



Au 1^{er} janvier 2020, le parc locatif social du département compte 21 506 logements, dont 20 619 offerts à la location. 90 logements sociaux ont été mis en service en 2019. 20 ont été démolis et 25 ont été vendus.

Le parc social est peu développé en dehors des villes-centres, le Loir-et-Cher étant constitué de petites communes. Le parc locatif social est moindre dans le Loir-et-Cher que dans la région Centre-Val-de-Loire, il représente 14,4 % des résidences principales (contre 16,8 % en région Centre-Val de Loire).

Le taux de vacance de plus de 3 mois s'élève à 5,2 % (contre 1,9 % en région Centre Val de Loire). Il est moins élevé dans les quartiers prioritaires de la ville.

L'article 55 de la loi Solidarité et renouvellement urbains (SRU) du 13 décembre 2000 impose un taux de 20 % de logements sociaux aux communes de plus de 3 500 habitants appartenant à une agglomération ou un EPCI de plus de 50 000 habitants et comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants. Cet objectif doit être atteint en 2025.

Sur la base de ces critères, six communes du département sont concernées par l'article 55.

- Les communes de Blois et Vendôme répondent déjà à l'objectif de 20 % de la loi SRU.
- Les communes de Veuzain-sur-Loire et Montoire-sur-le-Loir sont exonérées (voir encadré) car elles sont insuffisamment reliées par le réseau de transports en commun.
- Les communes de **La Chaussée-Saint-Victor** et **Vineuil** sont concernées par l'article 55 mais ne respectent pas l'objectif, avec respectivement 13 % et 15 % de logements sociaux.

Le mécanisme d'exemption

La loi Égalité et Citoyenneté (LEC) du 27 janvier 2017 a cependant institué un mécanisme d'exemption. Ce dernier doit être prononcé par décret, pris sur proposition de l'intercommunalité d'appartenance des communes, après avis des préfets de départements, de région et de la commission nationale SRU. Cette exemption est possible dans 3 cas alternatifs :

- La commune appartient à une agglomération de plus de 30 000 habitants sur laquelle la tension sur la demande de logements locatifs sociaux est faible (soit moins de 2 %) ;
- La commune est insuffisamment reliée aux bassins de vie et d'emploi du fait de la qualité de la desserte par le réseau de transport en commun ;
- La commune a une majeure partie de son territoire urbanisé qui est inconstructible.

Lorsqu'une commune ne satisfait pas à l'objectif de l'article 55, elle fait l'objet d'un arrêté de prélèvement annuel en fonction de son budget de fonctionnement et des pénalités de majoration. Puis, au terme du bilan triennal, elle s'expose à un arrêté de carence qui peut être prononcé par le préfet ; ce dernier implique une majoration du prélèvement, l'exercice du droit de préemption urbain par le préfet, la reprise de l'instruction des autorisations d'urbanisme et le transfert des droits de réservations des logements à l'État.

Cependant, lorsque les échanges entre l'État et la commune démontrent que cette dernière met en place une politique volontariste de développement des logements sociaux pour répondre à ses obligations légales, le préfet peut s'orienter vers la signature d'un **contrat de mixité sociale** (CMS) plutôt que la prise d'un arrêté de carence.

Ainsi deux CMS ont été signés en décembre 2020 avec les communes de La Chaussée-Saint-Victor et Vineuil, affichant des objectifs quantitatifs sur la période 2020-2022. Ils font l'objet d'un suivi renforcé par la DDT et le Préfet.

Le projet de loi 4D « déconcentration, décentralisation, différenciation et décomplexification », prévoit une prolongation au-delà de 2025 de l'article 55 SRU sans davantage de précisions pour le moment.

Méthodologie :

Les informations transmises chaque année par les bailleurs sociaux permettent de connaître la structure du parc locatif social en France, ainsi que les modifications intervenues au cours de l'année écoulée. Le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) recense l'ensemble des logements appartenant aux bailleurs sociaux. 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).

Pour en savoir plus :

- https://dreal.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/parc_social/2020/centre_val_de_loire/
- <https://www.pilote41.fr/habitat-cadre-de-vie-et-equipement/logement/le-parc-locatif-social>



Directeur de la publication : Patrick Séac'h
Rédacteur en chef : Joël Martine
Coordination éditoriale : Cécile Dormoy
Auteurs : Louise Albert, service Habitat,
Bâtiment et Rénovation Urbaine
Conception : Odile Zulémie

Direction Départementale des Territoires
Service Connaissance des Territoires et
Prospective
31 mail Pierre Charlot - 41 000 Blois
[http://www.loir-et-cher.gouv.fr/Publications/
Connaissance-des-Territoires](http://www.loir-et-cher.gouv.fr/Publications/Connaissance-des-Territoires)

