

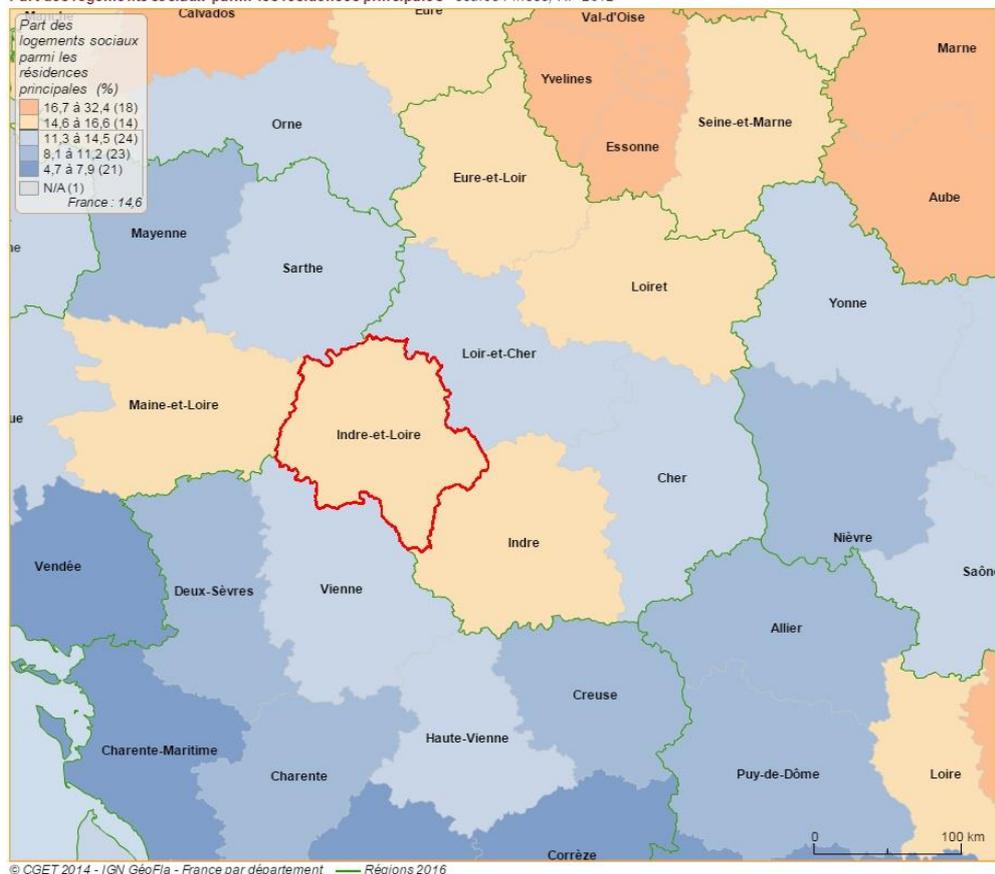


Enquête sur l'occupation du parc social 2014 Département de l'Indre-et-Loire

1. Données de cadrage



Part des logements sociaux parmi les résidences principales - source : Insee, RP 2012



	Indre-et-Loire	Région Centre
Population municipale 2011 :	593 683	2 556 835
Nombre de résidences principales 2011 :	267 127	1 121 838
Nombre de logements locatifs sociaux :	44 936	168 036
% de logements locatifs sociaux :	17%	16,0%
Taux de mobilité annuel - année 2013	11%	11,1%
Nombre de logement vacants au 1/1/2014	1532	10 147
Taux de vacance	3,4%	6,0%

Sources : RPLS 2013

Pression de la demande

	Indre-et-Loire	Région Centre
Nombre de demandes en cours - au 1/01/15	13 712	48 282
Taux de pression de la demande*	2,3	2,1

* Nombre de demandes en cours pour une attribution - source SNE au 1er janvier 2015

Durée d'occupation et nombre d'occupants

	Durée d'occupation moyenne du locataire		Nombre d'occupants par logement	
	Indre-et-loire	Région Centre	Indre-et-loire	Région Centre
Ensemble des logements	11,0 ans	10,2 ans	2,10 pers./mén.	2,26 pers./mén.
Ensemble des logements en ZUS	12,6 ans	10,7 ans	2,29 pers./mén.	2,46 pers./mén.

L'Indre-et-Loire est le département dont la part de logements sociaux est la plus importante en région Centre.
Le taux de mobilité est équivalent à la moyenne régionale (11% en Région Centre) et légèrement supérieur aux autres départements.
Le taux de vacance est bas si on se réfère à la moyenne régionale (6%) et aux autres départements (12,1% pour le Cher).
Le taux de pression de la demande du département de l'Indre-et-Loire est légèrement supérieur au taux régional (2,1).
La durée d'occupation moyenne est de 11 ans, cette moyenne est supérieure aux autres départements de la région Centre.
Le nombre d'occupants par logement en Indre-et-Loire est relativement bas (2,10 pers.mén.) par rapport au Loiret (2,49 pers./mén.) ou à l'Eure-et-Loir (2,41 pers.mén.).

2. Données patrimoine

Répartition des logements par type de financement

	Ensemble des logements	Ensemble des logements en ZUS
Famille PLAI	2%	0%
Famille PLUS	94%	98%
Famille PLS	3%	0%
Famille PLI	1%	1%
Total	100%	100%

source RPLS 2013

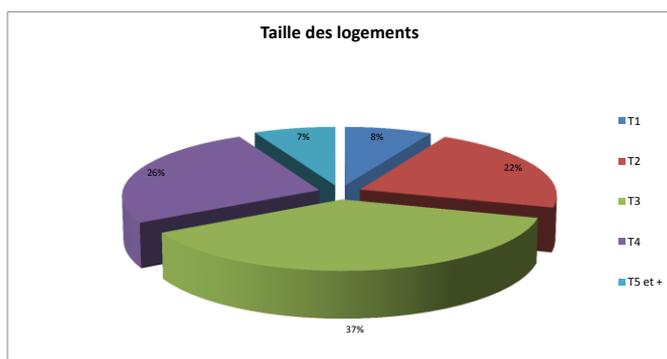
Répartition des logements par type de réservataire

	Ensemble des logements	Ensemble des logements en ZUS
Ministère	3%	3%
Etat prioritaire	15%	22%
Collectivités territoriales	38%	32%
Collecteurs 1 % - entreprises	12%	14%
Bailleurs sociaux- sans réservataire	23%	18%
Autres	8%	11%
Total	100%	100%

source RPLS 2013

On observe une certaine spécificité sur le territoire de l'Indre-et-Loire puisque la majorité du parc est réservée. 38% de réservation pour les collectivités territoriales et seulement 23% de liberté d'attribution pour les bailleurs sociaux.

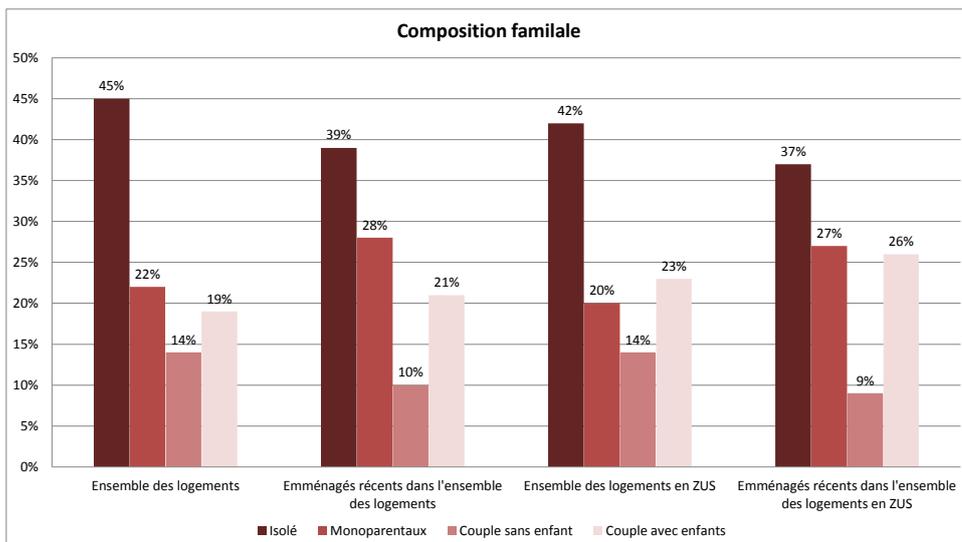
Typologie du parc locatif social



Si on se réfère aux autres départements, on retrouve sur le parc locatif social de l'Indre-et-Loire moins de grands logements (70%) et plus de petit logements notamment des T2 (22%).

3. Données d'occupation

Composition familiale



On observe une forte représentation des isolés en Indre-et-Loire (45% sur l'ensemble des logements) par rapport aux autres départements (39% en Eure-et-Loire et 36% sur le Loiret).

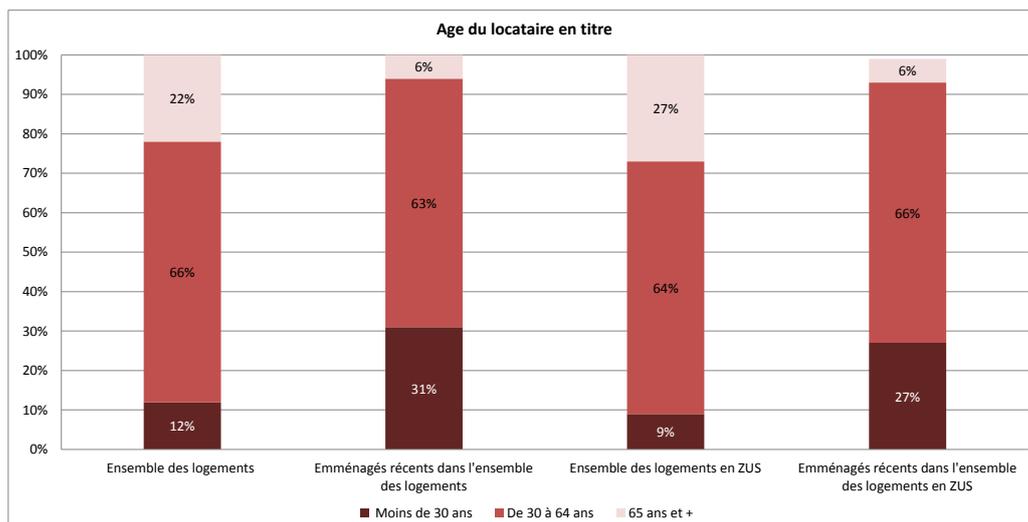
On constate également une part importante de couple avec enfant en ZUS (23%).

Le parc locatif social de l'Indre-et-Loire accueille beaucoup de famille monoparentale dans les nouveaux entrants, (28% sur l'ensemble des logements et 27% en ZUS).

Densité d'occupation

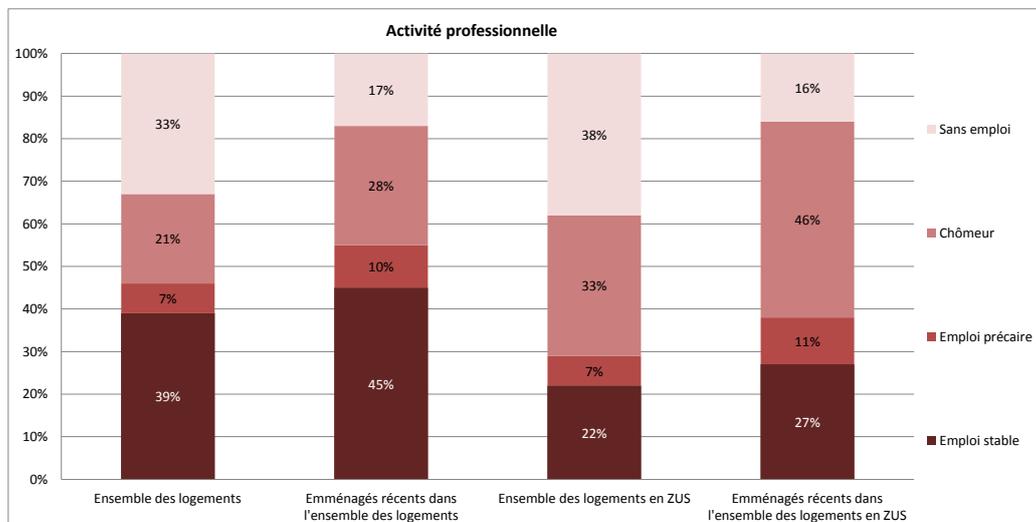
	Ensemble des logements	Emménagés récents dans l'ensemble des logements	Ensemble des logements en ZUS	Emménagés récents dans l'ensemble des logements en ZUS
Sous-occupation	28%	14%	29%	13%
Equilibre	70%	84%	67%	84%
Sur-occupation	2%	2%	4%	3%
Total	100%	100%	100%	100%
Non renseigné sur total logements	19%	5%	29%	12%

Age des locataires



Parmi les occupants, on observe plus de "séniors" que des jeunes de moins de 30 ans. Les jeunes entrent plus facilement dans le parc social que les séniors (31%) mais moins facilement en ZUS (27%).

Activité professionnelle



Sur le département de l'Indre-et-Loire, 54% des occupants sont au chômage ou sans activité et 46% en activité. En ZUS, la situation des ménages est plus difficile puisque 71% des occupants et 62% des nouveaux entrants sont sans activité ou au chômage. Cette situation s'observe également au niveau des ressources des ménages, 83% des nouveaux entrants en ZUS ont des revenus inférieurs à 60% du plafond PLUS. Cette précarisation est plus forte qu'au niveau régional et que sur le département du Loiret. Seulement 45% des nouveaux entrants du parc social disposent d'un emploi stable.

Ressources des ménages

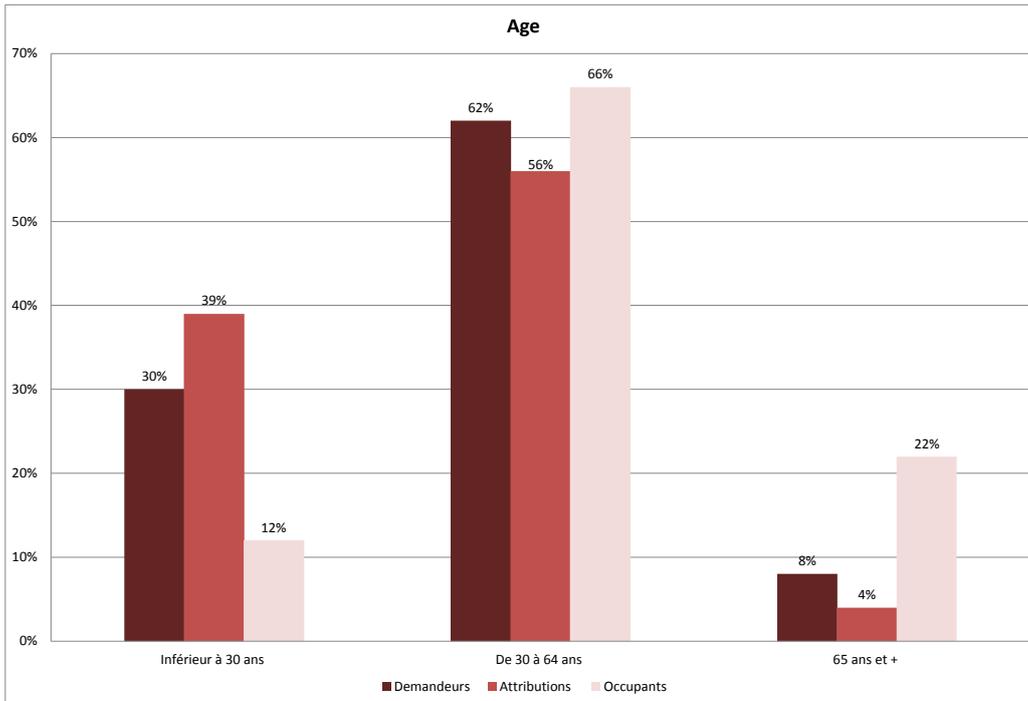
	Ensemble des logements	Emménagés récents dans l'ensemble des logements	Ensemble des logements en ZUS	Emménagés récents dans l'ensemble des logements en ZUS
Ménages aux revenus < à 60 % du plafond PLUS	62%	69%	75%	83%
dont inférieur à 20 % du plafond PLUS	21%	26%	32%	43%
dont de 20 % à 40 % du plafond PLUS	18%	21%	23%	23%
Ménages aux revenus > à 100 % du plafond PLUS	8%	4%	5%	2%
dont de 100% à 120% du plafond PLUS	5%	3%	3%	1%
dont supérieur à 120% du plafond PLUS	3%	1%	2%	1%

Aides au logement perçues

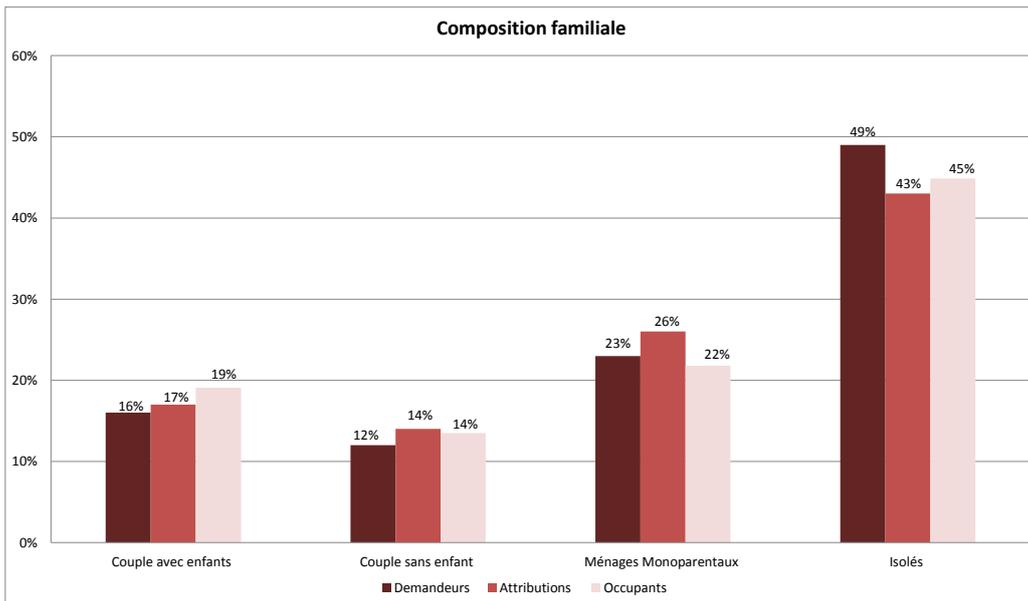
	Ensemble des logements	Emménagés récents dans l'ensemble des logements	Ensemble des logements en ZUS	Emménagés récents dans l'ensemble des logements en ZUS
Ménages percevant une aide APL/AL	52%	62%	63%	72%
Ménages ne percevant pas d'aide	48%	38%	37%	28%
Total	100%	100%	100%	100%
Non renseigné sur total logements	18%	5%	26%	3%



4. Comparaison demande et occupation du parc



Les jeunes représentent 30% des demandes et 39% des attributions. Ils accèdent donc plus facilement au parc social.
On remarque également que 12% des occupants sont des jeunes contre 22% des 65 ans et plus.



Les isolés constituent 49% de la demande contre 43% des attributions.
Les isolés entrent moins facilement dans le parc HLM tandis que les familles monoparentales entrent plus facilement (26% d'attributions pour 23% des demandes).

Synthèse

L'Indre-et-Loire a le taux de logements locatifs sociaux et le taux de vacance le plus faible en région Centre.
Le département est caractérisé par un taux de réservation important du parc HLM notamment au profit des collectivités territoriales.
On a une forte proportion d'isolés, ce qui entraîne un faible nombre d'occupants par logement et à une typologie du parc avec plus de petits logements que dans le reste de la région.
Le département de l'Indre-et-Loire accueille beaucoup de jeunes de moins de 30 ans.
On retrouve également une forte précarisation des ménages en ZUS et particulièrement pour les nouveaux entrants.



Enquête sur l'occupation du parc social 2014 CA Tours Plus

1. Données de cadrage

	CA Tours	Indre-et-Loire
Population municipale 2011 :	288 134	593 683
Nombre de résidences principales 2011 :	139 642	267 127
Part de logements locatifs sociaux :	30 587	44 936
% de logements locatifs sociaux :	22,3%	17%
Taux de mobilité annuel - année 2013	11,2%	11%
Nombre de logement vacants au 1/1/2014	831	1532
Taux de vacance	2,7%	3,4%

Sources : RPLS 2013

Pression de la demande

	CA Tours Plus	Indre-et-Loire
Nombre de demandes en cours - au 1er janv. 2015*	10552	13 712
Taux de pression de la demande*	2,7	2,3

* Nombre de demandes en cours pour une attribution - source SNE au 1er janvier 2015

Durée d'occupation et nombre d'occupants

	Durée d'occupation moyenne du locataire		Nombre d'occupants par logement	
	CA Tours Plus	Indre-et-loire	CA Tours Plus	Indre-et-loire
Ensemble des logements	11,5 ans	11,0 ans	2,10 pers./mén.	2,10 pers./mén.
Ensemble des logements en ZUS	12,7 ans	12,6 ans	2,28 pers./mén.	2,29 pers./mén.

L'agglomération de Tours Plus a un taux important de logements sociaux (22,3% pour Tours Plus et 21,4% pour l'agglomération d'Orléans.)

Le taux de mobilité est un peu plus important sur l'agglomération de Tours (11,2%) que sur l'agglomération d'Orléans (10,6%).

Tours Plus est l'agglomération avec le taux de vacance le plus bas par rapports aux autres agglomérations. (2,7% pour l'agglomération de Tours Plus et 14,4% pour l'agglomération de Bourges Plus.)

Si on le compare aux autres agglomérations, le taux de pression de la demande est moins important que sur l'agglomération du Pays de Dreux (2,7 pour Tours Plus et 3,6 pour l'agglomération du Pays de Dreux).

L'agglomération de Tours Plus a la durée d'occupation moyenne d'un locataire la plus importante.

2. Données patrimoine

Répartition des logements par type de financement

	Ensemble des logements	Ensemble des logements en ZUS
Famille PLAI	1%	0%
Famille PLUS	93%	98%
Famille PLS	4%	0%
Famille PLI	1%	1%
Total	100%	100%

source RPLS 2013

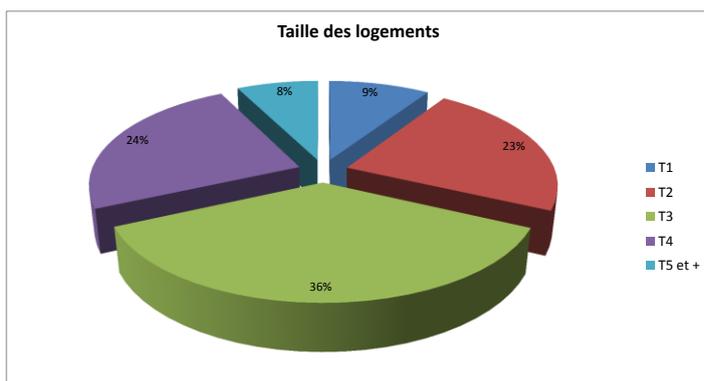
Répartition des logements par type de réservataire

	Ensemble des logements	Ensemble des logements en ZUS
Ministère	4%	3%
Etat prioritaire	18%	23%
Collectivités territoriales	29%	30%
Collecteurs 1 % - entreprises	15%	15%
Bailleurs sociaux- sans réservataire	25%	19%
Autres	9%	12%
Total	100%	100%

source RPLS 2013

La majorité du parc HLM de l'agglomération de Tours Plus est réservée et notamment au profit des collectivités territoriales.

Typologie du parc locatif social

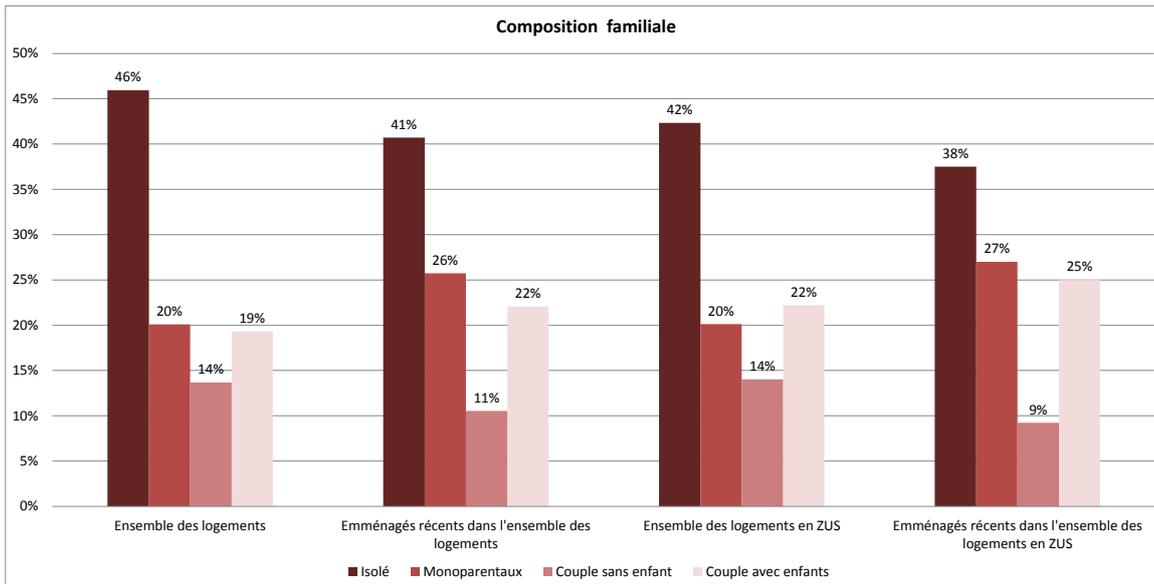


L'agglomération de Tours Plus comprend moins de grands logements (68%) par rapport aux autres agglomérations et un taux assez élevé de petits logements de type T2 (23%).



3. Données d'occupation

Composition familiale

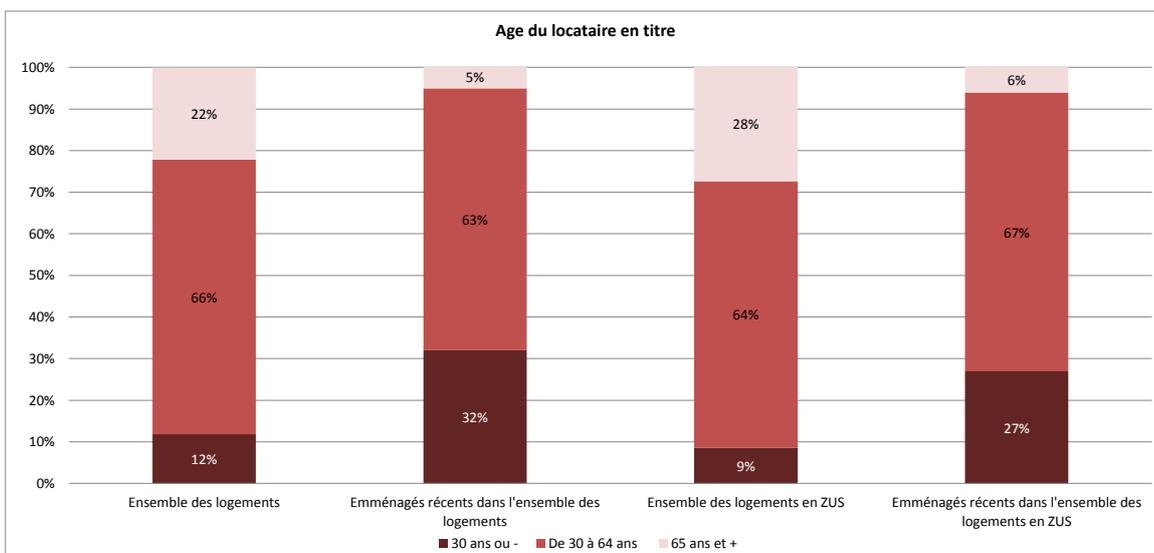


On observe une forte représentation des isolés sur l'ensemble des logements (46%), presque un locataire sur deux. Les agglomérations de Tours Plus et de Bourges Plus comprennent les taux d'isolés les plus importants. Les familles monoparentales sont également fortement représentées parmi les nouveaux entrants sur l'ensemble des logements (26%) et notamment en ZUS (27%).

Densité d'occupation

	Ensemble des logements	Emménagés récents dans l'ensemble des logements	Ensemble des logements en ZUS	Emménagés récents dans l'ensemble des logements en ZUS
Sous-occupation	27%	13%	29%	13%
Equilibre	70%	85%	67%	84%
Sur-occupation	2%	2%	4%	3%
Total	100%	100%	100%	100%
Non renseigné sur total logements	19%	7%	28%	12%

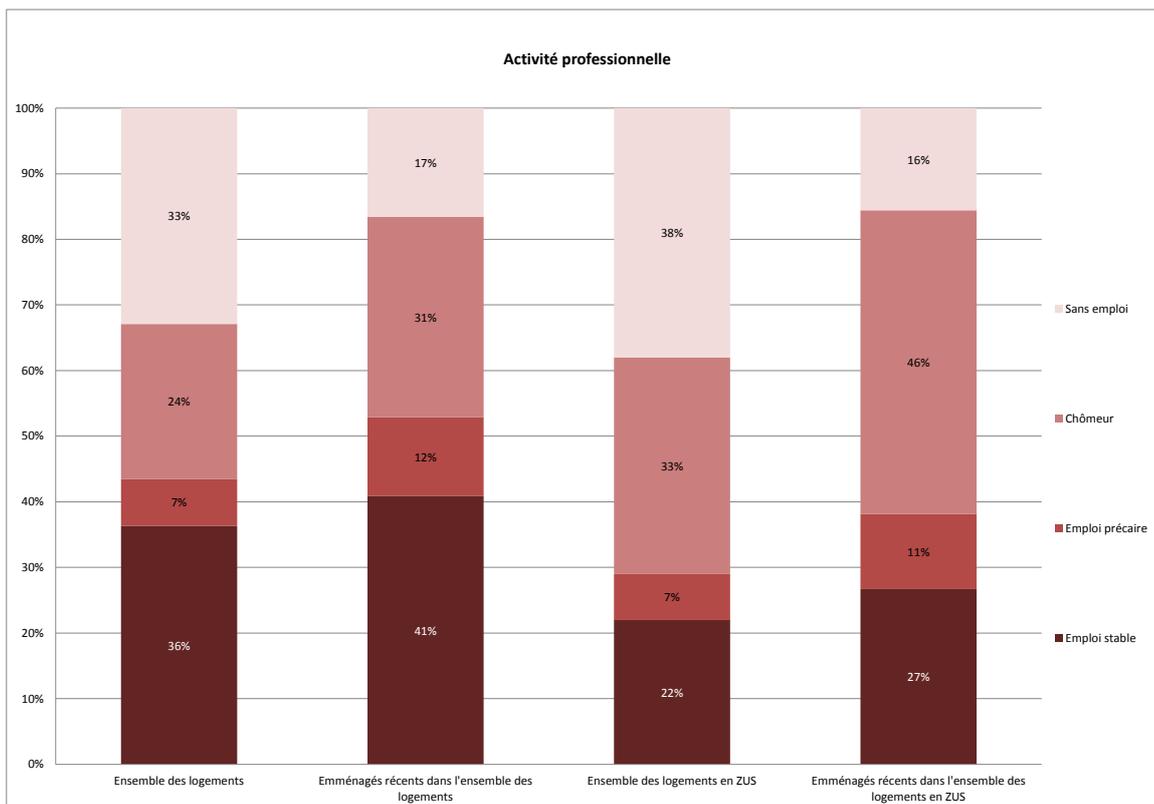
Age des locataires



Parmi les occupants, on observe plus de "sénior" que des jeunes de moins de 30 ans. Les jeunes entrent plus facilement sur le parc social que les séniors (32%) mais moins fortement en ZUS (27%).



Activité professionnelle



Sur l'ensemble des logements, 57% des ménages sans emploi ou au chômage et 43% ont un emploi stable ou précaire. La situation des ménages est plus fragile en ZUS avec 71% des ménages sont sans emploi ou au chômage contre seulement 29% en emploi stable ou précaire.

On a une aggravation de la précarisation pour les nouveaux entrants en ZUS avec 62% des ménages sans emploi ou au chômage et 84% des ménages ayant des revenus inférieurs à 60% du plafond PLUS.

On observe toutefois que sur les nouveaux entrants sur l'ensemble des logements, 53% des ménages ont un emploi stable ou précaire et 48% sont au chômage ou sans emploi.

Ressources des ménages

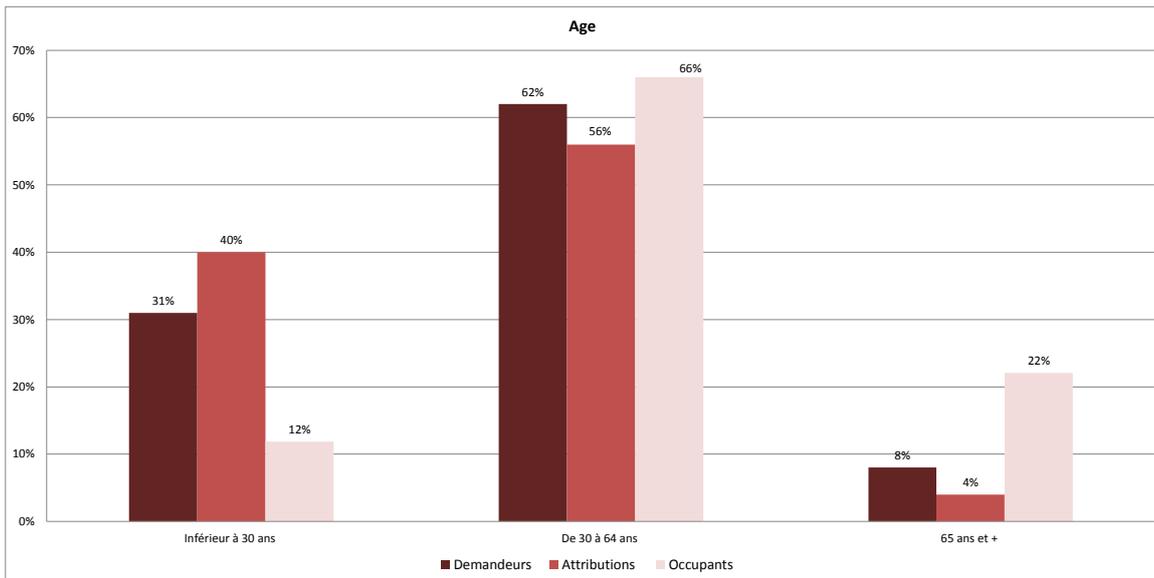
	Ensemble des logements	Emménagés récents dans l'ensemble des logements	Ensemble des logements en ZUS	Emménagés récents dans l'ensemble des logements en ZUS
Ménages aux revenus < à 60 % du plafond PLUS	61%	69%	75%	84%
<i>dont inférieur à 20 % du plafond PLUS</i>	22%	28%	33%	43%
<i>dont de 20 % à 40 % du plafond PLUS</i>	18%	20%	22%	23%
Ménages aux revenus > à 100 % du plafond PLUS	9%	4%	5%	2%
<i>dont de 100% à 120% du plafond PLUS</i>	6%	3%	3%	1%
<i>dont supérieur à 120 % du plafond PLUS</i>	3%	1%	2%	0%

Aides au logement perçues

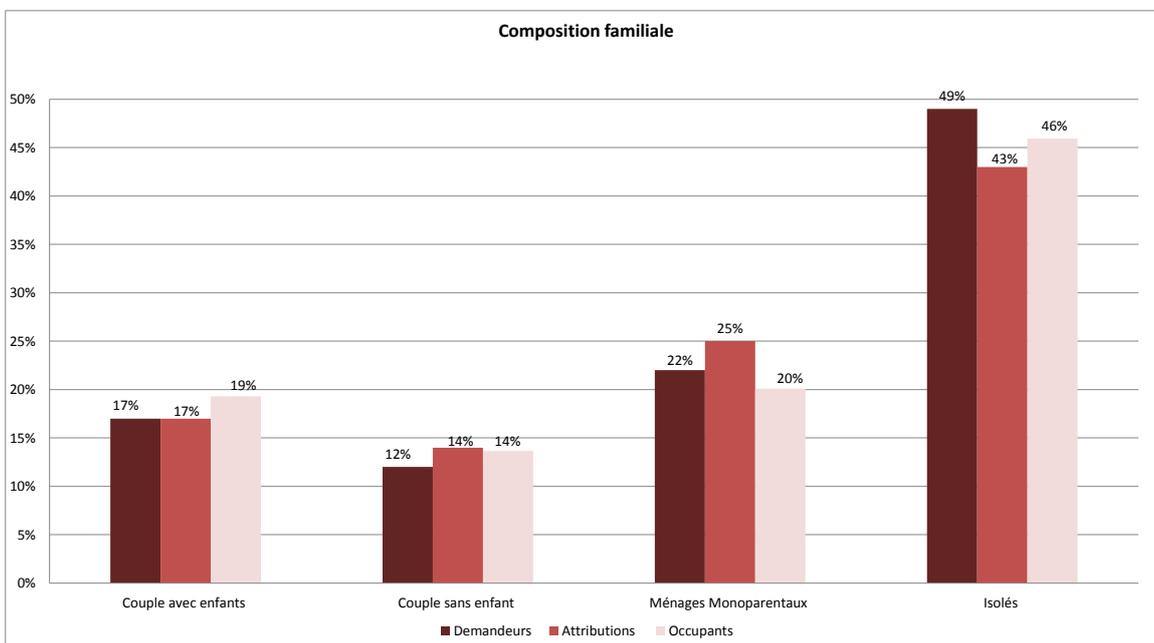
	Ensemble des logements	Emménagés récents dans l'ensemble des logements	Ensemble des logements en ZUS	Emménagés récents dans l'ensemble des logements en ZUS
Ménages percevant une aide APL/AL	52%	61%	63%	72%
Ménages ne percevant pas d'aide	48%	39%	37%	28%
Total	100%	100%	100%	100%
<i>Non renseigné sur total logements</i>	17%	3%	24%	3%



4. Comparaison demande et occupation du parc



Les jeunes représentent 31% des demandes et 40% des attributions. Ils accèdent donc plus facilement au parc HLM. On constate également que 12% des occupants sont des jeunes contre 22% des 65 ans et plus.



Les isolés constituent une part importante du parc HLM mais ils entrent moins facilement dans le parc HLM que les ménages monoparentaux (22% des demandes et 25% des attributions).

Synthèse

L'agglomération de Tours Plus a un taux vacance plutôt faible et un taux de pression de la demande plus élevé que la moyenne régionale. L'agglomération de Tours Plus est caractérisée par une forte proportion d'isolés et un profil moins familial que dans d'autres agglomérations.

On a également une forte précarisation des ménages et particulièrement pour les nouveaux entrants en ZUS.