenter de 2% environ, alors que celle de Franche-Comté prend seulement 0.9% et celle de Lorraine près de 3%.



Le graphique du haut retrace les évolutions de vacance telles que nous venons de les présenter ; le graphique du bas représente la production de logements sociaux² dans la même période

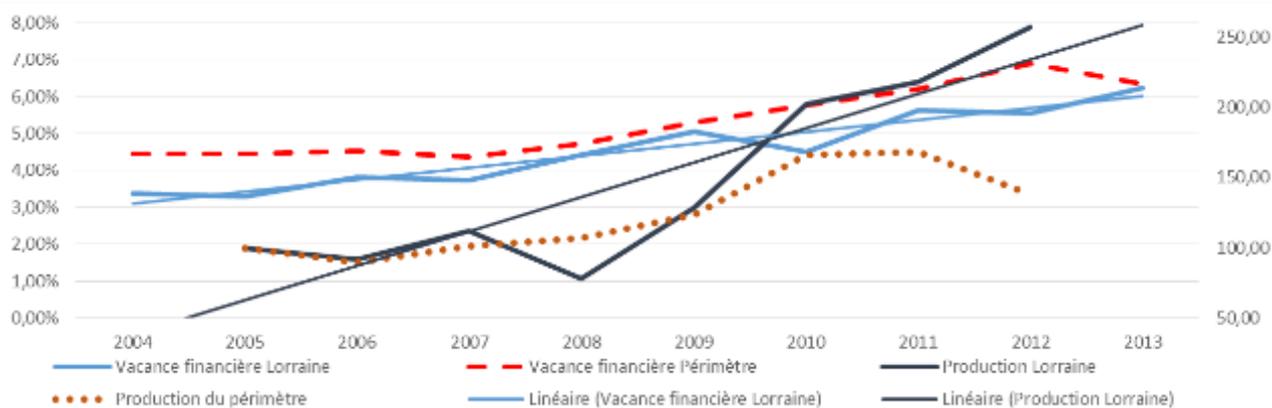
A l'exception de la Franche-Comté qui a une croissance de production faible, avec un démarrage seulement en 2008, les quatre autres régions voient leur production commencer à croître entre 2006 et 2007. On peut sans trop se tromper faire l'hypothèse d'une corrélation significative avec le Plan de Cohésion Sociale et les projets de renouvellement urbain ; ceci laisse ainsi à penser que les politiques nationales de logement, à caractère largement uniforme, mais aussi la façon dont les instances politiques territoriales, à tous les niveaux, s'en sont saisies, sont une des causes de la hausse très forte de la vacance sur la période étudiée. Ces politiques ont eu bien entendu des effets très positifs sur la qualité de l'habitat et leur traduction urbaine, mais avec des effets d'éviction très marqués sur les espaces périphériques. La situation encore plus difficile du parc privé a amplifié le phénomène.

En Auvergne, les tendances de vacance et de production sont presque parallèles :

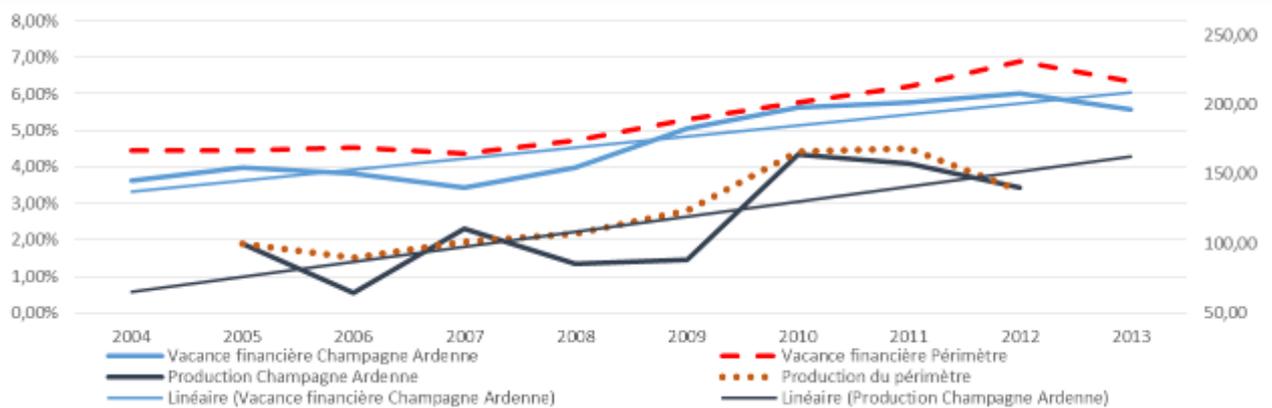


² Ces chiffres ne tiennent pas compte des logements démolis dans le cadre notamment du PNRU et sont donc à relativiser ; au demeurant, des publications sur ces questions comme celle de la CdC sur les régions confirment les tendances évoquées ici.

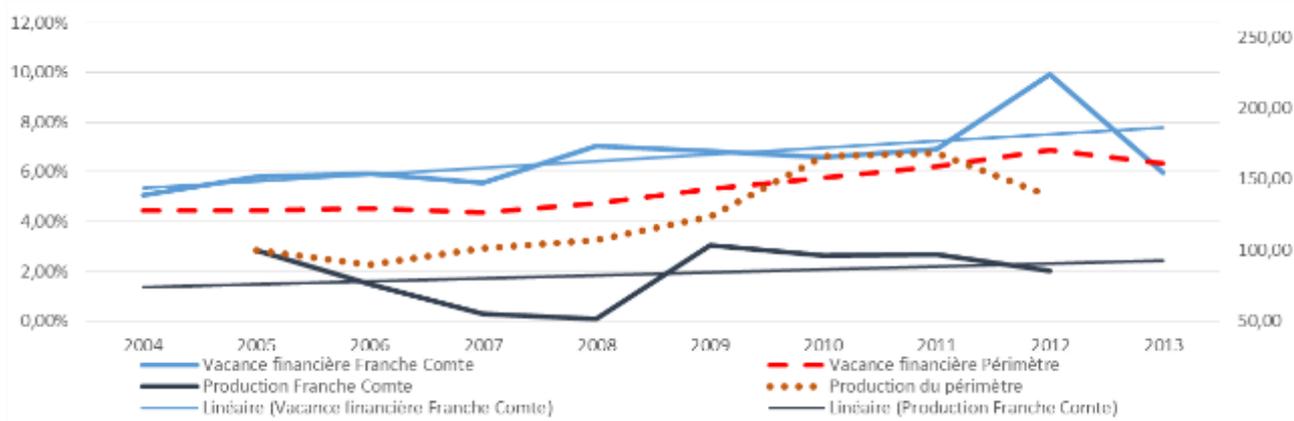
En Lorraine, au contraire, la tendance de la production est beaucoup plus marquée que celle de la vacance, sans doute parce que l'accélération commence tardivement 2009 et est ensuite très progressive.



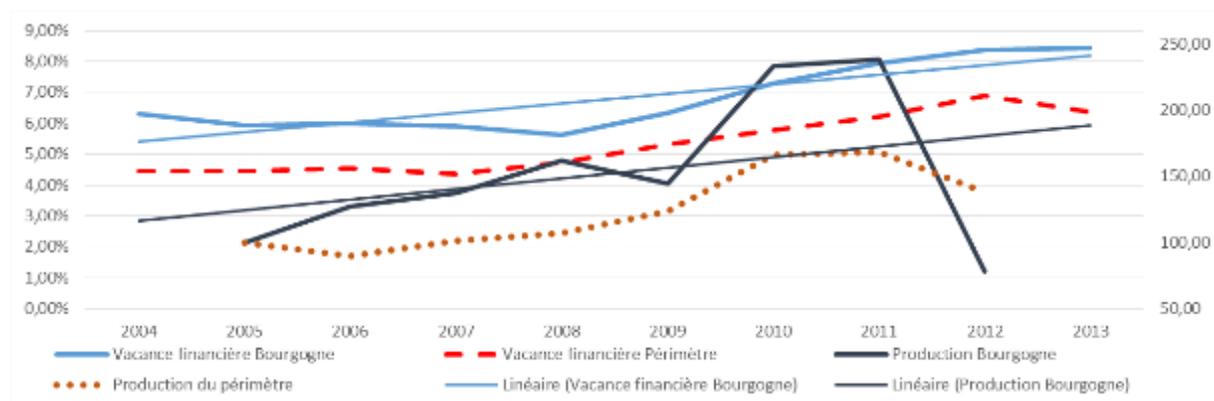
En Champagne-Ardenne, la vacance double entre 2007 et 2012 pour ralentir légèrement en 2013. Ceci correspond à 2 années de forte production.



La Franche-Comté illustre semble-t-il l'effet structurel de la vacance au-delà du rythme de développement ici faible. La baisse de la vacance en 2013 demanderait à être étayée.



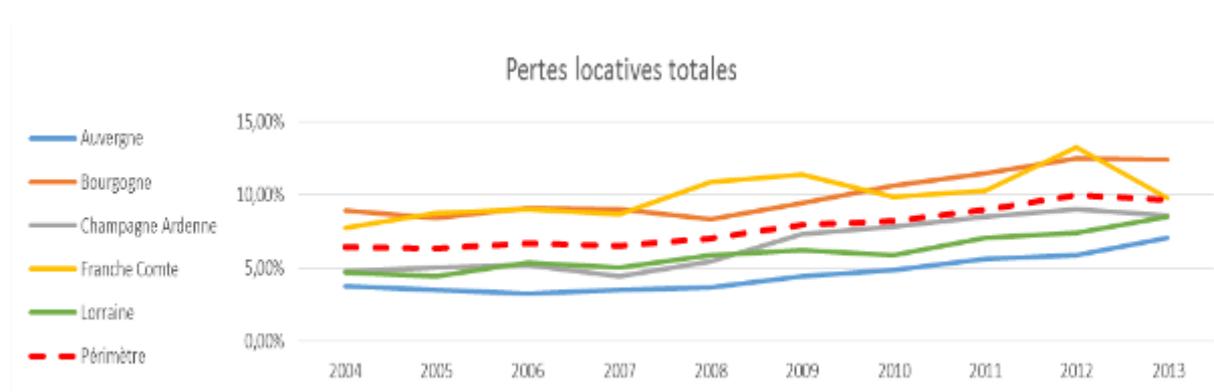
En Bourgogne, vacance et production en tendances évoluent parallèlement ! Un excédent d'offre semble combiné avec un développement (HLM et autres) qui vide le parc.



La vacance joue à la fois sur les loyers et les charges récupérables et est accompagnée souvent d'un niveau élevé d'impayés (la rotation rapide et le niveau élevé d'impayés sont des signes précurseurs de la distorsion offre/demande ; à un niveau élevé de vacance, un taux d'impayés élevé traduit la précarisation des publics et un niveau relatif de loyers défavorable).

■ PERTES LOCATIVES

TOTAL en millions d'euros	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Loyers théoriques	777,9	809,3	846,6	892,3	927,8	1 005,2	1 064,4	1 090,4	1 137,2	1 175,7
Loyers quittancés	743,4	773,3	808,2	853,3	884,1	951,9	1 003,0	1 022,8	1 058,9	1 101,0
Pertes locatives totales	-49,8	-51,6	-56,9	-58,6	-65,3	-80,1	-87,9	-98,0	-114,1	-113,7
Périmètre	6,40%	6,37%	6,72%	6,57%	7,04%	7,96%	8,26%	8,99%	10,03%	9,67%
Région Auvergne	3,81%	3,51%	3,24%	3,55%	3,70%	4,48%	4,87%	5,63%	5,86%	7,09%
Région Bourgogne	8,97%	8,40%	9,09%	9,00%	8,35%	9,44%	10,61%	11,48%	12,54%	12,41%
Région Champagne-Ardenne	4,79%	5,03%	5,18%	4,46%	5,44%	7,36%	7,87%	8,52%	9,04%	8,65%
Région Franche-Comté	7,75%	8,78%	9,06%	8,70%	10,94%	11,41%	9,91%	10,26%	13,28%	9,80%
Région Lorraine	4,71%	4,43%	5,40%	5,06%	5,91%	6,22%	5,93%	7,11%	7,42%	8,51%



Le présent recueil confirme le poids discriminant des pertes locatives (quittances non facturées plus quittances non encaissées) dans les marchés détendus : autour de 10% des loyers théoriques en moyenne ! En termes financiers, cela se traduit par un impact net négatif sur l'autofinancement net de 4 à 6% sur la moyenne des organismes.

Evolution : Pertes locatives totales	2004	2007	Evolution 2007/2004	2013	Evolution 2013/2007	Evolution 2013/2004
Auvergne	3,81%	3,55%	-6,88%	7,09%	99,84%	86,08%
Lorraine	4,71%	5,06%	7,50%	8,51%	68,32%	80,95%
Champagne Ardenne	4,79%	4,46%	-6,77%	8,65%	93,82%	80,69%
Franche Comte	7,75%	8,70%	12,30%	9,80%	12,64%	26,49%
Bourgogne	8,97%	9,00%	0,32%	12,41%	37,93%	38,37%
Périmètre	6,40%	6,57%	2,56%	9,67%	47,31%	51,07%

L'évolution de plus de 50% sur la période masque de fortes dispersions, plus de 80% pour les 3 régions les moins exposées à la vacance et aux pertes locatives, 26% seulement pour la Franche-Comté et 38% pour la Bourgogne, qui souffre cependant d'un taux de pertes de plus de 12%.

B - Quels sont les principaux facteurs explicatifs de la vacance ?

Il s'agit ici de dépasser le facteur tautologique d'explication de la vacance par la faiblesse de la demande de logements sur ces territoires – avec en général sur les 5 régions une vacance sur le parc locatif privé supérieure de 2% en moyenne. Nous distinguerons les facteurs intrinsèques et les facteurs « décisionnels » ou réglementaires.

Au titre des facteurs intrinsèques :

- La démographie atone, avec notamment des soldes migratoires négatifs sur Champagne-Ardenne, la Lorraine et la Franche-Comté ; et un solde naturel négatif pour l'Auvergne ;
- Des besoins en logements, mais qui sont limités ;
- La dégradation des situations économiques :
 - Une forte présence sur une partie de ces territoires de zones rurales désormais excentrées et d'anciens grands bassins industriels ;
 - Des pertes d'emplois salariés fortes sur les polarités intermédiaires ;
- Un parc historiquement ancien pas toujours adapté à l'évolution des ménages
- ...

Au titre des facteurs décisionnels ou réglementaires :

- Comme on vient de le souligner, l'inadéquation des politiques nationales du logement avec les situations locales ;
- Une forte verticalisation, à plusieurs niveaux, de l'organisation administrative, décisionnelle et institutionnelle : les injonctions contradictoires des différents niveaux issus de la décentralisation, la pression au sein des conseils d'administration des élus locaux qui à juste titre poussent les intérêts de leurs administrés, la diffusion de concepts trop généraux par le mouvement comme la qualité de services, qui a pu aboutir à une croissance des coûts de gestion ou à une offre inadaptée, des indicateurs de performance largement liés au volet quantitatif de la production en rapport avec les objectifs administratifs mais non réellement et concrètement connectés aux besoins de logement et aux risques potentiels d'éviction sur le parc ;
- L'absence de régulation sur les territoires les plus exposés à l'abondance d'offre ou à aux phénomènes de périurbanisation ;
- La concurrence non seulement avec le privé mais entre organismes locaux ou avec des organismes de compétence nationale ;
- Un encadrement réglementaire historique de la politique d'investissement qui a mis l'accent sur l'engagement individuel d'opération et qui a le plus souvent fait obstacle la mise en place de politiques d'investissement fondée sur des critères stratégiques (utilité sociale, consolidation de l'attractivité du parc, mix formalisé entre le risque, le rendement et la contrainte sociale et politique,...)

- Une mécanique d'engagement conçue autour de l'équilibre d'opération qui a eu de multiples effets pervers :
 - Faire croire que l'équilibre global est issu de la somme des équilibres individuels ;
 - Masquer les effets de péréquation au travers de la notion de fonds propres investis, non reconstitués depuis les années 90 ;
 - Surtout pratiquer le même type de raisonnement sur des projets de natures très différentes, conduisant à ne pas prendre en compte l'espérance attendue de récurrence des flux, alors que la question de la vacance est directement liée à la mauvaise prise en compte de la temporalité de l'investissement ;
- Des politiques d'incitation et d'aides qui ont rendu difficile la constitution d'un environnement économique stable pourtant indispensable à un métier de cycle aussi long que le logement social et à une capacité régulière d'investissement, hors les mécaniques funestes du stop and go : la volatilité des taux d'intérêt, même si aujourd'hui ils sont très intéressants, les avantages liés à des politiques d'investissement spécifiques qui peuvent être trompeurs dans la réelle capacité de certains organismes à répondre à l'incitation des politiques nationales,...
- Plus généralement, la divergence entre le temps de la politique et de la médiatisation et les contraintes du cycle long...
- Une prise en compte sans doute insuffisante du facteur prix dans la constitution de l'offre : loyers trop élevés au moins marginalement, dépendance par rapport au financement d'origine ; difficulté d'adaptation à l'évolution des demandeurs et à leur précarité
- Les effets assez contre-productifs du développement en PLS
- ...

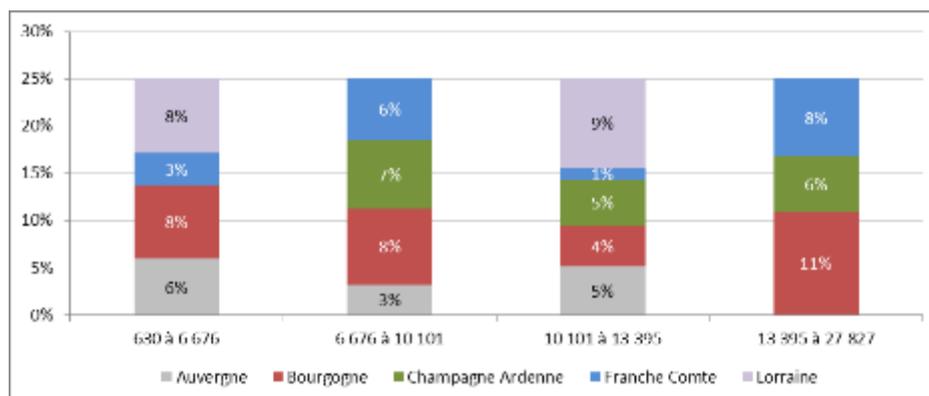
2 - LA SITUATION ECONOMIQUE ET FINANCIERE DES ORGANISMES

A l'issue de la phase de recueil, nous avons pu agréger les comptes de résultat et les bilans de 35 organismes des 5 régions. La compilation à laquelle nous avons procédé a permis de faire le point sur la capacité de ceux-ci à surmonter le poids de pertes locatives élevées et de simuler normativement les effets des actions patrimoniales envisageables. Nous évoquons ici la situation économique puis la structure financière du macroorganisme ainsi constitué, après avoir présenté la composition de l'échantillon.

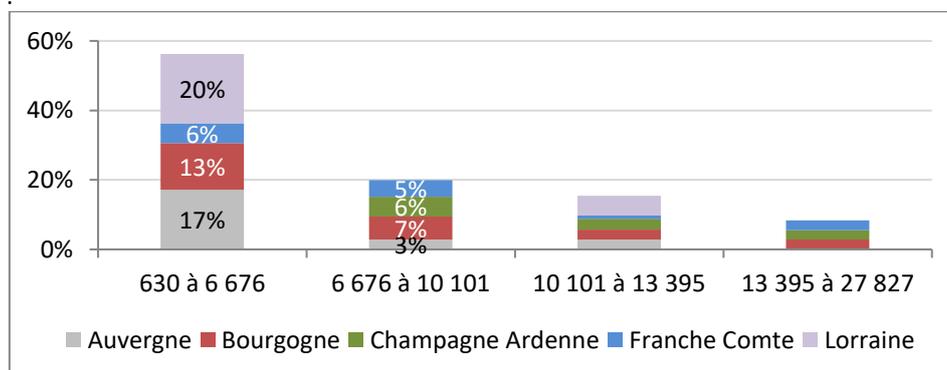
A - La composition de l'échantillon

L'échantillon est composé de 35 organismes totalisant 253 901 logements. 76% des organismes concernés portent 50% des logements, avec une médiane située à 10 101 logements et une moyenne de 7 254 logements. La répartition par région et par quartile est la suivante :

	Nombre de logements par quartile					Total
	Auvergne	Bourgogne	Champagne Ardenne	Franche Comte	Lorraine	
630 à 6 676	15 096	19 885	0	8 550	19 944	63 475
6 676 à 10 101	8 222	20 330	18 507	16 417	0	63 475
10 101 à 13 395	12 992	11 212	12 036	3 358	23 878	63 475
13 395 à 27 827	0	27 827	14 822	20 826	0	63 475
Total	36 310	79 254	45 365	49 150	43 822	253 901



L'appartenance des organismes aux différents quartiles traduit la prépondérance des organismes de petite taille (56%) :

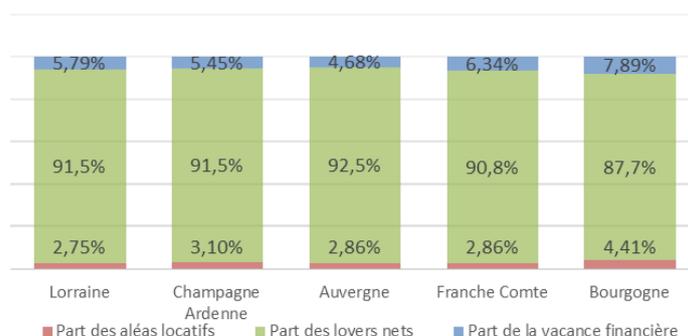


	Nombre d'organismes par quartile					Total
	Auvergne	Bourgogne	Champagne Ardenne	Franche Comte	Lorraine	
630 à 6 676	6,0	4,7	0,0	2,0	7,0	19,7
6 676 à 10 101	1,0	2,3	2,0	1,7	0,0	7,0
10 101 à 13 395	1,0	1,0	1,1	0,3	2,0	5,4
13 395 à 27 827	0,0	1,0	0,9	1,0	0,0	2,9
Total	8,0	9,0	4,0	5,0	9,0	35,0

B - La situation économique des organismes

L'élément déterminant des organismes de l'échantillon est le poids déjà évoqué des pertes locatives :

DES LOYERS THEORIQUES AUX LOYERS NETS



Du loyers théoriques aux loyers nets	Péri-mètre	Lorraine	Champagne Ardenne	Auvergne	Franche Comte	Bourgogne
Part de la vacance financière	6,24%	5,79%	5,45%	4,68%	6,34%	7,89%
Part des aléas locatifs	3,30%	2,75%	3,10%	2,86%	2,86%	4,41%
Part des loyers nets	90,5%	91,5%	91,5%	92,5%	90,8%	87,7%
Total pertes locatives	9,54%	8,55%	8,55%	7,54%	9,19%	12,29%

En 2013, le macroorganisme constatait une non-valeur de 9,5%, avec des disparités assez fortes 7.54% pour l'Auvergne et 12.29% pour la Bourgogne. Les pourcentages perdus sont impossibles à totalement récupérer, ce qui laisse mesurer l'incidence négative sur la capacité d'autofinancement et donc sur la capacité à investir.

D'autres disparités apparaissent également au niveau de la composition des produits locatifs, lorsqu'ils sont appréhendés en € par logement :

€/ logements	Péri-mètre	Lorraine	Champagne Ardenne	Auvergne	Franche Comte	Bourgogne
Loyers théoriques	4 906	4 981	4 614	5 851	5 366	4 312
Vacance financière	-306	-289	-251	-274	-340	-340
Aléas locatifs	-162	-137	-143	-167	-153	-190
Loyers nets	4 438	4 556	4 220	5 410	4 873	3 782
Autres produits	160	91	87	264	250	135
Total produits d'activités	4 597	4 647	4 307	5 674	5 122	3 917

Le loyer théorique moyen sur le périmètre est assez classique, 4 906 €/logt. Du tarif le plus élevé (Auvergne) au tarif le plus bas (Bourgogne), l'écart est de 1 539 euros, soit 31% du tarif moyen. Les explications possibles sont multiples : l'ancienneté relative du parc, la part du parc non réhabilité, la typologie moyenne des logements, le différentiel par rapport aux loyers plafond (important en Bourgogne par exemple), le poids respectif des PLUS, PLAI et surtout PLS dans la composition du parc.

La combinaison des facteurs accentue les divergences ; l'écart maximal sur les produits nets d'activité (loyers nets + autres produits) atteint 1 757 €/logt, soit 38 % du produit net moyen. Ces écarts permettent de prendre la mesure des obstacles à surmonter sur les territoires les plus touchés par la surproduction et la paupérisation des publics.

Pour autant, les structures d'exploitation sont maîtrisées :

Pour 100 € de produits nets	Périmètre	Lorraine	Champagne Ardenne	Auvergne	Franche Comte	Bourgogne
Produits nets d'activités	100	100	100	100	100	100
Achats, services, impôts induits	-26,0	-26,1	-26,0	-24,9	-24,9	-27,5
Marge d'activités	74,0	73,9	74,0	75,1	75,1	72,5
Capacité de production	-23,4	-22,7	-22,3	-23,8	-23,6	-24,2
EBE	50,6	51,1	51,7	51,3	51,5	48,3
Résultat financier	-16,1	-14,4	-18,0	-17,3	-17,8	-13,9
CAF	37,4	40,3	38,6	35,7	38,1	35,5

Les dépenses induites par l'exploitation locative (consommations et sous-traitance, maintenance, taxes foncières, assurances,...) sont contraintes et leur poids relatif est d'autant plus élevé que les pertes locatives et assimilées le sont également. L'écart est moins significatif pour la capacité de production (les achats, services, impôts généraux et les charges de personnel), ce qui illustre la mise sous tension des organisations dans ces territoires.

Dès lors, le taux d'EBE n'est pas très éloigné des moyennes nationales, autour de 50%, ce qui en soi est une performance, même si, rapporté en euro par logement, le disponible en valeur est plus faible et traduit l'impact locatif, caractéristique des territoires détendus.

La capacité d'autofinancement représente 37,4% des produits nets, dans un intervalle de 35,5% à 40,3%, ce qui laisse supposer un autofinancement net voisin de 7% (nous ne disposons pas des remboursements d'emprunts de 2013), limité certes, mais performant compte tenu des contraintes mentionnées. Cette approche est utilement complétée par la formation du résultat net :

COMPTE DE RESULTAT	Périmètre	Lorraine	Champagne Ardenne	Auvergne	Franche Comte	Bourgogne
Loyers théoriques	106,7	107,2	107,1	103,1	104,8	110,1
Produits nets d'activités	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
EBE	50,6	51,1	51,7	51,3	51,5	48,3
CAF	37,4	40,3	38,6	35,7	38,1	35,5
% des produits nets	37,4%	40,3%	38,6%	35,7%	38,1%	35,5%
Prix des ventes	5,9	4,0	9,2	6,1	5,8	4,8
VNC des immobilisations cédées	-6,1	-4,2	-6,6	-5,8	-6,2	-7,1
Plus ou moins value de cessions	-0,2	-0,2	2,7	0,3	-0,4	-2,3
Dotations aux amortissements des immos	-28,1	-30,7	-27,7	-30,1	-27,8	-25,5
Reprises de subventions	3,4	3,6	2,4	4,5	2,5	3,9
Dotations nettes PGE	-0,7	-0,7	-0,2	-1,8	0,1	-1,1
Autres dotations nettes	-2,9	-3,0	-3,4	-3,0	-2,7	-2,8
Charges calculées	-28,3	-30,7	-28,9	-30,3	-27,9	-25,5
Résultat	8,9	9,3	12,4	5,7	9,9	7,7

Selon l'ampleur des ventes de patrimoine et symétriquement des démolitions, les plus ou moins-values de cessions varient entre 2,7% et -2,3% des produits nets. Un même écart de 5 points sépare les régions sur les charges calculées, mais de manière favorable pour la Champagne-Ardenne, la Franche-Comté et la Bourgogne.

Ce point est documenté par une autre vue consistant à regrouper dans un agrégat appelé « coût de la disposition immobilière » les charges induites par les immeubles exploités (intérêts des emprunts, dotations nettes aux amortissements, dotations PGE, Gros entretien, Assurances, Taxes foncières...) et à aménager le compte de résultat par nature opérationnelle de charges :

€/ logements	Périmètre	Lorraine	Champagne Ardenne	Auvergne	Franche Comte	Bourgogne
Total produits d'activités	4 597	4 647	4 307	5 674	5 122	3 917
Coût de la disposition immobilière	-2 841	-2 869	-2 758	-3 664	-3 149	-2 304
Autres achats et services induits	-235	-288	-175	-271	-277	-198
Capacité de production	-1 076	-1 057	-960	-1 349	-1 208	-947
Autres financiers, except, IS	98	227	379	251	240	30
Autres charges calculées	-135	-137	-146	-168	-138	-109
Résultat	408	523	648	472	591	388

Sur environ 4 600 €/logt de produits nets, près de 62% sont dévolus à la disposition immobilière, soit 2841 €/Logt. Les écarts sont importants et obéissent en partie aux mêmes causes que les loyers : l'ancienneté relative du parc, la part du parc non réhabilité, la typologie moyenne des logements, auxquelles il faut ajouter des politiques de maintenance sous tension.

Ces différents éléments permettent de formuler un certain nombre de conclusions :

- Les pertes locatives constituent dans ces territoires un phénomène discriminant, avec des amplitudes variées selon les régions et des disparités encore plus marquées selon les organismes et les différents pays.
- La relative concentration du parc dans les zones à forte activité économique est un facteur fort de limitation des effets de détente des marchés locaux de l'habitat ; a contrario, l'absence de pôle économique régional vraiment prépondérant ou/et la dispersion du parc sont des facteurs aggravants. Ceci milite pour des stratégies d'investissement globales, non atomisées et connectées avec les situations des marchés locaux.
- Les organismes dans leur majorité se sont fortement adaptées à la contrainte exercée par la surproduction et par la paupérisation des publics, puisqu'ils ont maintenu une structure d'exploitation qu'on peut sans peine qualifier d'équilibrée. L'effort est d'autant plus significatif que la détente des marchés ne s'accompagne pas, au contraire, d'une baisse des coûts de revient des investissements (les entreprises du bâtiment déserte certaines zones, la concurrence fait défaut et l'adaptation des professionnels aux évolutions réglementaires y est plus lente) ce qui induit un rapport très défavorable entre les investissements et leurs revenus.
- Plus les pertes locatives sont élevées et plus les capacités contributives des locataires baissent, plus cette adaptation risque d'avoir des effets en chaîne sur l'attractivité du patrimoine. L'enchaînement des facteurs défavorables, les externalités négatives subies ne peuvent plus être supportés par les seuls organismes de ces régions.
- Autrement dit, les organismes ont dans leur majorité réussi à préserver leurs capacités d'action, mais celles-ci ne suffiront pas vraisemblablement à couvrir tous les besoins requis par l'adaptation de leur parc.

C - La structure financière

Le bilan est présenté dans les lignes qui suivent de manière analogique avec le modèle d'opération puis en pourcentage des besoins.

Le premier permet de mettre en parallèle le bilan et les investissements et de les rapporter le cas échéant avec les revenus bruts et nets du compte de résultat ; le second met en lumière le volume des besoins et la structure de financement.

BILAN	Périmètre	Nombre de logements en service				
		Lorraine	Champagne Ardenne	Auvergne	Franche Comte	Bourgogne
Immobilisations locatives	-37 910,7	-39 688,7	-35 382,1	-50 807,6	-43 173,0	-29 202,9
Subventions d'investissements	4 397,1	4 101,0	3 228,0	6 733,1	4 159,7	4 307,0
Net à financer locatif	-33 513,6	-35 587,7	-32 154,0	-44 074,5	-39 013,3	-24 895,8
Solde des emprunts	30 136,3	28 861,6	29 848,1	41 454,3	35 607,6	22 427,8
Intérêts compensateurs	155,3	194,9	158,6	203,0	81,5	155,5
Trésorerie investie locative	-3 221,9	-6 531,2	-2 147,3	-2 417,2	-3 324,2	-2 312,5

Le net à financer représente le coût net d'investissement pour un organisme ; au bilan, déduction faite des amortissements et des subventions rapportées au résultat, il mesure ce qui reste à financer des investissements passés. Le montant moyen du périmètre est assez convergent avec ce que l'on observe en général, 34 k€, avec, comme pour les loyers, une très forte dispersion (19 k€ entre le minimum et le maximum, soit 57% du montant moyen du périmètre). Elle confirme les causes envisagées plus haut, notamment l'ancienneté du parc, la part non réhabilitée et le poids des PLS.

	Périmètre	Lorraine	Champagne Ardenne	Auvergne	Franche Comte	Bourgogne
Net à financer locatif	-33 513,6	-35 587,7	-32 154,0	-44 074,5	-39 013,3	-24 895,8
Loyers théoriques	4 905,6	4 981,4	4 614,3	5 851,0	5 366,1	4 311,8
Net à financer en années de loyer théorique	6,8	7,1	7,0	7,5	7,3	5,8
Rendement brut associé	14,6%	14,0%	14,4%	13,3%	13,8%	17,3%
Loyers quittancés	4 599,7	4 692,8	4 362,8	5 577,1	5 026,1	3 971,6
Net à financer en années de loyer quittancé	7,3	7,6	7,4	7,9	7,8	6,3
Rendement brut associé	13,7%	13,2%	13,6%	12,7%	12,9%	16,0%

Sur le périmètre, le net à financer correspond à 6,8 ans de loyers théoriques et 7,3 ans de loyers quittancés, qui correspondent à des rendements respectivement de 14,6% et 13,7%, très proches des moyennes nationales. La Bourgogne diverge avec un net à financer peu élevé ce qui lui ouvre *a contrario* un rendement plus élevé et donc un effet de levier plus avantageux entre le parc existant et les investissements.

L'endettement correspond à 90% en moyenne du net à financier, ce qui est plutôt élevé et qui garantit une trésorerie investie locative moyenne de 3 222 €/logt, relativement peu élevée. La Lorraine a une trésorerie investie plus élevée du fait surtout d'un taux d'endettement par rapport au net à financer locatif de seulement 81%. L'Auvergne, à l'inverse, a une trésorerie investie peu élevée grâce à un taux d'endettement de 94%.

BILAN	Périmètre	Nombre de logements en service				
		Lorraine	Champagne Ardenne	Auvergne	Franche Comte	Bourgogne
Immobilisations locatives	-37 910,7	-39 688,7	-35 382,1	-50 807,6	-43 173,0	-29 202,9
Subventions d'investissements	4 397,1	4 101,0	3 228,0	6 733,1	4 159,7	4 307,0
Net a financer locatif	-33 513,6	-35 587,7	-32 154,0	-44 074,5	-39 013,3	-24 895,8
Trésorerie investie locative	-3 221,9	-6 531,2	-2 147,3	-2 417,2	-3 324,2	-2 312,5
Trésorerie investie totale	-4 837,1	-7 537,9	-3 534,2	-4 492,0	-4 726,2	-4 316,2
Ressources propres	7 242,0	9 134,4	7 043,9	7 394,9	7 697,2	5 956,6
Potentiel financier	2 404,9	1 596,5	3 509,7	2 902,9	2 971,0	1 640,3
Autres ressources	1 181,3	1 070,5	1 170,4	1 642,8	1 094,6	1 091,1
Fonds de roulement	3 586,2	2 667,1	4 680,1	4 545,7	4 065,7	2 731,4
BFR	-464,4	377,2	-1 046,1	-1 168,4	-259,3	-401,3
Trésorerie	3 121,9	3 044,2	3 634,0	3 377,4	3 806,4	2 330,1

Dans les comptes sociaux, le potentiel financier est plus élevé que d'habitude (2 410 €/Logt) avec des performances significatives de l'Auvergne, de la Franche-Comté et surtout de la Champagne-Ardenne, alors que la Bourgogne est aux niveaux usuels. Mais il faut surtout souligner que les ressources propres s'élèvent à 7 242 €/logt, soit 21.6%, légèrement au-dessus des taux habituels. Ceci traduit une structure financière et des capacités d'actions préservées. En conséquence, le fonds de roulement et la trésorerie des comptes sociaux sont également favorables.

Mais les comparaisons ne sont pas raison, ici parce que les politiques d'endettement varient fortement les organismes, en fonction des politiques d'optimisation de la dette. C'est pourquoi nous avons l'habitude de retraiter le bilan en limitant le bilan à 6 mois de loyers quittancés et de modifier l'endettement en conséquence³.

BILAN	Périmètre	Nombre de logements en service				
		Lorraine	Champagne Ardenne	Auvergne	Franche Comte	Bourgogne
Net a financer locatif	-33 513,6	-35 587,7	-32 154,0	-44 074,5	-39 013,3	-24 895,8
Solde des emprunts	29 314,3	28 163,7	28 395,5	40 865,5	34 314,3	22 083,6
Intérêts compensateurs	155,3	194,9	158,6	203,0	81,5	155,5
Trésorerie investie locative	-4 043,9	-7 229,0	-3 599,9	-3 006,0	-4 617,5	-2 656,8
Autres immobilisations nettes	-1 615,1	-1 006,7	-1 386,9	-2 074,7	-1 402,0	-2 003,7
Trésorerie investie totale	-5 659,0	-8 235,7	-4 986,8	-5 080,8	-6 019,5	-4 660,5
Ressources propres	7 242,0	9 134,4	7 043,9	7 394,9	7 697,2	5 956,6
Potentiel financier	1 582,9	898,7	2 057,1	2 314,1	1 677,7	1 296,0
Autres ressources	1 181,3	1 070,5	1 170,4	1 642,8	1 094,6	1 091,1
Fonds de roulement	2 764,2	1 969,2	3 227,5	3 956,9	2 772,4	2 387,1
BFR	-464,4	377,2	-1 046,1	-1 168,4	-259,3	-401,3
Trésorerie normative (6 mois de quittancés)	2 299,9	2 346,4	2 181,4	2 788,6	2 513,1	1 985,8
Emprunts normatifs	822,0	697,8	1 452,5	588,8	1 293,3	344,3

Les résultats sont très encourageants : si le potentiel financier baisse de 2,4 k€/Logt à 1,6k€/Logt, il demeure à des niveaux tout à fait normaux. Ceci confirme donc la structure préservée de ces organismes, qui malgré des difficultés variées ont réussi à maintenir à niveau tant leur structure d'exploitation que leur structure financière.

³ Le potentiel financier, le fonds de roulement, la trésorerie dépendent de deux facteurs essentiels, la structure financière intrinsèque (expression notamment des ressources propres) et de la politique de financement : quand mon endettement croît, les trois agrégats croissent du même montant.

3 - LES CONDITIONS FINANCIERES DE LA NECESSAIRE ADAPTATION DU PARC

A partir de la situation prévalant fin 2013, nous avons simulé les effets de l'évolution du parc existant au fil de l'eau et des actions patrimoniales déclarées par les organismes⁴. L'objectif était de mesurer les impacts économiques et financiers de ces actions sur les comptes des organismes en tenant compte des hypothèses de financement attendus par ceux-ci.

Sur le fil de l'eau, les principales hypothèses sont les suivantes :

- A défaut d'actions sur le parc, nous avons pris en compte une vacance financière annuelle additionnelle de 0,15%, soit un supplément de vacance de 1,1% sur 7 ans ; les pertes sur charges et les impayés augmentent parallèlement de 0,5% par an.
- Le parc est présumé être entretenu de manière normative, sur la base de 400 euros en exploitation et 540 euros en renouvellement de composants par logement et par an. L'hypothèse de gros entretien équivaut au montant moyen observé en 2013. Le renouvellement correspond à 90% du montant normé de 600 euros par logement, les 90% renvoyant au pourcentage de renouvellement par rapport au composant d'origine (effet prix et effet volume)
- Les variables économiques évoluent en fonction de l'inflation, qui varie de 0,9% en 2014 et 0,75% en 2015 à 1,69% en 2020.

Indexation	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
Inflation		0,90%	0,75%	0,94%	1,13%	1,31%	1,50%	1,69%	1,88%	2,06%	2,25%	
Loyers	0,00%	Inflation	0,90%	0,75%	0,94%	1,13%	1,31%	1,50%	1,69%	1,88%	2,06%	2,25%
Travaux	0,50%	Inflation	1,40%	1,25%	1,44%	1,63%	1,81%	2,00%	2,19%	2,38%	2,56%	2,75%
Charges	0,25%	Inflation	1,15%	1,00%	1,19%	1,38%	1,56%	1,75%	1,94%	2,13%	2,31%	2,50%
TFPB	1,25%	Inflation	2,15%	2,00%	2,19%	2,38%	2,56%	2,75%	2,94%	3,13%	3,31%	3,50%
Frais de personnel	0,75%	Inflation	1,65%	1,50%	1,69%	1,88%	2,06%	2,25%	2,44%	2,63%	2,81%	3,00%

- Le taux moyen de Livret A a été simulé à 1,15% en 2014 et 1% en 2015, puis évolue parallèlement à l'inflation.

Livret A	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
Taux du livret A	2,50%	1,50%	1,15%	1,00%	1,19%	1,38%	1,56%	1,75%	1,94%	2,13%	2,31%	2,50%
Variation			-0,35%	-0,15%	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%
Variation cumulée			-0,35%	-0,50%	-0,31%	-0,13%	0,06%	0,25%	0,44%	0,63%	0,81%	1,00%

Trésorerie	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023		
Placement	0,25%	livret A	1,40%	1,25%	1,44%	1,63%	1,81%	2,00%	2,19%	2,38%	2,56%	2,75%
Refinancement	0,50%	livret A	1,65%	1,50%	1,69%	1,88%	2,06%	2,25%	2,44%	2,63%	2,81%	3,00%

- Les éléments prospectifs sur l'existant (dotations aux amortissements, reprises de subventions, intérêts et remboursements des emprunts ont été renseignés par les organismes.
- Le dénouement des opérations en cours, compte tenu du manque d'informations, a été estimé sur la base des volumes et prix des OS prévus sur 2014 et 2015. Cela correspond à 1523 logements développés en habitats familial et spécifique et à 4923 réhabilités.

⁴ Lorsque c'était le cas, et amendées par nos soins si l'information faisait défaut ou si elle était incomplète.

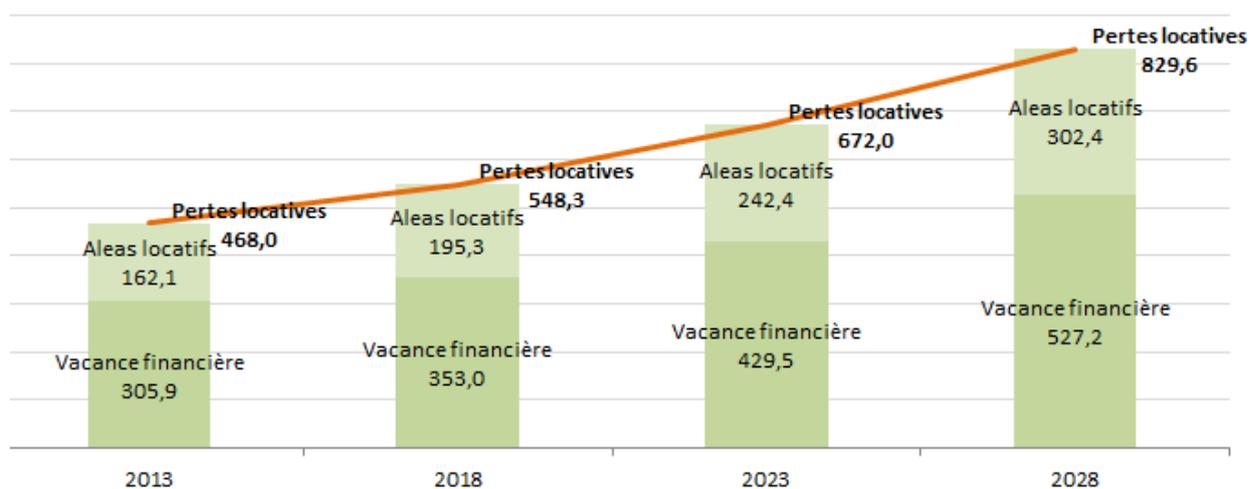
Sur les actions, les principales hypothèses figurent ci-après :

- Compte tenu des éléments recueillis, nous avons linéarisé les réhabilitations sur un rythme correspondant à un taux d'effort de 2,5%, soit 44432 logements en date d'OS sur 2014-2020 et 17,5% du parc existant de 253901 logements. Ce taux est prolongé au-delà. La réhabilitation est **composite** (Énergétique, restructuration, confort) et le montant unitaire moyen s'élève à 26 k€. Les taux de subvention sont issues des déclarations des organismes et s'élèvent à 13% du coût de revient ; ce niveau élevé est lié au poids des réhabilitations énergétiques. Le rendement brut de la réhabilitation est présumé autour de 2%, compte-tenu des économies attendues de vacance financière.
- Le recueil indiquait 7558 logements à démolir sur 2014-2020 soit un peu moins de 3% du parc à l'ouverture. Le coût unitaire global moyen de la réhabilitation a été estimée à 17 k€ ; sans doute est-ce un peu bas compte tenu des dépenses induites par la présence d'amiante.
- A ces démolitions s'ajoutaient 4298 arrêts d'exploitation, soit 1,7% du parc à l'ouverture, pour un coût unitaire moyen de près de 7 k€. Au total, démolitions et arrêts d'exploitation avoisinent en volume près de 5% du parc.
- Les hypothèses de développement ont été estimées à partir des points morts calculés par Codra, soit un besoin de 17800 logements par an sur le périmètre dont 15% en HLM, c'est-à-dire 2670 logements par an. On peut estimer à 55% le taux de couverture du parc HLM de notre périmètre par l'échantillon du recueil, ce qui donne un effort annuel de 1470 logements et un taux d'effort de 0,58 % arrondis à 0,6%. Pour l'habitat spécifique, du fait de la problématique vieillesse et des stratégies envisagées, un taux de 0,15% par an a été retenu, soit 380 logements par an sur le périmètre. Pour l'habitat familial, l'investissement moyen a été déclaré en moyenne pour 1900 euros par m², avec de fortes différences selon les régions et selon la zone 2 ou 3. En zone 2, le rendement brut sur le net à financer est inférieur à 4%, conformément à ce que l'on constate par ailleurs ; en zone 3, il est légèrement plus élevé.
- Une politique minimale de ventes a été envisagée avec un taux d'effort de moins de 0,2%.

A - Les projections au fil de l'eau

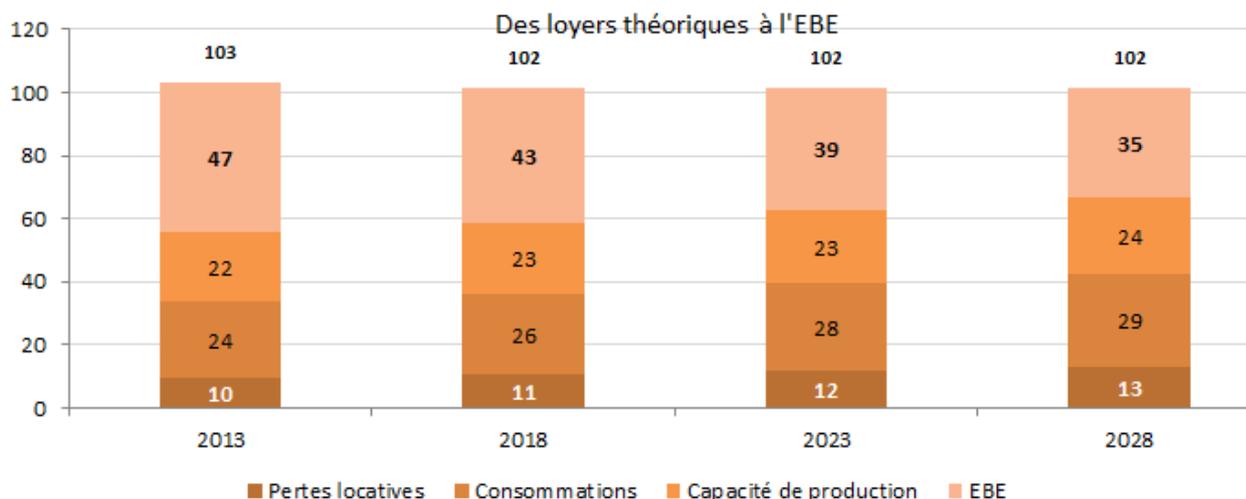
Examinons les résultats sur le fil de l'eau, celui-ci conjugué avec la réhabilitation ou la démolition / arrêt ou le développement, avant de présenter l'impact global.

L'existant des territoires détendus sans actions patrimoniales, c'est une détérioration prolongée de la vacance qui passe de 306 euros/logt à 520 euros/logt en 2028. Le taux de pertes locatives passe de 9,5% à 13,1%, ce qui est encore optimiste selon nous. Le graphique présente ces données en pourcentage des loyers théoriques :

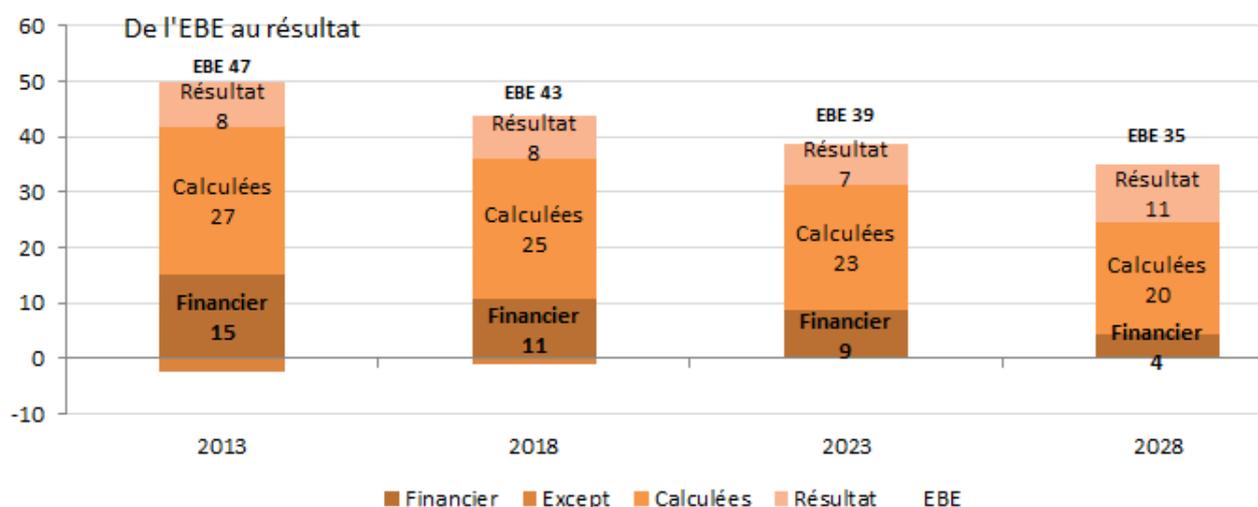


Ce graphique montre, s'il en était besoin que le retour mécanique à l'équilibre n'est pas envisageable sur ce type de territoires.

Il contribue à expliquer l'évolution contrainte de l'EBE (en % des produits théoriques).



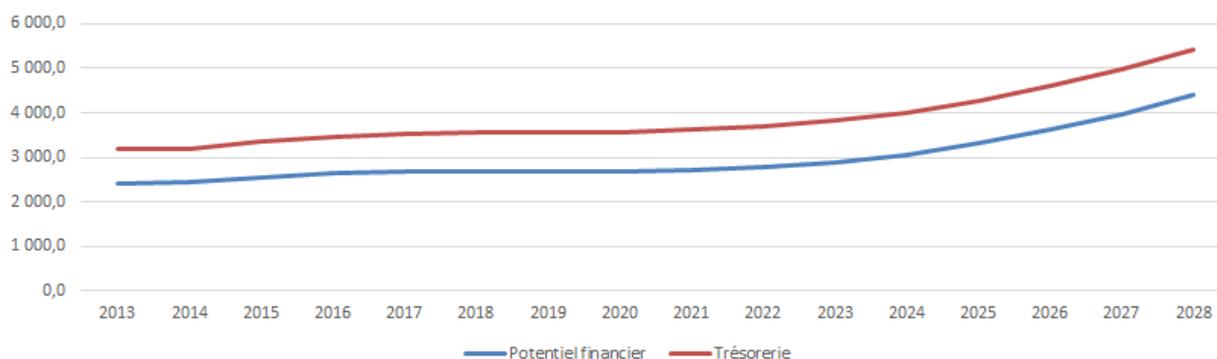
Ici, les valeurs sont exprimées en pourcentage des produits théoriques (loyers théoriques plus les autres produits d'exploitation). Dans le périmètre, l'érosion du taux d'EBE est accélérée puisque le taux passe de 47 à 35 en 2028 ! C'est l'effet de la vacance croissante et des effets ciseaux (les charges croissent plus vite que les loyers).



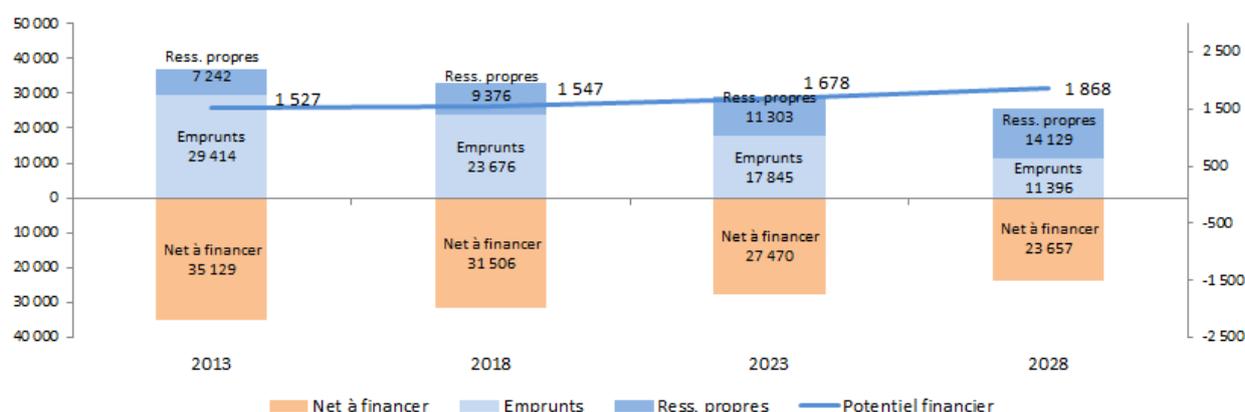
Le résultat ne profite du remboursement des emprunts et de l'amortissement des immeubles que très lentement et de manière limitée (11 contre 8), du fait de l'érosion massive du taux d'EBE. Ceci illustre la capacité « encadrée » d'action des organismes dans ces territoires.

Ceci rejaillit mécaniquement sur la structure financière qui n'est pas suffisamment réabondée par l'autofinancement.

Evolution du potentiel financier et de la trésorerie



Ici, le potentiel financier social et la trésorerie sont exprimés en euro/logt. Du fait de la faiblesse des résultats et de la trésorerie investie dans les renouvellements de composants, les deux agrégats se stabilisent avant de progresser à partir de 2022. Les pertes locatives requièrent un soutien pour que l'adaptation du parc soit soutenable sur le long terme.



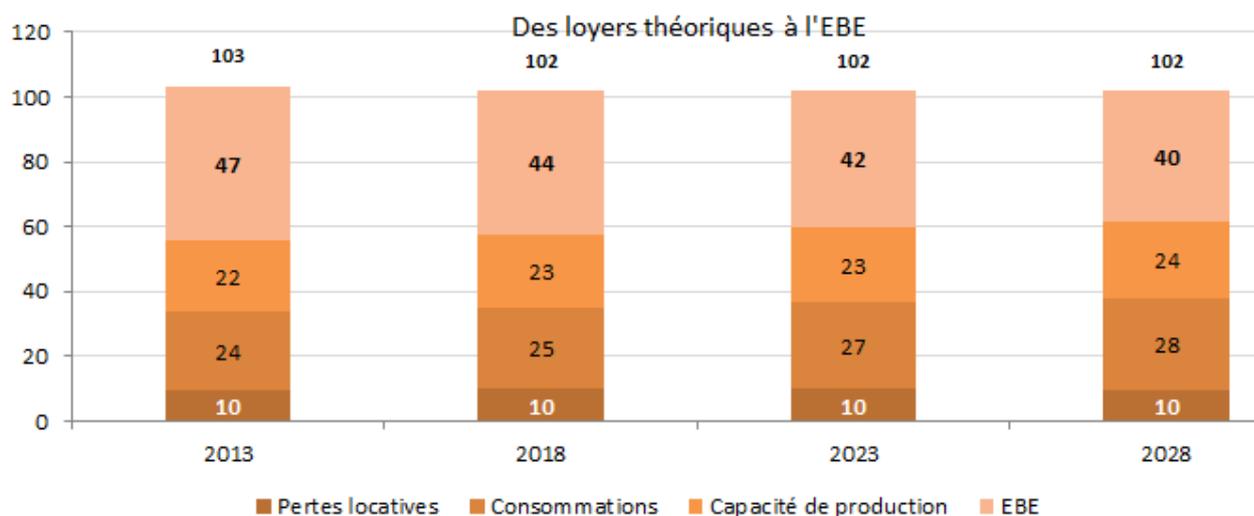
Afin de valider cette assertion, comme précédemment, la trésorerie a été normée sur la base de 6 mois de loyers, la correction impactant dans le même sens les emprunts. On mesure la contraction du bilan à l'exception des ressources propres qui doublent presque : ici se traduit la capacité d'intervention réelle des organismes ; le potentiel financier normé progresse faiblement, car les emprunts sont remboursés plus vite que ne diminue le net à financer, impacté par le renouvellement.

B - L'impact sur l'existant de la réhabilitation

Compte tenu d'un rendement brut faible, les réhabilitations pèsent fortement sur le résultat et la trésorerie de l'existant ; après 15 ans :

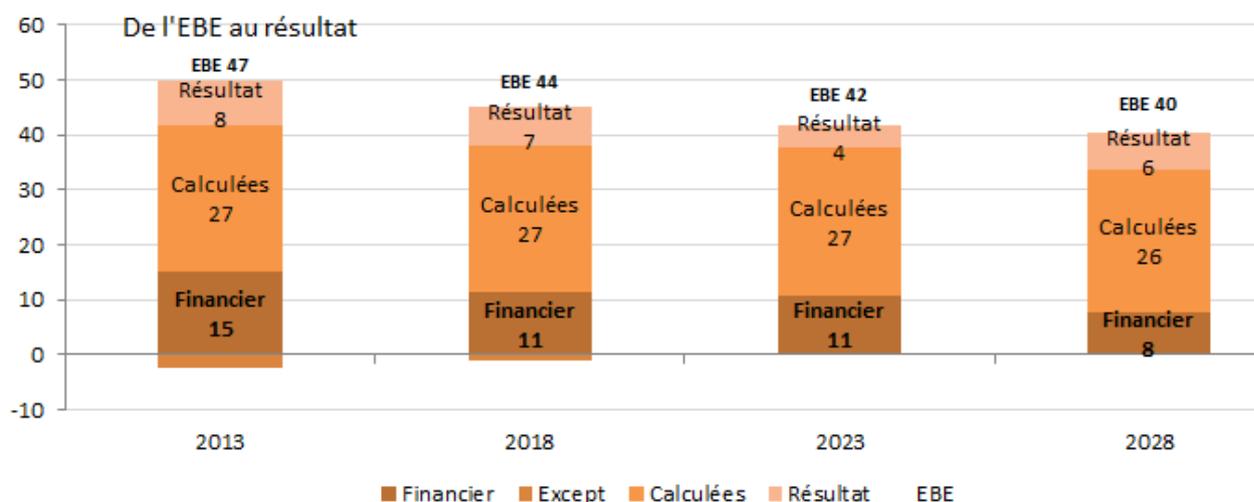
- L'investissement s'élève à 2749 millions d'euros, contre 353 millions de subventions ;
- Compte tenu des emprunts, la trésorerie investie atteint 424 millions ;
- Les pertes cumulées s'élèvent déjà, après 15 ans, à 442 millions, qui manifestent la perte de valeur de l'investissement de réhabilitation ;
- La trésorerie se dégrade de 703 millions.

Combinées avec l'existant, l'impact est le suivant :

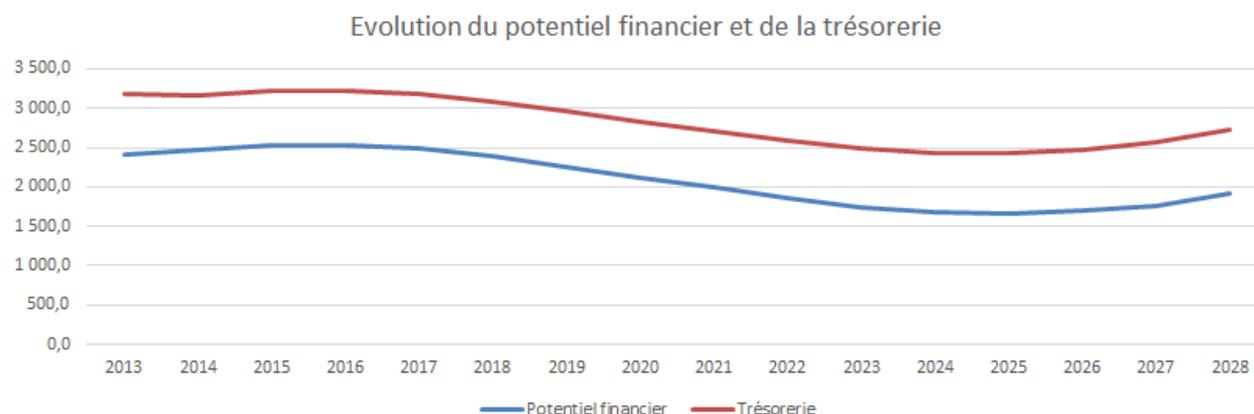


L'EBE se dégrade moins vite, de 5 points, du fait de la diminution attendue de la vacance et d'une maintenance réduite.

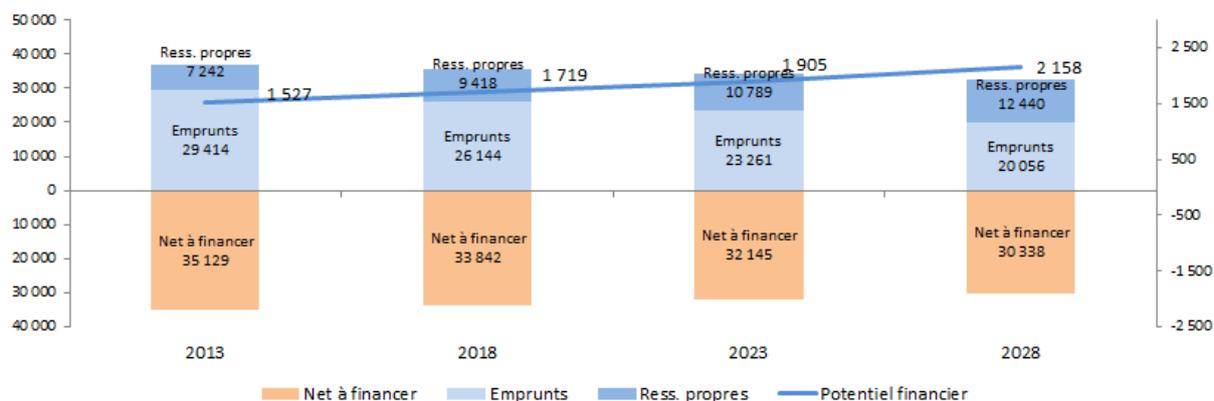
Le résultat se détériore de 10 points, malgré l'amélioration de l'EBE, à cause de l'augmentation du coût du capital investi (intérêts des emprunts et charges calculées).



Le potentiel financier et la trésorerie en sont évidemment affectés, ici exprimés en euro/logt :



En trésorerie normée, l'effet est moins sensible du fait du désendettement très important constaté dans l'existant :



En conclusion, la part « réhabilitation » de l'adaptation du parc est soutenable mais pèse sur la structure financière du fait du faible rendement et du taux d'effort élevé (2.5%).

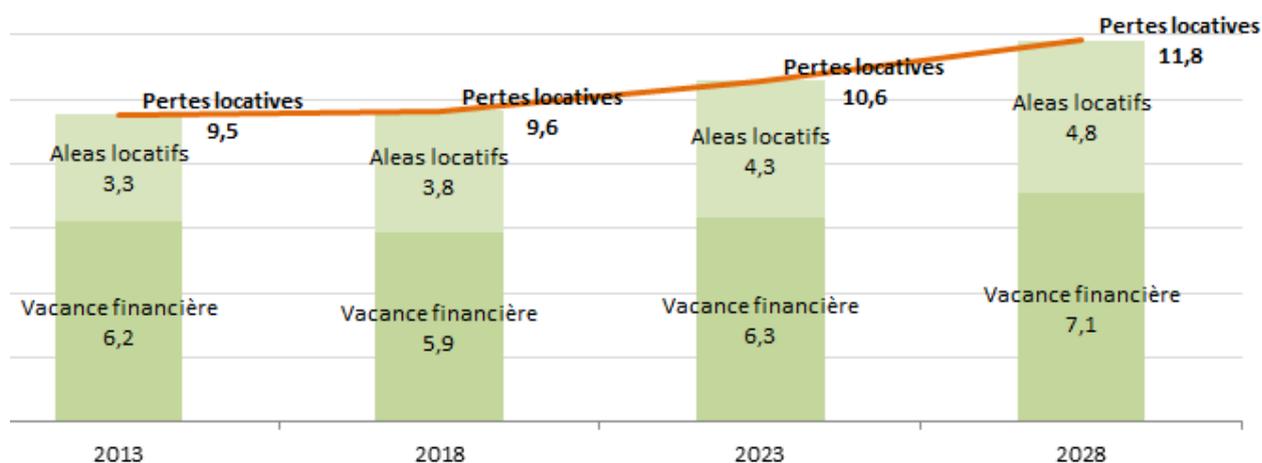
C - L'impact des démolitions et des arrêts d'exploitation

Nous utiliserons le terme de « démolitions » pour désigner les démolitions *stricto sensu* et les arrêts d'exploitation.

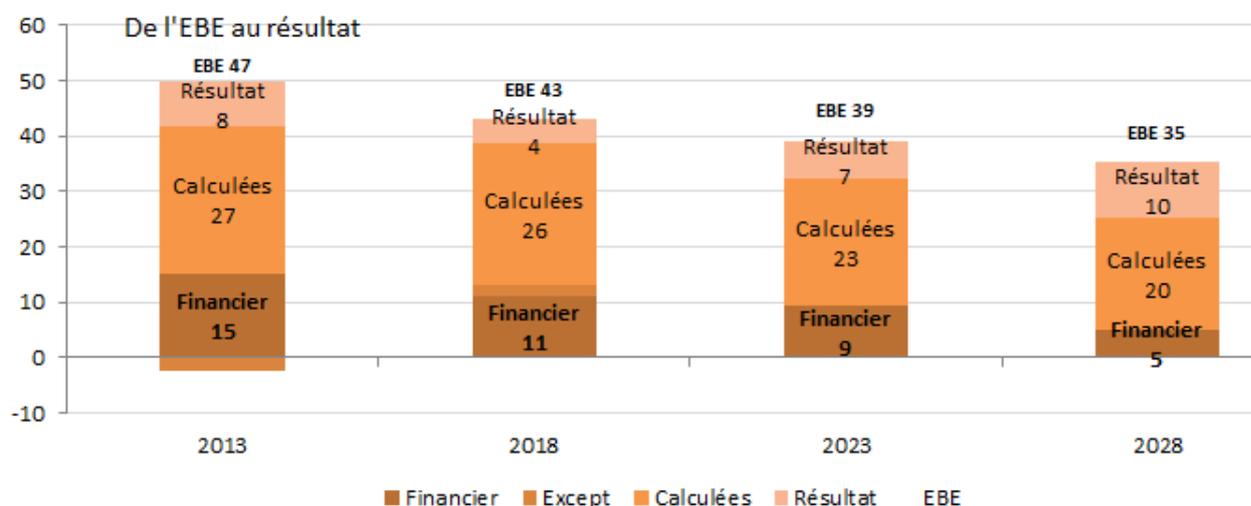
- Les démolitions, du fait du coût technique et social, consomment sur la période 168 millions ;
- Les pertes d'autofinancement s'élèvent à 147 millions, ce qui conduit à une perte de trésorerie de 314 millions ;
- Les pertes cumulées atteignent 364 millions, diminuées des 50 millions de sorties d'actif.

L'impact est moins élevé que celui des réhabilitations, mais pour un taux d'effort bien moindre, 5%. Après 15 ans, cela équivaut à une perte de valeur voisine de 30 k€ par logement démoli ou arrêté.

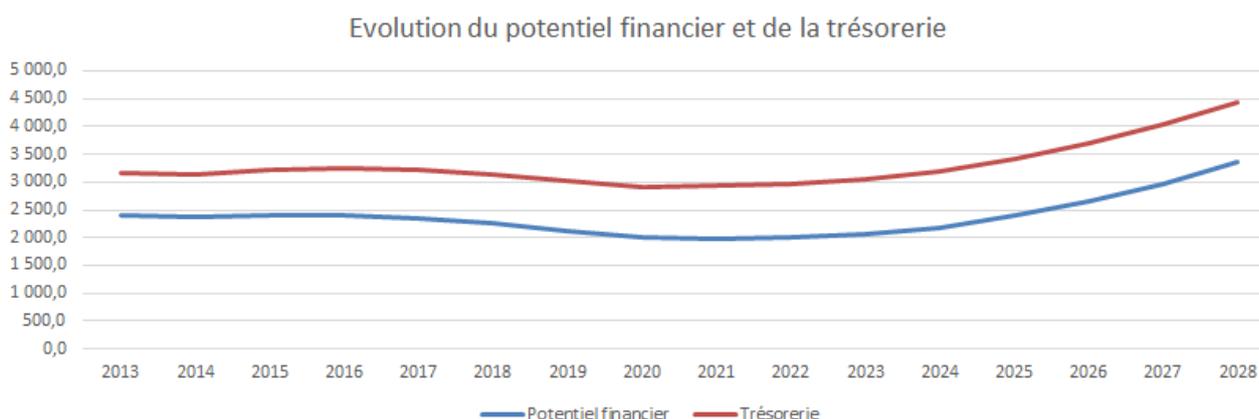
Les démolitions ont un impact évident sur la vacance, mesuré ici à 1,3 points de loyers théoriques :



Les démolitions n'impactent pas l'EBE et ont une incidence limitée sur la structure d'exploitation du fait du taux d'effort (5%) et de l'absence d'investissements et de financements additionnels :



Compte tenu des éléments qui précèdent, la structure financière est impactée mais de manière proportionnelle au taux d'effort : les ressources propres sont diminuées de 775 euros par logement.



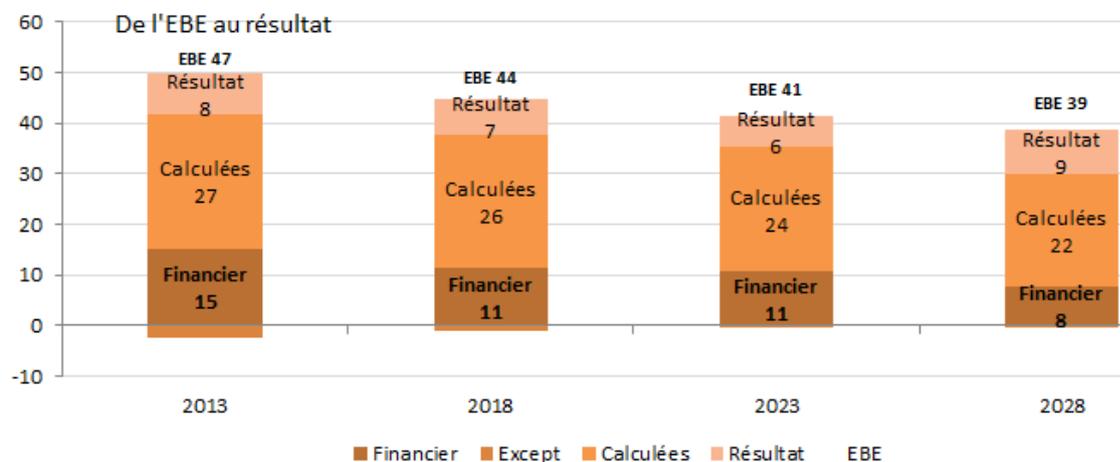
La trésorerie perd 1000 euros environ au logement et le potentiel financier 1050.

D - L'impact du développement et des ventes associées

Le développement concerne l'habitat familial et l'habitat spécifique ; les ventes sont très limitées en volume, associées à l'effort de développement et d'un taux d'effort de seulement 0,2%.

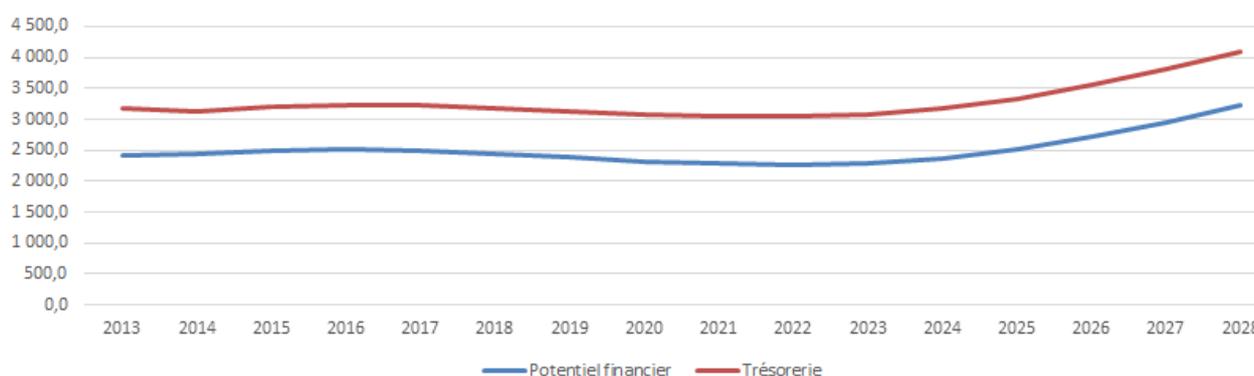
- L'investissement constitue une dépense élevée, malgré un taux d'effort de 0,75% : 3318 millions d'euros, subventionné à hauteur de 422 millions ;
- La trésorerie investie, après emprunts, s'élève à 384 millions, financés par la trésorerie des ventes pour 49 millions, soit un impact net de 335 millions ;
- L'autofinancement net cumulé tangente les 90 millions, ce qui rend à une baisse de 247 millions de la trésorerie.
- Dans le même temps, les pertes cumulées avoisinaient les 135 millions, ce qui montre à nouveau une perte de valeur (les fonds propres investis ne sont pas récupérés).

Le développement a un impact économique et financier négatif, bien que moindre, sur la structure économique et financière. Mais c'est un effort de renouvellement nécessaire si la décision d'investissement est suffisamment instruite pour éviter le piège de la non-récurrence des revenus.



Le développement et partiellement les ventes renouvellent la structure d'exploitation avec un accroissement de l'EBE, qui gagne 5 points, et une baisse limitée du résultat qui perd 1 point.

Evolution du potentiel financier et de la trésorerie

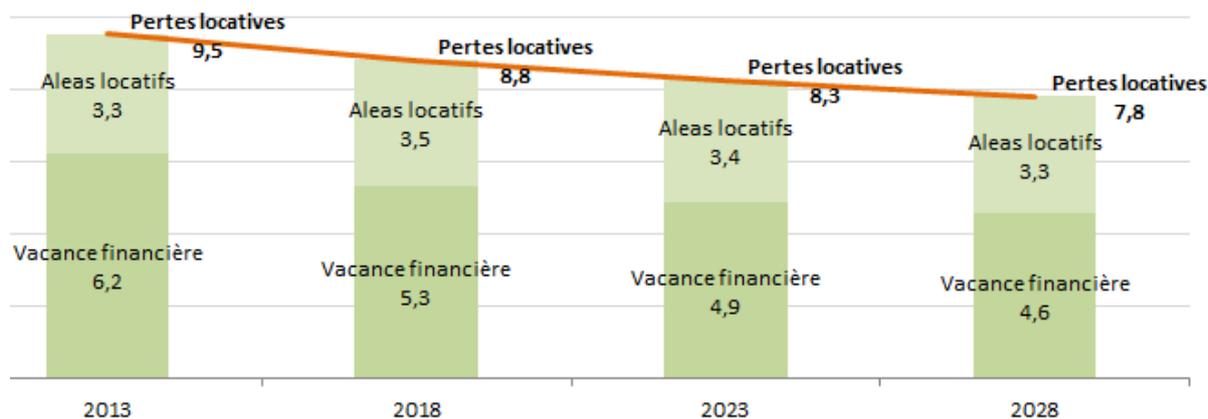


Le développement et les ventes impactent également le potentiel financier et la trésorerie, exprimés en euro/logt, 1270 euros pour le premier et 1340 pour la seconde.

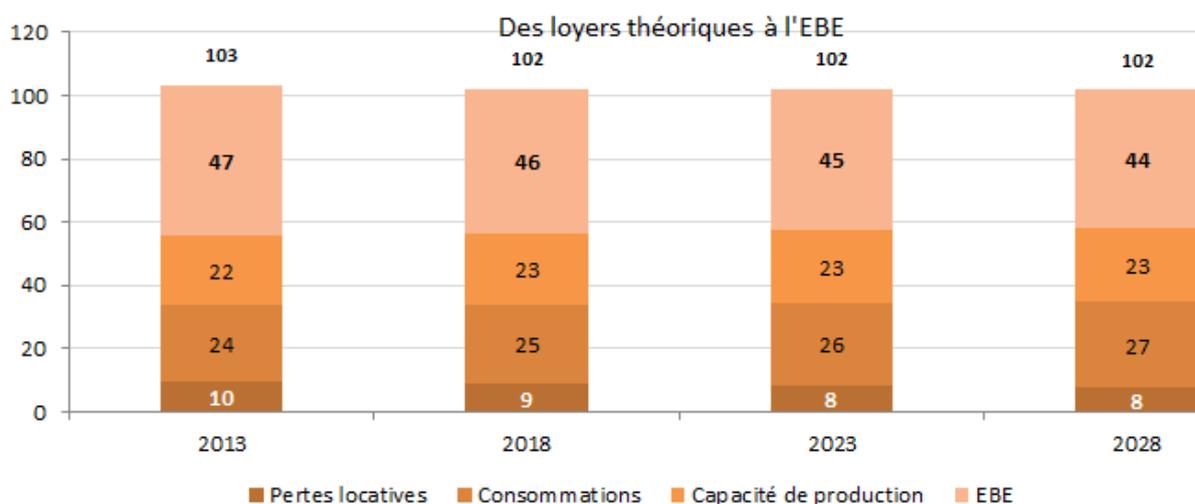
On comprend dès lors que, malgré des impacts subis individuellement mais non dirimants, c'est le cumul de toutes ces actions qui va peser significativement.

E - L'effet cumulé des actions envisagées

Les actions ont avant toute chose l'effet recherché de baisse de la vacance, qui ne doit pas être comparée à la vacance de départ mais à la vacance sans actions (13.1% de pertes locatives en 2028) :

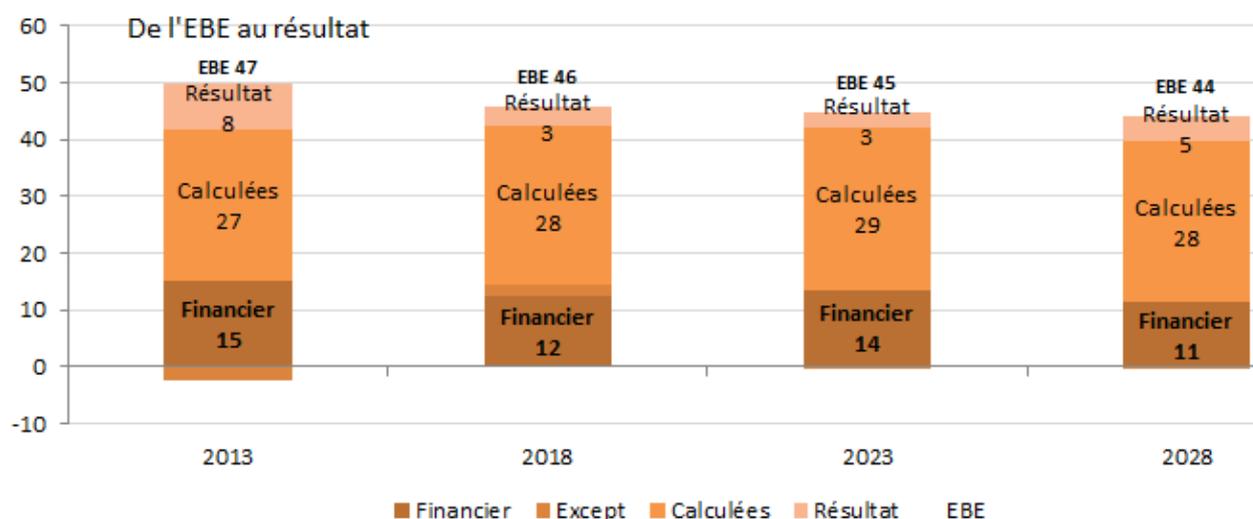


Dès lors, la structure économique, certes tendue, s'améliore significativement :

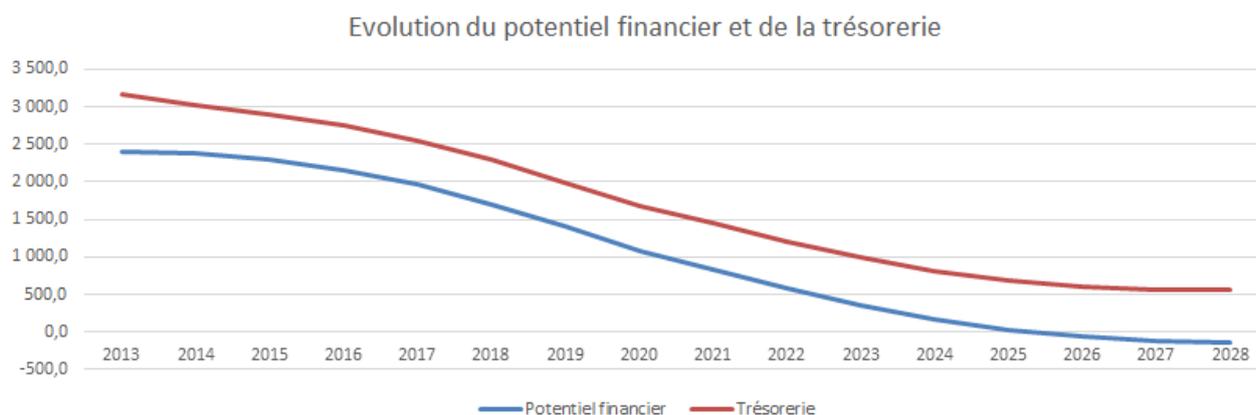


La baisse de l'EBE est fortement contenue, qui pourrait être amplifiée par les nouveaux services engagés et/ou des gains de productivité.

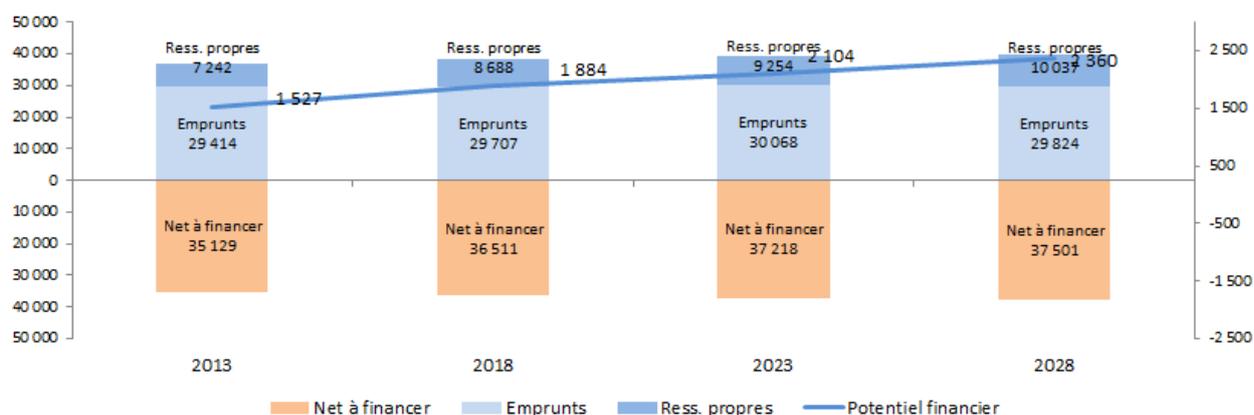
Le résultat baisse malgré tout significativement puisqu'il perd 6 points, ce qui justifie l'appel à d'autres solutions comme la structure de défaisance.



Le cumul de tous les efforts conduit à une détérioration mécanique du potentiel financier et de la trésorerie :



Le potentiel financier (ici toujours en euro/logt) est proche de 0, ce qui en soi n'est pas envisageable et montre la nécessité de soutiens appropriés dans la durée, dans le cadre des programmations envisagées. Mais en raisonnant normativement, comme depuis le début, la situation est autre et montre que des capacités d'endettement existent sans atteindre des taux déraisonnables :



La trésorerie a été normée à 6 mois de loyers et le différentiel incorporé aux emprunts, ici sous forme d'un endettement supplémentaire. Le potentiel financier normé passe de 1527 euros/logt en 2013 à 2360 euros/logt en 2028 avec un niveau d'emprunts au logement quasiment identique et un supplément de net à financer couvert par la hausse des ressources propres de 2795 euros par logement.

Cela confirme nos éclairages antérieurs d'une structure équilibrée malgré le poids de la vacance, qui permet d'agir, mais qui requiert une vigilance démultipliée sur les choix d'investissement et plus généralement d'actions (la récurrence des revenus, la tension sur l'organisation, la mise en œuvre de pilotage stratégique,...) et sur la maîtrise des risques au premier rang desquels le risque de taux et les risques de paupérisation des populations de ces territoires si la solidarité vis-à-vis de ces citoyens n'est pas préservée.

Annexes

1 - LISTE DES ABREVIATIONS

ADIL	Agence départementale d'information sur le logement
ANAH	Agence nationale de l'habitat
APA	Aide personnalisée à l'autonomie
APL	Aide personnalisée au logement
BBC	Bâtiment basse consommation
BIEN	Base d'informations économiques notariales
CAF	Caisse d'allocations familiale
CCAS	Centre communal d'action sociale
CUS	Convention d'utilité sociale
DALO	Droit au logement opposable
DGI	Direction générale des impôts
EHPA	Etablissement d'hébergement pour personnes âgées
EHPAD	Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes
EPCI	Etablissement public de coopération intercommunale
EPLS	Enquête sur le parc locatif social
FJT	Foyer de jeunes travailleurs
FSL	Fond de solidarité logement
HQE	Haute qualité environnementale
MDPH	Maison départementale des personnes handicapées
MOLLE (loi)	Loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre les exclusions (25 mars 2009)
OPAH	Opération programmée d'amélioration de l'habitat
PADD	Projet d'aménagement et de développement durable (document du PLU)
PDALPD	Plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées
PLAi	Prêt locatif aidé d'intégration
PLH	Programme local de l'habitat
PLU	Plan local d'urbanisme
PLUS	Prêt locatif à usage social
PLS	Prêt locatif social
PLI	Prêt locatif intermédiaire
POS	Plan d'occupation des sols
SLS	Supplément de loyer de solidarité
SRU (loi)	Loi Solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000
ZAC	Zone d'aménagement concertée

2 - LA BASE DE DONNEES RPLS : PRINCIPES ET LIMITES METHODOLOGIQUES

■ *Le répertoire sur le parc locatif social (RPLS)*

Le RPLS a été créé au 1^{er} janvier 2011, en remplacement de l'enquête sur le parc locatif social (EPLS) réalisée entre 1987 et 2010. Il est mis à jour annuellement par le Service de l'Observation et des Statistiques (SOeS) du Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie (MEDDE), à partir des informations transmises par les bailleurs logement par logement.

Ce répertoire a pour objectif de dresser un état global du parc de logements locatifs sociaux des bailleurs sociaux au 1^{er} janvier d'une année.

Suite à la mise à jour du répertoire, une restitution personnalisée de la situation du patrimoine est envoyée à chaque bailleur. Les données peuvent également être communiquées aux collectivités locales.

Les données peuvent être diffusées :

- En interne ou à un organisme qui a le droit d'accès aux données détaillées sans restriction particulière
- Au grand public ou à un organisme n'ayant pas le droit d'accès, certaines restrictions sont appliquées (anonymat du propriétaire du patrimoine, pas de statistiques par bailleurs, pas de communication de listes de bailleurs sur un territoire, pas de résultat statistique inférieur à 11 logements sauf s'il porte sur l'ensemble d'une commune)

Texte de références :

- *Article 112 de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009* relatif à la création du RPLS
- *Décret n°2009-1485 du 2 décembre 2009* relatif aux informations gérées dans le RPLS et aux modalités de communication de son contenu
- *Arrêté du 5 janvier 2010* précisant les données à transmettre et leur organisation en fichiers

■ *Précautions méthodologiques*

Afin d'évaluer la pertinence du RPLS pour analyser le parc locatif social des 5 USH, il convient de garder en tête plusieurs principes méthodologiques du RPLS.

Le périmètre du parc social répertorié

Les données RPLS transmises au SOeS portent sur le « parc social » c'est-à-dire les logements locatifs sur lesquels ces bailleurs sociaux sont titulaires d'un droit réel immobilier ou usufruitier. Il s'agit des organismes HLM, des SEM visées à l'article L. 481-1 du CCH, de l'établissement public de gestion immobilière du Nord-Pas-de-Calais, de la SA Sainte-Barbe, de l'association foncière logement mentionnée à l'article L. 313-34 du CCH et des SCI dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association et des organismes bénéficiant de l'agrément prévu à l'article L.365-2 du CCH.

Le répertoire ne couvre donc pas les logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants, les résidences sociales⁵ et le parc détenu par les collectivités territoriales. De plus, les données retransmises par l'Etat aux organismes en ayant fait la demande excluent également les logements des EPL non conventionnées.⁶

Des données retraitées

Les données RPLS sont transmises par les bailleurs au SOeS. Elles sont ensuite analysées par le SOeS pour déterminer si la déclaration est cohérente avec les déclarations des années précédentes ou avec les informations connues sur le parc. En cas de déclaration incomplète, incohérente, ou ne respectant pas les formats techniques définis dans l'arrêté, un nouvel envoi est demandé.

⁵ Rapport sur l'organisation du service statistique dans le domaine du logement, Insee et CGEDD, juin 2014, p.210

⁶ Qui ne donnent pas lieu au versement de la cotisation prévue à l'article L.452-4 du CCH

Ces données sont ensuite retraitées avant diffusion par des traitements statistiques visant à en améliorer la qualité et la cohérence.

Il est donc possible que les données issues du répertoire RPLS varient, à la marge, des déclarations effectuées par chaque bailleur.

■ Informations sur les données RPLS des 5 régions et choix de traitement

Seule source nationale mobilisable pour fournir des informations sur les caractéristiques du parc locatif jusqu'à l'échelle fine du logement, le RPLS a été retenu pour analyser les parcs locatifs sociaux des 5 régions de l'étude. Les bases utilisées ont été transmises par l'USH après retraitement des données communiquées par le SOeS.

Le parc locatif social au 1er janvier 2013	Données RPLS transmises par l'USH	Données MEDDE
Auvergne	69 346	69 500
Bourgogne	109 730	110 200
Champagne-Ardenne	141 956	142 900
Franche-Comté	76 808	78 000
Lorraine	158 422	159 300

Source: RPLS 2013, traitement USH et RPLS 2013 d'après MEDDE

Trois fichiers spécifiques ont été mobilisés :

- Le fichier RPLS 2013 standard à l'échelle de la région, du département et de la commune
- Une extraction RPLS 2014 sur le parc vacant à l'échelle du logement
- Un historique des mouvements de patrimoines, à l'échelle de la commune, à partir des RPLS 2011, 2012, 2013

Pour chacun de ces fichiers, c'est bien l'ensemble du parc locatif social et non le parc HLM seul qui a été analysé afin d'avoir une vision globale du logement social sur les territoires.

	Parc social (corrigé*) 2011	Parc social 2012	Parc social 2013
Auvergne	68 043	68 796	69 346
Allier	19 401	19 311	19 289
Cantal	5 624	5 715	5 767
Haute-Loire	7 745	7 909	7 938
Puy-de-Dôme	35 273	35 861	36 352
Bourgogne	107 561	108 973	109 730
Côte-d'Or	31 842	32 355	32 760
Nièvre	13 675	13 746	13 780
Saône-et-Loire	42 050	42 697	42 927
Yonne	19 994	20 175	20 263
Champagnes-Ardennes	140 366	141 700	141 956
Ardennes	24 300	24 574	24 313
Aube	29 832	29 990	30 410
Marne	69 324	70 191	70 557
Haute-Marne	16 910	16 945	16 676
Franche-Comté	76 141	76 058	76 808
Doubs	36 982	36 867	37 419
Jura	13 859	13 930	14 019
Haute-Saône	10 765	10 681	10 748
Territoire de Belfort	14 535	14 580	14 622
Lorraine	157 983	158 596	158 422
Meurthe-et-Moselle	49 425	49 801	50 001
Meuse	10 854	11 032	10 762
Moselle	73 204	73 388	73 293
Vosges	24 500	24 375	24 366
Périmètre d'étude	550 094	554 123	556 262

Source: MEDDE, traitement USH

*: En 2011, l'EPLS ne recensait que le parc social des bailleurs gérant plus de 1000 logements. Ce chiffre est une estimation faite par le MEDDE pour intégrer le patrimoine des bailleurs de moins de 1000 logements à partir de la vacance déclarée et de l'EPLS 2010.

En raison de la constitution des bases, certains recoupements ne sont pas envisageables. A titre d'exemple, l'extraction du RPLS 2014 ne concerne que le parc de logements vacants. Il n'est donc pas possible de comparer le parc vacant en 2014 à l'ensemble du parc social, cette comparaison doit être faite à partir du fichier RPLS 2013 sur l'ensemble du parc social. L'analyse du parc social vacant mobilise donc deux sources différentes :

- RPLS 2013 pour positionner le parc vacant par rapport au reste du parc social
- RPLS 2014 pour une analyse fine des caractéristiques du parc vacant

Pour les données susceptibles d'être incomplètes, seules celles ayant un bon taux de remplissage à l'échelle régionale ont été retenues.

A titre d'exemple, le RPLS 2013 renseigne sur les étiquettes des diagnostics de performance énergétique (DPE) du parc social. Dans la mesure où, à l'échelle régionale, le taux de réponse est jugé satisfaisant, et, qu'il s'agit du seul indicateur mobilisable pour obtenir des indications sur les performances énergétiques du parc de logement, cette donnée a été retenue dans l'analyse.

	% DPE renseigné sur le parc total
Auvergne	60%
Bourgogne	72%
Champagne-Ardenne	84%
Franche-Comté	83%
Lorraine	84%

Source: RPLS 2013, SOeS MEDDE, traitement USI

■ Fournir des informations statistiques adaptées, une revendication du manifeste ?

UN DECALAGE ENTRE DONNEES TRANSMISES A L'ETAT ET DONNEES CONSULTABLES

Les données transmises ne correspondent pas aux catégories remplies lors de la déclaration

DES INDICATEURS PEU UTILES POUR LES BAILLEURS

Exemple 1 : le traitement de la vacance

Les catégories utilisées par le RPLS sont les modes d'occupation :

- La « vacance commerciale » lorsque le logement est proposé à la location au 1^{er} janvier mais qu'il est vacant à cette date. Les logements affectés à un réservataire mais vacant au 1^{er} janvier sont inclus
- La « vacance technique » lorsque le logement est vide en cours ou en attente de travaux, de démolition ou de vente. Il s'agit uniquement des logements qui ne sont pas proposés à la location au 1^{er} janvier.

D'une façon générale, la vacance commerciale renvoie à un dysfonctionnement de la gestion du logement tandis que la vacance technique provient de contraintes techniques entraînant une sortie du marché, temporaire ou permanente, du bien.

Cependant, cette caractérisation de la vacance est très éloignée de l'approche habituelle des bailleurs qui différencient la vacance en perte financière de la vacance pour arrêt d'exploitation, pour démolition et pour travaux.

Exemple 2 : l'indicateur de performance énergétique

L'indicateur relatif à l'état énergétique des logements disponible dans le RPLS est l'étiquette de diagnostic performance énergétique (DPE) du logement. Il s'agit cependant d'un indicateur insuffisant pour évaluer les caractéristiques énergétiques d'un logement. Pour évaluer si un logement nécessite des travaux de rénovation énergétique, les bailleurs recourent à l'audit énergétique, étude plus approfondie.

Exemple 3 : Les mouvements de patrimoine ?

L'absence de données sur le patrimoine locatif communal à vocation sociale

Absent RPLS

Inexact dans les autres bases de données

Un rôle déstabilisateur important dans les territoires les plus ruraux où l'offre de logements se programme au cas par cas

Ces difficultés peuvent être compensées localement par l'expérience et la connaissance du territoire des bailleurs. Cependant, elles illustrent, une rupture problématique entre les acteurs de terrain de la politique de logement social et les acteurs en charge du cadrage des politiques de logement social et concourent au décalage entre les stratégies locales et les stratégies issues des documents de planification (PLH, PDH, SRADT) fondées, pour partie sur l'analyse de ces données statistiques.