

Orléans Métropole

# Synthèse

## du diagnostic du PLH4

Avril 2023



## POPULATION

**286 257**  
habitants

**51%**  
de propriétaires occupants

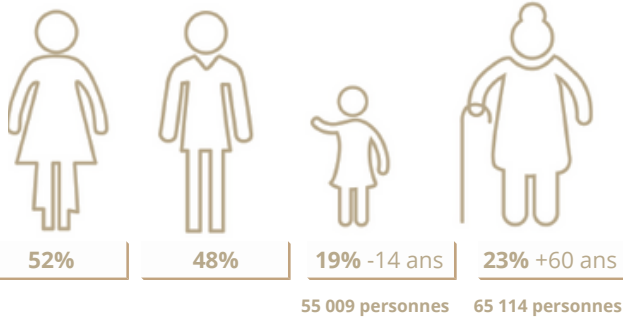
**129 318**  
ménages

**42%**  
des habitants du Loiret

**2,2**  
personnes par ménage

**+ 0,8% par an**  
Évolution de la population sur la période 2012-2017

Source : Insee, RP2007, 2012 et 2017 exploitation principale



### POPULATION 15-64 ANS PAR TYPES D'ACTIVITÉ

	2012	2017
<b>Ensemble</b>	<b>180 851</b>	<b>182 028</b>
<b>Actifs</b>	<b>73,3%</b>	<b>74,1%</b>
Actifs ayant un emploi	64,0%	64,0%
Chômeurs	9,3%	10,2%
<b>Inactifs</b>	<b>26,7%</b>	<b>25,9%</b>
Élèves, étudiants, stagiaires	11,8%	12,4%
Retraites	7,9%	6,0%
Autres inactifs	7,0%	7,4%

Source : Insee, RP2012 et RP 2017 exploitation principale

### LES ACTIFS

**22%**  
des actifs de la Métropole résident dans un des 6 EPCI voisins

**69%**  
des actifs en emploi vivent et travaillent dans la métropole

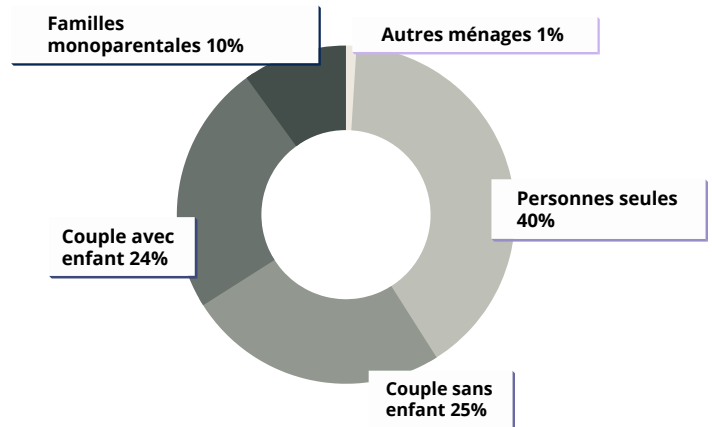
**14%**  
des salariés ont un contrat précaire (CDD, intérim...)

**15%**  
des actifs occupés sont à temps partiel

## ENJEUX

- Anticiper le vieillissement à la fois en créant des logements adaptés mais aussi en adaptant l'offre existante
- Créer une offre de logements pour faciliter la mobilité résidentielle et répondre à la demande des actifs du territoire

### COMPOSITION DES MÉNAGES



### PUBLICS SPÉCIFIQUES



**40%**  
de ménages composés d'une personne seule

**dont 25%**  
ont moins de 30 ans



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

**9%**  
des seniors (75 ans et plus) vivent en EHPAD



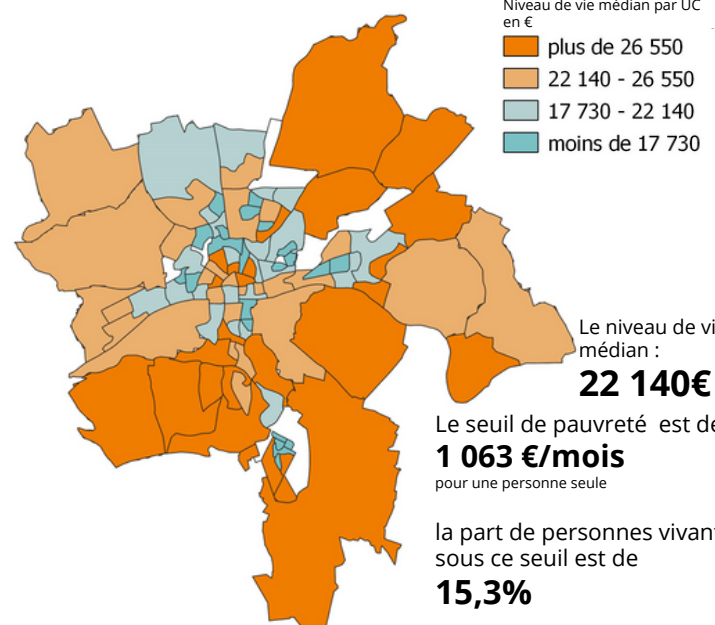
**50%**  
des étudiants de la Métropole sont locataires du parc privé



## ENJEUX

La pauvreté est plus marquée pour les locataires du parc social (**39,8%**) et les familles monoparentales (**30,3%**).  
Les moins de 30 ans en dessous du seuil de pauvreté sont **24,3%**.  
Parmi eux, **8,3%** dispose de moins de 708€ par mois.

### NIVEAUX DE VIE

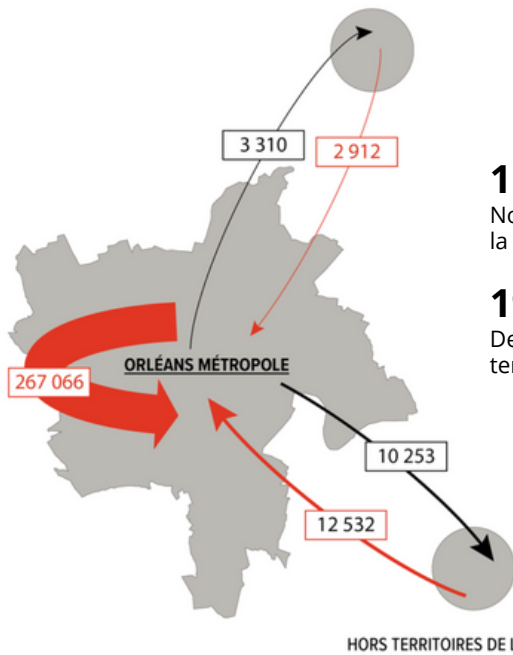


# PARC DE LOGEMENTS

## CHIFFRES CLÉS DU PARC DE LOGEMENTS

### MIGRATION RÉSIDENTIELLE

AUTRE EPCI DES TERRITOIRES DE L'ORLÉANAIS



**15 500**  
Nouveaux arrivants sur la Métropole dont

**19%**  
Depuis un des EPCI des territoires de l'Orléanais

HORS TERRITOIRES DE L'ORLÉANAIS

Source : Insee, fichier détail migcom 2017

**143 716**  
logements

**8,1%**  
logements vacants  
quelle que soit la durée de vacance

**129 318**  
résidences principales

Source : Insee. RP 2017, exploitation principale

**3,1%**

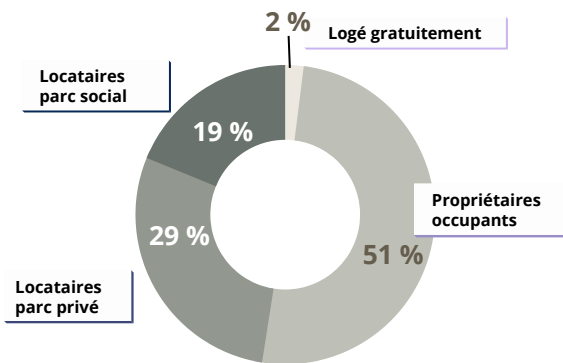
Du parc privé potentiellement indigne (3,8% dans le Loiret)

Source : FILOCOM 2013  
MEDDE d'après DGFIP,  
traitement PPPI Anah

### ENJEUX

- **Rénover massivement** le parc de logements qui concentre 35% des consommations d'énergie
  - **Construire dans la ville des proximités** pour garantir l'accès aux services et aménités nécessaires
  - **Produire une offre diversifiée** pour renouveler le parc vieillissant et répondre à la diversité des capacités financières
- privilégier les matériaux biosourcés** et de qualité pour les nouvelles constructions

### STATUTS D'OCCUPATION



### TYPOLOGIE ET PÉRIODES DE CONSTRUCTION

5 pièces	32%	2006 - 2014	10%
4 pièces	23%	1991 - 2005	18%
3 pièces	22%	1971 - 1990	36%
2 pièces	15%	1946 - 1970	22%
1 pièce	8%	Avant 1945	14%

### TYPE DE LOGEMENT



Appartements : **52%** des résidences principales



Maisons : **48%** des résidences principales

### TRANSITION ENVIRONNEMENTALE

**1/3** résidence

principale construite avant la première réglementation thermique

**35%** du total des consommations d'énergie dédiées au secteur résidentiel

**16%** des logements sociaux ont une étiquette énergie E, F ou G...



**7%** des résidences principales utilisent une chaudière au fioul



**11,7%** des ménages sont en précarité énergétique

Logement économe



Logement

**268**  
kWh<sub>EP</sub>/m².an

Logement énergivore

# LE PARC SOCIAL EN 2021

**30 133**  
logements sociaux SRU

**8,9%**  
Taux de rotation en nette diminution **12,2%** en 2015

**4,1**  
Taux de pression de la demande de logement social 3,5 Loiret, 2,6 en région Centre Val de Loire

**11 945**  
demandes de logement social

**8**  
communes ont des objectifs de rattrapage SRU

**2 136**  
logements manquants au titre de la loi SRU

**78%**  
des logements locatifs sociaux à loyers PLUS

**38%**  
de demandes de mutation au sein du parc social

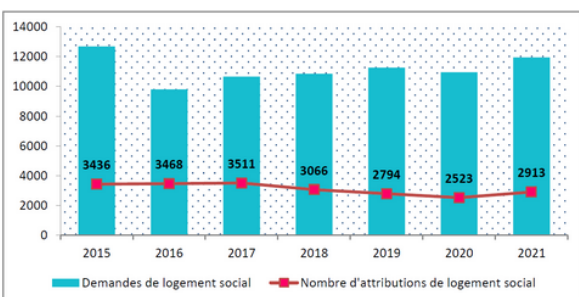
## 28 905 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX GERES PAR BAILLEUR

Les Résidences de l'Orléanais	9 497
Valloire Habitat	6 112
LogemLoiret	4 578
3F Centre Val de Loire	3 535
France Loire	1 861
Pierres et Lumières	1 450
CDC Habitat social	656
ICF Atlantique	509
CDC Habitat	282
Foncière Logement	196
Scalis	195
Habitat et Humanisme	34

Source : SDES, RPLS 2020

### DEMANDES ET ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX

Taux de pression 2,5 2,8 3,0 3,5 4,0 4,3 4,1



### LES NIVEAUX DE LOYER DU PARC SOCIAL

	Plafond loyer pour logements financés en 2021 (zone II)		Plafond loyer pour logements conventionnés Anah 2021
PLAI	5,13 €/m <sup>2</sup>	Très social	6,33 €/m <sup>2</sup>
PLUS	5,78 €/m <sup>2</sup>	Social	8,13 €/m <sup>2</sup>
PLS	9,05 €/m <sup>2</sup>	Intermédiaire	10,51 €/m <sup>2</sup>
PLI	8,5 - 1 0€/m <sup>2</sup>		

# LE PARC PRIVÉ

**102 786**  
Résidences principales

**51%**  
Propriétaires occupants

**61 612**  
logements en copropriété

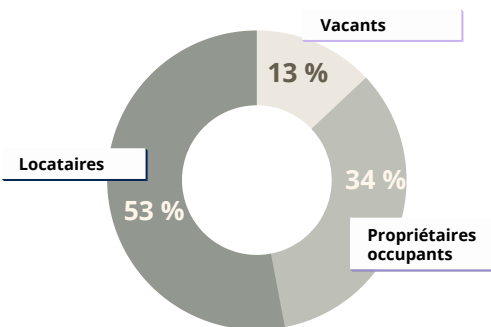
**70%**  
Comportent 10 lots d'habitation ou moins

**29%**  
Locataires dans le parc privé

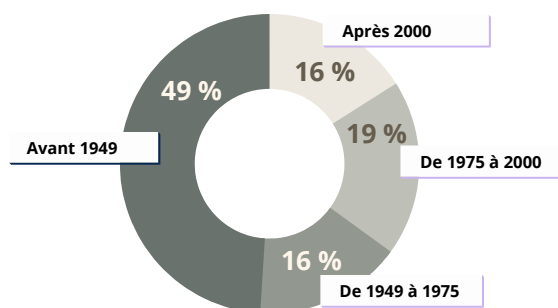
**3 564**  
Copropropriétés dont **3/4** sur Orléans

**42%**  
Du parc de logement de la Métropole

### STATUT D'OCCUPATION DES LOGEMENTS EN COPROPRIÉTÉ



### PÉRIODE DE CONSTRUCTION DES LOGEMENTS EN COPROPRIÉTÉ



## ENJEUX

- Restaurer la mobilité résidentielle en diversifiant l'offre de logements sociaux
- Rééquilibrer sa localisation sur les 22 communes
- Améliorer la réponse aux demandes de mutation pour des raisons économiques et de vieillissement
- Organiser le suivi des copropriétés avec l'observatoire sur des indicateurs de fragilité
- Accompagner la rénovation énergétique du parc privé
- Préserver les conditions d'accès à la propriété des ménages

# DYNAMIQUES DU PARC DE LOGEMENT ET LE FONCIER

**1 700**

logements démarrés en moyenne depuis 2015.

**10 319**

logements commencés sur un objectif de 9 066 logements à Orléans Métropole en 2020

Promotion immobilière :

**878 Ventas nettes:**

69% investisseurs + 31% propriétaires occupants  
87% des ventes sont des T2 et T3

Source : Ocelor, Adéquation, 2021

**278 PSLA** agréés entre 2015 et 2020.

Taux de vacance total dans le parc privé :

**9,4%**

dont 2% de vacance structurelle

**11 362**

logements vacants dont 2 411 depuis plus de deux ans

## TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES



Appartements :

**1 948**

ventes à un prix médian de 3 061€/m<sup>2</sup> soit 106 575€ l'unité.



Maisons :

**1 610**

ventes en 2020, à un prix médian de 215 300€.

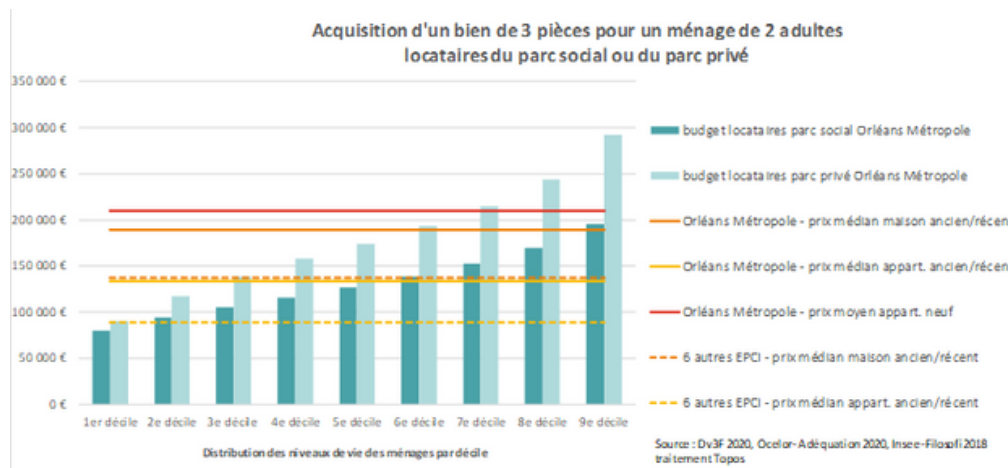
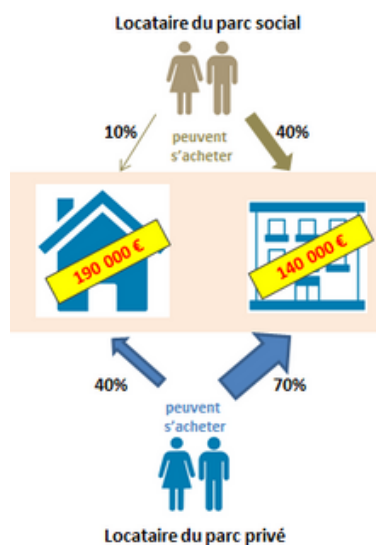
Coût de la construction

**+ 23 %**

pour un T4 en 2010 et un T4 en 2021  
lié à l'augmentation des matériaux et les nouvelles règlementations

## ENJEUX

- le marché immobilier se fige pour deux raisons :
  - de la difficulté des ménages locataires à acheter un bien
  - de la faible mobilité résidentielle dans le parc locatif social
- Restaurer de la fluidité en permettant aux ménages d'accéder à la propriété en proposant une offre de logements à des prix diversifiés en deçà du marché
- définir une stratégie foncière concertée pour programmer la production des logements tout en respectant le Zero Artificialisation Nette (ZAN) pour préserver les terres naturelles, agricoles et forestières



## CONSOMMATION DU FONCIER



**319 hectares**

consommés par l'habitat entre 2006 et 2016, soit **32 hectares/an**

**216 hectares**

consommés pour de l'habitat moyennement dense