Envoyé en préfecture le 08/09/2022
Reçu en préfecture le 08/09/2022
Affiché le
ID : 045-214502726-20220907-2022_88-AR

ORLÉANS MÉTROPOLE

tpos PROSPECTIVE OBSERVATION STRATÉGIE AGENCE D'URBANISME TERRITOIRES DE L'ORLÉANAIS

Orléans Métropole

Diagnostic du PLH4 d'Orléans Métropole

Mai 2022

Date de mise en ligne sur le site internet de la commune de Saint-Cyr-en-Val (https://www.mairie-saintcyrenval.fr) : 08/09/2022

Envoyé en préfecture le 08/09/2022
Reçu en préfecture le 08/09/2022
Affiché le
ID : 045-214502726-20220907-2022_88-AR

LE DIAGNOSTIC DU PLH4 EN QUELQUES MOTS

Orléans Métropole a choisi de produire un diagnostic resserré et didactique, centré sur des données clés et permettant de dégager des enjeux majeurs pour la prochaine période du PLH4. Orléans Métropole a confié sa rédaction à Topos, agence d'urbanisme des territoires de l'Orléanais.

Le contenu du diagnostic

Il se nourrit des échanges avec le service habitat d'Orléans Métropole et ses partenaires. L'État a également partagé ses sujets de préoccupation au travers du porter à connaissance. L'observatoire du PLH est issu des données de bilan du PLH3 sur la période 2015-2020 recueillies par Topos et les partenaires d'Orléans Métropole. Les données du diagnostic sont fournies par l'observatoire de l'habitat de Topos et par les partenaires du PLH.

Deux ateliers de concertation

La construction du diagnostic du PLH4 s'est appuyée sur les partenaires habitat d'Orléans Métropole au travers de deux ateliers de concertation et d'une série d'entretiens. Les échanges avec les experts de l'habitat ont permis de confronter et d'enrichir les enjeux dessinés par l'analyse des données chiffrées.

La mise en perspective des données

Les périodes de comparaison varient selon les sources de données. La période du PLH3 2015-2020 est privilégiée pour les éléments de bilan des actions du PLH3. Pour les éléments de contexte, les données les plus récentes et les plus significatives ont été choisies.

Sommaire

1. POPULATION

1.1 Les caractéristiques de la population 3
- LE SOLDE NATUREL MOTEUR DE LA DÉMOGRAPHIE MÉTROPOLITAINE 3
- UN RAPPORT PAR TRANCHE D'ÂGE ENCORE FAVORABLE AUX JEUNES 3
- LA POPULATION ACTIVE D'ORLÉANS MÉTROPOLE 4

1.2. Les publics spécifiques 5
- UN ACCROISSEMENT CONSTANT DES MÉNAGES D'UNE PERSONNE SEULE 5
- UNE MAJORITÉ DE PERSONNES AGÉES ISOLÉES 5
- JEUNES : UNE PLURALITÉ DE SITUATIONS 6
- GENS DU VOYAGE 8

1.3. Les niveaux de vie et pauvreté 9
- LES ÉCARTS DE NIVEAU DE VIE SE CREUSENT POUR LES MOINS DE 30 ANS ET LES 50-59 ANS.....
- UNE PAUVRETÉ PLUS MARQUÉE POUR LES LOCATAIRES DU PARC SOCIAL ET LES FAMILLES MONOPARENTALES 9
- UNE PAUVRETÉ ACCRUE CHEZ LES JEUNES 9
- LA PAUVRETÉ MESURÉE SOUS UN ANGLE ADMINISTRATIF : LES AIDES APPORTÉES 10

1.4. L'occupation des résidences principales 12
- PLUS D'1/3 DES RÉSIDENCES PRINCIPALES ABRITENT DES PERSONNES SEULES 12
- UNE FAIBLE SUR-OCCUPATION 12
- 1 MÉNAGE SUR 2 EST PROPRIÉTAIRE DU LOGEMENT QU'IL OCCUPE 12
- UNE ROTATION DYNAMIQUE DANS LE PARC DE LOGEMENTS 12
- 2/3 DE FAMILLES DANS LE PARC SOCIAL 12

1.5. Les migrations résidentielles 14
- DES ÉCHANGES AVEC LES TERRITOIRES VOISINS 14

2. LE PARC DE LOGEMENTS

2.1. Les caractéristiques du parc de logements 15
- PLUS D'1/3 DES RÉSIDENCES PRINCIPALES ONT 50 ANS ET PLUS 15
- UNE OFFRE RÉCENTE ORIENTÉE VERS LE LOCATIF 16

2.2. Le logement et la transition environnementale 17
- UN PARC CONSOMMATEUR D'ÉNERGIE ET ÉMETTEUR DE GAZ À EFFET DE SERRE 17
- PLUS D'UN MÉNAGE SUR 10 EN SITUATION DE PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE 17
- UN FORT POTENTIEL POUR LES ÉNERGIES RENOUVELABLES ET LES MATÉRIAUX BIOSOURCÉS.....
- LA MÉTROPOLE DES PROXIMITÉS 19

2.3. Le parc social 22
- UN PARC SOCIAL DÉSÉQUILIBRÉ 22
- UN PARC QUI OFFRE PEU D'OPPORTUNITÉS DE PARCOURS RÉSIDENTIEL 23
- DEMANDES ET ATTRIBUTIONS DE LOGEMENT SOCIAUX : UN TAUX DE PRESSION EN PROGRESSION DE +50% ENTRE 2015 ET 2021 23
- OFFRE ET DEMANDE DE LOGEMENTS SOCIAUX : UNE DIFFICILE CONCORDANCE POUR CERTAINES TYPOLOGIES DE LOGEMENT 25
- LA CONVENTION INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTIONS POUR FAVORISER LA MIXITÉ SOCIALE .....

2.4. Le parc privé 28
- UN PARC PRIVÉ OCCUPÉ EN MAJORITÉ PAR LES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS 28
- LE LOGEMENT INDIGNE 28
- 4 LOGEMENTS SUR 10 SONT EN COPROPRIÉTÉ 29

Date de mise en ligne sur le site internet de la commune de Saint-Cyr-en-Val (https://www.mairie-saintcyrenval.fr) : 08/09/2022

Envoyé en préfecture le 08/09/2022
Reçu en préfecture le 08/09/2022
Affiché le
ID : 045-214502726-20220907-2022_88-AR

Afin d'éclairer les enjeux propres à Orléans Métropole, les échelles géographiques du Loiret et des territoires de l'Orléanais ont été sollicitées. Le périmètre des territoires de l'Orléanais comprend les six communautés de communes voisines d'Orléans Métropole : Terres du Val de Loire, Beauce Loirétaine, Forêt, Loges, Val de Sully et Portes de Sologne.

Sur chaque page de ce document figure une colonne apportant des informations complémentaires aux données clés : « point méthodo », « pour aller plus loin », enjeux, éléments de bilan du PLH3, etc.

3. LES DYNAMIQUES DU PARC DE LOGEMENTS ET LE FONCIER

3.1. La construction **32**
UNE FORTE DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION 32
LA QUALITÉ D'USAGE AU CENTRE DES PRÉOCCUPATIONS 33
LES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX PARTIELLEMENT ATTEINTS 34
UNE PROMOTION IMMOBILIÈRE TOURNÉE VERS LES INVESTISSEURS 36

3.2. Les valeurs immobilières **38**
LES PRIX DE L'IMMOBILIER EN HAUSSE DEPUIS 2016 38
UNE ENVOLÉE DES COÛTS DE CONSTRUCTION 40

3.3. La vacance dans le parc privé **41**
DANS LE PARC PRIVÉ : UNE VACANCE MAJORITAIREMENT FRICTIONNELLE 41
LA VACANCE STRUCTURELLE DANS LE PARC PRIVÉ 41
DANS LE PARC SOCIAL : UNE VACANCE RÉSIDUELLE 41

3.4. Les niveaux de loyer **43**
LOYERS DU PARC PRIVÉ 43
LOYERS DU PARC SOCIAL 43

3.5. Le potentiel foncier **44**
OBSERVATION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE OU D'ESPACES : QUELLES DIFFÉRENCES ?.....
LE POTENTIEL FONCIER 44
LA STRATÉGIE FONCIÈRE 44
EN CHIFFRES 45

Date de mise en ligne sur le site internet de la commune de Saint-Cyr-en-Val (https://www.mairie-saintcyrenval.fr) : 08/09/2022

Envoyé en préfecture le 08/09/2022
Reçu en préfecture le 08/09/2022
Affiché le
ID : 045-214502726-20220907-2022_88-AR

1.1 Les caractéristiques de la population

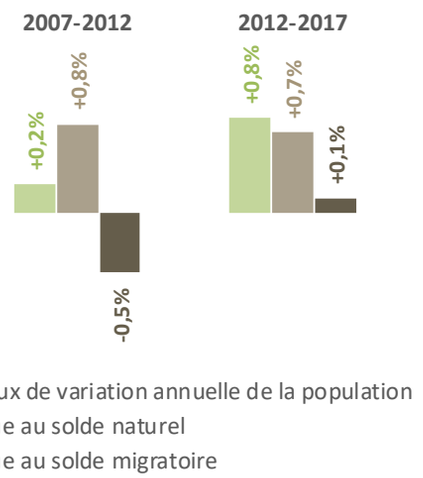
LE SOLDE NATUREL MOTEUR DE LA DÉMOGRAPHIE MÉTROPOLITAINE

Le territoire de la métropole orléanaise compte 286 257 habitants en 2017, soit 64 % de la population des 126 communes composant les territoires de l'Orléanais. Le dynamisme démographique d'Orléans Métropole est principalement porté par le solde naturel. Le solde migratoire d'Orléans Métropole est positif entre 2012 et 2017 (+0,1 %). La population a augmenté de plus de 11 000 personnes en 5 ans et plus de 14 000 en 10 ans.

Cette augmentation de +0,8 % de la population est supérieure à l'évolution constatée sur l'ensemble du Loiret (+0,5 % par an entre 2012 et 2017). Au sein des EPCI voisins d'Orléans Métropole, la population augmente également de 0,5 % avec des évolutions allant de +0,2 % à +1,0 % par an selon les EPCI. Les soldes migratoires vont de 0,1 % à 0,6 % selon les EPCI.

Source : Insee, RP 2012, 2017, traitement Topos

Taux de variation de la population d'Orléans Métropole



Source : Insee, RP 2012, 2017, traitement Topos

UN RAPPORT PAR TRANCHE D'ÂGE ENCORE FAVORABLE AUX JEUNES

En 2017, l'indice de vieillissement* s'établit à 66 (+10 points en 10 ans). Bien que le rapport soit toujours favorable aux jeunes, la population vieillit sur le territoire. Sur les six autres EPCI, il s'établit à 73 (vs 60 en 2007).

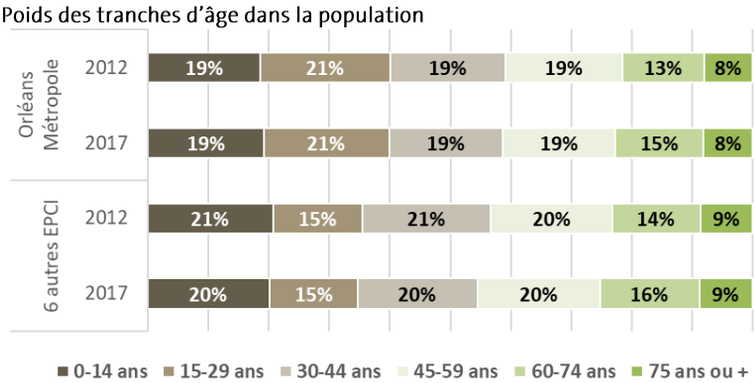
Source : Insee, RP 2012, 2017, traitement Topos

Effectifs et évolutions par tranche d'âge

	pop. 2017	évol annuelle 2012-2017	
	Orléans Métropole	Orléans Métropole	6 autres EPCI des territoires de l'Orléanais
0-14 ans	55 009	+1,4%	-0,1%
15-29 ans	59 226	+0,1%	+0,3%
30-44 ans	53 937	+0,5%	-0,9%
45-59 ans	52 971	-0,1%	+0,8%
60-74 ans	41 861	+2,4%	+3,0%
75 ans ou +	23 253	+1,0%	+0,8%

Les 15-29 ans ont un poids important dans la population de la métropole, largement supérieur à celui observé dans les six EPCi voisins. Le veillissement de la population est observable à la fois par la hausse du nombre d'habitants de plus de 60 ans (Orléans Métropole : +1,9 %, six autres EPCI des territoires de l'Orléanais : +2,2 %) et par l'augmentation de leur poids au sein de la population (Orléans Métropole : +1,9 %, six autres EPCI des territoires de l'Orléanais : +2,2 %)

Poids des tranches d'âge dans la population



Source : Insee, RP 2012, 2017, traitement Topos

Chiffres clés

286 257 habitants
+0,8 % par an
23 % de plus de 60 ans
+1,9 % entre 2012 et 2017 pour les 60 ans et plus
52 % de femmes
48 % d'hommes
10 % de la pop. est étrangère
14% de la pop. est issue de l'immigration (de nationalité étrangère ou ayant acquis la nationalité française)

Contexte

Dans son SCoT, la métropole *d'Orléans « s'est donnée comme objectif d'être en capacité d'accueillir au moins 300 000 habitants à l'horizon 2035. Elle prévoit donc la construction de 18 000 logements neufs pour répondre aux besoins des populations résidentes actuelles et futures du territoire. »* La production de logements neufs prévue dans le SCoT représente ainsi 950 logements par an entre 2016 et 2035.

Source : SCoT Orléans Métropole, 2018, DOO, p. 74, 201

Point méthodo

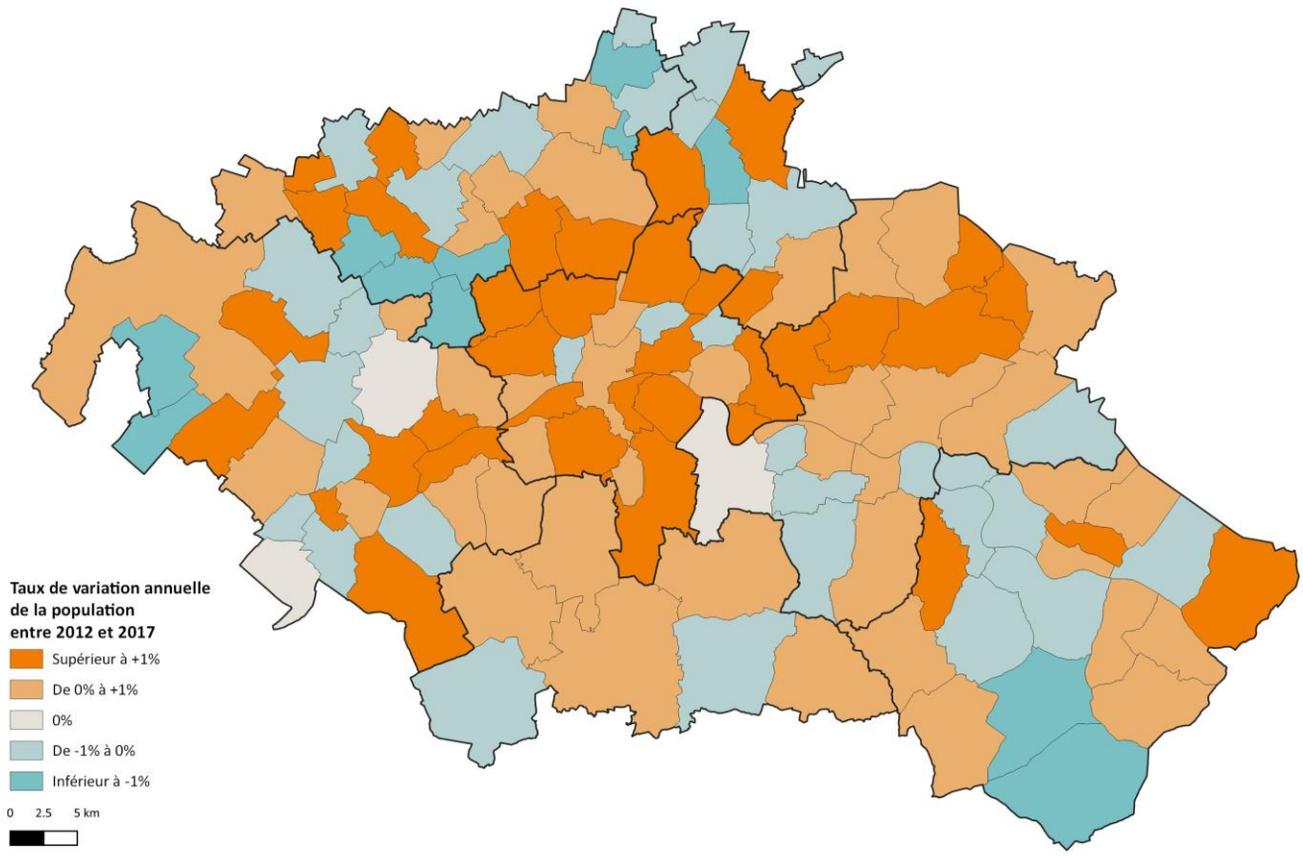
L'ensemble des données Insee du diagnostic sont issues du millésime 2017 du recensement, le millésime 2018 n'étant pas disponible au moment de l'écriture du document.

***L'indice de vieillissement** est le rapport des personnes âgées de 65 et plus sur les moins de 20 ans (base 100). Plus cet indice est proche de 100, plus ces deux populations sont équilibrées sur un territoire. Au-dessus de 100, le rapport est en faveur des séniors, au-dessous de 100, il est en faveur des moins de 20 ans.

Date de mise en ligne sur le site internet de la commune de Saint-Cyr-en-Val (https://www.mairie-saintcyrenval.fr) : 08/09/2022

Envoyé en préfecture le 08/09/2022
Reçu en préfecture le 08/09/2022
Affiché le
ID : 045-214502726-20220907-2022_88-AR

Variation annuelle de la population par commune des territoires de l'Orléanais



LA POPULATION ACTIVE D'ORLÉANS MÉTROPOLE

74 % d'actifs au sein de la population 15-64 ans
64 % en emploi et 10 % de chômeurs

69 % des actifs en emploi habitant la métropole font leur déplacement domicile-travail au sein de la métropole.
22 % des actifs en emploi des six autres EPCI viennent travailler au sein de la métropole.

15 % des actifs occupés sont à temps partiel.
14 % des salariés ont un emploi précaire (CDD, intérim, emplois aidés).

Source : Insee, RP 2017

Date de mise en ligne sur le site internet de la commune de Saint-Cyr-en-Val (https://www.mairie-saintcyrenval.fr) : 08/09/2022

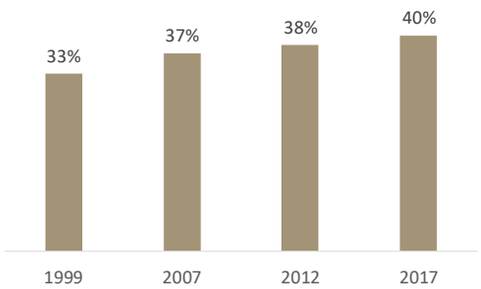
Envoyé en préfecture le 08/09/2022
Reçu en préfecture le 08/09/2022
Affiché le
ID : 045-214502726-20220907-2022_88-AR

1.2. Les publics spécifiques

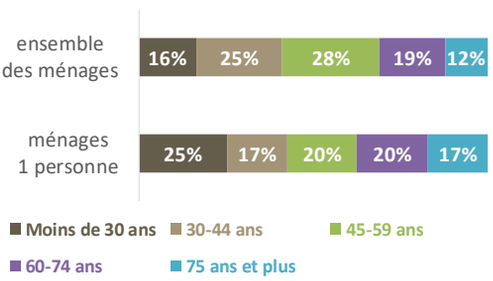
UN ACCROISSEMENT CONSTANT DES MÉNAGES D'UNE PERSONNE SEULE

40 % des ménages sont composés d'une seule personne. Ces ménages représentent une part de plus en plus importante des ménages de la métropole. À l'échelle des territoires de l'Orléanais, cette part s'établit à 36 %.

Part des ménages d'une personne seule

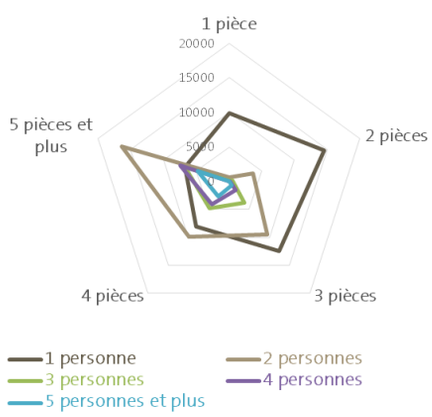


Profil des ménages 1 personne par tranche d'âge



Il n'est pas surprenant de constater une sur-représentation des jeunes et des personnes âgées de plus 75 ans au sein des ménages composés d'une personne. Pourtant, les profils des ménages composés d'une personne seule sont diversifiés, avec 57 % des personnes seules âgées entre 30 et 74 ans.

Typologies des résidences principales et taille du ménage



Vivre seul ne signifie pas nécessairement vivre dans un T1 ; c'est principalement le cas pour les plus jeunes, mais au fil du temps, les personnes seules vivent dans des logements plus grands, jusqu'aux cas de « sous-occupation » constatés chez les personnes plus âgées.

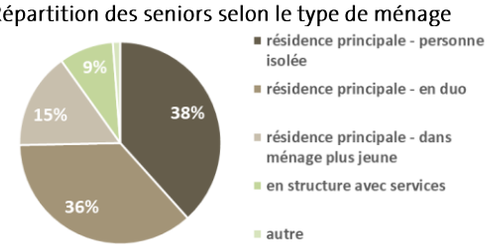
Source : Insee, RP 2017

UNE MAJORITÉ DE PERSONNES AGÉES ISOLÉES

Les personnes âgées de 75 ans et plus représentent 8 % de la population de la métropole.
38 % des séniors vivent seuls et 36 % en duo. Seuls 9 % vivent dans une structure collective avec services (EHPAD, résidence services).

Parmi les ménages composés d'au moins une personne âgée de 75 ans et plus, 76 % sont propriétaires.
Une cartographie détaillée est proposée plus loin.

Répartition des seniors selon le type de ménage



Source : Insee, RP 2017, traitement Topos

L'habitat spécifique représente 33 structures réparties sur 12 communes (EHPAD et résidences).
Source : observatoire des équipements Topos, 2019

Chiffres clés

40 % de ménages 1 personne, soit 51 646 ménages

65 114 personnes âgées de plus de 60 ans et plus

23 253 personnes âgées de 75 ans et plus

38 % des seniors (75 ans et plus) vivent seuls

50 % des étudiants d'Orléans Métropole sont locataires du parc privé

Contexte

Les ateliers de concertation du PLH4 ont mis en lumière le besoin particulier des jeunes en situation précaire. Les besoins en logements se concentrent particulièrement sur de petites surfaces, dont l'offre est aujourd'hui insuffisante aux yeux des partenaires et sur leur accès au logement dans un contexte de ressources instables.

Chiffres clés

8 % de la population >75 ans
38 % des seniors vivent seuls
76 % sont propriétaires

Date de mise en ligne sur le site internet de la commune de Saint-Cyr-en-Val (https://www.mairie-saintcyrenval.fr) : 08/09/2022

Envoyé en préfecture le 08/09/2022
Reçu en préfecture le 08/09/2022
Affiché le
ID : 045-214502726-20220907-2022_88-AR

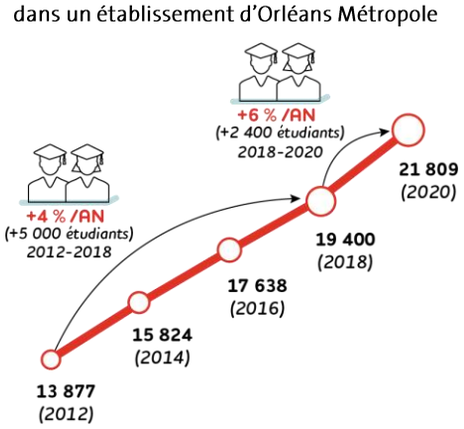
JEUNES : UNE PLURALITÉ DE SITUATIONS

Plusieurs situations traduisent des besoins en logement différents.
Jeunes apprentis en double domicile : un logement occasionnel à un prix accessible est problématique.
Jeunes en parcours d'insertion : la précarité complique l'accès au logement.
Jeunes sortant d'ASE : la temporalité de leur autonomisation leur est imposée, qu'ils en aient les moyens ou non.
Jeunes en situation d'exclusion : le manque de transition entre un habitat précaire et un logement pose problème. Le besoin d'une forme intermédiaire de logement et d'un accompagnement.
Le taux de pauvreté des ménages dont le référent a moins de 30 ans est parmi les plus élevés, avec 24,3 % de la population sous le seuil de pauvreté en 2018 (15,3 % pour l'ensemble de la population).

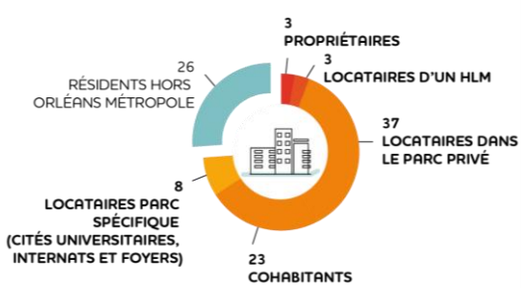
Étudiants : la population étudiante est en hausse (18 600 en 2018, 21 800 en 2020). 78 % des étudiants inscrits dans un établissement d'enseignement supérieur de la métropole vivent dans la métropole. Parmi eux, 50 % sont locataires dans le parc privé et 32 % vivent chez leurs parents.

La géographie de l'offre de formation est en mouvement (DEG à Madeleine, grandes écoles en centre-ville, formation médecine et CHU à Orléans) et pourrait générer des évolutions de demande de logements des étudiants. L'observatoire du logement étudiant d'Orléans Métropole évalue à 26 000 le nombre d'étudiants en 2026.

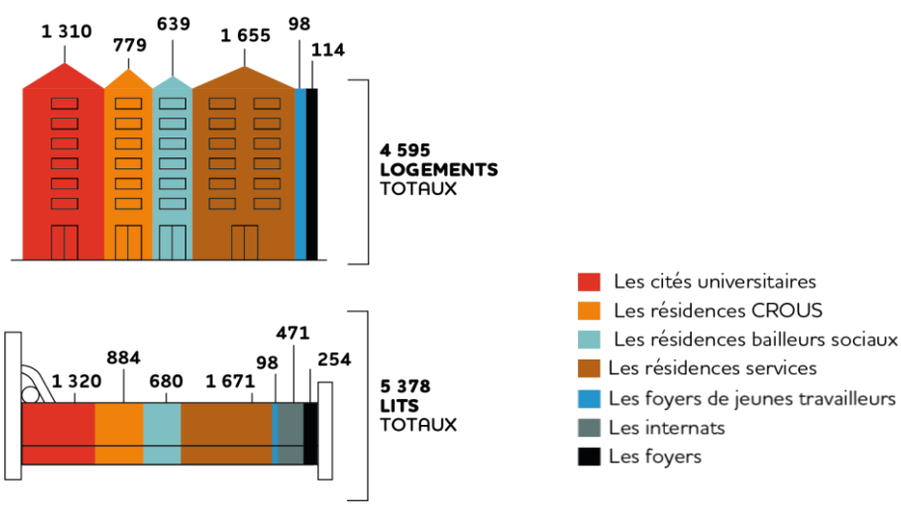
Évolution des effectifs des étudiants inscrits dans un établissement d'Orléans Métropole



Statut d'occupation des étudiants inscrits dans un établissement d'Orléans Métropole - 2018



Le logement dédié étudiants



Le territoire compte 45 résidences dédiées aux étudiants gérées par le CROUS, des bailleurs sociaux ou encore des gestionnaires privés, pour un total de 5 474 lits.

Chiffres clés

21 800 étudiants en 2020
5 474 lits dans une structure dédiée aux étudiants
50 % des étudiants sont locataires du parc privé

24 % de la population jeune sous le seuil de pauvreté

Pour aller plus loin

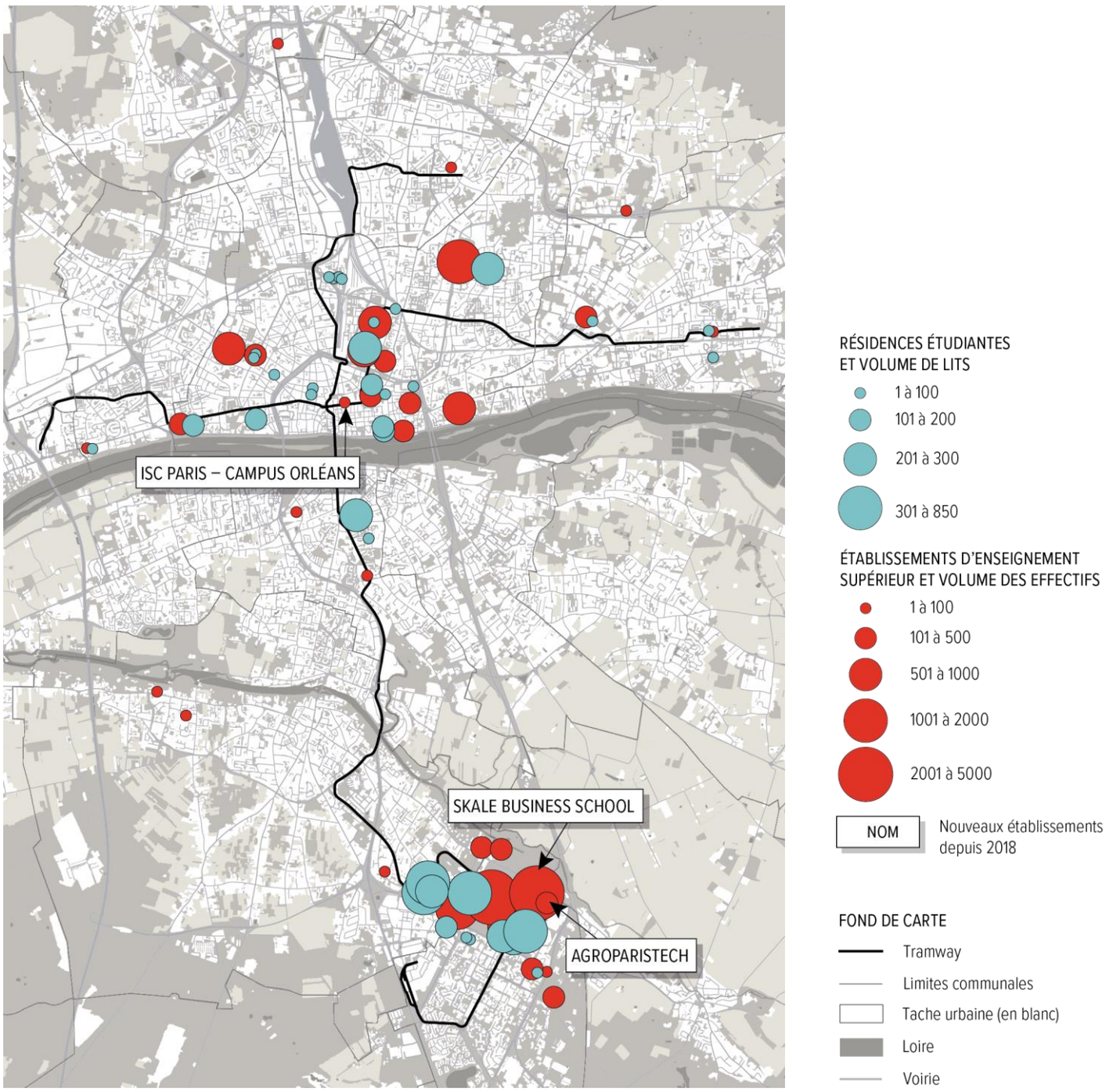
La métropole a créé un observatoire du logement étudiant porté par Topos.
https://www.topos-urba.org/observatoire-territorial-du-logement-etudiant/

Date de mise en ligne sur le site internet de la commune de Saint-Cyr-en-Val (https://www.mairie-saintcyrenval.fr) : 08/09/2022

Envoyé en préfecture le 08/09/2022
Reçu en préfecture le 08/09/2022
Affiché le
ID : 045-214502726-20220907-2022_88-AR

Source : Observatoire du logement étudiant d'Orléans Métropole, Topos

Effectifs étudiants et résidences dédiées en 2020



Source : OTLE Orléans Métropole, Topos

Date de mise en ligne sur le site internet de la commune de Saint-Cyr-en-Val (https://www.mairie-saintcyrenval.fr) : 08/09/2022

Envoyé en préfecture le 08/09/2022
Reçu en préfecture le 08/09/2022
Affiché le
ID : 045-214502726-20220907-2022_88-AR

GENS DU VOYAGE

113 emplacements répartis sur quatre aires d'accueil des gens du voyage sont ouverts sur la métropole, à Saran, Fleury-les-Aubrais, Chécy et Orléans la Source. Une aire de grands passages permettant d'accueillir les groupes de 50 à 200 caravanes est en construction depuis fin 2020 et sera ouverte en 2022. L'aire d'accueil de la commune d'Ingré a été fermée en 2018 à la suite de nombreuses dégradations et de branchements illicites. Un projet de transformation de l'aire en terrains familiaux est à l'étude. 18 logements sédentarisés sont en location et la tendance est à leur développement. En effet, les conclusions du bilan du schéma départemental d'accueil des gens du voyage conduisent à stabiliser le nombre de places en aires d'accueil permanentes et à privilégier le développement de nouvelles formes d'habitat plus sédentarisées et indépendantes (programmes de logements spécifiques, aménagement de terrains familiaux).

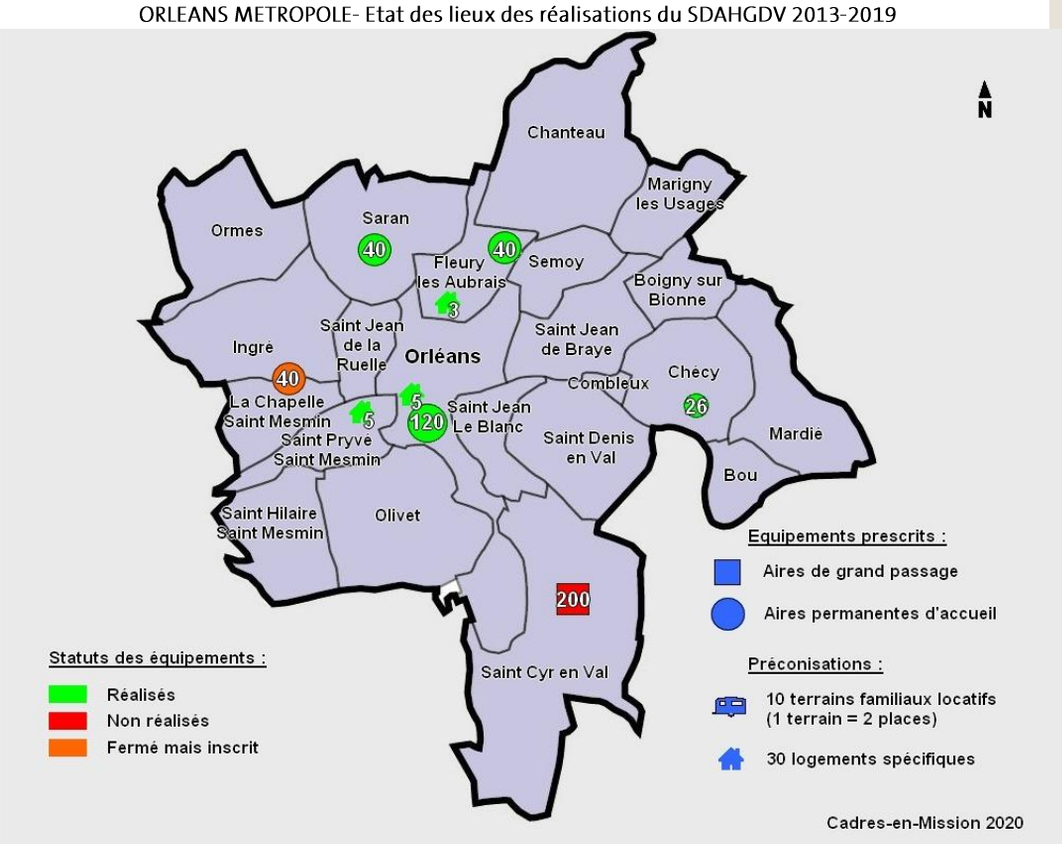
Chiffres clés

4 aires d'accueil permanentes
113 emplacements de 2 caravanes

18 logements sédentarisés
dont 5 livrés en 2022 à Olivet

1 aire de grand passage à St Cyr en Val

ORLEANS METROPOLE- Etat des lieux des réalisations du SDAHGDV 2013-2019



LES ENJEUX DU PLH4 - POPULATION

Anticiper le vieillissement et l'accueil des personnes âgées de plus de 65 ans. En effet, la majorité des séniors est propriétaire de son logement et souhaite l'adapter pour continuer à l'occuper. La complémentarité de l'offre entre l'habitat dédié aux personnes âgées dépendantes et habitat destiné aux séniors autonomes est l'un des enjeux majeurs.

Offrir un logement pour les actifs du Loiret pour rapprocher domicile et lieu de travail

Faciliter la mobilité résidentielle pour adapter la taille du logement à la taille du ménage

Répondre aux besoins de petits logements et aux besoins de logements des ménages d'une personne

Développer de nouvelles formes d'habitat pour les gens du voyage : logements sédentarisés et terrains familiaux.

Date de mise en ligne sur le site internet de la commune de Saint-Cyr-en-Val (https://www.mairie-saintcyrenval.fr) : 08/09/2022

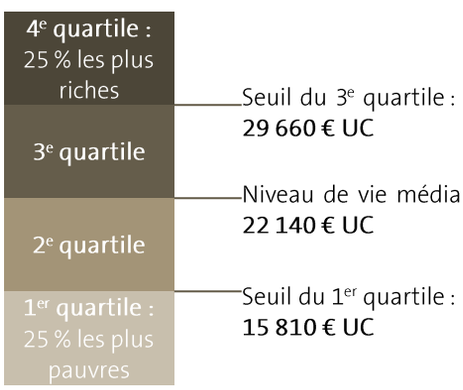
Envoyé en préfecture le 08/09/2022
Reçu en préfecture le 08/09/2022
Affiché le
ID : 045-214502726-20220907-2022_88-AR

1.3. Les niveaux de vie et pauvreté

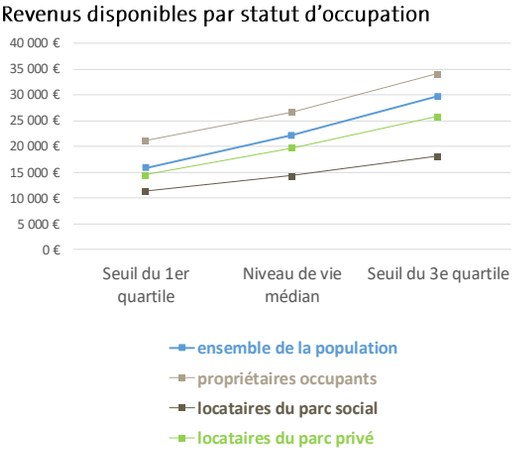
LES ÉCARTS DE NIVEAU DE VIE SE CREUSENT POUR LES MOINS DE 30 ANS ET LES 50-59 ANS

Dans la métropole orléanaise, le niveau de vie médian est de 22 140 € par unité de consommation. Parmi les EPCI voisins d'Orléans Métropole, le niveau de vie médian est compris entre 22 010 € et 24 090 €.

Répartition des revenus disponibles par UC



Revenus disponibles par statut d'occupation



Entre 2015 et 2018, les revenus disponibles ont augmenté plus fortement pour la population sous le seuil du 1er quartile (+5,2 %) que pour la population au-dessus du seuil du 3e quartile (+4 %). Ce constat s'observe pour plusieurs publics, excepté pour les plus jeunes (- 30 ans) et les 50-59 ans pour lesquels le seuil du 1er quartile évolue moins que celui du 3e quartile. Parmi les ménages dont la personne de référence est âgée de moins de 30 ans ou de 50-59 ans, les revenus disponibles ont donc davantage augmenté pour les plus riches que pour les plus pauvres.

UNE PAUVRETÉ PLUS MARQUÉE POUR LES LOCATAIRES DU PARC SOCIAL ET LES FAMILLES MONOPARENTALES

15,3 % de la population de la métropole vit sous le seuil de pauvreté en 2018 (14,9 % en 2015)

Entre 5,5 % et 10,9 % pour les EPCI voisins en 2018, 14,6 % en France métropolitaine

Locataires du parc social : 39,8 % (36,2 % en France métropolitaine)

Familles monoparentales : 30,3 % (29,8%)

Moins de 30 ans : 24,3 % (22,2 %)

Locataires du parc privé : 18,7 % (22,1 %)

Propriétaires : 5,0 % (6,4 %)

Le taux de pauvreté est particulièrement élevé chez les locataires du parc social et les familles monoparentales. Les périmètres des quartiers prioritaires politique de la ville sont définis selon l'indicateur des faibles revenus. C'est donc sans surprise que l'on trouve les plus forts taux de pauvreté dans les QPV avec un taux de pauvreté de 32 % à Lignerolles et un maximum de 57 % aux Trois Fontaines.

Source : Insee, Filosofi, 2015-2018, traitement Topos

UNE PAUVRETÉ ACCRUE CHEZ LES JEUNES

Les ménages de moins de 30 ans sont particulièrement touchés par la pauvreté :

- 24 % de la population vivant dans un ménage de moins 30 ans dispose de moins de 1 063€ par mois.
- 8 % de la population vivant dans un ménage de moins 30 ans dispose de moins de 708 € par mois. Ce seuil de 708 € se rapproche de la grande pauvreté. Le public jeune a l'un des plus forts taux de grande pauvreté observés dans la métropole.

Le fond d'aide aux jeunes a permis l'accompagnement de 783 jeunes en 2020 et 1 366 aides accordées, en hausse par rapport à 2019 (+5 % et +39 %). 17 % des aides concernent le logement. La mission locale de l'Orléanais dresse deux constats : un CHRS engorgé entrainant de longs délais d'accès à l'hébergement et des difficultés d'accès au logement en raison de ressources instables / faibles.

Source : Mission locale et FAJ

Chiffres clés 2018

Niveau de vie médian : 22 140 € par unité de consommation, soit 1 845 €/mois

Seuil de pauvreté : 1 063€ par mois pour une personne seule en 2018 (60 % du niveau de vie médian)

Taux de pauvreté : part de la population vivant dans un ménage dont le niveau de vie est inférieur au seuil de pauvreté : 15,3 % de la population de la métropole

34 906 allocataires CAF et 73 396 bénéficiaires d'une aide au logement soit 26 % de la population orléanaise

50 % d'entre eux vivent sous le seuil de bas revenus de la CAF

Contexte

Les ateliers de concertation du PLH4 ont contribué à nuancer ce diagnostic chiffré ; les témoignages d'experts ont complété la définition de la pauvreté : *« Vulnérabilité et précarité sont des termes plus adaptés que le terme ‹pauvreté› qui renvoie à une situation uniquement monétaire » (extrait de l'atelier du 14/06/2021 sur les thèmes habitat et pauvreté).*

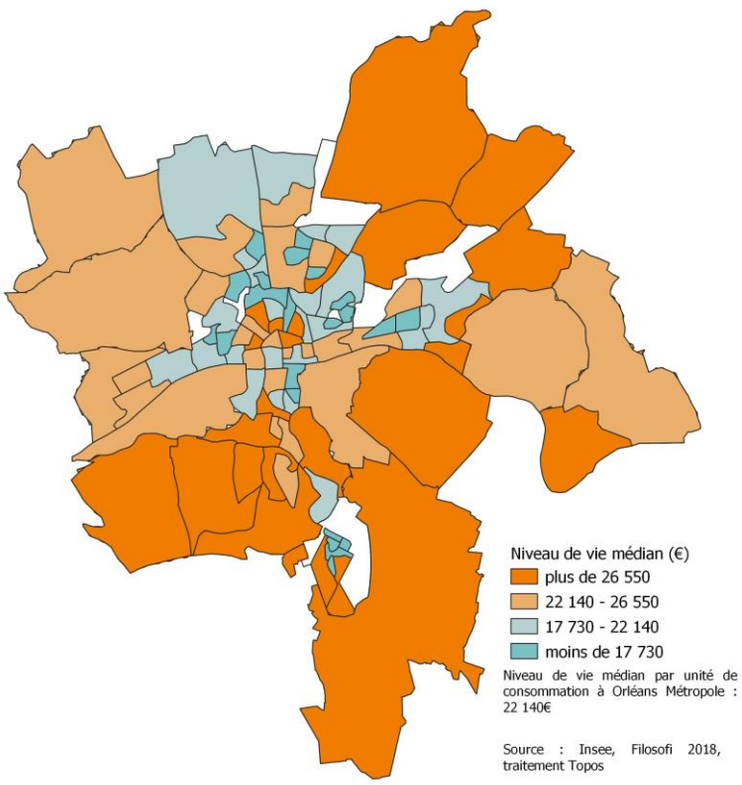
Les partenaires ont souligné les besoins de logements accessibles pour les personnes en situation de pauvreté.

Traiter la pauvreté, c'est non seulement améliorer l'accès au logement, mais aussi l'éducation, la formation et l'intégration sociale. Les notions d'isolement et d'exclusion sont apparues comme des enjeux majeurs à intégrer aux politiques de l'habitat destinées aux publics précaires.

Date de mise en ligne sur le site internet de la commune de Saint-Cyr-en-Val (https://www.mairie-saintcyrenval.fr) : 08/09/2022

Envoyé en préfecture le 08/09/2022
Reçu en préfecture le 08/09/2022
Affiché le
ID : 045-214502726-20220907-2022_88-AR

Niveau de vie médian par quartier ou commune en 2018



LA PAUVRETÉ MESURÉE SOUS UN ANGLE ADMINISTRATIF : LES AIDES APPORTÉES

La mesure de la pauvreté peut se faire sous un angle monétaire, comme c'est le cas avec le taux de pauvreté. Elle peut aussi être observée avec des indicateurs construits à partir des critères administratifs d'accès aux aides sociales.

Le FUL d'Orléans Métropole (Fonds unifié logement) soutient l'accès et le maintien dans le logement. En 2020, 730 aides ont été attribuées au titre de l'accès au logement pour 195 056€. En outre, le maintien dans le logement a représenté 72 aides (41 718€) ; enfin, 270 aides ont été attribuées pour financer la consommation d'énergie et d'eau (84 121€). L'un des enjeux du FUL pour le PLH4 est d'améliorer l'accès aux aides.
En 2019, 34 906 allocataires touchant 73 396 bénéficiaires des aides au logement étaient comptabilisés sur la métropole par la CAF du Loiret.

Foyers bénéficiaires d'une aide au logement *(source : CAF du Loiret)*

22% Revenus de solidarité active ou Allocation adulte handicapé
29% prime d'activité
50% des bénéficiaires vivent sous le seuil de bas revenus (définition de la pauvreté de la CAF, proche du taux de pauvreté calculé par l'Insee)
31% des bénéficiaires sont des allocataires fragiles (passant au-dessus du seuil de bas revenus après versement des prestations CAF)

Profil des bénéficiaires d'une aide au logement *(source : CAF du Loiret)*

26% de la population métropolitaine bénéficiaire d'une aide au logement
57% de bénéficiaires isolés
30% des bénéficiaires : moins de 25 ans
45% dans le parc locatif social
45% dans le parc locatif privé (principalement personnes -25 ans, isolées, petits logements)

Pour aller plus loin

Le PDALHPD animé par l'Adil
https://www.loiret.fr/sites/loiret/files/media/documents/2018/10/PDALHPD__sign%C3%A9_19_09_2018_%281%29.pdf

Point méthodo

Le niveau de vie est égal au revenu disponible du ménage divisé par le nombre d'unités de consommation (UC). Il est le même pour tous les individus d'un même ménage. Les unités de consommation : 1 UC au premier adulte du ménage, 0,5 UC aux autres personnes de 14 ans ou plus et 0,3 UC aux enfants de moins de 14 ans.
Exemple :

1er adulte : 1 UC
2e adulte : 0,5 UC
1 enfant : 0,3 UC
Pour ce type de ménage, le niveau de vie médian est de 22 140€ x 1,8 UC = 39 852 €

Il existe plusieurs approches pour appréhender la pauvreté :
Pauvreté monétaire (niveaux de vie et taux de pauvreté)
Pauvreté administrative (critères selon lesquels certaines personnes sont considérées comme pauvres ou précaires)
Pauvreté « en conditions de vie » (ménages qui ne parviennent pas à assumer une partie des dépenses considérées comme nécessaires ou « normales »)
Pauvreté ressentie (exprimée par les ménages, c'est la manière avec laquelle les individus s'estiment ou sont estimés comme pauvres ou précaires)

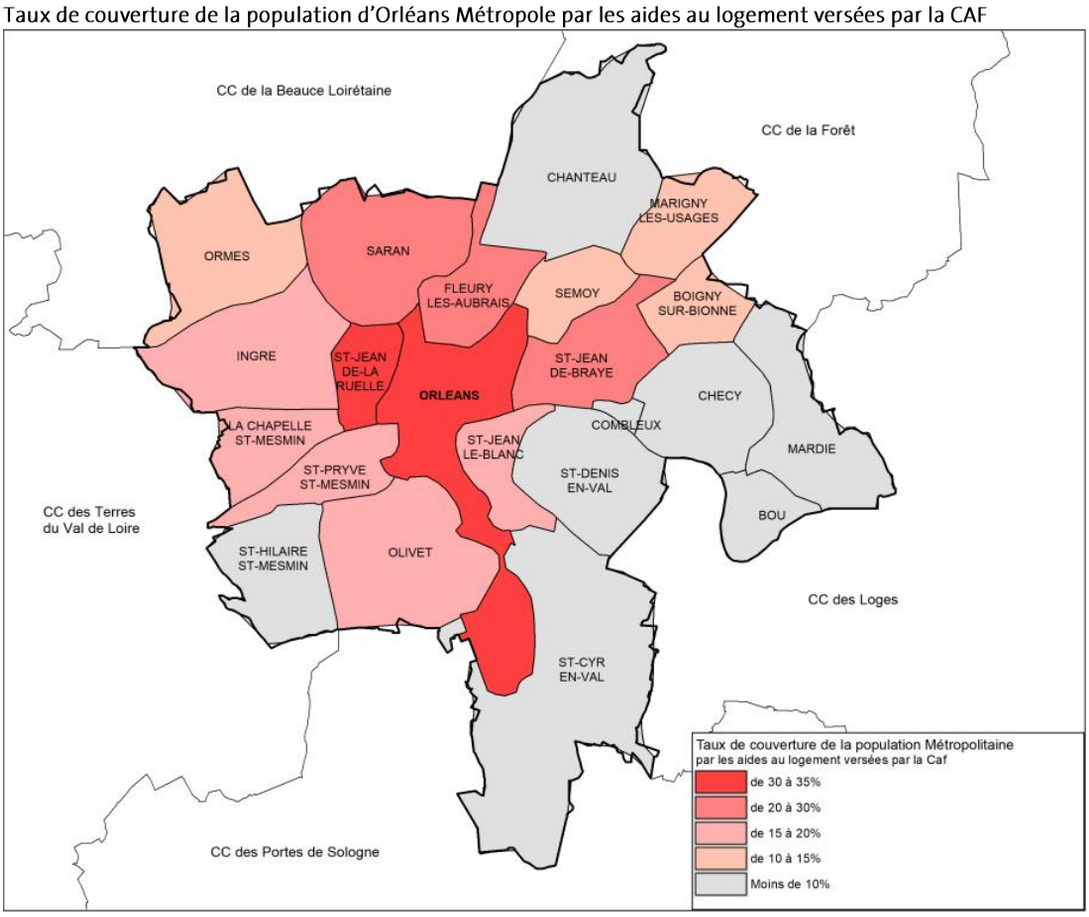
Vulnérabilité : « potentialité à être atteint, blessé », fort lien avec la notion de risques, remplace petit à petit le concept d'exclusion. Synonyme : fragilité

Précarité : absence de sécurité, notamment liée à l'emploi

Date de mise en ligne sur le site internet de la commune de Saint-Cyr-en-Val (https://www.mairie-saintcyrenval.fr) : 08/09/2022

Envoyé en préfecture le 08/09/2022
Reçu en préfecture le 08/09/2022
Affiché le
ID : 045-214502726-20220907-2022_88-AR

Taux de couverture de la population d'Orléans Métropole par les aides au logement versées par la CAF



Source : CAF du Loiret, 2019

LES ENJEUX DU PLH4 – NIVEAUX DE VIE ET PAUVRETÉ

Ces constats font écho aux orientations identifiées par les partenaires du PLH4 lors des ateliers de concertation :
- développer l'offre de logements à bas loyers pour répondre aux besoins des populations en situation précaire et plus particulièrement auprès des familles monoparentales, des jeunes et des locataires du parc social (dont le taux de pauvreté est particulièrement marqué),
- agir sur le mal logement et la précarité énergétique,
- accompagner au-delà de la simple question financière les populations fragiles,
- accompagner les propriétaires privés en situation de pauvreté, certes moins nombreux que d'autres populations, mais souvent moins identifiés, moins « visibles ».

Date de mise en ligne sur le site internet de la commune de Saint-Cyr-en-Val (https://www.mairie-saintcyrenval.fr) : 08/09/2022

Envoyé en préfecture le 08/09/2022
Reçu en préfecture le 08/09/2022
Affiché le
ID : 045-214502726-20220907-2022_88-AR

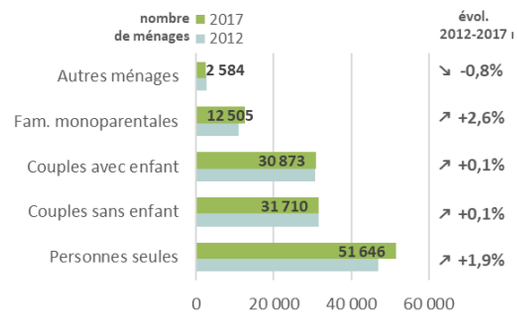
1.4. L'occupation des résidences principales

PLUS D'1/3 DES RÉSIDENCES PRINCIPALES ABRITENT DES PERSONNES SEULES

La métropole orléanaise compte 129 318 ménages, en augmentation de 1 % par an entre 2012 et 2017. Le desserrement des ménages se poursuit : en moyenne, en 2007, un ménage comptait 2,2 personnes ; il en compte en moyenne 2,16 en 2017.

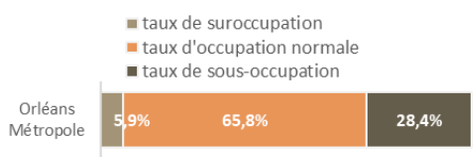
Les personnes seules et les familles monoparentales connaissent les plus fortes progressions entre 2012 et 2017. Leur poids au sein des ménages augmente dans la métropole : les ménages composés d'une personne représentent 40 % des ménages de la métropole (38 % en 2012) et les familles monoparentales représentent 10 % des ménages (9 % en 2012).

Typologie des ménages



Source : Insee, RP 2012,2017

UNE FAIBLE SUR-OCCUPATION



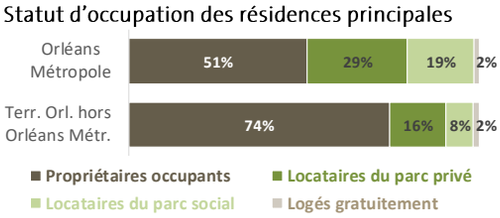
Base : 129 300 résidences principales

Seuls 5,9 % des logements sont en sur-occupation ; ce sont principalement les appartements et le parc social. En effet, sur les 7 574 résidences principales en sur-occupation, 69 % sont des appartements et 51 % sont occupées par des locataires du parc social.
28,4 % des résidences principales sont en situation de sous-occupation. Parmi ces 36 706 résidences principales en sous-occupation, 83 % sont des maisons, 86 % sont occupées par des propriétaires.
Source : Insee, RP 2012,2017

1 MÉNAGE SUR 2 EST PROPRIÉTAIRE DU LOGEMENT QU'IL OCCUPE

Les ménages sont constitués à 51 % de propriétaires occupants. Ce taux est inférieur aux 74 % de propriétaires dans les EPCI voisins d'Orléans Métropole. Au sein du parc locatif de la métropole, 60 % des ménages locataires habitent le parc privé.

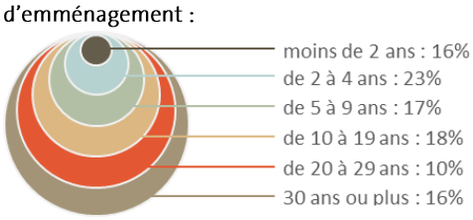
Statut d'occupation des résidences principales



UNE ROTATION DYNAMIQUE DANS LE PARC DE LOGEMENTS

16 % des ménages se sont installés dans leur résidence principale il y a moins de deux ans.
Ce taux est de 10 % sur l'ensemble des EPCI voisins pour les emménagés récents.
Près d'un ménage sur 2 a emménagé dans son logement il y a moins de 10 ans.

Part des ménages selon leur ancienneté d'emménagement :



Ces données témoignent d'un plus grand dynamisme au sein du parc de logements de la métropole par rapport à ses EPCI voisins. Cela ne rend toutefois pas compte des mouvements de population entre territoires. Cette analyse fait l'objet de la partie suivante.
Source : Insee, RP 2012,2017

2/3 DE FAMILLES DANS LE PARC SOCIAL

27 422 ménages occupent un logement social en 2020. 38 % des occupants du parc social sont des personnes isolées (en progression par rapport à 2016), 48 % sont des familles avec enfant, 23 % sont des familles monoparentales. 60 % des occupants ont des ressources inférieures à 60 % des plafonds PLUS.
Source : USH Centre Val de Loire, OPS 2018. Sdes, RPLS 2020

Chiffres clés

129 318 ménages
+1 % de ménages entre 2012 et 2017
51 % de propriétaires occupants (74 % dans les EPCI voisins)
48 % de locataires
40 % des ménages sont composés d'une personne

3 locataires sur 5 vivent dans le parc privé

27 422 ménages dans le parc social

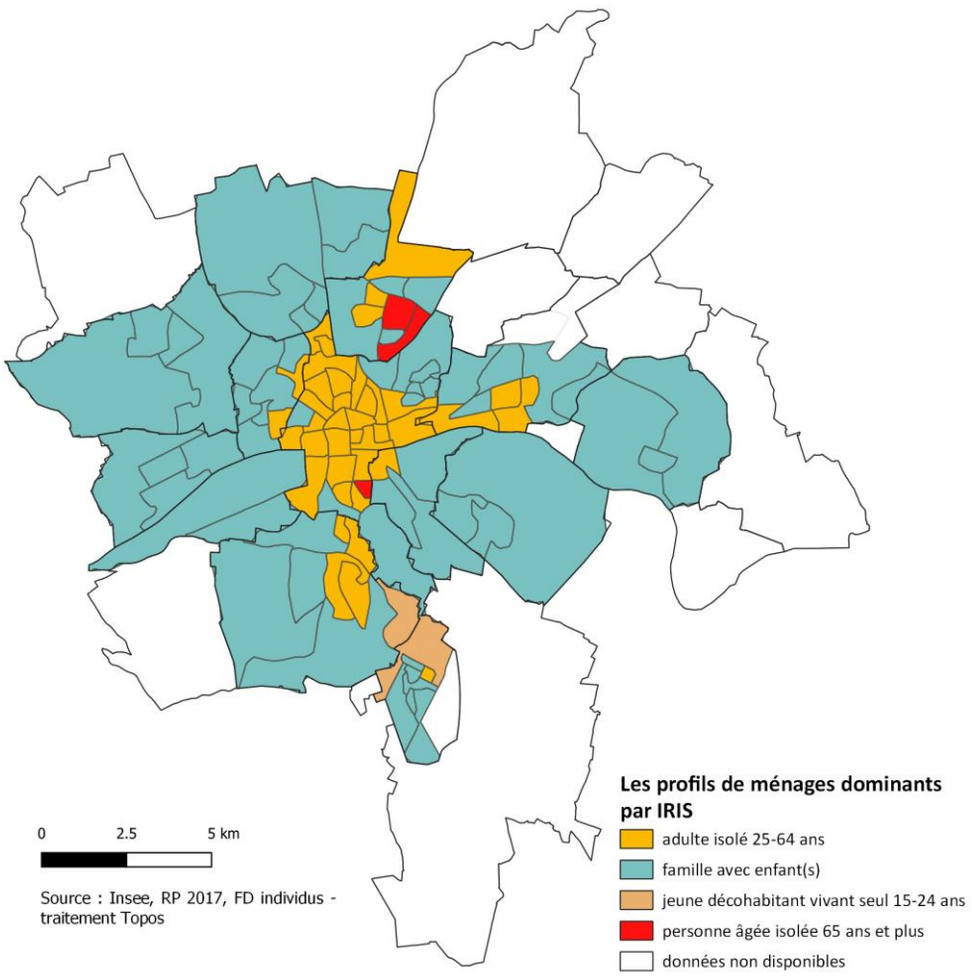
7 100 personnes vivent hors logement ordinaire, dont une majorité au sein d'établissements moyen / long séjour, maison de retraite, foyer, résidence sociale (54 %). 27 % de la population vit en établissements pour élèves ou étudiants. Ces personnes hors logement ordinaire représentent 2,5 % de la population orléanaise.

Date de mise en ligne sur le site internet de la commune de Saint-Cyr-en-Val (https://www.mairie-saintcyrenval.fr) : 08/09/2022

Envoyé en préfecture le 08/09/2022
Reçu en préfecture le 08/09/2022
Affiché le
ID : 045-214502726-20220907-2022_88-AR

Les profils de ménages majoritaires par quartier ou commune

La carte ci-dessous montre les types de ménages les plus répandus selon les quartiers ou communes : les personnes seules sont généralement majoritaires en cœur de métropole, que ce soit des jeunes décohabitant, des adultes ou des seniors vivant seuls.



LES ENJEUX DU PLH4 – OCCUPATION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

Le desserrement des ménages se poursuit. Cela renforce les besoins en logements qui seront traduits dans l'étude de programmation de logements du PLH4. Certains publics apparaissent comme prioritaires : les familles monoparentales et les personnes âgées isolées.

La relative faible part des propriétaires au sein de la métropole au regard de la part observée dans les territoires voisins pose la question de l'entretien du parc locatif existant par les propriétaires bailleurs du parc privé. Cette question est traitée par Orléans Métropole dans le cadre de son Opah multi-sites et de ses actions en faveur des copropriétés fragiles. La question des coûts d'accès à la propriété au sein de la métropole est significative.

Date de mise en ligne sur le site internet de la commune de Saint-Cyr-en-Val (https://www.mairie-saintcyrenval.fr) : 08/09/2022

Envoyé en préfecture le 08/09/2022
Reçu en préfecture le 08/09/2022
Affiché le
ID : 045-214502726-20220907-2022_88-AR

1.5. Les migrations résidentielles

DES ÉCHANGES AVEC LES TERRITOIRES VOISINS

En 2017, 15 500 nouveaux arrivants sont venus vivre à Orléans Métropole ; un an auparavant 19 % d'entre eux vivaient dans les EPCI voisins de la métropole et 15 % vivaient en Ile-de-France.
Parmi la population arrivant d'Ile-de-France, une majorité vit dans un appartement (63 %). Les ménages sont principalement composés de 2 à 4 personnes (56 %).

À l'inverse, 13 500 individus ont quitté la métropole un an auparavant. 24 % d'entre eux sont partis vivre dans les EPCI voisins au sein des territoires de l'Orléanais.
La majorité de la population ayant quitté la métropole pour un des EPCI des territoires de l'Orléanais sont devenus propriétaires (56 %), vivent dans une maison (86 %) et leur ménage est composé de 2 à 4 personnes (79 %). 49 % des personnes de référence de ces ménages ont une CSP ouvrier ou employé. On peut donc penser que leur départ vise à accéder à la propriété. Ce départ peut être choisi (cadre de vie, mobilité professionnelle) ou contraint (accession à la propriété plus abordable).

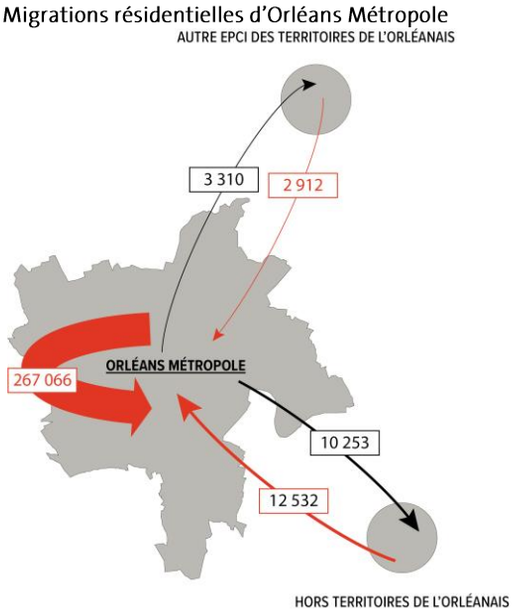
267 000 individus sont restés sur le territoire de la Métropole en 2017, dont 95 % vivent dans le même logement qu'un an auparavant.

Répartition des mouvements de population d'Orléans Métropole

Nombre d'individus arrivant dans la métropole	15 444
Nombre d'individus quittant dans la métropole	13 563
Nombre d'individus restants dans la métropole	267 066

Le solde départ / arrivée est de +1 881 individus sur le territoire de la métropole.

Migrations résidentielles d'Orléans Métropole



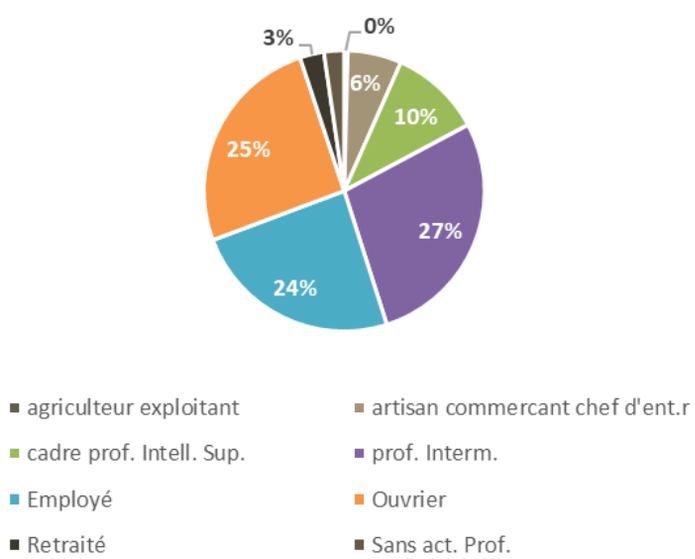
Source : Insee, fichier détail migcom 2017

Chiffres clés

15 500 nouveaux arrivants sur la métropole en 2017, dont 19 % depuis un des EPCI des territoires de l'Orléanais

13 500 départs de la métropole, dont 24 % dans un des EPCI des territoires de l'Orléanais.

Ménages ayant quitté la métropole pour un des six autres EPCI des territoires de l'Orléanais : répartition de la CSP de la personne de référence du ménage



Source : Insee, fichier détail migcom 2017

Date de mise en ligne sur le site internet de la commune de Saint-Cyr-en-Val (https://www.mairie-saintcyrenval.fr) : 08/09/2022

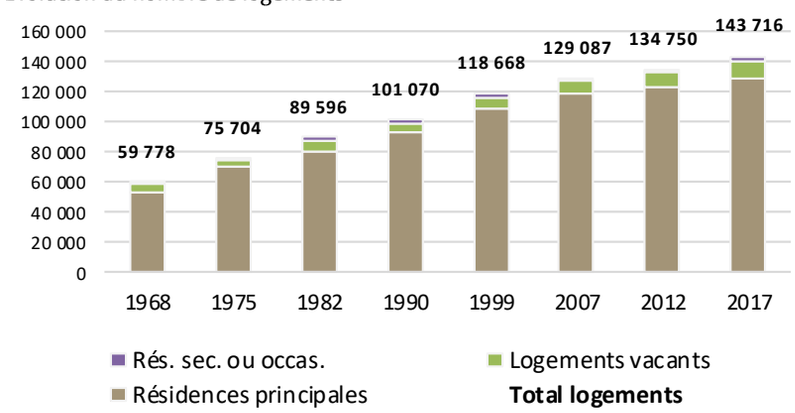
Envoyé en préfecture le 08/09/2022
Reçu en préfecture le 08/09/2022
Affiché le
ID : 045-214502726-20220907-2022_88-AR

2.1. Les caractéristiques du parc de logements

PLUS D'1/3 DES RÉSIDENCES PRINCIPALES ONT 50 ANS ET PLUS

Orléans Métropole compte plus de 140 000 logements, dont 90 % de résidences principales. La part de logements vacants mesurée par l'Insee est en progression. Elle s'établit à 8,1 % du parc de logements de la métropole, à un niveau proche de celui observé dans les territoires de l'Orléanais (8,4 % pour les territoires de l'Orléanais hors métropole). En 2016, Orléans Métropole était 15e des 22 métropoles ou villes françaises en matière de vacance.

Évolution du nombre de logements



Source : Insee, RP

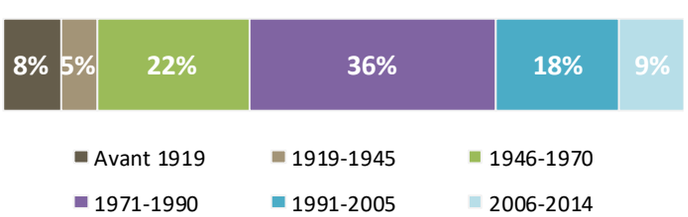
Les chiffres clés des logements en quartiers prioritaires politique de la ville

Au sein des QPV, le parc de logements est composé de :
- 90 % d'appartements (49 % à Lignerolles, 74 % à l'Argonne)
- 78 % de logements appartenant à des bailleurs sociaux
- 64 % de logements construits avant 1975. Ce taux monte à 100 % des logements dans le QPV Dauphine, 97 % aux 3 Fontaines et 84 % à Pont Bordeau.

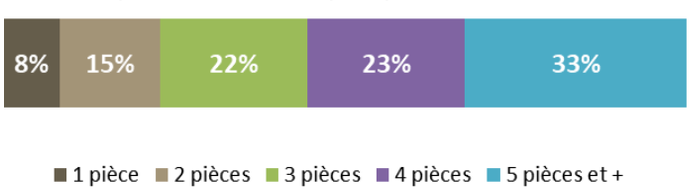
Source : Fichiers Fonciers 2020, traitement Topos

Orléans Métropole compte 35 % de résidences principales construites avant 1970. Les 71 % de résidences principales construites avant 1990 constituent un potentiel très significatif de travaux. Le bâti est donc ancien, avec des enjeux de rénovation thermique potentiellement forts.

Période d'achèvement de la construction des résidences principales



Nombre de pièces des résidences principales



Source : Insee, RP 2017

Chiffres clés

143 716 logements

129 318 résidences principales

35 % de résidences principales construites avant 1970

8,1 % de logements vacants
La vacance mesurée par l'Insee comprend la vacance courte (délai entre deux locations par exemple) comme la vacance longue. Un logement est considéré comme vacant lorsqu'il n'est pas occupé au moment du recensement. Un travail plus approfondi sur la vacance est développé plus loin dans ce diagnostic (cf. La vacance dans le parc privé)

Contexte

Dans son SCoT, la métropole d'Orléans « s'est donnée comme objectif d'être en capacité d'accueillir au moins 300 000 habitants à l'horizon 2035. Elle prévoit donc la construction de 18 000 logements neufs pour répondre aux besoins des populations résidentes actuelles et futures du territoire. » La production de logements neufs prévue dans le SCoT représente ainsi 950 logements par an entre 2016 et 2035.

Source : SCoT Orléans Métropole, 2019, DOO, p. 74, 201

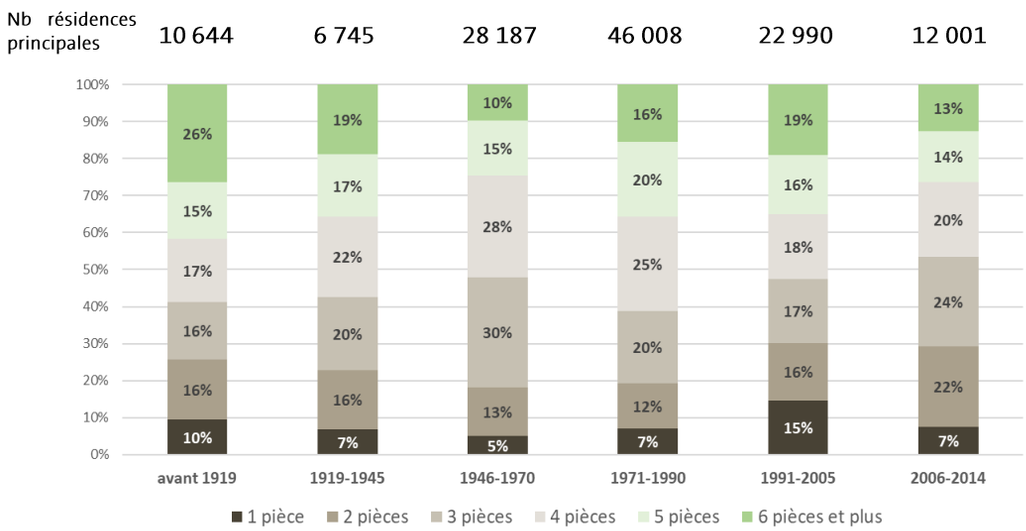
Date de mise en ligne sur le site internet de la commune de Saint-Cyr-en-Val (https://www.mairie-saintcyrenval.fr) : 08/09/2022

Envoyé en préfecture le 08/09/2022
Reçu en préfecture le 08/09/2022
Affiché le
ID : 045-214502726-20220907-2022_88-AR

UNE OFFRE RÉCENTE ORIENTÉE VERS LE LOCATIF

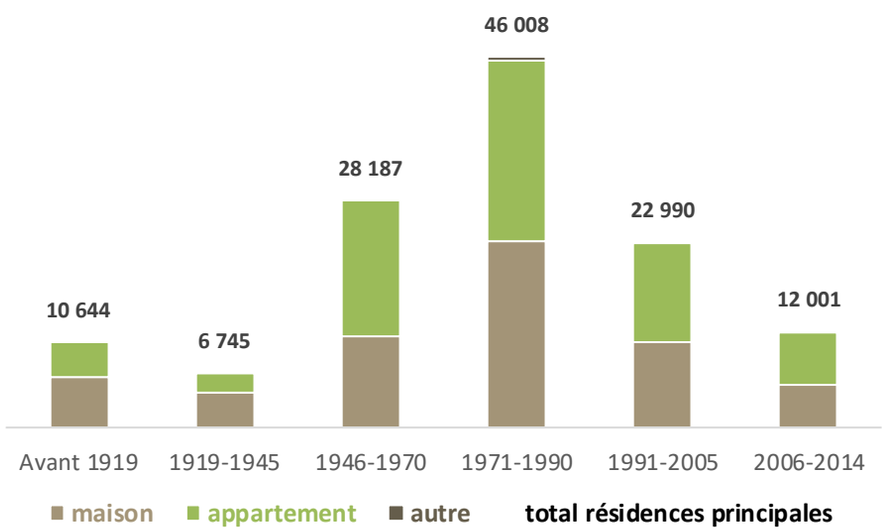
Les résidences principales de 5 pièces et plus représentent 35 % des logements construits entre 1991 et 2005 ; sur la période plus récente, ce poids diminue et s'établit à 27 % des résidences principales. 44 % des résidences principales construites sur la période 2006-2014 sont des maisons (94 % pour les six autres EPCI voisins d'Orléans Métropole). Les statuts d'occupation des résidences principales détaillées plus loin dans ce document montrent que les propriétaires habitent principalement en maison et dans un habitat plutôt ancien. Le constat est donc que l'offre récente est plutôt dédiée aux propriétaires bailleurs, avec une prépondérance des appartements et des typologies moyennes (T2-T3). La construction récente tend donc à rééquilibrer la part des logements de taille moyenne.

Répartition des résidences principales par nombre de pièces et époque d'achèvement de la construction



Près de la moitié du parc de logements le plus récent est toujours composé de maisons.

Répartition des résidences principales par type de logement et époque d'achèvement de la construction



Source : Insee, RP 2017

Date de mise en ligne sur le site internet de la commune de Saint-Cyr-en-Val (https://www.mairie-saintcyrenval.fr) : 08/09/2022

Envoyé en préfecture le 08/09/2022
Reçu en préfecture le 08/09/2022
Affiché le
ID : 045-214502726-20220907-2022_88-AR

2.2. Le logement et la transition environnementale

UN PARC CONSOMMATEUR D'ÉNERGIE ET ÉMETTEUR DE GAZ À EFFET DE SERRE

Le secteur résidentiel concentre :

35 % des consommations d'énergie en 2017 dont 70 % destinées au chauffage

28 % des émissions de GES en 2017

Le secteur résidentiel apparait comme un levier majeur de lutte contre les gaz à effet de serre et de sobriété énergétique.

Source : PCAET OM 2017, observatoire de l'énergie et du climat d'Orléans Métropole

16 % des logements du parc social ont une étiquette énergie E ou plus.

Source : Sdes, RPLS 01/01/2020

Entre 2022 et 2027, 5 367 logements vont faire l'objet d'une réhabilitation thermique, dont 1 327 logements avec une étiquette énergie E, F ou G. 67 % d'entre eux vont atteindre une étiquette B, C ou D, 5,5 % une étiquette E ; enfin, pour 27 % d'entre eux, les études en cours ne permettent pas de déterminer à ce jour l'étiquette énergie après travaux.

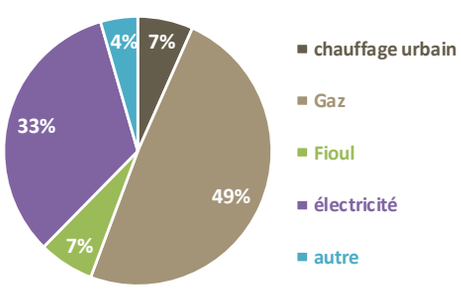
359 logements vont également faire l'objet d'une requalification dans le quartier de la Source (sans étiquette renseignée pour le moment).

Source : recensement des projets de rénovation du parc social, Orléans Métropole, décembre 2021

35 % de résidences principales construites avant 1970

Source : Insee, RP 2017

Type de combustible des résidences principales



Source : Insee, RP 2017

PLUS D'UN MÉNAGE SUR 10 EN SITUATION DE PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

11,7 % des ménages d'Orléans Métropole sont en précarité énergétique en 2018.

Ce taux est de 14 % à l'échelle de la France métropolitaine. Au sein des territoires de l'Orléanais, le taux de précarité énergétique logement est compris entre 9,9 % et 18,6 % selon les EPCI. Cet indicateur ne mesure toutefois pas les ménages en situation de privation de chauffage par exemple, afin d'éviter des factures trop élevées.

Source : PCAET OM 2017, observatoire de l'énergie et du climat d'Orléans Métropole

Le FUL d'Orléans Métropole octroie des aides aux ménages en difficulté pour payer leurs factures d'énergie, d'eau et de téléphone. En 2020, 254 ont bénéficié de cette aide, pour un montant de 84 000 €, soit une aide moyenne de 330 €.

UN FORT POTENTIEL POUR LES ÉNERGIES RENOUVELABLES ET LES MATÉRIAUX BIOSOURCÉS

Les principaux potentiels d'énergie renouvelable du territoire sont la géothermie puis le photovoltaïque sur bâtiment. Le taux d'interdépendance énergétique des énergies renouvelables et de récupération est de 8 % en 2018. Il s'agit de la production d'EnR&R divisée par la consommation totale. Ce taux a légèrement reculé depuis 2015 où il a approché les 9 % (8,7 % en 2017).

La production de ciment représente 5 % des émissions mondiales de gaz à effet de serre.

40 % des déchets en fin de vie sont liés au bâtiment. *Source : Construction21*

Des démarches émergent pour soutenir des filières (bois) ou encore mesurer les impacts des projets d'urbanisme ou des bâtiments sur l'environnement (notamment par le Céréma). Les matériaux biosourcés ont une forte performance d'isolation pour le confort d'hiver et d'été.

Chiffres clés

1 résidence principale sur 3 construite avant la première réglementation thermique

35 % des consommations d'énergie sont faites par le secteur résidentiel

16 % des logements sociaux étiquette énergie E ou plus

7 % des résidences principales utilisent une chaudière fioul

11,7 % des ménages en précarité énergétique

Point méthodo

La précarité énergétique logement est la part des ménages sous le 3e décile de revenu, dont les dépenses énergétiques pour le logement (chauffage, eau chaude, électricité) sont supérieures à 8 % des revenus totaux.

Bilan PLH3

Sur la période 2015-2020 du PLH3, Orléans Métropole a versé des aides pour la rénovation thermique de :

- 1 092 logements sociaux (aides Orléans Métropole)
- 662 logements privés (Anah)
- 17 copropriétés pour 724 logements rénovés (Aides Anah et Orléans Métropole).

Source : observatoire du PLH

Pour aller plus loin

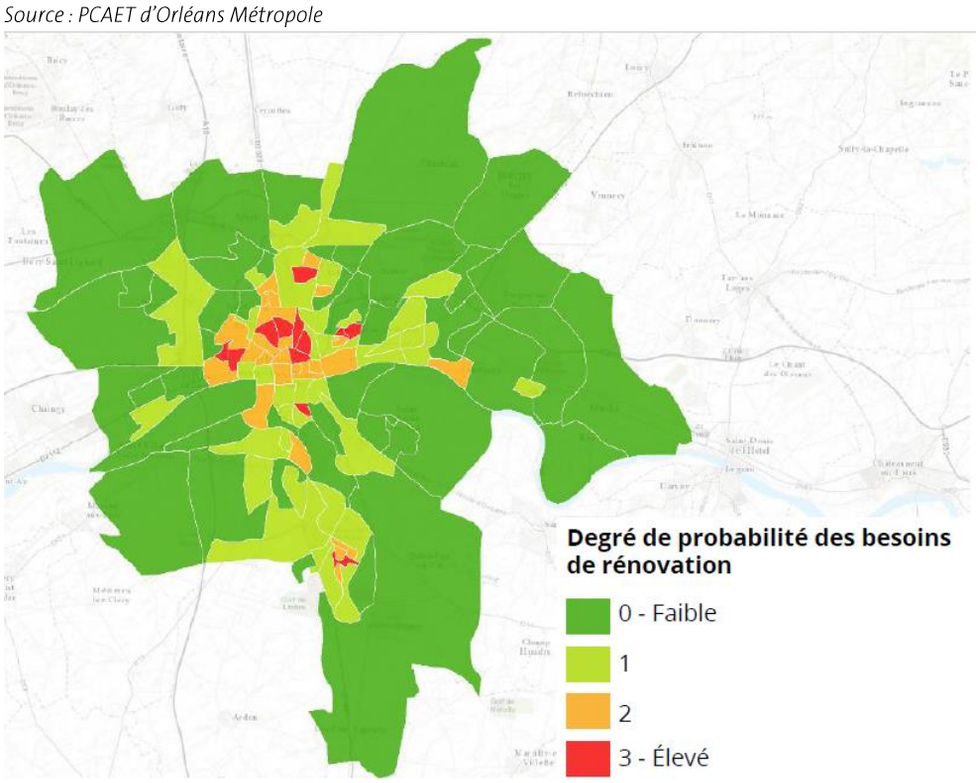
L'atelier de concertation du 10 juin 2021 sur la thématique « habitat et transitions » a fait émerger plusieurs enjeux liés à la transition environnementale : accélération de la rénovation énergétique, développement des énergies renouvelables, formation des entreprises de la construction et de la rénovation aux matériaux biosourcés, nature en ville.

La question de la précarité énergétique apparait comme

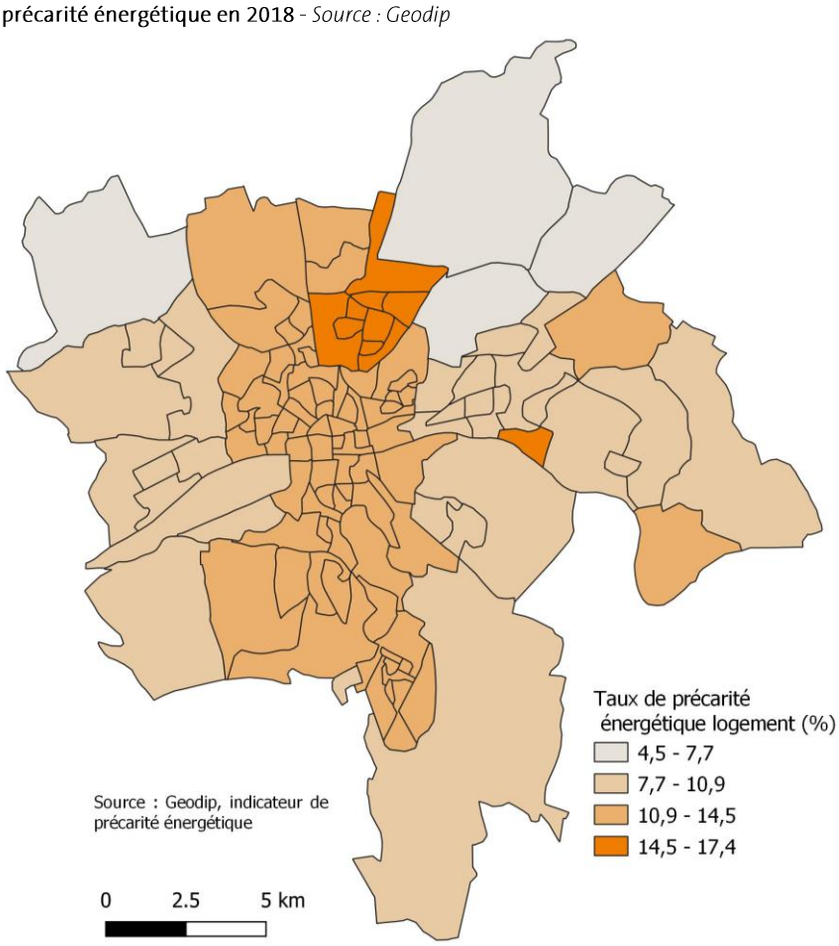
Date de mise en ligne sur le site internet de la commune de Saint-Cyr-en-Val (https://www.mairie-saintcyrenval.fr) : 08/09/2022

Envoyé en préfecture le 08/09/2022
Reçu en préfecture le 08/09/2022
Affiché le
ID : 045-214502726-20220907-2022_88-AR

Les besoins en rénovation énergétique
Source : PCAET d'Orléans Métropole



La précarité énergétique en 2018 - *Source : Geodip*



majeure pour les partenaires ; elle est au croisement des préoccupations sociales et environnementales. Elle est intégrée dans la démarche initiée par Orléans Métropole sur l'habitat indigne.

Pour en savoir plus

PCAET d'Orléans Métropole – schéma de développement des énergies
https://www.orleans-metropole.fr/environnement-proprete/climat-air-energie/energie-le-territoire-pret-pour-sa-transition-ecologique

La loi Climat et résilience généralise l'obligation de réaliser un DPE collectif pour l'ensemble des bâtiments d'habitation collectif dont le permis de construire a été déposé avant le 1er janvier 2013 à partir du 01/01/2024. Pour les maisons individuelles et les immeubles en monopropriété, un audit énergétique est obligatoire lors de la mise en vente dès 2022 pour les logements de classes F et G. Cette loi prévoit également un fonds travaux quelle que soit la taille de la copropriété et la mise en place d'un plan pluriannuel de travaux pour les immeubles de plus de 15 ans. Ce dernier devra être inscrit dans le registre d'immatriculation des copropriétés.

À partir du 25/08/2022, les logements locatifs de classe F ou G ne pourront plus faire l'objet d'une augmentation de loyer. Cette mesure peut engendrer une vente de logements considérés comme passoires thermiques ou amplifier les situations de vacance.

Date de mise en ligne sur le site internet de la commune de Saint-Cyr-en-Val (https://www.mairie-saintcyrenval.fr) : 08/09/2022

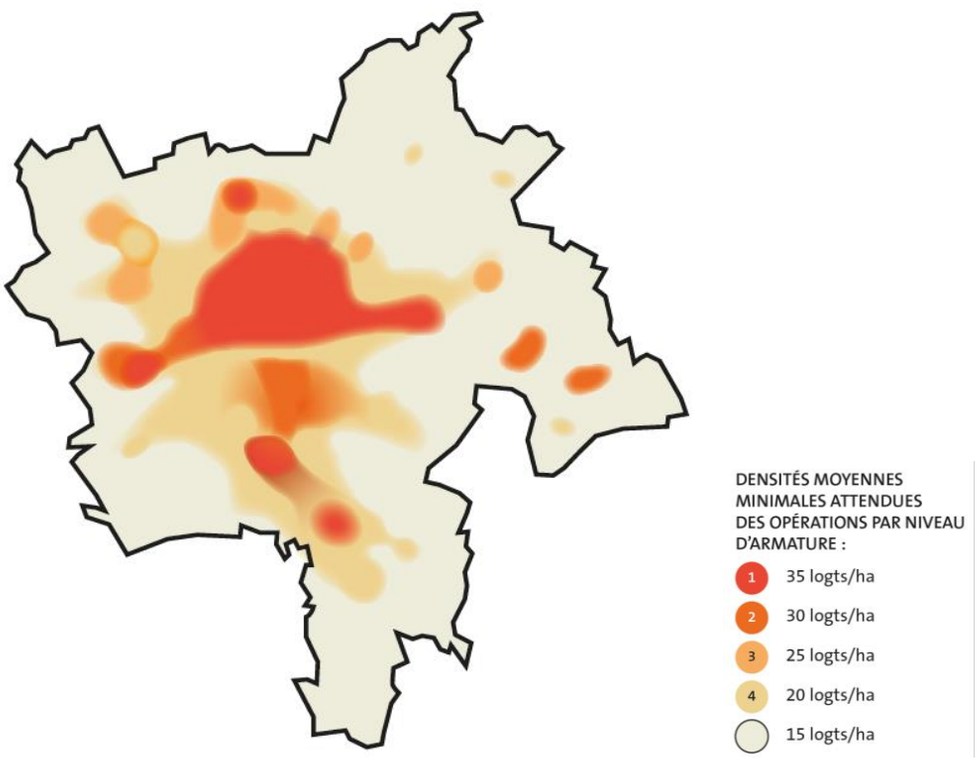
Envoyé en préfecture le 08/09/2022
Reçu en préfecture le 08/09/2022
Affiché le
ID : 045-214502726-20220907-2022_88-AR

LA MÉTROPOLE DES PROXIMITÉS

Les thématiques du logement et de la transition environnementale concernent aussi les évolutions des modes de vie. L'objectif affiché du SCoT d'Orléans Métropole est de favoriser l'habitat dans les secteurs urbains les plus intenses en privilégiant la construction de l'habitat au sein de la Métropole des proximités. Le PLH3 a soutenu cette orientation du SCoT au travers de son action 1.

En 2014, 47 % des logements construits l'ont été au sein des gradients 1 et 2 de la métropole des proximités, zones identifiées dans le SCoT comme étant les plus intenses et favorisant ainsi une ville plus compacte avec un habitat proche des aménités du quotidien, nécessitant ainsi moins de déplacements. Pour les logements construits en 2019, ce taux s'établit à 64 %.
Source : DOO SCoT Orléans Métropole approuvé le 28/05/2019, p. 65

La métropole des proximités : densités attendues par opération



Contexte

Le SCoT d'Orléans Métropole a défini des localisations préférentielles de construction en fonction des différents gradients de la Métropole des proximités. Le gradient correspondant à la zone la plus intense de la métropole prévoit 35 logements par hectare dans les opérations de construction. Ces objectifs favorisent l'implantation des populations au sein des zones les mieux pourvues en services et équipements du quotidien.

Bilan PLH3

64 % de logements construits au sein des deux premiers gradients de la métropole des proximités en 2019

Pour en savoir plus

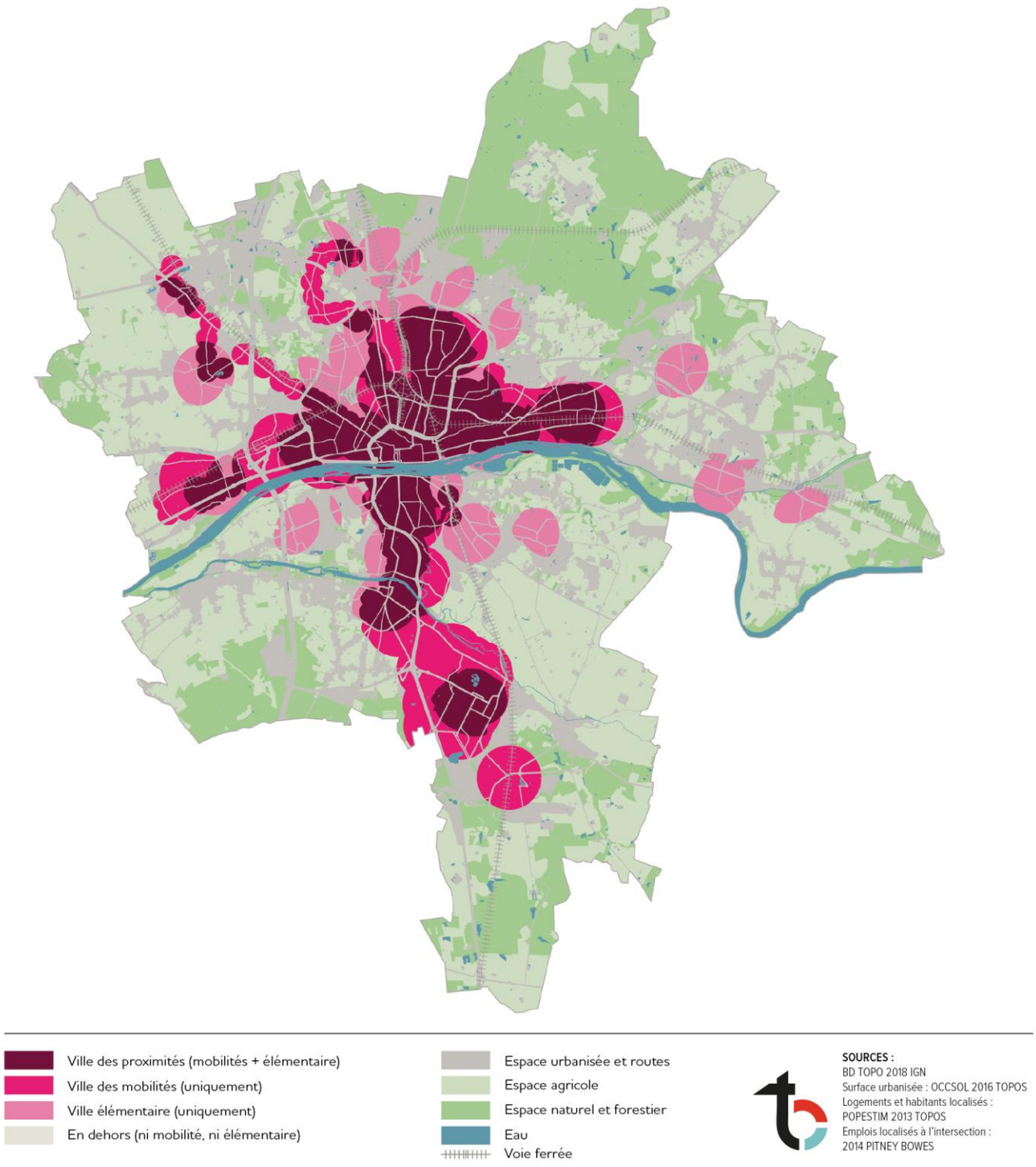
https://www.topos-urba.org/ville-des-proximites/

https://www.orleans-metropole.fr/orleans-metropole/schema-de-coherence-territoriale-scot

Date de mise en ligne sur le site internet de la commune de Saint-Cyr-en-Val (https://www.mairie-saintcyrenval.fr) : 08/09/2022

Envoyé en préfecture le 08/09/2022
Reçu en préfecture le 08/09/2022
Affiché le
ID : 045-214502726-20220907-2022_88-AR

La ville des proximités : intensité des services et équipements du quotidien



Date de mise en ligne sur le site internet de la commune de Saint-Cyr-en-Val (https://www.mairie-saintcyrenval.fr) : 08/09/2022

Envoyé en préfecture le 08/09/2022
Reçu en préfecture le 08/09/2022
Affiché le
ID : 045-214502726-20220907-2022_88-AR

LES ENJEUX DU PLH4 – LE PARC DE LOGEMENTS

L'évolution du parc de logements :

- La rénovation énergétique des parcs anciens social et privé
- La poursuite de la construction pour renouveler un parc vieillissant
- L'accompagnement de la transformation des quartiers anciens

Le parcours résidentiel :

- Préserver une offre diversifiée de logements. Le départ d'une certaine catégorie socio-professionnelle est sans doute lié à la recherche d'une offre de logements en accession compatible avec leurs ressources. L'un des enjeux portés par le SCoT est le maintien des ménages, y compris les jeunes ménages dans la Métropole. La question du parcours résidentiel est majeure, notamment au regard de la tendance du parc à se spécialiser sur certaines typologies (T2/T3).
- Construire pour habiter. L'enjeu est également de construire pour habiter, et moins de construire pour créer un produit d'investissement. Ce dernier étant principalement motivé par la constitution d'un patrimoine et de retours sur investissement, les préoccupations de qualité d'usage et d'entretien du parc récent peuvent être écartées.
- L'accompagnement des locataires dans l'accession à la propriété.

La ville des proximités

La question de la ville des proximités ne se limite pas à la construction de logements. Elle s'applique également au développement des services du quotidien à proximité des opérations d'aménagement. L'enjeu est donc de faire vivre la ville des proximités dans une démarche plus large (équipements, transports collectifs) que celle portée par l'habitat.
En effet, l'État et le PLH fixent des objectifs de construction de logements sociaux dans des zones moins bien pourvues en équipements et services. La question de l'élargissement de ces services est centrale pour apporter ces derniers à de la population.

La transition environnementale :

- Un levier d'économie dans le secteur résidentiel Avec 28 % des émissions de gaz à effet de serre et 35 % des consommations énergétiques,
- Une nécessité de rénovation énergétique massive des logements de la métropole. Trois enjeux majeurs : la lutte contre la précarité énergétique, le soutien à l'innovation pour la rénovation énergétique et l'accompagnement des propriétaires de logements à rénover leur bien, à la fois en quantité face aux besoins en rénovation énergétique des logements, mais aussi en qualité, pour une rénovation énergétique performante.
- Une opportunité d'expérimenter et de généraliser l'utilisation des matériaux biosourcés (formation des entreprises de la construction et de la rénovation), le réemploi, la revalorisation des déchets
- Un fort potentiel de développement des énergies renouvelables. L'enjeu est ici de soutenir les filières de production d'énergies renouvelables.
- La sobriété foncière : encourager la construction de la ville sur elle-même avec notamment le traitement des friches.

Date de mise en ligne sur le site internet de la commune de Saint-Cyr-en-Val (https://www.mairie-saintcyrenval.fr) : 08/09/2022

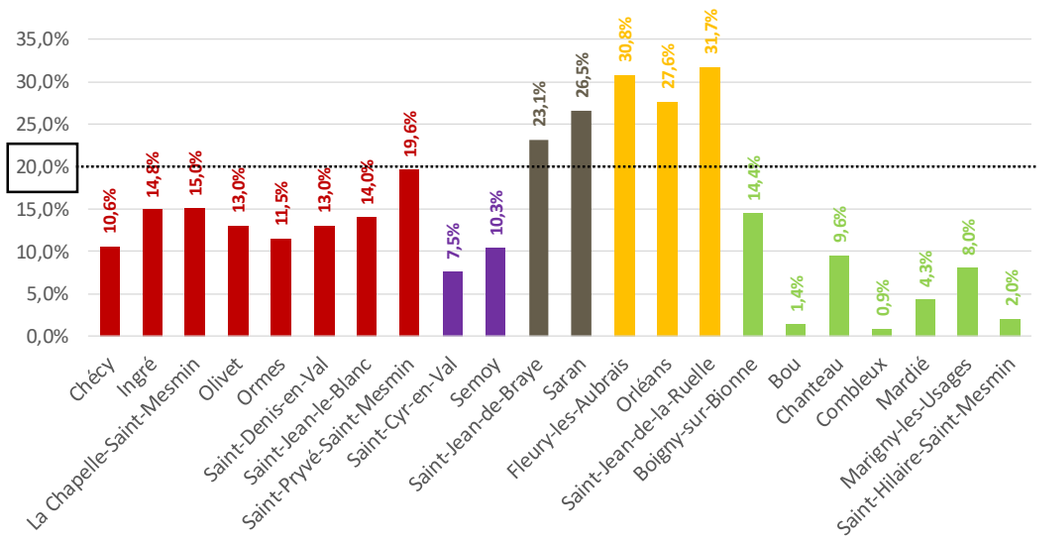
Envoyé en préfecture le 08/09/2022
Reçu en préfecture le 08/09/2022
Affiché le
ID : 045-214502726-20220907-2022_88-AR

2.3. Le parc social

UN PARC SOCIAL SPATIALEMENT DÉSÉQUILIBRÉ

Le parc social d'Orléans Métropole compte 30 133 logements en 2021 (source : décompte SRU, DDT). 13 des 22 communes de la métropole sont soumises à l'article 55 de la loi SRU et 8 d'entre elles sont en situation de rattrapage.

Taux de logements sociaux SRU en 2021



Groupes de communes du PLH3

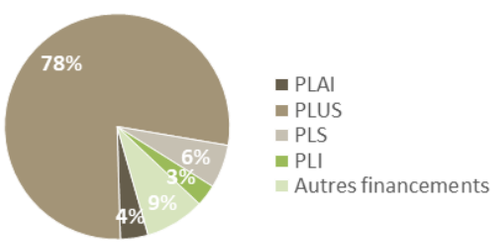
Obligation de rattrapage | Maintien de l'offre | Diversité de l'offre

Anticipation de l'obligation de rattrapage | Modération du développement de l'offre

Parc de logements des bailleurs sociaux

Bailleurs sociaux	Nombre de logements	MIses en location 2015-2019
Les Résidences de l'Orléanais	9 497	233
Valloire	6 112	734
LogemLoiret	4 578	88
3F Centre Val de Loire	3 535	188
France Loire	1 861	411
Pierres et Lumières	1 450	0
CDC HABITAT SOCIAL SA H.L.M	656	61
ICF Atlantique	509	3
CDC HABITAT	282	46
Scalis	196	16
Foncière Logement	195	0
Habitat et Humanisme	34	1
Total	**28 905**	**1 781**

Logements par financements



Source : Sdes, RPLS 2020, tous financements

Le parc des bailleurs sociaux est en majorité composé de :

- 4 % de PLAI, 78 % de logements PLUS et 6 % de PLS. À titre de comparaison, dans le Loiret : 5 % de PLAI, 85 % de PLUS et 3 % de PLS
- 86 % de logements en collectifs (75 % dans le Loiret)
- 59 % de logements construits avant 1990
- 84 % de logements non ou peu énergivores - étiquettes énergétiques A-D (81 % dans le Loiret)
- 36 % de logements en QPV

Il compte 1 820 logements accessibles aux PMR, dont 76 % en PLUS et 16 % en PLAI.

Chiffres clés

30 133 logements SRU en 2021

78 % de logements à loyers PLUS

Point méthode

SRU/ RPLS

Le nombre de logements sociaux du décompte SRU est différent des données du RPLS (Répertoire du parc locatif social). Les périmètres SRU et RPLS sont différents.

Le recensement SRU comprend les logements sociaux, les logements privés conventionnés par l'Anah, les logements sociaux vendus à leur occupant pendant 10 ans, les PSLA pendant 5 ans après la levée d'options et les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire.

Le périmètre du RPLS est composé des logements conventionnés (loyers contraints et accès restreint selon des plafonds de ressources) ou non détenus par des bailleurs sociaux.

Date de mise en ligne sur le site internet de la commune de Saint-Cyr-en-Val (https://www.mairie-saintcyrenval.fr) : 08/09/2022

Envoyé en préfecture le 08/09/2022
Reçu en préfecture le 08/09/2022
Affiché le
ID : 045-214502726-20220907-2022_88-AR

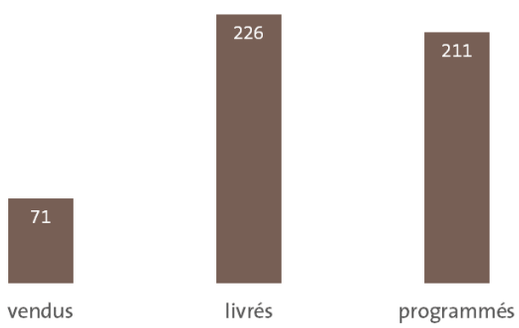
UN PARC QUI OFFRE PEU D'OPPORTUNITÉS DE PARCOURS RÉSIDENTIEL

Le taux de rotation au sein du parc des bailleurs sociaux est en baisse entre 2015 (12,3 %) et 2020 (10,6 %). À titre de comparaison, ce taux s'établit à 12,1 % dans les six autres EPCI des territoires de l'Orléanais et à 10,0 % France entière hors Ile-de-France.
La tendance 2021 vient confirmer une certaine inertie au sein du parc social, avec un taux de rotation de 8,9 %. Un taux de rotation en recul signifie qu'un moindre volume de logements sociaux sont proposés à la location, ce qui ne favorise pas le parcours résidentiel. Plus le logement est grand et plus le taux de rotation diminue. Sur les logements T1, il est de 14,9 % mais seulement de 5,8 % sur les T5 (PLAI / PLUS/ PLS).
Source : SDES, RPLS au 01/01/2020

Les ventes HLM

299 logements sociaux ont été vendus à des particuliers sur la période 2015-2020. La dynamique de ventes des logements sociaux s'est notamment accélérée en fin de période du PLH3 puisque 48 % des ventes effectuées sur la période du PLH3 se concentrent sur les années 2019 et 2020 en raison des obligations de la loi ELAN.

Nombre de logements locatifs sociaux vendus, livrés ou programmés en 2020



Source : observatoire du PLH d'Orléans Métropole

DEMANDES ET ATTRIBUTIONS DE LOGEMENT SOCIAUX : UN TAUX DE PRESSION EN PROGRESSION DE +50% ENTRE 2015 ET 2021

En décembre 2021, 11 945 demandeurs souhaitaient habiter au moins l'une des 22 communes d'Orléans Métropole. Après une forte baisse du nombre de demandes de logements sociaux en 2020, Orléans Métropole enregistre un record de demandes en 2021. 2 881 logements ont été attribués en 2021 (-6 % par rapport à 2018). La tendance à la baisse des attributions s'est installée depuis 2018.
Le taux de pression s'élève à 4,1 en 2021. Il était de 2,5 au début du PLH3. Les raisons de cette augmentation sont multifactorielles :

- Augmentation des demandes (notamment de mutations au sein du parc social),
- Baisse du nombre d'attributions (taux de rotation en recul et objectifs de construction partiellement atteints),
- Baisse de la mobilité résidentielle,
- Augmentation des prix de l'immobilier,
- Offre insuffisante de logements sociaux.

À titre de comparaison, lorsque le taux de pression (mutations internes au logement social comprises) d'Orléans Métropole s'établit à 4,1, il est de 3,5 dans le Loiret, 2,6 dans la région Centre-Val de Loire.

Source : Afidem, USH Centre-Val de Loire

Chiffres clés

Taux de rotation :
8,9 % en 2021
10,6 % en 2020
12,2 % en 2015

11 945 demandes de logement social active au 31/12/2021

38 % de demandes de mutation au sein du parc social en 2020

Pour en savoir plus

La question de la **rénovation énergétique** du parc social est traité dans le chapitre consacré à la transition environnementale « 2.2. Le logement et la transition environnementale ».

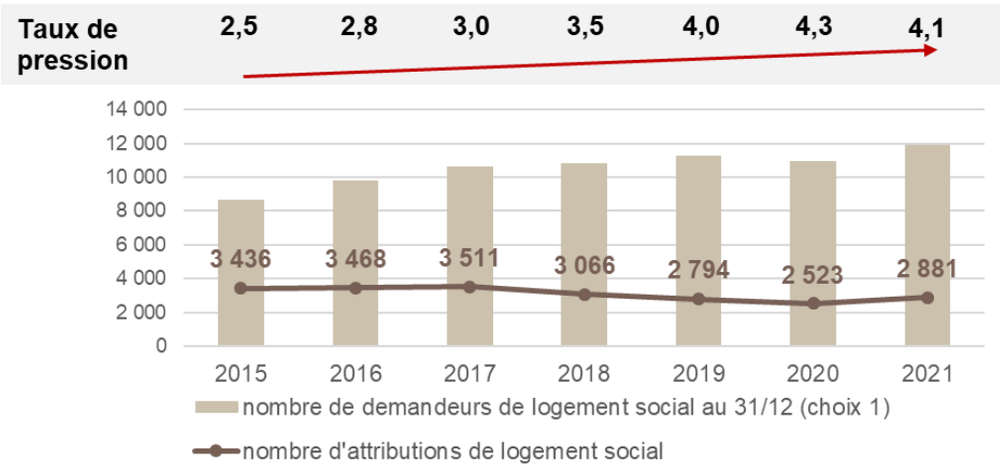
La **construction neuve** dans le parc social est développé dans le chapitre 3.1 « la construction neuve »

Taux de pression sur le logement social : 4,1 en 2021 (2,5 en 2015)
.

Date de mise en ligne sur le site internet de la commune de Saint-Cyr-en-Val (https://www.mairie-saintcyrenval.fr) : 08/09/2022

Envoyé en préfecture le 08/09/2022
Reçu en préfecture le 08/09/2022
Affiché le
ID : 045-214502726-20220907-2022_88-AR

Taux de pression, demandes et attributions de logements sociaux



Le profil des demandeurs de logement social :

- 77 % vivent déjà dans la métropole.
- 60 % sont âgés entre 30 et 60 ans. 31% a moins de 30 ans.
- 41 % sont des personnes vivant seules, 25 % sont des familles monoparentales.
- 1 demandeur sur 2 est en activité professionnelle, 1 demandeur sur 5 perçoit des minima sociaux (RSA / AAH).
- 38 % sont des demandes de mutation (40 % en 2019). La moitié des demandeurs ont fait une demande de mutation dans les 5 ans après leur entrée dans le parc social. Le principal motif de demande de mutation est lié au logement (43 %). Les raisons de santé représentent 22 % des demandes de mutation. (*source : enquête Maison de l'Habitat, 2021*)
- 22 % sont locataires du parc privé.
- 65% sont éligibles à un logement « très social » financé en PLAI (66 % en 2019). En ajoutant les demandeurs dont les ressources sont inférieures aux plafonds PLUS, ce taux s'établit à 81 % des demandeurs dont des ressources leur permettent d'accéder à un logement PLUS ou PLAI. (*données Afidem*)

Les logements demandés :

- Les T1 et T2 représentent 30 % des demandes.
- 39 % demandent un appartement, 16 % une maison et 45 % sont indifférents à la catégorie de logements.

Source : observatoire de la demande en logement social, Maison de l'Habitat, 2020

Date de mise en ligne sur le site internet de la commune de Saint-Cyr-en-Val (https://www.mairie-saintcyrenval.fr) : 08/09/2022

Envoyé en préfecture le 08/09/2022
Reçu en préfecture le 08/09/2022
Affiché le
ID : 045-214502726-20220907-2022_88-AR

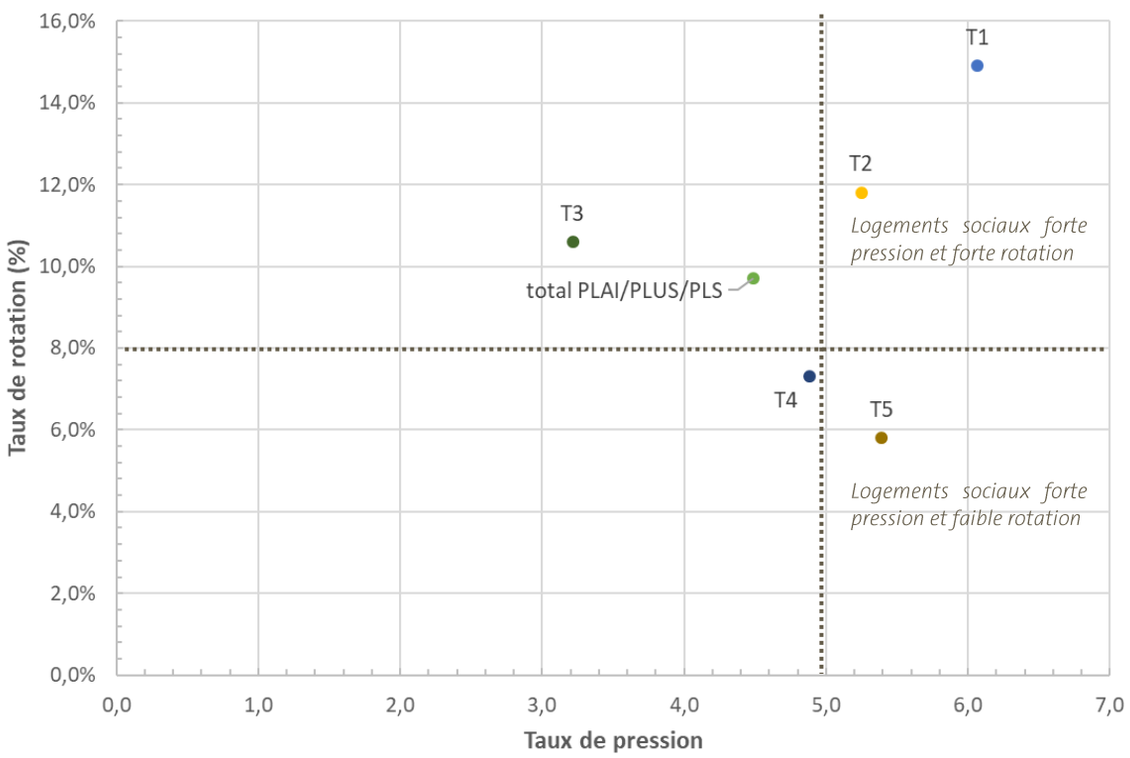
OFFRE ET DEMANDE DE LOGEMENTS SOCIAUX : UNE DIFFICILE CONCORDANCE POUR CERTAINES TYPOLOGIES DE LOGEMENT

Les logements en T1 (PLAI/PLUS/PLS hors logements en résidence étudiante) ont un taux de pression et un taux de rotation élevés. Cela traduit une forte demande sur cette typologie. Les loyers moyens sur les T1 sont les plus élevés, à 8€/m² (source RPLS). Seuls 2 % des T1 sont des PLAI et 22 % sont des PLS. Les personnes précaires et vivant seules se trouvent donc face à deux difficultés : un parc de logements petits avec une forte tension et une offre de logements trop chère. L'analyse des niveaux de loyer dans le parc social est développée plus loin dans ce document.

Le nombre de demandes des T5 représente seulement 5 % des demandes de logement social mais 4 % des attributions. Leur taux de pression, le 2e le plus élevé, s'ajoute à un faible taux de rotation. La pression sur cette typologie de logements concerne moins de locataires que celle décrite sur les logements d'une pièce. Pour autant, elle constitue une difficulté pour les familles qui, pour certaines, peuvent accepter un T4 au risque d'une sur-occupation du logement.

Le taux de rotation du parc des bailleurs sociaux est en recul ; il passe de 12,2 % en 2015 à 10,6 % en 2020. La tendance 2021 vient confirmer cette baisse du taux de rotation (8,9 %).

Croisement du taux de rotation et du taux de pression des logements sociaux par typologie



Sources : MDH, Afidem, Sdes RPLS 01/01/2020, PLAI/PLUS/PLS, traitement Topos

Date de mise en ligne sur le site internet de la commune de Saint-Cyr-en-Val (https://www.mairie-saintcyrenval.fr) : 08/09/2022

Envoyé en préfecture le 08/09/2022
Reçu en préfecture le 08/09/2022
Affiché le
ID : 045-214502726-20220907-2022_88-AR

LA CONVENTION INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTIONS POUR FAVORISER LA MIXITÉ SOCIALE

Pour l'année 2020, la CIA a posé un objectif de 15 % d'attributions de logement hors QPV pour les demandeurs de logement social dont les revenus sont inférieurs au seuil du 1er quartile des demandeurs. L'objectif a été atteint avec 15,38 % de demandeurs du 1er quartile logés hors QPV.
Cette mesure revêt plusieurs enjeux :

- Proposer aux ménages du 1er quartile des opportunités de logement social en dehors des quartiers prioritaires
- Organiser l'accompagnement social des demandeurs du 1er quartile
- L'étude sur la fragilité des quartiers offre une veille sur les difficultés sociales que cumulent certains quartiers hors QPV potentiellement fragiles. L'un des points de vigilance concerne particulièrement les franges des QPV pour le parc social et une partie du parc privé. Certains quartiers présentent des fragilités sociales sans être en proximité directe avec un QPV (Saran Sud-Ouest et le centre-ville de Chécy).
- Les ménages du 1er quartile ont besoin de logements au loyer adapté à leur situation financière. Ces derniers ne se trouvent pas dans le parc récent. L'objectif de mixité recherché au travers de cette mesure se confronte donc à la difficulté des niveaux de loyer dépendants des financements PLAI mais aussi des périodes de construction. La production de logements sociaux au loyer accessible dans le parc récent est donc un enjeu majeur.

ZOOM SUR L'HÉBERGEMENT

Sur le territoire, on dénombre 28 structures d'hébergement.
En complément de ces dispositifs d'hébergement, 303 logements sociaux sont gérés par des associations. *Sources : observatoire des équipements Topos / Sdes, RPLS 2020*

En novembre 2021, 933 places d'hébergement étaient mobilisables en hébergement d'insertion, hébergement d'urgence et hôtel sur la métropole orléanaise. 163 places supplémentaires ont été ouvertes en renfort hivernal. L'analyse des taux d'occupation montre une occupation des places d'hébergement supérieures à 90 %. Le public restant sans réponse d'hébergement impossible concerne principalement des hommes isolés. Deux accueils de jour (Relais Orléanais et Secours Catholique) ainsi que les maraudes de l'Aidaphi et de la Croix Rouge complètent ces dispositifs d'hébergement. Les services de la Préfecture soulignent que l'action des maraudes permet de mettre en place des accompagnements personnalisés. À Orléans, 613 personnes différentes ont été rencontrées en 2020 dans la rue, dans des squats ou des campements dont 69 % rencontrées pour la 1re fois. 15 % d'entre elles ont accédé à un hébergement ou au logement.
En 2020, le 115 a proposé une solution à toutes les personnes qui en faisaient la demande.

Le bilan 2020 met toutefois en lumière les besoins de création de dispositifs pour les personnes souffrant de troubles psychiques ou les personnes en situation de grande précarité.
Le plan logement d'abord propose désormais de développer des structures de logements regroupés offrant des conditions d'accompagnement permanente afin de rompre l'isolement et de préserver des conduites addictives. Ces logements intermédiaires sont financés dans le cadre de la délégation des aides à la pierre.
La question de l'accompagnement pour l'accès et le maintien dans le logement ainsi que pour l'insertion professionnelle est majeure. Le bilan de la Préfecture note un manque de moyens pour permettre la montée en charge de cet accompagnement par les associations.

Des solutions d'hébergement sont également prévues pour les femmes victimes de violences, notamment au sein d'une structure de la Halte. Les bailleurs sociaux sont sensibilisés à cette question des violences intra-familiales. Certains proposent un accompagnement de leurs locataires ; les Résidences de l'Orléanais ont également prévu des logements réservés aux femmes victimes de violence, par un dispositif de mise en relation et accompagnement financé par le FUL.

Source : Préfecture de la région Centre Val de Loire, novembre 2021

Chiffres clés

28 structures d'hébergement
303 logements sociaux gérés par des associations

Le conventionnement social de logements privés est abordé dans le chapitre sur le logement privé, « 2.4 Le parc privé ».

Détails CIL

Créée le 20 dec 2016 (arrêté de composition)
Coprésidée par le préfet et le Vice Président à l'habitat
Rassemble les 22 maires et les acteurs de l'habitat
Elle se réunit au moins 1 fois par an pour faire le point sur les politiques d'attributions sur la métropole

Pour aller plus loin : les structures d'hébergement

Il existe deux types principaux de structures d'hébergement :

- **le centre d'hébergement d'urgence (CHU) :** hébergement temporaire de personnes ou familles sans-abri avec prestations de première nécessité (gîte, couvert, hygiène) et première évaluation sociale , médicale et physique.
- **le centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) :** structure destinée à l'hébergement et l'accompagnement des ménages qui connaissent de graves difficultés, notamment économiques, familiales, de logement, de santé ou d'insertion.

Date de mise en ligne sur le site internet de la commune de Saint-Cyr-en-Val (https://www.mairie-saintcyrenval.fr) : 08/09/2022

Envoyé en préfecture le 08/09/2022
Reçu en préfecture le 08/09/2022
Affiché le
ID : 045-214502726-20220907-2022_88-AR

LES ENJEUX DU PLH4 – PARC SOCIAL

La production d'une offre sociale à bas loyers et d'un renouvellement de l'offre de logements sociaux pour améliorer les possibilités de parcours résidentiel :

- Besoins traduits par les effets conjoints de la diminution du taux de rotation et de l'augmentation du taux de pression
- Besoins particulièrement sur deux typologies opposées : les T1 et les T5. Les T1 bas loyer sont donc particulièrement concernés par ces besoins.
- Une offre nouvelle conjuguée à la facilitation de la mutation interne au sein du parc social, notamment des ménages vieillissants.
- Le conventionnement de logements privés est l'un des leviers pour compléter l' offre de logements sociaux à des loyers modérés.

Date de mise en ligne sur le site internet de la commune de Saint-Cyr-en-Val (https://www.mairie-saintcyrenval.fr) : 08/09/2022

Envoyé en préfecture le 08/09/2022
Reçu en préfecture le 08/09/2022
Affiché le
ID : 045-214502726-20220907-2022_88-AR

2.4. Le parc privé

UN PARC PRIVÉ OCCUPÉ EN MAJORITÉ PAR LES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS

79 % des résidences principales de la métropole appartiennent au parc privé (90 % dans les 6 EPCI voisins), soit 102 786 résidences principales.

Sur les 129 300 résidences principales :
51 % de propriétaires occupants
soit 65 895 résidences principales,
dont 77 % en maison. (58 % en 2007)

29 % de locataires dans le parc privé
soit 36 891 résidences principales,
dont 79 % en appartement. (25 % en 2007)

Par commune

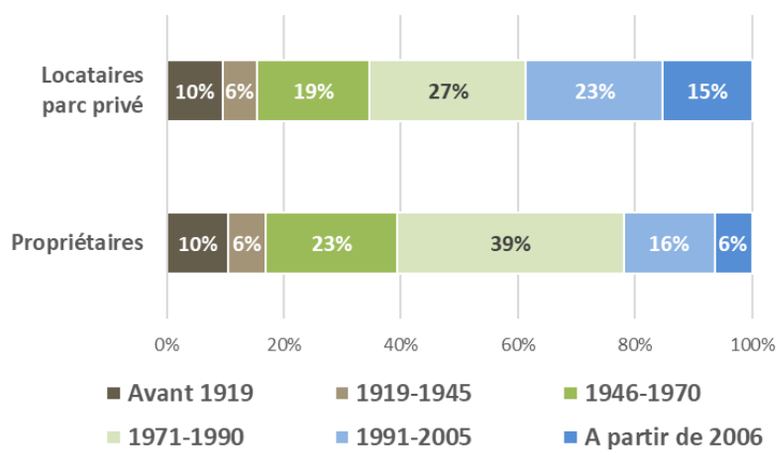
Le parc privé représente selon les communes de 72 % des résidences principales (Saint-Jean-de-la-Ruelle) à 98 % à Bou.

Le parc locatif privé représente plus de 30 % des résidences principales sur trois communes :

- 39 % à Orléans
- 35 % à Olivet
- 33 % à Saint-Jean-le-Blanc.

Les propriétaires occupants représentent 36 % des résidences principales à Orléans, contre 88 % à Bou.

Périodes de construction du parc privé



39 % propriétaires occupants vivent dans un logement construit avant 1970 et 66 % logent dans un logement d'avant 1990, c'est-à-dire au sein d'un parc qui va avoir besoin de travaux.

Source : Insee, RP 2017

LE LOGEMENT INDIGNE

Une frange du parc privé peut aussi devenir un « parc social de fait ». L'indignité des logements en est le principal marqueur. En 2011, le parc privé potentiellement indigne représentait 3,1 % du parc des résidences principales, principalement pour les locataires (qui représentent 70 % du parc privé potentiellement indigne).
Source : Anah – Filocom

Une démarche sur le traitement de l'indignité a été lancée par Orléans Métropole et elle se poursuivra sur la période du PLH4. Le diagnostic établi par Soliha/Urban'ism évalue à 23 % la part de propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah, c'est-à-dire avec des revenus modestes ou très modestes. 1 % du parc de logements est considéré comme ayant une qualité de construction médiocre ou défectueuse.

Chiffres clés

102 786 résidences principales dans le parc privé

51 % de propriétaires occupants
29 % de locataires dans le parc privé

Les loyers et la vacance dans le parc privé sont traités plus loin dans ce document.

Éléments de bilan du PLH3

Orléans Métropole a lancé l'observatoire des copropriétés, piloté par Topos, en partenariat avec l'Anah et l'Adil.
Le parc privé a fait l'objet de dispositifs de traitements pilotés par Orléans Métropole :

- OPAH RU ORI des Carmes
- Plan de sauvegarde de la Prairie
- Plan de sauvegarde et OPAH des copropriétés de la dalle
- Etude pré-opérationnelle de définition d'une politique de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique avec OPAH multi-sites.
- Expérimentation du fond copropriété métropolitain,
- Organisation avec l'Adil-Espace FAIRE 45-28 des temps d'échange à destination des copropriétaires « Quid Copro »

Sur la période 2015-2020, sept copropriétés fragiles ont été traitées, 1 337 logements aidés.

Date de mise en ligne sur le site internet de la commune de Saint-Cyr-en-Val (https://www.mairie-saintcyrenval.fr) : 08/09/2022

Envoyé en préfecture le 08/09/2022
Reçu en préfecture le 08/09/2022
Affiché le
ID : 045-214502726-20220907-2022_88-AR

4 LOGEMENTS SUR 10 SONT EN COPROPRIÉTÉ

3 564 copropriétés, dont ¾ à Orléans
61 612 logements en copropriétés
Soit 42 % du parc de logements d'Orléans Métropole
70 % des copropriétés ont 10 lots d'habitation ou moins

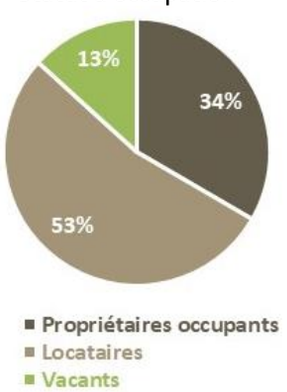
Le parc de copropriétés est majoritairement constitué de petits ensembles, d'un bâti ancien et principalement occupé par des locataires. 70 % des copropriétés sont composées de 10 lots d'habitation ou moins. Orléans concentre la plus forte part de petites copropriétés, principalement dans la ville centre où 90 % des copropriétés ont moins de 10 lots d'habitation.

Orléans Métropole compte 1 763 copropriétés construites avant 1949, soit près de la moitié du parc de copropriétés (49 % du parc). Les plus anciennes copropriétés sont les plus petites ; 93 % d'entre elles comprennent 10 lots d'habitation ou moins.

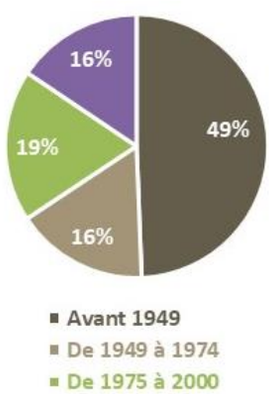
Plus d'un logement sur deux est occupé par un locataire et près de la moitié du parc de logements en copropriété est composé de T2 ou de T3.

Les logements en copropriétés selon leur…

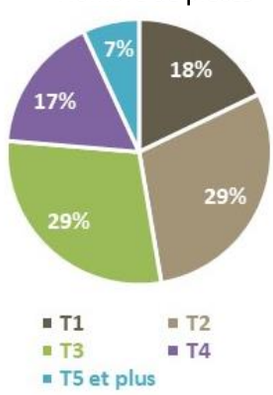
Statut d'occupation



Période de construction



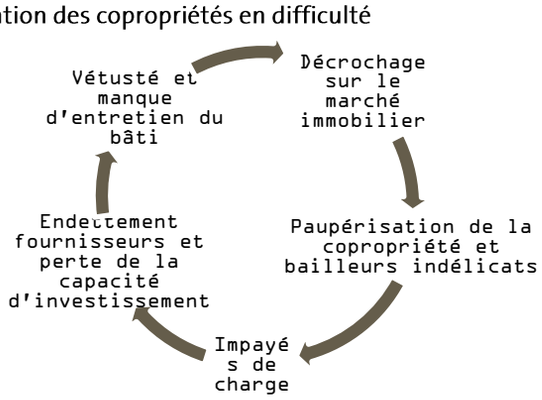
Nombre de pièces



Source : Observatoire des copropriétés d'Orléans Métropole, RNIC 2021, Fichiers Fonciers 2020, traitement Topos

Plusieurs facteurs peuvent entrainer la fragilité, voire la dégradation des copropriétés :
- bâti vieillissant,
- dysfonctionnement des instances décisionnelles, principalement dans les petites copropriétés,
- difficultés financières : impayés de charges de copropriété,
- statut d'occupation disproportionné entre locataires et propriétaires occupants : des propriétaires bailleurs qui peuvent être moins enclin à engager des travaux, des propriétaires occupants n'ayant pas anticiper la charge financière de l'entretien d'une copropriété.

Processus de dégradation des copropriétés en difficulté



Chiffres clés

3 564 copropriétés
61 612 logements en copropriétés
Soit 42 % du parc de logements d'Orléans Métropole

Pour en savoir plus

Les propriétaires peuvent conventionner leur logement avec l'Anah afin d'en faire des logements sociaux. Les locataires sont soumis à des plafonds de ressources et les loyers sont plafonnés. Le parc privé peut donc être pourvoyeur de logements sociaux. Le décompte SRU de 2020 dénombre d'ailleurs 281 logements privés aux loyers sociaux.

Pour aller plus loin

La loi climat et résilience fixe des obligations de DPE et de décence des logements.
DPE et décence des logements :

- 01/01/2023 : seuil de 450 KWh/M2/an sous lequel un logement sera considéré comme non-décent
- 01/01/2025 : logement avec étiquette énergie F
- 01/01/2028 : logements avec étiquette énergie F et G
- 01/01/2034 : logements avec étiquette énergie E, F et G

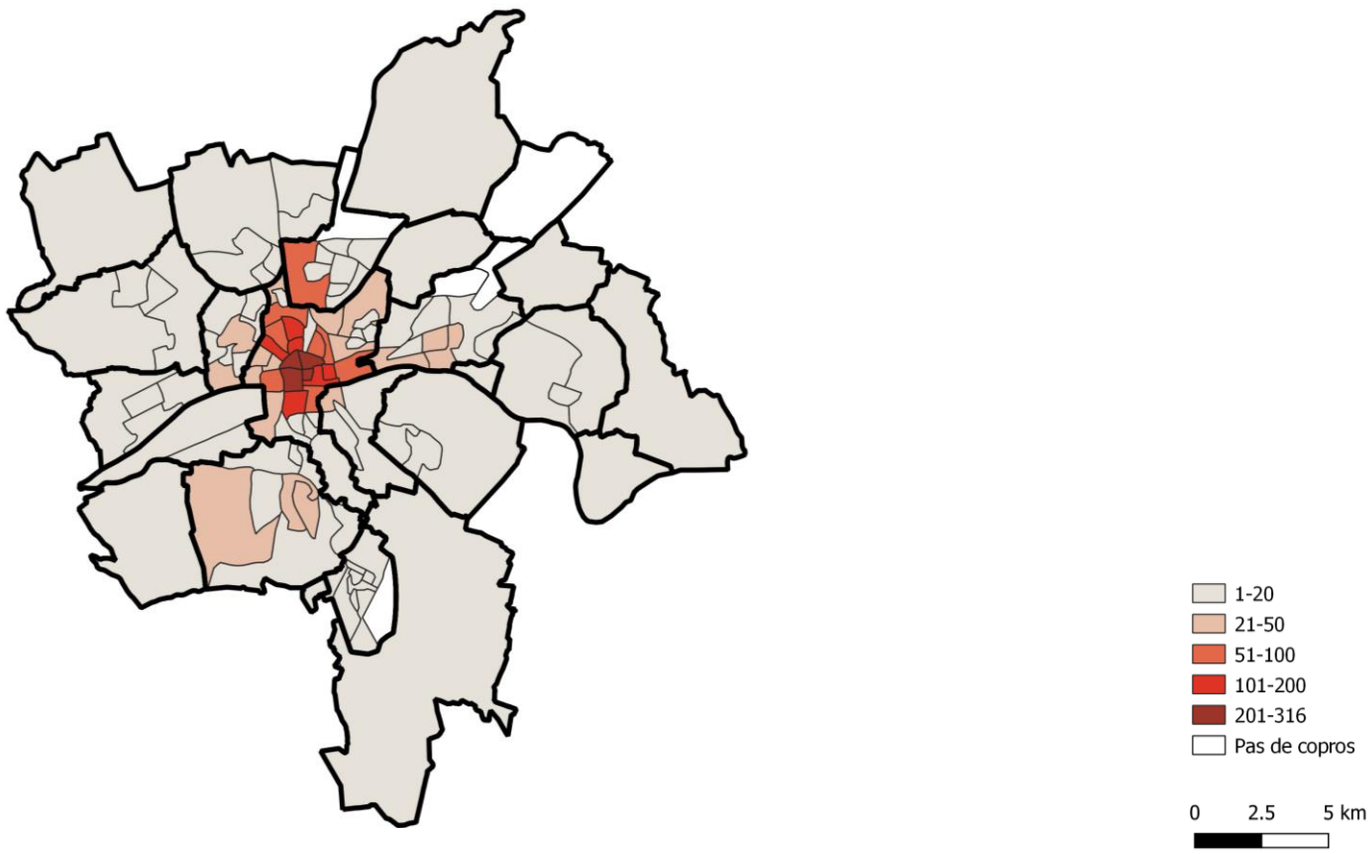
Cela aura des incidences sur les logements locatifs, notamment dans les petites copropriétés du centre ville d'Orléans.

Observatoire des copropriétés d'Orléans Métropole
https://www.topos-urba.org/observatoire-de-lhabitat/observatoire-des-coproprietes/

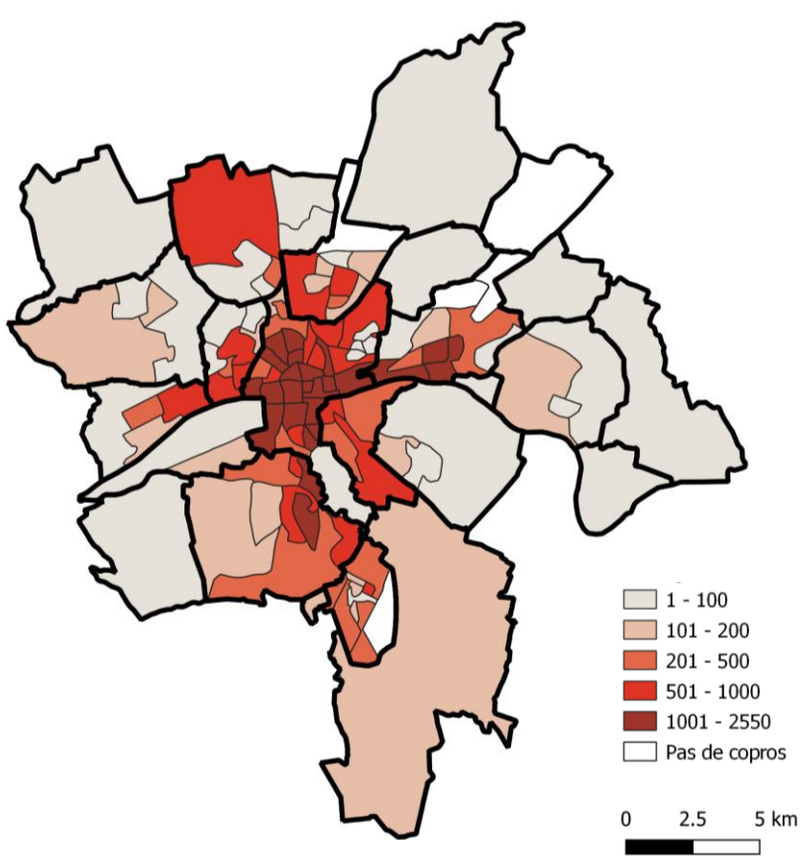
Date de mise en ligne sur le site internet de la commune de Saint-Cyr-en-Val (https://www.mairie-saintcyrenval.fr) : 08/09/2022

Envoyé en préfecture le 08/09/2022
Reçu en préfecture le 08/09/2022
Affiché le
ID : 045-214502726-20220907-2022_88-AR

Nombre de copropriétés à la commune ou à l'IRIS



Nombre de logements en copropriétés à la commune ou à l'IRIS



Date de mise en ligne sur le site internet de la commune de Saint-Cyr-en-Val (https://www.mairie-saintcyrenval.fr) : 08/09/2022

Envoyé en préfecture le 08/09/2022
Reçu en préfecture le 08/09/2022
Affiché le
ID : 045-214502726-20220907-2022_88-AR

LES ENJEUX DU PLH4 – PARC PRIVÉ

Dans le parc privé, trois grands enjeux se dessinent :
- le suivi des copropriétés détenues en majorité par des investisseurs qui sera examiné dans le cadre de l'observatoire des copropriétés d'Orléans Métropole.
- la performance énergétique et le rythme de rénovation massive pour préserver l'attractivité du parc privé, et de maintenir cette offre sur le marché suite aux nouvelles règlementations
- la dégradation de certains logements en logement indigne. Le logement indigne peut toucher des propriétaires occupants n'ayant pas les capacités financières ou autre pour engager des travaux ou des locataires dont les propriétaires bailleurs sont, selon la terminologie, « indélicats » ou « marchands de sommeil ».

Le parc privé est également soumis à la hausse des valeurs immobilières (cf partie « valeurs immobilières »), ce qui pose la question de l'accession à la propriété dans un contexte de durcissement des conditions d'octroi d'un prêt immobilier. L'enjeu est de préserver les conditions d'accession des ménages dont les revenus ne permettent pas d'acquérir un bien sur le territoire.

L'évolution du statut d'occupation par période de construction montre un accroissement de l'accession du parc récent pour mise en location un phénomène qui interroge. Le parc le plus récent est plus occupé par les locataires que par des propriétaires. Le logement neuf devient un produit financier (fiscalité et rente). Les effets potentiels à surveiller sont multiples :
- La qualité des logements neufs mis sur le marché : vers un marché à deux vitesses (produit haut standing pour les plus fortunés vs produits moyens bas de gamme pour les investisseurs).
- Le marché ne répond plus à une partie de la demande.
- La fluidité entre les deux parcs (social et privé).

Date de mise en ligne sur le site internet de la commune de Saint-Cyr-en-Val (https://www.mairie-saintcyrenval.fr) : 08/09/2022

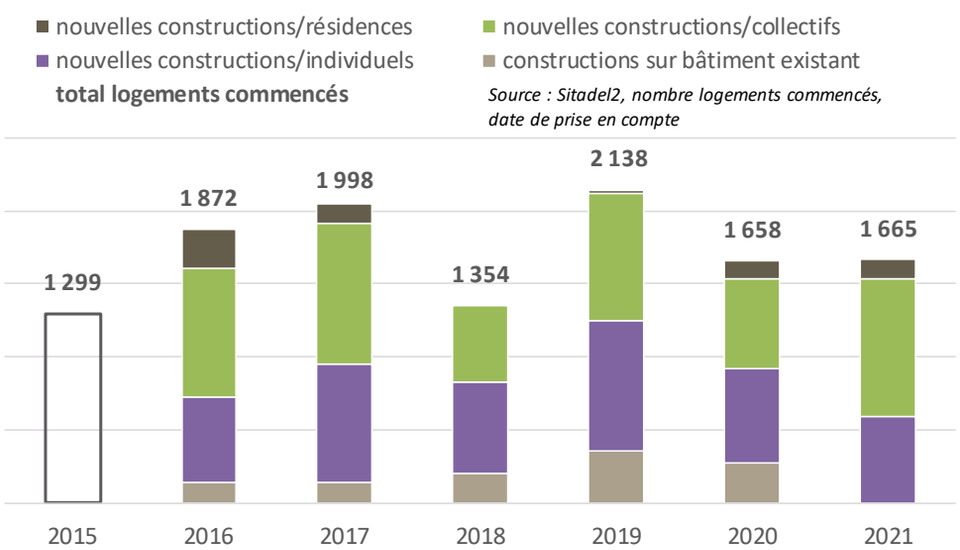
Envoyé en préfecture le 08/09/2022
Reçu en préfecture le 08/09/2022
Affiché le
ID : 045-214502726-20220907-2022_88-AR

3.1. La construction

UNE FORTE DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION

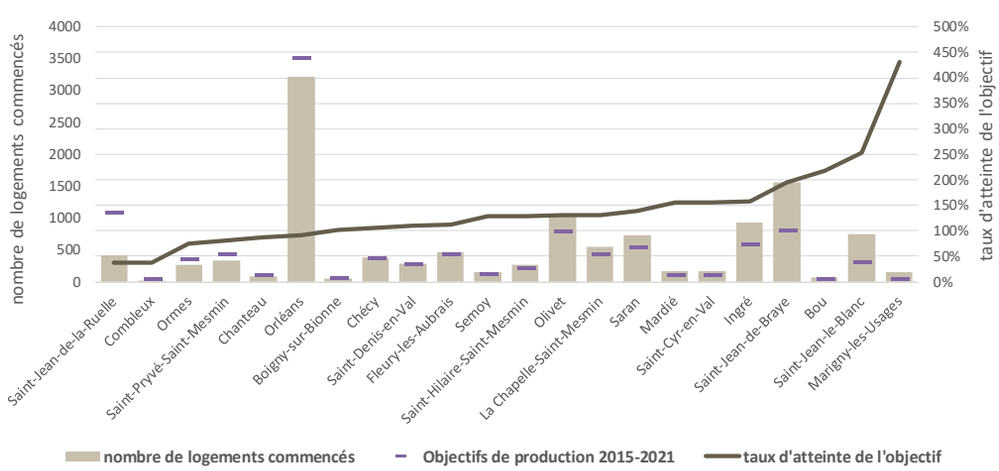
L'année 2020 est marquée par un fort recul de la construction de logements par rapport à 2019 (-22 %) en raison du contexte sanitaire. L'année 2021 s'est poursuivie dans la même dynamique que 2020 en raison du recul du nombre d'autorisations de construction (-33 %).
Les logements commencés de la métropole orléanaise représentent 74 % de la construction des sept EPCI des territoires de l'Orléanais. La métropole se positionne donc comme un territoire moteur en matière de construction.

Évolution du nombre de logements commencés entre 2015 et 2021



Le nombre de logements autorisés présage du volume de logements commencés à venir. En 2021, 2 472 nouvelles constructions ont été autorisées (vs 2 309 en 2019 et 1 544 en 2020). On constate donc un effet de rattrapage des autorisations de logements en 2021 qui se traduiront par une reprise des logements commencés.

Nombre de logements commencés et taux d'atteinte de l'objectif de construction par commune 2015-2021



Source : Sitadel2, DPEC

Chiffres clés

1 665 permis de construire ont été suivis d'une déclaration d'ouverture de chantier en 2021, dont 1 520 nouveaux logements et 145 sur un bâtiment existant.

Bilan PLH3

Sur la période 2015-2021 du PLH3 :
11 984 logements commencés sur un objectif de 10 577 logements
Taux d'atteinte de l'objectif : 113 %
Objectifs atteints ou dépassés pour 16 communes de la métropole, non atteints pour 6 communes, dont 1 dont le taux d'atteinte de l'objectif dépasse 90 % (cf graphique ci-contre)

Contexte

La construction doit être mise en perspective avec les objectifs du ZAN (zéro artificialisation nette). Cela impose de réinterroger la maîtrise du foncier, tant dans sa disponibilité que dans ses coûts d'acquisition et d'explorer des solutions économes : densification, usages des friches, logements vacants. L'ensemble de ces thématiques traversent ce diagnostic.
La consommation d'espaces est approfondie en fin de document dans la thématique du potentiel foncier.

Le SCoT prévoit la production de 20 600 à 24 000 logements entre 2017 et 2035. Le PLUm et le PLH4 ont décliné les ambitions du SCoT en objectifs annuels de production. Cf étude de programmation de logements du PLH4.
Source : SCOT 2019-DOO page 76

Date de mise en ligne sur le site internet de la commune de Saint-Cyr-en-Val (https://www.mairie-saintcyrenval.fr) : 08/09/2022

Envoyé en préfecture le 08/09/2022
Reçu en préfecture le 08/09/2022
Affiché le
ID : 045-214502726-20220907-2022_88-AR

LA QUALITÉ D'USAGE AU CENTRE DES PRÉOCCUPATIONS

Le confinement a mis en lumière des besoins précis relatifs aux conditions de logements : besoins d'espaces extérieurs (balcons, terrasses, proximité d'espaces d'agréments), augmentation des surfaces des pièces de vie et/ou nécessité d'une pièce supplémentaire. Cette situation hors du commun de confinement n'est pas pérenne. Toutefois, elle a permis de mettre en lumière, la question de la qualité d'usage et de confort : taille des pièces, surface habitable, distribution des pièces, rangements, etc. Les évolutions liées au développement au télétravail font dès lors peser sur l'habitat de nouvelles attentes (pièce en plus, lieux partagés, séparation ponctuelle des pièces...).

En 2020, l'Adil 28-45 a mené une enquête sur le logement idéal. La maison individuelle reste un idéal pour une majorité de répondant.

85% des répondants : maison individuelle

52% des répondants : surface 51-100 m²

36% des répondants : distance raisonnable entre logement et travail 11-20 km

34% des répondants : distance raisonnable entre logement et travail -10 km

Pour aller plus loin

Rapport de la mission sur la qualité du logement, référentiel du logement de qualité, Laurent Girometti – François Leclercq, 2021
www.vie-publique.fr

Nos logements, des lieux à ménager, Idheal, 2021
idheal.fr

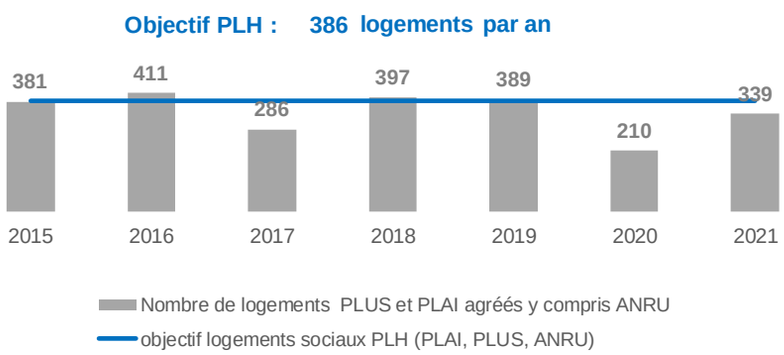
Date de mise en ligne sur le site internet de la commune de Saint-Cyr-en-Val (https://www.mairie-saintcyrenval.fr) : 08/09/2022

Envoyé en préfecture le 08/09/2022
Reçu en préfecture le 08/09/2022
Affiché le
ID : 045-214502726-20220907-2022_88-AR

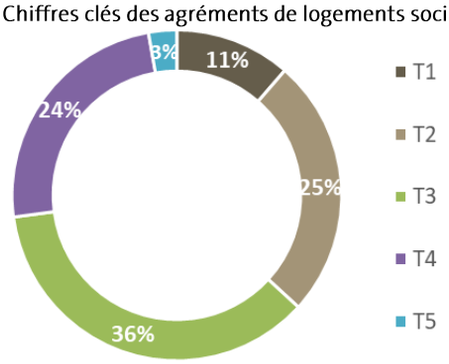
LES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX PARTIELLEMENT ATTEINTS

Le nombre de logements sociaux agréés sur la période 2015-2021 est de 2 074 logements soit 89% des objectifs fixés, en raison d'une forte baisse des agréments en 2020. Concernant le volet « accession sociale », 278 PSLA ont été agréés entre 2015 et 2021 sur la métropole orléanaise. Cela représente à peine 2 % des nouveaux logements autorisés sur la période.

Nombre de logements sociaux PLUS / PLAI / ANRU agréés



Chiffres clés des agréments de logements sociaux 2015-2021



2 413 logements PLAI, PLUS, ANRU agréés
Dont 62 % de T2 et T3
Logements en collectif : 77 % des agréments
Source : observatoire du PLH d'Orléans Métropole

Les agréments de logements sociaux sur la période 2015-2021

	Objectifs de logements sociaux agréés	Nombre de logements agréés PLAI, PLUS, ANRU	Taux d'atteinte des objectifs
Boigny-sur-Bionne	7	24	343%
Mardié	28	66	236%
Marigny-les-Usages	7	14	200%
Saint-Cyr-en-Val	28	51	182%
Saran	168	289	172%
Bou	7	12	171%
Ingré	196	329	168%
Saint-Hilaire-Saint-Mesmin	21	33	157%
La Chapelle-Saint-Mesmin	126	168	133%
Fleury-les-Aubrais	63	80	127%
Chanteau	21	25	119%
Saint-Jean-de-Braye	133	158	119%
Chécy	224	248	111%
Semoy	28	27	96%
Saint-Jean-le-Blanc	210	188	90%
Saint-Jean-de-la-Ruelle	168	145	86%
Saint-Denis-en-Val	147	117	80%
Orléans	525	281	54%
Saint-Pryvé-Saint-Mesmin	77	40	52%
Ormes	98	38	39%
Olivet	441	80	18%
Combleux	7	0	0%
Orléans Métropole	**2 702**	**2 413**	**89%**

Source : observatoire du PLH d'Orléans Métropole

Chiffres clés

30 133 logements sociaux SRU en location en 2021

2 413 logements PLUS / PLAI / ANRU agréés entre 2015 et 2021 (objectif : 2 702)

2 % d'acquis-amélioré parmi les logements sociaux mis en location entre 2015 et 2020

278 PSLA agréés entre 2015 et 2021

Définition : PSLA

Le prêt social location-accession (PSLA) est un dispositif d'accession à la propriété qui s'adresse à des ménages sous plafonds de ressources pour l'achat d'un logement dans une opération agréée par l'État.

Définition : délégation des aides à la pierre

Un agrément est une autorisation préalable nécessaire pour construire un logement social délivré depuis 2005 par Orléans Métropole en tant que délégataire des aides à la pierre
Délai entre agrément et mise en location : 5 ans en moyenne

Bilan PLH3

Taux d'atteinte de l'objectif d'agrément de logements sociaux : 89 %

Ce taux d'atteinte de 89 % des objectifs de production de logements sociaux cache toutefois des situations diverses selon les communes.

Cf graphique et tableau ci-contre

2 136 logements SRU manquant en 2021 sur les 8 communes soumises à la loi SRU

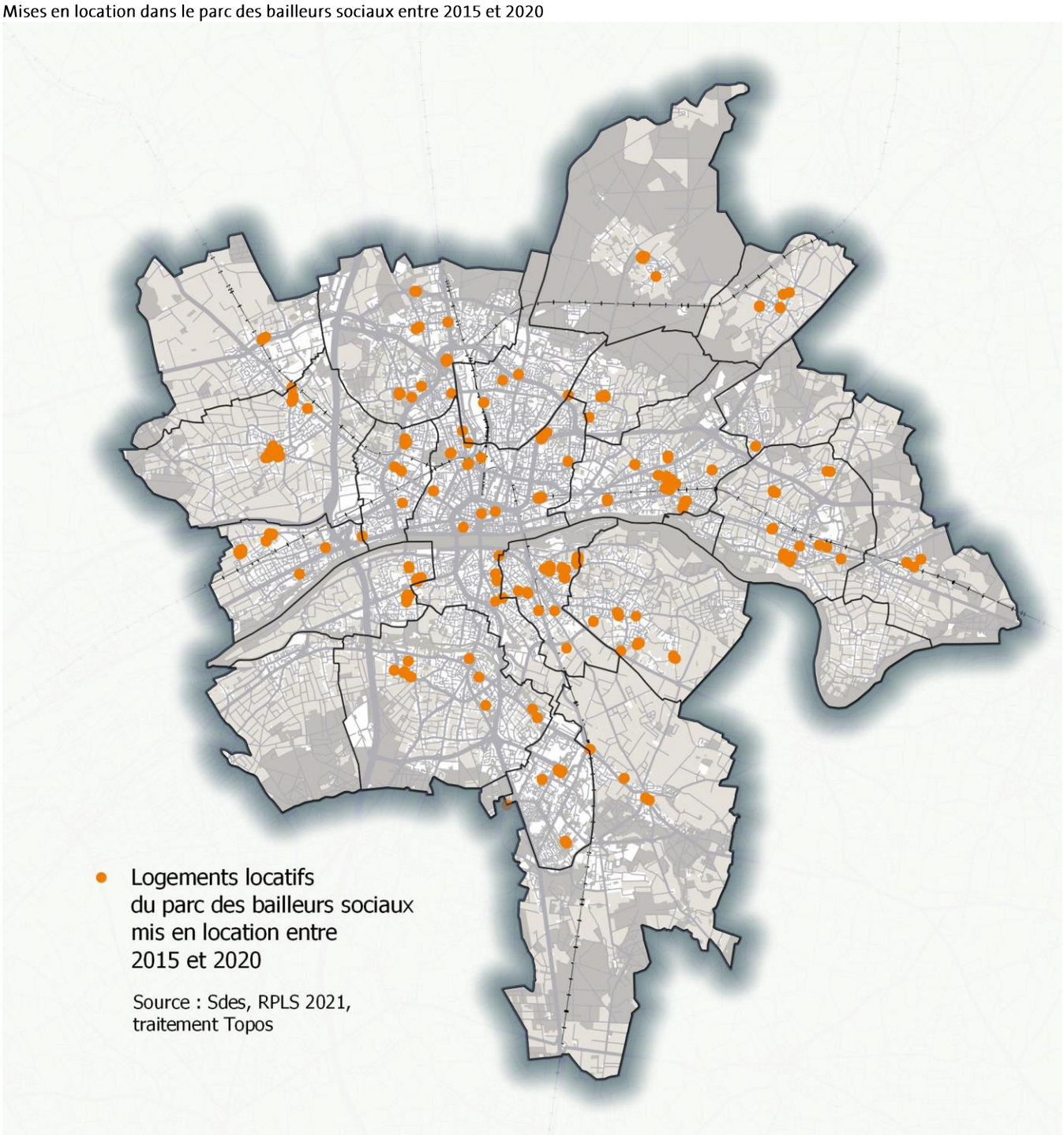
924 562 € (net) de pénalités versées par les communes en 2022 au titre de l'année 2021

Date de mise en ligne sur le site internet de la commune de Saint-Cyr-en-Val (https://www.mairie-saintcyrenval.fr) : 08/09/2022

Envoyé en préfecture le 08/09/2022
Reçu en préfecture le 08/09/2022
Affiché le
ID : 045-214502726-20220907-2022_88-AR

1 863 logements sociaux PLAI / PLUS / PLS ont été mis en location entre 2015 et 2020. 63 % d'entre eux ont été construits par un bailleur et 35 % acquis en VEFA. Seuls 2 % ont été créés à partir d'une acquisition-amélioration. *Source : Sdes, RPLS, 01/01/2021*

Mises en location dans le parc des bailleurs sociaux entre 2015 et 2020



Date de mise en ligne sur le site internet de la commune de Saint-Cyr-en-Val (https://www.mairie-saintcyrenval.fr) : 08/09/2022

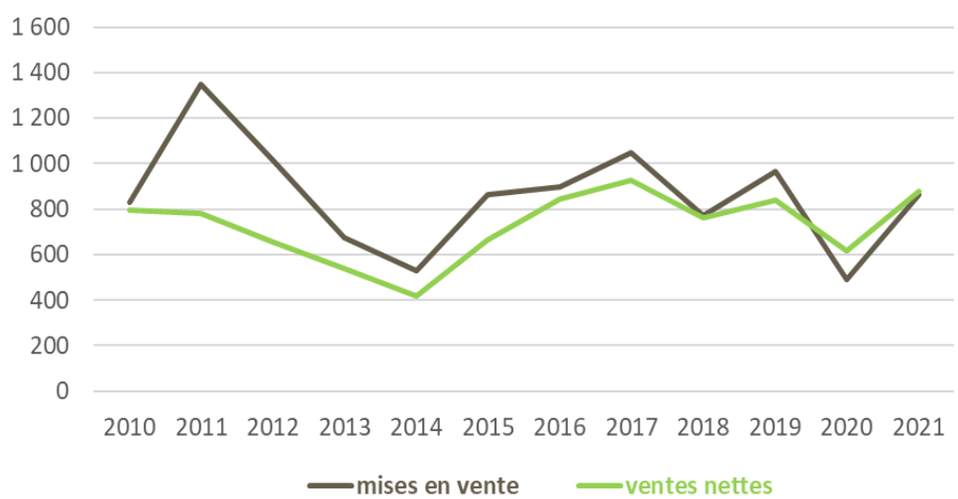
Envoyé en préfecture le 08/09/2022
Reçu en préfecture le 08/09/2022
Affiché le
ID : 045-214502726-20220907-2022_88-AR

UNE PROMOTION IMMOBILIÈRE TOURNÉE VERS LES INVESTISSEURS

Les mises en ventes et ventes de logements neufs sur le territoire d'Orléans Métropole ont fortement chuté en 2020 avec 474 mises en vente (-51 % par rapport à 2019) et 603 ventes nettes (-28 %). L'année 2021 est marquée par une reprise de la promotion immobilière avec 865 mises en vente et 878 ventes. Le rapprochement des mises en vente et des ventes génère une tension dans le secteur de la promotion, avec une offre commerciale en recul en 2021.

Deux principales raisons peuvent être avancées pour expliquer le recul observé en 2020 : la crise sanitaire et les élections municipales. En effet, le confinement a limité fortement la possibilité de visiter les biens et a freiné les processus d'acquisition. En outre, la crise sanitaire a développé de l'incertitude sur l'avenir, ce qui a probablement freiné l'envie de se projeter dans de l'acquisition. Enfin, le report des élections a ralenti la prise de décision et donc le développement de projets immobiliers. Ce contexte n'a pas touché les métropoles de la région Centre-Val-de-Loire de la même façon ; les mises en vente de Tours Métropole ont augmenté en 2020 en raison d'un fort rattrapage au second semestre 2020 (+9 %). Le niveau des ventes a légèrement reculé de 7,5% par rapport à 2019. La communauté d'agglomération de Chartres a comme Orléans accusé un recul de ses mises en vente (-25 %) et de ses ventes (-28 %) par rapport à 2019.
Au-delà de ce contexte très spécifique de l'année 2020, le graphique montre une instabilité croissante depuis 2018 avec une forte décroissance en 2018 et 2020.

Évolution des mises en vente et des ventes de logements neufs issus de la promotion immobilière



Source : Ocelor, Adéquation

L'évolution constatée à partir de 2014 correspond à la mise en place du dispositif Pinel. Le dispositif fiscal a soutenu la production et influence la typologie des logements produits : les deux typologies T2 et T3 sont largement majoritaires (87 % des ventes en 2021). La part des T1 a encore diminué, passée de 6 % en 2010 à 2 % ces trois dernières années.
69 % des ventes sont faites auprès d'investisseurs en 2021. Les investissements locatifs se concentrent sur les typologies T2 et T3. En effet, 92 % des ventes investisseurs sont sur ces deux typologies.

Chiffres clés 2021

865 mises en vente
878 ventes nettes
87 % des ventes sont des T2 ou T3
69 % des ventes sont faites auprès d'investisseurs (dont 564 T2 et T3, qui représentent 92 % des ventes à investisseur)

Contexte

Orléans Métropole entretient un partenariat avec Ocelor pour observer le marché de la construction neuve.

Pour en savoir plus

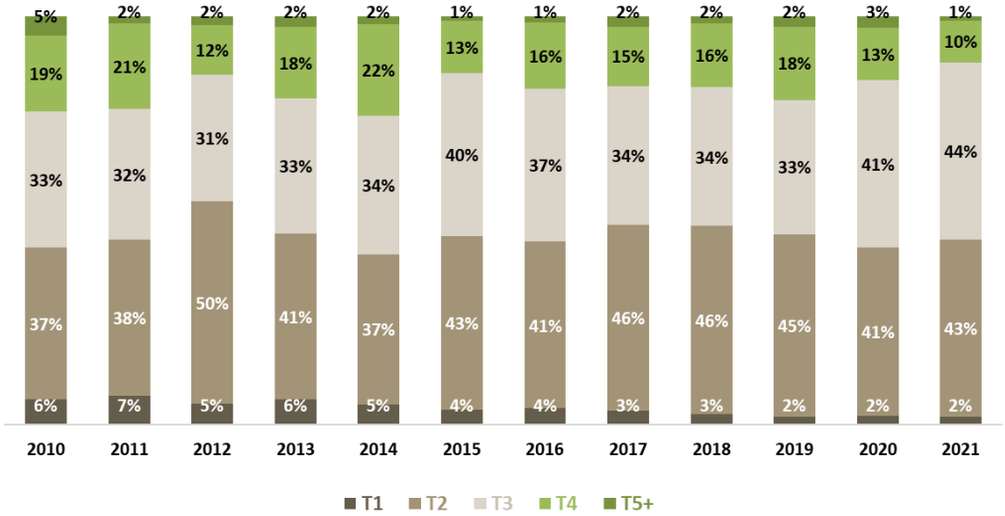
Le dispositif Pinel propose une offre de logements dont les plafonds de loyer sont les mêmes que les logements intermédiaires et proches des plafonds des logements PLS. Le propriétaire s'engage sur une durée de location entre 6 et 12 ans pendant laquelle il bénéficiera d'un avantage fiscal. Ce dispositif est réservé aux logements construits selon un zonage défini en fonction de la tension du marché immobilier local.
www.economie.gouv.fr

Rapport : évaluation du dispositif d'aide fiscale à l'investissement locatif Pinel
https://www.igf.finances.gouv.fr

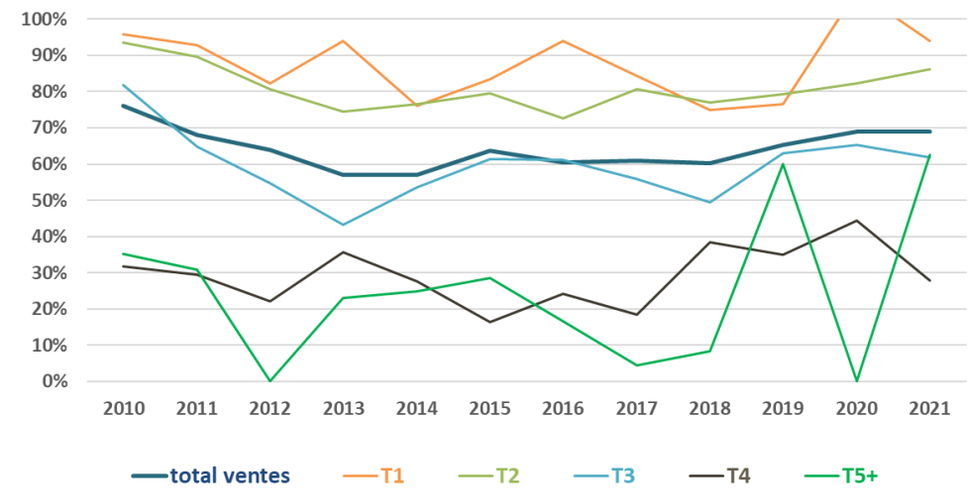
Date de mise en ligne sur le site internet de la commune de Saint-Cyr-en-Val (https://www.mairie-saintcyrenval.fr) : 08/09/2022

Envoyé en préfecture le 08/09/2022
Reçu en préfecture le 08/09/2022
Affiché le
ID : 045-214502726-20220907-2022_88-AR

Typologies des logements vendus en promotion



La part des ventes des investisseurs par typologie de logement



Source : Ocelor, Adéquation

Chiffres Clés

69% des ventes de logements neufs pour des investisseurs PINEL

Tendance stable

92% des ventes à investisseurs pour des logements T2 et T3

Pour aller plus loin

OCELOR est l'association comme support juridique de l'observatoire du logement neuf sur les 3 agglomérations de Chartres, Orléans et Tours créé par la fédération des promoteurs constructeurs. Orléans métropole contribue à son financement.

Date de mise en ligne sur le site internet de la commune de Saint-Cyr-en-Val (https://www.mairie-saintcyrenval.fr) : 08/09/2022

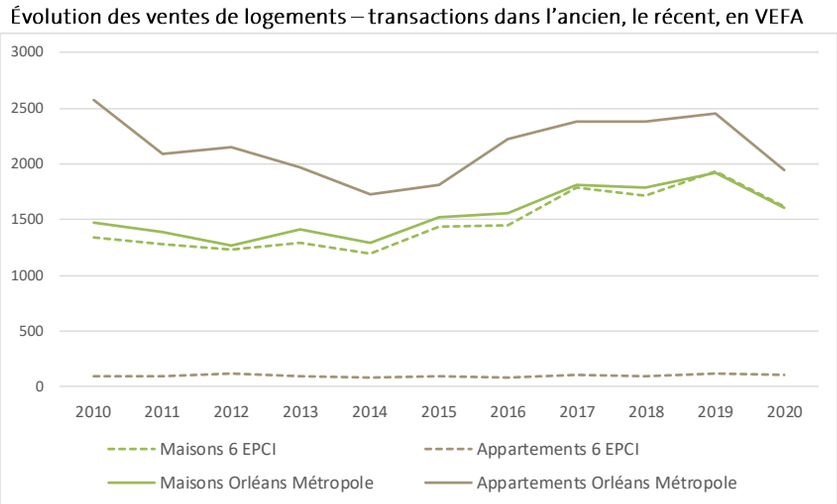
Envoyé en préfecture le 08/09/2022
Reçu en préfecture le 08/09/2022
Affiché le
ID : 045-214502726-20220907-2022_88-AR

3.2. Les valeurs immobilières

LES PRIX DE L'IMMOBILIER EN HAUSSE DEPUIS 2016

Orléans Métropole compte 3 558 ventes de maison ou d'appartement en 2020. Ce volume représente 67 % des ventes à l'échelle des territoires de l'Orléanais. L'année 2020, marquée par la crise sanitaire, voit le nombre de ventes baisser par rapport à 2019 de -19 % à Orléans Métropole et de -15 % sur les six autres EPCI des territoires de l'Orléanais. Les niveaux de vente restent toutefois supérieurs à ceux observés au début de la décennie.

Évolution des ventes de logements – transactions dans l'ancien, le récent, en VEFA

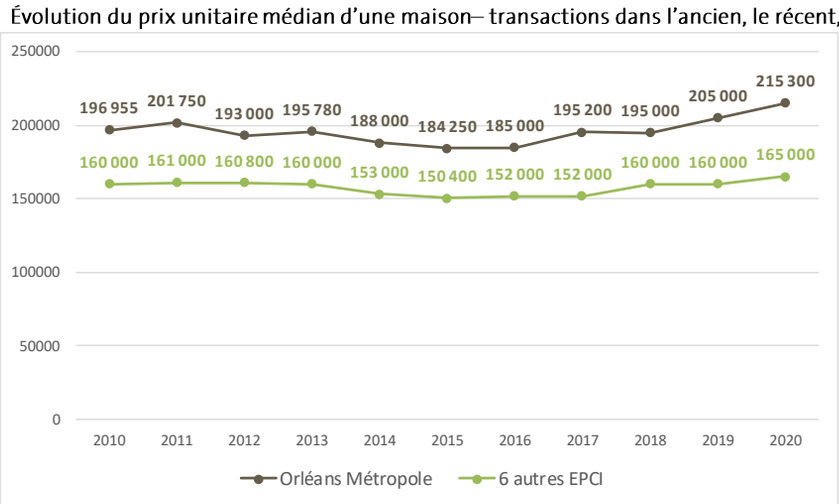


Orléans Métropole en 2020 :

Maisons : **45 %** des ventes

Appartements : **55 %** des ventes

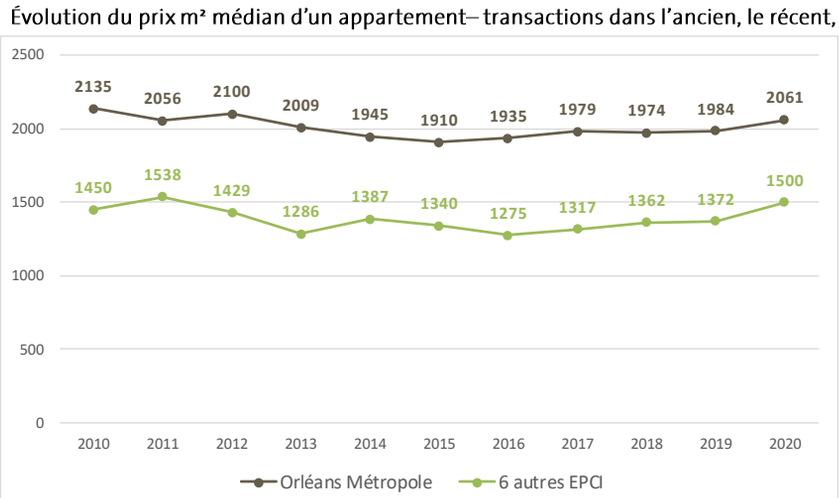
Évolution du prix unitaire médian d'une maison– transactions dans l'ancien, le récent, en VEFA



Maisons anciennes : **86 %** des ventes prix médian 218 900€ (+7 % vs 2019)

Maisons récentes ou VEFA : **2 %** des ventes prix médian 262 200€ (+26 % vs 2019)

Évolution du prix m² médian d'un appartement– transactions dans l'ancien, le récent, en VEFA



Appart. T1 : **16 %** des ventes prix médian 2 339€/m² (+7 % vs 2019)

Appart. T2/T3 : **62 %** des ventes prix médian 2 283€/m2 et 1 985€/m² (+8 % et +2 % vs 2019)

Chiffres clés

1 610 ventes de maison en 2020, prix médian : 215 300 €, +5 % entre 2019 et 2020

1 948 ventes d'appartements en 2020, prix médian : 3 061 €/m², soit un prix unitaire médian de 106 575€. Évolution de +4 % du prix médian au m² entre 2019 et 2020

La tendance est à la hausse des prix depuis 2016.

Prix unitaire d'un logement en promotion immobilière en 2020 (sans parking) :
T1 : 125 179 €
T2 : 144 374 €
T3 : 205 506 €
T4 : 243 309 €
T5+ : 316 417 €

Date de mise en ligne sur le site internet de la commune de Saint-Cyr-en-Val (https://www.mairie-saintcyrenval.fr) : 08/09/2022

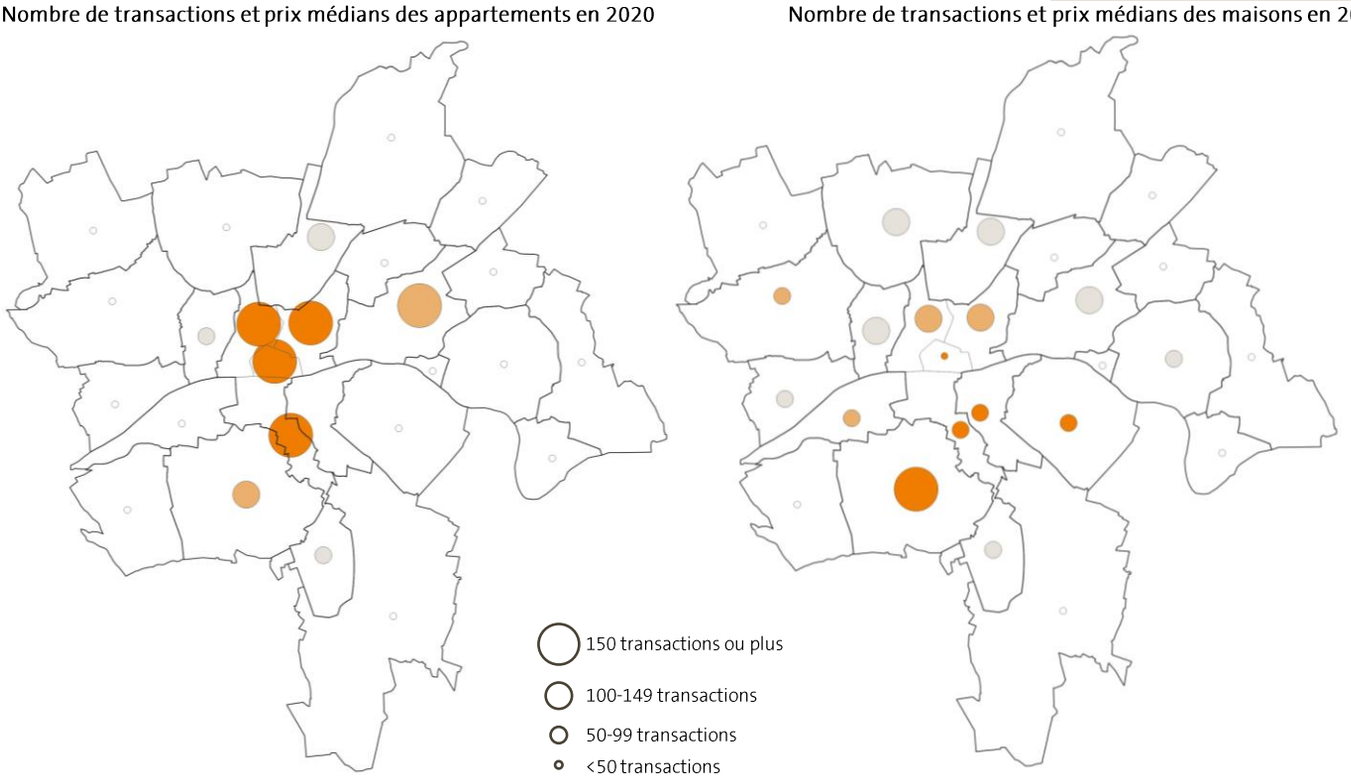
Envoyé en préfecture le 08/09/2022
Reçu en préfecture le 08/09/2022
Affiché le
ID : 045-214502726-20220907-2022_88-AR

Les prix de vente médian ont augmenté entre 2019 et 2020 : +5 % pour le prix unitaire d'une maison et +4 % pour le prix au m² d'un appartement. La tendance est à la hausse des prix depuis 2016. Pour les maisons, les prix médians ont augmenté deux années de suite de 5 %. Pour les appartements, l'augmentation des prix médian au m² est plus contenue depuis 2016. L'année 2020 est marquée par une progression plus forte.

Source : DV3F

Nombre de transactions et prix médians des appartements en 2020

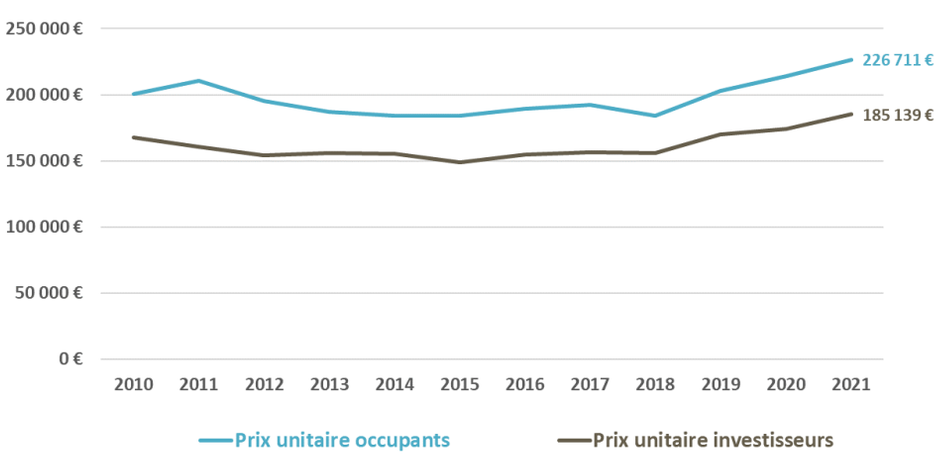
Nombre de transactions et prix médians des maisons en 2020



Source : DV3F V6, traitement Topos

Dans le segment immobilier du neuf en promotion, les prix également sont à la hausse, que ce soit pour les produits investisseurs ou les propriétaires occupants.

Évolution des prix unitaires des logements vendus en promotion immobilière (hors stationnement)



Source : Ocelor – Adéquation

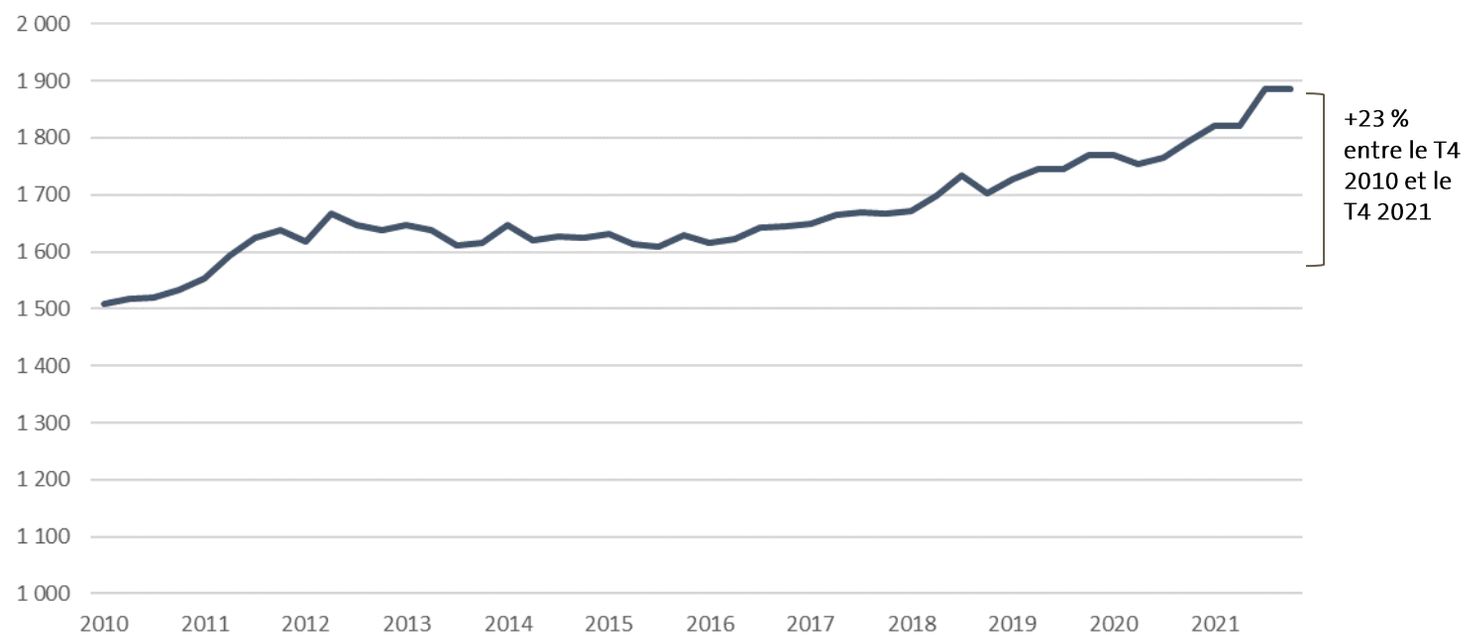
Date de mise en ligne sur le site internet de la commune de Saint-Cyr-en-Val (https://www.mairie-saintcyrenval.fr) : 08/09/2022

Envoyé en préfecture le 08/09/2022
Reçu en préfecture le 08/09/2022
Affiché le
ID : 045-214502726-20220907-2022_88-AR

UNE ENVOLÉE DES COÛTS DE CONSTRUCTION

L'Insee suit l'indice de coût de la construction des bâtiments neufs à usage principal d'habitation. Plusieurs augmentations importantes s'installent depuis 2018, avec une forte progression observée en 2021. Ces évolutions sont liées aux nouvelles règlementations, renforcées dernièrement par une augmentation des prix des matériaux. Aussi, la maîtrise des coûts constitue un enjeu dans le secteur du bâtiment. Celle-ci passe par : les coûts en main d'œuvre, les coûts des matériaux et leur disponibilité, les coûts d'acquisition et de portage du foncier à l'heure où les besoins en construction et en rénovation sont importants, auxquels s'ajoute le coût d'acquisition du foncier.

Évolution de l'indice de coût de la construction



Source : Insee, ICC

LES ENJEUX DU PLH4 – CONSTRUCTION ET MARCHÉ IMMOBILIER

Enjeux de construction :
- la nécessité de produire de petits logements (T1) est confirmée à la fois par le recul de la production de cette typologie et par les analyses de la population et de l'état des lieux du parc social.
- une échelle de prix des logements suffisamment diversifiée doit être garantie pour répondre à tous les types de demande, et plus particulièrement restaurer l'accession à la propriété sur la métropole en proposant une offre abordable. Ce besoin répond notamment à l'un des objectifs du SCoT de maintenir des familles dans la métropole.
- enjeux qualitatifs : répondre aux préoccupations des habitants (performance, cadre, qualité, espaces extérieurs), développer des formes intermédiaires qui constituent une alternative à la maison individuelle.
- dans le parc social : soutenir la production de logements sociaux à la hauteur des objectifs tant en volume qu'en diversité de typologie de financements.

Les médias ont largement relayé les aspirations des ménages à changer de cadre de vie à la suite de la crise sanitaire. Pour autant, l'année 2020 a été en partie neutralisée par le confinement et ne peut refléter à elle seule les effets de la crise sanitaire. L'observation des prix de l'immobilier sur l'année 2021 permettra d'objectiver ces effets tant sur les volumes de vente que sur les prix.

Date de mise en ligne sur le site internet de la commune de Saint-Cyr-en-Val (https://www.mairie-saintcyrenval.fr) : 08/09/2022

Envoyé en préfecture le 08/09/2022
Reçu en préfecture le 08/09/2022
Affiché le
ID : 045-214502726-20220907-2022_88-AR

3.3. La vacance dans le parc privé

DANS LE PARC PRIVÉ : UNE VACANCE MAJORITAIREMENT FRICTIONNELLE

Dans le parc privé : 11 362 logements vacants, dont 2 441 logements vacants depuis plus de deux ans.

Les logements vacants détenus par des personnes physiques, SCI, investisseurs, promoteurs ou propriétés en lot représentent 11 045 logements vacants, soit un taux de vacance de 9,4 % en 2020. 317 logements vacants sont détenus par d'autres propriétaires, comme des SEM, établissements de santé, de culte, etc.

La vacance des logements ne revêt pas les mêmes enjeux selon si elle est longue (vacance structurelle) ou courte (vacance frictionnelle) :

- Vacance frictionnelle (vacance <2 ans) : 7,4%
- Vacance structurelle (vacance >2 ans) : 2 %

La vacance des logements n'est pas homogène : la vacance longue est à distinguer de la vacance courte dite frictionnelle, souvent liée au délai de règlement de succession, réalisation des travaux, un changement de locataire, etc. La vacance courte ne constitue pas un enjeu majeur pour le territoire ; elle est nécessaire pour permettre la rotation des habitants. Il convient donc de se concentrer sur la vacance longue (+2 ans), dite structurelle dont les causes sont multiples : logements obsolètes inadaptés à la demande, propriétaires en maison de retraite ou désintéressés de la location.

DANS LE PARC SOCIAL : UNE VACANCE RÉSIDUELLE

La vacance dans le parc social d'Orléans Métropole n'a cessé de diminuer. Elle est passée de 4,2 % en 2015 à 3,0 % à en 2020, totalisant en 2020 801 logements vacants. La vacance supérieure à 3 mois est de 1,3 % en 2020, soit 377 logements. Au sein des territoires de l'Orléanais, ce taux varie de 0,2 % à 2,1 % selon les EPCI. En France métropolitaine hors Ile-de-France, ce taux s'établit à 1,5 %.

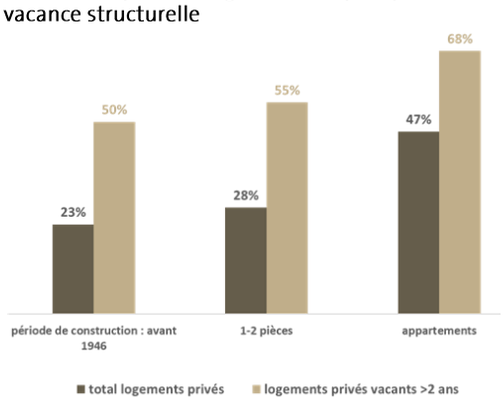
La vacance longue (depuis plus de 2 ans) représente 50 logements sociaux sur la métropole. La vacance longue du parc social concerne des logements en cours de démolition ou de réhabilitation.

Source : Sdes, RPLS 2020

LA VACANCE STRUCTURELLE DANS LE PARC PRIVÉ

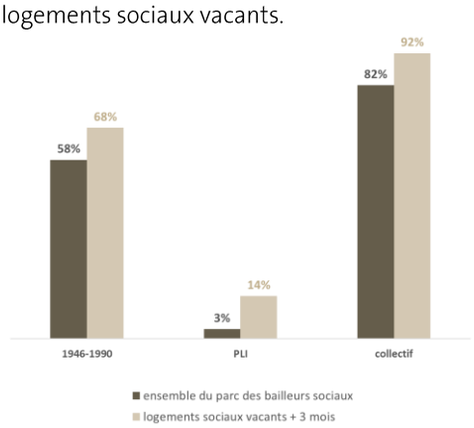
En 2020, parmi les 2 441 logements vacants depuis plus de 2 ans, 2 301 logements sont la propriété de personnes physiques, SCI, investisseurs, promoteurs et propriétés divisées en lot. 78 % d'entre eux sont la propriété de personnes physiques et 13 % de SCI.
Les logements anciens (avant 1946), les T1/T2 et les appartements sont sur-représentés dans le parc de logements vacants par rapport à leur poids dans le total du parc privé.

Caractéristiques des logements du parc privé en vacance structurelle



Source : LOVAC (Croisement du fichier 1767BISCOM et des Fichiers Fonciers), Fichiers Fonciers 2020, propriétaires : personnes physiques, SCI, investisseurs, promoteurs, propriétés en lot, traitement Topos

77 % des logements vacants depuis plus de trois mois sont situés à Orléans. Cela représente 292 logements sociaux vacants.



Chiffres clés

11 362 logements vacants, dont 2 441 depuis plus de deux ans

Taux de vacance totale dans le parc privé : 9,4 %
Taux de vacance structurelle : 2 %

3 % de vacance dans le parc social en 2020, soit 801 logements sociaux vacants

Point méthodo

Les logements sociaux vacants ne sont pas nécessairement des logements non attribués. Il peut s'agir de vacance organisée : travaux, démolition.

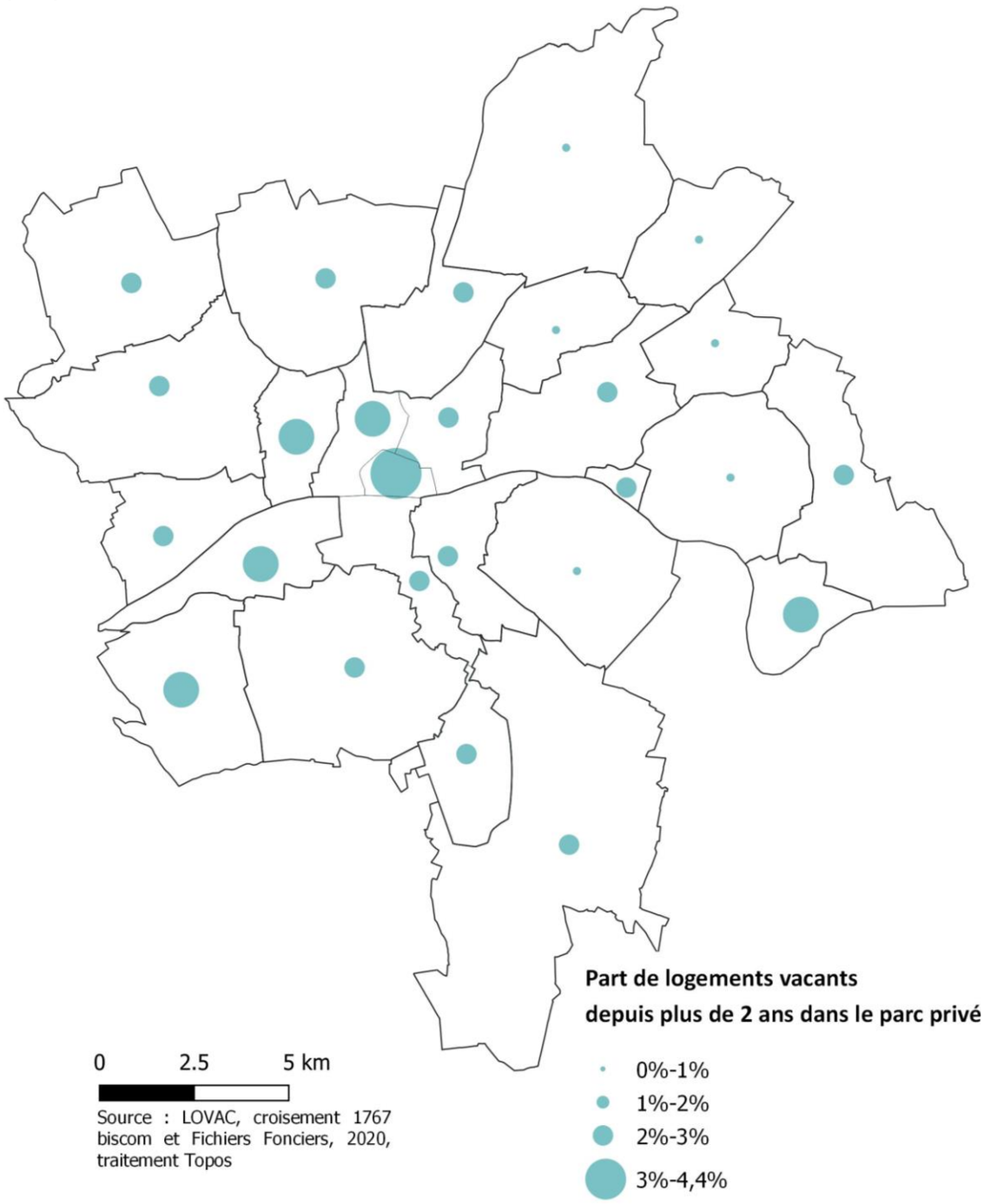
Pour aller plus loin

Source : *Guide « Vacance des logements », décembre 2018, https://www.anah.fr/*

Date de mise en ligne sur le site internet de la commune de Saint-Cyr-en-Val (https://www.mairie-saintcyrenval.fr) : 08/09/2022

Envoyé en préfecture le 08/09/2022
Reçu en préfecture le 08/09/2022
Affiché le
ID : 045-214502726-20220907-2022_88-AR

La vacance du parc privé en 2020



LES ENJEUX DU PLH4 – LA VACANCE

Le traitement de la vacance longue est un levier de remise sur le marché de logements. Si une partie des 2 300 logements touchés par une vacance structurelle étaient remis sur le marché locatif ou de l'accession, ce serait autant de logements dont on économiserait la construction. La remise sur le marché de logements vacants sous-tend la probable remise en état en matière de normes, surfaces et adaptation du bien. En termes d'action publique, elle mobilise des outils juridiques et nécessite la prise de contact avec le propriétaire.
La vacance dans le parc social ne présente pas d'enjeux majeurs car elle concerne très peu de logements.

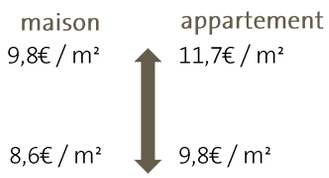
Date de mise en ligne sur le site internet de la commune de Saint-Cyr-en-Val (https://www.mairie-saintcyrenval.fr) : 08/09/2022

Envoyé en préfecture le 08/09/2022
Reçu en préfecture le 08/09/2022
Affiché le
ID : 045-214502726-20220907-2022_88-AR

3.4. Les niveaux de loyer

LOYERS DU PARC PRIVÉ

Les logements du parc locatif privé mis en location en 2018 ont un loyer compris entre 9,8€ / m² et 11,7€ / m² selon les communes.



Le seuil haut des loyers du parc privé de la métropole est proche de celui observé dans les autres EPCI des territoires de l'Orléanais. En revanche, le seuil bas est supérieur dans la métropole aux niveaux des autres EPCI.

Niveaux de loyers moyen par commune dans les 6 EPCI des territoires de l'Orléanais
8,1 €/m² – 11,8 €/m² pour les appartements dans les autres communes des territoires de l'Orléanais (hors Orléans Métropole)
5,7 €/m²– 9,1 €/m² pour les maisons dans les autres communes des territoires de l'Orléanais (hors Orléans Métropole)

Source : estimations UMR 1041 CESAER (AgroSup Dijon-INRAE) à partir des données SeLoger, leboncoin, pap.fr, 2018

LOYERS DU PARC SOCIAL

Au sein du parc des bailleurs sociaux de la métropole orléanaise, les loyers des PLAI / PLUS / PLS sont en moyenne de 6,0€/m² en 2020. Selon les communes, ils s'établissent entre 5,5 €/m² et 7,1 €/m². Les loyers du parc social sont bien en-deçà des loyers minimum observés pour un logement dans le parc privé.

Les niveaux de loyer varient selon la typologie de logements, la période de construction et les financements des logements. Plus le logement est petit et récent et plus le loyer au m² est élevé.

Loyers moyens par typologie :

T1 : 8€/m²
T5 : 5,6€/m²

Loyers des logements récents (à partir de 2013) :

Les logements construits plus récemment (à partir de 2013) :
PLAI : 6,0€/m²
PLUS : 6,6€/m²
PLS : 8,3/m²

Le niveau de loyers des LLI construits récemment est supérieur à ceux observés dans le parc social classique ; il s'établit à 8,6€/m². Ces logements ne sont pas soumis à commission d'attribution.

Source : Sdes, RPLS au 01/01/2020

Méthodologie de mesure des loyers dans le parc privé

Données par commune dont le nombre d'observations est supérieur ou égal à 30.
Loyer au m² pour un appartement d'une surface de 49 m² et surface moyenne par pièce de 22,1 m² ou pour une maison d'une surface de 92 m² et surface moyenne par pièce de 22,5 m².

Pour en savoir plus

Plafonds de loyer selon les financements en zone B1 ou II en 2021 :

Pinel / LLI	8,5 - 10 € / m²
PLS	9,05€/m²
PLUS	5,78€/m²
PLAI	5,13€/m²

Logement conventionné Anah loyer intermédiaire : 10,51€/m²
Logement conventionné Anah loyer social : 8,13€/m²
Logement conventionné Anah loyer très social : 6,33€/m²
www.financement-logement-social.logement.gouv.fr
www.anah.fr

LES ENJEUX DU PLH4 – LOYERS

Les niveaux de loyer de la métropole ne présentent pas de problématique particulière. Il est pour autant nécessaire de suivre leur évolution. Toutefois, cette dernière devra être observée au regard des contraintes actuelles, des coûts de la construction et des travaux de rénovation thermique.

Dans le parc social, l'enjeu majeur est de respecter des niveaux de loyers imposés en lien avec les niveaux de ressources des demandeurs tout en subissant des hausses identiques au marché privé. En effet, le renouvellement du parc social pose la question des niveaux de loyers plus importants, avec des résiduels non solvabilisés par les aides au logement. L'un des enjeux du PLH4 est la production de logements sociaux à bas loyers.

Date de mise en ligne sur le site internet de la commune de Saint-Cyr-en-Val (https://www.mairie-saintcyrenval.fr) : 08/09/2022

Envoyé en préfecture le 08/09/2022
Reçu en préfecture le 08/09/2022
Affiché le
ID : 045-214502726-20220907-2022_88-AR

3.5. Le potentiel foncier

L'identification du potentiel foncier répond aux enjeux de maîtrise du foncier et de limitation de l'étalement urbain.

Traiter la question du potentiel foncier s'inscrit dans une démarche plus large :

- objectiver la consommation foncière et la consommation d'espaces au travers de l'observation
- repérer les potentiels fonciers via l'analyse de la tâche urbaine : cœurs d'ilots, dents creuses, friches, ensembles urbains très peu denses ou délaissés.
- prioriser les actions de mobilisation du foncier (densification, friches) et de remise sur le marché des logements vacants
- développer des outils de remise sur le marché des logements vacants et dégradés.

OBSERVATION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE OU D'ESPACES :

QUELLES DIFFÉRENCES ?

La première étape, à savoir l'observation de la consommation foncière et d'espaces, est assurée par deux observatoires : observatoire national de l'artificialisation et l'observatoire de l'occupation du sol de Topos.
Le premier outil est un observatoire national, construit par le Céréma à partir des Fichiers Fonciers. Il vise à quantifier les nouvelles surfaces artificialisées chaque année. La méthode s'appuie dans un premier temps sur l'identification des parcelles artificialisées puis sur la définition de leur usages (habitat, activité, mixte). Il s'agit donc d'une approche à la parcelle, renseignée uniquement sur les espaces cadastrés.
Le second outil est basé sur la méthode de photo-interprétation à partir d'une image aérienne. Elle vise à mesurer la consommation d'espaces selon une nomenclature détaillée de 38 postes à partir des millésimes 2006 et 2016 à des échelles très fines (1/500e au 1/2000e). Un millésime 2020 est prévu. Cet outil permet également de dessiner la tâche urbaine et ainsi mener à une première identification d'un potentiel urbanisable.

Ces deux méthodes livrent des conclusions différentes : l'une vise à suivre les usages parcellaires, l'autre vise à suivre les usages du sol, indépendamment du découpage parcellaire.

LE POTENTIEL FONCIER

Le SCoT définit la densification des opérations d'aménagement en fonction de l'armature de la Métropole des Proximités.
Le PLUm d'Orléans Métropole propose un potentiel de densification (cf carte ci-après).

La capacité de densification identifiée dans le PLUm se situe principalement au sein des formes urbaines d'habitat diffus et spontané. Ici, « le potentiel de densification est important mais à organiser. »

Pour l'année 2016, l'observatoire de l'occupation du sol dénombre 173 hectares de potentiel d'urbanisation au sein de la Métropole. Ces espaces sont caractérisés par des friches urbaines et des terrains vacants situés au sein du tissu urbain existant (cf carte ci-après).

LA STRATÉGIE FONCIÈRE

Le diagnostic du PLH ne vise pas à définir une stratégie foncière. Si ce point est abordé ici, c'est pour mieux aider à comprendre le jalonnement nécessaire pour aboutir à la définition d'une stratégie foncière. À la date de rédaction du diagnostic, des groupes de travail sont organisés afin d'aboutir à une stratégie foncière métropolitaine. Le travail sur la tâche urbaine développée par Topos sera un outil de délimitation de l'enveloppe dans laquelle seront identifiées les potentialités foncières.

Chiffres clés

319 hectares consommés pour l'habitat entre 2006 et 2016, soit 32 hectares par an
dont 216 hectares consommés pour de l'habitat moyennement dense
63 hectares pour de l'habitat individuel peu dense

Pour aller plus loin sur les méthodes d'observation de la consommation foncière ou d'espaces :

Observatoire de l'artificialisation :
« Mesure de l'artificialisation à l'aide des Fichiers fonciers – Méthodologie »
Observatoire de l'artificialisation

Topos - Nota Bene « Mesure l'action humaine sur son espace de vie »
www.topos-urba.org

Le millésime 2020 de l'occupation du sol de Topos est en cours de construction.

Le zéro artificialisation nette – les leviers d'action
www.strategie.gouv.fr

Date de mise en ligne sur le site internet de la commune de Saint-Cyr-en-Val (https://www.mairie-saintcyrenval.fr) : 08/09/2022

Envoyé en préfecture le 08/09/2022
Reçu en préfecture le 08/09/2022
Affiché le
ID : 045-214502726-20220907-2022_88-AR

EN CHIFFRES

L'observatoire de l'artificialisation donne un rythme de consommation foncière pour l'habitat de 51,5 hectares par an entre 2009 et 2018. Selon les données de cet observatoire, l'objectif du zéro artificialisation nette (ZAN) nécessite une diminution de 70 % de l'artificialisation brute des sols et la renaturation de plus de 5 000 hectares. *Source : porter à connaissance du PLH4, DDT 45*

L'observatoire de l'occupation du sol livre des données qui apportent un autre angle d'analyse. Entre 2006 et 2016, 319 hectares ont été consommés par l'habitat, soit 32 hectares par an (cf carte ci-après). Sur ces 319 hectares, 216 hectares ont été consommés pour de l'habitat moyennement dense et 63 hectares pour de l'habitat individuel peu dense. Ces deux types d'habitat sont les plus consommateurs d'espace.

74 % de la surface brute consommée par l'habitat a été consommée au détriment des surfaces naturelles, agricoles ou forestières. Les périodes d'analyses sont certes différentes entre les deux outils, mais les ordres de grandeur montrent des différences notables dans la consommation par l'habitat. Cela s'explique par les différences de méthode : l'une est une consommation foncière, l'autre est une consommation d'espaces. À ce sujet, le Céréma préconise d'utiliser les outils d'observation locaux pour rendre compte le plus finement possible de la consommation d'espaces (cf rapport du Céréma « Mesure de l'artificialisation à l'aide des Fichiers fonciers – Méthodologie », page 7).

Consommation d'espaces par typologie d'habitat

	surface 2006	%	**surface 2016**	%	*évolution (ha)*	*rythme annuel*
total habitat	4 717	14,0	5 035	15,0	*+318*	*+32*
habitat individuel très dense	88	0,3	89	0,3	*+1*	*+0,1*
habitat individuel moyennement dense	2 977	8,9	3 193	9,5	*+216*	*+22*
habitat individuel peu dense	1 156	3,4	1 219	3,6	*+63*	*+6*
habitat isolé	142	0,4	143	0,4	*+1*	*+0,1*
habitat de centralité	119	0,4	121	0,4	*+2*	*+0,2*
ensemble collectif	235	0,7	270	0,8	*+35*	*+4*

Origine des espaces consommés pour l'habitat entre 2006 et 2016

Espaces de cultures spécialisées	33 ha
Espaces de culture plein champ	52 ha
Surface en herbe	70 ha
Boisement	18 ha
Milieu à végétation arbustive	62 ha
Equipements	3 ha
ZA industrielle ou commerciale	9 ha
Espace vert	12 ha
Zones en mutation	98 ha

Source : Observatoire de l'occupation du sol, Topos, 2006-2016

LES ENJEUX DU PLH4 – FONCIER

Le préalable à l'analyse de la consommation d'espaces est le partage des définitions et des objectifs du ZAN au niveau local. L'enjeu pour le territoire est de préserver ses terres naturelles, agricoles et forestières tout en continuant à rendre possible le développement d'une offre de logements. Les migrations résidentielles montrent un départ de la métropole vers les communautés de communes voisines. Ces populations peuvent choisir d'habiter le périurbain pour le cadre de vie qu'il propose ou le choisir par défaut, contraints par les niveaux de prix de l'immobilier de la métropole.
La métropole veut proposer un logement aux ménages qui ne peuvent pas rester sur le territoire. Cela passe par la maîtrise du prix du foncier, le développement d'une offre abordable de logements à l'achat. La lutte contre l'artificialisation des sols et l'accueil de ménages apparaissent comme deux injonctions contradictoires. L'enjeu pour Orléans Métropole est d'activer l'ensemble des leviers à sa disposition : observation foncière, stratégie foncière pour anticiper l'action foncière, lutte contre la vacance, travail sur les friches, densification, etc. L'enjeu est également de développer des outils pour accompagner les communes dans l'optimisation de leur occupation du sol pour limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, en respectant les règles d'urbanisme. Ces actions sont en cours de construction au sein de la Métropole.

Date de mise en ligne sur le site internet de la commune de Saint-Cyr-en-Val (https://www.mairie-saintcyrenval.fr) : 08/09/2022

Envoyé en préfecture le 08/09/2022
Reçu en préfecture le 08/09/2022
Affiché le
ID : 045-214502726-20220907-2022_88-AR

Carte extraite du PLUm d'Orléans Métropole – potentiels de densification

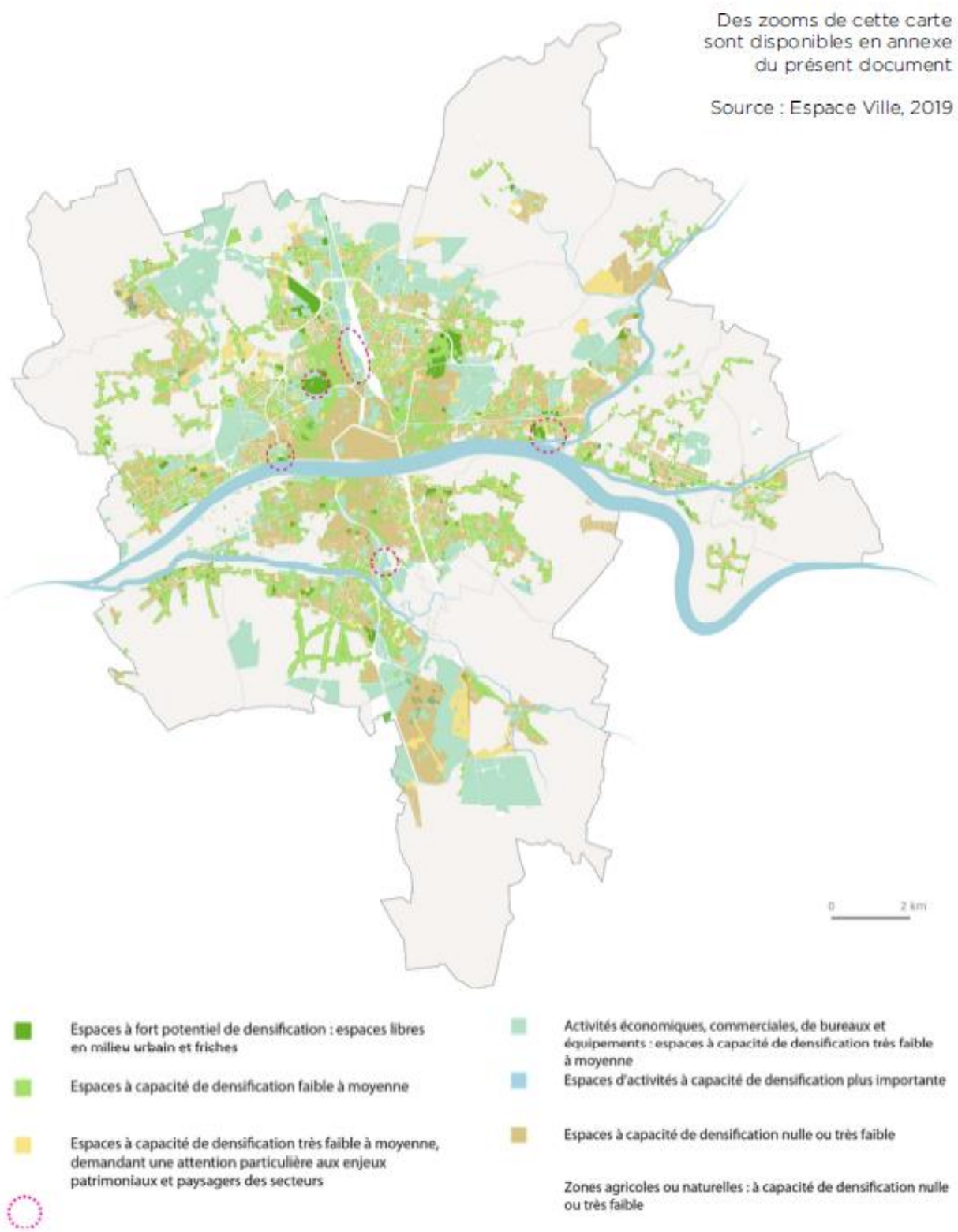
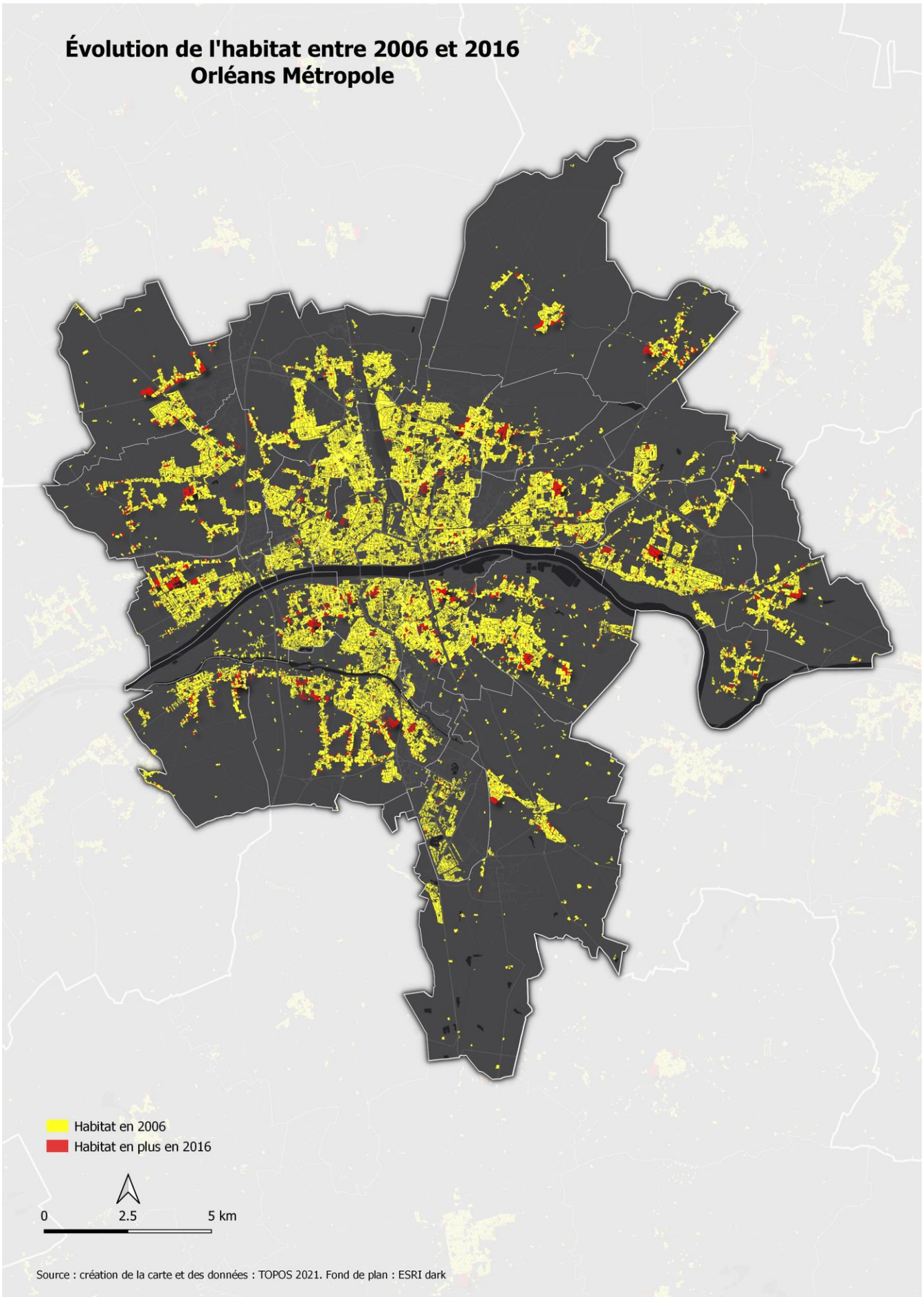


Fig.42 - Carte des possibilités de densification et de mutation des parcelles

Source : Espace Ville

Date de mise en ligne sur le site internet de la commune de Saint-Cyr-en-Val (https://www.mairie-saintcyrenval.fr) : 08/09/2022

Envoyé en préfecture le 08/09/2022
Reçu en préfecture le 08/09/2022
Affiché le
ID : 045-214502726-20220907-2022_88-AR



Date de mise en ligne sur le site internet de la commune de Saint-Cyr-en-Val (https://www.mairie-saintcyrenval.fr) : 08/09/2022