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

COMMUNAUTÉ
Touraine-Est
Vallées

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 :

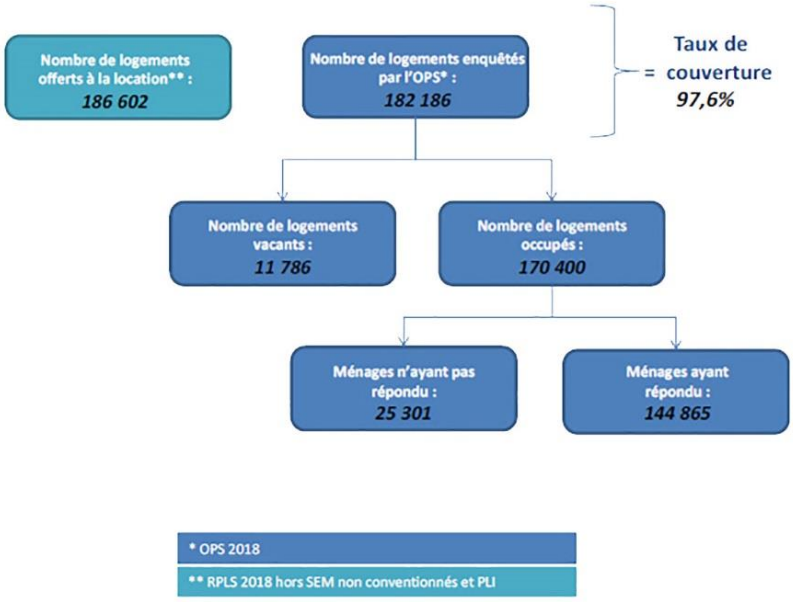
- Des logements locatifs sociaux appartenant aux organismes d'HLM, ou gérés par eux, ayant bénéficiés du concours financier de l'Etat, conventionnés ou non
- Des logements conventionnés des organismes privés, personnes morales ;
- Des logements des SEM.

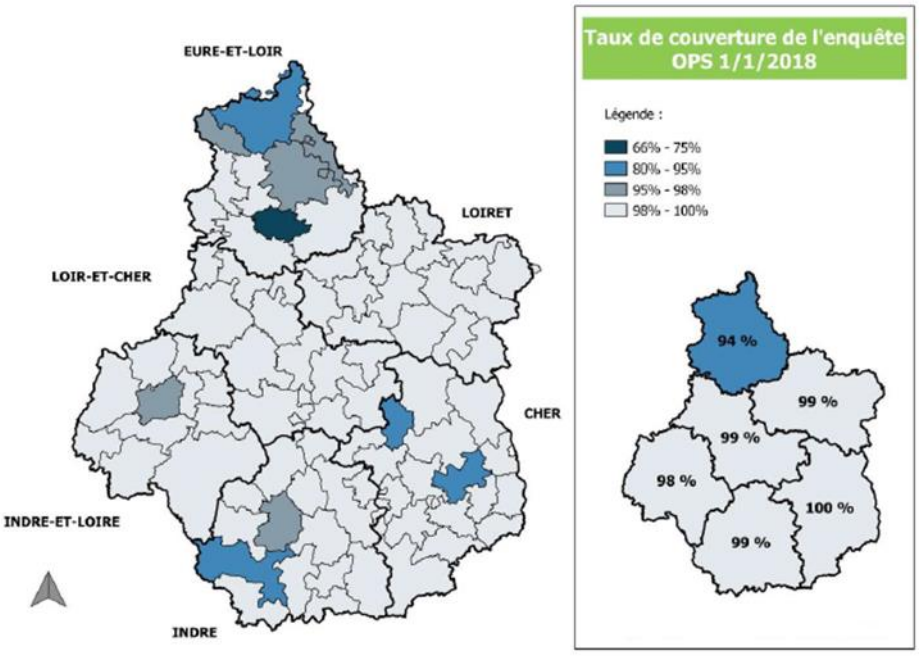
Le Système National d'Enregistrement (SNE), opérationnel depuis mars 2011, est le système national pour l'enregistrement des demandes de logement social à l'échelle de chaque département. En Indre-et-Loire, le territoire est couvert par un fichier partagé connecté au SNE.

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





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.

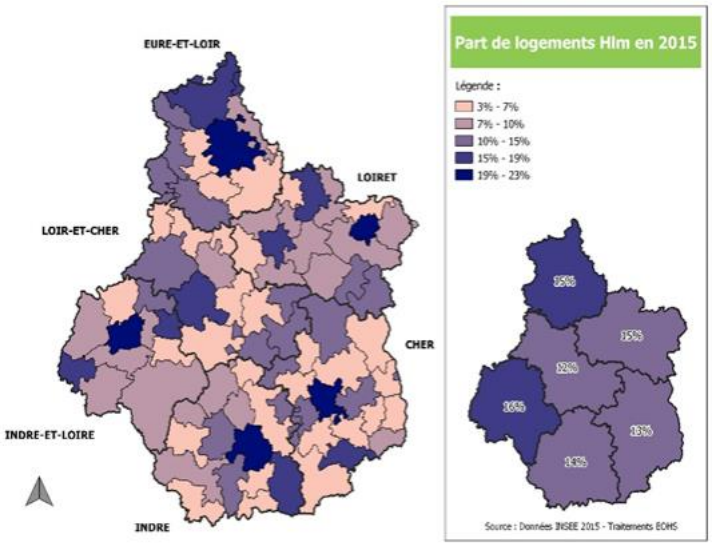
Etat des lieux du parc social sur l'EPCI TOURAINE-EST VALLEES

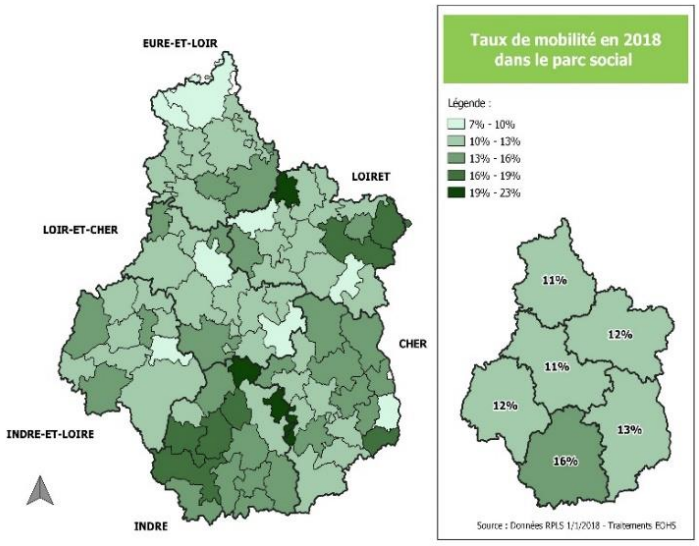
1 759 logements offerts à la location

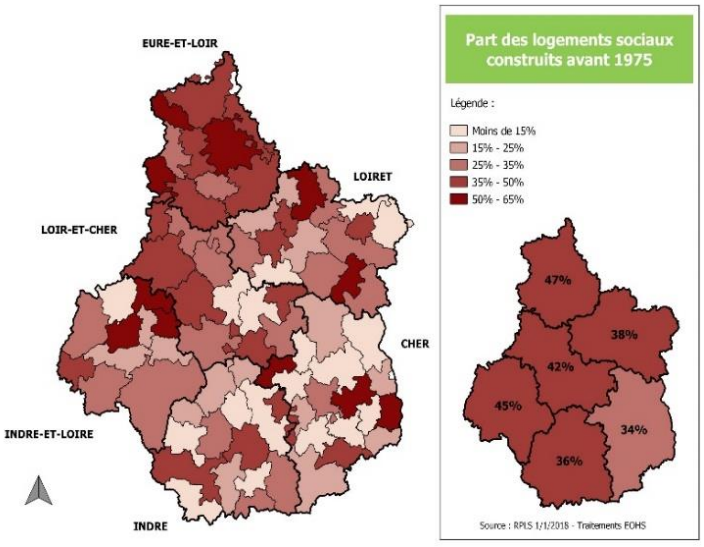
3,7% du parc départemental ; 1% du parc régional

TOURAINE EST VALLEES	DPT 37	REGION
0% logements en QPV	31%	32%
33% logements individuels	20%	26%
18% construction avant 1975	45%	42%
24% T1-T2	30%	24%
34% T4 et +	33%	38%
5,7€/m² : Prix moyen du loyer	5,2	5,2
67 m² : Surface habitable moyenne	62,5	64
46% logements sous barème APL	58%	58%
53% classe DPE : A, B ou C *(<150 KWh/m2/an)*	41%	35%
3% classe DPE : F ou G	4%	7%
2,5% de vacance commerciale	2,9%	4,5%
13,5% de taux de rotation	12%	12,2%
2,6 : Pression de la demande	2,5	2,4
580 demandes de logements	15 750	54 550
227 attributions de logement	5 726	21 144

98% des logements couverts par l'enquête OPS
88% de ménages ayant répondu à l'enquête







Indicateurs d'importance du parc social		Touraine Est Vallées	En QPV	Dpt 37	En QPV	Région	En QPV
	Vacance commerciale	**1,2%**	Pas	2,9%	3,2%	4,5%	5,3%
	Dont de plus de 3 mois	**0,2%**	de	*0,9%*	*1,6%*	*2,2%*	*3,3%*
	Bâtiments construits avant 1975	**18%**	logements	45%	81%	41%	67%
	Dont construits avant 1949	***3,0%***		*2,3%*	*0,6%*	*1,6%*	*0,3%*
	Niveau de loyer moyen /m²	**5,7 €**	en	5,1 €	5,1 €	5,2 €	5,2 €
	Taux de rotation	**13,5%**	QPV	12%	12%	12,2%	11,3%

Etat des lieux de l'occupation du parc social sur l'EPCI TOURAINE EST VALLEES

Ensemble des occupants

	2018		2016		2014	Hors QPV	En QPV	Dépt.	Région
Les personnes isolées	40%	↖	39%	↖	37%	40%		46%	44%
Les ménages avec enfant(s)	47%	↙	48%	↙	50%	47%		39%	41%
Les familles monoparentales	26%	↖	25%	↙	26%	26%	Pas de	21%	22%
Les familles nombreuses	8%	↖	7%	↙	10%	8%		7%	10%
Ménages en sous-occupation	23%	←	23%	←	23%	23%		28%	33%
Taille moyenne des ménages	2,2 pers.	←	2,2 pers.	↙	2,3 pers.	2,2 pers.		2,1 pers.	2,2 pers.
Les titulaires de moins de 30 ans	12%	←	12%	↙	13%	12%	logements	11%	11%
Les titulaires de 75 ans et plus	7%	←	7%	X	*NC*	7%		10%	11%
Ancienneté moyenne dans le parc (en années)	8,1	X	*NC*	X	*NC*	8,1	en	9,3	9,4
Ressources <60% des plafonds PLUS	53%	↖	51%	←	51%	53%		62%	62%
Dont <40%	*30%*	↖	*27%*	↖	*26%*	*30%*		*41%*	*41%*
Ressources >100% des plafonds PLUS	10%	←	10%	↖	9%	10%		8%	9%
Bénéficiaires de l'aide au logement	42%	↙	43%	↖	41%	42%	QPV	51%	51%
Les majeurs actifs (CDI, CDD ou chômeurs)	73%	↖	72%	↙	73%	73%		67%	59%
Dont ayant un emploi (CDI, CDD)	*61%*	←	*61%*	←	*61%*	*61%*		*48%*	*45%*
Les majeurs inactifs	27%	↙	28%	↖	27%	27%		33%	41%
Dont hors retraité	*14%*	X	*NC*	X	*NC*	*14%*		*14%*	*21%*

Les emménagés récents *

	2018		2016		2014	Hors QPV	En QPV	Dépt.	Région
Nombre d'émménagés récents	367	↙	401	↖	342	367		8312	32947
Les personnes isolées	36%	←	36%	↖	35%	36%		39%	40%
Les ménages avec enfant(s)	55%	↖	54%	↖	53%	55%		47%	47%
Les familles monoparentales	32%	↖	30%	←	30%	32%	Pas de	27%	27%
Les familles nombreuses	9%	↖	7%	↙	9%	9%		9%	11%
Ménages en sous-occupation	13%	↖	11%	↙	14%	13%		14%	11%
Taille moyenne des ménages	2,3 pers.	←	2,3 pers.	←	2,3 pers.	2,3 pers.		2,2 pers.	2,3 pers.
Les titulaires de moins de 30 ans	25%	↙	28%	↙	32%	25%	logements	29%	28%
Les titulaires de 75 ans et plus	2%	←	2%	X	*NC*	2%		2%	3%
Ressources <60% des plafonds PLUS	60%	↖	58%	↖	54%	60%		70%	70%
Dont <40%	*36%*	↖	*32%*	↖	*31%*	*36%*		*49%*	*49%*
Ressources >100% des plafonds PLUS	3%	←	3%	↙	4%	3%		3%	4%
Bénéficiaires de l'aide au logement	47%	↙	56%	↖	51%	47%	En QPV	60%	59%
Les majeurs actifs (CDI, CDD ou chômeurs)	83%	←	83%	↖	82%	83%		78%	69%
Dont ayant un emploi (CDI, CDD)	*66%*	↙	*70%*	↖	*67%*	*66%*		*58%*	*53%*
Les majeurs inactifs	17%	←	17%	↙	18%	17%		22%	31%
Dont hors retraité	*12%*	X	*NC*	X	*NC*	*12%*		*16%*	*24%*

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

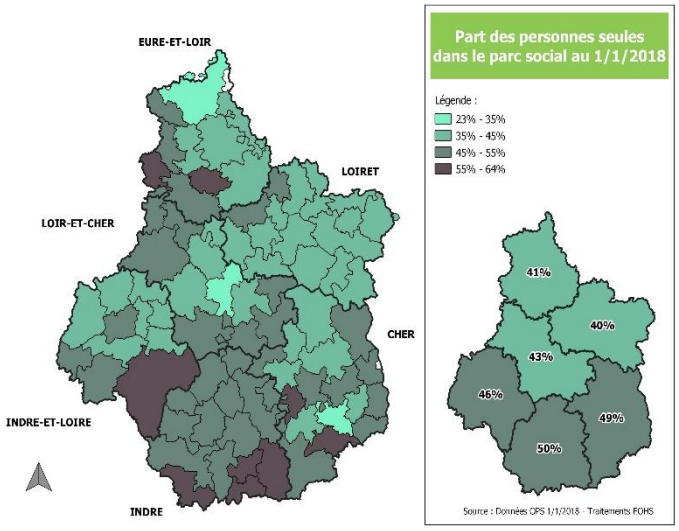
Ensemble des occupants :

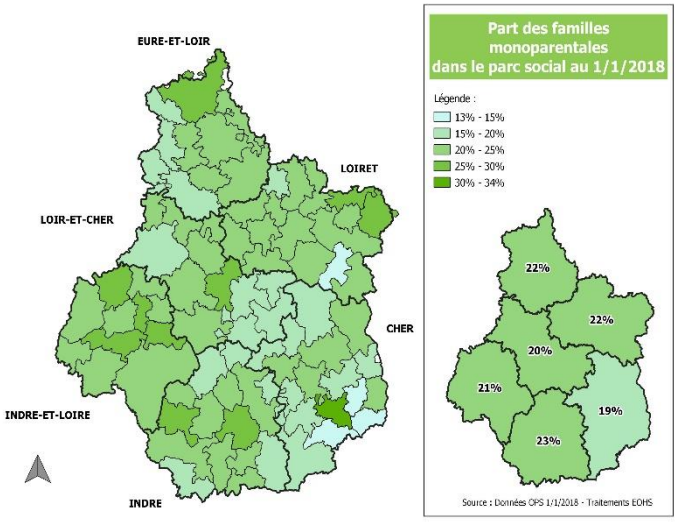
- Un profil de ménage qui devient moins familial, avec une augmentation des personnes seules (+ 3 points depuis 2014) et une baisse de la part des ménages avec enfant(s) (-3 points depuis 2014)
- Une structure par âge stable depuis 2014
- Des ressources en baisse depuis 2014 (+ 4 points de ménages sous 40 % des plafonds PLUS), et une part de bénéficiaires d'aide au logement stable depuis 2014
- La part des majeurs en emploi stable depuis 2014

Emménagés récents :

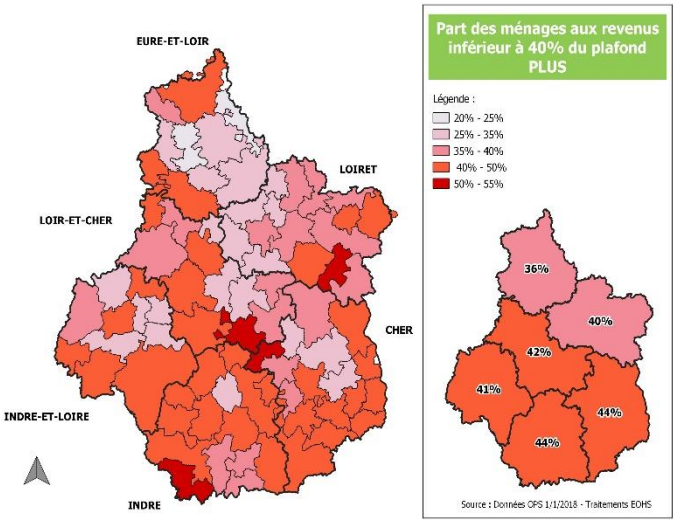
- La structure familiale des emménagés récents est relativement stable depuis 2014, avec une légère augmentation des ménages avec enfant(s) (+2 points depuis 2014)
- Depuis 2014, la part de titulaires de moins de 30 ans baisse de 7 points et la part de mineurs augmente de 3 points
- Des ressources en baisse entre 2014 et 2018 (+ 5 points de la part de ménages sous 40 % des plafonds PLUS) et la part de bénéficiaires d'aides au logement est également en baisse (-4 points depuis 2014)
- La part des majeurs en emploi au même niveau qu'en 2014, mais en baisse par rapport à 2016 (-4 points)

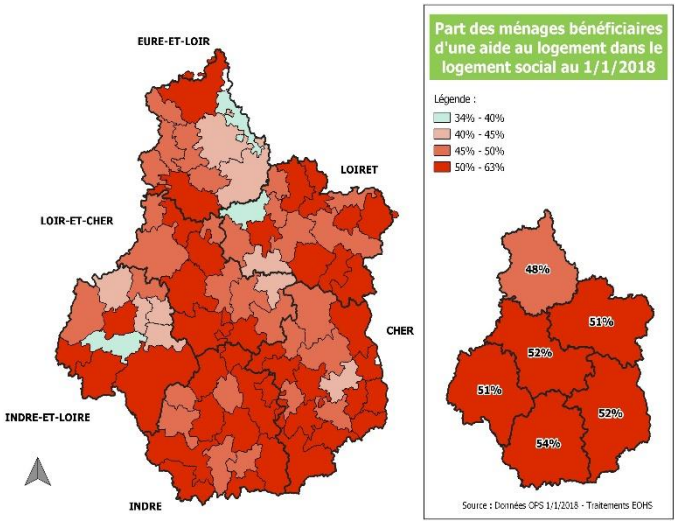
Composition familiale des occupants en région Centre-Val-de-Loire





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

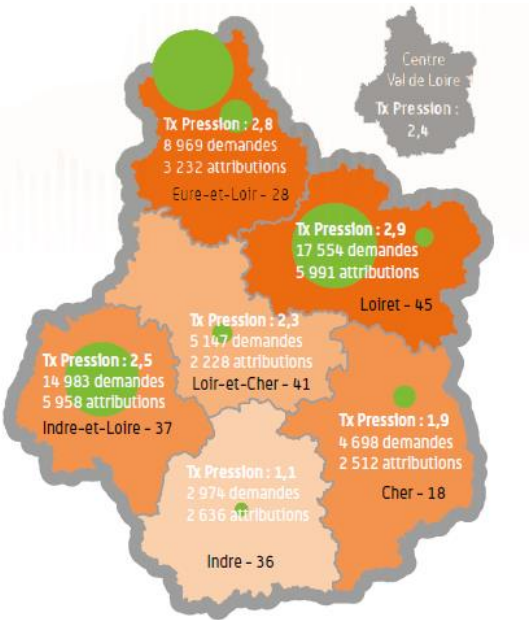




Comparatif territorial :

- Les ménages de la CC ont un profil plus familial que sur le département et la région
- L'occupation est légèrement plus jeune sur la CC, en lien avec un profil plus familial
- Les niveaux de ressources sont plus élevés sur la CC que sur le département et la région. La part de bénéficiaires d'aides au logement est également moins importante sur la CC
- La part de majeurs en emploi est nettement supérieure sur la CC

Etat des lieux de la demande en stock

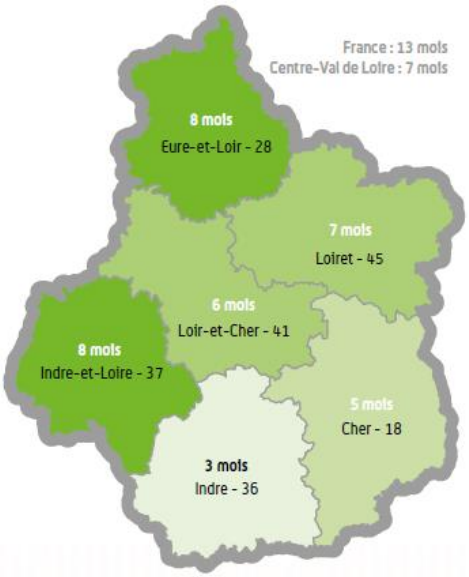


Données de cadrage

TOURAINE EST VALLEES	DPT 37	REGION
580 demandes de logement	15 750	55 445
Évolution par rapport à 2018 : **-2,2%**	+5%	+2%
*Dont **226** demandes de mutation **(39%)***	*5 615 35%*	*23 024 41,5%*

			Demandeurs externes	Demandes de mutations	Ensemble des demandes
Profil de la demande	Typologie	Logement T1	12%	2%	8%
		Logement T2	29%	26%	28%
		Logement T3	35%	37%	36%
		Logement T4	20%	28%	23%
		Logement T5 et +	4%	7%	5%
	Catégorie de logement	Collectif	22%	69%	40%
		Individuel	48%	19%	37%
		Indifférent	29%	12%	23%
	Localisation de la demande	Azay Sur Cher	4,2%	1,3%	3,1%
		Chancay	1,1%	1,3%	1,2%
		La Ville Aux Dames	20,3%	31,9%	24,8%
		Larcay	4,8%	4,4%	4,7%
		Monnaie	8,2%	5,8%	7,2%
		Montlouis Sur Loire	36,7%	39,4%	37,8%
		Reugny	0,6%	0,9%	0,7%
		Veretz	8,2%	6,2%	7,4%
		Vernou Sur Brenne	6,5%	4,4%	5,7%
		Vouvray	8,5%	4,4%	6,9%
	Motif principal de la demande	Absence de logement	50%	5%	32%
		Perte de logement	8%	0%	5%
		Logement inadapté	37%	88%	57%
		Autre	5%	7%	6%
Profil des demandeurs	Statut d'occupation	Location HLM	0%	100%	39%
		Hébergés	37%	0%	22%
		Locataire parc privé	36%	0%	22%
		Propriétaire occupant	15%	0%	9%
		Autre	13%	0%	8%
	Composition familiale	Couple	10%	12%	11%
		Couple avec enfant	12%	26%	18%
		Isolé	44%	29%	38%
		Monoparental	34%	31%	33%
	Activité du demandeur	CDI	48%	43%	46%
		CDD	10%	13%	11%
		Retraité	13%	16%	14%
		Chômage	14%	13%	14%
		Autre	15%	15%	15%
	Ressources	<= PLAI	60%	64%	62%
		> PLAI et <= PLUS	30%	31%	30%
		> PLUS	10%	5%	8%

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



Données de cadrage

TOURAINE EST VALLEES	DPT 37	REGION
227 attributions de logement	5 726	21 144
Évolution par rapport à 2018 : **-31%**	-4%	-6%
*Dont **63** demandes de mutation **(27,8%)***	*1 570* *27,5%*	*6 472* *30,5%*

			Attributaires externes	Attributaires en mutation	Ensemble des attributaires
Caractéristiques des logements attribués	Typologie	Logement T1	8%	2%	6%
		Logement T2	17%	5%	14%
		Logement T3	51%	37%	47%
		Logement T4	23%	35%	26%
		Logement T5 et +	1%	21%	7%
	Catégorie de logement	Collectif	82%	37%	69%
		Individuel	18%	63%	31%
	Localisation du logement attribué	Azay Sur Cher	3,1%	1,6%	2,7%
		Chancay	2,5%	1,6%	2,2%
		La Ville Aux Dames	16,0%	19,4%	16,9%
		Larcay	8,0%	4,8%	7,1%
		Monnaie	8,6%	3,2%	7,1%
		Montlouis Sur Loire	39,3%	48,4%	41,8%
		Reugny	4,3%	8,1%	5,3%
		Veretz	8,0%	9,7%	8,4%
		Vernou Sur Brenne	2,5%	0,0%	1,8%
		Vouvray	8,0%	3,2%	6,7%
Profil des attributaires	Composition familiale	Couple sans enfant	13%	8%	12%
		Couple avec enfants	12%	37%	19%
		Isolé	30%	8%	24%
		Monoparental	45%	47%	45%
	Age de l'attributaire	- de 30 ans	33%	32%	33%
		30 / 39 ans	34%	37%	35%
		40 / 49 ans	18%	18%	18%
		50 / 64 ans	10%	11%	10%
		+ 65 ans	5%	2%	4%
	Activité de l'attributaire	CDI	51%	60%	53%
		CDD	15%	16%	15%
		Retraité	7%	3%	6%
		Chômage	15%	11%	14%
		Autre	12%	10%	12%
	Ressources	<= PLAI	68%	79%	71%
		> PLAI et <= PLUS	32%	21%	29%
		> PLUS	0%	0%	0%

Zoom sur les objectifs de mixité de la Loi Egalité Citoyenneté

Données de cadrage : seuil du premier quartile

	Seuil Touraine Est Vallées	Moyenne Dpt 37	Moyenne Région
2018	9 696	8 262	7 016
2019	9 720	8 595	7 368
Évolution	**+0,2%**	+ 4,39%	+ 5,3%

			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	24%	0%	19%
		Logement T2	7%	14%	8%
		Logement T3	38%	0%	31%
		Logement T4	31%	72%	39%
		Logement T5 et +	0%	14%	3%
	Localisation du logement attribué	Azay Sur Cher	6,9%	14,3%	8,3%
		La Ville Aux Dames	17,2%	0,0%	13,9%
		Monnaie	10,3%	0,0%	8,3%
		Montlouis Sur Loire	41,4%	42,9%	41,7%
		Reugny	6,9%	28,6%	11,1%
		Veretz	6,9%	14,3%	8,3%
		Vernou Sur Brenne	3,4%	0,0%	2,8%
		Vouvray	6,9%	0,0%	5,6%

Attributions	Au profit du 1er quartile	Part des attributions	36	15,9%
		En QPV	0	-
		Hors QPV	36	15,9%
	Au profit des quartiles 2, 3 et 4	Part des attributions	191	84,1%
		En QPV	0	0,0%
		Hors QPV	191	-

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

@fidem