

LETTRE D'INFORMATION



USH CENTRE-VAL DE LOIRE

36 ORGANISMES AU SERVICE DU TERRITOIRE

N°17



PRÈS DE 690 M D'€ INVESTIS PAR LES BAILLEURS SOCIAUX DU CENTRE-VAL DE LOIRE EN 2021

Édito

Pour la cinquième année consécutive, 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. Avec un peu plus de 688 M d'€ d'investissements en 2021, les organismes Hlm confirment leur rôle d'acteurs majeurs du développement économique régional et poursuivent leur mission en faveur du logement des plus modestes.

Dans un contexte pourtant difficile de sortie progressive de la crise sanitaire, couplée à une hausse massive des prix des matériaux et de l'énergie, les bailleurs sociaux ont poursuivi leur forte mobilisation en faveur de la construction neuve et de la réhabilitation de logements sociaux.

Le Mouvement Hlm régional s'est ainsi engagé en 2021, avec la DREAL Centre-Val de Loire, la Banque des territoires et Action Logement, à construire 2 500 logements neufs dans le cadre du Protocole régional pour la relance de production de logements locatifs sociaux 2021-2022. Un objectif ambitieux qui a été tenu pour cette première année d'entrée en vigueur de ce protocole. Ainsi, la région Centre-Val de Loire a été la seule région de France métropolitaine à avoir dépassé ses objectifs d'agréments de logements sociaux en 2021.

En parallèle, les organismes Hlm poursuivent leur double engagement, en faveur de la transition écologique du parc social régional grâce à la montée en puissance des opérations de rénovation thermique, et pour la transformation des quartiers dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain.

Cette lettre d'information dresse ainsi un état des lieux régional de l'investissement des bailleurs sociaux dans la construction neuve, l'entretien, la démolition, la vente et la réhabilitation de logements sociaux et met en valeur leur contribution au développement économique local et leur engagement en faveur de l'emploi par l'insertion.

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

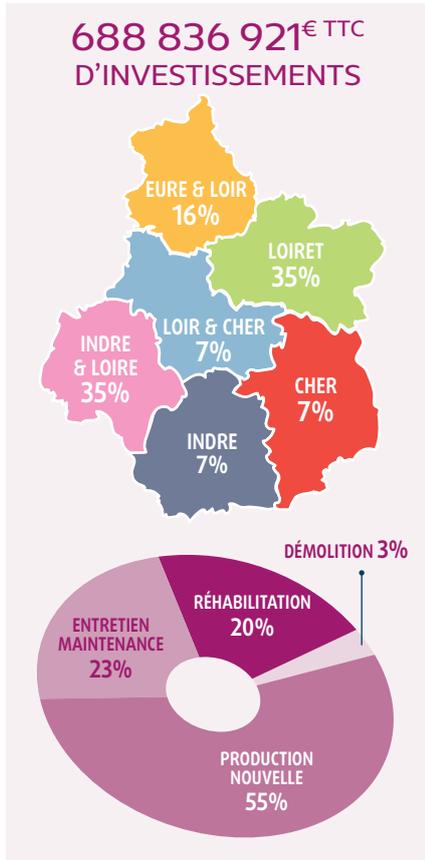
p. 4

ZOOM SUR
LES VENTES
HLM 2021

p. 7

Chiffres clés en région Centre-Val de Loire

Les investissements réalisés par les OLS en 2021

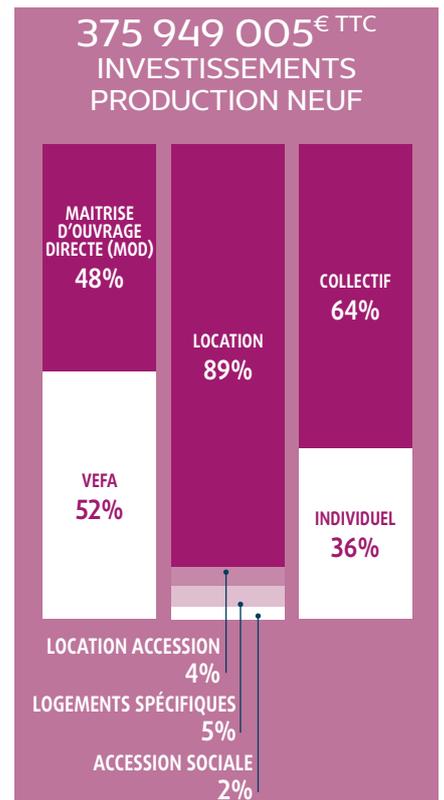
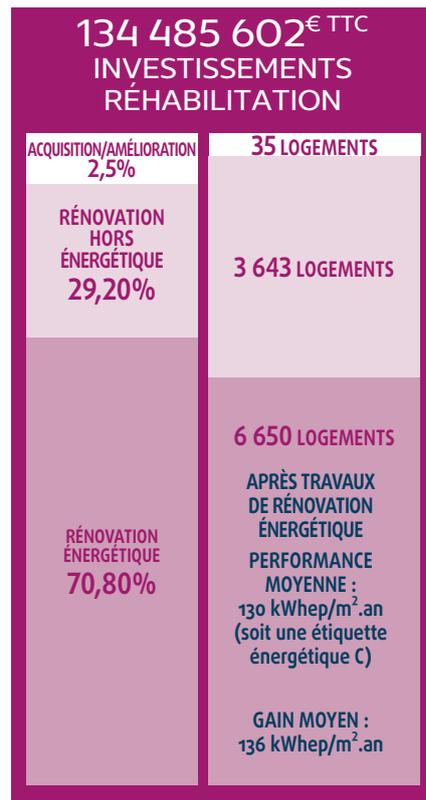


A l'échelle régionale, le montant global d'investissements a augmenté de près de 30% entre 2020 et 2021 pour atteindre 688 millions d'€, et ce malgré un contexte incertain de sortie de crise sanitaire et de hausse des prix des matériaux et de l'énergie. Cette hausse est particulièrement marquée pour les investissements en production neuve (+43% par rapport à 2020), qui représentent un peu plus de la moitié de l'investissement global des bailleurs sociaux, et en entretien (+35% par rapport à 2020). Cet investissement massif a ainsi permis de dépasser les objectifs de production de logements neufs tout en poursuivant la rénovation des logements sociaux existants.

La hausse des investissements en entretien et maintenance entre 2020 et 2021 s'explique notamment par la reprise de ce type d'opérations qui avait connu un ralentissement en 2020 en raison de la crise sanitaire.

En ce qui concerne les investissements dans le neuf, la hausse importante (outre l'augmentation du nombre de répondants à l'enquête) s'explique notamment par :

- Une hausse depuis 2020 du nombre de logements en production neuve, notamment grâce à un accompagnement du Mouvement Hlm régional pour la reprise des chantiers, en lien avec les acteurs du BTP ;
- Une augmentation des coûts de construction, conjoncturelle (pénurie et hausse des prix des matériaux) ou structurelle (notamment liée aux évolutions réglementaires récentes).



Démolition de la résidence Sainte-Hélène Châteauroux (36) - Scalis



En matière de rénovation, on observe un maintien des investissements en réhabilitation, dont une part toujours plus grande est consacrée à la transition énergétique du parc social via la rénovation thermique des bâtiments. Un peu plus de 10 000 logements sociaux ont ainsi bénéficié d'une rénovation en 2021 (9 500 en 2020), dont 6 650 avec des travaux de rénovation énergétique (contre 2 875 en 2020).

Il est également à noter la poursuite des investissements en matière de démolition (un peu plus de 17 millions d'€ en 2021 contre 16 millions en 2020) pour 1 131 logements démolis. La grande majorité des logements démolis sont situés dans les QPV (86%) et témoigne de l'investissement des organismes Hlm dans la transformation et le renouvellement des quartiers prioritaires à la politique de la ville.

TAXE FONCIÈRE PAYÉE EN 2021 :

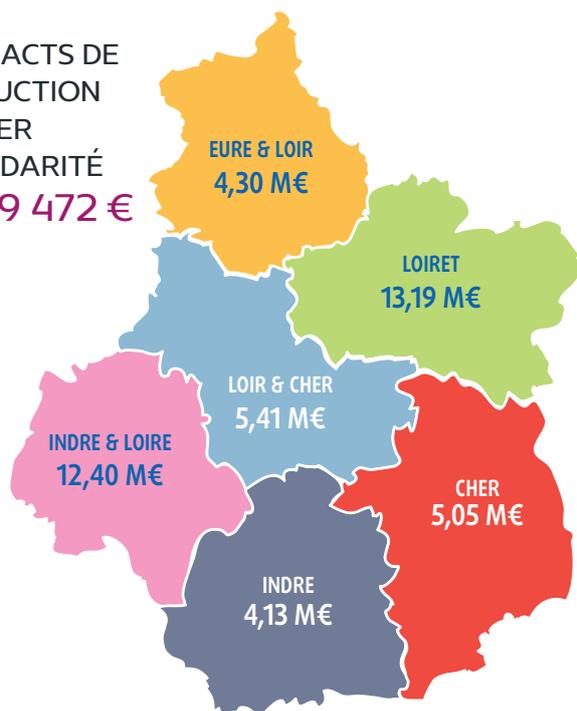
103 356 640 €

CHIFFRE D'AFFAIRES 2021 :

870 624 206 €

LES IMPACTS DE LA RÉDUCTION DE LOYER DE SOLIDARITÉ

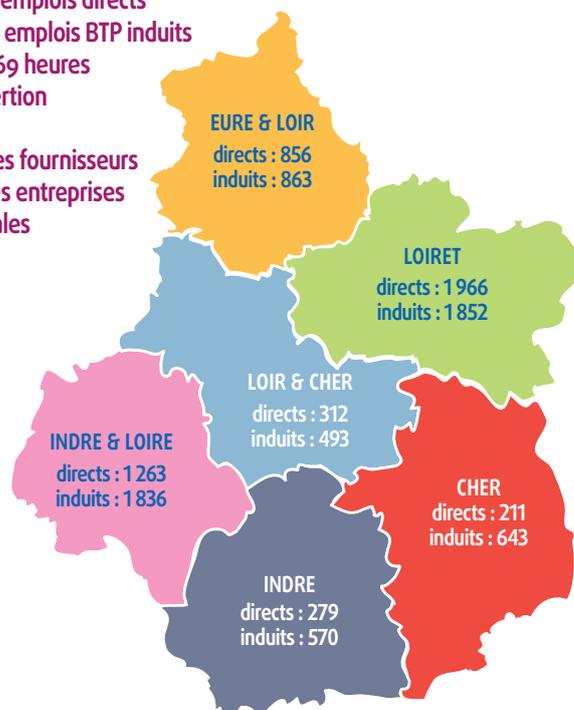
44 489 472 €



EMPLOIS GÉNÉRÉS PAR LE SECTEUR HLM EN 2021

- 3 160 emplois directs
- 11 145 emplois BTP induits
- 224 369 heures d'insertion

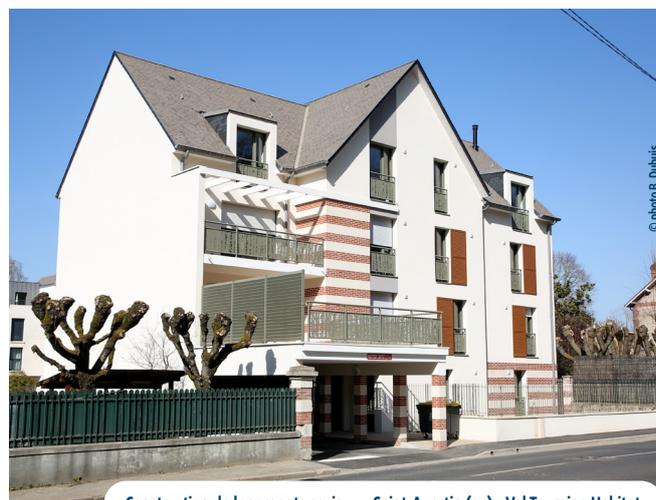
67% des fournisseurs sont des entreprises régionales



ÉVOLUTION DE LA CONTRIBUTION AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE LOCAL



* données partielles

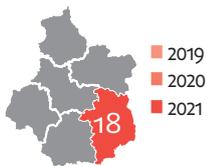


Le secteur Hlm demeure un secteur économique majeur à l'échelle régionale générant près de 14 300 emplois, dont 3 160 emplois directs liés à la production, l'entretien-maintenance, la réhabilitation et la démolition de logements sociaux. Le nombre d'emplois générés par le secteur du logement social a ainsi bondi de 25% en un an, sous l'impulsion des investissements dans le neuf et dans la maintenance. Le recours à des entreprises locales reste privilégié par les organismes Hlm : les 2/3 de leurs fournisseurs sont issus de la région Centre-Val de Loire.

Les bailleurs sociaux amplifient leur engagement en matière d'insertion sociale dans les chantiers, avec près de 225 000 heures d'insertion générées (+59% par rapport à 2020).

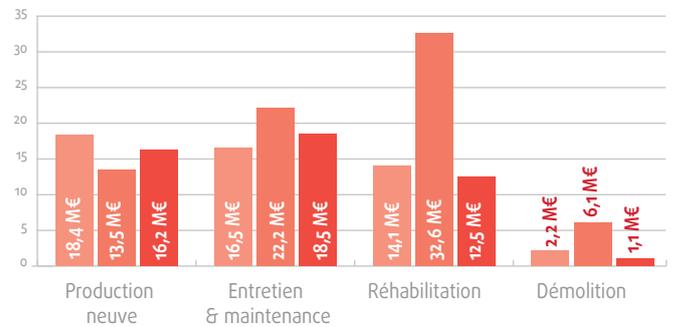
Néanmoins, le poids de la RLS continue en 2021 de grever les budgets des organismes : 44,5 millions d'euros (contre 37 millions d'euros en 2020) ont ainsi été supportés par les bailleurs sociaux régionaux, un chiffre en constante augmentation depuis 2018.

RÉHABILITATION	ENTRETIEN & MAINTENANCE	PRODUCTION NEUVE	DÉMOLITION
<p>12 528 533 € investis</p> <ul style="list-style-type: none"> • 97% avec volet énergétique • Pas d'Aquisition-Amélioration • 283 logements rénovés 	<p>18 545 234 € investis</p>	<p>16 236 482 € investis</p> <ul style="list-style-type: none"> • 94% en MOD • 6% en VEFA • 100% en location <p>69 logements livrés en 2021</p> <ul style="list-style-type: none"> • 84% en collectif • 110 logements à produire 	<p>1 053 763 € de dépenses</p> <ul style="list-style-type: none"> • 96 logements démolis dont 100% en QPV

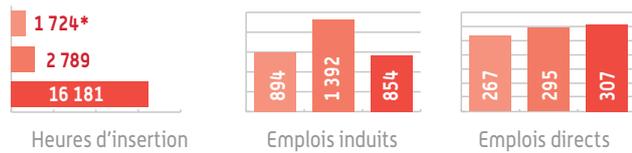


VENTE HLM
76 logements vendus :
95% en individuel,
54% à un locataire,
pas de vente en bloc

ÉVOLUTION DES INVESTISSEMENTS SUR LES TROIS DERNIÈRES ANNÉES

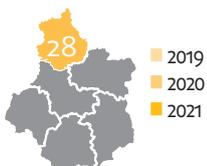


CONTRIBUTION AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE LOCAL



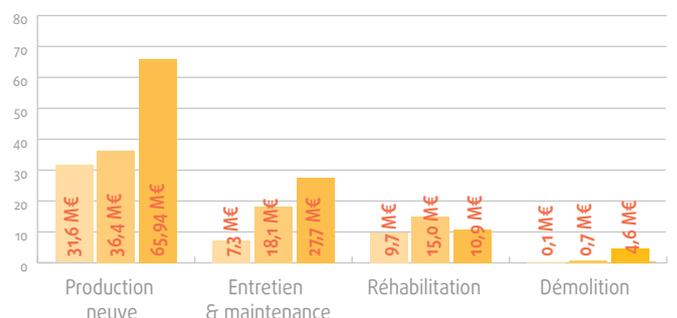
* données partielles

RÉHABILITATION	ENTRETIEN & MAINTENANCE	PRODUCTION NEUVE	DÉMOLITION
<p>10 935 400 € investis</p> <ul style="list-style-type: none"> • 90% avec volet énergétique • 5% en Aquisition-Amélioration • 222 logements rénovés 	<p>27 663 086 € investis</p>	<p>65 866 508 € investis</p> <ul style="list-style-type: none"> • 30% en MOD • 70% en VEFA • 90% en location • 68% en collectif <p>381 logements livrés en 2021</p> <ul style="list-style-type: none"> • 5% en logement spécifique • 455 logements à produire 	<p>4 573 167 € de dépenses</p> <ul style="list-style-type: none"> • 268 logements démolis dont 95% en QPV



VENTE HLM
106 logements vendus :
49% en individuel,
53% à un locataire,
pas de vente en bloc

ÉVOLUTION DES INVESTISSEMENTS SUR LES TROIS DERNIÈRES ANNÉES



CONTRIBUTION AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE LOCAL



* données partielles

4 bailleurs répondants à l'enquête, soit 100% des logements sociaux du département.

RÉHABILITATION

14 829 549 € investis

- 82% avec volet énergétique
- Pas d'Acquisition-Amélioration
- 4 511 logements rénovés

ENTRETIEN & MAINTENANCE

10 656 722 € investis

PRODUCTION NEUVE

4 200 000 € investis

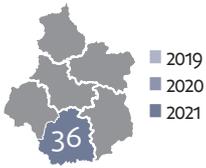
- 74% en MOD
- 26% en VEFA
- 100% en location
- 100 % en individuel
- 93 logements à produire

100 logements livrés en 2021

DÉMOLITION

3 027 300 € investis

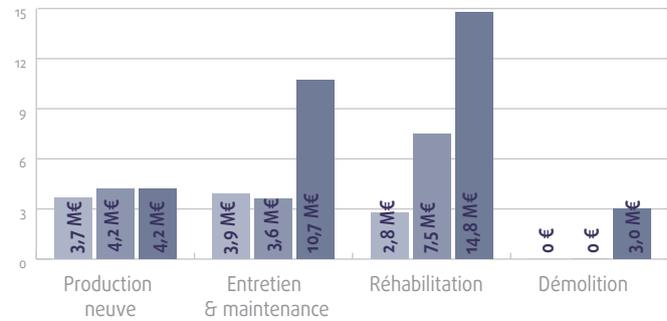
- 183 logements démolis dont 93% en QPV



VENTE HLM

122 logements vendus :
57% en individuel,
21% à un locataire,
50 logements vendus en bloc
(41% des logements vendus)

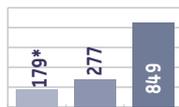
ÉVOLUTION DES INVESTISSEMENTS SUR LES TROIS DERNIÈRES ANNÉES



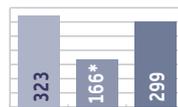
CONTRIBUTION AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE LOCAL



Heures d'insertion



Emplois induits



Emplois directs

* données partielles

8 bailleurs répondants à l'enquête, soit 99,7% des logements sociaux du département.

RÉHABILITATION

40 440 729 € investis

- 50% avec volet énergétique
- 7% en Aquisition-Amélioration
- 1 564 logements rénovés

ENTRETIEN & MAINTENANCE

46 288 365 € investis

PRODUCTION NEUVE

97 160 660 € investis

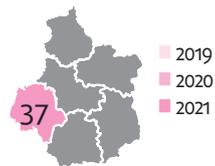
- 51% en MOD
- 49% en VEFA
- 87% en location
- 71% en collectif
- 662 logements à produire

506 logements livrés en 2021

DÉMOLITION

5 063 812 € de dépenses

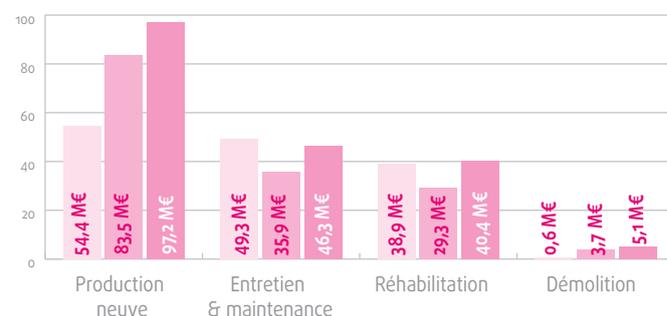
- 318 logements démolis dont 75% en QPV



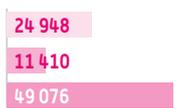
VENTE HLM

131 logements vendus :
53% en individuel,
48% à un locataire,
Pas de vente en bloc

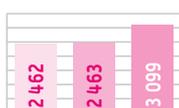
ÉVOLUTION DES INVESTISSEMENTS SUR LES TROIS DERNIÈRES ANNÉES



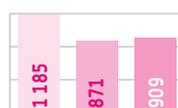
CONTRIBUTION AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE LOCAL



Heures d'insertion



Emplois induits



Emplois directs

RÉHABILITATION

10 006 167 € investis

- 100% avec volet énergétique
- Pas d'opération en Acquisition-Amélioration
- 257 logements rénovés

ENTRETIEN & MAINTENANCE

14 525 735 € investis

PRODUCTION NEUVE

23 987 098 € investis

- 45% en MOD
- 55% en VEFA
- 100% en location
- 78% en individuel
- 157 logements à produire

95 logements livrés en 2021

DÉMOLITION

140 989 € de dépenses

- 6 logements démolis hors QPV

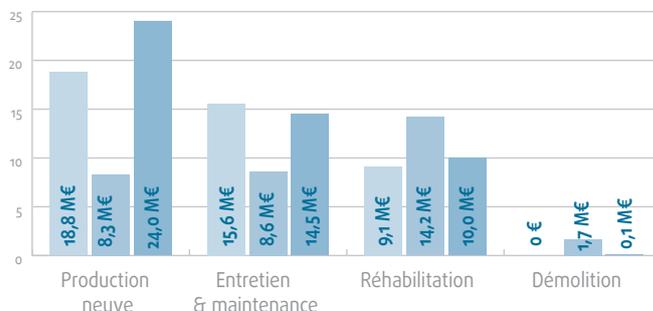


2019
2020
2021

VENTE HLM

35 logements vendus :
86% en individuel,
26% à un locataire,
Pas de vente en bloc

ÉVOLUTION DES INVESTISSEMENTS SUR LES TROIS DERNIÈRES ANNÉES



CONTRIBUTION AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE LOCAL



* données partielles

RÉHABILITATION

45 745 222 € investis

- 66% avec volet énergétique
- Pas d'opération en Aquisition-Amélioration
- 3 491 logements rénovés

ENTRETIEN & MAINTENANCE

43 280 490 € investis

PRODUCTION NEUVE

151 235 090 € investis

- 47% en MOD
- 53% en VEFA
- 84% en location
- 70% en collectif
- 10% en logement spécifique
- 939 logements à produire

468 logements livrés en 2021

DÉMOLITION

3 583 647 € de dépenses

- 260 logements démolis en QPV

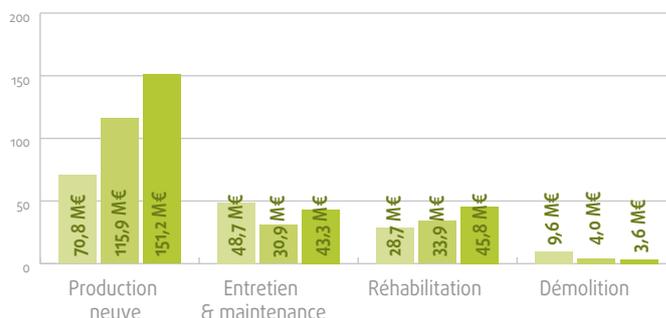


2019
2020
2021

VENTE HLM

198 logements vendus :
63% en individuel,
48% à un locataire,
39 logements vendus en bloc
(20% des logements vendus)

ÉVOLUTION DES INVESTISSEMENTS SUR LES TROIS DERNIÈRES ANNÉES



CONTRIBUTION AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE LOCAL



Zoom sur les ventes Hlm 2021

Le nombre de ventes Hlm poursuit sa croissance presque continue observée depuis 10 ans et s'inscrit dans les objectifs fixés par la loi ELAN. Au total, 688 logements sociaux ont été vendus en 2021 (contre 540 en 2020) dont 43% à un locataire du parc Hlm et 13% en bloc.

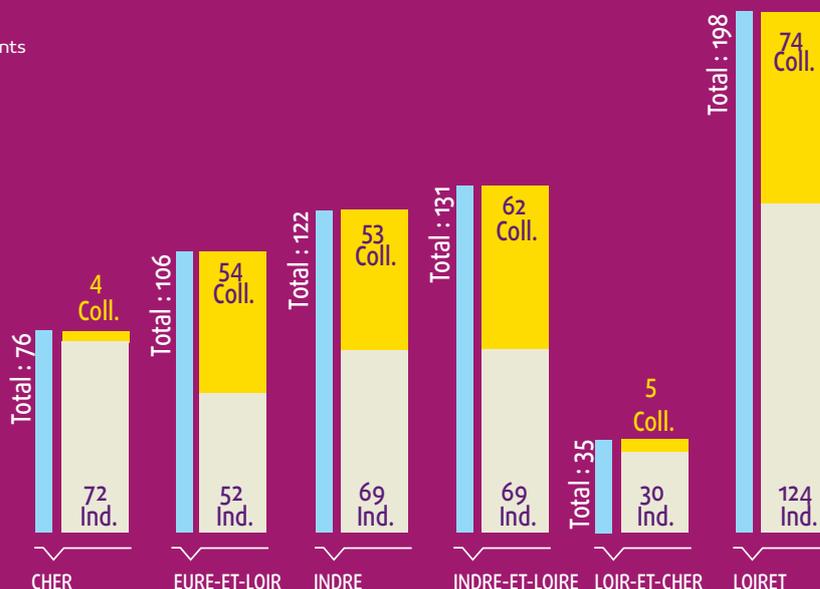
La majorité des logements vendus reste constituée d'individuel (62%), une proportion toutefois en baisse de 10 points par rapport à 2020.

VENTE HLM RÉGIONALE 20 bailleurs répondants

688 logements vendus :

- 89 LOGEMENTS VENDUS EN BLOC - 13%
- 290 LOGEMENTS ACHETÉS PAR UN LOCATAIRE DU PARC HLM - 44%
- 289 LOGEMENTS VENDUS À UNE PERSONNE HORS PARC HLM - 43%

62% des logements Hlm vendus sont individuels



ÉVOLUTION DES VENTES DEPUIS 2011



Résidence le Bourdoiseau - Vierzon (18) - Val de Berry



Rénovation de la résidence Belle Allée - Saint-Jean-de-Braye (45) - Valloire Habitat



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 (2021). Les opérations de maintenance et entretien correspondent aux dépenses effectuées dans l'année 2021. Sur les 24 bailleurs sociaux de l'USH Centre-Val de Loire interrogés, **23 ont répondu à l'enquête, soit 99% du parc social régional. Il est à noter que le nombre d'organismes répondants en 2021 est supérieur à celui enregistré en 2019 et 2020 (20 organismes répondants).**

ORGANISMES ADHÉRENTS À L'USH CENTRE-VAL DE LOIRE

Offices Publics de l'Habitat (OPH)

CHARTRES MÉTROPOLÉ HABITAT, HABITAT DROUVAIS, HABITAT EURÉLIEN, LE LOGEMENT DUNOIS, LOGEMLOIRET, NOGENT PERCHE HABITAT, TOURS HABITAT, OPAC 36, TERRES DE LOIRE HABITAT, VAL DE BERRY, VAL TOURAINE HABITAT

Entreprises Sociales de l'Habitat (ESH)

CDC HABITAT SOCIAL, EURE&LOIR HABITAT, FRANCE LOIRE, ICF HABITAT ATLANTIQUE, LA ROSERAIE, LOIR&CHER LOGEMENT, PIERRES ET LUMIÈRES, SCALIS, TOURAINE LOGEMENT, VALLOIRE HABITAT, 3F CENTRE VAL DE LOIRE, YSALIA CENTRE LOIRE 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 Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété (SACICAP)

PROCIVIS BERRY, PROCIVIS EURE-ET-LOIR

Autres adhérents

LIGÉRIS (SEM), LES RÉSIDENCES DE L'ORLÉANAIS (SEM), FICOSIL, SAC VAL DE FRANCE