



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 arhlmc@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 :

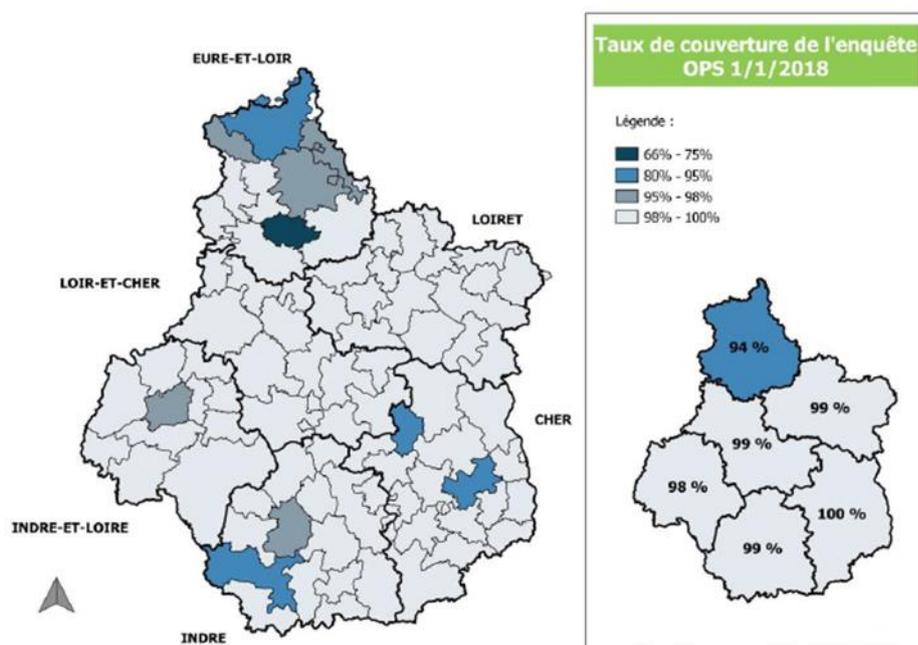
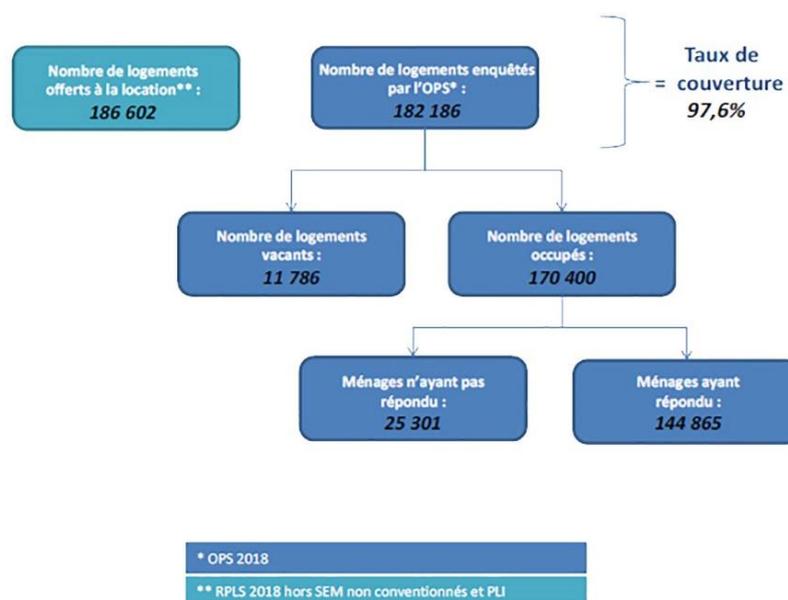
- Des logements locatifs sociaux appartenant aux organismes d'HLM, ou gérés par eux, ayant bénéficiés du concours financier de l'Etat, conventionnés ou non
- Des logements conventionnés des organismes privés, personnes morales ;
- Des logements des SEM.

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



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 GIENNOISES

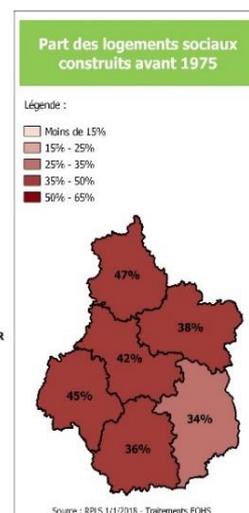
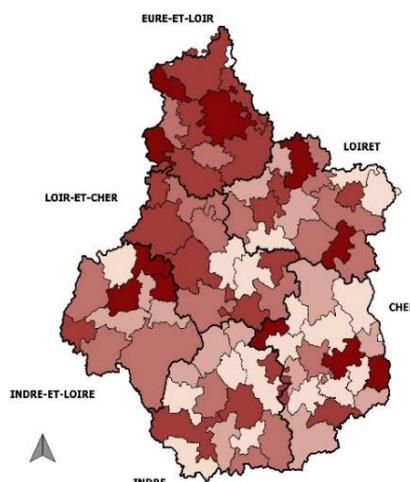
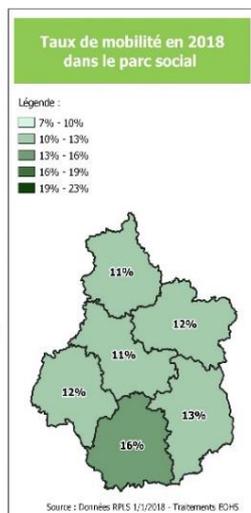
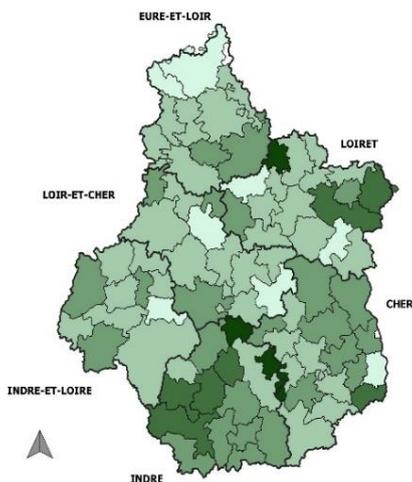
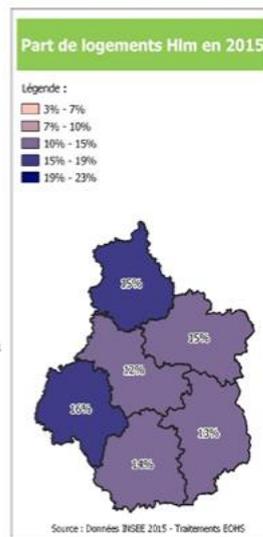
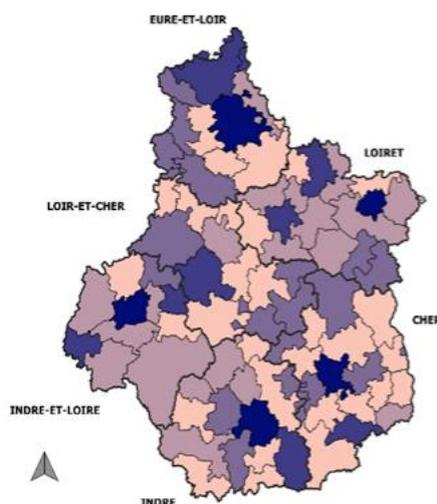
1 919 logements offerts à la location

4% du parc départemental ; 1% du parc régional

GIENNOISES	DPT 45	REGION
60% logements en QPV	35%	32%
25% logements individuels	25%	26%
51% construction avant 1975	39%	41%
23% T1-T2	24%	24%
39% T4 et +	37%	38%
5,3€/m ² : Prix moyen du loyer	5,6	5,2
63m ² : Surface habitable moyenne	65	64
72% logements sous barème APL		
72% classe DPE : A, B ou C (<150 KWh/m2/an)	41%	35%
5% classe DPE : F ou G	5%	7%
5,9% de vacance commerciale	3,2%	4,5%
8,7% de taux de rotation	12,3%	12,2%
2,6 : Pression de la demande	3,5	2,6
446 demandes de logements	17 961	55 445
174 attributions de logement	5 111	21 144

94% des logements couverts par l'enquête OPS

91% de ménages ayant répondu à l'enquête



Giennes	En QPV	Dpt 45	En QPV	Région	En QPV
---------	--------	--------	--------	--------	--------

Indicateurs d'importance du parc social	Vacance commerciale	5,9%	8,7%	3,2%	4,4%	4,5%	5,3%
	<i>Dont de plus de 3 mois</i>	4,4%	6,8%	1,5%	2,3%	2,2%	3,3%
	Bâtiments construits avant 1975	51%	59%	39%	64%	41%	67%
	<i>Dont construits avant 1949</i>	4,0%	0%	2,0%	1,0%	1,6%	0,3%
	Niveau de loyer moyen /m ²	5,3 €	5,0 €	5,6 €	5,2 €	5,2 €	5,2 €
	Taux de rotation	9,3%	8,7%	12,3%	11,4%	12,2%	11,3%

Etat des lieux de l'occupation du parc social sur L'EPCI GIENNOISES

	2018		2016		2014	Hors QPV	En QPV	Dépt.	Région	
Ensemble des occupants	Les personnes isolées	45%	↖	36%	↙	38%	45%	45%	40%	44%
	Les ménages avec enfant(s)	38%	↘	51%	↖	50%	38%	38%	46%	41%
	Les familles monoparentales	14%	↘	21%	↖	21%	19%	11%	22%	22%
	Les familles nombreuses	13%	↘	17%	↖	17%	12%	14%	13%	10%
	Ménages en sous-occupation	33%	↖	18%	↘	22%	39%	30%	27%	33%
	Taille moyenne des ménages	2,3 pers.	↘	2,6 pers.	↖	2,6 pers.	2,2 pers.	2,4 pers.	2,3 pers.	2,2 pers.
	Les titulaires de moins de 30 ans	12%	↖	9%	↘	10%	12%	12%	12%	11%
	Les titulaires de 75 ans et plus	12%	↖	6%	X	NC	14%	11%	9%	11%
	Ancienneté moyenne dans le parc (en années)	10	X	NC	X	NC	10	9,9	9,4	9,4
	Ressources <60% des plafonds PLUS	71%	↖	70%	↖	70%	64%	78%	61%	62%
	<i>Dont <40%</i>	51%	↖	50%	↘	51%	41%	59%	40%	41%
	Ressources >100% des plafonds PLUS	6%	↘	7%	↖	7%	9%	4%	9%	9%
	Bénéficiaires d'aides au logement	59%	↘	62%	↖	62%	52%	66%	51%	45%
	Les majeurs actifs (CDI, CDD ou chômeurs)	59%	↘	68%	↘	72%	81%	45%	59%	59%
	<i>Dont ayant un emploi (CDI, CDD)</i>	47%	↘	48%	↘	53%	71%	31%	45%	45%
	Les majeurs inactifs	52%	↖	52%	↖	43%	48%	56%	41%	41%
	<i>Dont hors retraité</i>	28%	↘	35%	X	NC	24%	32%	22%	21%

	2018		2016		2014	Hors QPV	En QPV	Dépt.	Région	
Les emménagés récents *	Nombre d'emménagés récents	289	↘	378	↘	384	139	150	9133	32947
	Les ménages avec enfant(s)	45%	↘	50%	↘	53%	46%	44%	49%	47%
	Les personnes isolées	41%	↖	38%	↘	41%	36%	46%	39%	40%
	Les familles monoparentales	20%	↘	21%	↖	17%	23%	18%	27%	27%
	Les familles nombreuses	12%	↘	13%	↘	17%	14%	11%	12%	11%
	Ménages en sous-occupation	17%	↖	13%	↖	13%	17%	17%	14%	21%
	Taille moyenne des ménages	2,3 pers.	↘	2,4 pers.	↘	2,7 pers.	2,4 pers.	2,2 pers.	2,3 pers.	2,3 pers.
	Les titulaires de moins de 30 ans	29%	↖	26%	↘	27%	33%	25%	31%	28%
	Les titulaires de 75 ans et plus	4%	↘	6%	X	NC	4%	4%	2%	3%
	Ressources <60% des plafonds PLUS	74%	↖	73%	↘	78%	66%	82%	69%	70%
	<i>Dont <40%</i>	56%	↖	54%	↘	58%	49%	63%	48%	49%
	Ressources >100% des plafonds PLUS	2%	↖	4%	↖	3%	2%	3%	4%	4%
	Bénéficiaires d'aides au logement	59%	↘	67%	↘	69%	58%	61%	57%	59%
	Les majeurs actifs (CDI, CDD ou chômeurs)	57%	↘	59%	↘	67%	62%	53%	70%	69%
	<i>Dont ayant un emploi (CDI, CDD)</i>	44%	↘	68%	↖	63%	49%	39%	54%	53%
	Les majeurs inactifs	43%	↖	41%	↖	33%	38%	47%	30%	31%
	<i>Dont hors retraité</i>	33%	X	NC	X	NC	29%	36%	24%	24%

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

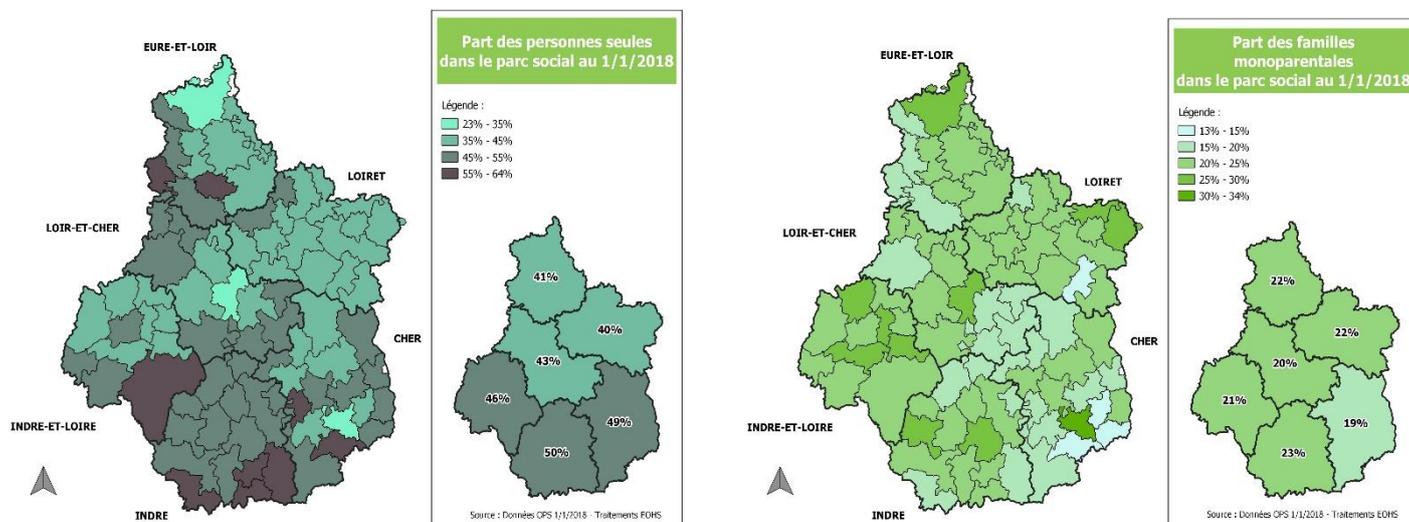
Ensemble des occupants :

- Un profil qui devient moins familial depuis 2014, avec une augmentation de la part de personnes seules (+ 7 points) et une baisse de la part de ménages avec enfant(s) (-12 points)
- Une structure par âge plutôt stable depuis 2014
- Les niveaux de ressources et la part de majeurs actifs en emploi, stables depuis 2014

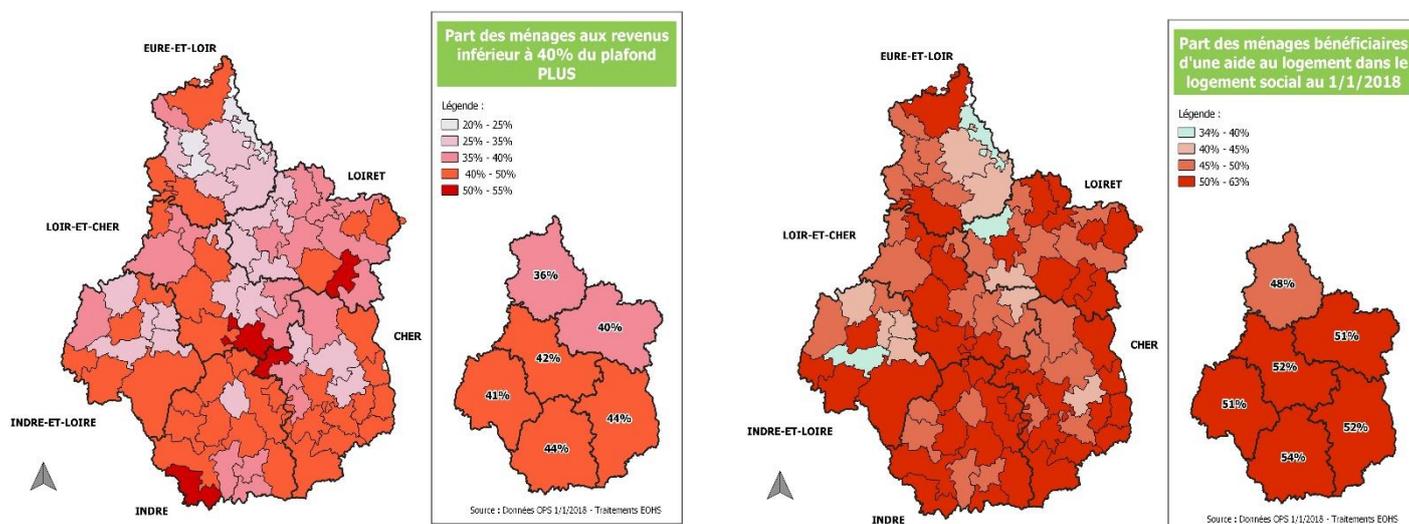
Emménagés récents :

- Un profil qui devient moins familial depuis 2014, avec une baisse de la part des ménages avec enfant(s) (-8 points depuis 2014) et une hausse de la part des personnes seules (+ 5 points)
- Une structure par âge relativement stable depuis 2014
- Des niveaux de ressources et une situation face à l'emploi plutôt stables depuis 2014

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



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



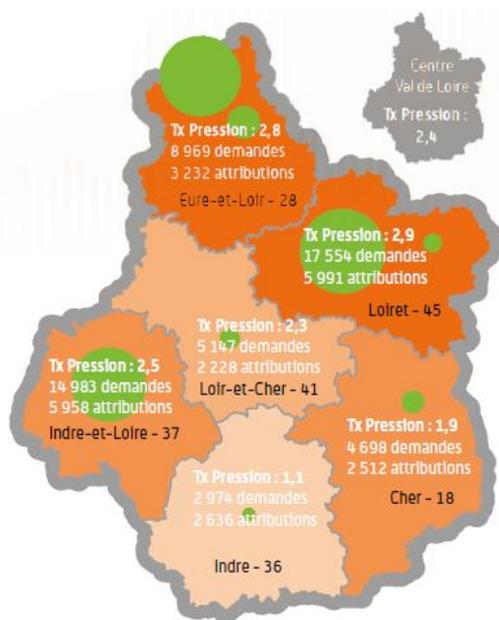
Comparatif territorial :

- Les ménages de la CC ont un profil moins familial que les ménages du département et de la région
- La part de personnes de plus de 75 ans est légèrement supérieure sur la CC et la part de mineurs dans les logements y est légèrement inférieure, expliquant un indice de jeunesse nettement plus bas sur la CC
- Les niveaux de ressources et la part de majeurs actifs en emploi sont nettement plus bas sur la CC.

Entre zonages QPV et HQPV :

- La structure familiale est globalement similaire en QPV et hors QPV. La part de familles monoparentales est plus importante hors QPV
- L'occupation est légèrement plus âgée hors QPV
- 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



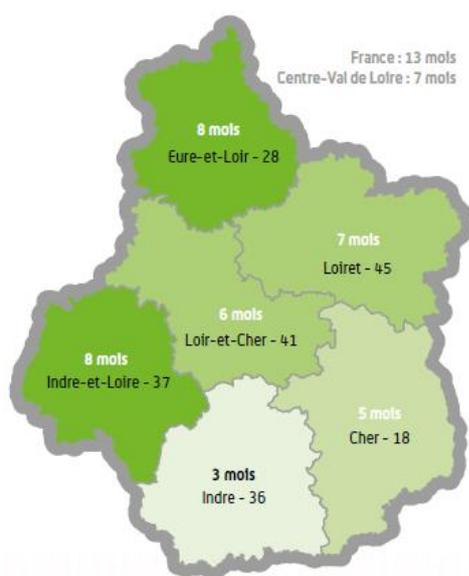
Données de cadrage

GIENNOISES	DPT 45	REGION
446 demandes de logement	17 961	55 445
Évolution par rapport à 2018 : +0,5%	+2,3%	+2,1%
Dont 173 demandes de mutation (38,8%)	7 014 39,1%	23 024 41,5%

	Demandeurs externes	Demandes de mutations	Ensemble des demandes
--	---------------------	-----------------------	-----------------------

		Demandeurs externes	Demandes de mutations	Ensemble des demandes	
Profil de la demande	Typologie	Logement T1	17%	7%	13%
		Logement T2	35%	17%	28%
		Logement T3	33%	34%	34%
		Logement T4	13%	36%	22%
		Logement T5 et +	2%	6%	3%
	Catégorie de logement	Collectif	29%	28%	28%
Individuel		28%	44%	35%	
Indifférent		43%	28%	37%	
Localisation de la demande	Coullons	6,2%	5,2%	5,8%	
	Gien	81,3%	86,1%	83,2%	
	Les Choux	1,8%	0,6%	1,3%	
	Nevoy	1,1%	1,7%	1,3%	
	Poilly-lez-Gien	5,5%	2,9%	4,5%	
	Saint-Brisson-sur-Loire	0,7%	0,6%	0,7%	
	Saint-Gondon	2,9%	2,3%	2,7%	
	Saint-Martin-sur-Ocre	0,4%	0,6%	0,4%	
Motif principal de la demande	Absence de logement	44%	4%	28%	
	Perte de logement	7%	2%	5%	
	Logement inadapté	40%	87%	58%	
	Autre	9%	7%	9%	
Profil des demandeurs	Statut d'occupation	Location HLM	0%	100%	39%
		Hébergés	36%	0%	22%
		Locataire parc privé	42%	0%	26%
		Propriétaire occupant	6%	0%	4%
		Autre	16%	0%	9%
	Composition familiale	Couple	13%	13%	14%
		Couple avec enfant	14%	37%	23%
		Isolé	53%	29%	43%
		Monoparental	20%	21%	20%
	Activité du demandeur	CDI	28%	34%	30%
		CDD	17%	12%	15%
		Retraité	10%	11%	10%
		Chômage	16%	15%	16%
		Autre	29%	28%	29%
	Ressources	<= PLAI	73%	74%	73%
> PLAI et <= PLUS		21%	22%	22%	
> PLUS		6%	4%	5%	

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



Données de cadrage

GIENNOISES	DPT 45	REGION
174 attributions de logement	5 111	21 144
Évolution par rapport à 2018 : -12,1%	-8,6%	-4,6%
Dont 51 demandes de mutation (29,3%)	1 480 29%	6 472 30,5%

			Attributaires externes	Attributaires en mutation	Ensemble des attributaires
Caractéristiques des logements attribués	Typologie	Logement T1	7%	8%	7%
		Logement T2	21%	14%	19%
Logement T3		44%	41%	43%	
Logement T4		24%	23%	24%	
Logement T5 et +		4%	14%	7%	
Localisation du logement attribué	Coullons	15,4%	9,8%	13,8%	
	Gien	74,0%	82,4%	76,4%	
	Les Choux	1,6%	2,0%	1,7%	
	Poilly-lez-Gien	1,6%	2,0%	1,7%	
	Saint-Brisson-sur-Loire	4,1%	0,0%	2,9%	
	Saint-Gondon	2,4%	3,9%	2,9%	
	Saint-Martin-sur-Ocre	0,8%	0,0%	0,6%	
Profil des attributaires	Composition familiale	Couple sans enfant	7%	20%	11%
		Couple avec enfants	15%	33%	20%
		Isolé	48%	31%	43%
		Monoparental	30%	16%	26%
	Age de l'attributaire	- de 30 ans	38%	21%	33%
30 / 39 ans		25%	23%	25%	
40 / 49 ans		22%	20%	21%	
50 / 64 ans		11%	22%	14%	
+ 65 ans		4%	14%	7%	
Activité de l'attributaire	CDI	29%	27%	29%	
	CDD	23%	12%	20%	
	Retraité	5%	14%	7%	
	Chômage	18%	12%	16%	
	Autre	25%	35%	28%	
Ressources	<= PLAI	79%	90%	82%	
	> PLAI et <= PLUS	19%	8%	16%	
	> PLUS	2%	2%	2%	

Zoom sur les objectifs de mixité de la Loi Egalité Citoyenneté

Données de cadrage : seuil du premier quartile

	Seuil Giennoises	Moyenne Dpt 45	Moyenne Région
2018	6 900	7019	7 016
2019	7 617	7728	7 368
Évolution	+10,4%	+10,1%	+ 5%

		Attributaires externes 1er quartile	Attributaires en mutation 1er quartile	Ensemble des attributaires 1er quartile	
Profil des logements attribués au profit du premier	Typologie	Logement T1	14%	13%	14%
		Logement T2	18%	13%	16%
		Logement T3	41%	40%	40%
		Logement T4	23%	20%	22%
		Logement T5 et +	4%	14%	8%
	Localisation du logement attribué	Coullons	4,5%	13,3%	8,1%
		Gien	90,9%	86,7%	89,2%
		Les Choux	4,5%	0,0%	2,7%

Attributions	Au profit du 1er quartile	Part des attributions	37	21,3%
		En QPV	20	-
		Hors QPV	16	20,0%
	Au profit des quartiles 2, 3 et 4	Part des attributions	137	78,7%
		En QPV	70	77,8%
		Hors QPV	64	-

