

Orléans Métropole

Synthèse

du diagnostic du PLH4

Avril 2023



POPULATION

286 257
habitants

51%
de propriétaires occupants

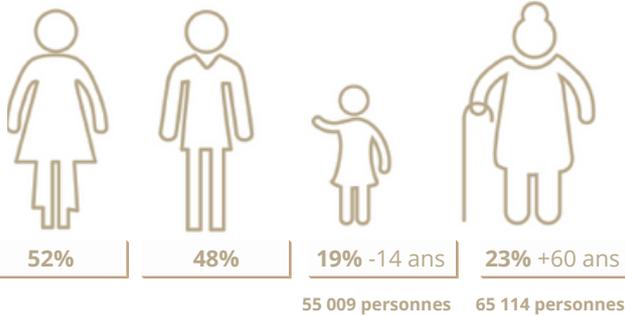
129 318
ménages

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
Ensemble	180 851	182 028
Actifs	73,3%	74,1%
Actifs ayant un emploi	64,0%	64,0%
Chômeurs	9,3%	10,2%
Inactifs	26,7%	25,9%
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

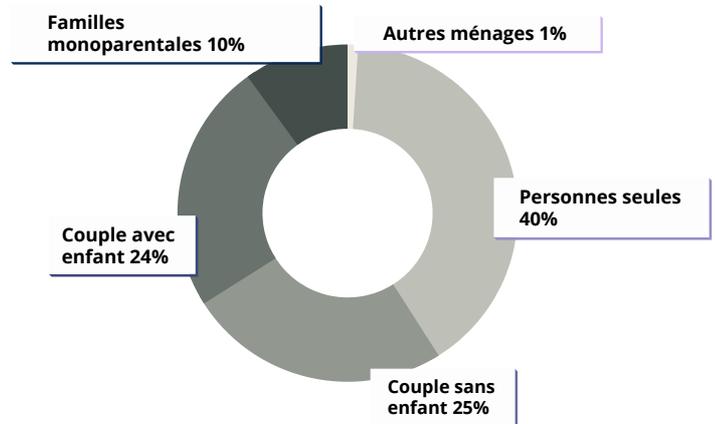
14%
des salariés ont un contrat précaire (CDD, intérim...)

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



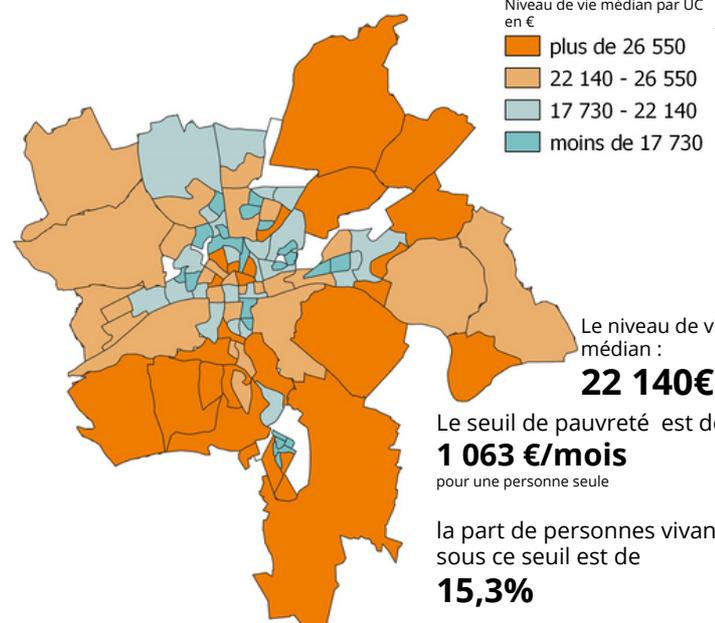
50%
des étudiants de la Métropole sont locataires du parc privé



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

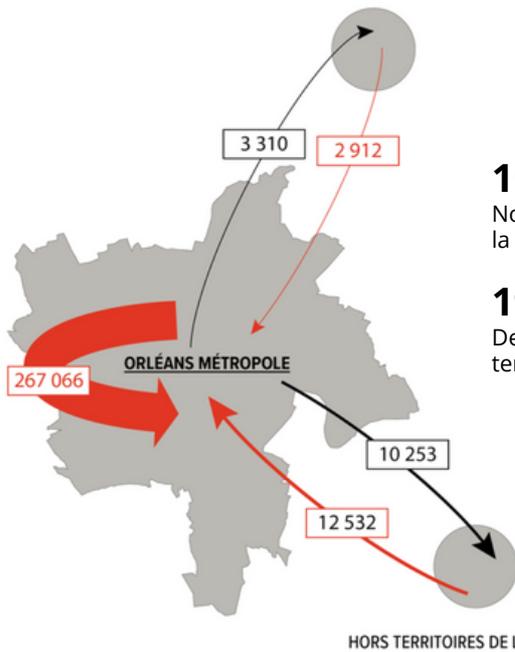


PARC DE LOGEMENTS

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

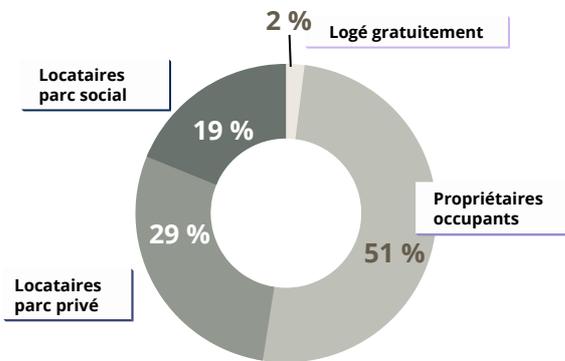
3,1%
Du parc privé potentiellement indigne
(3,8% dans le Loiret)

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

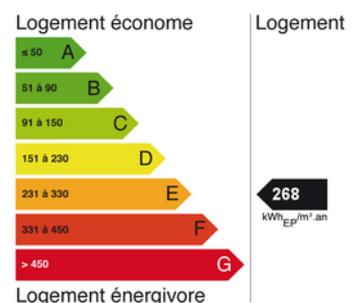
1/3 résidence principale construite avant la première réglementation thermique

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



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

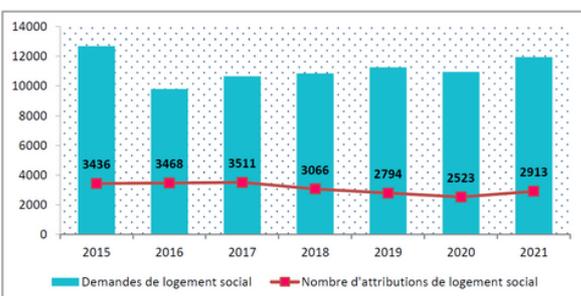
28 905 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX GERES PAR BAILLEUR

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 ²	Très social	6,33 €/m ²
PLUS	5,78 €/m ²	Social	8,13 €/m ²
PLS	9,05 €/m ²	Intermédiaire	10,51 €/m ²
PLI	8,5 - 1 0€/m ²		

LE PARC PRIVÉ

102 786
Résidences principales

51%
Propriétaires occupants

61 612
logements en copropriété

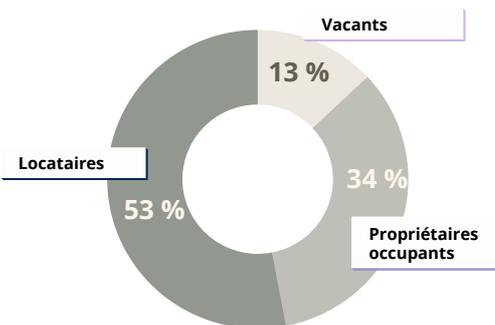
70%
Comportent 10 lots d'habitation ou moins

29%
Locataires dans le parc privé

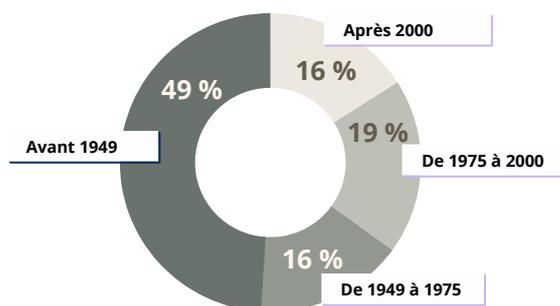
3 564
Copropropriétés dont **3/4** sur Orléans

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'accèsion 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 Ventes 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€/m² soit 106 575€ l'unité.



Maisons :

1 610

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

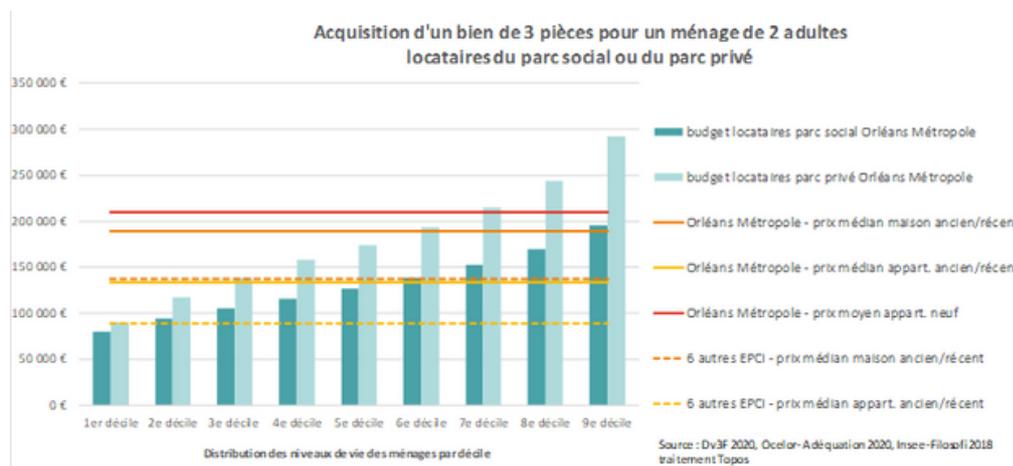
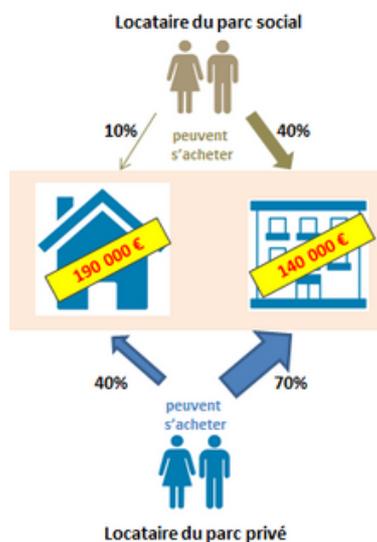
Coût de la construction

+ 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