



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 :

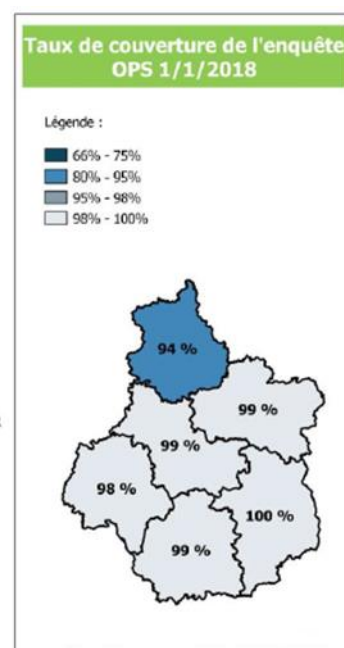
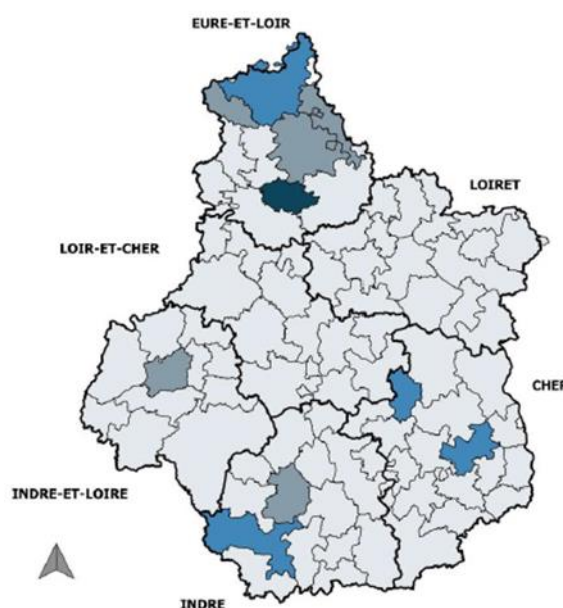
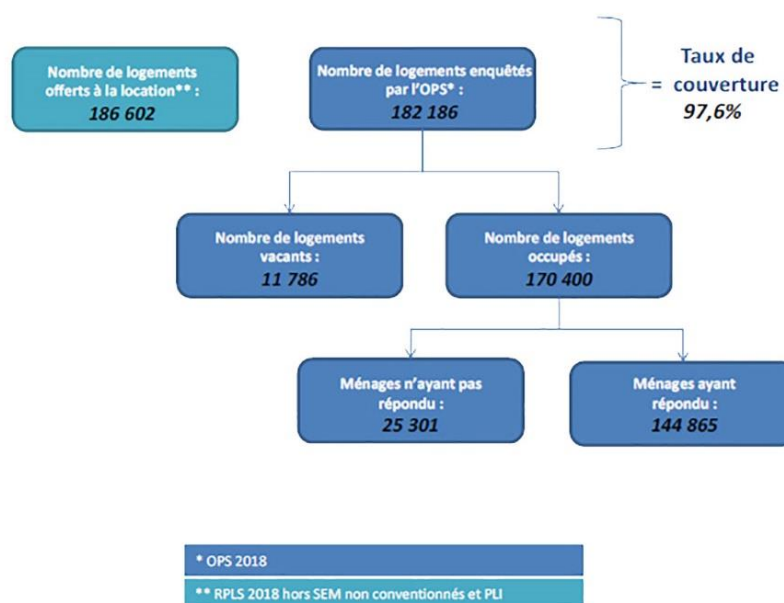
- Des logements locatifs sociaux appartenant aux organismes d'HLM, ou gérés par eux, ayant bénéficiés du concours financier de l'Etat, conventionnés ou non
- Des logements conventionnés des organismes privés, personnes morales ;
- Des logements des SEM.

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



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.

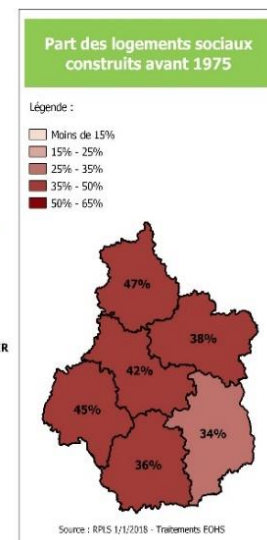
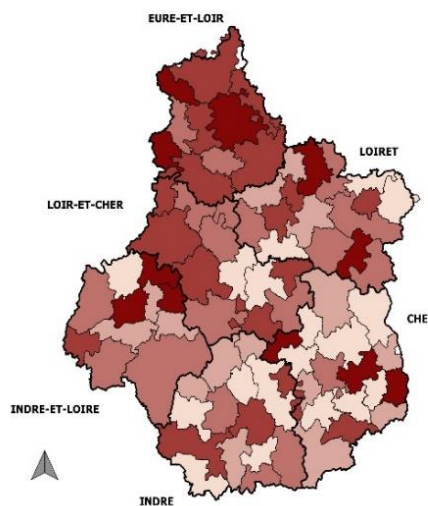
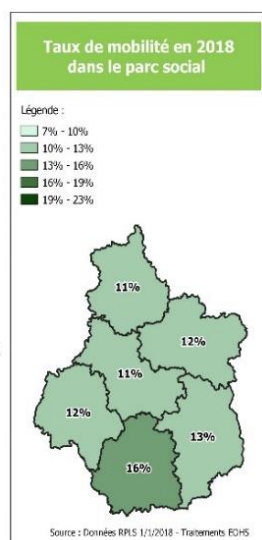
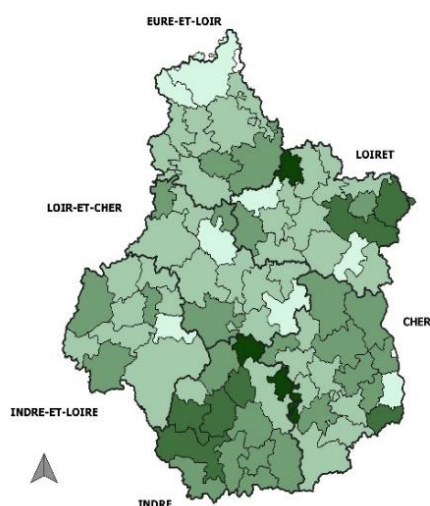
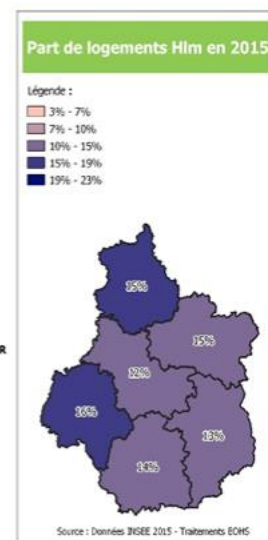
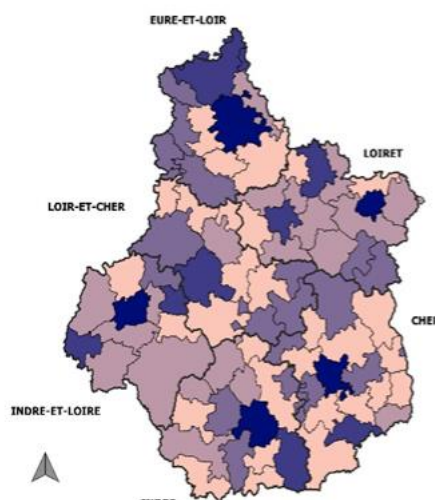
Etat des lieux du parc social sur l'EPCI TOURS METROPOLE

33 053 logements offerts à la location

70% du parc départemental ; 18% du parc régional

TOURS METROPOLE	DPT 37	REGION
41% logements en QPV	31%	32%
8% logements individuels	20%	26%
51% construction avant 1975	45%	42%
32% T1-T2	30%	24%
31% T4 et +	33%	38%
5,2€/m ² : Prix moyen du loyer	5,2	5,2
64 m ² : Surface habitable moyenne	62,5	64
65% logements sous barème APL	58%	
40% classe DPE : A, B ou C (<150 KWh/m2/an)	41%	35%
2% classe DPE : F ou G	4%	7%
2,5% de vacance commerciale	2,9%	4,5%
12,3% de taux de rotation	12%	12,2%
3,1 : Pression de la demande	2,5	2,4
12 166 demandes de logements	15 750	54 550
3 892 attributions de logement	5 726	21 144

97% des logements couverts par l'enquête OPS
84% de ménages ayant répondu à l'enquête



Tours Métropole	En QPV	Dpt 37	En QPV	Région	En QPV
2,5% 0,9%	2,6% 1,3%	2,9% 0,9%	3,2% 1,6%	4,5% 2,2%	5,3% 3,3%
51% 1,7%	80% 0,6%	45% 2,3%	81% 0,6%	41% 1,6%	67% 0,3%
5,2 €	4,8 €	5,1 €	5,1 €	5,2 €	5,2 €
12.3	11.6%	12%	12%	12.2%	11.3%

Indicateurs d'importance du parc social

Vacance commerciale
Dont de plus de 3 mois

Bâtiments construits avant 1975
Dont construits avant 1949

Niveau de loyer moyen /m²

Taux de rotation

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

TOURS METROPOLE

		2018		2016		2014	Hors QPV	En QPV	Dépt.	Région
Ensemble des occupants	Les personnes isolées	46%	←	46%	←	46%	45%	46%	46%	44%
	Les ménages avec enfant(s)	38%	←	38%	↙	39%	39%	37%	39%	41%
	Les familles monoparentales	20%	↖	19%	↙	20%	21%	19%	21%	22%
	Les familles nombreuses	8%	←	8%	←	8%	7%	11%	7%	10%
	Ménages en sous-occupation	26%	←	26%	↙	27%	26%	27%	28%	33%
	Taille moyenne des ménages	2,1 pers.	←	2,1 pers.	←	2,1 pers.	2,1 pers.	2,2 pers.	2,1 pers.	2,2 pers.
	Les titulaires de moins de 30 ans	11%	↙	12%	←	12%	13%	10%	11%	11%
	Les titulaires de 75 ans et plus	10%	←	10%	X	NC	9%	12%	10%	11%
	Ancienneté moyenne dans le parc (en année)	10	X	NC	X	NC	8,9	11,6	9,3	9,4
	Ressources <60% des plafonds PLUS	62%	↖	61%	←	61%	55%	73%	62%	62%
	<i>Dont <40%</i>	42%	↖	41%	↖	39%	34%	54%	41%	41%
	Ressources >100% des plafonds PLUS	9%	←	9%	←	9%	11%	5%	8%	9%
	Bénéficiaires de l'aide au logement	53%	←	53%	↖	52%	46%	64%	51%	51%
	Les majeurs actifs (CDI, CDD ou chômeurs)	67%	↖	66%	↙	67%	69%	65%	67%	59%
	<i>Dont ayant un emploi (CDI, CDD)</i>	46%	↖	44%	←	44%	53%	35%	48%	45%
	Les majeurs inactifs	33%	↙	34%	↖	33%	31%	35%	33%	41%
	<i>Dont hors retraité</i>	13%	X	NC	X	NC	14%	11%	14%	21%

		2018		2016		2014	Hors QPV	En QPV	Dépt.	Région
Les emménagés récents *	Nombre d'emménagés récents	23%	↖	21%	↖	19%	23%	18%	21%	23%
	Les personnes isolées	40%	↖	39%	↙	41%	39%	41%	39%	40%
	Les ménages avec enfant(s)	45%	←	45%	↙	48%	46%	45%	47%	47%
	Les familles monoparentales	25%	↖	24%	↙	26%	26%	24%	31%	27%
	Les familles nombreuses	10%	↖	9%	↙	10%	8%	13%	9%	11%
	Ménages en sous-occupation	11%	↖	10%	↙	13%	11%	11%	14%	21%
	Taille moyenne des ménages	2,2 pers.	↙	2,3 pers.	↖	2,2 pers.	2,2 pers.	2,3 pers.	2,2 pers.	2,3 pers.
	Les titulaires de moins de 30 ans	30%	↙	31%	↙	32%	30%	29%	29%	28%
	Les titulaires de 75 ans et plus	2%	←	2%	X	NC	3%	2%	2%	3%
	Ressources <60% des plafonds PLUS	71%	↖	70%	↖	69%	65%	82%	70%	70%
	<i>Dont <40%</i>	52%	↖	51%	←	51%	44%	67%	49%	49%
	Ressources >100% des plafonds PLUS	4%	↙	5%	↖	4%	5%	2%	3%	4%
	Bénéficiaires de l'aide au logement	62%	↙	64%	↖	61%	56%	74%	60%	59%
	Les majeurs actifs (CDI, CDD ou chômeurs)	78%	←	78%	↙	83%	78%	78%	78%	69%
	<i>Dont ayant un emploi (CDI, CDD)</i>	57%	↖	52%	↙	53%	61%	49%	58%	53%
	Les majeurs inactifs	22%	←	22%	↖	17%	22%	22%	22%	31%
	<i>Dont hors retraité</i>	16%	X	NC	X	NC	16%	15%	16%	24%

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

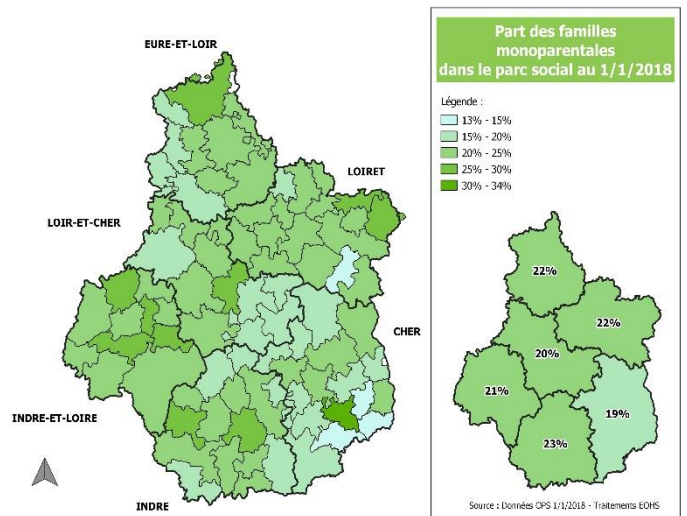
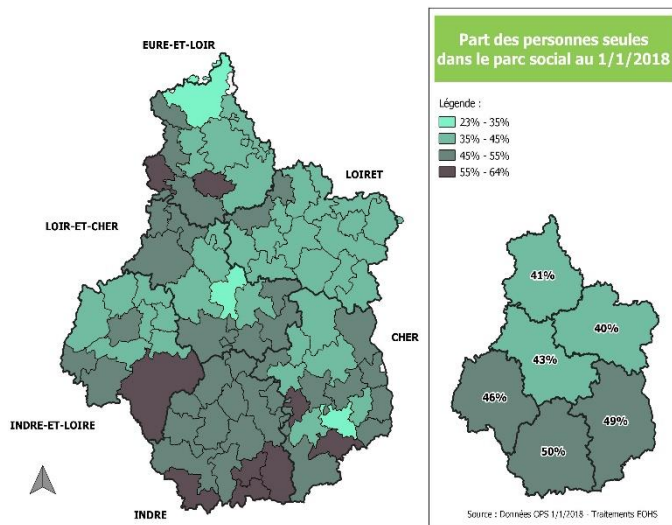
Ensemble des occupants :

- Un profil familial stable depuis 2014, avec une taille de ménage constante (2,1 personnes par ménage)
- Une structure par âge stable
- Des ressources en légère baisse entre 2014 et 2018 (+3 points de ménages aux ressources sous 40 % des plafonds PLUS).
- La part des majeurs en emploi en légère hausse depuis 2014 (+ 2 points).

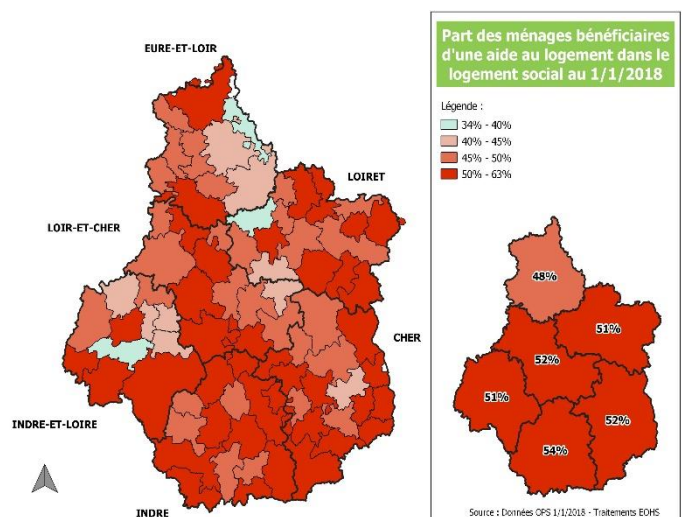
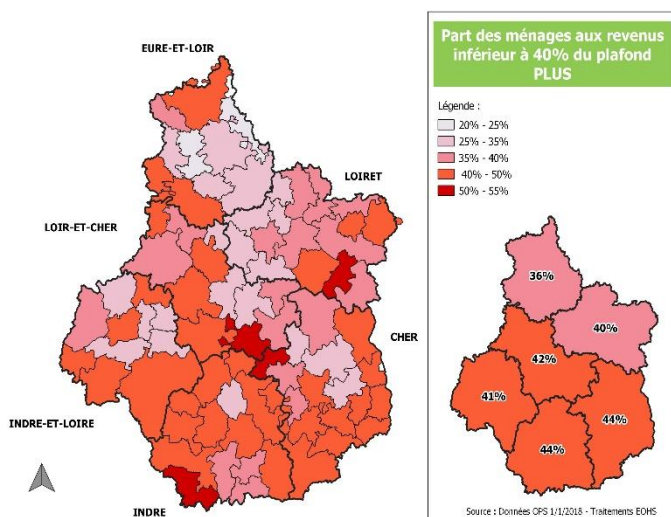
Emménagés récents :

- Une légère baisse de la part des titulaires de bail de moins de 30 ans depuis 2014 (-2 points).
- Précarité des ressources plus forte depuis 2014, (+ 4 points de ménages aux ressources sous 40 % des plafonds PLUS) et une stabilité de la part de ménages disposant de l'aide au logement depuis 2014.
- Une hausse de la part des majeurs en emploi depuis 2014 (+ 4 points).

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



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



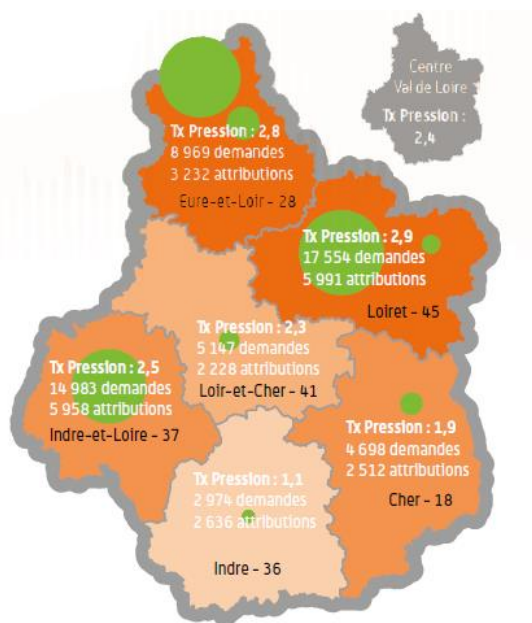
Comparatif territorial :

- Les situations de sous-occupation sont moins fréquentes sur la Métropole que sur la région et le département.
- Les niveaux de ressources sont comparables sur la Métropole, le département et la région mais la part de bénéficiaires d'aides au logement est plus importante sur la Métropole.

Comparatif zonage QPV / Hors QPV :

- Les ménages hors QPV ont un profil légèrement plus familial, mais une taille de ménage moindre.
- Les titulaires de bail hors QPV sont plus jeunes.
- 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

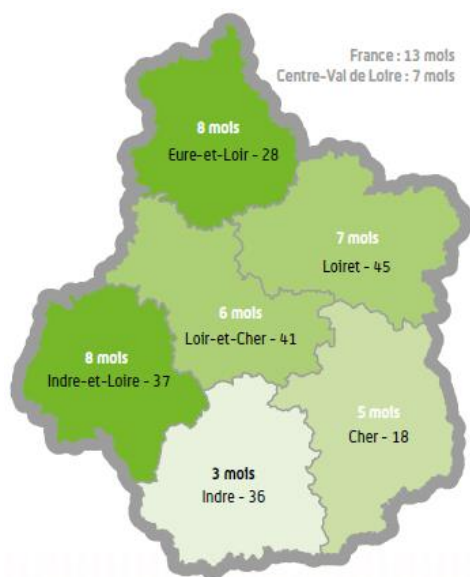


Données de cadrage

TOURS METROPOLE	DPT 37	REGION
12 166 demandes de logement	15 750	55 445
Évolution par rapport à 2018 : +4%	+5%	+2%
Dont 4 495 demandes de mutation (37%)	5 615 35%	23 024 41,5%

			Demandeurs externes	Demandes de mutations	Ensemble des demandes
Profil de la demande	Typologie	Logement T1	22%	5%	15%
		Logement T2	39%	25%	33%
		Logement T3	25%	30%	27%
		Logement T4	11%	29%	19%
		Logement T5 et +	3%	11%	6%
	Catégorie de logement	Collectif	59%	48%	54%
		Individuel	34%	15%	26%
		Indifférent	7%	37%	20%
	Localisation de la demande du 1er choix	Ballan Mire	1,5%	1,7%	1,5%
		Chambray Les Tours	6,0%	6,0%	6,2%
		Fondettes	1,5%	1,8%	1,5%
		Joue Les Tours	11,5%	14,1%	12,5%
		La Riche	3,0%	4,6%	3,7%
		St Avertin	2,0%	2,3%	2,2%
		St Cyr Sur Loire	3,0%	3,4%	3,3%
		St Pierre Des Corps	3,5%	6,0%	4,5%
		Tours	62,0%	55,0%	59,0%
		Autres Communes	6,0%	5,1%	5,5%
Profil des demandeurs	Motif principal de la demande	Absence de logement	46%	6%	31%
		Perte de logement	4%	3%	3%
		Logement inadapté	45%	84%	60%
		Autre	5%	7%	6%
	Statut d'occupation	Location HLM	9%	100%	42%
		Hébergés	35%	0%	22%
		Locataire parc privé	34%	0%	23%
		Foyer, CHRS, Hôtel	12%	0%	7%
		Logement de fortune	5%	0%	3%
		Propriétaire occupant	5%	0%	3%
	Composition familiale	Isolé	55%	31%	45%
		Monoparental	26%	32%	29%
		Couple/colocataire	10%	10%	10%
		Famille	9%	27%	16%
	Activité du demandeur	CDI	30%	34%	31%
		CDD	16%	17%	18%
		Retraité	7%	12%	9%
		Chômage	18%	15%	17%
		Autre	29%	22%	25%
	Ressources	<= PLAI	77%	76%	77%
		> PLAI et <= PLUS	17%	16%	16%
		> PLUS	6%	8%	7%

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



Données de cadrage

TOURS METROPOLE	DPT 37	REGION
3 894 attributions de logement	5 726	21 144
Évolution par rapport à 2018 : -9%	-4%	-6%
<i>Dont 1 157 demandes de mutation (30%)</i>	1 570 27,5%	6 472 30,5%

			Attributaires externes	Attributaires en mutation	Ensemble des attributaires
Caractéristiques des logements attribués	Typologie	Logement T1	14%	2%	10%
		Logement T2	33%	18%	28%
		Logement T3	38%	44%	40%
		Logement T4	13%	28%	18%
		Logement T5 et +	2%	8%	4%
	Catégorie de logement	Collectif	97%	90%	95%
		Maison	3%	10%	5%
	Localisation du logement attribué	Ballan Mire	1,3%	1,5%	1,4%
		Chambray Les Tours	3,2%	3,1%	3,1%
		Fondettes	1,7%	1,6%	1,6%
		Joue - Centre	0,6%	1,4%	0,9%
		Joue - La Rabriere	2,7%	2,8%	2,7%
		Joue - Le Morier	0,9%	1,4%	1,1%
		Joue Les Tours	4,9%	7,4%	5,7%
		La Riche	3,8%	3,1%	3,5%
		Luynes	1,1%	0,7%	1,0%
		Parcay Meslay	1,1%	1,3%	1,1%
		Rochecorbon	0,8%	1,0%	0,9%
		St Avertin	3,0%	2,1%	2,7%
		St Cyr Sur Loire	6,3%	5,2%	6,0%
		St Pierre - Bords De Loire	2,9%	2,7%	2,9%
		St Pierre - Gare	0,9%	0,9%	0,9%
		St Pierre Des Corps	4,0%	5,2%	4,4%
		Tours - Est	12,0%	13,9%	12,6%
		Tours - Hopital	3,7%	4,2%	3,9%
		Tours - Nord-Est	2,9%	4,2%	3,3%
		Tours - Nord-Ouest	4,7%	3,6%	4,3%
		Tours - Ouest	1,8%	2,4%	2,0%
		Tours - Sud	4,7%	4,9%	4,8%
		Tours Autres Quartiers	23,9%	21,0%	22,9%
		Vieux Tours	2,4%	1,4%	2,1%
		Autres Localisations	4,8%	3,3%	4,4%
Profil des attributaires	Composition familiale	Isolé	46%	23%	39%
		Monoparental	33%	34%	34%
		Couple/colocataire	10%	13%	11%
		Famille	11%	30%	16%
	Age de l'attributaire	- de 30 ans	44%	24%	38%
		30 / 39 ans	25%	30%	27%
		40 / 49 ans	16%	21%	17%
		50 / 64 ans	11%	18%	13%
		+ 65 ans	4%	7%	5%
	Activité de l'attributaire	CDI	36%	40%	37%
		CDD	21%	20%	21%
		Retraité	5%	9%	6%
		Chômage	12%	12%	12%
		Autre	26%	19%	24%
	Ressources	<= PLAI	78%	76%	77%
		> PLAI et <= PLUS	19%	22%	20%
		> PLUS	3%	2%	3%

Zoom sur les objectifs de mixité de la Loi Egalité Citoyenneté

Données de cadrage : seuil du premier quartile

	Seuil Tours Métropole	Moyenne Dpt 37	Moyenne Région
2018	7 176	8 262	7 016
2019	7 643	8 595	7 368
Évolution	+ 6,51%	+ 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	27%	5%	22%
	Logement T2	21%	15%	19%
	Logement T3	32%	38%	33%
	Logement T4	16%	31%	20%
	Logement T5 et +	4%	11%	5%
	Localisation du logement attribué			
	Ballan Mire	0,6%	1,2%	0,8%
	Chambray Les Tours	2,2%	0,6%	1,7%
	Chanceaux Sur Choissille	0,2%	0,0%	0,2%
	Fondettes	0,4%	0,6%	0,5%
	Joue Les Tours	5,2%	7,8%	5,9%
	Joue Les Tours - Centre	0,2%	2,4%	0,8%
	Joue Les Tours - Est	0,2%	0,6%	0,3%
	Joue Les Tours - La Rabiere	4,5%	6,6%	5,1%
	Joue Les Tours - Le Morier	1,7%	3,6%	2,2%
	La Membrolle Sur Choissill	0,4%	0,0%	0,3%
	La Riche	6,3%	2,4%	5,2%
	Luynes	0,0%	0,6%	0,2%
	Mettray	0,2%	0,6%	0,3%
	Notre Dame D Oe	0,6%	0,0%	0,5%
	Parcay Meslay	0,4%	0,0%	0,3%
	Rochecorbon	0,0%	1,2%	0,3%
	Savonnières	0,0%	0,6%	0,2%
	St Avertin	1,7%	0,6%	1,4%
	St Cyr Sur Loire	2,8%	0,6%	2,2%
	St Pierre Des Corps	3,4%	3,0%	3,3%
	St Pierre Des Corps - Bords De Loire	3,2%	1,2%	2,7%
	St Pierre Des Corps - Est	0,6%	0,0%	0,5%
	St Pierre Des Corps - Gare	1,1%	1,8%	1,3%
	St Pierre Des Corps - Ouest	0,2%	0,6%	0,3%
	Tours - Autres Quartiers	20,5%	10,8%	17,9%
	Tours - Centre	0,9%	0,0%	0,6%
	Tours - Est	18,8%	26,3%	20,8%
	Tours - Hopital	4,7%	4,2%	4,6%
	Tours - Nord-Est	1,7%	7,8%	3,3%
	Tours - Nord-Ouest	4,3%	3,6%	4,1%
	Tours - Ouest	2,4%	1,8%	2,2%
	Tours - Sud	6,7%	6,0%	6,5%
	Tours - Vieux Tours	3,4%	3,0%	3,3%
	Villandry	0,2%	0,0%	0,2%

Attributions	Au profit du 1er quartile	Part des attributions	631	16%
		En QPV	308	-
		Hors QPV	323	12,6%
	Au profit des quartiles 2, 3 et 4	Part des attributions	3263	84%
		En QPV	1 022	77%
		Hors QPV	2 241	-

