



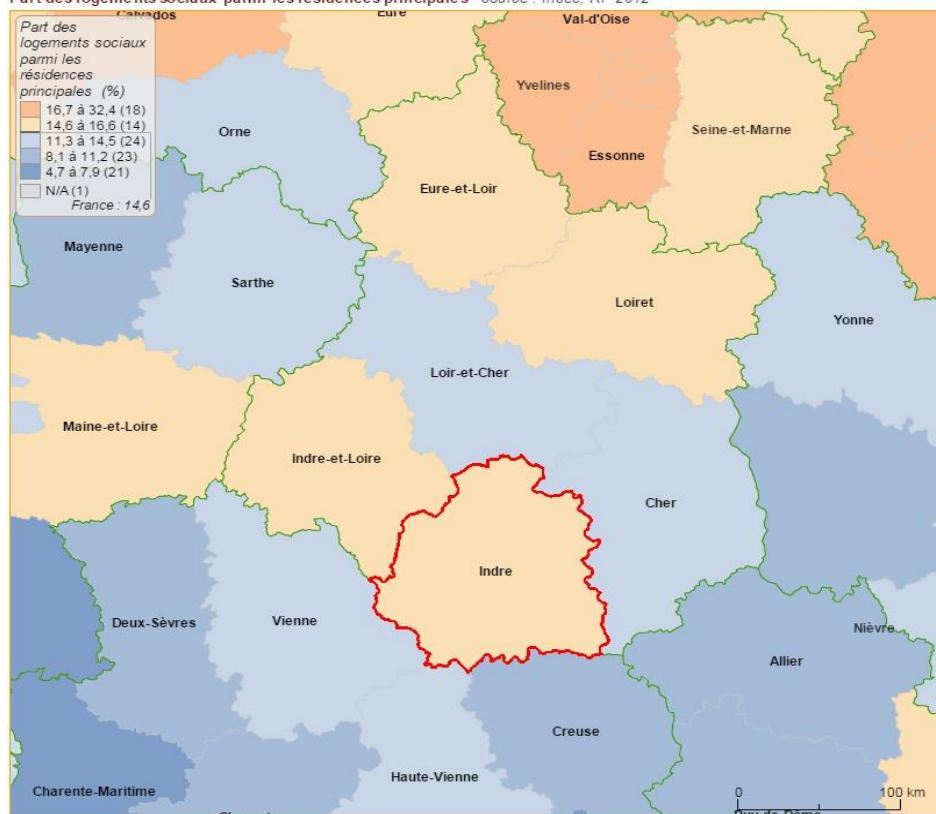
Enquête sur l'occupation du parc social 2014 Département de l'Indre

1. Données de cadrage



L'Observatoire
des Territoires

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



	Indre	Région Centre
Population municipale 2011 :	230 175	2 556 835
Nombre de résidences principales 2011 :	106 296	1 121 838
Part de logements locatifs sociaux :	8 121	168 036
% de logements locatifs sociaux :	16,4%	16,0%
Taux de mobilité annuel - année 2013	13,8%	11,1%
Nombre de logement vacants au 1/1/2014	733	10 147
Taux de vacance	9,0%	6,0%

Sources : RPLS 2013

Pression de la demande

	Indre	Région Centre
Nombre de demandes en cours - au 1er janv. 2015	2 485	48 282
Pression de la demande*	0,9	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	Région Centre	Indre	Région Centre
Ensemble des logements	10,7 ans	10,2 ans	2,09 pers./mén.	2,3 pers./mén.
Ensemble des logements en ZUS	12,1 ans	10,7 ans	2,73 pers./mén.	2,5 pers./mén.

Le taux de logements sociaux du département de l'Indre est proche de la moyenne régionale mais plus important que celui des départements similaires comme le Loir-et-Cher (13,9%) et le Cher (14,3%).

Le département de l'Indre est marqué par le taux le plus élevé de mobilité en région Centre (13,8%).

Le taux de vacance de l'Indre est supérieur au taux régional (9% pour le département de l'Indre et 6% en région Centre).

L'Indre est le département avec le taux de pression le plus faible en région Centre.

La durée d'occupation est légèrement supérieur à la durée régionale et à celle des autres départements.

Le nombre d'occupants par logement apparaît assez important en ZUS (2,73 pers./mén.).

2. Données patrimoine

Répartition des logements par type de financement

	Ensemble des logements	Ensemble des logements en ZUS
Famille PLAI	3%	0%
Famille PLUS	92%	98%
Famille PLS	2%	0%
Famille PLI	3%	2%
Total	100%	100%

source RPLS 2013

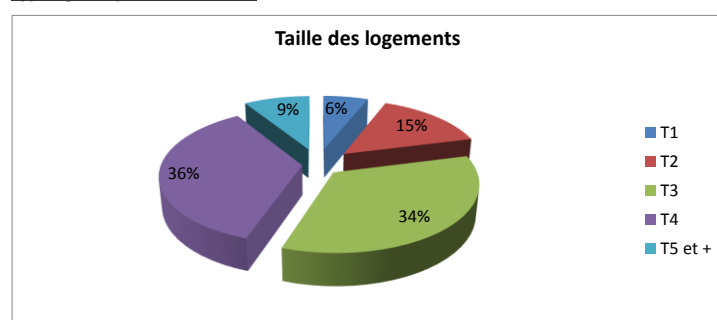
Répartition des logements par type de réservataire

	Ensemble des logements	Ensemble des logements en ZUS
Ministère	9%	10%
Etat prioritaire	0%	0%
Collectivités territoriales	0%	0%
Collecteurs 1 % - entreprises	4%	6%
Bailleurs sociaux- sans réservataire	86%	85%
Autres	1%	0%
Total	100%	100%

source RPLS 2013

Les bailleurs sociaux gèrent en direct 86% du parc HLM du département de l'Indre.
A noter, la part élevée des logements réservés par le ministère (9%).

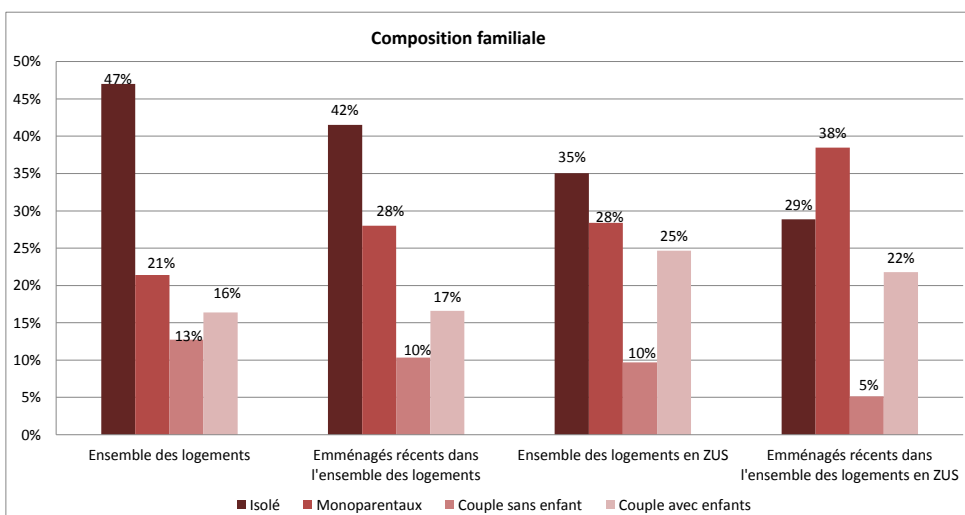
Typologie du parc locatif social



On retrouve principalement des logements destinés aux familles (79%) avec la part la plus importante de T4 (36%).

3. Données d'occupation

Composition familiale

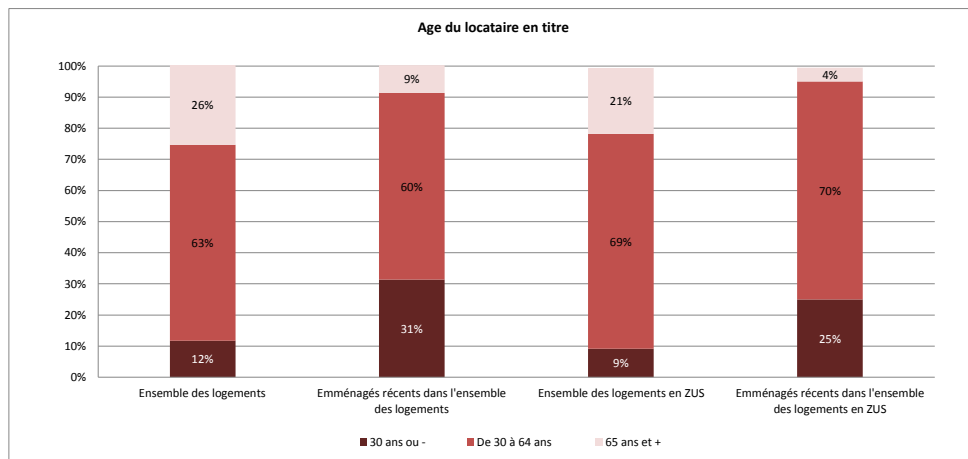


On observe une forte représentation des isolés (47%) Ce taux est nettement supérieur à la moyenne régionale (41%).
On a également une forte proportion de famille monoparentale (21%) notamment pour les nouveaux entrants (28%).
En ZUS, les familles monoparentales sont plus présentes que les isolés (38% contre 29%) dans les nouveaux entrants.

Densité d'occupation

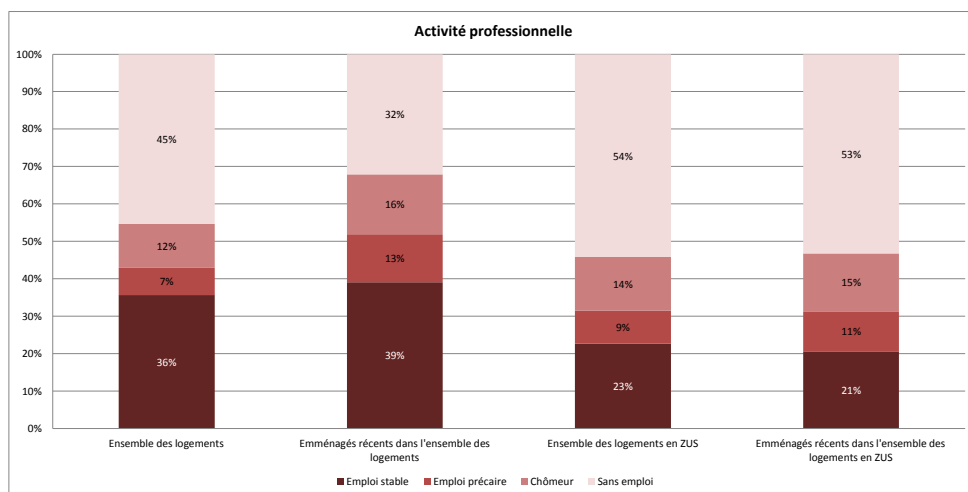
	Ensemble des logements	Emménagés récents dans l'ensemble des logements	Ensemble des logements en ZUS	Emménagés récents dans l'ensemble des logements en ZUS
Sous-occupation	41%	28%	33%	22%
Equilibre	56%	69%	58%	67%
Sur-occupation	3%	3%	9%	11%
Total	100%	100%	100%	100%
Non renseigné sur total logements	27%	-	42%	-

Age des locataires



Parmi les occupants, on observe plus de "sénior" que des jeunes de moins de 30 ans.
Les nouveaux entrants du parc locatif social de l'Indre sont en partie des jeunes de moins de 30 ans (31% et 25%).

Activité professionnelle



Sur l'ensemble des logements, 57% des ménages sont sans emploi ou au chômage et 43% en emploi précaire ou stable.
En ZUS, on constate une aggravation de la précarisation avec 68% des ménages "sans emploi" ou au chômage.
Cette précarisation s'observe également au niveau des ressources des ménages puisque 92% des ménages ont des revenus inférieurs à 60% du plafond PLUS dans les nouveaux entrants en ZUS. Ce taux est le plus élevé en région Centre.
Les bailleurs sociaux ont tendance à privilégier les demandeurs en activité, 52% des nouveaux entrants bénéficient d'un emploi stable ou précaire.

Ressources des ménages

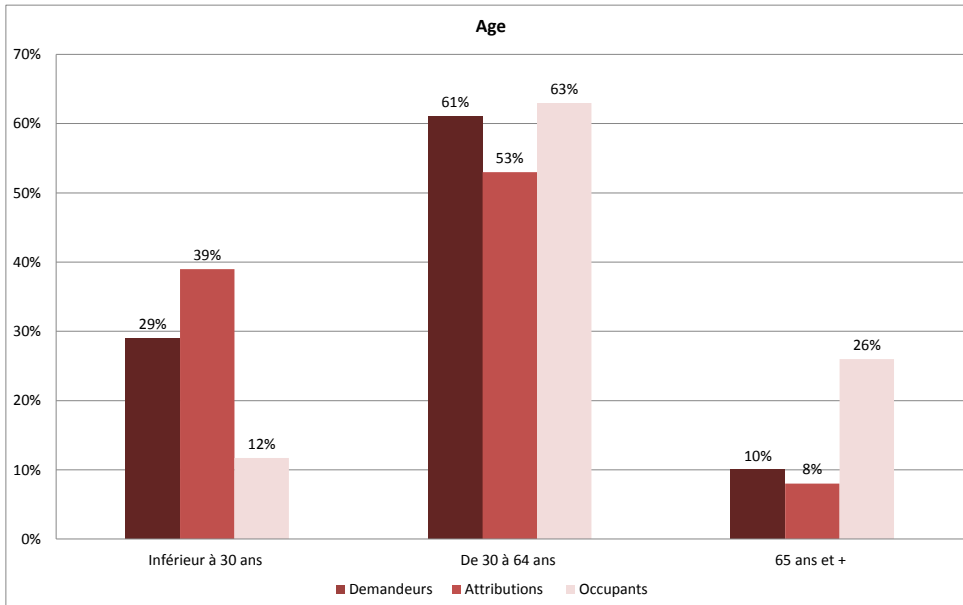
	Ensemble des logements	Emménagés récents dans l'ensemble des logements	Ensemble des logements en ZUS	Emménagés récents dans l'ensemble des logements en ZUS
Ménages aux revenus < à 60 % du plafond PLUS	65%	70%	83%	92%
dont inférieur à 20 % du plafond PLUS	24%	32%	44%	65%
dont de 20 % à 40 % du plafond PLUS	20%	20%	24%	17%
Ménages aux revenus > à 100 % du plafond PLUS	8%	5%	3%	0%
dont de 100% à 120% du plafond PLUS	4%	3%	2%	0%
dont supérieur à 120 % du plafond PLUS	4%	1%	1%	0%

Aides au logement perçues

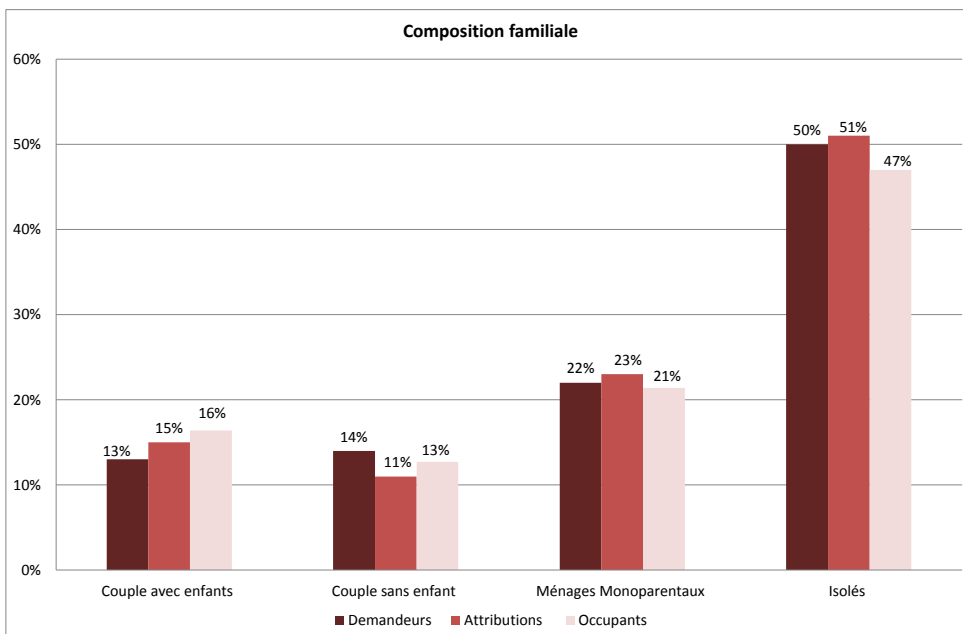
	Ensemble des logements	Emménagés récents dans l'ensemble des logements	Ensemble des logements en ZUS	Emménagés récents dans l'ensemble des logements en ZUS
Ménages percevant une aide APL/AL	56%	59%	76%	79%
Ménages ne percevant pas d'aide	44%	41%	24%	21%
Total	100%	100%	100%	100%
Non renseigné sur total logements	26%	-	33%	-



4. Comparaison demande et occupation du parc



Les jeunes représentent 29% des demandes et 39% des attributions. Ils accèdent donc plus facilement au parc. On remarque toutefois que 12% des occupants sont des jeunes contre 26% des 65 ans et plus.



On observe une part très importante d'isolés avec 50% des demandes et 51% des attributions, suivi des ménages monoparentaux avec 22% de demandes et 23% d'attributions et enfin des couples avec enfants avec 13% de demandes pour 15% d'attributions.

Synthèse

L'Indre est le département avec le taux le plus élevé de mobilité, le taux de pression de la demande le plus faible en région Centre et un taux de vacance assez important.

L'Indre a un taux important d'isolés et moins de couple avec enfants.

Le parc accueille beaucoup de séniors.

Le département de l'Indre est marqué par une forte précarisation des nouveaux entrants en ZUS avec le taux le plus important de ménage avec des revenus inférieurs à 60% du plafond PLUS sur les nouveaux entrants en ZUS.



Enquête sur l'occupation du parc social 2014
CA Castelroussine

1. Données de cadrage

	CA Castelroussine	Indre
Population municipale 2011 :	75 094	230 175
Nombre de résidences principales 2011 :	34 744	106 296
Part de logements locatifs sociaux :	3 999	8 121
% de logements locatifs sociaux :	26,6%	16,4%
Taux de mobilité annuel - année 2013	14,8%	13,8%
Nombre de logement vacants au 1/1/2014	321	733
Taux de vacance	8,0%	9,0%

Sources : RPLS 2013

Pression de la demande

	CA Casteroussine	Indre
Nombre de demandes en cours - au 1er janv. 2015*	1521	2 485
Taux de pression de la demande*	1,1	0,9

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

Durée d'occupation moyenne du locataire

	Durée d'occupation moyenne du locataire		Nombre d'occupants par logement	
	CA Castelroussine	Indre	CA Castelroussine	Indre
Ensemble des logements	10,5 ans	10,7 ans	2,3 pers./mén.	2,09 pers./mén.
Ensemble des logements en ZUS	12,1 ans	12,1 ans	2,7 pers./mén.	2,73 pers./mén.

L'agglomération Castelroussine comprend 26,6% de logements locatifs sociaux. Il s'agit du taux le plus élevé si on le compare aux autres agglomérations en région Centre.

L'agglomération Castelroussine a également le taux le plus élevé de mobilité (14,8% contre 8,7 pour l'agglomération du pays de Dreux). Si on se réfère aux autres agglomérations, le taux de vacance apparaît assez important (8% pour l'agglomération Castelroussine et 5,5% pour l'agglomération de Blois).

Le taux de pression de la demande est le plus bas si on le compare à l'ensemble des agglomérations. (1,1 pour l'agglomération Castelroussine et 2,8 pour l'agglomération du pays de Dreux). Ce taux apparaît légèrement supérieur au taux du département de l'Indre (0,9).

La durée d'occupation est assez importante (10,5 ans) si on la compare à l'agglomération de Bourges Plus (9,2 ans).

2. Données patrimoine

Répartition des logements par type de financement

	Ensemble des logements	Ensemble des logements en ZUS
Famille PLAI	3%	0%
Famille PLUS	91%	98%
Famille PLS	2%	0%
Famille PLI	4%	2%
Total	100%	100%

source RPLS 2013

Répartition des logements par type de réservataire

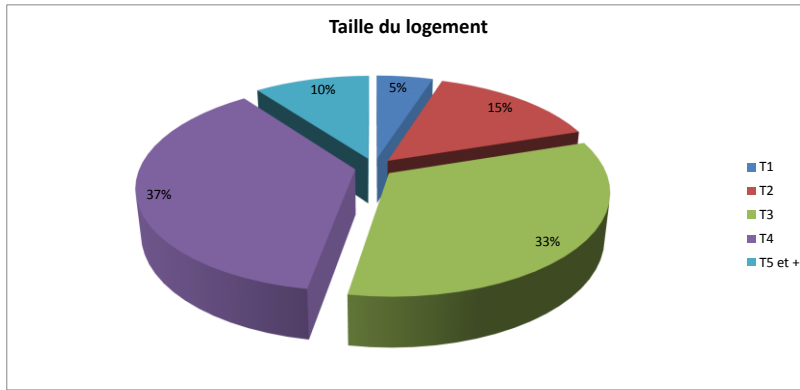
	Ensemble des logements	Ensemble des logements en ZUS
Ministère	8%	10%
Etat prioritaire	0%	0%
Collectivités territoriales	0%	0%
Collecteurs 1% - entreprises	5%	6%
Bailleurs sociaux- sans réservataire	86%	85%
Autres	1%	0%
Total	100%	100%

source RPLS 2013

Les bailleurs sociaux gèrent en direct 96% du parc locatif social de l'agglomération. On note également un taux élevé de logement réservé par le ministère (8%).



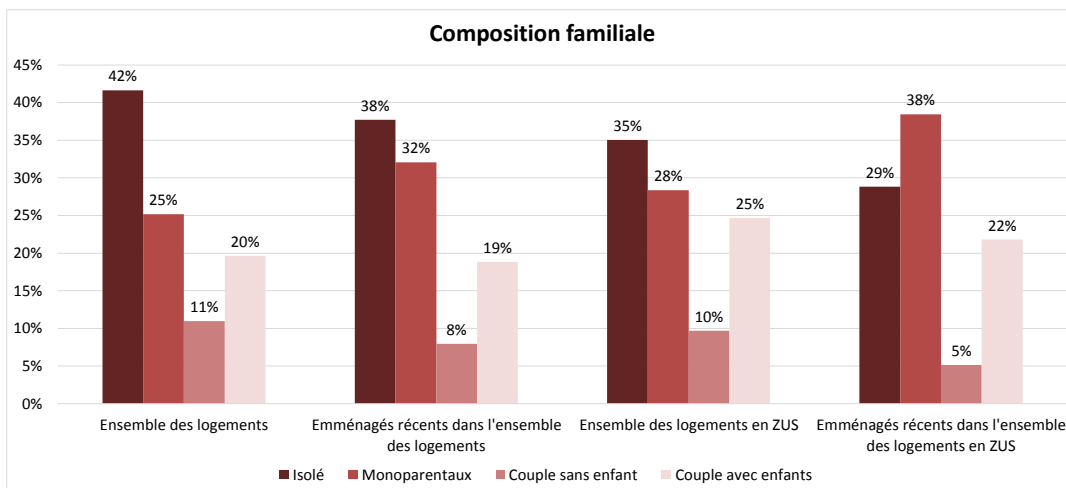
Typologie du parc locatif social



On retrouve principalement des logements destinés aux familles. (80% de logements familiaux de type T3, T4 et T5).

3. Données d'occupation

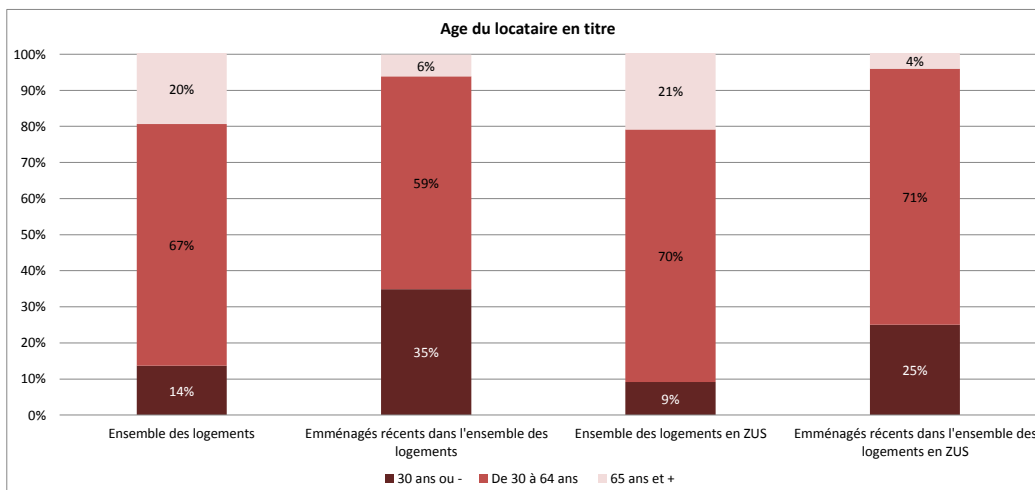
Composition familiale



On observe une forte proportion d'isolés sur l'ensemble des logements (42%) mais nettement moins pour les nouveaux entrants en ZUS (29%). Les familles monoparentales sont fortement représentées au niveau des nouveaux entrants, ce taux est le plus élevé si on le compare aux autres agglomérations.

On observe un taux important de couple avec enfants sur l'ensemble des logements en ZUS (25%).

Age des locataires



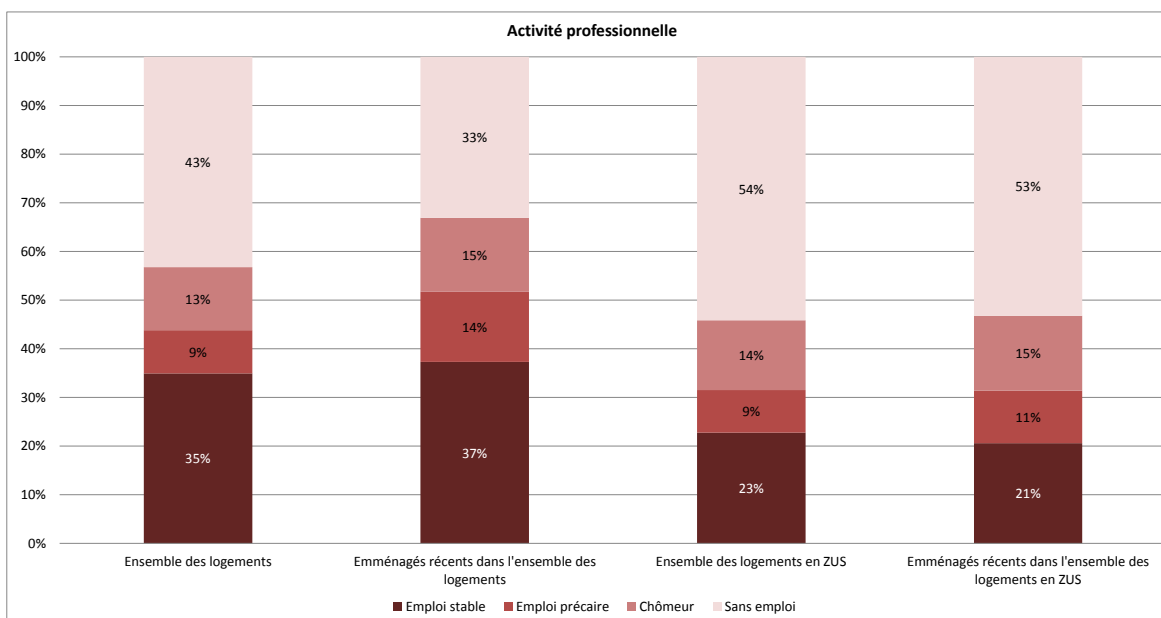
Parmi les occupants, on observe plus de "sénior" que de jeunes de moins de 30 ans. Les jeunes entrent facilement dans le parc social de l'agglomération Castelroussine (35%).



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	36%	27%	33%	22%
Equilibre	60%	70%	58%	67%
Sur-occupation	4%	4%	9%	11%
Total	100%	100%	100%	100%
Non renseigné sur total logements	27%	-	42%	-

Activité professionnelle



Sur l'ensemble des logements, 44% des ménages occupent un emploi stable ou précaire et 56% sont au chômage ou sans emploi. En ZUS, on remarque une aggravation de précarisation puisque 68% des occupants et des nouveaux entrants sont au chômage ou sans emploi. Cette précarisation s'observe également au niveau des ressources des ménages, 91% des nouveaux entrants ont des revenus inférieurs à 60% du plafond PLUS. L'agglomération Castelroussine est marquée par un taux élevé de sans emploi (43% sur l'ensemble des logements et 54% en ZUS).

On remarque toutefois que 51% des nouveaux entrants sur l'ensemble des logements ont un emploi stable ou précaire.

Ressources des ménages

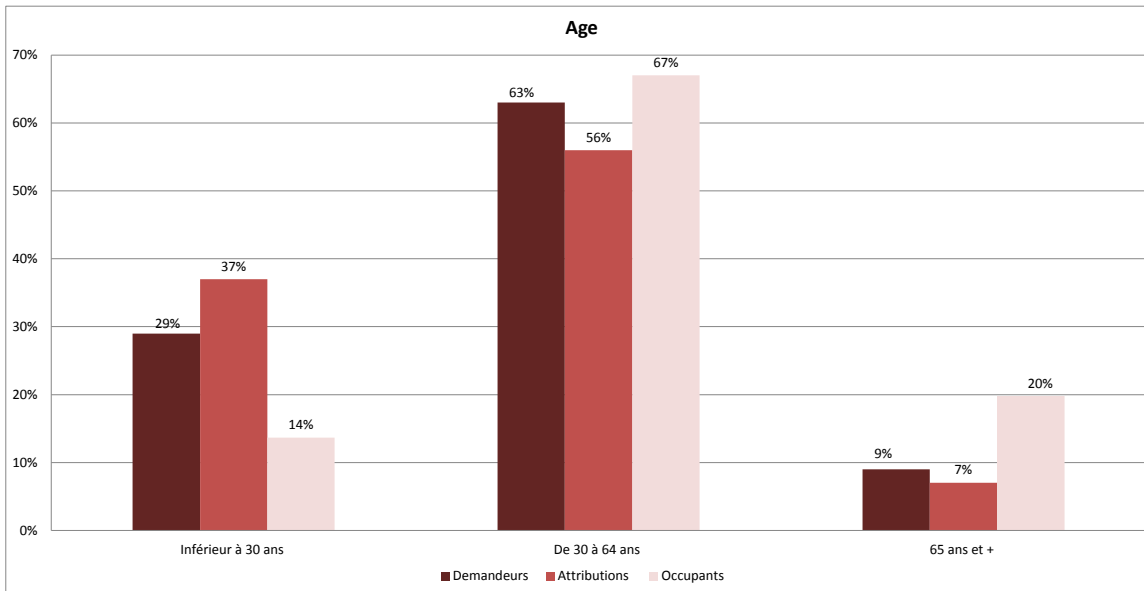
	Ensemble des logements	Emménagés récents dans l'ensemble des logements	Ensemble des logements en ZUS	Emménagés récents dans l'ensemble des logements en ZUS
Ménages aux revenus < à 60 % du plafond PLUS	65%	72%	84%	91%
<i>dont inférieur à 20 % du plafond PLUS</i>	28%	36%	44%	65%
<i>dont de 20 % à 40 % du plafond PLUS</i>	19%	18%	24%	17%
Ménages aux revenus > à 100 % du plafond PLUS	8%	5%	3%	0%
<i>dont de 100% à 120% du plafond PLUS</i>	5%	4%	2%	0%
<i>dont supérieur à 120 % du plafond PLUS</i>	3%	1%	1%	0%

Aides au logement perçues

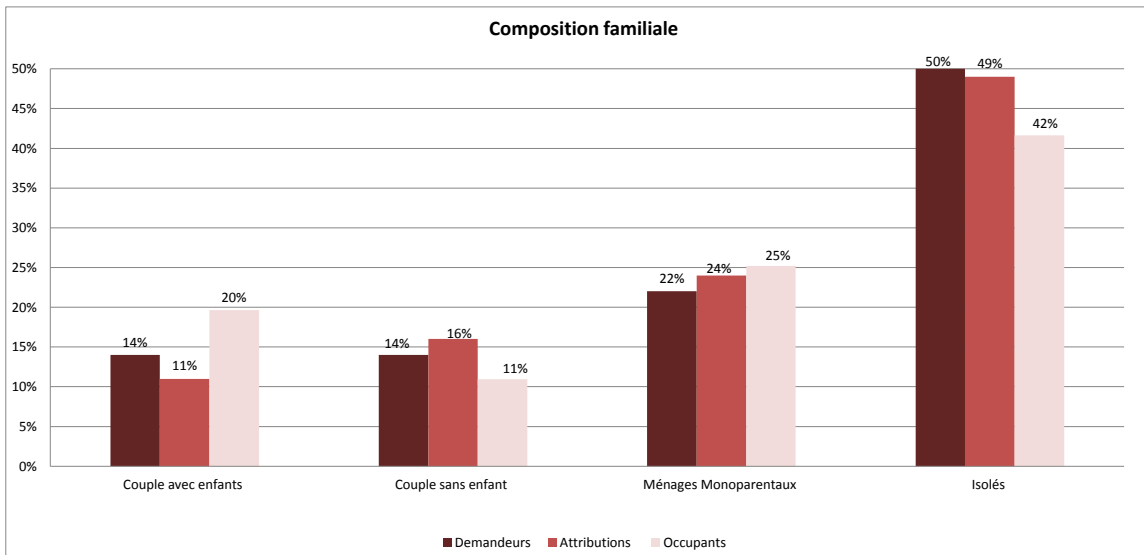
	Ensemble des logements	Emménagés récents dans l'ensemble des logements	Ensemble des logements en ZUS	Emménagés récents dans l'ensemble des logements en ZUS
Ménages percevant une aide APL/AL	58%	63%	76%	79%
Ménages ne percevant pas d'aide	42%	37%	24%	21%
Total	100%	100%	100%	100%
Non renseigné sur total logements	24%	-	33%	-



4. Comparaison demande et occupation du parc



Les jeunes représentent 29% des demandes et 37% des attributions. Ils accèdent donc facilement au parc locatif social. On remarque toutefois que 14% des occupants sont des jeunes contre 20% des 65 ans et plus.



Les familles monoparentales et les couples avec enfant entrent plus facilement dans le parc social de l'agglomération Castelroussine que les isolés et les couples avec enfants.

Synthèse

L'agglomération Castelroussine est caractérisée par le taux le plus élevé de mobilité et le taux de pression de la demande le plus faible si on compare ces indicateurs à d'autres agglomérations de la région Centre.

Le parc HLM de l'agglomération Castelroussine a un profil de personnes seules âgées qui devrait évoluer car on observe une part importante de familles monoparentales dans les nouveaux entrants

On a une forte précarisation des ménages avec le taux le plus important de sans emploi et de ménages avec des revenus inférieurs à 60% du plafond PLUS pour les nouveaux entrants en ZUS.