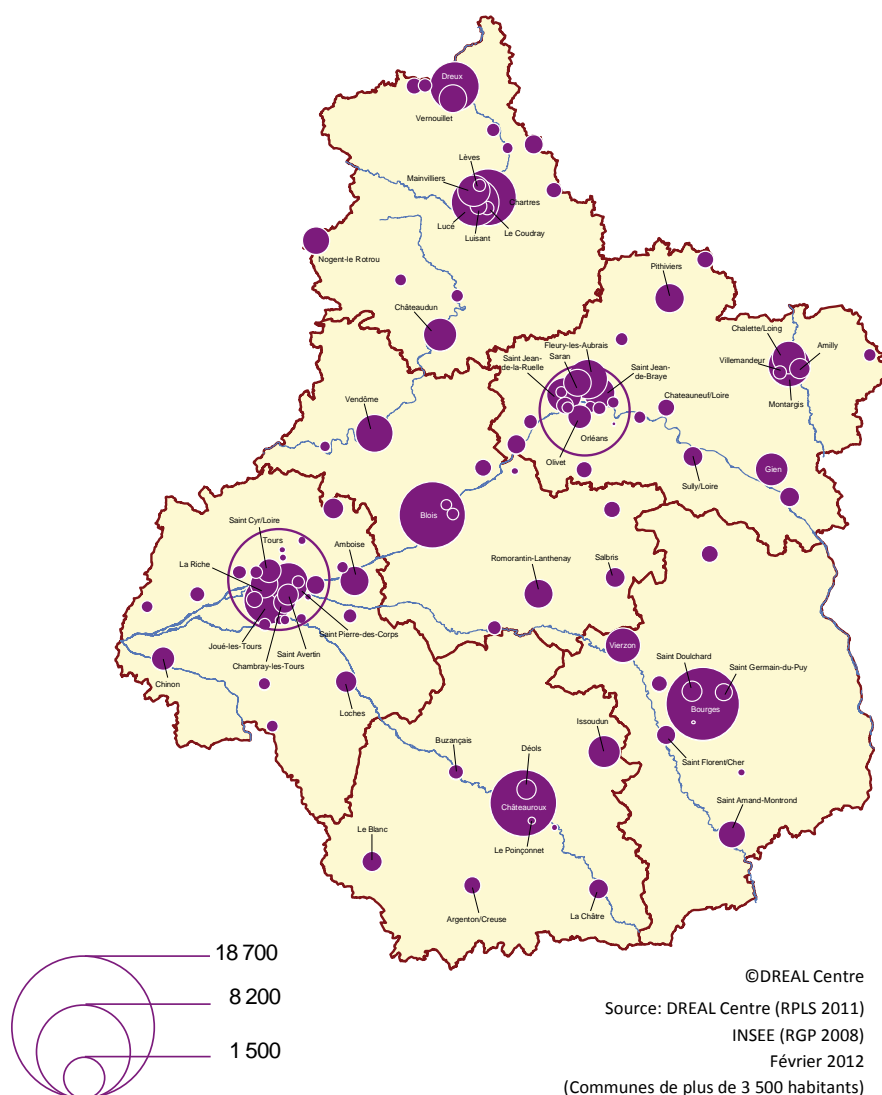


Le parc locatif social au 1^{er} janvier 2011 en région Centre

Au 1er janvier 2011, en région Centre, le parc des bailleurs sociaux est constitué d'un peu plus de 184 000 logements, soit une augmentation de 0.8% par rapport à l'année précédente. Au cours de l'année 2010, 2 505 logements ont été mis en service dont 94.3% sont neufs. Dans le même temps, 1 031 logements sont sortis du parc, 763 par démolition et 227 par vente. Le parc se compose essentiellement de logements collectifs (76.2 %). Au 1er janvier 2011, les logements vacants représentent 5.0 % du parc.

Nombre de logements sociaux au 1er janvier 2011



Ressources, territoires, habitats et logement
Énergie et climat Développement durable
Prévention des risques Infrastructures, transports et mer

**Présent
pour
l'avenir**



Janvier 2012

Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement
Service de l'Évaluation, de l'Énergie et de la Valorisation de la Connaissance
5, avenue Buffon-BP 6407-45064 Orléans, cedex 2

Directeur de la publication:

Nicolas Forray

Rédaction et réalisation:

Murielle Lethrosne

Crédit photo: DDT36- Rocco Di Lauro

Impression:

DREAL Centre

Entrées 2010	Parc au 01/01/2011	Sorties 2010
2 505 logements mis en location dont: 2 363 neufs et 142 acquisitions	184 367 logements proposés à la location 5,0% de logements vacants	1 031 logements sortis du parc dont: 763 démolis 227 vendus

Une progression modérée du parc locatif social au 1er Janvier 2011

Au 1^{er} Janvier 2011, le parc des bailleurs sociaux est composé de 184 367 logements en région Centre, soit une évolution de +0.8% par rapport à l'année précédente (inférieur à la tendance national de 1.6%). Au cours de l'année 2010, seul le département de l'Indre-et-Loire a connu une hausse proche du niveau national (+1.5%).

Le parc locatif est inégalement réparti dans la région ; les départements du Loiret et de l'Indre-et-Loire réunissant plus de 50% des logements.

La région Centre est caractérisée par un parc de logements essentiellement collectifs (76.2%). Le département de l'Indre se distingue notamment par un taux bien inférieur à celui du niveau national et régional (64,7%).

	Parc locatif des bailleurs sociaux au 01/01/2011	Répartition départementale (%)	Évolution 2010-11 (%)	% collectif
Cher	21 546	11,7%	0,6 %	69,6%
Eure-et-Loir	30 554	16,6%	0,2 %	78,4%
Indre	18 099	9,8%	0,9 %	64,7%
Indre-et-Loire	45 858	24,9%	1,5 %	84,2%
Loir-et-Cher	20 258	11,0%	0,6 %	72,4%
Loiret	48 052	26,1%	0,7 %	76,3%
Total Région	184 367	4,1% (1)	0,8 %	76,2%
Total France métropole	4 456 297		1,6 %	84,5%

(1) Répartition régionale

Unité: logement

Source: SOeS, RPLS au 1er janvier 2011

Une nouvelle offre de logements sociaux qui se concentre à 63% sur les départements de l'Indre-et-Loire et du Loiret

Durant l'année 2010, 2 505 logements ont été mis en service, soit 1.4 % du parc locatif des bailleurs sociaux. Près de deux tiers de ces logements ont été mis en location dans les départements du Loiret et de l'Indre-et-Loire.

	Nombre de mises en location au 01/01/2011	Dont logements neufs	Part des logements neuf dans les nouvelles mises en location (%)
Cher	398	374	94,0 %
Eure-et-Loir	169	156	92,3 %
Indre	162	141	87,0 %
Indre-et-Loire	749	691	92,3 %
Loir-et-Cher	198	187	94,4 %
Loiret	829	814	98,2 %
Total Région	2 505	2 363	94,3 %
Total France métropole	95 112	74 506	78,3%

En 2010, 94.3% des nouvelles mises en location sont des logements neufs; ce niveau est bien supérieur à celui observé au niveau national (78.3%).

Ce taux varie de 87.0% dans l'Indre à 98.2% dans le Loiret ; ainsi pour ce dernier, près de la totalité des logements entrant dans le parc locatif des bailleurs sociaux sont neufs.

Source: SOeS, RPLS au 1er janvier 2011

Un taux de vacances et une mobilité résidentielle dans le parc social régional toujours supérieur à la moyenne nationale.

Au 1er janvier 2011, 5.0 % des logements du parc locatif des bailleurs sociaux sont vacants. Ce taux de vacance régional élevé recouvre de fortes disparités départementales ; notamment le Loir-et-Cher avec 8.7% de logements vacants. L'Indre-et-Loire et le Loiret approchent quant à eux le niveau national

En 2010, 12.5 % des logements sociaux en service depuis au moins un an ont fait l'objet d'un emménagement contre 9.9% au niveau national. Le département de l'Indre connaît un fort taux (15.1%) qui traduit une mobilité résidentielle.

	Proportion de logements vacants au 01/01/2011	Proportion de logements ayant fait l'objet d'un emménagement en 2010
Cher	5.6%	12.4%
Eure-et-Loir	4.4%	11.1%
Indre	6.9%	15.1%
Indre-et-Loire	3.6%	12.5%
Loir-et-Cher	8.7%	12.2%
Loiret	4.0%	12.4%
Total Région	5.0%	12.5%
Total France métropole	3.2%	9.9%

Source: SOeS, RPLS au 1er janvier 2011

Un montant moyen de loyer régional inférieur au niveau national mais cependant proche de celui observé dans les régions limitrophes du bassin parisien.

Au 1er janvier 2011, le loyer mensuel est en moyenne de 2.85 euros par mètre carré de surface corrigée (inférieur au loyer mensuel moyen de la France métropolitaine : 3.10 euros).

	Nombre de logements concernés (en milliers)	Loyer moyen tous financements confondus (en euros par m ²)	Part de logements dont le loyer < 2,3 euros par m ² (en %)	Part de logements dont le loyer > 3,3 euros par m ² (en %)
Cher	16 127	2.91	5.4%	28.1%
Eure-et-Loir	25 029	2.70	19.3%	15.6%
Indre	13 344	3.02	0.6%	28.7%
Indre-et-Loire	35 285	2.74	17.5%	16.4%
Loir-et-Cher	12 721	2.66	36.3%	19.7%
Loiret	34 022	3.04	4.7%	33.1%
Total Région	136 528	2.85	13.3%	23.3%
Total France métropole	3 037 436	3.10	6.5%	31.4%

Source: SOeS, RPLS au 1er janvier 2011

Le niveau des loyers reste en région Centre, proche de celui observé dans le bassin parisien, à l'exception de l'Île de France (3.54 euros/m²).

Au sein de la région Centre, des différences de loyers sont constatées entre les départements, les loyers étant plus élevés dans le Loiret et l'Indre que dans le Loir-et-Cher ou l'Eure-et-Loir.

Le répertoire du parc locatif des bailleurs sociaux-RPLS

Le répertoire du parc locatif des bailleurs sociaux (RPLS) a été mis en place en 2011. Il succède à l'enquête sur le parc locatif social (EPLS) qui a été réalisée pour la dernière fois en 2010. Cette évolution s'accompagne notamment d'un changement du champ des organismes et des logements.

Le champs du RPLS

Le champ géographique du répertoire au 1er janvier 2011 est la France entière. Les bailleurs sociaux interrogés pour ce nouveau répertoire sont définis par l'article L.411-10 du code de la construction et de l'habitation (CCH). Il s'agit des organismes HLM, des sociétés d'économie mixte visées à l'article L.481-1 du CCH, de l'établissement public de gestion immobilière du Nord-Pas-de-Calais, de la société anonyme Sainte-Barbe, de l'association foncière logement mentionnée à l'article L.313-34 du CCH et des sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99% par cette association et des organismes bénéficiant de l'agrément prévu à l'article L.365-2 du 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 1er janvier de l'année de collecte ou au 1er janvier de l'année précédente. Sont toujours exclus les logements foyers, les foyers de travailleurs et les résidences sociales.

Les logements mis en service au 1er janvier de l'année de collecte sont pris en compte dans les résultats.

RPLS au 1er janvier 2011

En 2011, les organismes du champ RPLS qui étaient propriétaires de 1000 logements ou moins au 1er janvier 2010 n'étaient pas tenus de transmettre les informations nécessaires à la tenue du répertoire. Ils devront le faire à partir de 2012.

Les résultats publiés portent néanmoins sur la totalité du champ RPLS. Le nombre de logements des organismes non répondants (moins de 1,5% au total) est celui de ces organismes dans l'enquête EPLS au 1er janvier 2010. Le nombre de logements vacants au 1er janvier 2011 a été estimé en appliquant au nombre de logements en location des non répondants la proportion de l'unité urbaine si le taux de non réponse dans la commune est supérieur à 25%, ou dans le département pour l'unité urbaine de Paris. Le nombre de logements ayant fait l'objet d'un emménagement a été estimé selon la même méthode, en utilisant la proportion d'emménagement. Toujours pour les logements des organismes non répondants, les loyers calculés en application de la surface corrigée ont été estimés.

Le loyer est estimé selon le type de financement regroupé (avant 1977, PLA d'insertion et PLA d'intégration, PLA et Plus, PLS, autres financements à partir de 1977) constaté pour les répondants à RPLS par commune, unité urbaine ou département selon le taux de non réponse de l'échelon géographique.

De EPLS à RPLS

Du fait des changements de définition et de mode de collecte, les résultats RPLS 2011 et EPLS au 1er janvier 2010 et les années antérieures NE SONT PAS DIRECTEMENT COMPARABLES.

Dans EPLS étaient interrogés les organismes HLM, les SEM et les principaux organismes agréés tels que définis dans les articles R.353-89 et suivants et leurs annexes, du code de l'habitat et de la construction (articles relatifs aux conventions conclues entre l'Etat et les bailleurs de logements autres que les organismes d'HLM et les SEM bénéficiaires d'aides de l'Etat). Ils déclaraient tous les logements locatifs dont ils étaient propriétaires ou gestionnaires, que le propriétaire soit ou non un bailleur social.

A la différence de RPLS, dans EPLS, le logement devait avoir été mis en service au plus tard le 31 décembre de l'année précédant l'enquête.

Le nombre de logements comptabilisés pour 2011 comprend:

- Les réponses adressées dans le cadre de RPLS;
- L'estimation du nombre de logements des organismes non répondants 2011; estimation réalisée grâce aux réponses à EPLS 2010 des bailleurs concernés.

Le nombre de logements comptabilisés pour 2010 dans le calcul d'évolution comprend:

- Les réponses adressées dans le cadre de RPLS pour les logements mis en service avant 2010;
- Le nombre de logements des organismes non répondants 2011; dénombrement réalisé grâce aux réponses à EPLS 2010 des bailleurs concernés.

L'évolution 2010-2011 est donc calculée à champ constant dans cette publication.

Pour plus de détails sur les évolutions de périmètre: consulter le site www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr, rubrique Logement-Construction/Logement social/Parc des logements locatifs des bailleurs sociaux.

Définitions

Année de mise en location = année d'entrée d'un logement dans le parc locatif social.

Proportion de logements vacants = logements vacants parmi les logements locatifs proposés à la location/logements locatifs proposés à la location.

Proportion de logements ayant fait l'objet d'un emménagement = emménagements dans les logements locatifs proposés à la location depuis au moins un an/logements locatifs proposés à la location en service depuis au moins un an.

Un logement est considéré comme ayant fait l'objet d'un emménagement si le bail en cours au 1er janvier 2011 a pris effet dans le courant de l'année 2010.

Logements nouvellement mis en service = logements locatifs sociaux dont l'année de mise en location est 2010 ou 2011 (au 1er janvier), il s'agit soit de logements neufs, soit de logements remis en location après travaux de réhabilitation, soit de logements qui ne faisaient pas partie du parc locatif des bailleurs sociaux avant leur acquisition.

Logements vides = logements non occupés et non proposés à la location, car en cours ou en attente de travaux, de démolition ou de vente.

Loyer moyen = valeur au m² de surface corrigée.



Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement
5, avenue Buffon-BP 6407-45064 Orléans, cedex 2
Tél. 02 36 17 41 41
Fax. 02 36 17 41 01

