

## Un taux de mobilité qui fléchit

Le taux de mobilité<sup>4</sup> est un indicateur de fluidité du parc. Plus il est élevé, plus il indique que les ménages n'éprouvent pas de difficultés à trouver un autre logement, dans des conditions acceptables notamment pour le budget familial, dans la zone géographique considérée.

Constatons tout d'abord sans surprise que le taux de mobilité régional dans l'individuel est inférieur au taux dans le collectif. Au fil des ans, le taux de mobilité global (collectif plus individuel) diminue, signe de moindre fluidité du marché. Il était d'un peu plus de 15 % en 2000, il dépasse à peine 13 % en 2004.

L'Eure-et-Loir présente les taux de mobilité les plus bas aussi

bien dans l'individuel que dans le collectif. A l'opposé, l'Indre présente les taux les plus élevés pour les deux types d'habitat. Le Loiret se distingue par un taux de mobilité bas dans l'individuel et un taux de mobilité relativement élevé dans le collectif.

Les loyers<sup>5</sup> ont augmenté de 2,6 % en 2004 tout comme en 2003, dans la région. La différence de loyers entre le parc individuel et le parc collectif, proche de 80 € mensuel s'explique aussi par la date d'entrée en service plus ancienne du parc collectif.

Pour le collectif, les loyers les moins élevés se rencontrent dans le Loir-et-Cher et l'Eure-et-Loir. Pour l'individuel, les loyers du Cher et de l'Indre-et-Loire sont les plus bas.

%, € / m2

	Taux de mobilité 2005		Loyer moyen mensuel (en surface corrigée)		
	Individuel	Collectif	Individuel	Collectif	Total
Cher	10,1%	13,6%	294	253	264
Eure-et-Loir	6,9%	12,1%	314	235	250
Indre	10,9%	15,9%	329	254	274
Indre-et-Loire	10,0%	13,3%	300	241	250
Loir-et-Cher	10,4%	13,0%	363	229	257
Loiret	7,6%	13,9%	346	261	279
Centre	9,1%	13,5%	324	246	262

Source : DRE Centre, EPLS 2005

<sup>4</sup> Nombre d'emménagements dans des logements en service depuis au moins un an rapporté au nombre total de logements loués ou proposés à la location, depuis un an ou plus.

<sup>5</sup> Facturés suivant le système de la surface corrigée majoritairement utilisé.

### Sources :

L'enquête annuelle sur le parc locatif social a été renouvelée en 1999. Elle est réalisée par les directions régionales de l'Équipement pour le compte du Ministère de l'Équipement. Cette enquête est adressée aux organismes HLM (offices publics d'HLM, sociétés anonymes d'HLM, sociétés d'économie mixte, associations, fondations, etc...). Sont exclus de l'enquête, les logements-foyers, d'insertion, d'urgence et de transit, les résidences sociales, les résidences universitaires, les logements HLM attribués à des étudiants et les logements ne faisant pas l'objet d'un bail à loyer. Le taux de réponse à cette enquête est de 100 % en région Centre.

Le Fichier des Logements par Commune (FILOCOM) est un fichier construit par la direction générale des Impôts pour les besoins du Ministère de l'Équipement.

Il est constitué par le rapprochement du fichier de la taxe d'habitation, du fichier foncier, du fichier des propriétaires et du fichier de l'impôt sur les revenus. Il est disponible tous les deux ans

# Le parc locatif social en région Centre



*Composé pour un quart de logements individuels, le parc locatif social de la région Centre est l'un des plus importants du Bassin parisien, Ile-de-France exceptée. Si 27 % des ménages les plus jeunes habitent dans le parc social, ils ne sont plus que 11 % à y habiter lorsque le chef de ménage a 60 ans ou plus. Le nombre de logements vacants reste stable tandis que la mobilité des ménages diminue.*

### Entrées 2004

1 510 logements entrés, dont  
1 290 neufs et  
220 acquisitions

### Parc au 1<sup>er</sup> janvier 2005

180 340 loués ou proposés à la location  
2 520 vides<sup>1</sup>  
2 790 loués à des associations

### Sorties 2004

1 100 logements sortis, dont  
210 ventes particuliers  
890 démolis

Avec un parc d'un peu plus de 185 000 logements sociaux, la région Centre en compte à peu près autant que sa voisine les Pays de la Loire (192 000) et beaucoup plus que les autres régions du bassin parisien hors Ile-de-France. L'offre de logements locatifs sociaux s'est accrue d'environ 400 logements au cours de l'année 2004 malgré la démolition d'environ 900 logements et la vente de 200 logements à des particuliers.

Près du quart du patrimoine régional est constitué de logements individuels. Ceux-ci sont en augmentation (+ 700 logements) tandis que celui des logements en collectif diminue très légèrement (- 100). La prépondérance du parc en collectif est très affirmée en Indre-et-Loire alors que le Cher et surtout l'Indre possèdent des parcs en individuel proportionnellement plus importants.

A l'échelle d'une année, le partage société d'HLM/Office varie peu. Au 1<sup>er</sup> janvier 2005, les sociétés anonymes gèrent

37,7 % du parc dans notre région. Pour leur part, les offices détiennent près de six logements sur dix (58,3 %).

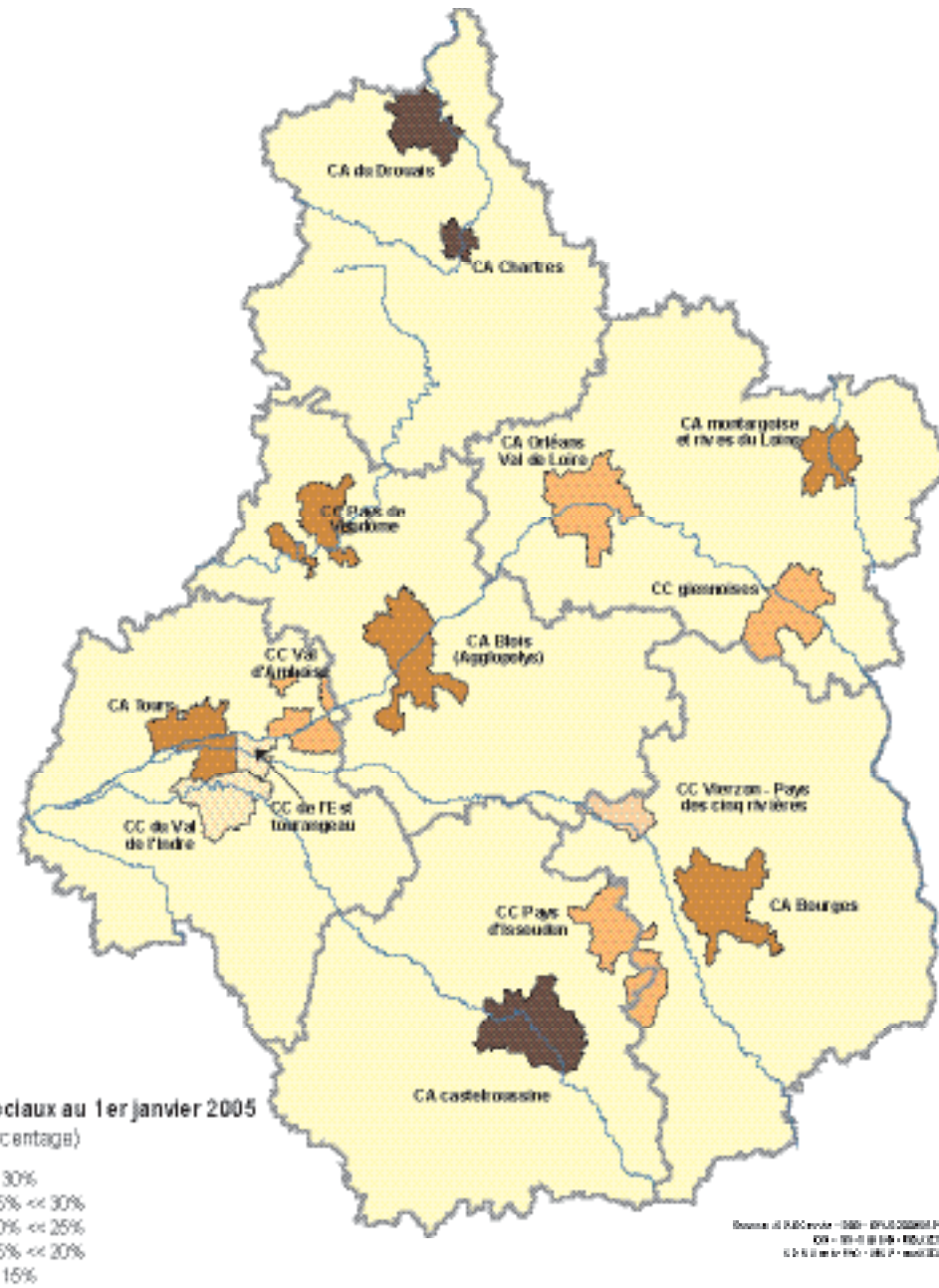
Départements	Patrimoine total au 01/01/2005				Logements loués ou proposés à la location au 01/01/2005
	Collectif	Individuel	Total	% individuel	Total
Cher	16 489	5 793	22 282	26,0%	20 854
Eure-et-Loir	24 482	6 493	30 975	21,0%	30 327
Indre	12 339	5 503	17 842	30,8%	17 467
Indre-et-Loire	39 860	8 020	47 880	16,8%	46 482
Loir-et-Cher	15 614	4 839	20 453	23,7%	20 198
Loiret	35 598	10 627	46 225	23,0%	45 015
Région Centre	144 382	41 275	185 657	22,2%	180 343

Source : DRE Centre, EPLS 2005

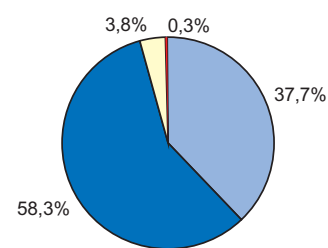
Début 2005, le nombre de logements proposés à la location dépasse 180 000, soit 97 % du patrimoine régional. Au 1<sup>er</sup> janvier 2005, 2 520 logements sont en attente de réhabilitation « lourde », de vente ou voués à la démolition. Plus de la moitié de ces logements sont, au début de 2005, localisés dans le Cher.

<sup>1</sup> Logements non proposés à la location, en attente de réhabilitation « lourde », de démolition ou de vente.

## Taux de logements sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2005 dans les communautés d'agglomération ou de communes comptant plus de 20 000 habitants



### Parc total au 1<sup>er</sup> janvier 2005



SA HLM OPAC - OP HLM SEM Autres

Source : DRE Centre EPLS 2005

### Nouvelles mises en location 2004

Individuelles	920
Collectifs	590
Total	1 510
dont construction neuve	85 %

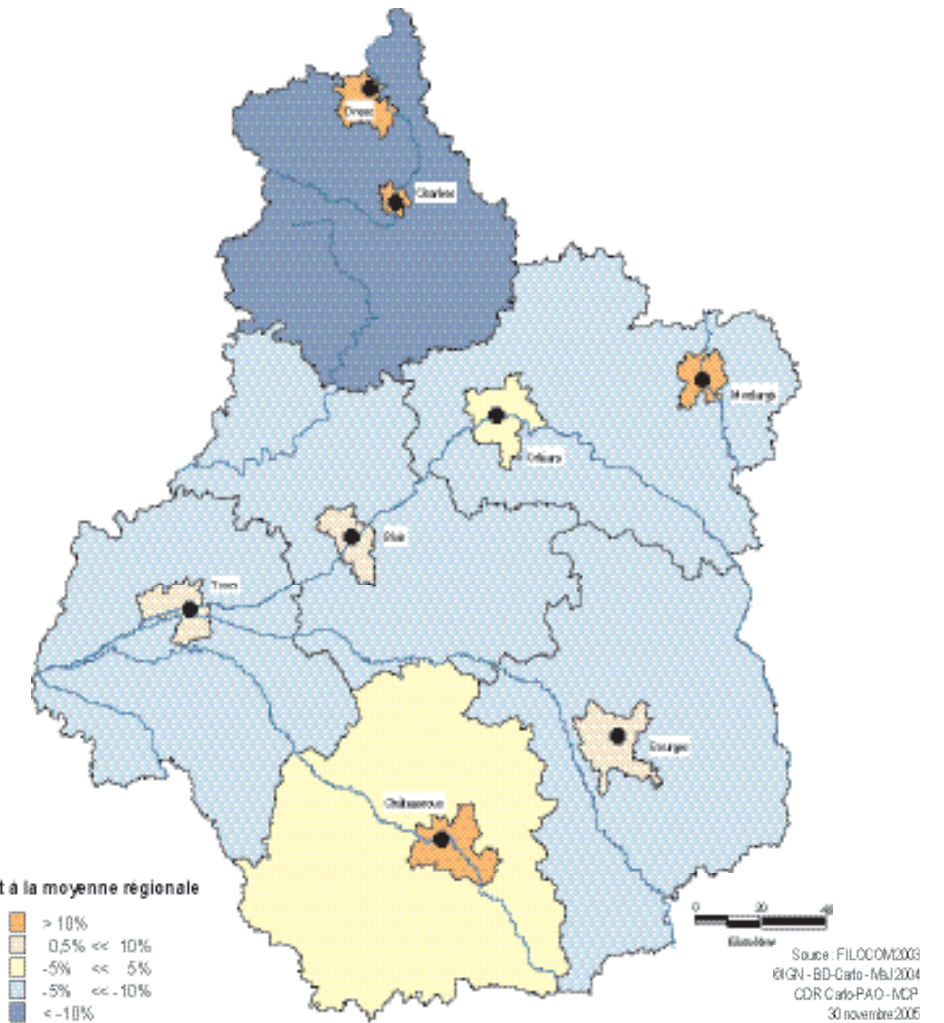
Source : DRE Centre EPLS 2005

## Accueil des jeunes ménages dans le parc social : plus fréquent dans les agglomérations proches de l'Ile-de-France et dans celle de Châteauroux

Les « jeunes ménages<sup>2</sup> » de la région Centre habitent pour 27 % d'entre eux dans le parc locatif social et à parts égales dans les deux autres segments de parc (locatif privé, parc propriétaire occupant, environ 36,5 % pour chacun). Aux âges intermédiaires (40-59 ans), le parc locatif social loge 16,4 % des ménages. Enfin lorsqu'ils sont plus âgés, seulement 11,1 % des ménages habitent dans le parc social.

Il ne s'agit, bien sûr, que de moyennes régionales, l'existence ou non de tel ou tel parc conditionnant très fortement la répartition suivant l'âge des ménages. Ainsi, le parc social de Chartres accueille-t-il près d'un ménage jeune sur deux (47 %). Les parcs sociaux des agglomérations de Dreux, Montargis et Chateauroux, pour leur part, accueille plus de quatre jeunes ménages sur dix. Mais, le parc social situé dans l'agglomération orléanaise accueille, en proportion, moins de jeunes ménages (28 %).

**Note de lecture**  
Dans la communauté d'agglomération de Dreux, l'écart à la moyenne est supérieure à 10 %. La part des jeunes ménages habitant le parc social est supérieure à 37 %, puisque la moyenne régionale est égale à 27 %.



## Un nombre de logements vacants stable depuis plusieurs années

Au niveau régional, le nombre de logements individuels vacants depuis plus de trois mois oscille, à chaque enquête, depuis six ans<sup>3</sup> autour de 200 logements. Celui des vacances de plus de trois mois pour le collectif est voisin de 4 500. Même si les parcs sont loin d'être comparables, comme on l'a vu, les chiffres parlent d'eux-mêmes.

Pour le niveau départemental et pour s'en tenir aux chiffres globaux (individuel plus collectif), on peut distinguer trois groupes de départements :

- 1) ceux dont le nombre de logements vacants de plus de trois mois est stable d'une année sur l'autre ; c'est le cas de l'Indre (autour de 400 logements) de l'Eure-et-Loir (environ 1 000) et de l'Indre-et-Loire (autour de 500) ;
- 2) ceux dont le nombre de logements vacants augmente dans la dernière période ; ainsi dans le Cher, le nombre de logements vacants fin 2004, environ 1 000, a doublé par rapport à fin 2003 ;

	Logements vides au 01-01-05	Logements vacants depuis plus de trois mois au 01-01-05	
		Nombre	% / logements proposés à la location
Cher	1 340	560	2,7%
Eure-et-Loir	370	1 050	3,5%
Indre	70	440	2,5%
Indre-et-Loire	180	470	1,0%
Loir-et-Cher	110	950	4,7%
Loiret	450	1 010	2,2%
Total général	2 520	4 480	2,5%

Source : DRE Centre, EPLS 2005

- 3) et enfin, le groupe des départements dans lesquels le nombre de logements vacants de plus de trois mois a baissé en fin d'année 2004 ; en Loir-et-Cher, le nombre de logements vacants est passé de 950 fin 2003 à 750 fin 2004 ; de même, dans le Loiret, le nombre de logements vacants depuis plus de trois mois a chuté de 1 000 fin 2004 à 630 fin 2004.

<sup>2</sup> Pour ce chapitre, on utilise la source FILOCOM 2003 produite par la DGI (parc au 1-1-2003 et composition du ménage relative à 2002). Les jeunes ménages sont ici ceux dont le chef est âgé de moins de 40 ans

<sup>3</sup> Enquêtes EPLS 2000, 2001, 2002, 2003, 2004 et 2005