Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DE LOIR-ET-CHER
DDT 41
Des services de l'État à vos côtés

LE PARC LOCATIF SOCIAL EN LOIR-ET-CHER AU 1ER JANVIER 2017

21 137

21 137 logements sociaux, en progression de 0,45 % sur un an, soit 94 logements supplémentaires.
132 logements sociaux ont été mis en service en 2016. 95 % d'entre eux sont neufs.
10 logements sociaux ont été démolis et **30** ont été vendus.

Le taux de vacance de plus de 3 mois diminue légèrement : Il s'élève à 5 % contre 5,3 % en 2016. Il est moins élevé dans les quartiers prioritaires de la ville (QPV).

Le loyer moyen dans le parc social s'élève à 4,8 €/m² de surface habitable.

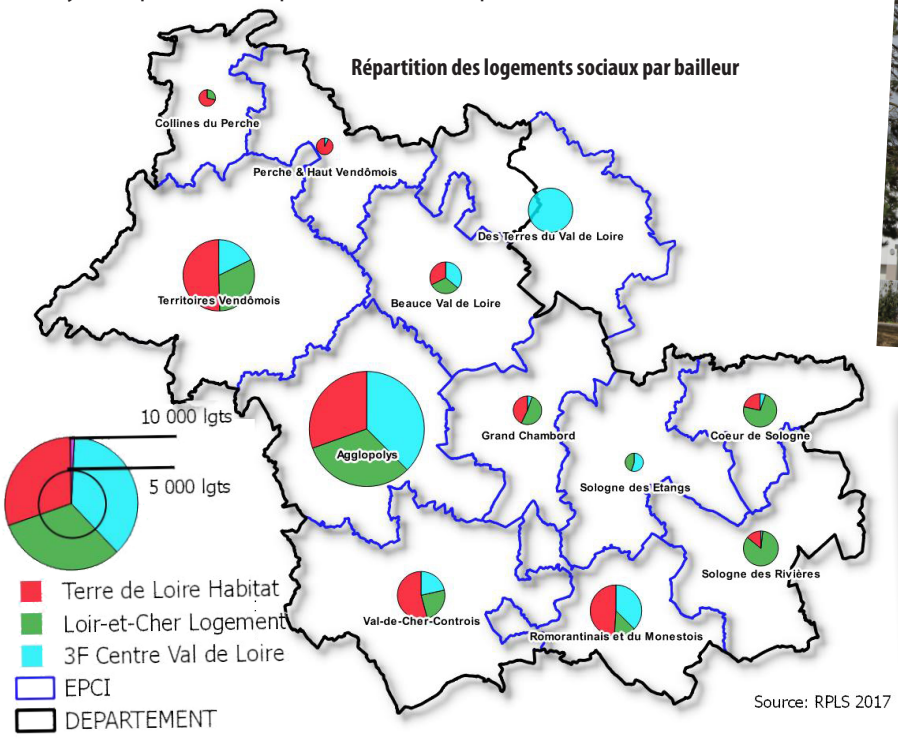
31 % des logements sont situés dans un QPV. Dans ces quartiers, les loyers y sont plus faibles que sur le reste du parc.

Source

Le parc locatif social analysé dans ce document est issu du répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS).

Le RPLS dresse un portrait global du parc de logements locatifs sociaux au 1er janvier de chaque année.

Il est alimenté par les informations transmises par les bailleurs sociaux. Les données sont mises à disposition par le SDES (Service de la Donnée et des Études Statistiques).



Quartier Kennedy - Blois

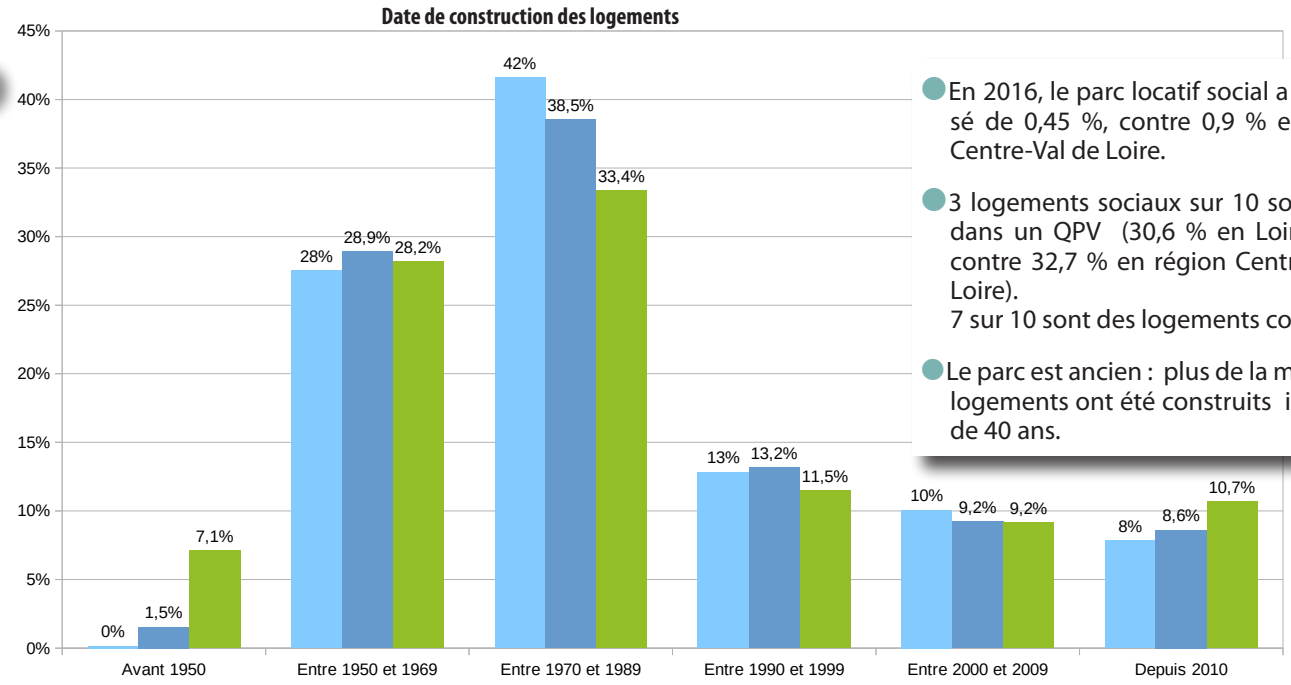
Romorantin - Lanthenay

Le parc locatif social s'accroît : 94 logements supplémentaires au cours de l'année 2016 (+ 0,45 %)

Le parc locatif social (voir définition en page 4) compte 21 137 logements.

Parmi ces logements sociaux, 20 554 (97 %) sont présents sur le marché de la location (loués ou vacants), 290 sont vides (voir définition), 240 sont pris en charge par des associations et les 53 autres sont des logements occupés mais non loués (avec ou sans contrepartie financière).

Mode d'occupation		Nombre de logements au 01/01/2017
Offert à la location	loués	19 009
	vacants	1 545
Vides (non proposés à la location)		290
Pris en charge par une association		240
Occupés (non loués)		53
Ensemble du parc Social		21 137



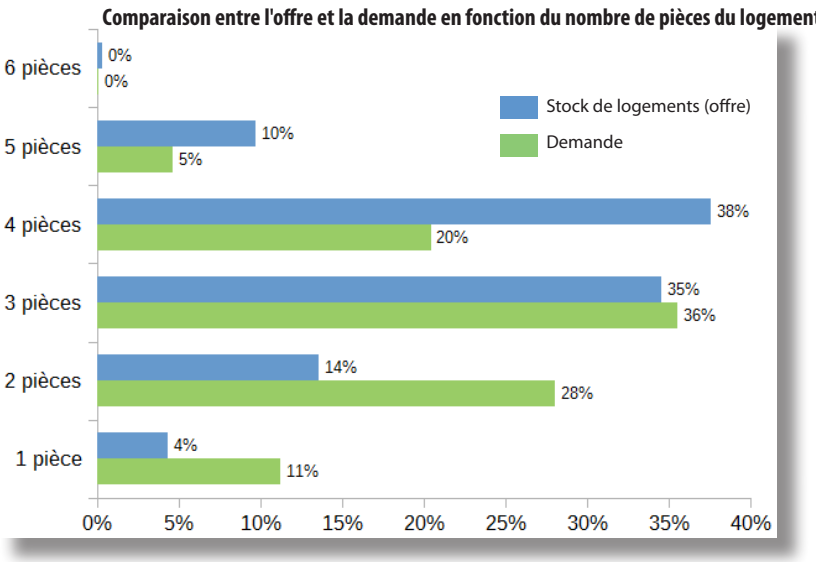
- En 2016, le parc locatif social a progressé de 0,45 %, contre 0,9 % en région Centre-Val de Loire.
- 3 logements sociaux sur 10 sont situés dans un QPV (30,6 % en Loir-et-Cher contre 32,7 % en région Centre-Val de Loire).
  7 sur 10 sont des logements collectifs.
- Le parc est ancien : plus de la moitié des logements ont été construits il y a plus de 40 ans.

La moitié des logements ont 4 pièces ou plus, les demandes portent davantage sur les logements plus petits

Le Système National d'Enregistrement (SNE), opérationnel depuis mars 2011, est le système national pour l'enregistrement des demandes de logement social.

L'exploitation des données issues de ce système permet de comparer l'offre à la demande : si près de la moitié des logements ont 4 pièces ou plus, seules 1/4 des demandes concernent ces grands logements.

Cette répartition de la demande en fonction de la taille des logements est stable au cours des trois dernières années. Fin décembre 2016, on dénombrait 4833 demandes actives.



	Nombre de logements du parc social au 01/01/2017	Part des logements dans les résidences principales	Evolution du nombre de logements 2016 – 2017	Part des logements en quartier prioritaire de la ville
Loir-et-Cher	21 137	14,3 %	+ 0,45 %	30,6 %
Région Centre-Val de Loire	191 100	16,7 %	+ 0,9 %	32,7 %
Total France métropolitaine	4 759 700	17,0 %	+ 1,5 %	31,0 %
Total France entière	4 914 500	17,1 %	+ 1,6 %	31,20 %

Quarante

logements sont sortis du parc locatif social : 30 ont été vendus (dont 5 à l'occupant) et 10 ont été démolis. 39 de ces logements se trouvaient en dehors des quartiers prioritaires de la ville et 37 étaient des logements individuels.

Vacance

La vacance de plus de trois mois, dite vacance structurelle, est de 5 % au 1er janvier 2017 (contre 2,9% en région Centre-Val de Loire et 1,5% en France métropolitaine). Elle est en légère baisse par rapport au 1er janvier 2016, mais reste importante puisqu'elle représente environ les deux tiers de la vacance totale (7,5%).

Mobilité

Le taux de mobilité mesure la part des logements ayant changé d'occupant dans l'année. Il s'élève à 11,5 % en 2016, ce qui est légèrement inférieur au taux de la région Centre-Val de Loire (12,3 %) mais plus élevé que le taux national (9,8 %).

Les logements du parc locatif social représentent 14,3 % des résidences principales (16,7 % en région Centre-Val de Loire).

Les logements du parc locatif social représentent 14,3 % des résidences principales (16,7 % en Région Centre Val de Loire).
L'article 55 de la loi Solidarité et renouvellement urbains (SRU) impose un taux de 20 % de logements sociaux aux communes dont la population est au moins égale à 3 500 habitants, situées dans une agglomération ou un EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants et comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

4 communes du département ne respectent pas les dispositions législatives de la Loi SRU :

2 sont exonérées en raison d'une insuffisance en matière de transports et 2 relèvent des dispositions de l'article 55

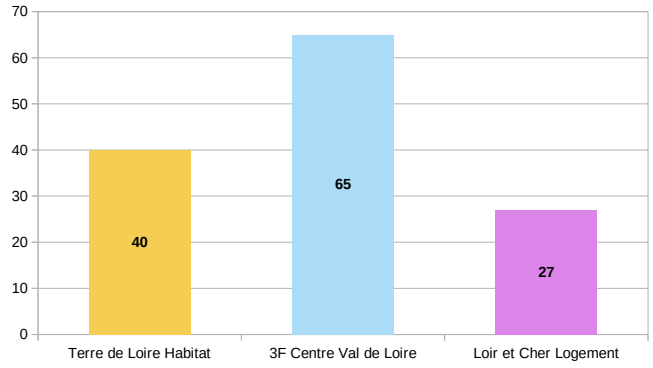
132 logements sociaux mis en service en 2016, dont 125 logements neufs

Entre le 2 janvier 2016 et le 1er janvier 2017, 132 logements ont été mis en service. Ces nouvelles mises en location représentent 0,6 % du parc locatif social.

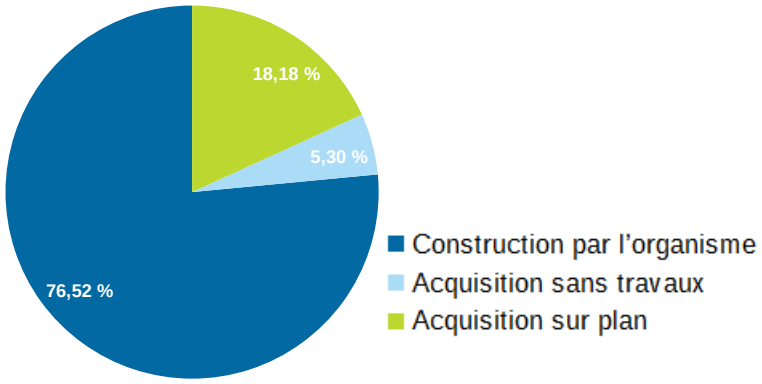
95 % des nouvelles mises en service sont des logements neufs (contre 82 % en région Centre-Val de Loire), c'est-à-dire construits par l'organisme (77 %) ou acquis dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement (18 %). Les logements existants mis en service en 2016 l'ont été sans travaux de réhabilitation.

En termes de financement, le prêt locatif à usage social (PLUS), reste le plus courant (dispositif utilisé pour 85 % des logements mis en service).

132 mises en service en 2016



Origine des mises en service en 2016



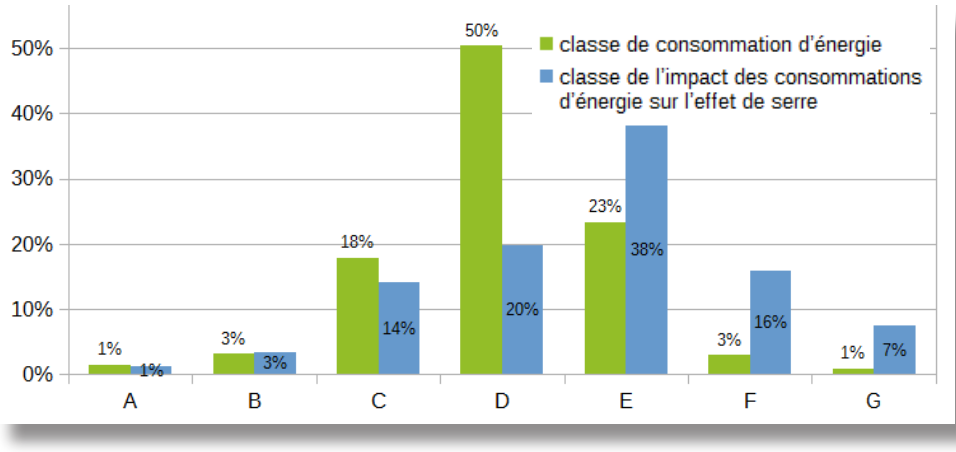
Le diagnostic de performance énergétique a été réalisé dans plus de 9 logements sur 10

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) s'inscrit dans le cadre de la politique énergétique définie au niveau européen afin de réduire la consommation d'énergie des bâtiments et de limiter les émissions de gaz à effet de serre.

Au 1er janvier 2017, le DPE a été réalisé dans 97 % des logements du parc locatif social, en hausse de 24 points par rapport à l'année précédente (en région Centre-Val de Loire, ce DPE a été réalisé dans 87 % des logements).

Lorsque le DPE a été réalisé, les logements se situent principalement dans la classe D (50 % des logements contre 40 % au niveau national) en termes de consommation d'énergie.

Diagnostic de performance énergétique



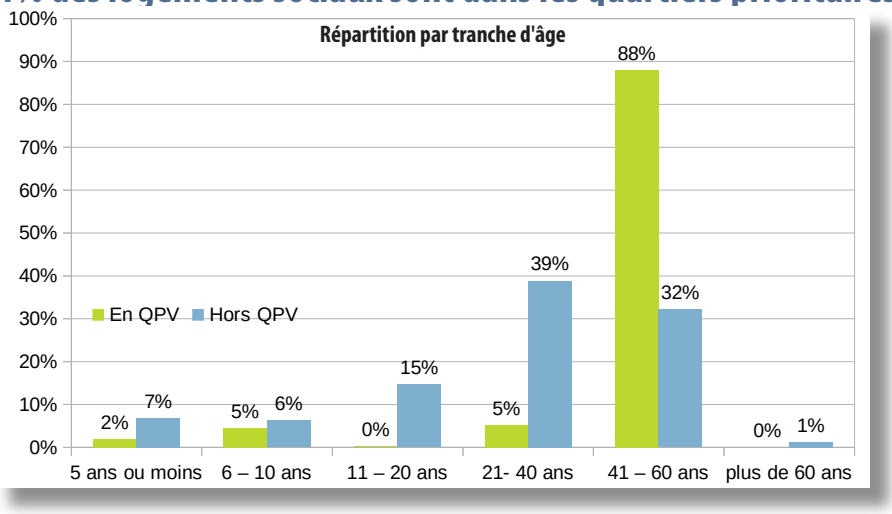
Concernant l'impact de ces consommations sur l'effet de serre, la plupart des logements se trouvent en classe E (38 % contre 30 % au niveau national) et en classe D (20 % contre 31 % au niveau national).

Globalement, les logements du parc locatif social sont plus performants dans le classement « énergie » que dans le classement « effet de serre ». Dans le premier, 72 % des logements ont une note comprise entre A et D alors qu'ils sont seulement 38 % dans la seconde.

L'amélioration de la performance énergétique des bâtiments neufs et la rénovation du parc existant figurent parmi les mesures phares de la loi de transition énergétique pour la croissance verte.

Le parc locatif social dans les QPV

31% des logements sociaux sont dans les quartiers prioritaires



Au 1er janvier 2017, 6 469 logements sociaux sont situés dans un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV), soit 31 %, comme en France métropolitaine (32,7 % en région Centre-Val de Loire). 95 % de ces logements sont collectifs (contre 58 % en dehors).

Près de 9 logements sur 10 situés en QPV ont été construits il y a 40 à 60 ans, contre 1 sur 3 en dehors de ces quartiers.

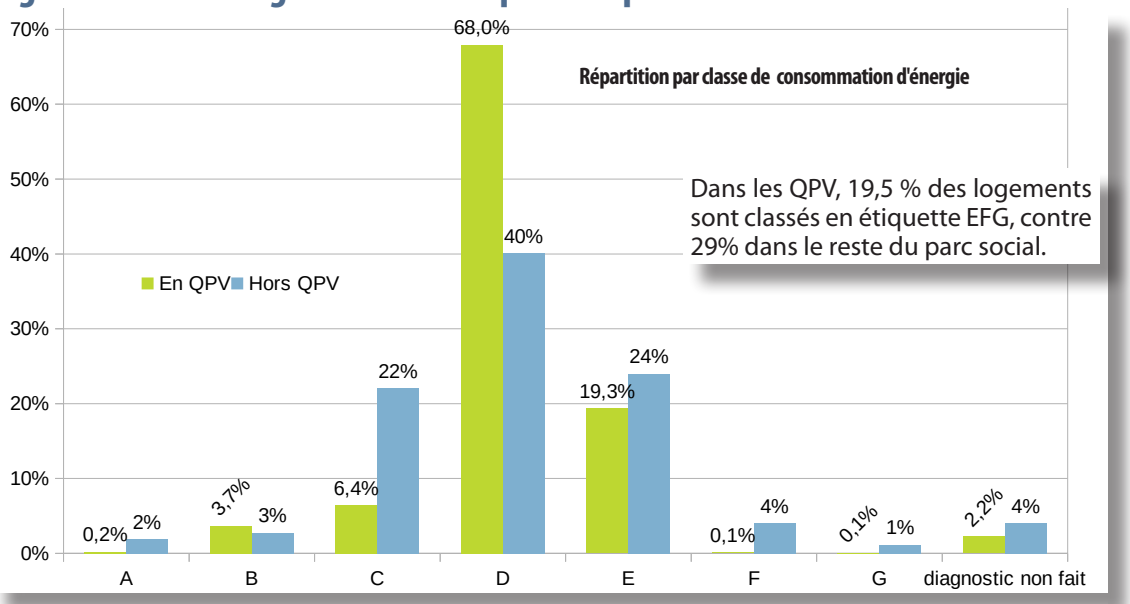
Quartier Croix Chevalier - Blois

Un taux de vacance moins élevé dans les quartiers prioritaires

Dans les QPV, 6,5% des logements sont vacants contre 8% dans le reste du parc social. Par ces résultats, le Loir-et-Cher se distingue des autres territoires : en région Centre-Val de Loire et en France, c'est dans les quartiers prioritaires que la vacance est la plus forte.

Une proportion moindre de logements très énergivores dans les quartiers prioritaires

Quartier Coty- Blois



Dans les QPV, 19,5 % des logements sont classés en étiquette EFG, contre 29% dans le reste du parc social.

Définitions

Parc locatif social : Le parc locatif social désigne l'ensemble des logements mis à disposition par les organismes publics, les entreprises sociales et les associations agréées dans le domaine du logement social auxquels s'ajoutent les logements éligibles aux APL (aide personnalisée au logement).

Quartier Prioritaire de la Ville (QPV) : la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine a modifié la géographie prioritaire de la ville. Les quartiers prioritaires de la politique de la ville se sont substitués aux zones urbaines sensibles (ZUS) et aux quartiers en contrat urbain de cohésion sociale (CUCS) en janvier 2015. Ces QPV sont situés dans :

les Quartiers Nord de Blois : Kennedy, Coty, Croix Chevalier, Sarrazines
Vendôme : Les Rottes
Romorantin : Les Favignolles.

Logements vides : un logement est vide quand il est non occupé et non proposé à la location, car en cours ou en attente de travaux, de démolition ou de vente.

DPE : le diagnostic de performance énergétique est un document informatif qui donne un aperçu de la performance énergétique d'un logement par une estimation de sa consommation énergétique et de son taux d'émission de gaz à effet de serre.

Le DPE doit être réalisé dans tous les logements d'habitation, exceptés ceux destinés à être occupés moins de quatre mois par an. Pour mesurer la performance énergétique d'un logement, le professionnel utilise deux étiquettes : une étiquette « énergie » indiquant la consommation énergétique annuelle du logement sur une échelle allant de A à G et une étiquette « climat » indiquant l'impact annuel de cette consommation énergétique sur les émissions de gaz à effet de serre sur une échelle allant de A à G.

Directrice de la publication : Estelle Rondreux
Rédacteur en chef : Joël Martine
Auteures : Karine Cauquil et Cécile Dormoy
Service contributeur : Service Habitat, Bâtiment, Rénovation urbaine
Conception : Maguy Baudin

Direction Départementale des Territoires
Service Connaissance des Territoires et Prospective
17, quai de l'Abbé Grégoire - 41012 Blois CEDEX
http://www.loir-et-cher.gouv.fr
ddt-sctp@loir-et-cher.gouv.fr

LE 4 PAGES DE LA DDT41