

## Le parc locatif social en région Centre-Val de Loire Résultats au 1<sup>er</sup> janvier 2016

**Au 1<sup>er</sup> janvier 2016, le parc des bailleurs sociaux de la région Centre-Val de Loire est composé d'environ 191 500 logements. Au cours de l'année qui a précédé, 2 827 logements ont été mis en service, dont 92% de logements neufs. Durant la même période, près de 950 logements sont sortis du parc, par démolition ou par vente. Au 1<sup>er</sup> janvier 2016, la vacance de plus de 3 mois du parc s'élève à 3%.**

Entrées 2015	Parc au 01/01/2016 (définition p5)	Sorties 2015
2 827 logements mis en location dont :	191 528 logements dont :	948 logements sortis du parc dont :
2 604 neufs et 223 acquisitions	183 942 logements proposés à la location	486 démolis 416 vendus

### Un parc composé de 191 500 logements en 2016

Au 1<sup>er</sup> janvier 2016, le parc locatif des bailleurs sociaux de la région Centre-Val de Loire compte 191 528 logements, soit 1,1% de plus que l'année précédente. Dans le même temps, au niveau national, l'évolution est de 1,6%.

Cette tendance est plus contrastée au niveau départemental. Elle est supérieure à 1% dans

les départements de l'Indre-et-Loire, du Loiret et du Loir-et-Cher. Tandis que dans les trois autres départements, l'évolution est nulle voir en légère diminution.

L'Indre-et-Loire et le Loiret représentent toujours une part importante du parc régional (52%).

**Tableau 1 : le parc des bailleurs sociaux**

	Parc locatif des bailleurs sociaux au 01/01/2016	Répartition Départementale (%)	Évolution 2015-16 (%)	% collectif
Cher	21488	11.2	0.0	67.2
Eure-et-Loir	31486	16.4	0.5	77.7
Indre	17952	9.4	-0.2	64.2
Indre-et-Loire	48929	25.5	1.5	79.8
Loir-et-Cher	21166	11.1	1.3	69.1
Loiret	50507	26.4	1.8	74.1
Région Centre-Val de Loire	191528	4 (1)	1.1	73.9
France métropolitaine	4776535		1.6	83.7

(1) : Part de la région dans la France métropolitaine

Unités : logements

Source : DREAL Centre-Val de Loire, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2016

## Les sorties

	Nombre de logements sortis au 01/01/2016
Vente à l'occupant	105
Autre vente	311
Démolition	486
Autre motif	26
Changement d'usage	20
<b>Total</b>	<b>948</b>

Source : DREAL Centre-Val de Loire, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2016

Au cours de l'année 2015, 948 logements sont sortis du parc locatif des bailleurs sociaux, soit 19% de moins que l'année précédente.

Cette tendance est portée essentiellement par la diminution du nombre de démolition, puisque seulement 486 logements ont été démolis en 2015 contre 669 l'année précédente.

Les démolitions représentent la moitié des sorties du parc.

Au cours de l'année, un très grand nombre de logements se sont vendus tout en restant dans le parc locatif social (Vente à un autre bailleur). En effet, près de 389 logements ont changé de bailleurs contre seulement 34 en 2014.

## Les mises en service

	Nombre de mises en location au 01/01/2016
Cher	100
Eure-et-Loir	370
Indre	102
Indre-et-Loire	931
Loir-et-Cher	255
Loiret	1069
<b>Région Centre-Val de Loire</b>	<b>2827</b>
<b>France métropolitaine</b>	<b>90177</b>

Source : DREAL Centre-Val de Loire, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2016

Entre le 2 janvier 2015 et le 1<sup>er</sup> janvier 2016, 2 827 logements ont été mis en service en région Centre-Val de Loire, soit 19% de plus que l'année précédente. Les mises en service représentent 1,5% du parc locatif social régional.

L'Indre-et-Loire et le Loiret regroupent à eux seuls près de 71% de ces nouveaux logements, en progression depuis plusieurs années.

En 2015, les logements neufs ont représenté 92% des nouvelles mises en service.

Ils correspondent pour 69% à des logements construits par un organisme social (contre 72% l'année précédente), le reste étant acquis par *vente en l'état futur d'achèvement* (VEFA). La part de vente en l'état futur d'achèvement dans les mises en service continue ainsi de progresser depuis plusieurs années (31%).

## Une vacance régionale en hausse et des disparités départementales qui se creusent.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2016, on dénombre 9 645 logements vacants sur les 183 942 proposés à la location, soit un taux de vacance de 5,2% (contre 5,1% l'année précédente). Le taux de vacance national reste bien inférieur à celui du niveau régional (3,3%).

La vacance de plus de 3 mois est de 3,0% au 1<sup>er</sup> janvier 2015 ; un taux régional toujours supérieur au niveau national (1,6%).

Au niveau départemental, l'Indre a plus particulièrement diminué son taux de vacance de plus de 3 mois, passant de 5% à 4% entre le 2<sup>er</sup> janvier 2015 et le 1<sup>er</sup>

janvier 2016. De même dans le Cher, bien que toujours très élevé, la vacance de plus de 3 mois a baissé de 7,4% à 6,8%.

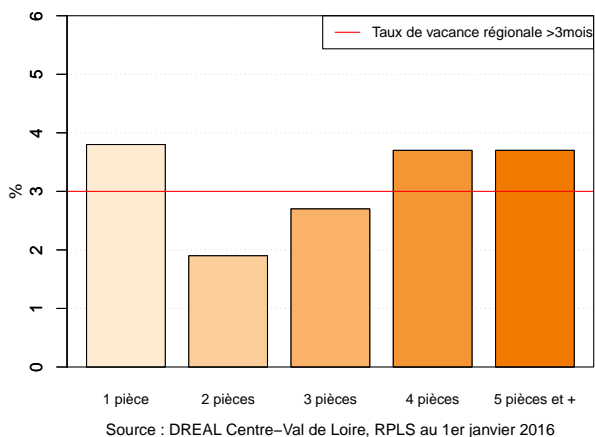
L'Eure-et-Loir, le l'Indre-et-Loire et le Loiret se démarquent toujours pas des taux de vacances relativement faibles, proche de celui observé au niveau national.

Les logements ayant fait l'objet d'un emménagement en 2015 représentent 12%, un niveau identique à celui de l'année précédente. Le taux de mobilité dans l'Indre reste très élevé (15,6% contre 15,0% un an auparavant).

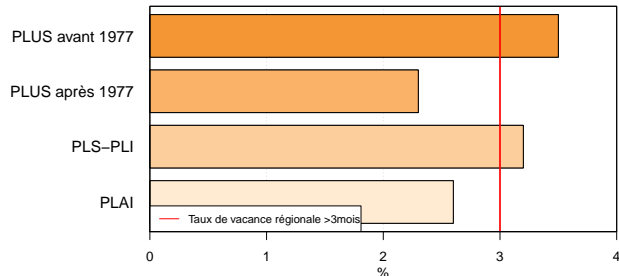
	Proportion de logements vacants au 01/01/2016	Proportion de logements vacants de plus de 3 mois au 01/01/2016	Proportion de logements ayant fait l'objet d'un emménagement en 2015
Cher	9.9	6.8	12.2
Eure-et-Loir	3.4	1.6	10.8
Indre	6.3	4.0	15.6
Indre-et-Loire	3.7	1.8	12.3
Loir-et-Cher	7.6	5.3	11.7
Loiret	4.5	2.1	12.1
<b>Région Centre-Val de Loire</b>	<b>5.2</b>	<b>3.0</b>	<b>12.2</b>
<b>France métropolitaine</b>	<b>3.3</b>	<b>1.6</b>	<b>9.8</b>

Source : DREAL Centre-Val de Loire, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2016

Taux de vacance supérieure à 3 mois en fonction du nombre de pièces



Taux de vacance supérieure à 3 mois en fonction du financement\*

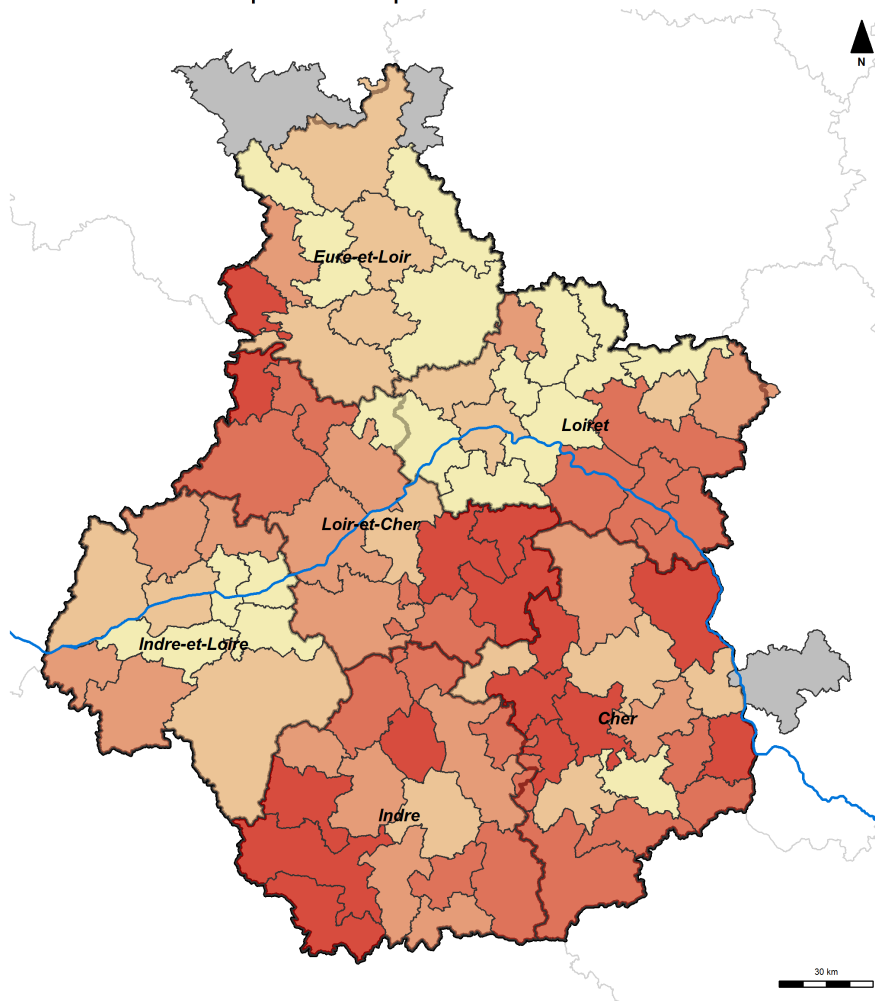


Source : DREAL Centre-Val de Loire, RPLS au 1er janvier 2016  
 \* Il s'agit d'un financement équivalent pour tous les logements dont le financement initial n'est plus en vigueur actuellement.

Les logements de 2 et 3 pièces sont toujours les moins touchés par la vacance de plus de 3 mois. En effet, les taux de vacances dans ses logements sont respectivement de 1,9% et 2,7%.  
 A l'inverse les logements de une pièce et les grands logements (4 pièces et plus) enregistrent un taux de vacance de plus de 3 mois plus élevés que le taux régional (environ 3,7%).

Au 1<sup>er</sup> janvier 2016, les logements financés à l'aide d'un PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) observent un taux de vacance de plus de 3 mois bien inférieur à celui observé un an auparavant (2,6% contre 3,6%). Dans le même temps, le taux des logements financés par un PLS-PLI (Prêt Locatif Social-Prêt Locatif Intermédiaire) ainsi que par les PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), est resté stable.

Taux de vacance de plus de 3 mois par EPCI



Taux de vacance supérieure à 3 mois (%)

- Inférieur à 1
- 1 à 2.5
- 2.5 à 4.5
- 4.5 à 6.5
- Supérieur à 6.5
- EPCI hors région

Couches d'habillage

- Régions
- Départements
- EPCI
- Loire

Champ : Ensemble du parc figurant au répertoire, y compris les logements non conventionnés des SEM  
 Zonage utilisé : EPCI au 1er janvier 2017  
 Source : SOeS - RPLS 2016  
 IGN - BDCartho - Admin-express février 2017 ©  
 © DREAL Centre-Val de Loire - SEEVAC - DVDEC - juillet 2017

## Un loyer moyen stable en région Centre-Val de Loire

Au 1<sup>er</sup> janvier 2016, le loyer des logements du parc locatif social, s'élève en moyenne à 5,3€/m<sup>2</sup> de surface habitable en région Centre-Val de Loire. Entre 2015 et 2016, celui-ci est resté stable (5,3% contre 5,2% un an auparavant).

Au niveau national, le loyer moyen a légèrement dimi-

nué, passant de 5,8€/m<sup>2</sup> à 5,5€/m<sup>2</sup> de surface habitable.

Dans les départements de la région, le niveau des loyers reste proche du niveau régional. Le Loiret conserve le loyer moyen le plus élevé de la région avec 5,8€/m<sup>2</sup> de surface habitable.

	Nombre de logements concernés	Loyer moyen en €/m <sup>2</sup> de surface habitable				
		Moyenne	Évolution 2015-2016 (%)	1er Quartile	Médiane	3ème Quartile
Cher	18594	5.1	0.4	4.5	5.0	5.6
Eure-et-Loir	29326	5.0	0.5	4.3	4.8	5.5
Indre	15827	5.2	-0.1	4.5	5.1	5.7
Indre-et-Loire	44931	5.2	0.9	4.3	5.0	5.9
Loir-et-Cher	19143	4.8	0.1	4.0	4.6	5.6
Loiret	46476	5.8	0.4	5.0	5.6	6.3
Région Centre	174297	5.3	0.5	4.4	5.1	5.9
France métropolitaine hors Ile-de-France	3221685	5.5		4.6	5.3	6.1
France métropolitaine	4402928	5.9		4.8	5.6	6.5

Source : DREAL Centre-Val de Loire, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2016

Mode de lecture : un quart des logements du parc locatif des bailleurs sociaux du département du Loir-et-Cher a un loyer inférieur à 4,0€/m<sup>2</sup> de surface habitable et un quart un loyer supérieur à 5,6€/m<sup>2</sup> de surface habitable. De plus, la moitié des logements de parc de l'Indre-et-Loire a un loyer supérieur à 5,0€/m<sup>2</sup> de surface habitable.

## Un taux de DPE renseigné qui continue d'augmenter en région Centre-Val de Loire

En région Centre-Val de Loire, 86% du parc locatif des bailleurs sociaux possède un diagnostic de performance énergétique (DPE), un taux supérieur à celui observé l'année précédente.

Au niveau départemental, l'Eure-et-Loir, l'Indre, l'Indre-et-Loire et le Loir-et-Cher enregistrent des taux de diagnostic de performance énergétique réalisés supérieurs à 90%. A l'inverse, dans le Cher, seulement un peu plus de la moitié des logements possède ce diagnostic.

La classe "D" de consommation d'énergie reste la plus représentée au niveau régional puisque 44,2% des logements du parc locatif des bailleurs sociaux se situent dans cette classe (cf. définition).

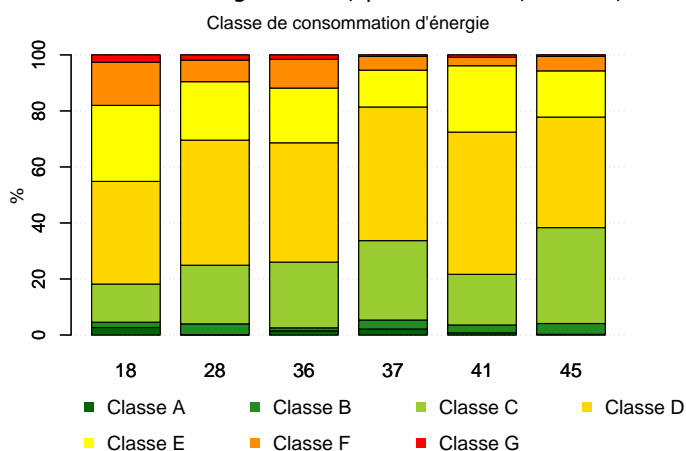
La part de logements classés en "A" ou "B" représente 4,2% du parc de logements sociaux ; en constante progression depuis plusieurs années.

Dans le même temps, la part de logements classés "F" et "G" diminue légèrement, passant de 8,0% à 7,7%.

	Nombre de logements avec DPE	Taux de DPE
Cher	11868	55
Eure-et-Loir	30490	97
Indre	17781	99
Indre-et-Loire	45252	92
Loir-et-Cher	20198	95
Loiret	39524	78
Région Centre-Val de Loire	165113	86

Source : DREAL Centre-Val de Loire, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2016

**Avertissement** : suite à des données manquantes pour cette année, un redressement a été effectué pour la région Centre-Val de Loire. De ce fait, les résultats présentés ci-dessus ne sont pas comparables à ceux de la publication nationale.



## Définitions

**Parc de logements sociaux** : ensemble des logements du répertoire proposé à la location avec contrat ou vacant, ou vide ou pris en charge par une association ou occupé avec ou sans contrepartie financière.

**Logement vacant** : logement proposé à la location au 1<sup>er</sup> janvier mais vacant à la date du 1<sup>er</sup> janvier (aucun bail en cours à cette date).

**Logement vide** : logement non occupé et non proposé à la location, car en cours ou en attente de travaux, de démolition ou de vente.

**Nouvelles mises en service** : ensemble des logements mis en service entre le 2 janvier 2015 et le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

L'année de première mise en service étant l'année d'entrée du logement dans le parc locatif social.

**Proportion de logements vacants** : logements vacants sur l'ensemble des logements locatifs proposés à la location.

**Proportion de logements ayant fait l'objet d'un emménagement (taux de mobilité)** : nombre d'emménagements dans les logements locatifs proposés à la location, depuis un an ou plus, par rapport au nombre de logements locatifs proposés à la location en service depuis un an ou plus.

Les rotations au cours d'une même année ne sont pas mesurées. Un logement est considéré comme ayant fait l'objet d'un emménagement si le bail est en cours au 1<sup>er</sup> janvier 2016 et a pris effet dans le courant de l'année 2015.

**Surface habitable** : surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Cette notion remplace celle de surface corrigée utilisée jusqu'à 2011 ; la surface corrigée étant la surface réelle du logement à laquelle on applique des coefficients qui tiennent compte de l'état d'entretien, de l'équipement et de la situation du logement.

### Les différents types de financements :

- PLA : Prêt locatif aidé
- PLAI : Prêt locatif aidé d'intégration
- PLS : Prêt locatif social
- PLUS : Prêt locatif à usage social

**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.

### Consommations énergétiques en kWh/m<sup>2</sup>.an

(en énergie primaire) Pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement.

Logement économe



Logement énergivore

## Méthodologie

Le répertoire du parc locatif des bailleurs sociaux (RPLS) a été mis en place au 1<sup>er</sup> janvier 2011, il succède à l'enquête sur le parc locatif social (EPLS). À compter de 2012, tous les organismes du champ sont tenus de répondre (y compris les organismes propriétaires de 1 000 logements ou moins). Les bailleurs sociaux interrogés pour RPLS sont définis par l'article L.411-10 du code de la construction et de l'habitation (CCH). Ces bailleurs doivent déclarer l'ensemble des logements ordinaires dont ils ont la pleine propriété ou sur lesquels ils ont un bail emphytéotique, à construction ou à réhabilitation, ou dont ils ont l'usufruit au 1<sup>er</sup> janvier de l'année de collecte ou au 1<sup>er</sup> janvier de l'année précédente. Sont exclus les logements foyers, les foyers de travailleurs et les résidences sociales. Les logements mis en service au 1<sup>er</sup> janvier de l'année de collecte sont pris en compte dans les résultats.

**Champ de la publication** : Les données de cette publication portent sur l'ensemble du parc figurant au répertoire, y compris les logements non conventionnés des SEM. Elles ne peuvent donc être directement comparées avec celles de la publication nationale, excluant les logements non conventionnés des SEM.

<http://www.centre.developpement-durable.gouv.fr>

Directeur de la publication : Christophe Chassande  
Rédaction et réalisation : Murielle Lethrosne  
Impression : DREAL Centre  
ISSN : 2425-5270  
statistiques.dreal-centre@developpement-durable.gouv.fr



Direction régionale de l'environnement,  
de l'aménagement et du logement - Centre-Val de Loire  
5, avenue Buffon - CS 96407  
45064 ORLEANS CEDEX 2  
Tél : 02 36 17 41 41  
Fax : 02 36 17 41 01