LETTRE D'INFORMATION

USH CENTRE-VAL DE LOIRE - 34 ORGANISMES AU SERVICE DU TERRITOIRE

N°13

MAI 2021

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

Edito

Pour la quatrième année, l'USH Centre-Val de Loire publie sa lettre d'information sur le thème du poids économique du secteur du logement social en région Centre-Val de Loire. Cette enquête vous propose de découvrir et analyser les chiffres clés de l'investissement réalisé par les bailleurs régionaux en 2020 en matière de construction nouvelle, d'entretien, de réhabilitation, de démolition ou encore de vente Hlm.

Malgré un contexte difficile lié à la crise sanitaire et économique, les bailleurs sociaux ont poursuivi leur forte mobilisation en faveur de la construction et la réhabilitation de logements locatifs sociaux. Le Mouvement Hlm dans sa globalité a rapidement répondu présent avec les acteurs du bâtiment pour faciliter la reprise et le suivi des chantiers dès le début de la crise sanitaire. Grâce à cet effort, la région Centre-Val de Loire a été l'une des quatre régions de France métropolitaine à maintenir ses objectifs de construction initiaux, tout en investissant massivement dans la réhabilitation des logements existants, notamment du point de vue énergétique.

Les organismes Hlm, acteurs majeurs du maintien et de la relance économique post crise sanitaire en région, poursuivent leur mission en faveur du logement des plus modestes.

Cette lettre d'information dresse ainsi un état des lieux régional de l'investissement des bailleurs sociaux dans le neuf comme dans l'ancien et met en valeur leur contribution au développement économique local.

Bonne lecture !

Jean Luc TRIOLLET,
Président de l'Union Sociale pour l'Habitat Centre-Val de Loire

CHIFFRES CLÉS EN RÉGION CENTRE-VAL DE LOIRE p. 2

DÉTAIL DÉPARTEMENTAL p. 4

ZOOM SUR LES VENTES HLM 2020 p. 7

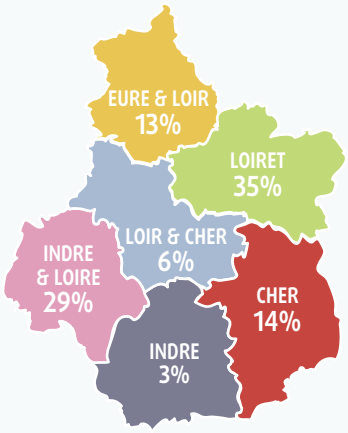
GESTION DE LA CRISE SANITAIRE p. 8

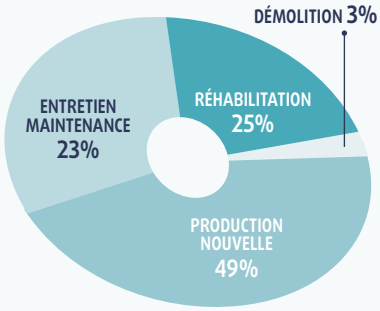
USH Centre•Val de Loire
Association régionale Hlm

Chiffres clés en région Centre-Val de Loire

Les investissements réalisés par les OLS en 2020

529 619 208€ TTC
D'INVESTISSEMENTS





119 302 079€ TTC
DE DÉPENSE D'ENTRETIEN ET MAINTENANCE

16 146 882€ TTC
DE COÛT DE DÉMOLITION
• 783 LOGEMENTS DÉMOLIS
27% en QPV périmètre ANRU /
18% en QPV hors ANRU / 55% hors QPV

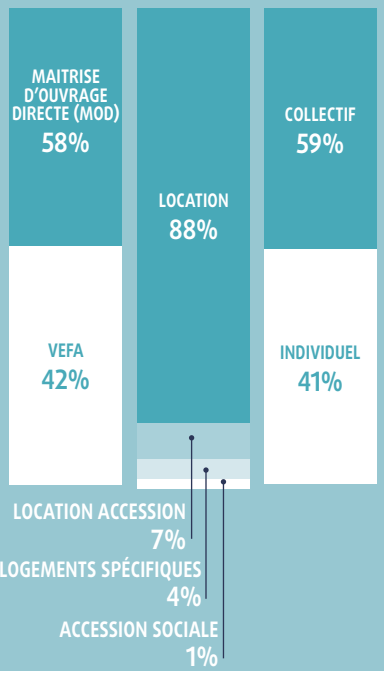
A l'échelle régionale, le montant global d'investissements a augmenté de plus de 16% entre 2019 et 2020 pour atteindre près de 530 millions d'euros, et ce malgré un contexte de crise sanitaire et économique. Cette hausse est particulièrement marquée pour les investissements en production neuve (+32% par rapport à 2019), qui représentent près de la moitié de l'investissement global des bailleurs sociaux, et en réhabilitation (+28% par rapport à 2019). Cet investissement massif a ainsi permis de maintenir les objectifs de production de logements neufs tout en poursuivant la rénovation des logements sociaux existants.

En matière de rénovation, on observe un développement net des investissements en acquisition-amélioration (5% des investissements en 2020 contre 1% en 2019) et en rénovation énergétique. Un peu moins de 10 000 logements sociaux ont ainsi bénéficié d'une rénovation en 2020, dont 2 875 avec des travaux de rénovation énergétique. A noter également d'importants investissements en matière de démolition (un peu plus de 16 millions d'euros contre 12 millions en 2019) et près de 790 logements démolis en 2020.

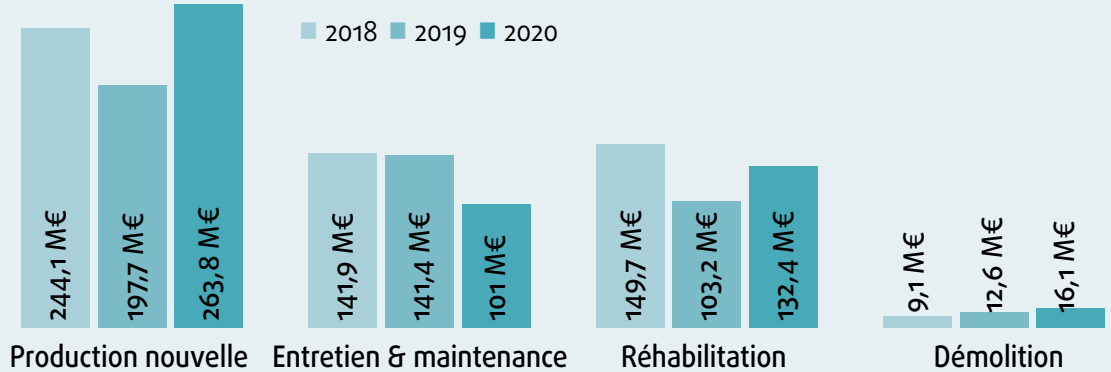
132 418 362€ TTC
INVESTISSEMENTS RÉHABILITATION

ACQUISITION/AMÉLIORATION 5,64%	163 LOGEMENTS
RÉNOVATION HORS ÉNERGÉTIQUE 41,14%	6 551 LOGEMENTS
RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE 58,86%	2 875 LOGEMENTS APRÈS TRAVAUX DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE PERFORMANCE MOYENNE : 128 kWhep/m².an GAIN MOYEN : 100 kWhep/m².an

261 751 886€ TTC
INVESTISSEMENTS PRODUCTION NEUF

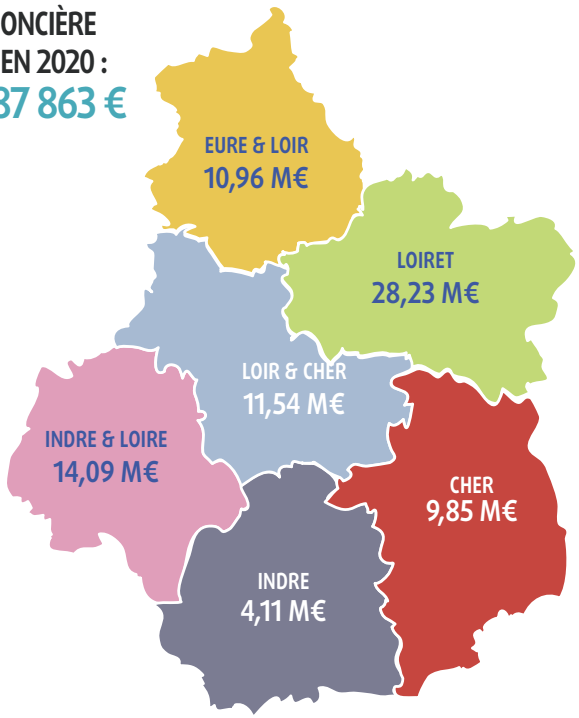


ÉVOLUTION DES INVESTISSEMENTS SUR LES TROIS DERNIÈRES ANNÉES



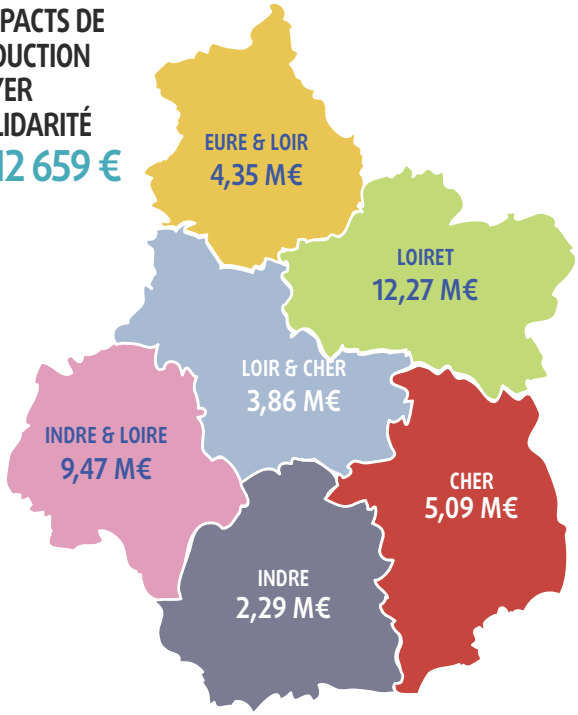
Le secteur Hlm reste un secteur économique majeur à l'échelle régionale : près de 11 400 emplois, dont 2 600 emplois directs, sont liés à la production, l'entretien-maintenance, la réhabilitation et la démolition de logements sociaux.

TAXE FONCIÈRE PAYÉE EN 2020 : 79 587 863 €



Néanmoins, le poids de la RLS continue en 2020 de peser lourd sur les budgets des organismes : 37 millions d'euros ont ainsi été supportés par les bailleurs sociaux régionaux, un chiffre en constante augmentation depuis 2018.

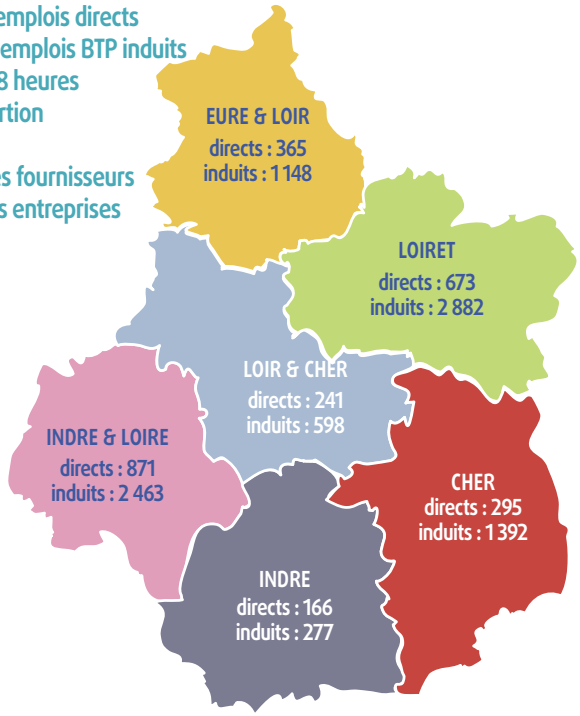
LES IMPACTS DE LA RÉDUCTION DE LOYER DE SOLIDARITÉ 37 312 659 €



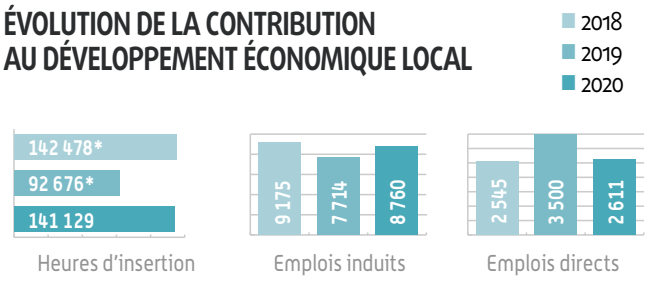
EMPLOIS GÉNÉRÉS PAR LE SECTEUR HLM

- 2 611 emplois directs
- 8 760 emplois BTP induits
- 141 128 heures d'insertion

79% des fournisseurs sont des entreprises locales



ÉVOLUTION DE LA CONTRIBUTION AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE LOCAL



IMPACTS DE LA CRISE SANITAIRE

(5 bailleurs répondants)

INVESTISSEMENTS REPORTÉS :

- Maintenance et gros entretien : 2 509 000 €
- Construction et réhabilitation : 20 190 926 €

CONSÉQUENCES DIRECTES DE LA CRISE SANITAIRE SUR LA PRODUCTION ET LA RÉHABILITATION

- Logements à construire reportés : 76
- Logements à réhabiliter reportés : 1479

Selon certains bailleurs, la crise sanitaire a également fragilisé les investissements en maintenance et en réhabilitation et a induit des surcoûts pour la mise en place de mesures sanitaires à destination des personnels et des locataires.
Selon ces derniers, les reports d'investissements liés à la crise sanitaire ont atteint près de 23 millions d'euros, très majoritairement en réhabilitation.

CHER 18

74 315 148 €TTC

2 bailleurs répondants à l'enquête, soit 99% des logements sociaux du département.

RÉHABILITATION

32 584 089 € investis

- 72% avec volet énergétique
- Pas d'Aquisition-Amélioration
- 3 386 logements rénovés

ENTRETIEN & MAINTENANCE

22 165 406 € investis

PRODUCTION NEUVE

13 515 653 € investis

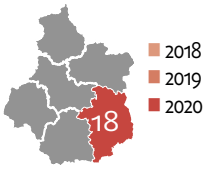
- 82% en MOD
- 18% en VEFA
- 55% en location
- 85% en individuel
- 45% en logement spécifique
- 102 logements à produire

15 logements livrés en 2020

DÉMOLITION

6 050 000 € de dépenses

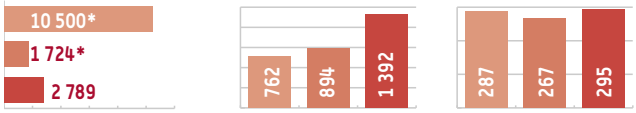
- 234 logements démolis dont 100% hors QPV



VENTE HLM

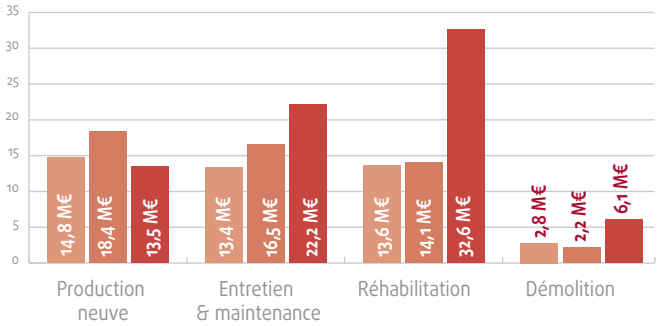
71 logements vendus :
96% en individuel,
38% à un locataire,
pas de vente en bloc

CONTRIBUTION AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE LOCAL



* données partielles

ÉVOLUTION DES INVESTISSEMENTS SUR LES TROIS DERNIÈRES ANNÉES



EURE & LOIR 28

70 147 142 €TTC

7 bailleurs répondants à l'enquête, soit 72% des logements sociaux du département.

RÉHABILITATION

14 964 096 € investis

- 32% avec volet énergétique
- 23% en Aquisition-Amélioration
- 288 logements rénovés

ENTRETIEN & MAINTENANCE

18 123 848 € investis

PRODUCTION NEUVE

36 355 730 € investis

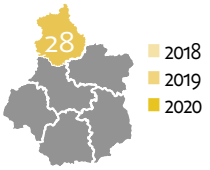
- 31% en MOD
- 69% en VEFA
- 90% en location
- 52% en individuel
- 45% en logement spécifique
- 252 logements à produire

253 logements livrés en 2020

DÉMOLITION

703 467 € de dépenses

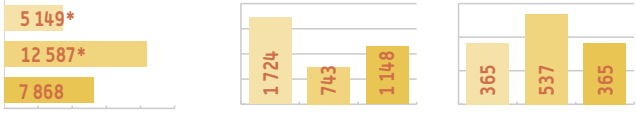
- 83 logements démolis dont 84% en QPV



VENTE HLM

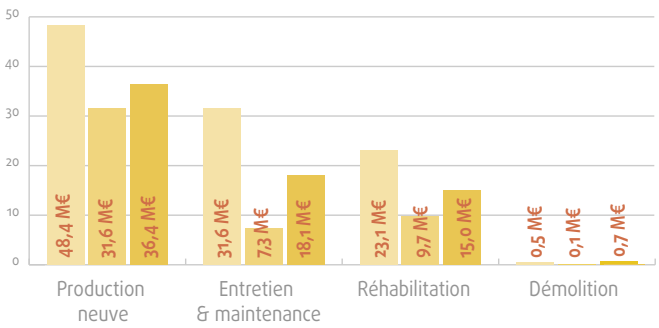
76 logements vendus :
45% en individuel,
45% à un locataire,
pas de vente en bloc

CONTRIBUTION AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE LOCAL



* données partielles

ÉVOLUTION DES INVESTISSEMENTS SUR LES TROIS DERNIÈRES ANNÉES



Pour les volets production neuve, entretien/maintenance et démolition : 1 bailleur répondant à l'enquête, soit 51% des logements sociaux du département. Le coût total des investissements peut ne pas refléter l'effort des organismes dans ce territoire.

Pour le volet réhabilitation : 2 bailleurs répondants à l'enquête, soit 99% des logements sociaux du département.

INDRE 36

15 311 299 €TTC

RÉHABILITATION

7 547 440 € investis
- 23% avec volet énergétique
- Pas d'Acquisition-Amélioration
- 2 526 logements rénovés

ENTRETIEN & MAINTENANCE

3 563 859 € investis

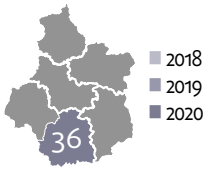
PRODUCTION NEUVE

4 200 000 € investis
- 100% en MOD
- 100% en location
- 85% en individuel
- 31 logements à produire

34 logements livrés en 2020

DÉMOLITION

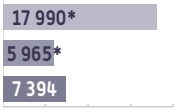
Pas d'opérations en démolition



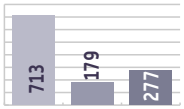
VENTE HLM

61 logements vendus :
100% en individuel,
46% à un locataire,
pas de vente en bloc

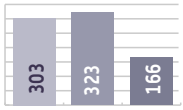
CONTRIBUTION AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE LOCAL



Heures d'insertion



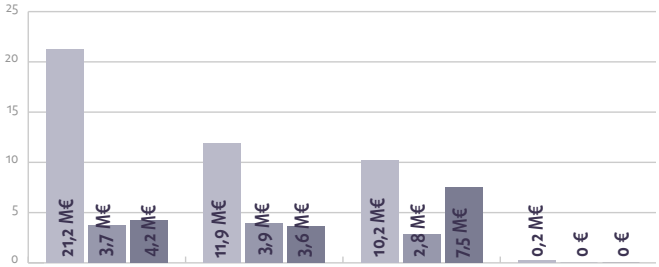
Emplois induits



Emplois directs

* données partielles

ÉVOLUTION DES INVESTISSEMENTS SUR LES TROIS DERNIÈRES ANNÉES



INDRE & LOIRE 37

152 348 670 €TTC

6 bailleurs répondants à l'enquête, soit 90% des logements sociaux du département.

RÉHABILITATION

29 261 643 € investis
- 57% avec volet énergétique
- 1% en Aquisition-Amélioration
- 1845 logements rénovés

ENTRETIEN & MAINTENANCE

35 909 729 € investis

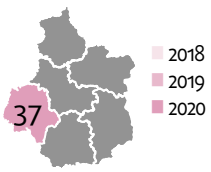
PRODUCTION NEUVE

83 494 000 € investis
- 72% en MOD
- 28% en VEFA
- 87% en location
- 35% en individuel
- 621 logements à produire

474 logements livrés en 2020

DÉMOLITION

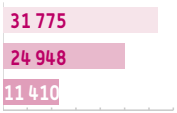
3 683 299 € de dépenses
- 53 logements démolis dont 91% en QPV



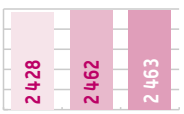
VENTE HLM

144 logements vendus :
60% en individuel,
33% à un locataire,
3% de vente en bloc

CONTRIBUTION AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE LOCAL



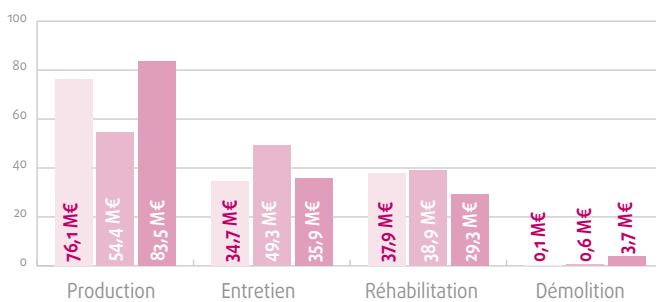
Heures d'insertion



Emplois induits

Emplois directs

ÉVOLUTION DES INVESTISSEMENTS SUR LES TROIS DERNIÈRES ANNÉES



LOIR & CHER 41

32 837 466 € TTC

4 bailleurs répondants à l'enquête, soit 66% des logements sociaux du département.
Le coût total des investissements peut ne pas refléter l'effort des organismes dans ce territoire.

RÉHABILITATION

14 179 008 € investis
- 62% avec volet énergétique
- 28% en Aquisition-Amélioration
- 492 logements rénovés

ENTRETIEN & MAINTENANCE

8 643 220 € investis

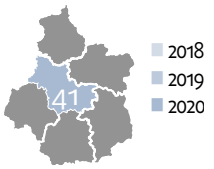
PRODUCTION NEUVE

8 329 330 € investis
- 82% en MOD
- 18% en VEFA
- 100% en location
- 69% en individuel
- 62 logements à produire

80 logements livrés en 2020

DÉMOLITION

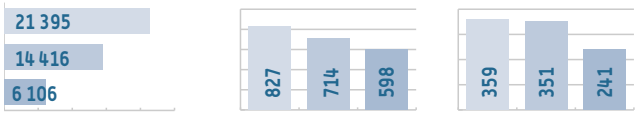
1 685 908 € de dépenses
- 106 logements démolis dont 55% hors QPV



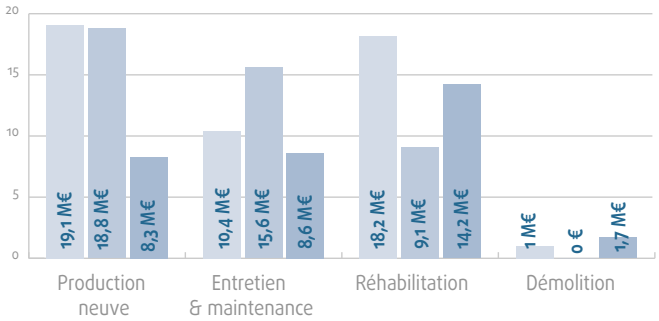
VENTE HLM

46 logements vendus :
50% en individuel,
15% à un locataire,
33% de vente en bloc

CONTRIBUTION AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE LOCAL



ÉVOLUTION DES INVESTISSEMENTS SUR LES TROIS DERNIÈRES ANNÉES



LOIRET 45

184 659 483 € TTC

6 bailleurs répondants à l'enquête, soit 93% des logements sociaux du département.

RÉHABILITATION

33 882 085 € investis
- 63% avec volet énergétique
- Pas d'opération en Aquisition-Amélioration
- 1052 logements rénovés

ENTRETIEN & MAINTENANCE

30 896 017 € investis

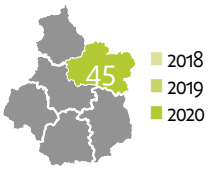
PRODUCTION NEUVE

115 857 172 € investis
- 51% en MOD
- 49% en VEFA
- 91% en location
- 34% en individuel
- 776 logements à produire

329 logements livrés en 2020

DÉMOLITION

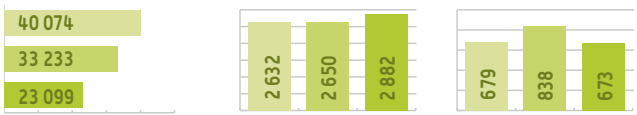
4 024 209 € de dépenses
- 307 logements démolis dont 62% en QPV



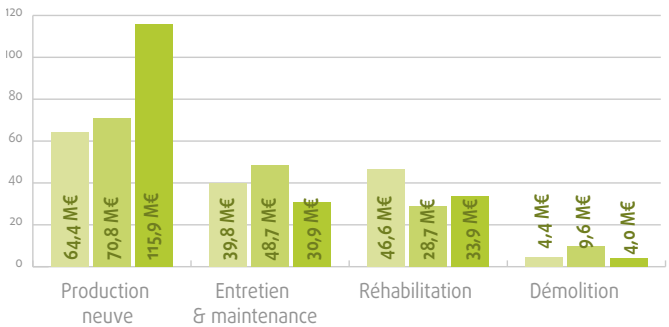
VENTE HLM

142 logements vendus :
85% en individuel,
52% à un locataire,
26% de vente en bloc

CONTRIBUTION AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE LOCAL



ÉVOLUTION DES INVESTISSEMENTS SUR LES TROIS DERNIÈRES ANNÉES



Zoom sur les ventes Hlm 2020

Le nombre de ventes Hlm poursuit sa croissance presque continue observée depuis 2014 et s'inscrit dans les objectifs fixés par la loi ELAN. Au total, 540 logements sociaux ont été vendus en 2020 (contre 495 en 2019) dont 40% à un locataire du parc Hlm.

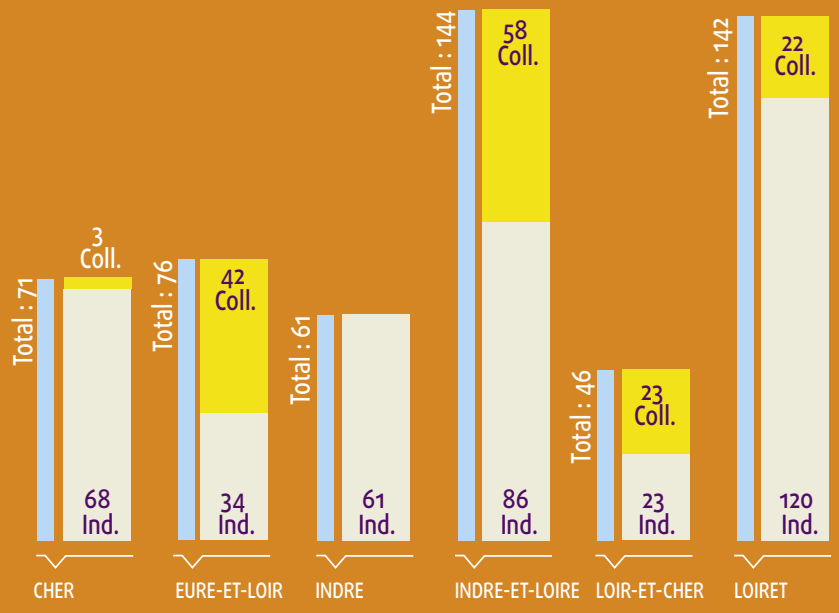
VENTE HLM RÉGIONALE 20 bailleurs répondants

540 LOGEMENTS VENDUS

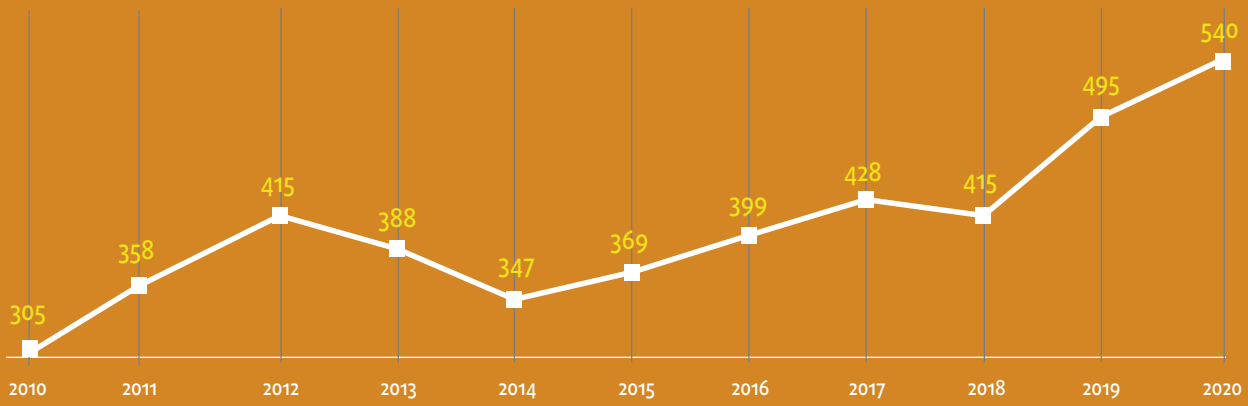
10%
57 LOGEMENTS VENDUS EN BLOC

40%
217 LOGEMENTS VENDUS À UN LOCATAIRE DU PARC HLM

73%
392 LOGEMENTS INDIVIDUELS VENDUS



ÉVOLUTION DES VENTES DEPUIS 2010



L'USH Centre-Val de Loire, aux côtés des organismes et des partenaires pour la gestion de la crise sanitaire

L'USH Centre-Val de Loire s'est fortement mobilisée tout au long de l'année 2020 pour accompagner ses adhérents dans la gestion de la crise et la reprise des chantiers de logements sociaux. De ces échanges réguliers sont nées plusieurs actions majeures.

L'association régionale a ainsi convoqué de manière régulière des **réunions de Bureau pour la gestion de la crise** avec les administrateurs et a **accompagné les organismes dans la fourniture d'équipements de protection** individuelle pour les salariés.

L'USH Centre-Val de Loire a également joué un **rôle d'interface entre les services de l'Etat et les organismes** sur la gestion de la crise sanitaire :

- Participation aux réunions organisées à l'initiative du Préfet de région
- Enquêtes auprès des organismes sur l'organisation des services et des activités locatives pendant la crise ;
- Production de notes de situation régulières pour le Préfet de région
- Participation aux « Grandes conversations » organisées par l'USH sur les territoires, afin de préparer les conditions de la relance

En parallèle de ces actions, notre association régionale s'est engagée dans l'accompagnement des acteurs sur la reprise des chantiers de travaux :

- Organisation d'un partenariat resserré avec la FFB Centre-Val de Loire par l'organisation de réunions régulières sur la **sécurisation des chantiers de travaux et sur leur reprise**, le recensement des chantiers concernés dans la région et le suivi des difficultés
- Organisation de **3 visioconférences** à destination des organismes, avec l'appui de la CARSAT Centre-Val de Loire et de l'OPPBTP sur la **présentation du guide OPPBTP sur la reprise des chantiers**
- Signature d'une **charte partenariale sur la reprise des chantiers** avec les acteurs du bâtiment

Cette charte, signée le 25 mai 2020 entre l'USH Centre-Val de Loire, la FFB Centre-Val de Loire, les Constructeurs et Aménageurs de la FFB, la CAPEB Centre-Val de Loire, le CROA et l'UNFSA Centre-Val de Loire, a posé les lignes directrices du dialogue local et des bonnes pratiques pour faire émerger les solutions les plus efficientes, chantier par chantier, de gestion de crise et de reprise.

La mobilisation de notre association régionale, aux côtés des organismes et des partenaires pendant toute la durée de cette crise, a ainsi permis de maintenir et atteindre les objectifs ambitieux fixés en 2020 pour la construction de près de 2 150 nouveaux logements sociaux.

Méthodologie et 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 (2020). Les opérations de maintenance et entretien correspondent aux dépenses effectuées dans l'année 2020. Sur les 25 bailleurs sociaux de l'USH Centre-Val de Loire interrogés, 20 ont répondu à l'enquête.

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 36, 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, Loir&Cher Logement, CDC Habitat Social, Pierres et Lumières, Scalis, SIAP, Touraine Logement, Valloire Habitat

Sociétés Coopératives

Cogeco, Coopéa, La Ruche Habitat, Le Foyer d'Eure-et-Loir, 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

Autres adhérents

Ligéris, Ficosil

USH Centre-Val de Loire
Association régionale Hlm

22, rue du Pot de Fer - 45000 ORLÉANS
Tél : 02 188 45 000
arhlmce@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.

WWW.FORCEMOTRICE.COM - 05-2021