

# LETTRE D'INFORMATION



USH CENTRE-VAL DE LOIRE

33 ORGANISMES AU SERVICE DU TERRITOIRE

N°23



**PLUS DE 705 MILLIONS D'EUROS INVESTIS PAR  
LES BAILLEURS SOCIAUX DU CENTRE-VAL DE LOIRE EN 2023**

## Édito

Pour la septième 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 près de 705 millions d'euros d'investissements en 2023, les organismes Hlm confirment leur rôle d'acteurs majeurs du développement économique régional.

Après une année 2022 marquée par la poursuite de l'inflation et de la hausse du prix des matériaux et de l'énergie, 2023 a confirmé les premiers effets de la crise qui touche le secteur du logement, en locatif comme en accession sociale à la propriété. A l'échelle nationale, la demande n'a jamais été aussi forte alors que le nombre d'agréments est au plus bas depuis 2005 (82 000 agréments sur les 110 000 attendus). Malgré cela, notre région a pu tirer son épingle du jeu et devenir la 1ère région métropolitaine en termes d'atteinte des objectifs de production en 2023 (93% de l'objectif initial de 2 686 LLS agréés) grâce à la mobilisation sans faille du Mouvement Hlm régional. Les bailleurs sociaux de la région Centre-Val de Loire ont poursuivi leurs investissements et la production de logements sociaux neufs à un niveau quasi similaire à celui de l'année dernière, avec un peu plus de 2 300 logements livrés. L'engagement des organismes Hlm en faveur de la décarbonation et de la transition écologique du parc social n'est pas en reste. Près de 177 millions d'euros ont été investis en 2023 pour la rénovation thermique du parc social tandis que l'essor de l'utilisation de matériaux biosourcés et géosourcés ne se dément pas d'année en année, en construction neuve comme en rénovation.

Ces investissements massifs sont essentiels pour adapter le logement social au défi du changement climatique qui nous attend et inscrire pleinement le logement social dans les objectifs de décarbonation fixés par la Stratégie Nationale Bas Carbone d'ici 2030 et de sortie des passoires thermiques du parc social d'ici 2028 de la Loi Climat et Résilience. Un enjeu de sobriété énergétique mais aussi de maîtrise des charges et de confort pour les locataires, durement éprouvés par l'inflation et la hausse des prix de l'énergie. 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 lumière leur contribution au développement économique local et leur engagement en faveur de l'emploi par l'insertion.

Bonne lecture !

Vincent HENNERON, Président de l'Union Sociale pour l'Habitat de la région Centre-Val de Loire

CHIFFRES CLÉS  
EN RÉGION  
CENTRE-  
VAL DE LOIRE

p. 2

DÉTAIL  
DÉPARTEMENTAL

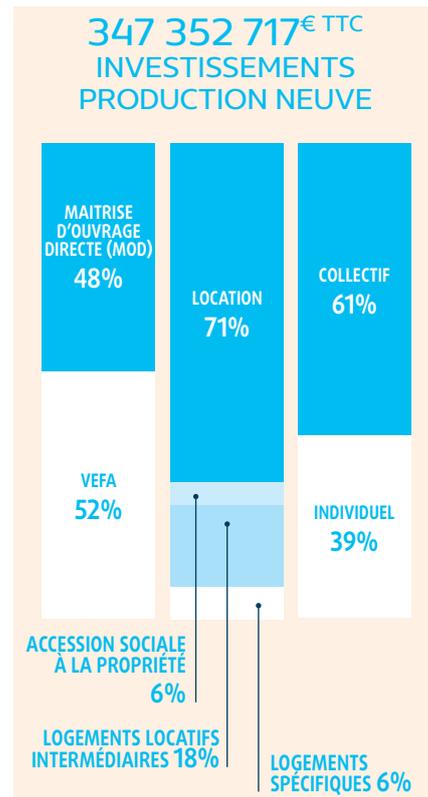
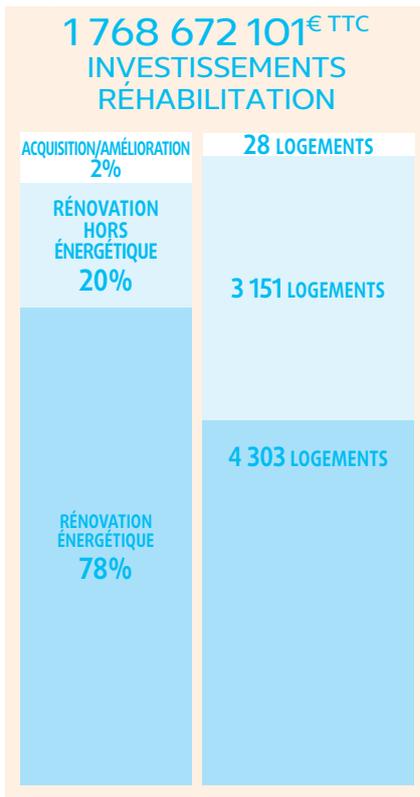
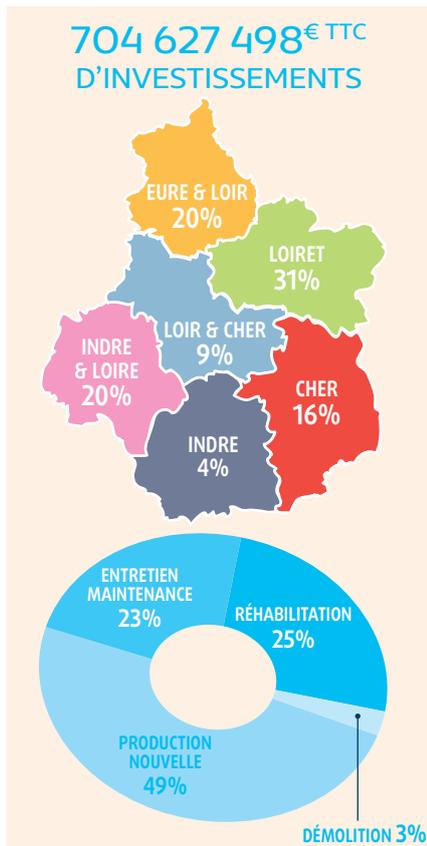
p. 4

ZOOM SUR  
LES VENTES  
HLM 2023

p. 7

# Chiffres clés en région Centre-Val de Loire

## Les investissements réalisés par les OLS en 2023



**162 747 023€ TTC**  
DE DÉPENSES D'ENTRETIEN  
ET MAINTENANCE

**17 660 547€ TTC**  
DE COÛT DE DÉMOLITION

- 971 LOGEMENTS DÉMOLIS
- 3% en QPV hors ANRU - 74% en QPV ANRU - 23% hors QPV

**32 113€ TTC**  
COÛT MOYEN D'UNE  
RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE  
PAR LOGEMENT

À l'échelle régionale, le montant global d'investissements en 2023 s'est maintenu à un niveau globalement similaire à 2022 avec 625 millions d'euros investis, et ce malgré la poursuite de la hausse des prix des matériaux et de l'énergie qui a particulièrement impacté l'équilibre des opérations, en construction neuve comme en rénovation.

Avec 347 millions d'euros investis (+2% par rapport à 2022), la construction neuve reste un pilier majeur de l'action des bailleurs sociaux et représente la moitié de l'investissement régional global. Cet engagement financier a ainsi permis d'atteindre les objectifs de production de logements neufs afin de répondre à la demande de logements sociaux dans les territoires.

Les investissements en entretien se maintiennent quant à eux à un niveau

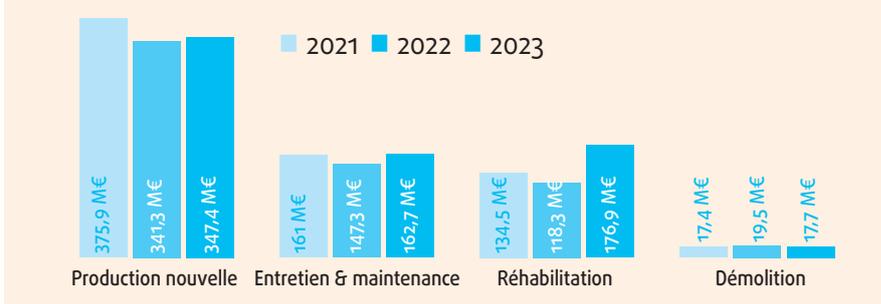
élevé (163 millions d'euros - +10% par rapport à 2022) et représentent près du quart de l'investissement global régional.

Signe de l'accélération de la décarbonation du patrimoine, les investissements en rénovation connaissent un pic en 2023 (177 millions d'euros investis - +45% par rapport à 2022) 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 4 300 logements sociaux ont ainsi bénéficié d'une rénovation énergétique en 2023, quand la moyenne des années précédentes s'établit autour de 3 000 rénovations énergétiques par an. Ainsi, près de 80% de investissements en rénovation sont dédiés à la rénovation thermique des logements, avec un coût moyen par logement atteignant 32 110€ (un chiffre stable par rapport à l'année dernière).

### MÉTHODOLOGIE ET PRÉCAUTIONS 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 (2023). Les opérations de maintenance et entretien correspondent aux dépenses effectuées dans l'année 2023. Sur les 24 bailleurs sociaux de l'USH Centre-Val de Loire interrogés, 21 ont répondu à l'enquête, soit 93% du parc social régional. Il est à noter que le nombre d'organismes répondants en 2023 est similaire à celui enregistré en 2022 (22 répondants représentant 93% du parc social régional) mais inférieur à 2021 (23 répondants représentant 99% du parc social régional), ce qui peut expliquer certaines différences entre les données 2023 et 2021 dans les graphiques ci-après.

### ÉVOLUTION DES INVESTISSEMENTS SUR LES TROIS DERNIÈRES ANNÉES



Grâce à cet effort, le parc social régional compte moins de 5% de passoires énergétiques (logements classés F ou G) quand le parc locatif privé en compte 17% à l'échelle nationale. Grâce à ces investissements, les bailleurs sociaux s'inscrivent pleinement dans une trajectoire de résorption des passoires thermiques d'ici 2028 et des logements énergivores d'ici 2034.

Les matériaux biosourcés<sup>3</sup> et géosourcés<sup>4</sup> sont de plus en plus utilisés par les bailleurs sociaux dans la construction neuve comme en rénovation.

**En 2023, le biosourcé représente à l'échelle du Mouvement Hlm régional :**

- Plus de 100 logements sociaux livrés
- 120 logements sociaux rénovés.

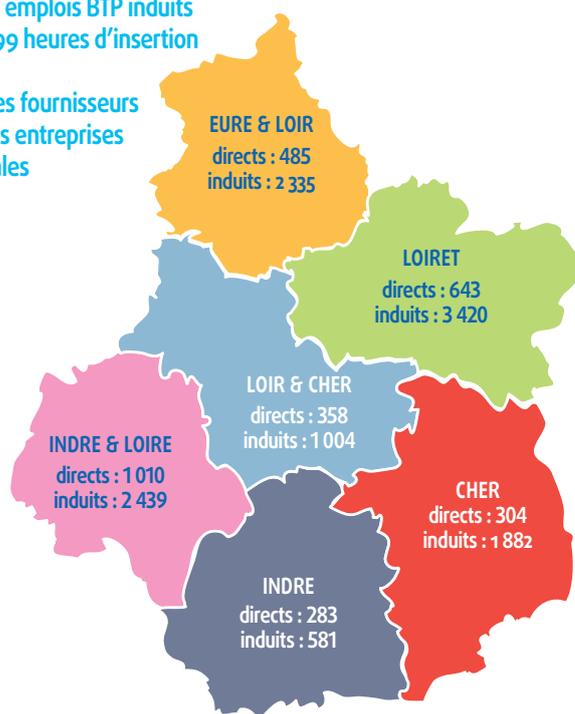
L'utilisation de ce type de matériaux tend d'ailleurs à s'amplifier en 2024. Les bailleurs sociaux régionaux prévoient ainsi de construire plus de 200 logements sociaux et d'en rénover un plus de 310 grâce à des matériaux biosourcés en région, contribuant au développement des filières locales.

Les investissements pour la démolition de logements sociaux sont globalement stables ces dernières années, avec un peu plus de 17 millions d'euros investis en 2023 pour 971 logements démolis. La grande majorité des logements démolis sont situés dans les QPV en périmètres ANRU (74%) et témoigne de l'investissement des organismes Hlm dans la transformation et le renouvellement des quartiers prioritaires à la politique de la ville, notamment dans le cadre du NPNRU.

### EMPLOIS GÉNÉRÉS PAR LE SECTEUR HLM EN 2023

- 3 082 emplois directs
- 11 661 emplois BTP induits
- 200 199 heures d'insertion

66% des fournisseurs sont des entreprises régionales



### TAXE FONCIÈRE PAYÉE EN 2023 :

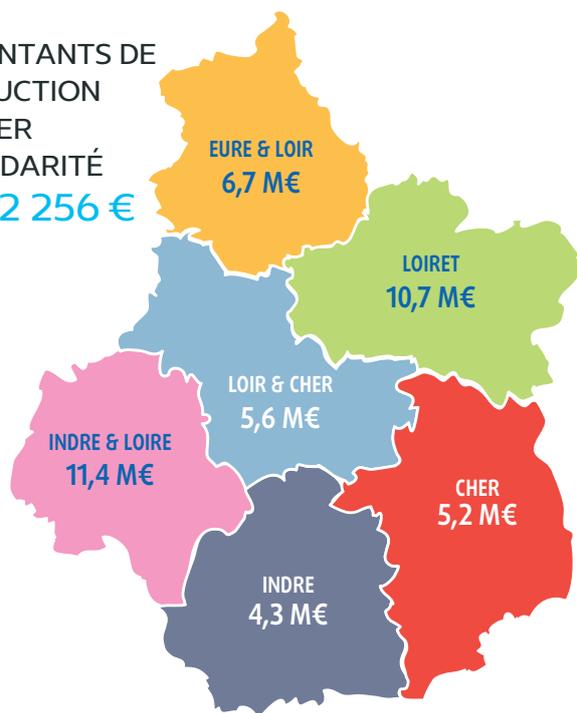
**109 880 839 €**

### CHIFFRE D'AFFAIRES 2023 :

**941 123 392 €**

### LES MONTANTS DE LA RÉDUCTION DE LOYER DE SOLIDARITÉ

**43 862 256 €**



Le secteur Hlm est un secteur économique majeur à l'échelle régionale générant plus de 14 500 emplois, dont 3 082 emplois directs liés à la production, l'entretien-maintenance, la réhabilitation et la démolition de logements sociaux et 11 660 ETP induits. Les organismes Hlm réaffirment d'ailleurs en 2023 leur volonté de recourir à des entreprises locales sur leurs chantiers : les 2/3 de leurs fournisseurs sont issus de la région Centre-Val de Loire.

Les bailleurs sociaux maintiennent également leur engagement en matière d'insertion sociale dans les chantiers, avec près de 209 000 heures d'insertion générées.

Néanmoins, et comme les années précédentes, le poids de la RLS continue en 2023 de grever les budgets des organismes (44 millions d'euros - un chiffre identique à celui de 2022) tout comme la taxe foncière, qui fait un bond bien supérieur à l'inflation en 2023 (110 millions d'€ ; +17% par rapport à 2022) soulignant l'enjeu des exonérations de TFPB par les collectivités locales pour soutenir l'action du Mouvement Hlm dans les territoires.

### ÉVOLUTION DE LA CONTRIBUTION AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE LOCAL



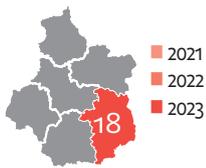
1 Source : RPL 2023

2 Source : Observatoire national de la rénovation énergétique, « Le parc de logements par classe de performance énergétique au 1er janvier 2023 »

3 Matériaux partiellement ou totalement issus de la biomasse tels que le bois, le chanvre, la paille, le liège, etc.

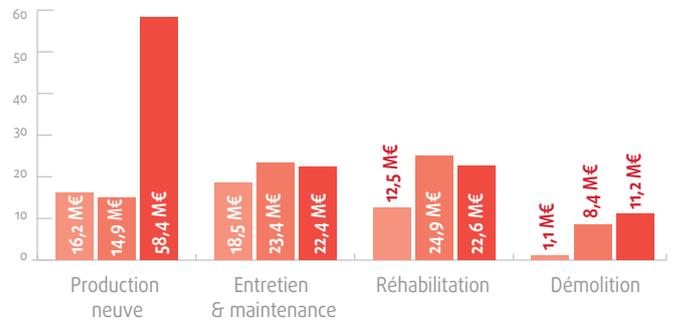
4 Matériaux issus de ressources d'origine minérale tels que la terre crue ou la pierre sèche.

RÉHABILITATION	ENTRETIEN & MAINTENANCE	PRODUCTION NEUVE	DÉMOLITION
<p><b>22 616 213 € investis</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>74% avec volet énergétique</li> <li>490 logements rénovés</li> <li>pas d'Aquisition-Amélioration</li> </ul>	<p><b>22 370 239 € investis</b></p>	<p><b>58 390 900 € investis</b></p> <hr/> <p>93% en MOD • 7% en VEFA</p> <hr/> <p>85% en location • 15% en logements spécifiques</p> <hr/> <p>59% en collectif</p> <hr/> <p>339 logements à produire</p> <hr/> <p><b>112 logements livrés en 2023</b></p>	<p><b>11 179 635 € investis</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>480 logements démolis dont 91% en QPV</li> </ul>

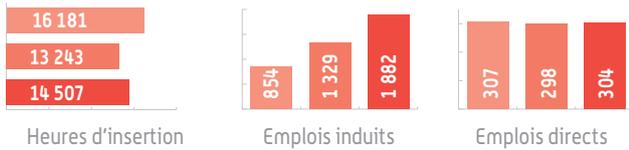


**VENTE HLM**  
**70 logements vendus :**  
 97% en individuel,  
 30% à un locataire,  
 9% de vente en bloc

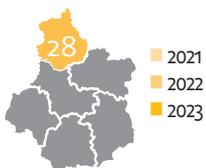
**ÉVOLUTION DES INVESTISSEMENTS SUR LES TROIS DERNIÈRES ANNÉES**



**CONTRIBUTION AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE LOCAL**

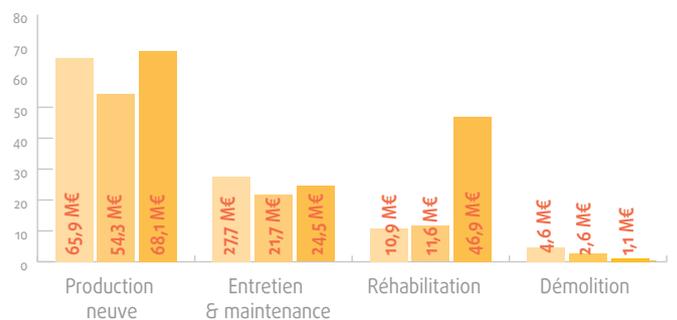


RÉHABILITATION	ENTRETIEN & MAINTENANCE	PRODUCTION NEUVE	DÉMOLITION
<p><b>46 907 344 € investis</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>99% avec volet énergétique</li> <li>1 402 logements rénovés</li> <li>2% d'Aquisition-Amélioration</li> </ul>	<p><b>24 452 557 € investis</b></p>	<p><b>68 104 393 € investis</b></p> <hr/> <p>16% en MOD • 84% en VEFA</p> <hr/> <p>85% en location • 12% en LLI • 3% en accession sociale</p> <hr/> <p>60% en collectif</p> <hr/> <p>464 logements à produire</p> <hr/> <p><b>493 logements livrés en 2023</b></p>	<p><b>1 124 995 € investis</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>112 logements démolis hors QPV</li> </ul>



**VENTE HLM**  
**138 logements vendus :**  
 46% en individuel,  
 41% à un locataire,  
 pas de vente en bloc

**ÉVOLUTION DES INVESTISSEMENTS SUR LES TROIS DERNIÈRES ANNÉES**



**CONTRIBUTION AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE LOCAL**

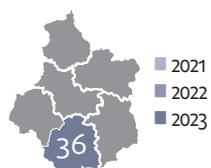
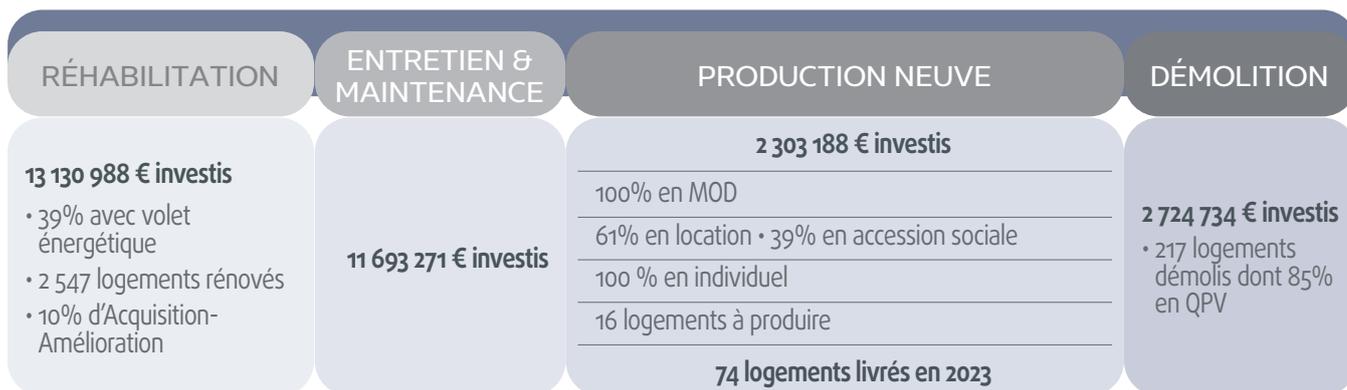


# 29 852 181 €<sup>TTC</sup>

INDRE

## 36

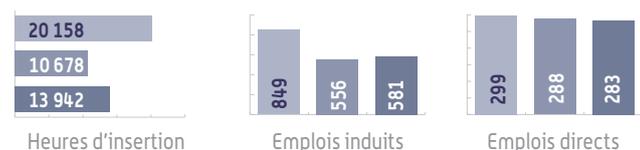
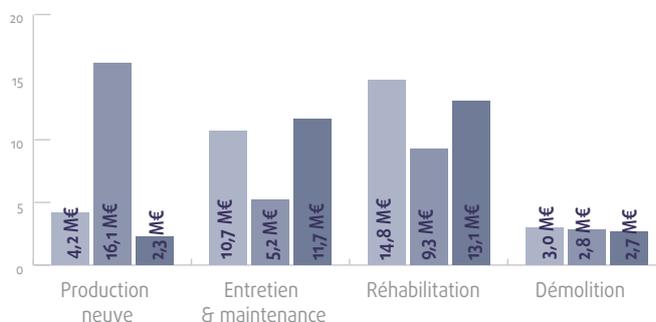
3 bailleurs répondants à l'enquête, soit 100% des logements sociaux du département.



**VENTE HLM**  
**81 logements vendus :**  
 96% en individuel,  
 15% à un locataire,  
 pas de vente en bloc

**ÉVOLUTION DES INVESTISSEMENTS SUR LES TROIS DERNIÈRES ANNÉES**

**CONTRIBUTION AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE LOCAL**

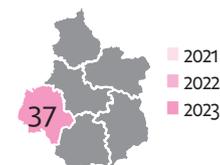
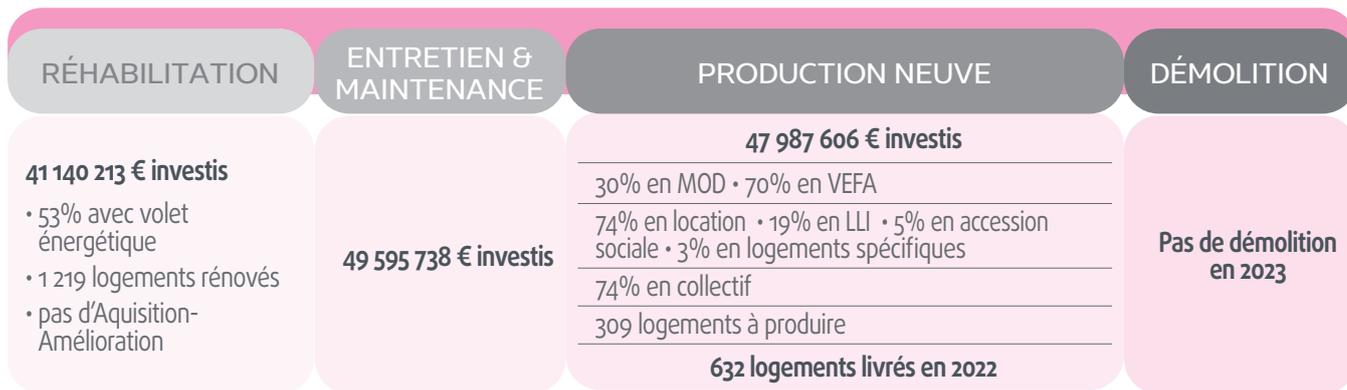


INDRE & LOIRE

# 138 723 557 €<sup>TTC</sup>

## 37

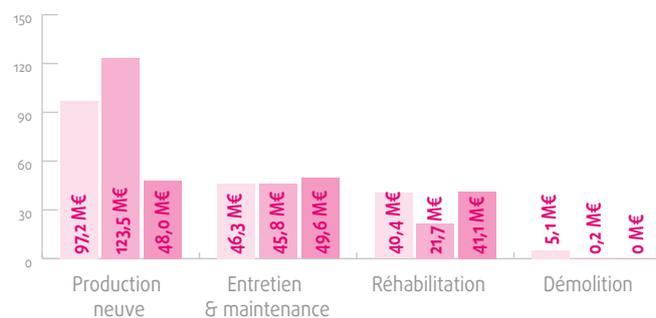
8 bailleurs répondants à l'enquête, soit 98% des logements sociaux du département.



**VENTE HLM**  
**84 logements vendus :**  
 62% en individuel,  
 30% à un locataire,  
 pas de vente en bloc

**ÉVOLUTION DES INVESTISSEMENTS SUR LES TROIS DERNIÈRES ANNÉES**

**CONTRIBUTION AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE LOCAL**



RÉHABILITATION

12 398 559 € investis

- 85% avec volet énergétique
- 667 logements rénovés
- 5% d'Acquisition-Amélioration

ENTRETIEN & MAINTENANCE

13 462 200 € investis

PRODUCTION NEUVE

34 153 720 € investis

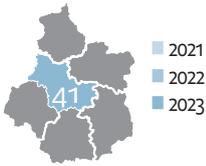
- 74% en MOD • 26% en VEFA
- 87% en location • 13% en logements spécifiques
- 56% en individuel
- 186 logements à produire

122 logements livrés en 2023

DÉMOLITION

2 145 143 € investis

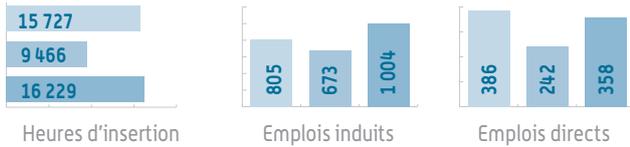
- 136 logements démolis dont 91% en QPV



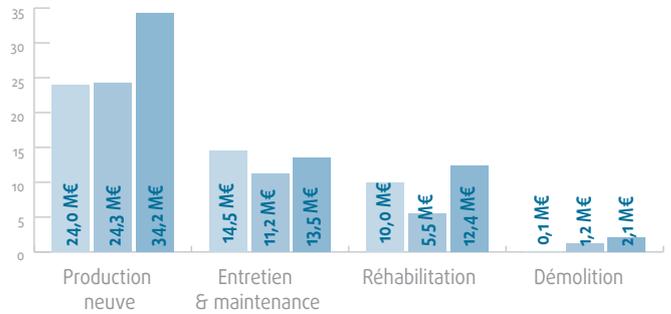
VENTE HLM

72 logements vendus :  
69% en individuel,  
7% à un locataire,  
28% de vente en bloc

CONTRIBUTION AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE LOCAL



ÉVOLUTION DES INVESTISSEMENTS SUR LES TROIS DERNIÈRES ANNÉES



RÉHABILITATION

40 673 894 € investis

- 98% avec volet énergétique
- 1 157 logements rénovés
- pas d'opération d'Acquisition-Amélioration

ENTRETIEN & MAINTENANCE

41 173 017 € investis

PRODUCTION NEUVE

136 412 909 € investis

- 43% en MOD • 57% en VEFA
- 53% en location • 33% en LLI • 10% en accession sociale • 4% en logements spécifiques
- 64% en collectif
- 685 logements à produire

885 logements livrés en 2023

DÉMOLITION

486 040 € investis

- 26 logements démolis hors QPV



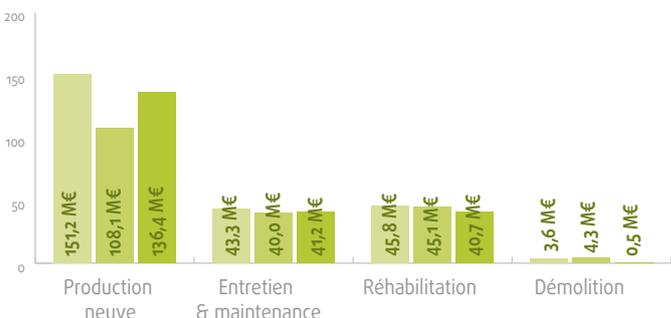
VENTE HLM

150 logements vendus :  
81% en individuel,  
65% à un locataire,  
pas de vente en bloc

CONTRIBUTION AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE LOCAL



ÉVOLUTION DES INVESTISSEMENTS SUR LES TROIS DERNIÈRES ANNÉES



# Zoom sur les ventes Hlm 2023

L'accession sociale à la propriété n'a pas été épargnée par le contexte de crise du logement : une crise de l'offre d'une part, en raison de la hausse des coûts des matériaux, de l'énergie et du foncier et une crise de la demande d'autre part, en raison de la hausse des taux d'emprunts et du durcissement des conditions d'accès au crédit immobilier.

Si plus que jamais l'accession sociale est essentielle pour permettre aux ménages modestes de devenir propriétaires de leur résidence principale, la vente dans le neuf (VEFA ou PSLA) mais surtout dans l'ancien (vente Hlm) a connu un coup d'arrêt en 2023, après plusieurs années de hausse continue.

A noter toutefois l'essor d'un nouveau produit d'accession en Centre-Val de Loire : le Bail réel solidaire (BRS), dont les tous premiers logements ont été commercialisés en 2023 dans l'agglomération orléanaise.

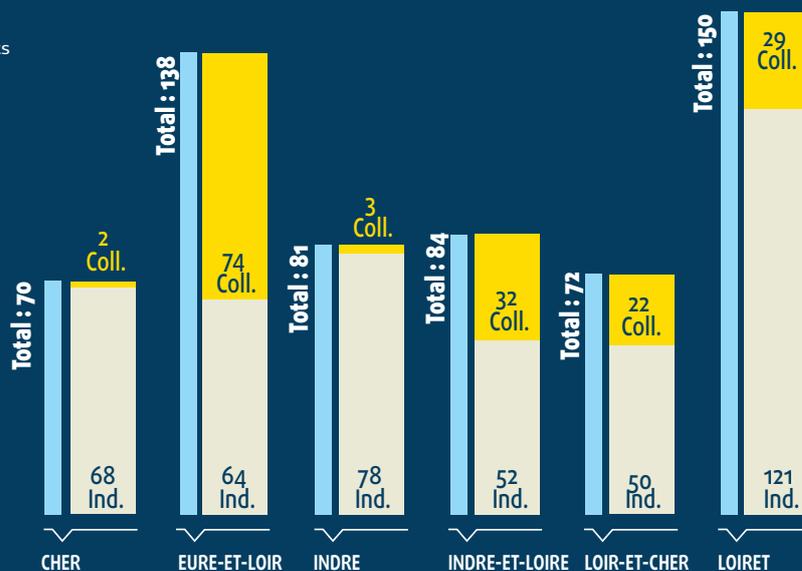
## L'accession sociale à la propriété en région Centre-Val de Loire c'est :

- 66 logements livrés en accession, majoritairement sous forme de PSLA
- 177 logements vendus (dont 139 levées d'options PSLA <sup>3</sup>)<sup>4</sup>
- 137 contrats de location accession signés <sup>4</sup>.

## VENTE HLM RÉGIONALE 20 bailleurs répondants

### 595 logements vendus :

- 26 LOGEMENTS VENDUS EN BLOC
- 218 LOGEMENTS ACHETÉS PAR UN LOCATAIRE DU PARC HLM
- 351 LOGEMENTS VENDUS À UNE PERSONNE HORS PARC HLM

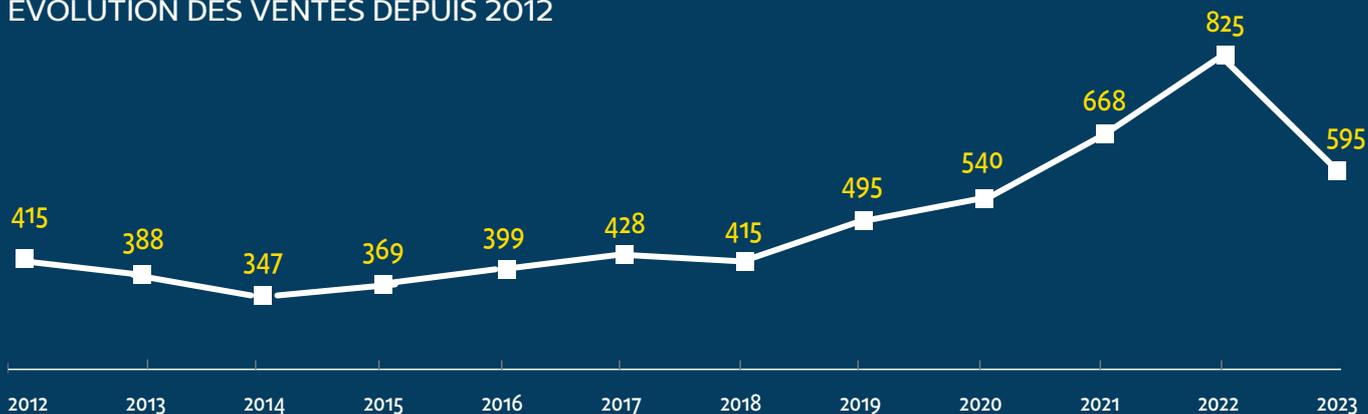


Dans le parc existant, ce sont 595 logements sociaux qui ont été vendus en 2023 (contre 825 en 2022) dont 26 sous forme de vente en bloc. Un niveau au plus bas depuis 2020.

La vente Hlm, comme les années précédentes, concerne principalement des logements individuels (73% des logements sociaux vendus), une tendance qui se renforce par rapport à 2022 et 2021.

Reflet de la crise de la demande et des difficultés d'accès à la propriété pour les ménages modestes, seuls 37% des logements sociaux vendus en 2023 l'ont été à un locataire du parc social. La part de logements vendus à une personne hors parc Hlm (58%) atteint ainsi son plus haut niveau depuis la création de l'enquête « vente Hlm » de l'USH Centre-Val de Loire en 2011.

## ÉVOLUTION DES VENTES DEPUIS 2012





## ORGANISMES ADHÉRENTS À L'USH CENTRE-VAL DE LOIRE

### Offices Publics de l'Habitat (OPH)

C'CHARTRES HABITAT, HABITAT DROUAI, HABITAT EURÉLIEN, 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, HOMY (SCIC), 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), FICOSIL, SAC VAL DE FRANCE

### 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.