

ETAT DES LIEUX DU PARC SOCIAL DE LOGEMENTS DU GRAND REIMS

EN RÉSUMÉ

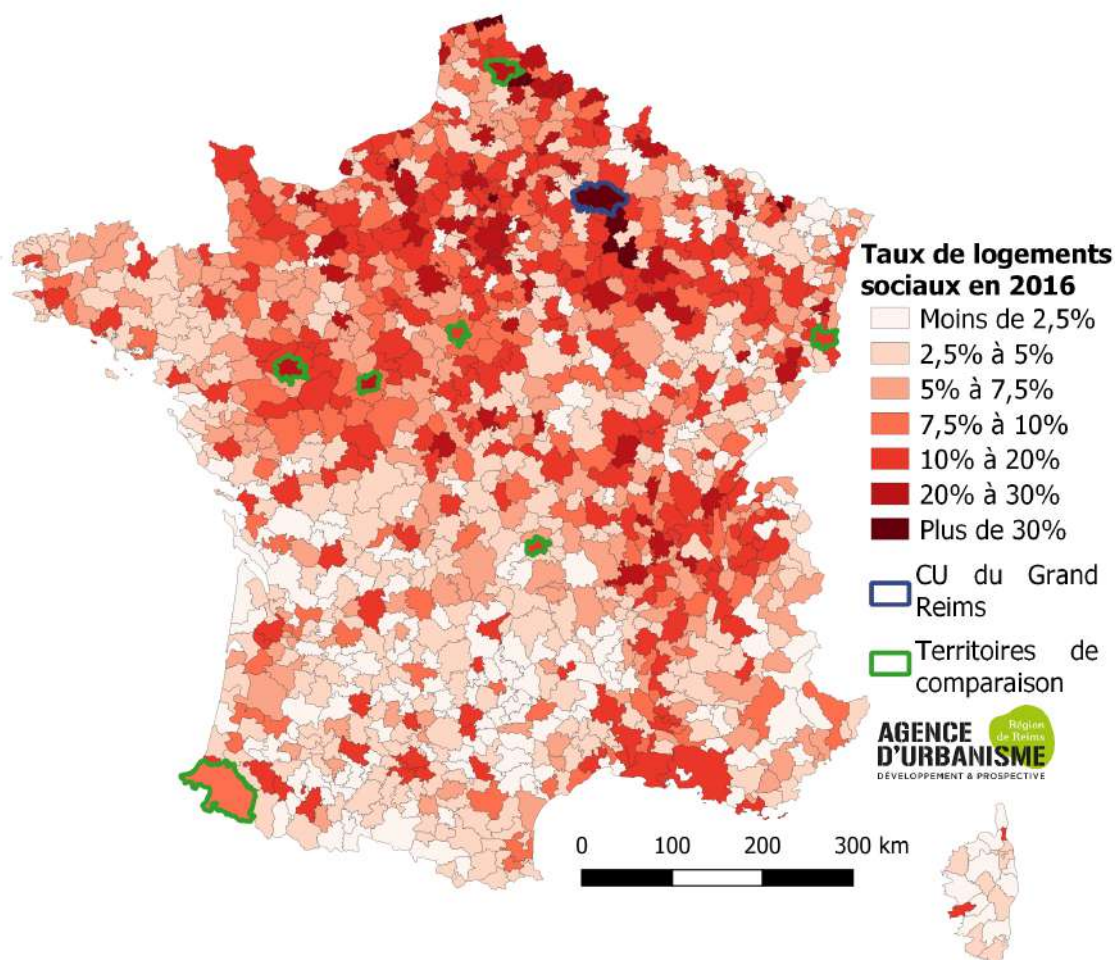
Cette publication s'inscrit dans le cadre de l'Observatoire du Logement Aidé de l'Agence d'Urbanisme de la Région de Reims et a pour objectif de mettre en perspective les caractéristiques et l'évolution du parc social de logements du Grand Reims.

La Communauté urbaine du Grand Reims et tout particulièrement la ville centre sont connues pour une très forte présence du logement aidé. Cette situation est-elle singulière et se décline-t-elle sur les caractéristiques de ce parc ?

C'est à ces questions que cette note se propose de répondre en comparant la situation du Grand Reims aux EPCI de France et tout particulièrement à un panel d'agglomérations comparables par leur nombre d'habitants. Ce panel est composé des 7 intercommunalités non franciliennes dont la population est proche de celle du Grand Reims. Par ailleurs, des cartographies nationales complètes sont mises à disposition, afin de mieux appréhender l'ensemble des disparités territoriales et les caractéristiques régionales.

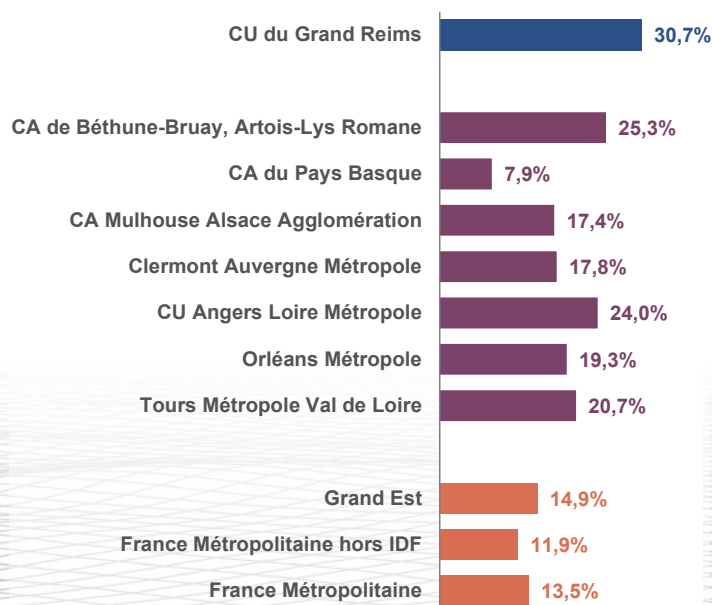
UNE FORTE PROPORTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

TAUX DE LOGEMENTS SOCIAUX EN FRANCE EN 2016 PAR EPCI



Sources RPLS & INSEE

TAUX DE LOGEMENTS SOCIAUX EN 2016



Sources RPLS & INSEE

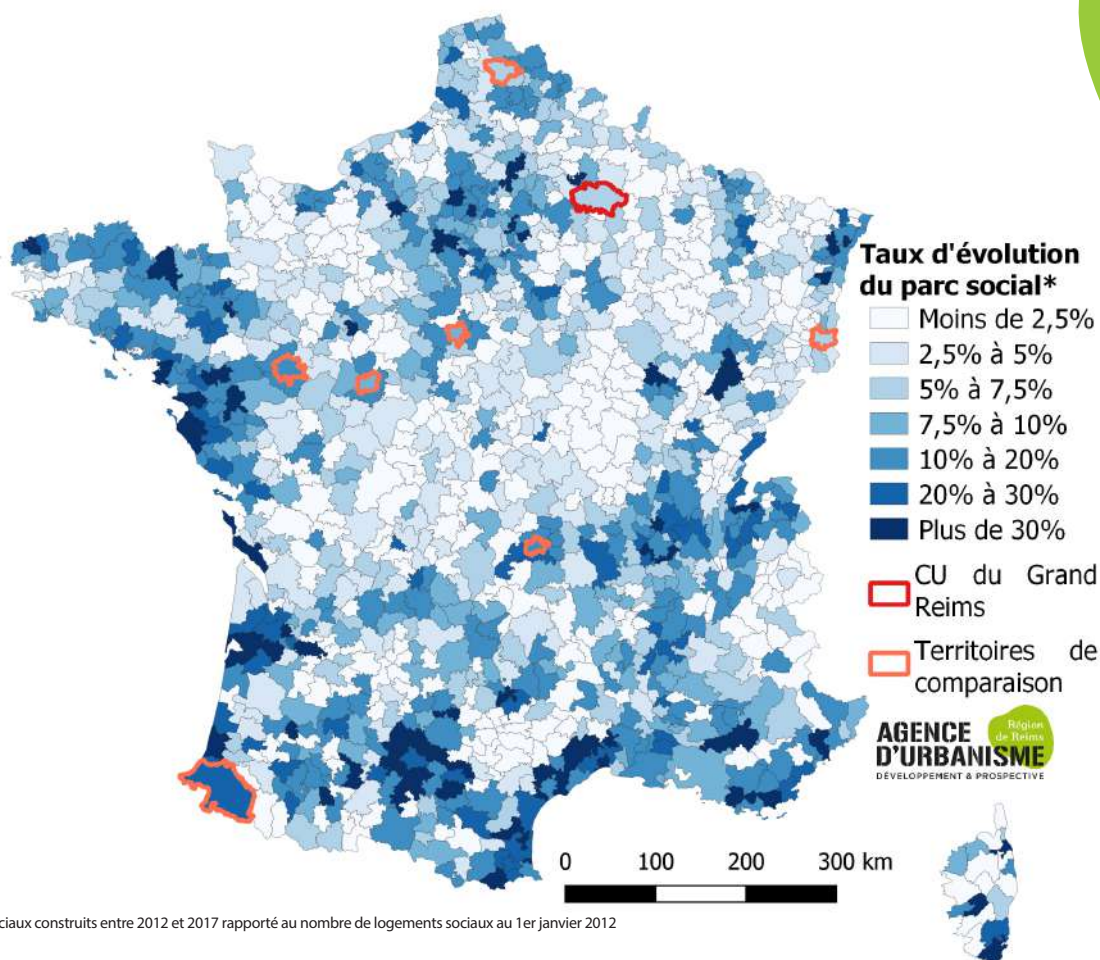
Le Grand Reims affiche une part très importante de logements sociaux au regard des résultats enregistrés sur les territoires similaires, ceux-ci présentant des taux nettement inférieurs, allant de 7,9% pour la CA du Pays Basque à 25,3% pour la CA de Béthune-Bruay, Artois-Lys Romane.

Cette forte présence du parc social concerne également l'intercommunalité limitrophe de Châlons-en-Champagne, laquelle affiche un taux similaire à celui du Grand Reims.

L'analyse nationale de l'ensemble des EPCI conforte ce constat, la Communauté Urbaine du Grand Reims disposant d'un taux de logements sociaux les plus importants de France.

UNE DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX ASSEZ MODÉRÉE MAIS DANS LA MOYENNE RÉGIONALE

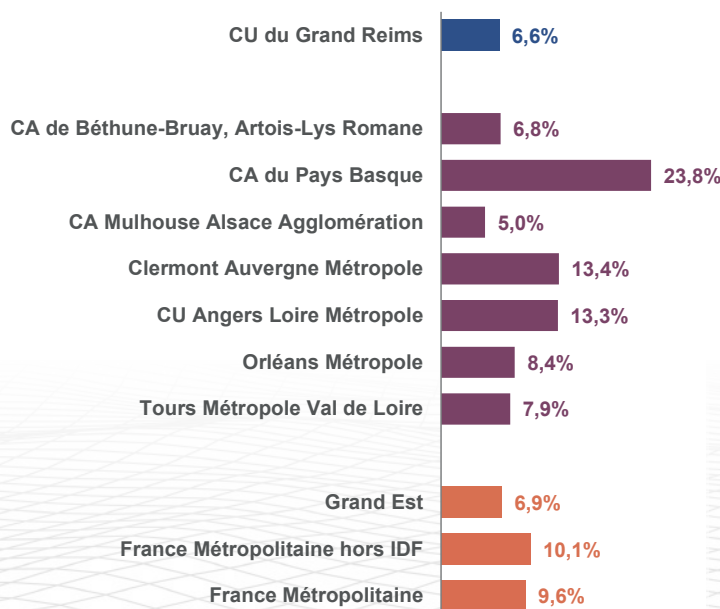
TAUX D'ÉVOLUTION DU PARC SOCIAL* EN FRANCE MÉTROPOLITAINE PAR EPCI



Source RPLS

*Nombre de logements sociaux construits entre 2012 et 2017 rapporté au nombre de logements sociaux au 1er janvier 2012

TAUX D'ÉVOLUTION DU PARC SOCIAL*



Source RPLS

Le taux d'évolution du parc social (nombre de logements sociaux construits entre 2012 et 2017 rapporté au nombre de logements sociaux au 1er janvier 2012) s'établit à 6,6% en ce qui concerne le Grand Reims, soit une tendance plutôt en retrait par rapport aux intercommunalités de comparaison.

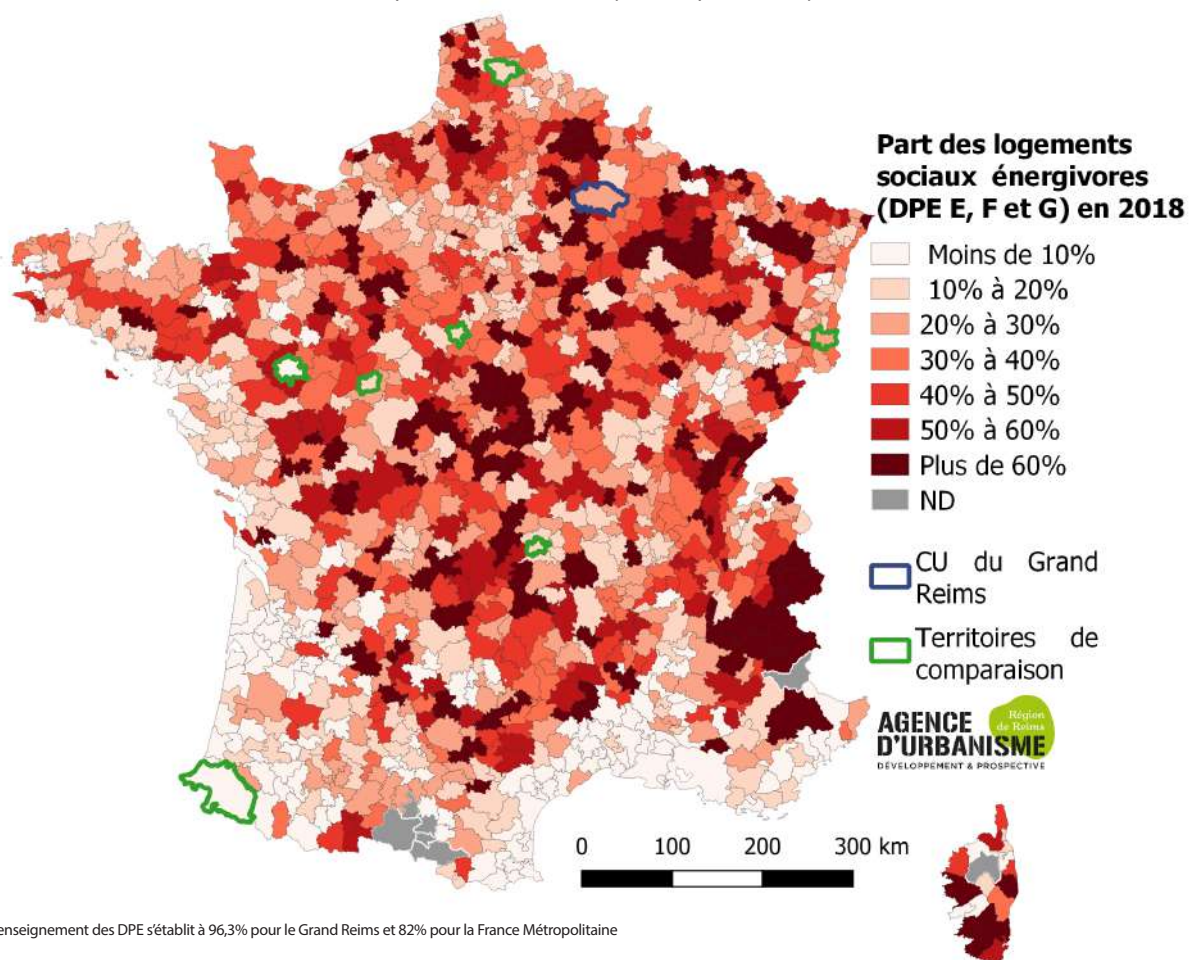
Cependant, cette dynamique de construction dans le parc social demeure mieux orientée que celle enregistrée dans le parc privé du Grand Reims (5,3%).

Plus globalement, l'évolution du parc social en France est liée à deux variables : la taille du parc et l'attractivité résidentielle.

Ainsi, les territoires ayant connu les plus fortes dynamiques de construction de logements sociaux au cours des dernières années sont ceux disposant d'un parc réduit (« effet de rattrapage ») et ceux ayant connu les dynamiques démographiques les plus élevées (« besoin de logements »).

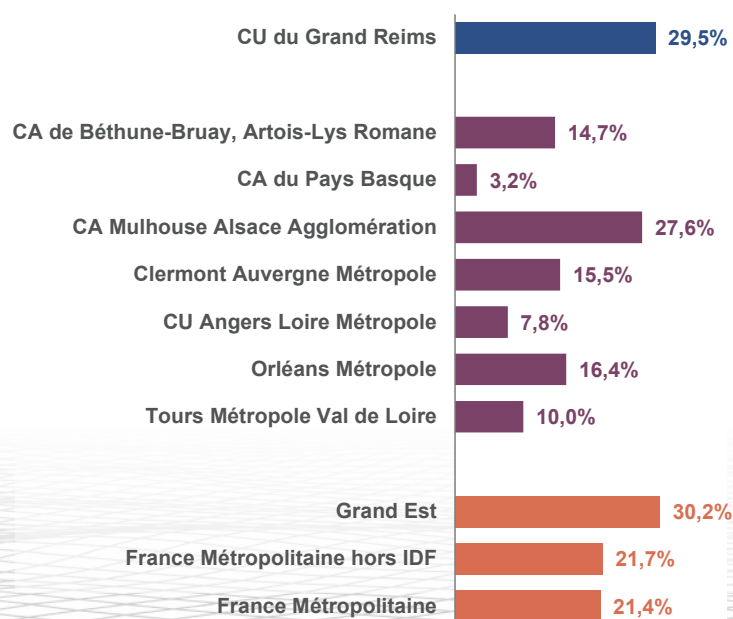
UN PARC SOCIAL ASSEZ ÉNERGIVORE

PART DES LOGEMENTS SOCIAUX ÉNERGIVORES (ÉTIQUETTES DPE E, F ET G) EN 2018, PAR EPCI



Source RPLS – Le taux de renseignement des DPE s'établit à 96,3% pour le Grand Reims et 82% pour la France Métropolitaine

PART DES LOGEMENTS SOCIAUX ÉNERGIVORES (ÉTIQUETTES DPE E, F ET G) EN 2018



Les logements énergivores (étiquettes DPE E, F et G) représentent près de 30% du parc social du Grand Reims, un résultat supérieur à celui enregistré sur l'ensemble des intercommunalités de comparaison.

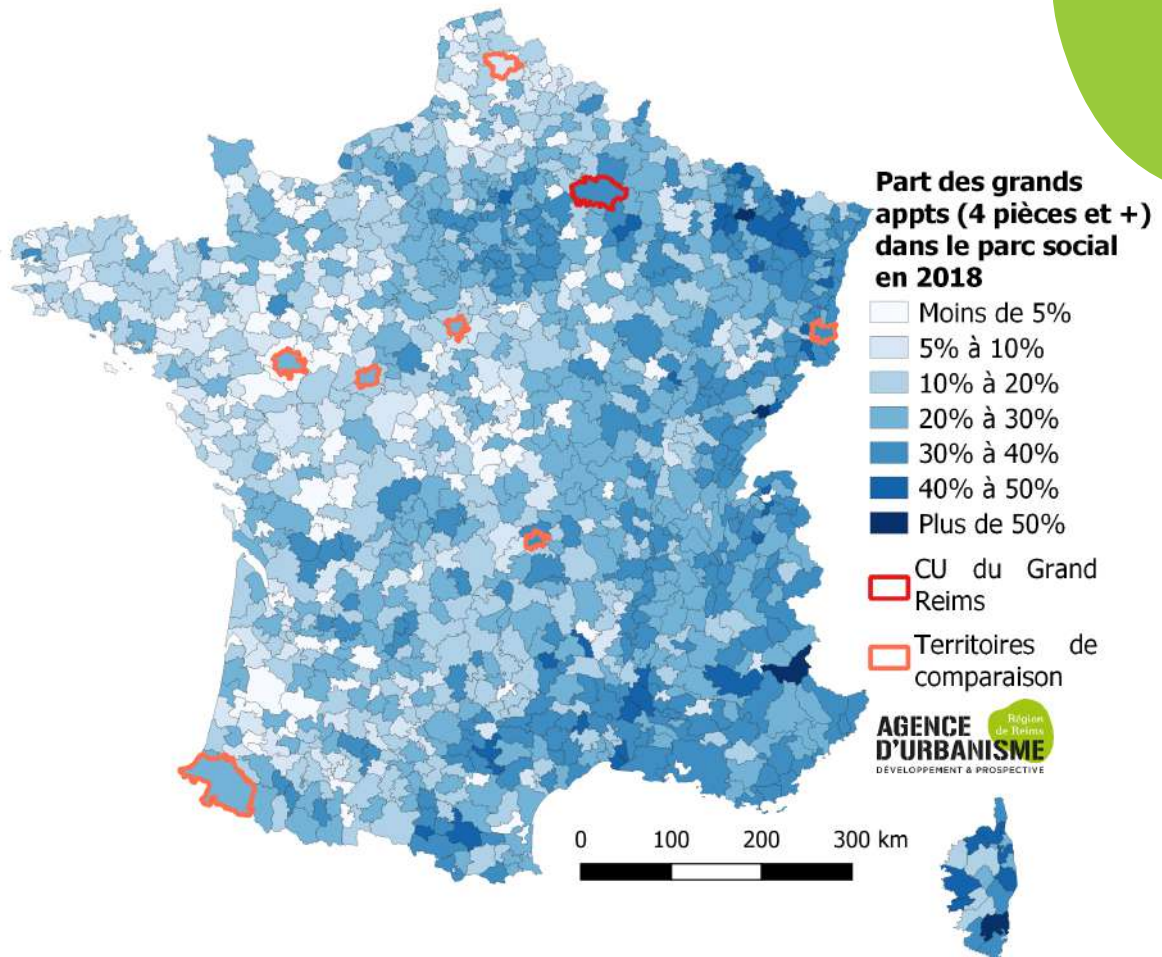
Ce constat s'explique par la forte proportion de logements construits dans les années 1960 et 1970 (plus de la moitié, contre 40% en France Métropolitaine).

Par ailleurs, l'analyse de la performance énergétique des logements sociaux se rapproche très logiquement des dynamiques de construction neuve observées au cours des dernières années : plus les territoires ont construit au cours des dernières années, plus le parc est performant au niveau énergétique.

Source RPLS

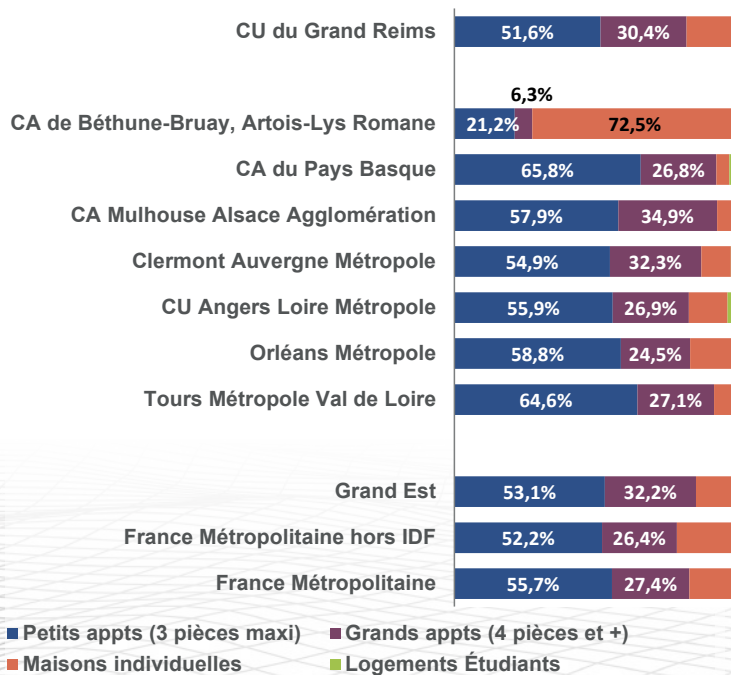
UNE PART IMPORTANTE DE GRANDS APPARTEMENTS

PART DES GRAND APPARTEMENTS (4 PIÈCES ET +) DANS LE PARC SOCIAL EN 2018 PAR EPCI



Source RPLS

RÉPARTITION DU PARC SOCIAL SELON LE TYPE DE LOGEMENTS EN 2018, EN %



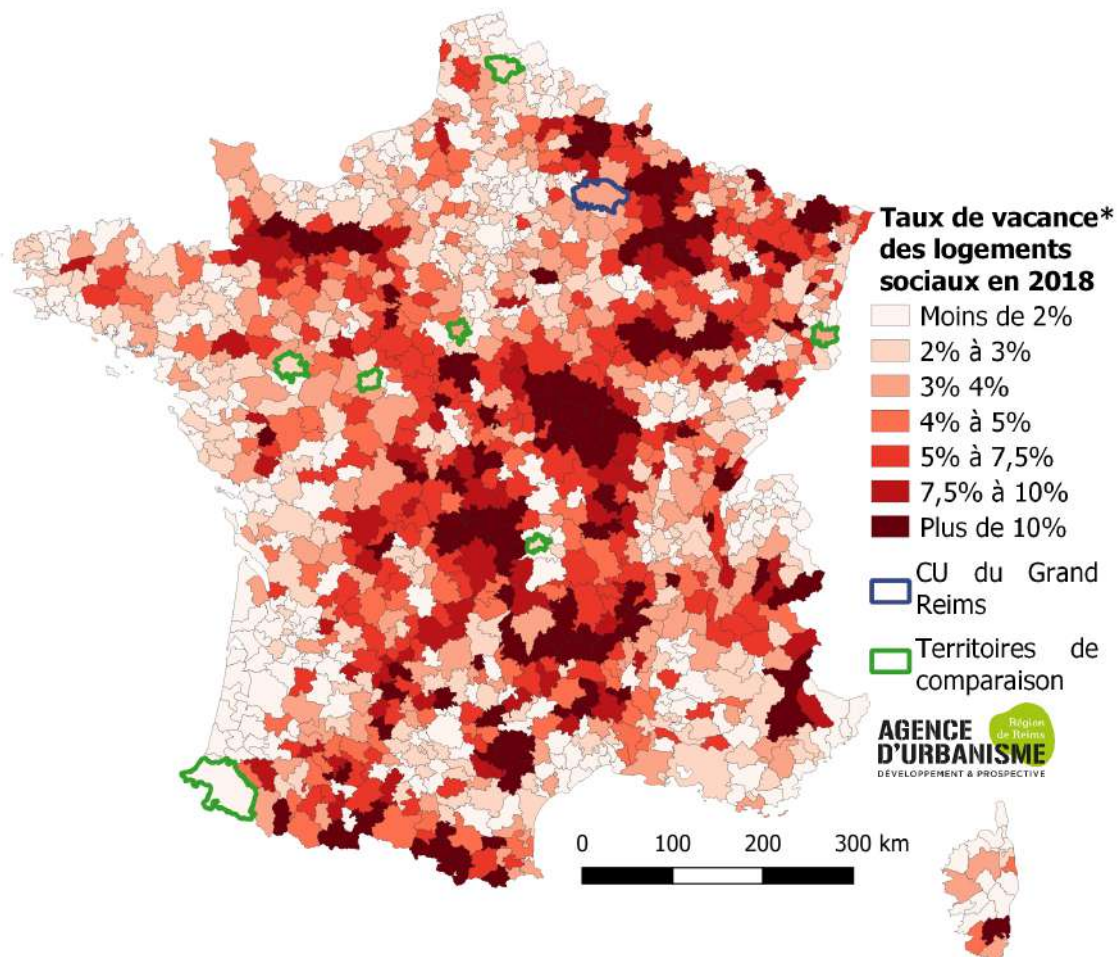
La structure du parc social du Grand Reims fait apparaître une part importante de grands appartements (30,4%) au regard de la moyenne nationale et de la plupart des territoires de comparaison. Il convient de souligner qu'il s'agit là d'une caractéristique qui est également régionale (32,2% sur l'ensemble du Grand Est).

La typologie des logements sociaux s'avère très différenciée selon les régions, avec une part plus importante de maisons sur les trois quarts Ouest du pays (hors Île-de-France), tandis que le quart Est fait la part belle aux appartements.

Source RPLS

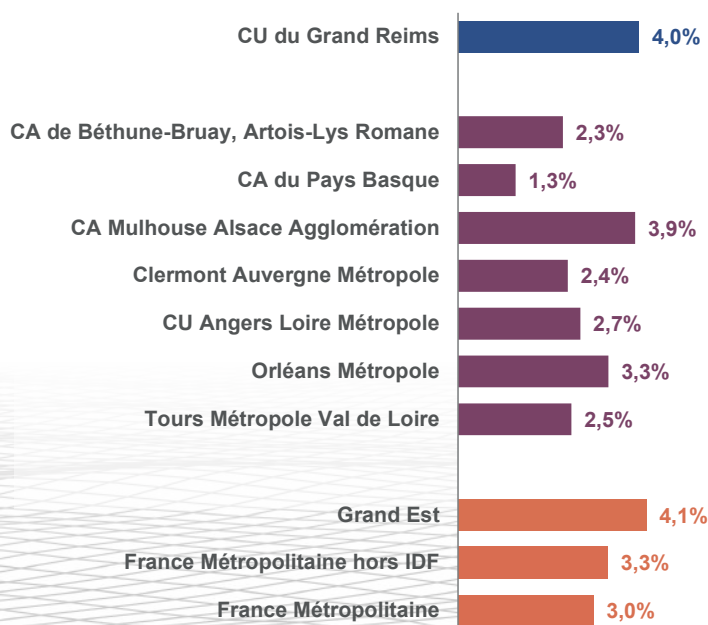
UN TAUX DE VACANCE SUPÉRIEUR À LA MOYENNE NATIONALE, MAIS UNE DURÉE DE VACANCE PLUS MODÉRÉE

TAUX DE VACANCE* DES LOGEMENTS SOCIAUX EN 2018 PAR EPCI



Source RPLS

TAUX DE VACANCE* DES LOGEMENTS SOCIAUX EN 2018



Au 1er janvier 2018, 4% des logements sociaux proposés à la location étaient vides dans le Grand Reims, soit un taux supérieur à celui enregistré sur les territoires de comparaison.

Il convient toutefois de modérer ce constat car le taux de vacance de 4% s'inscrit dans la moyenne régionale du Grand Est.

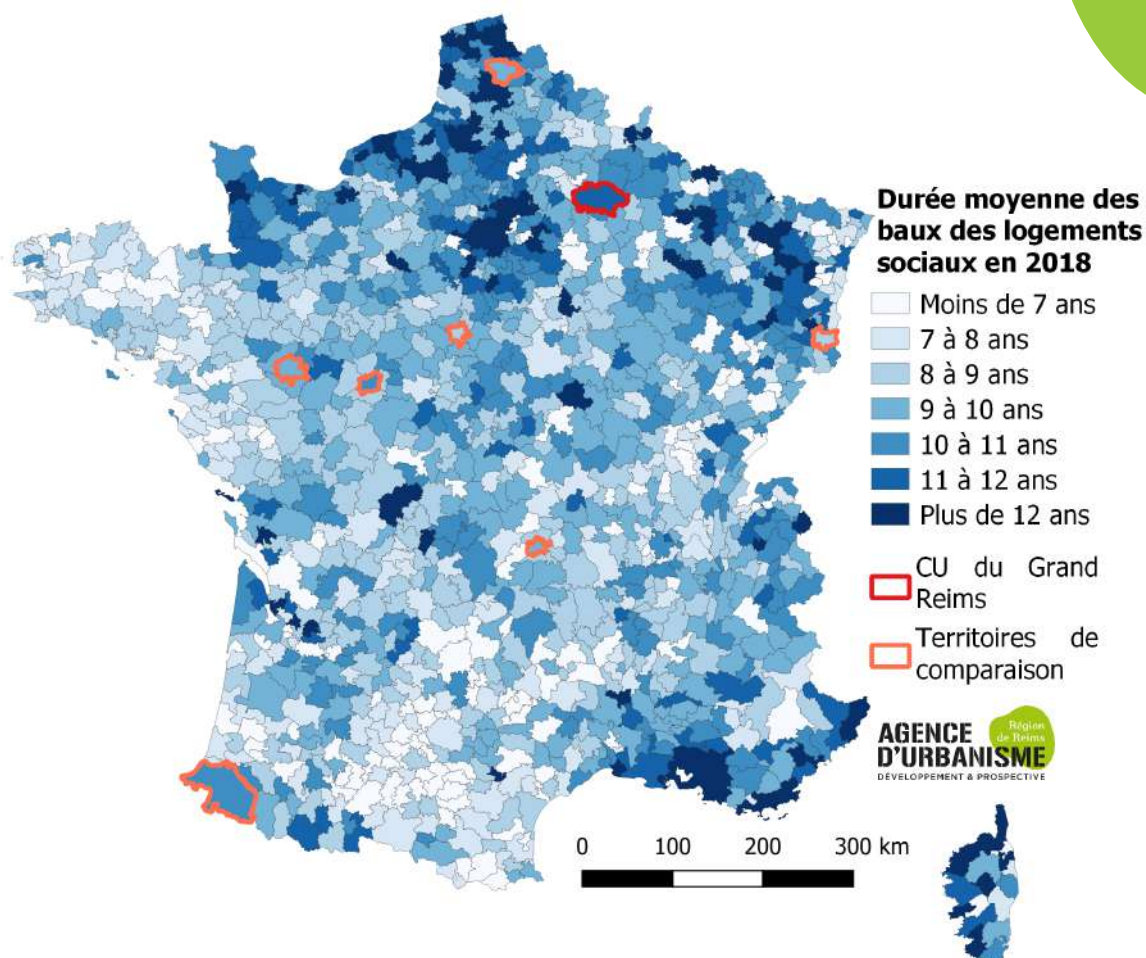
En outre, les logements sociaux vides étaient vacants depuis un peu plus de 5 mois dans le Grand Reims, une durée relativement limitée au regard des résultats enregistrés sur les territoires de comparaison et surtout, sur l'ensemble du Grand Est (13,2 mois) ou du territoire national métropolitain (10,1 mois).

Source RPLS

*Part des logements vacants parmi les logements sociaux proposés à la location au 1er janvier 2018

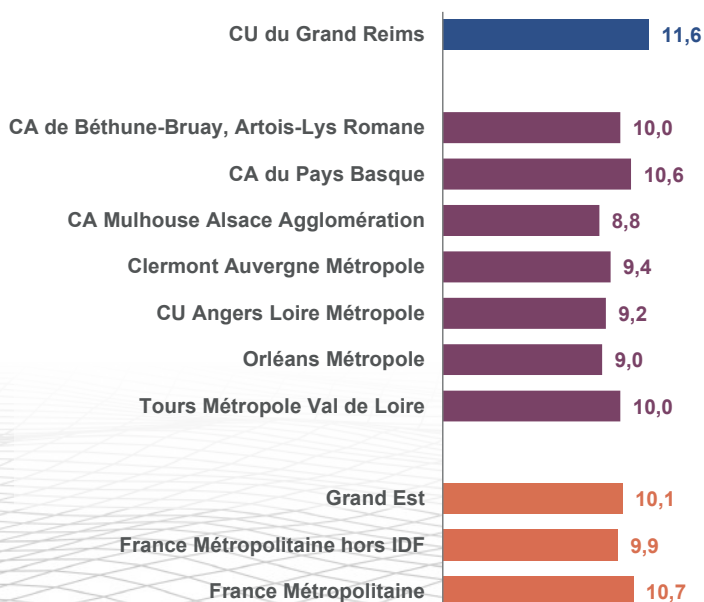
UNE DURÉE D'OCCUPATION DES LOGEMENTS ASSEZ ÉLEVÉE

DURÉE MOYENNE DES BAUX EN COURS DANS LE PARC SOCIAL EN 2018 PAR EPCI



Source RPLS

DURÉE MOYENNE DES BAUX EN COURS DANS LE PARC SOCIAL EN 2018



Source RPLS

Au 1er janvier 2018, la durée moyenne des baux des logements sociaux du Grand Reims étaient de 11,6 ans en moyenne, une durée supérieure à celles observées sur les territoires de comparaison.

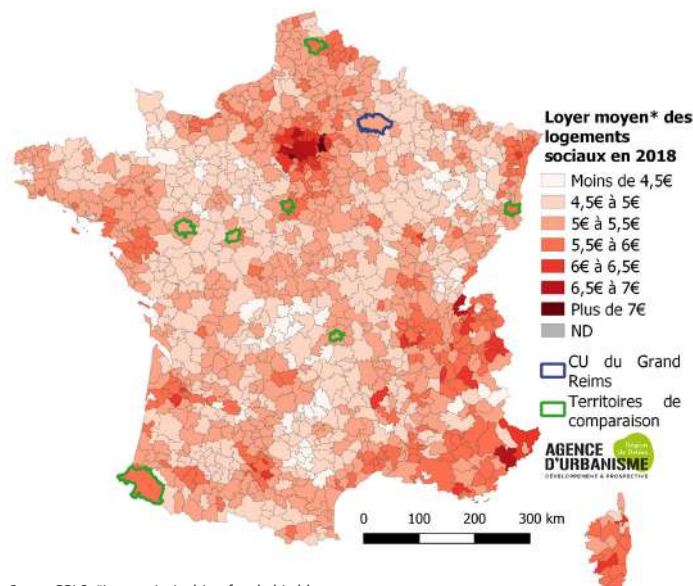
Cette durée d'occupation s'avère également supérieure aux moyennes régionale ou nationale.

Par ailleurs, une forte dichotomie apparaît entre le quart nord du pays, où les baux sont plus anciens, et le reste du territoire national.

Ce phénomène s'explique à la fois par l'ancienneté du parc social (plus âgé dans le nord) et les dynamiques de construction de logements sociaux (plus faibles dans le nord).

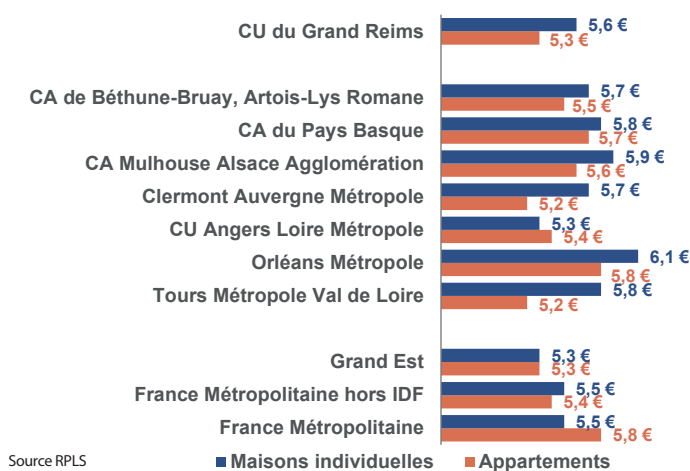
UN NIVEAU DE LOYER PROCHE DE LA MOYENNE NATIONALE

LOYER MOYEN* DU PARC SOCIAL EN 2018 PAR EPCI



Source RPLS *Loyer principal / surface habitable

LOYER MOYEN* DU PARC SOCIAL EN 2018



Source RPLS

Dans le Grand Reims, le niveau moyen de loyer dans le parc social s'élève à 5,3€ / m² pour les appartements et 5,6€ / m² pour les maisons. Ces montants sont proches de la moyenne nationale et des territoires de comparaison.

Plus précisément, les tarifs pratiqués sur le Grand Reims se rapprochent de ceux pratiqués sur les territoires situés au nord et à l'ouest de la région parisienne.

À noter également une disparité territoriale des prix plus importante au niveau des appartements qu'en ce qui concerne les maisons.

CONCLUSION

La forte présence de logements sociaux au sein de la Communauté Urbaine du Grand Reims apparaît comme une singularité forte du territoire à l'échelle nationale, héritée à la fois d'une nécessité de reconstruction après la seconde guerre mondiale mais également d'une forte dynamique de construction dans les années 1960-1970. Cette ancienneté du parc a pour corollaires logiques des performances énergétiques assez modestes au regard des résultats obtenus sur l'ensemble du territoire national, en dépit d'un renouvellement plus prononcé que celui du parc privé au cours des dernières années, ainsi qu'une durée moyenne des baux relativement élevée. Quant au phénomène de vacance, celui-ci s'établit dans la tendance régionale en nombre de logements concernés, mais la durée de vacance apparaît comme nettement plus modérée.

- 2019 -

Président de l'AUDRR : Cédric CHEVALIER
 Directeur de publication : Christian DUPONT
 Rédaction : Jérôme BOUÉ
 Conception graphique : Wafa SEGHIR

AGENCE D'URBANISME
 Région de Reims
 DÉVELOPPEMENT & PROSPECTIVE