

LETTRE D'INFORMATION

N°5

AVRIL
2019

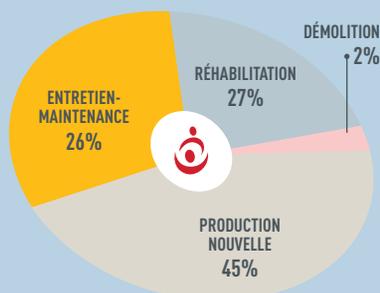
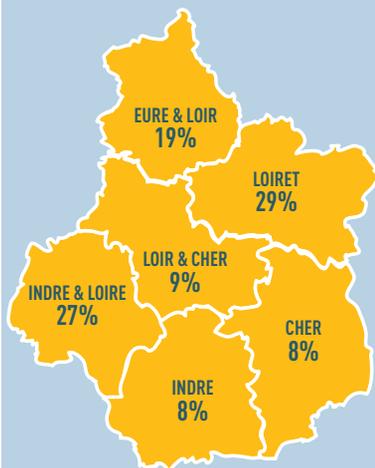


Edito

Publiée il y a un an, pour sa première édition, la lettre d'information N°5 portant sur le poids économique du secteur HLM en région Centre-Val de Loire vous propose de découvrir les investissements réalisés par les organismes de logements sociaux en 2018. Malgré un contexte économique et réglementaire peu favorable, les organismes de logements sociaux poursuivent leurs efforts de développement sur l'ensemble du territoire. Bonne lecture !

POIDS ÉCONOMIQUE DU LOGEMENT SOCIAL EN RÉGION CENTRE-VAL DE LOIRE EN 2018

544 826 029€ TTC
D'INVESTISSEMENTS



141 892 591€ TTC
DE DÉPENSE D'ENTRETIEN
ET MAINTENANCE

149 706 333€ TTC
D'INVESTISSEMENTS
EN RÉHABILITATION

RÉNOVATION
HORS
ÉNERGÉTIQUE
30%

6 659 LOGEMENTS

RÉNOVATION
ÉNERGÉTIQUE
70%

5 978 LOGEMENTS

Après travaux de rénovation énergétique
PERFORMANCE MOYENNE :
159 kWhep/m².an
GAIN MOYEN :
129 kWhep/m².an

9 121 352€ TTC
DE COÛT DE DÉMOLITION

- 640 LOGEMENTS DÉMOLIS
- 5% en QPV hors ANRU
- 30% en QPV ANRU
- 65% hors QPV

244 105 753€ TTC
D'INVESTISSEMENTS EN
PRODUCTION NOUVELLE

MAITRISE
D'OUVRAGE
DIRECTE (MOD)
54%

LOCATION
89%

COLLECTIF
53%

VEFA
46%

INDIVIDUEL
47%

LOCATION ACCESSION
6%

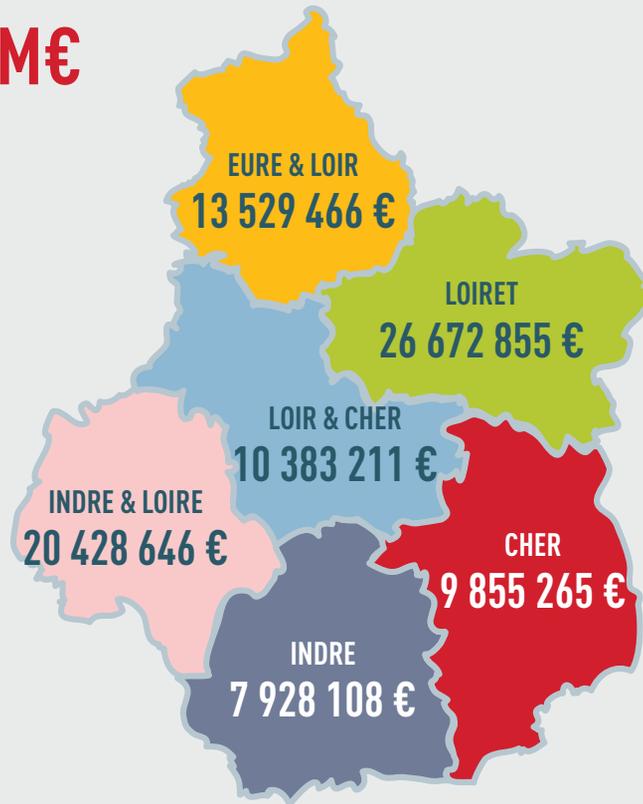
ACCESSION
SOCIALE 5%

ÉVOLUTION DES INVESTISSEMENTS SUR LES DEUX DERNIÈRES ANNÉES



TAXE FONCIÈRE PAYÉE EN 2018

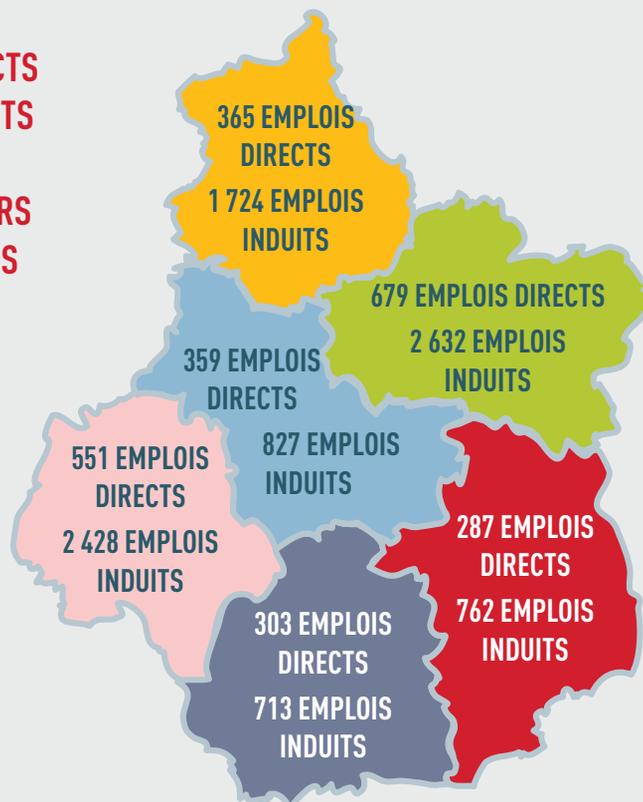
88 797 551 M€



EMPLOIS GÉNÉRÉS PAR LE SECTEUR HLM

- 2 545 EMPLOIS DIRECTS
- 9 175 EMPLOIS INDUITS

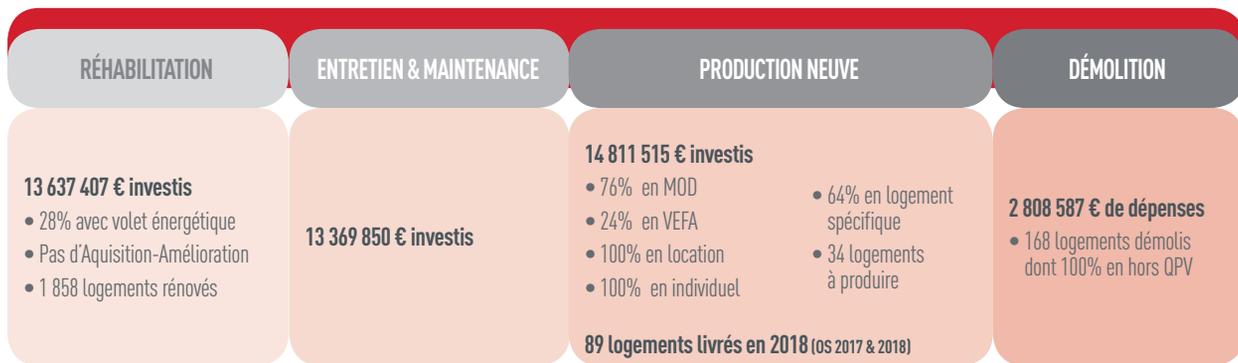
**68% DES FOURNISSEURS
SONT DES ENTREPRISES
LOCALES**



INVESTISSEMENTS EN 2018

C H E R
18

44 627 359 €^{TTC}



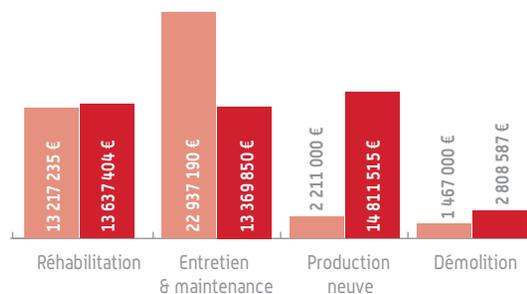
■ 2017
■ 2018

ÉVOLUTION DES INVESTISSEMENTS SUR LES DEUX DERNIÈRES ANNÉES

CONTRIBUTION AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE LOCAL

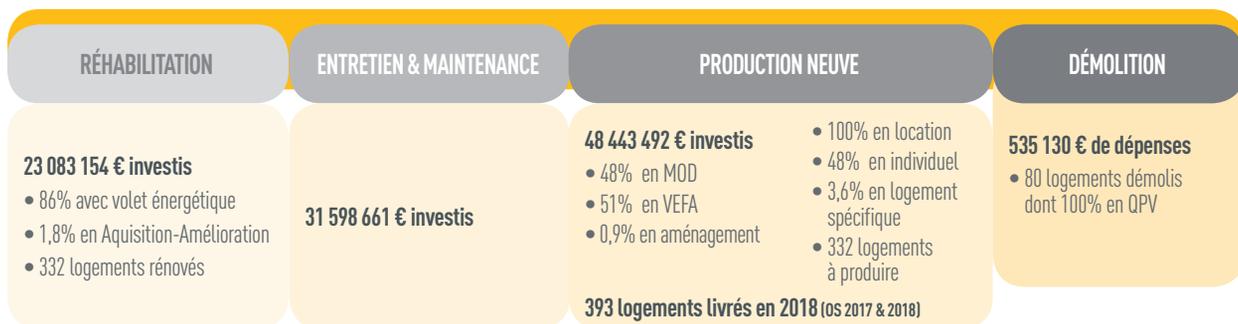


*Partiellement renseigné



EURE & LOIR
28

103 660 437 €^{TTC}



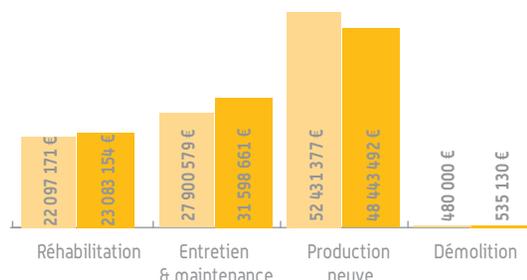
■ 2017
■ 2018

ÉVOLUTION DES INVESTISSEMENTS SUR LES DEUX DERNIÈRES ANNÉES

CONTRIBUTION AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE LOCAL



*Partiellement renseigné



INDRE
36

INVESTISSEMENTS EN 2018

43 524 486 €^{TTC}

RÉHABILITATION

10 218 157 € investis

- 44% avec volet énergétique
- Pas d'Aquisition-Amélioration
- 4 450 logements rénovés

ENTRETIEN & MAINTENANCE

11 919 339 € investis

PRODUCTION NEUVE

21 171 880 € investis

- 76% en individuel
- 76% en MOD
- 24% en VEFA
- 92% en location
- 8% en location-accession
- 141 logements à produire

40 logements livrés en 2018 (os 2017 & 2018)

DÉMOLITION

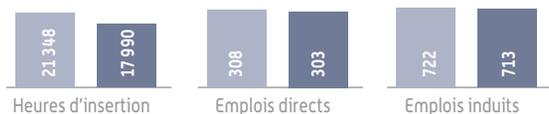
215 110 € de dépenses

- 15 logements démolis dont 100% en hors QPV

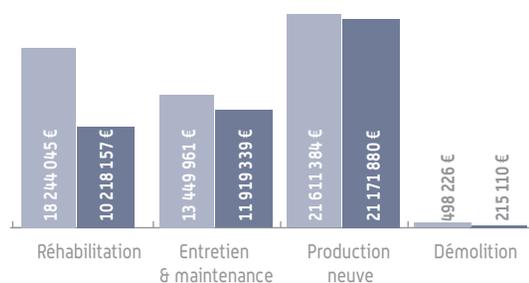


■ 2017
■ 2018

CONTRIBUTION AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE LOCAL



ÉVOLUTION DES INVESTISSEMENTS SUR LES DEUX DERNIÈRES ANNÉES



INDRE & LOIRE

37

148 932 319 €^{TTC}

RÉHABILITATION

37 946 637 € investis

- 100% avec volet énergétique
- Pas d'Aquisition-Amélioration
- 2 291 logements rénovés

ENTRETIEN & MAINTENANCE

34 756 788 € investis

PRODUCTION NEUVE

76 125 668 € investis

- 8% en location-accession
- 40% en MOD
- 60% en VEFA
- 4% en Aménagement
- 84% en location
- 8% en accession
- 30% en individuel
- 5% en logement spécifique
- 563 logements à produire

438 logements livrés en 2018 (os 2017 & 2018)

DÉMOLITION

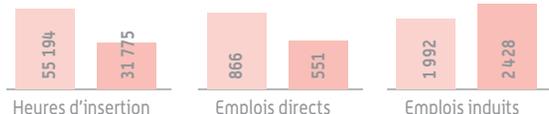
103 226 € de dépenses

- 8 logements démolis dont 100% en hors QPV

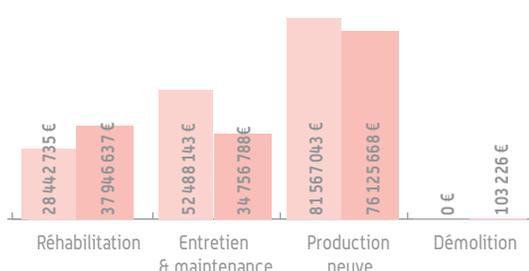


■ 2017
■ 2018

CONTRIBUTION AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE LOCAL



ÉVOLUTION DES INVESTISSEMENTS SUR LES DEUX DERNIÈRES ANNÉES

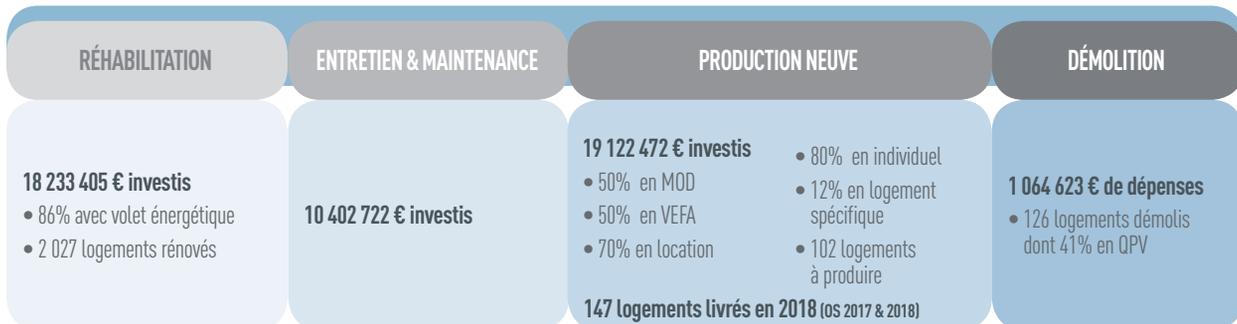


INVESTISSEMENTS EN 2018

LOIR & CHER

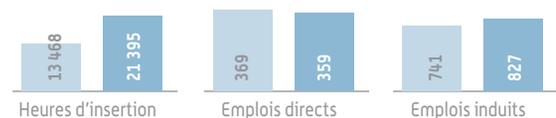
41

48 823 222 €^{TTC}

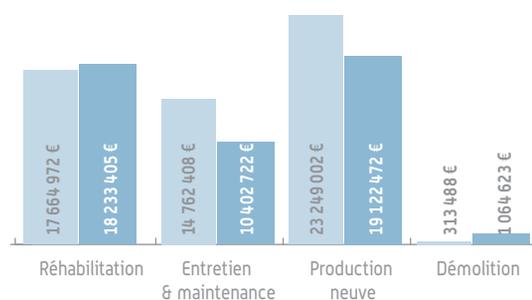


■ 2017
■ 2018

CONTRIBUTION AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE LOCAL



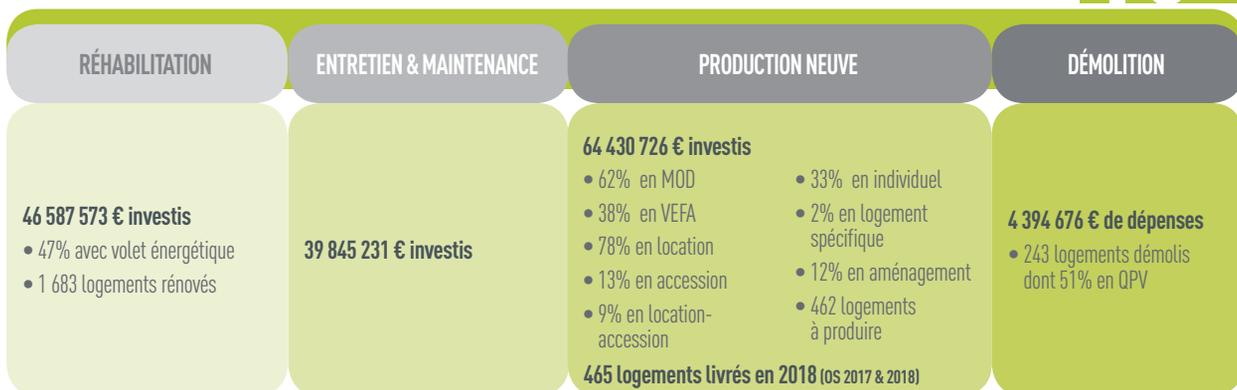
ÉVOLUTION DES INVESTISSEMENTS SUR LES DEUX DERNIÈRES ANNÉES



LOIRET

45

155 258 206 €^{TTC}

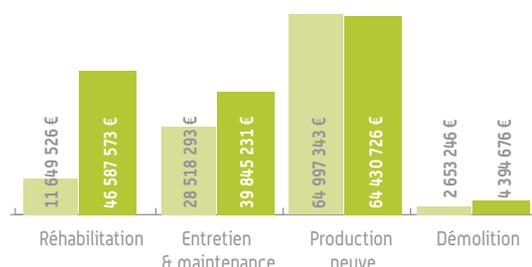


■ 2017
■ 2018

CONTRIBUTION AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE LOCAL



ÉVOLUTION DES INVESTISSEMENTS SUR LES DEUX DERNIÈRES ANNÉES



ZOOM SUR LES VENTES HLM 2018

VENTE HLM RÉGIONALE 24 bailleurs répondants

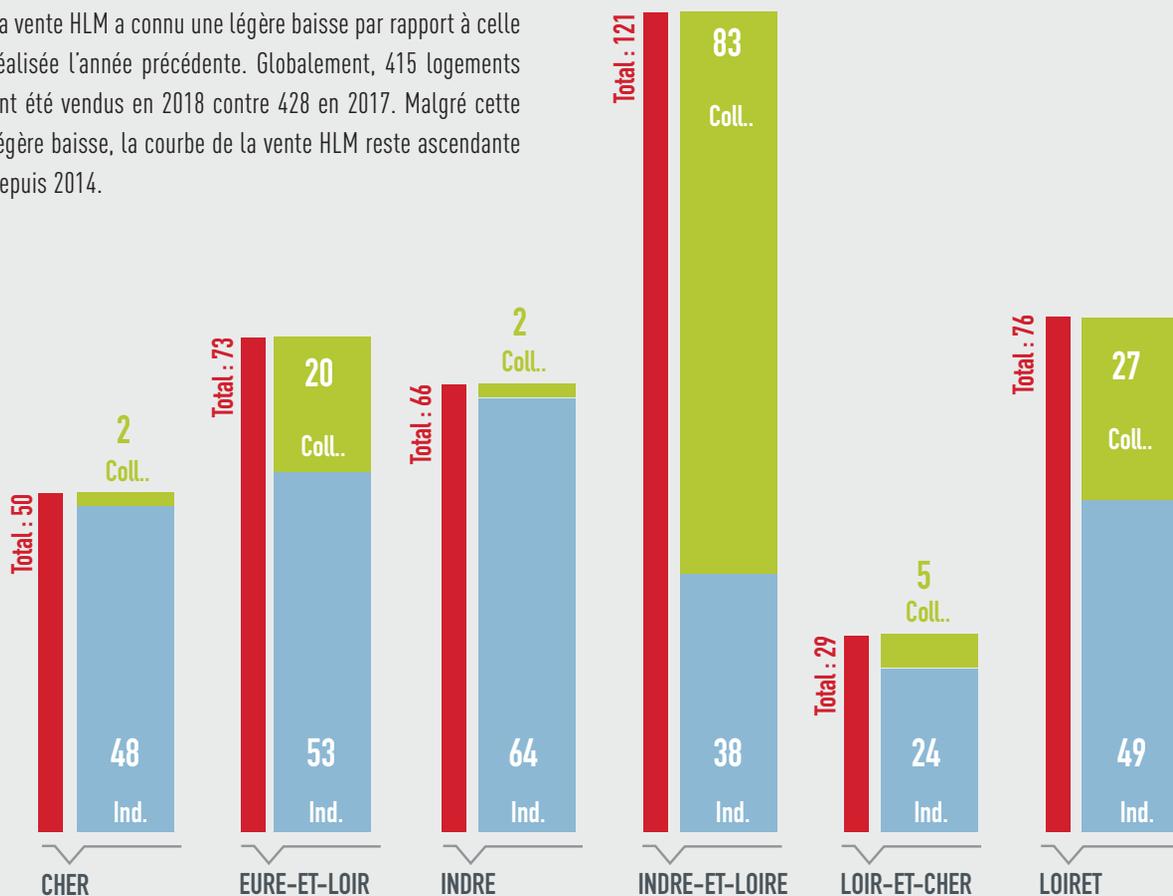
415 LOGEMENTS, soit **0,21%** du parc HLM régional

Vente en bloc
3 logements

Vente à un locataire
du parc HLM
210

Vente à une personne
hors parc HLM
202

La vente HLM a connu une légère baisse par rapport à celle réalisée l'année précédente. Globalement, 415 logements ont été vendus en 2018 contre 428 en 2017. Malgré cette légère baisse, la courbe de la vente HLM reste ascendante depuis 2014.



0,21%

TAUX DE VENTE HLM AU SEIN DU PARC HLM RÉGIONAL

66%

DES VENTES SONT DES LOGEMENTS INDIVIDUELS

50%

DES LOGEMENTS ACHETÉS PAR DES LOCATAIRES DU PARC HLM

ÉVOLUTION DES VENTES DEPUIS 2010



IMPACTS DES MESURES DE LA LOI DE FINANCES 2018

Les chiffres mesurant l'impact de la loi de finances 2018 sont sans appel.

La réduction du loyer de solidarité (RLS) a coûté en 2018 plus de 30 millions d'euros aux organismes de la région.

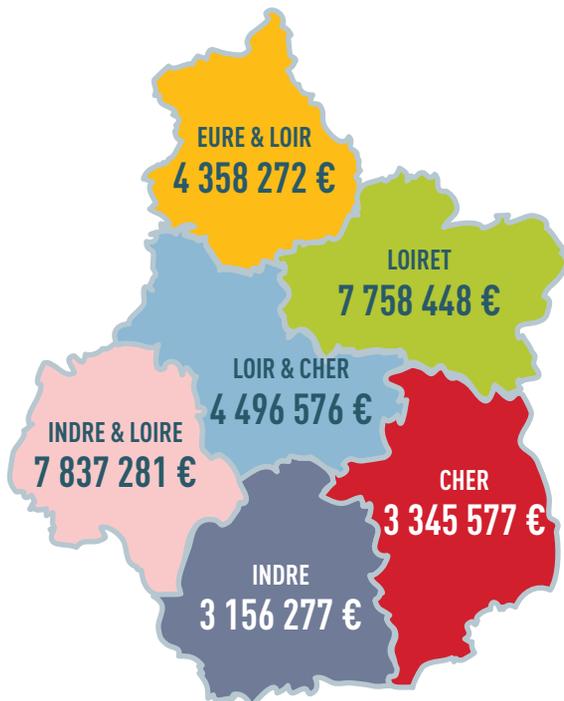
Quant au passage de la TVA de 5,5 à 10%, elle a coûté plus de 24 millions d'euros aux organismes.

Les conséquences directes sur le parc existant ont coûté plus d'1 million d'euros de travaux de maintenance différés et

plus de 5 millions d'euros de travaux en gros entretien différés.

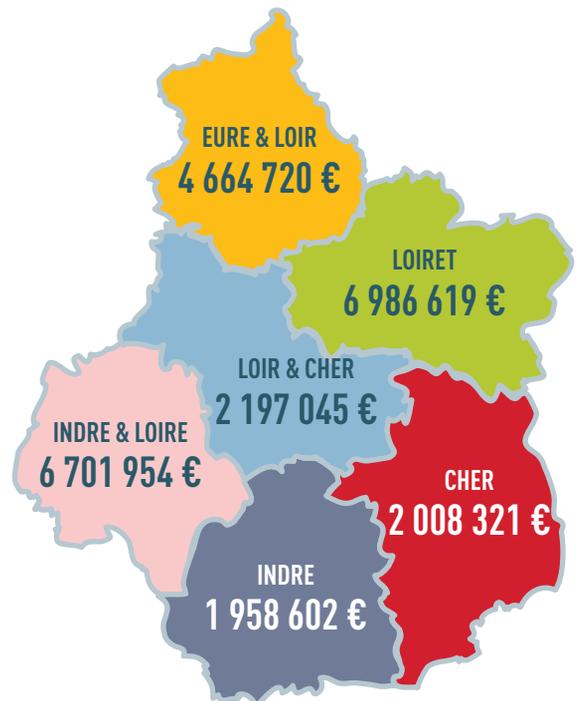
Outre ces impacts, les bailleurs ont dû faire des arbitrages en matière de frais de gestion et de non-renouvellement de départs de certains salariés.

LES IMPACTS DE LA RLS



30,9 millions d'euros de RLS supportés par les organismes en 2018

AUGMENTATION DE LA TVA



24,5 millions d'euros de TVA payés par les organismes en 2018

CONSÉQUENCES FINANCIÈRES SUR LE PARC EXISTANT

- 1 209 000 € de travaux de maintenance différés
- 5 133 000 € de gros entretien différés

CONSÉQUENCES SUR LA PRODUCTION

- Logements à construire différés : 99

CONSÉQUENCES SUR LA RÉHABILITATION

- Logements à réhabiliter différés : 1 132

ÉVALUATION DES IMPACTS DE LA LOI DE FINANCES 2019

- 35 millions d'euros de RLS estimés
- 26 millions d'euros de surcoût de TVA estimés



ORGANISMES ADHÉRENTS À L'USH CENTRE-VAL DE LOIRE

Offices Publics de l'Habitat (OPH)

Chartres Habitat Métropole, Habitat Drouais, Habitat Eurélien, Le Logement Dunois, Les résidences de l'Orléanais, LogemLoiret, Nogent Perche Habitat, Tours Habitat, OPAC de l'Indre, Terres de Loire Habitat, Val de Berry, Val Touraine Habitat

Entreprises Sociales de l'Habitat (ESH)

Eure-et-Loir Habitat, France Loire, ICF Habitat, 3F Centre-Val de Loire, La Roseraie, La Tourangelle Immobilier, Loir&Cher Logement, CDC Habitat Social, Pierres et Lumières, Scalis, SIAP, Touraine Logement, Vallogis

Sociétés Coopératives

Cogeco, Coopéa, La Ruche Habitat, Le Foyer d'Eure-et-Loir, Logis Cœur de France, SCP d'Hlm d'Indre-et-Loire, Vie & Lumière

Sociétés Anonymes Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété (SACICAP)

Procivis Berry, Procivis Eure-et-Loir

Ficosil

MÉTHODOLOGIE & PRÉCAUTION DE LECTURE

L'enquête porte sur les investissements (coûts globaux en € TTC) liés aux opérations nouvelles, de réhabilitation et les démolitions dont les ordres de service (OS) ont été délivrés sur l'année étudiée (2018).

Les opérations de maintenance et entretien, correspondent aux dépenses effectuées dans l'année 2018.

Sur les 25 bailleurs sociaux de l'USH Centre-Val de Loire interrogés, 24 ont répondu à l'enquête.



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT DE
la région Centre-Val de Loire

22, rue du Pot de Fer
45000 Orléans
Tél : 02 188 45 000
arhlmc@union-habitat.org

WWW.USH-CENTRE.ORG  @ush_cvdl

L'USH Centre-Val de Loire a trois missions principales :

- La représentation du mouvement Hlm,
- L'animation professionnelle et la production d'informations,
- L'interface entre les instances nationales du mouvement professionnel (USH et fédérations) et les organismes.