



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT DE
la région Centre-Val de Loire



Les chiffres-clés du parc social en Région Centre-Val-de-Loire



L'USH Centre-Val de Loire regroupe 34 adhérents, Offices Publics de l'Habitat (OPH), Entreprises Sociales de l'Habitat (ESH), Sociétés coopératives d'HLM et Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété (SACICAP).

Elle assure 3 missions principales : la représentation du mouvement Hlm, l'animation professionnelle et la production de données, ainsi que l'interface entre les pouvoirs publics et les organismes dans la construction, la mise en œuvre et l'évaluation des politiques publiques du logement.

*Pour plus de renseignements, contactez : Hélène QUENOUILLE, Directrice USH Centre-Val de Loire
22, rue du Pot de Fer - 45000 – ORLEANS Tél : 02 18 84 50 00 arhlmce@union-habitat.org*

Préambule

L'enquête RPLS, répertoire du parc locatif social, a pour objectif de dresser l'état global du parc de logements locatifs de ces bailleurs sociaux au 1er janvier d'une année (nombre de logements, modifications intervenues au cours de l'année écoulée, localisation, taux d'occupation, mobilité, niveau des loyers, financement et conventionnement). Elle sert d'élément de comparaison aux données OPS.

L'enquête sur l'Occupation du Parc Social a été instaurée par la loi du 4 mars 1996 relative au Supplément de Loyer Solidarité.

Depuis 2009, sa périodicité est de deux ans. L'enquête de 2018 est régie par l'Arrêté du 16 octobre 2017. Elle couvre la France métropolitaine et les anciens DOM.

Le parc de logements soumis à l'enquête est composé :

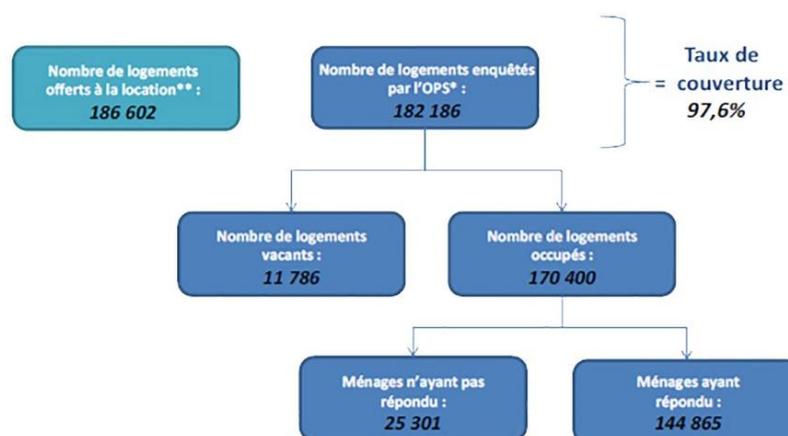
- Des logements locatifs sociaux appartenant aux organismes d'HLM, ou gérés par eux, ayant bénéficiés du concours financier de l'Etat, conventionnés ou non
- Des logements conventionnés des organismes privés, personnes morales ;
- Des logements des SEM.

Le Système National d'Enregistrement (SNE), opérationnel depuis mars 2011, est le système national pour l'enregistrement des demandes de logement social à l'échelle de chaque département. En Indre-et-Loire, le territoire est couvert par un fichier partagé connecté au SNE.

L'USH Centre-Val-de-Loire propose une analyse du parc social et de son peuplement pour les EPCI de la région Centre-Val-de-Loire soumis à la loi égalité citoyenneté. Cette analyse s'appuie sur :

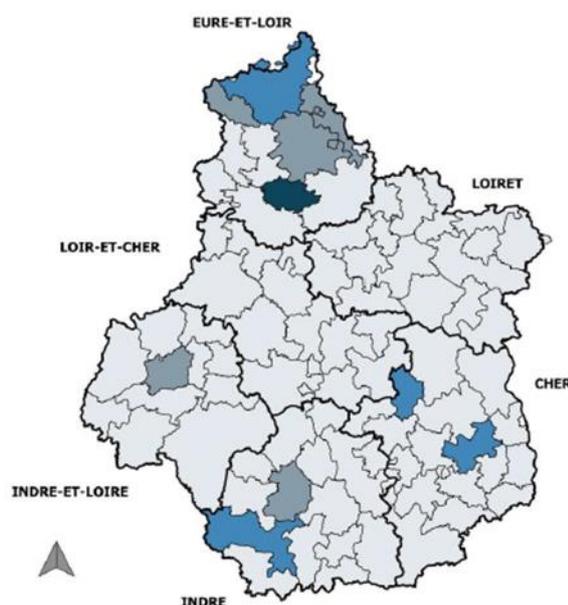
- Les données RPLS au 1/01/2019.
- L'enquête OPS au 1/01/2018.
- Les données des fichiers départementaux de la demande de logements au 31/12/2019.

Estimation de la représentativité de l'enquête OPS



* OPS 2018

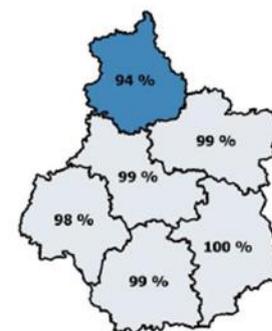
** RPLS 2018 hors SEM non conventionnés et PLI



Taux de couverture de l'enquête OPS 1/1/2018

Légende :

- 66% - 75%
- 80% - 95%
- 95% - 98%
- 98% - 100%



Au-delà des logements pour lesquels l'information n'a pas été transmise, ou pour lesquels les ménages n'ont pas répondu, certaines variables sont partiellement renseignées.

Etat des lieux du parc social sur l'EPCI AGGLO DU PAYS DE DREUX

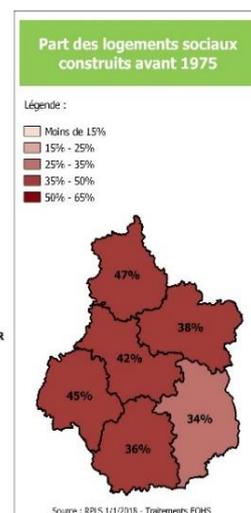
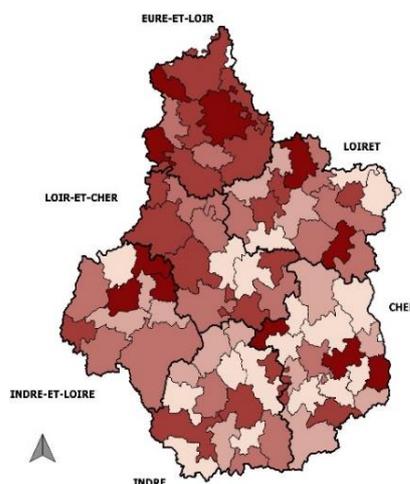
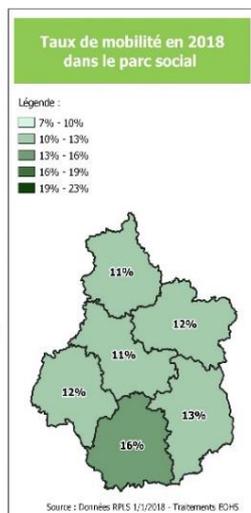
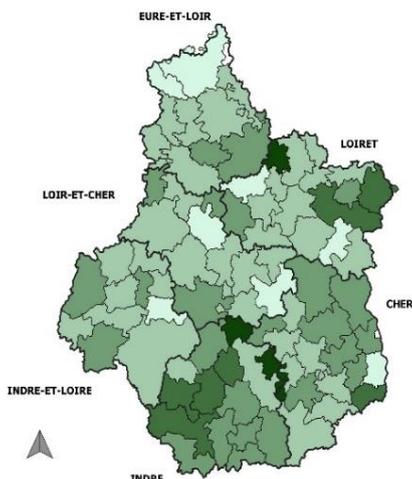
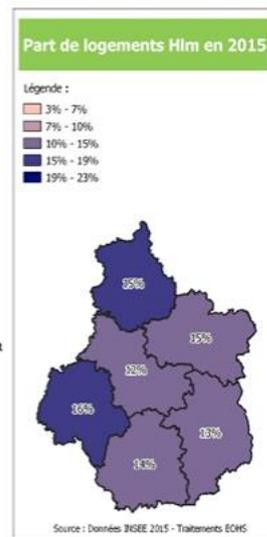
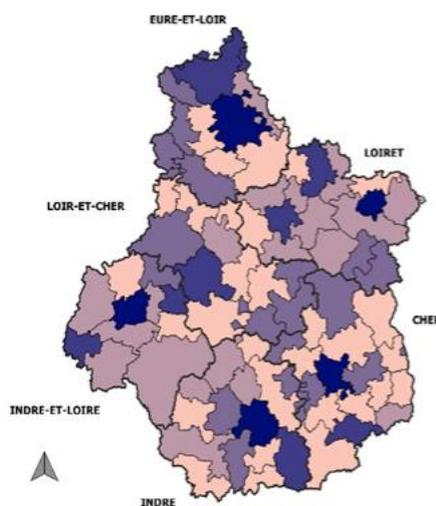
2 283 logements offerts à la location

24,6% du parc départemental ; 4,1% du parc régional

AGGLO DU PAYS DE DREUX	DPT 28	REGION
44% logements en QPV	32%	32%
32% logements individuels	23%	26%
49% construction avant 1975	47%	41%
27% T1-T2	22%	24%
34% T4 et +	43%	38%
4,8€/m ² : Prix moyen du loyer	5	5,2
62 m ² : Surface habitable moyenne	65	64
83% logements sous barème APL		
25% classe DPE : A, B ou C (<150 KWh/m2/an)	30%	35%
11% classe DPE : F ou G	9%	7%
2,7% de vacance commerciale	4%	4,5%
7,8% de taux de rotation	10,7%	12,2%
4,1 : Pression de la demande	2,8	2,6
2 706 demandes de logements	9 003	55 445
655 attributions de logement	3 180	21 144

87% des logements couverts par l'enquête OPS

84% de ménages ayant répondu à l'enquête



Agglo du pays de Dreux	En QPV	Dpt 28	En QPV	Région	En QPV
------------------------	--------	--------	--------	--------	--------

Indicateurs d'importance du parc social	Vacance commerciale	2,7%	3,5%	4%	4,8%	4,5%	5,3%
	<i>Dont de plus de 3 mois</i>	1,0%	1,5%	2,0%	2,3%	2,6%	3,3%
	Bâtiments construits avant 1975	42%	50%	47%	55%	42%	67%
	<i>Dont construits avant 1949</i>	1,0%	0%	1,0%	0%	1,6%	0,3%
Niveau de loyer moyen /m ²	5,1€	5,1€	5,0€	4,9€	5,2€	4,8€	
Taux de rotation	7,8%	7%	10,7%	10%	12,2%	11,3%	

Etat des lieux de l'occupation du parc social sur l'EPCI AGGLO DU PAYS DE DREUX

	2018		2016		2014	Hors QPV	En QPV	Dépt.	Région	
Ensemble des occupants	Les personnes isolées	32%	↖	29%	←	29%	39%	28%	41%	44%
	Les ménages avec enfant(s)	55%	↙	57%	↖	56%	46%	60%	44%	41%
	Les familles monoparentales	25%	↖	22%	↖	21%	24%	26%	22%	22%
	Les familles nombreuses	18%	↙	19%	↖	17%	11%	22%	11%	10%
	Ménages en sous-occupation	27%	↖	24%	↙	26%	38%	21%	34%	33%
	Taille moyenne des ménages	2,7 pers.	←	2,7 pers.	←	2,7 pers.	2,3 pers.	2,9 pers.	2,3 pers.	2,2 pers.
	Les titulaires de moins de 30 ans	7%	←	7%	←	7%	6%	7%	8%	11%
	Les titulaires de 75 ans et plus	10%	←	10%	X	NC	13%	8%	11%	11%
	Ancienneté moyenne dans le parc (en années)	9,7	X	NC	X	NC	10,2	9,4	9,8	9,4
	Ressources <60% des plafonds PLUS	67%	↖	66%	↙	67%	51%	76%	57%	62%
	<i>Dont <40%</i>	47%	↖	45%	↙	46%	30%	56%	36%	41%
	Ressources >100% des plafonds PLUS	7%	↙	8%	←	8%	12%	5%	11%	9%
	Bénéficiaires de l'aide au logement	60%	↖	57%	↙	60%	46%	68%	48%	51%
	Les majeurs actifs (CDI, CDD ou chômeurs)	52%	↙	53%	↖	47%	59%	48%	58%	59%
	<i>Dont ayant un emploi (CDI, CDD)</i>	41%	↙	42%	↖	37%	47%	37%	47%	45%
	Les majeurs inactifs	48%	↖	47%	↙	53%	41%	52%	42%	41%
<i>Dont hors retraité</i>	27%	X	NC	X	NC	17%	33%	19%	21%	

	2018		2016		2014	Hors QPV	En QPV	Dépt.	Région	
Les emménagés récents *	Nombre d'emménagés récents	800	↙	1 116	↙	1 122	293	507	4 785	0,17
	Les personnes isolées	28%	↖	24%	↙	25%	28%	28%	37%	40%
	Les ménages avec enfant(s)	62%	←	62%	←	62%	60%	63%	51%	47%
	Les familles monoparentales	33%	↖	26%	←	26%	35%	31%	28%	27%
	Les familles nombreuses	19%	↖	17%	↙	18%	14%	21%	13%	11%
	Ménages en sous-occupation	12%	↖	8%	↙	9%	23%	6%	20%	21%
	Taille moyenne des ménages	2,7 pers.	↙	2,8 pers.	←	2,8 pers.	2,6 pers.	2,8 pers.	2,4 pers.	2,3 pers.
	Les titulaires de moins de 30 ans	22%	↖	21%	↖	19%	21%	22%	23%	28%
	Les titulaires de 75 ans et plus	3%	↙	4%	X	NC	5%	1%	4%	3%
	Ressources <60% des plafonds PLUS	76%	↖	71%	↙	73%	63%	84%	66%	70%
	<i>Dont <40%</i>	54%	↖	50%	↙	51%	37%	64%	43%	49%
	Ressources >100% des plafonds PLUS	4%	↙	5%	↖	4%	8%	2%	6%	4%
	Bénéficiaires de l'aide au logement	66%	↖	60%	↙	65%	58%	71%	55%	59%
	Les majeurs actifs (CDI, CDD ou chômeurs)	65%	↖	62%	↖	57%	75%	59%	68%	69%
	<i>Dont ayant un emploi (CDI, CDD)</i>	49%	↙	50%	↖	44%	60%	43%	56%	53%
	Les majeurs inactifs	35%	↙	38%	↙	43%	25%	41%	32%	31%
<i>Dont hors retraité</i>	29%	X	NC	X	NC	15%	36%	23%	24%	

* Les emménagés récents correspondent aux ménages ayant emménagé dans leur logement au cours des deux années précédant l'enquête

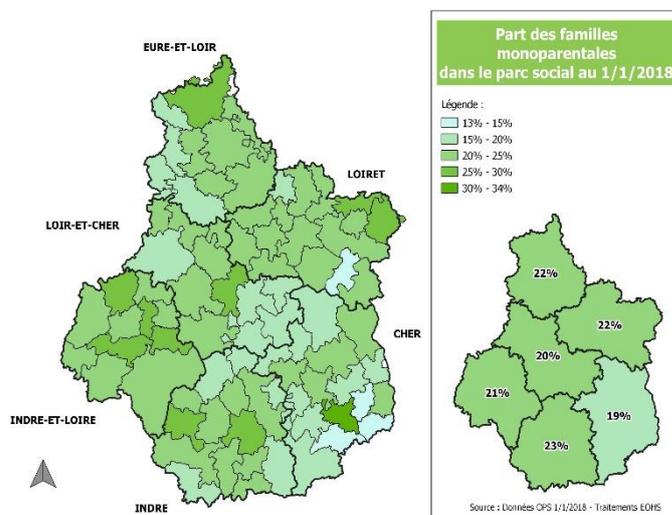
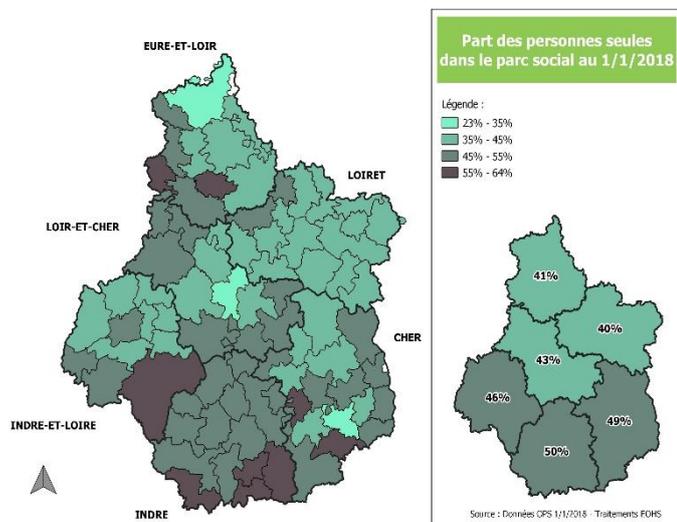
Ensemble des occupants :

- Une stabilité de la taille des ménages depuis 2014 (2,7 personnes par ménages), mais une augmentation des personnes seules depuis 2014 (+ 3 points)
- Des niveaux de ressources et une part de bénéficiaires d'aide au logement stables depuis 2014
- La part des majeurs en emploi en augmentation depuis 2014 (+ 4 points) et la part des majeurs inactifs en baisse depuis 2014 (-5 points)

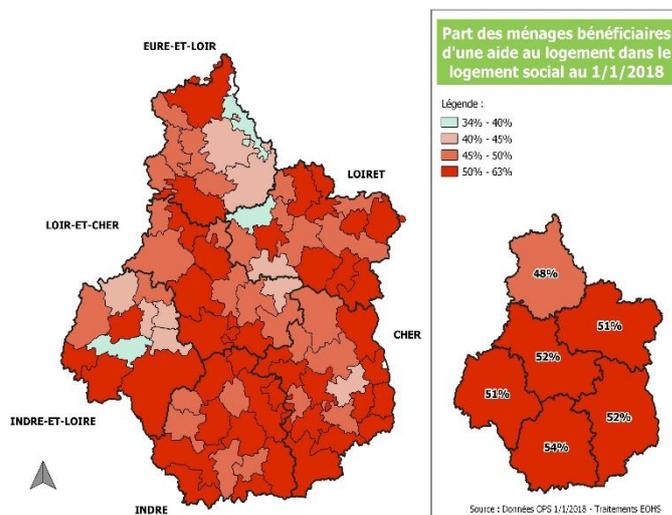
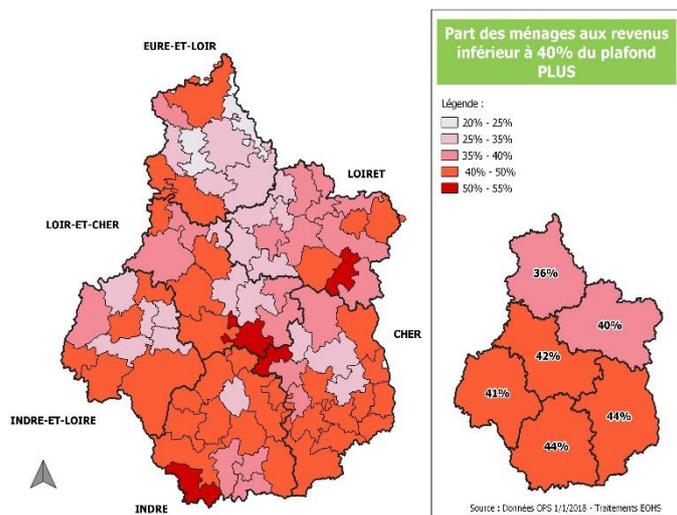
Emménagés récents :

- Des titulaires de bail plus jeunes, avec une augmentation de 3 points des titulaires de bail de moins de 30 ans depuis 2014
- Une hausse de la précarité des ressources en 2018 (+ 3 points de ménages en dessous de 40 % des plafonds de ressources depuis 2014) et une part de bénéficiaires d'aides au logement stable depuis 2014, mais en nette augmentation entre 2016 et 2018 (+ 6 points)
- La part des majeurs en emploi en augmentation depuis 2014 (+ 5 points)

Composition familiale des occupants en région Centre-Val-de-Loire



Ressources des occupants en région Centre-Val-de-Loire



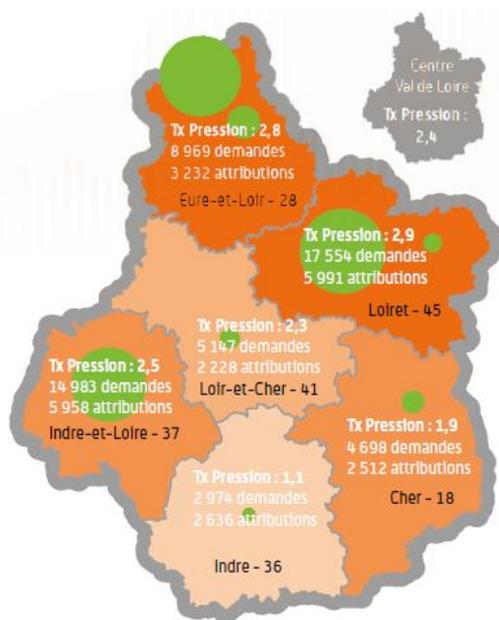
Comparatif territorial :

- Les ménages de la CA ont un profil nettement plus familial que les ménages du département et de la région.
- Les niveaux de ressources sont moins élevés sur la CA et la part de bénéficiaires d'aides au logement y est plus élevée

Entre zonages QPV et HQPV :

- Les ménages en QPV ont un profil nettement plus familial.
- Les ménages hors QPV sont plus âgés (+ 5 points de ménages de 75 ans et plus)
- Des ressources nettement plus précaires en QPV (plafonds de ressources moins élevés, plus de ménages disposant de l'aide au logement) et plus de majeurs sans emploi

Etat des lieux de la demande en stock

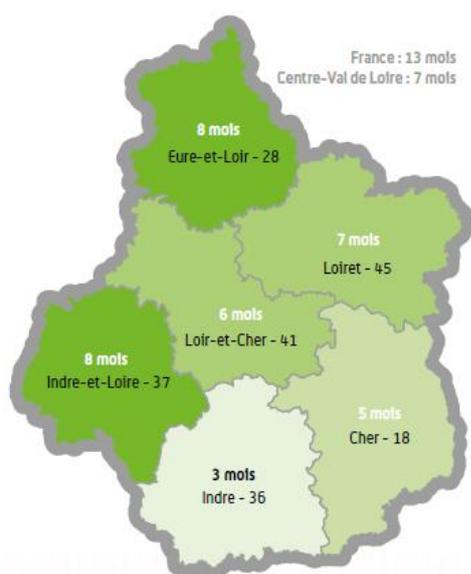


Données de cadrage

AGGLO DU PAYS DE DREUX	DPT 28	REGION
2 706 demandes de logement	9 003	55 445
Évolution par rapport à 2018 : -2,3%	+0,4%	+2,1%
Dont 1 394 demandes de mutation (51,5%)	4 143 46,2%	23 024 41,5%

		Demandeurs externes	Demandes de mutations	Ensemble des demandes	
Profil de la demande	Typologie	Logement T1	16%	4%	10%
		Logement T2	31%	15%	23%
		Logement T3	32%	30%	31%
		Logement T4	18%	39%	29%
		Logement T5 et +	3%	12%	7%
	Catégorie de logement	Collectif	33%	24%	28%
		Individuel	15%	30%	23%
		Indifférent	52%	46%	49%
	Localisation de la demande	Anet	3,4%	1,5%	2,4%
		Brezolles	2,4%	0,8%	1,6%
Bû		0,9%	0,5%	0,7%	
Châteauneuf-en-Thymerais		2,7%	1,5%	2,1%	
Cherisy		2,0%	1,0%	1,5%	
Dreux		61,0%	64,9%	63,0%	
Luray		0,6%	0,4%	0,5%	
Montreuil		0,6%	0,2%	0,4%	
Saint-Lubin-des-Joncherets		5,0%	4,2%	4,5%	
Saint-Rémy-sur-Avre		2,8%	2,2%	2,5%	
Tremblay-les-Villages		0,5%	0,3%	0,4%	
Tréon		0,5%	0,6%	0,6%	
Vernouillet		14,8%	20,9%	18,0%	
Villemeux-sur-Eure	0,8%	0,1%	0,4%		
Autres communes	2,1%	0,9%	1,5%		
Motif principal de la demande	Absence de logement	47%	4%	25%	
	Perte de logement	6%	2%	4%	
	Logement inadapté	44%	85%	65%	
	Autre	3%	9%	6%	
Profil des demandeurs	Statut d'occupation	Location HLM	0%	100%	52%
		Hébergés	41%	0%	20%
		Locataire parc privé	38%	0%	18%
		Propriétaire occupant	7%	0%	3%
		Autre	14%	0%	7%
	Composition familiale	Couple	10%	11%	11%
		Couple avec enfant	18%	45%	32%
		Isolé	28%	24%	26%
		Monoparental	44%	20%	32%
	Activité du demandeur	CDI	36%	34%	35%
		CDD	14%	11%	12%
		Retraité	8%	14%	11%
		Chômage	19%	15%	17%
		Autre	24%	26%	25%
	Ressources	<= PLAI	76%	76%	76%
> PLAI et <= PLUS		20%	20%	20%	
> PLUS		4%	4%	4%	

Etat des lieux des attributions de l'année n-1



Données de cadrage

AGGLO DU PAYS DE DREUX	DPT 28	REGION
655 attributions de logement	3 180	21 144
Évolution par rapport à 2018 : +6,5%	-1,6%	-4,6%
<i>Dont 222 demandes de mutation (34%)</i>	1 066 33,5%	6 472 30,5%

		Attributaires externes	Attributaires en mutation	Ensemble des attributaires	
Caractéristiques des logements attribués	Typologie	Logement T1	4%	1%	3%
		Logement T2	26%	18%	23%
		Logement T3	39%	28%	36%
		Logement T4	23%	43%	30%
		Logement T5 et +	8%	10%	8%
	Localisation du logement attribué	Anet	3,2%	1,4%	2,6%
		Brezolles	1,8%	1,8%	1,8%
		Châteauneuf-en-Thymerais	3,7%	6,3%	4,6%
		Cherisy	1,2%	0,5%	0,9%
		Dreux	55,9%	43,7%	51,8%
		Saint-Lubin-des-Joncherets	5,8%	9,9%	7,2%
		Saint-Rémy-sur-Avre	7,4%	11,7%	8,9%
		Saulnières	1,6%	1,8%	1,7%
		Tremblay-les-Villages	0,7%	0,5%	0,6%
Tréon		0,7%	0,5%	0,6%	
Vernouillet		15,2%	20,3%	16,9%	
Villemeux-sur-Eure		0,9%	0,5%	0,8%	
Autres communes		1,8%	3,6%	2,4%	
Profil des attributaires	Composition familiale	Couple sans enfant	10%	12%	11%
		Couple avec enfants	20%	41%	27%
		Isolé	42%	23%	35%
		Monoparental	28%	24%	27%
	Age de l'attributaire	- de 30 ans	26%	13%	22%
		30 / 39 ans	33%	31%	32%
		40 / 49 ans	23%	21%	22%
		50 / 64 ans	13%	21%	16%
		+ 65 ans	5%	14%	8%
	Activité de l'attributaire	CDI	36%	36%	36%
CDD		15%	10%	13%	
Retraité		6%	17%	9%	
Chômage		14%	9%	13%	
Autre		29%	28%	29%	
Ressources	<= PLAI	77%	77%	77%	
	> PLAI et <= PLUS	22%	22%	22%	
	> PLUS	1%	1%	1%	

Zoom sur les objectifs de mixité de la Loi Egalité Citoyenneté

Données de cadrage : seuil du premier quartile

	Seuil Agglo du Pays de Dreux	Moyenne Dpt 28	Moyenne Région
2018	6 432	6 733	7 016
2019	6 954	7 174	7 368
Évolution	+8,1%	+ 6,5%	+ 5%

		Attributaires externes 1er quartile	Attributaires en mutation 1er quartile	Ensemble des attributaires 1er quartile	
Profil des logements attribués au profit du premier quartile	Typologie	Logement T1	6%	0%	4%
		Logement T2	22%	14%	19%
		Logement T3	34%	33%	34%
		Logement T4	28%	40%	32%
		Logement T5 et +	10%	13%	11%
	Localisation du logement attribué	Brezolles	0,0%	2,2%	0,8%
		Châteauneuf-en-Thymerais	3,5%	2,2%	3,1%
		Dreux	75,6%	60,0%	70,2%
		Saint-Lubin-des-Joncherets	1,2%	4,4%	2,3%
		Saint-Rémy-sur-Avre	10,5%	4,4%	8,4%
Saulnières		0,0%	2%	0,8%	
Vernouillet	9,3%	24,4%	14,5%		

Attributions	Au profit du 1er quartile	Part des attributions	131	22,0%
		En QPV	92	-
		Hors QPV	38	13,0%
	Au profit des quartiles 2, 3 et 4	Part des attributions	465	78,0%
		En QPV	177	66,0%
		Hors QPV	261	-

