

## Le secteur de la construction et du logement : enjeux pour le développement durable

*Le logement se trouve au coeur des enjeux du développement durable. Il s'agit d'un enjeu économique fort pour les ménages car le logement constitue le premier poste de consommation devant l'alimentation ou les transports (22% au niveau national en 2013). Les enjeux environnementaux du logement sont prégnants. Ils portent sur le choix de matériaux (utilisation de la ressource, réglementation thermique, etc), sur la maîtrise des consommations d'énergies, d'eau, de matières premières et d'utilisation d'espace et de foncier. La localisation même du logement pèse sur des facteurs tels que l'accès aux services et les dépenses énergétiques liées aux déplacements. Il est nécessaire de tenir compte dorénavant de la notion de vulnérabilité énergétique qui se définit comme la part des dépenses énergétiques, "contrainte" rapportée aux ressources du ménage. Le secteur de la construction et du logement comporte également des enjeux sociaux importants : il redynamise l'économie locale en générant des emplois, permet d'améliorer l'accès au logement des ménages en difficulté et facilite les parcours résidentiels. Le parc de logements est étudié sur une période longue pour dégager des tendances concernant plusieurs segments du marché du logement : construction neuve, promotion immobilière.*

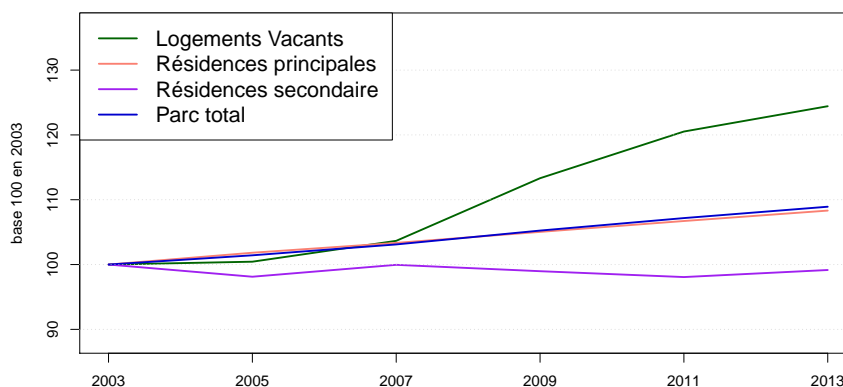
Cette synthèse se base sur des données du parc de logements de 2003 à 2013. Elle présente les évaluations des résidences principales, secondaires et des logements vacants.

Globalement, le parc de logements en région Centre-Val de Loire a progressé au cours de la période 2003-2013. Cette tendance régionale à la hausse est constatée aussi bien pour les résidences principales que pour les logements vacants. En revanche, on observe une légère baisse du nombre de résidences secondaires.

**L'évolution du parc de logements a été marquée par une augmentation de +8,3% du nombre de résidences principales entre 2003 et 2013.**

En 2013, on compte 1 153 100 résidences principales. Le nombre de logements vacants a augmenté de +24% en 11 ans. En 2013, on comptabilise 127 690 logements vacants. Le nombre de résidences secondaires a diminué de -0,8% sur cette période. En 2013, on compte près de 97 000 résidences secondaires en région Centre-Val de Loire.

Graph 1 : l'évolution du parc de logements en région Centre-Val de Loire



©DREAL Centre-Val de Loire  
Source: FILOCOM – SOeS  
SEEVAC – DVDEC – mars 2015

## Spécificités régionales du parc de logements

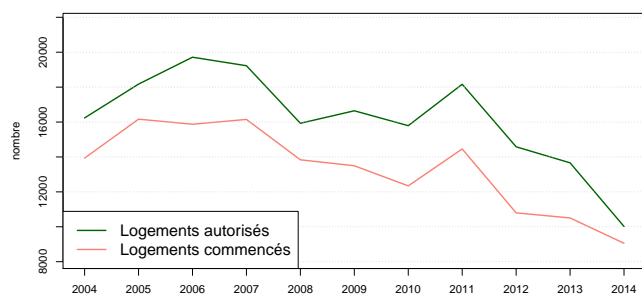
**Le parc de résidences principales de la région Centre-Val de Loire est caractérisé par une forte proportion de propriétaires occupants.** On en comptait 64% en 2013 alors qu'ils n'étaient que 58% en France métropolitaine.

**Ce parc est également plus ancien que dans le reste de la France**, avec 34% des logements construits avant 1948 (31% pour la moyenne nationale). La part des maisons individuelles est enfin plus forte : elle représente 72% du parc en région Centre-Val de Loire contre 55% en France métropolitaine.

**S'agissant des résidences principales**, les zones les plus dynamiques se trouvent sur l'axe ligérien, surtout dans les départements d'Indre-et-Loire et du Loiret. La construction neuve a ainsi connu une forte progression, le cap des 15 000 logements par an mis en chantier étant dépassé entre 2005 et 2007, soit 50% de plus qu'au début des années 2000. Ce boom de la construction de logements neufs a particulièrement bénéficié aux territoires situés en dehors des grandes agglomérations. Toutefois, à partir de 2008, un mouvement de repli de la construction neuve s'est amorcé, qui affecte tous les types de construction, pour redescendre en 2014 à 9 055 logements mis en chantier.

## La construction en net repli.

Graph 2 : l'évolution de la construction neuve en région Centre-Val de Loire



Source : DREAL Centre-Val de Loire  
SITADEL Date de prise en compte – SOeS  
SEEVAC – DVDEC – février 2015

**Le nombre de logements autorisés, avoisinant les 10 000 logements en 2014, continue de baisser depuis 2008 (graphe 2).**

Les autorisations de logements en région Centre ont connu une hausse pendant trois années consécutives de 2004 à 2006, partant de 16 200 logements autorisés en 2004, pour atteindre un pic à 19 000 logements autorisés en 2007. A partir de 2008, le nombre d'autorisations de logements baisse, tendance qui se poursuit jusqu'en 2014, avec toutefois une embellie en 2011. En 2014, le niveau des autorisations de logements s'élève à environ 10 000 logements.

**Le nombre de logements commencés, inférieur à 10 000 mises en chantier en 2014, reste en repli depuis 2007 (graphe 2).**

Le rythme des logements commencés a également progressé entre 2004 et 2007, conséquence de l'évolution à la hausse des autorisations, pour atteindre 16 150 logements mis en chantier en 2007. Entre 2007 et 2008, le rythme des ouvertures de chantier a chuté de 2 300 logements. De 2008 à 2011, les ouvertures de chantier ont ralenti, avoisinant 13 000 logements commencés par an. Depuis 2012, le nombre des logements commencés diminue fortement et ce rythme se poursuit en 2014, avec un niveau inférieur à moins de 10 000 logements mis en chantier.

Tableau 1 : les logements autorisés en région Centre-Val de Loire de 2010 à 2014

Année	Nombre de logements individuels autorisés	Nombre de logements collectifs autorisés	Nombre de logements en résidence autorisés	Nombre de logements total autorisés
2010	10982	3904	906	15792
2011	10763	5503	1898	18164
2012	9246	4627	709	14582
2013	8411	4572	680	13663
2014	6543	3422	52	10017

Source : SITADEL Date de prise en compte

Entre 2010 et 2014, on constate une baisse de -37% du nombre de logements autorisés en région Centre-Val de Loire, avec près de 15 800 logements autorisés en 2010 contre 10 000 logements en 2014 (tableau 1). Toutefois, l'année 2011 a été marquée par une progression, avec un pic à plus de 18 150 logements autorisés, surtout porté par les logements en résidence.

Tableau 2 : les logements commencés en région Centre-Val de Loire de 2010 à 2014

Année	Nombre de logements individuels commencés	Nombre de logements collectifs commencés	Nombre de logements en résidence commencés	Nombre de logements total commencés
2010	8669	3121	553	12343
2011	8818	4065	1576	14459
2012	7110	3060	628	10798
2013	6691	3176	639	10506
2014	5622	2984	449	9055

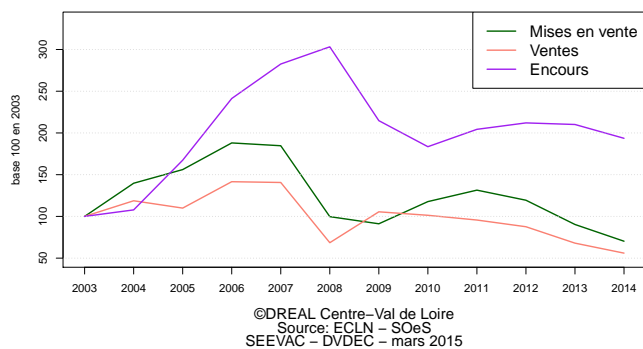
Source : SITADEL Date de prise en compte

**La construction de logements enregistre un recul depuis 5 ans en région Centre-Val de Loire (tableau 2).**

Entre 2010 et 2014, le rythme des logements commencés a diminué de -27%, passant de 12 300 mises en chantier en 2010 à 9 050 en 2014. L'année 2011 connaît une embellie avec près de 14 500 logements commencés, marquée par une forte augmentation de logements en résidence.

## La commercialisation des logements neufs en baisse.

Graph 3 : l'évolution de la commercialisation des logements neufs en région Centre-Val de Loire



### Le marché de la promotion immobilière privée en région Centre-Val de Loire affiche une baisse d'activité depuis 2008 (graphe 3).

Le marché de la promotion immobilière privée en région Centre-Val de Loire a fortement progressé entre 2001 et 2007, enregistrant une hausse +92% du nombre de logements vendus. En 2008, les ventes de logements neufs ont chuté de -50% par rapport au niveau observé en 2007. Malgré une légère reprise lors de l'année 2009, l'activité de la promotion immobilière reste au ralenti. En 2014, le niveau des ventes a diminué de -24% par rapport à 2013.

Tableau 3 : les ventes des logements neufs individuels de 2010 à 2014 en région Centre-Val de Loire

Année	Mises en vente	Ventes	Encours	Prix moyen des maisons en €
2010	590	466	507	193682
2011	300	345	352	211035
2012	534	343	396	192275
2013	404	297	383	191606
2014	213	244	268	193754

Source : ECLN

Tableau 4 : les ventes des logements neufs collectifs de 2010 à 2014 en région Centre-Val de Loire

Année	Mises en vente	Ventes	Encours	Prix moyen des appartements en €/m <sup>2</sup>
2010	2245	2261	1611	2967
2011	2866	2229	2006	3078
2012	2341	2015	2051	3183
2013	1771	1532	1966	3176
2014	1479	1263	2042	3081

Source : ECLN

Au cours des cinq dernières années, le rythme des ventes de logements individuels et collectifs a enregistré une baisse de -44%, atteignant le niveau de 1500 logements vendus en 2014.

On constate une réduction de l'offre nouvelle de logements proposés à la vente par les promoteurs de -40% entre 2010 et 2014.

Dans le secteur des maisons individuelles, les ventes et les mises en vente continuent de baisser en 2014 (tableau 3). Le nombre de logements réservés à la vente en 2014 est en recul de -64% par rapport à 2010. Les prix des ventes sont restés stables entre 2010 et 2014, malgré une progression sur l'année 2011. Le prix moyen des maisons individuelles avoisine 193 750 euros pour l'année 2014.

Dans le secteur collectif, la tendance régionale de promotion immobilière privée est à la baisse (tableau 4). Le nombre de logements réservés à la vente en 2014 est en recul de -34% par rapport à 2010. Les prix des ventes ont évolué à la hausse de +4% entre 2010 et 2014. Les prix ont légèrement progressé sur cette période, avoisinant un prix moyen au m<sup>2</sup> de 3 081€ pour les logements collectifs pour l'année 2014.

### Évolutions des marchés fonciers et locatifs

#### Les prix des terrains à bâtir augmentent.

Les prix des marchés fonciers et immobiliers ont connu une croissance sur la période 2010-2013. En effet, le prix moyen des terrains à bâtir s'élève en 2013 à 54€/m<sup>2</sup> en région, alors qu'il n'était que de 46€/m<sup>2</sup> en 2010, soit une augmentation de 17,4%.

#### Des loyers privés et publics inférieurs à la moyenne nationale.

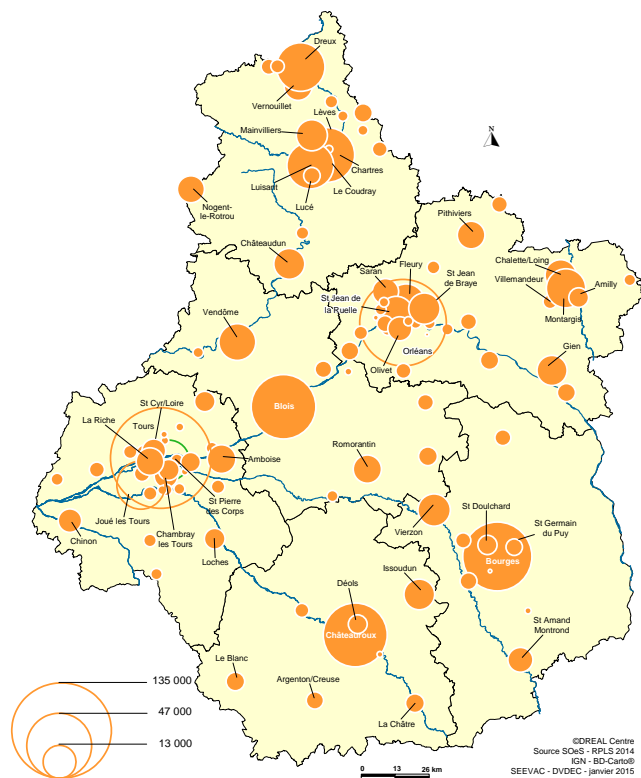
Les niveaux de loyers restent stables depuis 2012. Dans le parc locatif social régional, le loyer mensuel moyen par mètre carré de surface habitable s'élevait à 5,2€ au 1<sup>er</sup> janvier 2014; il était de 5,8€/m<sup>2</sup> en moyenne nationale. Il existe des disparités régionales qui varient de 4,7 euros dans le Loir-et-Cher à 5,7 euros dans le Loiret. **D'après l'observatoire Clameur, dans le parc privé, le loyer moyen en région Centre est sensiblement inférieur à la moyenne nationale.** Il atteignait environ 10€/m<sup>2</sup> en 2013, pour 12,5€/m<sup>2</sup> pour la France métropolitaine. Les niveaux de loyers de marchés sont plus faibles dans les départements de l'Indre, du Cher et du Loir-et-Cher qu'en région Centre-Val de Loire, environ 8€/m<sup>2</sup>. Le niveau de loyer le plus fort se trouve dans le Loiret (10,3€/m<sup>2</sup>).



Source : Chantier dans l'agglomération d'Orléans ©DREAL Centre-Val de Loire

## Le parc de logements sociaux plutôt stable.

Carte 1 : nombre de logements sociaux dans les communes de plus de 3500 habitants



Au 1<sup>er</sup> janvier 2014, le parc des bailleurs sociaux de la région Centre-Val de Loire est composé de près de 187 600 logements. Ce parc est en légère augmentation de +0,1% par rapport à l'année précédente. Plus de 60% du parc régional est concentré dans les trois départements ligériens, en particulier dans les agglomérations d'Orléans et de Tours (carte1).

Tableau 5 : le parc locatif social en région Centre-Val de Loire au 1<sup>er</sup> janvier 2014

	Parc total de logements	Logements collectifs	Logements individuels
Taux de mobilité	12,3%	13,1%	9,9%
Taux de vacance	4,9%	5,6%	3,0%
Part de logements ayant un DPE dans le parc total	76,4%	75,9%	77,8%
Part de logements avec DPE ayant une étiquette énergétique A, B ou C	21,3%	22,0%	19,2%

Source : RPLS2014

Ces indicateurs portent sur le parc locatif social en région Centre-Val de Loire au 1<sup>er</sup> janvier 2014. Le taux de mobilité du parc total de logements sociaux est de 12,3%. Le taux de mobilité est plus élevé dans le secteur collectif (13,1%) (tableau 5). Le taux de vacance du parc locatif social s'élève à 4,9% en région Centre-Val de Loire. La vacance est supérieure à celle observée au niveau national (3,0% en France métropolitaine).

## Consommation d'énergie du parc social : des efforts à poursuivre.

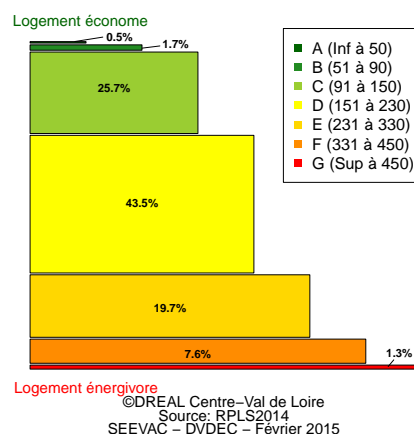
L'étiquette énergétique du parc social permet de suivre l'état du parc en termes de classes de diagnostic de performance énergétique (DPE) (graphe 4). 76% des logements du parc social de la région possède un DPE, soit plus de 143 000 logements. Parmi ces logements possédant un DPE, 28% sont classés en classe énergétique A, B ou C. Cela représente près de 40 000 logements performants énergétiquement dans le parc social régional. Les logements les plus énergivores, c'est-à-dire ceux classés en étiquette D, E, F ou G représentent 72% du parc de logements sociaux, soit plus de 103 000 logements.

### Évolutions du parc locatif social

Dès 2005, les acteurs du logement social se sont mobilisés autour des objectifs ambitieux de production de l'accord régional conclut dans le cadre du plan de cohésion sociale, des opérations de rénovation urbaine, puis de la mise en oeuvre de la loi DALO en 2007 et du plan de relance en 2009. **Cet effort accru s'est concrétisé par une nette augmentation du nombre annuel de logements financés en PLUS-PLAI et PLS**, qui est passé de 2 150 logements en 2004 à plus de 3 000 logements chaque année, avec un pic de 3 973 logements en 2009. Hors des opérations financées par l'ANRU, une moyenne de l'ordre de 2 500 logements par an est observée.

**En parallèle, la vacance dans le parc HLM de la région Centre-Val de Loire augmente sensiblement depuis 2009.** Près de 50 000 demandes de logement social étaient actives en 2013 dans la région, soit une diminution de 7% par rapport à 2012. On observe qu'environ 1 900 attributions sont prononcées chaque mois. **43% des demandes sont satisfaites en moins de 90 jours en région Centre-Val de Loire**, mais avec des disparités significatives : ce pourcentage est ainsi inférieur à 30% dans le département d'Eure-et-Loir et supérieur à 60 % dans l'Indre. **Le taux de pression (rapport entre la demande et l'offre) est faible** : un peu plus de 2 demandes pour une attribution.

Grphe 4 : la consommation énergétique du parc locatif social en kWh/m<sup>2</sup>.an en énergie primaire au 1<sup>er</sup> janvier 2014



---

## Définitions :

- ANRU : Agence Nationale de Rénovation Urbaine.
- CLAMEUR : Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux.
- DALO : Droit Au Logement Opposable.
- Parc de logements : Il se compose des résidences principales, secondaires et des logements vacants.
- Parcours résidentiel : Changement de logement en fonction de l'évolution des besoins.
- PLUS : Prêt Locatif à Usage Social.
- PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration.
- PLS : Prêt Locatif Social.
- Taux de mobilité : Proportion de logements locatifs ayant fait l'objet d'un emménagement, depuis un an ou plus.

---

## Webographie - Bibliographie :

- DREAL Centre-Val de Loire ; Août 2014 ; L'intercommunalité en région Centre-Val de Loire au 01/01/2014 [Voir la publication](#)
- DREAL Centre-Val de Loire ; 2014 ; Construction de logements en région Centre-Val de Loire [Voir la publication](#)
- DREAL Centre-Val de Loire ; 2014 ; La commercialisation des logements neufs en région Centre-Val de Loire [Voir la publication](#)
- DREAL Centre-Val de Loire ; 2014 ; La construction des logements neufs en région Centre-Val de Loire [Voir la publication](#)
- DREAL Centre-Val de Loire ; 2014 : Les programmes de rénovation urbaine en région Centre-Val de Loire [Voir la publication](#)

Pour accéder au portail documentaire de la région Centre-Val de Loire :  
<http://www.side.developpement-durable.gouv.fr/centre>

---

## Profil Environnemental Régional :

Le Profil Environnemental Régional (PER) de la DREAL Centre-Val de Loire fait l'objet d'une mise à jour en continu, en lien avec les données. Son contenu se compose de chapitres portant sur les thèmes de l'environnement et ceux du développement durable et de la transition énergétique. La réalisation d'un chapitre est le fruit d'un travail transversal co-élaboré avec les services de la DREAL et avec une recherche constante d'ouverture vers des partenariats externes.

---

## Directeur de publication :

Christophe Chassande

## Service coordinateur du Profil Environnemental Régional : SEEVAC

- Chef de service : Olivier Clericy Lanta
- Chef de département : Jacques Thorette
- Chef de projet Profil Environnemental Régional : Florence Couturier

---

## Équipe rédactionnelle :

- Auteur : Florence Couturier
- Cartographie : Marie-Christine Pellé
- Calculs et graphiques : Murielle Lethrosne
- Mise en page : Murielle Lethrosne
- Documentation : Françoise Matéos
- Ont également contribué : Aurore Bligny
- ISSN : à venir

---

## Crédit photographique :

- Photothèque de la DREAL Centre-Val de Loire.



Direction régionale de l'environnement,  
de l'aménagement et du logement  
5, avenue Buffon - CS 96407 45064 ORLEANS CEDEX 2  
Tél : 02 36 1 7 41 41  
Fax : 02 36 1 7 41 01