

## La vacance dans le parc locatif social alsacien en 2015

L'AREAL a reconduit l'étude sur la vacance dans le parc locatif social alsacien. Menée sur la même base méthodologique qu'en 2010, elle a permis de comparer les évolutions entre 2010 et 2014. Cette étude a été menée par l'AREAL, principalement à l'attention des bailleurs sociaux. Les données ont été collectées auprès des bailleurs sociaux en 2014.

Une présentation a été réalisée par le cabinet AATIKO en charge de l'étude en 2015 le 23 novembre 2015. Les principaux éléments contenus dans celle-ci sont :

### Chiffres clés en 2014

	Région Alsace	Haut Rhin
Logements sociaux vacants au 31/12/2014	3600 <i>soit</i> 3,25% du parc social	2288 <i>soit</i> 4,6% du parc social
Logements sociaux vacants disponibles* au 31/12/2014	1909 <i>soit</i> 1,7% du parc social	1173 <i>soit</i> 2,4% du parc social
Logements sociaux vacants de plus de 3 mois au 31/12/2014	984 <i>soit</i> moins de 1% du parc social	690 <i>soit</i> 1,4% du parc social

\* logements louables mais absence de candidats

### Evolution 2010 – 2014

- ⇒ Baisse de la vacance dans le parc social Haut Rhinois (en raison d'une réduction de la vacance indisponible (technique))
- ⇒ Vacance + forte dans les vallées et le Sundgau
- ⇒ Un volume de logements vacants qui a augmenté plus fortement dans la région mulhousienne que dans l'Euro métropole
- ⇒ A Mulhouse, 1515 logements vacants dans le parc social en 2010, 1115 en 2014 soit une baisse de 26%
- ⇒ Les durées de vacances sont plus élevées dans les ZUS (notamment à Mulhouse et Wittenheim)

### Caractéristiques de la vacance dans le parc social

- ⇒ La vacance **concerne majoritairement les PLUS** (parce qu'ils sont majoritaires dans le parc)
- ⇒ La vacance **touche sensiblement les PLS** (en comparaison à leur poids dans le parc). Ils peuvent être directement en **concurrence avec le marché libre**.
- ⇒ Le parc de **T1 et T2 est le plus touché** par la vacance
- ⇒ Quel que soit l'étage, **l'absence d'ascenseur** fait augmenter la durée de vacance
- ⇒ La vacance **augmente dans les centres bourgs denses** : les locataires recherchent des espaces extérieurs ou un stationnement en bas de l'immeuble, plus rares dans les cœurs de ville.
- ⇒ Le **parc ancien est surreprésenté** dans la vacance mais on peut aussi rencontrer des problèmes de vacance dans le parc récent en raison de loyers nettement plus élevés
- ⇒ Pour un bailleur, **une vacance supérieure à 2% est un signal d'alerte**
- ⇒ **Délai d'attente pour un logement social dans le Haut Rhin : entre 7 et 9 mois** (en dessous de 7 mois, il n'y a pas de tension, au-dessus de 9 mois, il y a une tension sur le marché)



## La demande locative sociale

- ⇒ 39 000 demandes en Alsace au 1<sup>er</sup> juin 2015 (émanant de 40% de personnes déjà logées dans le parc social, 30% de personnes logées dans le parc privé et 30% de personnes étant hébergées chez des parents, amis, proches...)
- ⇒ 13 500 demandes dans le Haut Rhin (juin 2015), dont **10 000 en PLAI (75%)**, 2966 en PLUS et 534 en PLS
- ⇒ **T3 et T4 majoritairement demandés**
- ⇒ **25-39 ans sont la majorité des demandeurs**
- ⇒ 32% des demandeurs ont un emploi stable mais des revenus faibles leur permettant de demander un logement en PLAI
- ⇒ **L'école est un facteur incontournable du choix du quartier.** Il y aurait une population « captable » dans certains quartiers mais le sentiment d'insécurité ou la mauvaise réputation de l'école orientent la demande sur d'autres quartiers

## Les priorités pour la région mulhousienne

- ⇒ La **rénovation du parc locatif social est la priorité** pour les bailleurs sociaux. Cette volonté est liée à l'enjeu de maintien de la population dans les centres villes.
- ⇒ La loi SRU est problématique : elle oblige la production locative sociale dans des communes où il y a très peu de demande. **Il faudrait rendre possible une péréquation sociale : solidarité intercommunale et mutualisation des objectifs.**

## Les perspectives

- ⇒ Aujourd'hui les bailleurs parviennent plus difficilement à construire des logements réunissant tous les critères : balcons et terrasses ne seront plus systématiques (1/2), car trop chers à la construction (et locataires de plus en plus modestes)
- ⇒ Risque d'un **déséquilibre de marché pour cause de vieillissement** et de la croissance des produits de défiscalisation (surtout dans l'Euro métropole)
- ⇒ **L'attractivité résidentielle haut rhinoise semble de plus en plus remise en question**
- ⇒ La production se réalise essentiellement **dans les communes SRU en carence**
- ⇒ Les bailleurs sont **très vigilants sur le choix de la commune** d'implantation
- ⇒ Les **bailleurs construisent de moins en moins**
- ⇒ Une dynamique est lancée en termes de **rénovation** : les objectifs seront atteints en 2025

Le Bloc Notes de l'Agence, édité et imprimé par :  
**L'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne**  
33 avenue de Colmar . 68 200 Mulhouse  
Tél : 03 66 77 60 70 . Fax : 03 69 77 60 71

**Rédaction** : Jennifer KEITH

**Date** : novembre 2015

*Toute reproduction autorisée avec mention précise de la source et référence exacte*