

La vente Hlm

16 logements mis en commercialisation pour 1 vente

- Stock en vente : 6 369 logements
- Ventes effectives à personnes physiques : 399 logements (0,2% du patrimoine régional)
 - dont 81 % de logements vendus individuels
 - dont 59 % de logements vendus à des locataires Hlm
 - dont 67 % hors agglomération

Source : Enquête vente Hlm, USH Centre-Val de Loire, 2016

Le parc existant

Ancienneté du parc social et diagnostic de performance énergétique (DPE)

- 56% des logements sociaux ont été construits avant 1979 et 16% après 2000
- Au 1^{er} janvier 2016, 84% du parc locatif social renseigné a fait l'objet d'un DPE :
 - 3% du parc social régional est classé en « A » et « B » (inf. à 90 kWhep/m².an),
 - 22% en « C » (entre 91 et 150 kWhep/m².an),
 - 37% en « D » (entre 151 et 230 kWhep/m².an),
 - 15% en « E » (entre 231 et 330 kWhep/m².an) et
 - 7% classés « F » et « G » (sup. à 330 kWhep/m².an)

Source : RPLS 2016

Des besoins en travaux d'économies d'énergie

- Depuis 2009, 8 301 logements ont bénéficié de l'éco-prêt*, dont 1 765 logements en 2015, avec une économie moyenne de consommation d'énergie après travaux de 62%.

* Prise en compte de l'émission de la lettre éco-prêt

Source : Bilan éco-prêt CDC/DREAL Centre-Val de Loire

52 quartiers prioritaires au titre des nouveaux contrats de ville

- 52 QPV en région Centre-Val de Loire, sur 29 communes, dont 3 communes entrantes, soit 6% de la population régionale
- 19 contrats de ville
- 7 sites NPNRU d'intérêt national : les Gibjoncs à Bourges, Beaulieu à Chartres, les Bâtes/Tabellionnes à Dreux, Saint Jean à Châteauroux, le Sanitas à Tours, l'Argonne et La Source à Orléans, et 11 sites NPNRU d'intérêt régional.

Les organismes

- 38 organismes sont présents en région Centre-Val de Loire :
 - 13 offices publics de l'habitat (OPH),
 - 14 entreprises sociales pour l'habitat (ESH),
 - 7 sociétés coopératives d'Hlm,
 - 2 Sacicap,
 - 1 SCI (Ficosil),
 - 1 SEM (Maryse Bastié).
- Près de 3 200 salariés travaillent dans les organismes de logement social de la région Centre-Val de Loire



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

Contact :

Brigitte Jallet, directrice de l'USH Centre-Val de Loire,
Tél. 02 188 45000, Fax : 02 38 68 11 78,
mail : arhlmce@union-habitat.org,
site Internet : www.ussh-centre.org



Chiffres clés 2016



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



Le patrimoine locatif social

Le patrimoine locatif social représente près de 16,5% des résidences principales

- 187 510 logements locatifs sociaux sont gérés par les bailleurs sociaux adhérents de l'USH Centre-Val de Loire (+0,9% par rapport à 2015)
- 1 logement sur 4 est un logement individuel
- Plus d'1 logement sur 3 est situé en QPV
- Près de 3% des logements sont vacants de plus de 3 mois (1,6% en France métropolitaine) : de 1,6% en Eure-et-Loir à 6,8 % dans le Cher
- 2 486 logements ont été mis en service en région Centre-Val de Loire, soit 1,3% du parc locatif social régional : le Loiret et l'Indre-et-Loire regroupent près de 70% de ces logements (895 et 846 mises en location)
- 91% des nouvelles mises en service sont des logements neufs, construits à 70% par les organismes et acquis en VEFA pour 21% (25% en France métropolitaine).
- 1 469 logements PLUS-PLAI (hors ANRU) financés en 2016, dont 28,6 % PLAI
- 529 logements PLS autorisés (hors ANRU)
- 302 logements PSLA financés dont 48% concentrés sur l'agglomération d'Orléans et 17% sur celle de Tours

Sources : RPLS 2016 et Infocentre SISAL PLUS : Prêt Locatif à Usage Social
PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration PLS : Prêt Locatif Social
QPV : Quartier Prioritaire de la Ville PSLA : Prêt Social Location Accession

La demande en logement locatif social

La pression de la demande reste faible en région Centre-Val de Loire : 2 demandes en instance pour 1 attribution, avec...

... des territoires plus tendus :

- Dans le Drouais près de 4 demandes pour une attribution, 2,7 dans le Chartrain et 2,7 dans l'Orléanais

... des territoires très détendus :

- Dans le Castelroussin, 1 demande pour une attribution

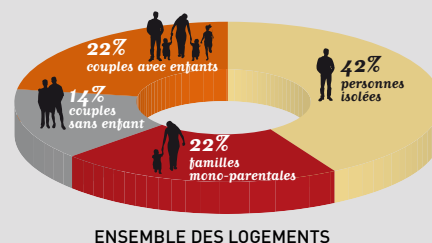
- Près de 51 200 demandes de logement locatif social en instance et 23 300 attributions par an
- Près de 72% des demandeurs ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds de ressources PLUS

Source : Fichier partagé de l'Indre-et-Loire et Infocentre pour les départements en gestion SNE

Les habitants

1 ménage sur 6 de la région Centre-Val de Loire est logé dans le patrimoine locatif social

- Plus de 410 000 personnes logées dans le parc locatif social
- 16 507 nouveaux locataires et 7 075 ménages ont changé de logement au sein du parc
- La part des personnes isolées continue à être très importante car elles représentent 42% des ménages
- 22% des logements sont occupés par des familles monoparentales



- Plus d'1 locataire sur 5 a plus de 65 ans

Source : enquête Occupation du Patrimoine Social au 1er janvier 2016

Les nouveaux entrants

Une paupérisation des nouveaux entrants

- 71 % des nouveaux entrants ont des ressources inférieures à 60 % des plafonds PLUS
- 58 % des ménages entrants sont bénéficiaires de l'APL

Source : Enquête impayés au 31 décembre 2015 - USH Centre-Val de Loire

PRÉCISIONS...

Au 1^{er} janvier 2016, le plafond de ressources PLUS pour l'attribution d'un logement équivaut à un salaire moyen mensuel net de 1 675€ pour une personne seule. Pour un couple avec 2 enfants, il atteint 3 249€.

60 % des plafonds de ressources PLUS équivaut à un revenu net mensuel de 922€ pour une personne seule, et 1 793€ pour un couple avec deux enfants.

Le barème APL moyen pour une personne seule correspond à 245€ et à 380€ pour un couple avec 2 enfants.

Les loyers

- Le nombre de ménages en retard de paiement ne cesse d'augmenter. 30 711 ménages sont en retard de paiement d'un mois et plus. Parmi les personnes logées, 8,55% des locataires sont en situation d'impayés de plus de trois mois
- 45 % des ménages logés disposent d'une garantie locative (FSL ou LocaPass)
- L'expulsion, une voie de dernier recours : 422 expulsions ont eu cours dans le parc social.

Source : Enquête impayés au 31 décembre 2015 - USH Centre-Val de Loire

Le loyer moyen, en région Centre-Val de Loire, est de 5,15 €/m² shab (5,70€/m²shab sur la France entière)

Source : RPLS 2016

La construction

Un coût moyen de construction de 1 306 €/m²shab (hors taxe, hors VRD, hors honoraires)

- En augmentation de 2,6% par rapport à 2015
- Environ 1 052 logements neufs en maîtrise d'ouvrage directe mis en chantier en 2016
- 47% sont des logements individuels, 76 % sont construits en zone urbaine et 3% sont produits en accession sociale (financement PSLA)
- 26% des logements sont RT2012-10% avec un coût de construction moyen de 1 356€ HT/m²shab
- Environ 20% des logements ont recours à de l'énergie renouvelable (solaire thermique, photovoltaïque,...) ou des systèmes hydrides (PAC), et 74% des opérations (soit 80% des logements) ont recours à une certification (cerqual, promotelec,...)
- A noter qu'environ 27% de la production globale Hlm se fait en VEFA et un peu moins de 3% en acquisition-amélioration

Source : Enquête USH Centre-Val de Loire sur les coûts de construction 2015

