

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

MAI 2025 - N°25



Édito

Pour la huitième 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 plus de 735 millions d'euros d'investissements en 2024 (+4% par rapport à 2023), les organismes Hlm confirment leur rôle d'acteurs majeurs du développement économique régional.

En 2024, la crise qui, depuis plusieurs années, touche sévèrement le secteur du logement a continué de faire sentir ses effets à l'instar de la hausse des coûts des matériaux et de l'énergie. Au niveau national, si le nombre d'agréments repart légèrement à la hausse, il reste bien inférieur à celui de 2019 et surtout aux besoins. De fait, la demande au niveau national comme régional ne cesse d'augmenter d'année en année.

Malgré tout, **les bailleurs sociaux de la région ont maintenu leur mobilisation sans faille. Grâce à eux, la région dépasse ses objectifs de production** avec 2 218 logements sociaux agréés sur les 2 186 initialement prévus. Ce sont aussi plus de 2 000 logements qui ont été livrés cette année.

L'engagement des organismes Hlm en faveur de la décarbonation et des transitions énergétique et écologique du parc social n'est pas en reste. Près de 156 millions d'euros ont été investis pour la réhabilitation du parc dont près de 123 millions pour des travaux de rénovation énergétique alors même que les fonds pour la rénovation énergétique du FNAP étaient gelés à l'été 2024. En outre, de nombreuses opérations de construction et de rénovation intègrent des matériaux bio et géo-sourcés ou des démarches de réemploi stimulant par là des filières locales naissantes.

Ces investissements massifs sont essentiels pour poursuivre la trajectoire de décarbonation déjà bien entamée par le parc social régional, en cohérence avec la troisième Stratégie Nationale Bas Carbone et l'objectif de sortie des passoires thermiques du parc social d'ici 2028 tel que fixé par la Loi Climat et Résilience. Essentiels, ces investissements le sont aussi pour adapter le logement social au dérèglement climatique. Il s'agit aujourd'hui de conjuguer enjeu de sobriété énergétique, maîtrise des charges pour des locataires éprouvés par l'inflation et la hausse des prix de l'énergie et confort d'hiver comme d'été pour ces derniers.

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. Nouveauté, elle donne aussi à voir un premier aperçu des investissements des bailleurs pour « la gestion sociale ». Elle met donc en lumière leur contribution au développement économique local, leur engagement en faveur de l'emploi par l'insertion et leur rôle « social » venant au renfort des services publics.

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 2

DÉTAIL
DÉPARTEMENTAL 4

ZOOM SUR LES VENTES
HLM 7

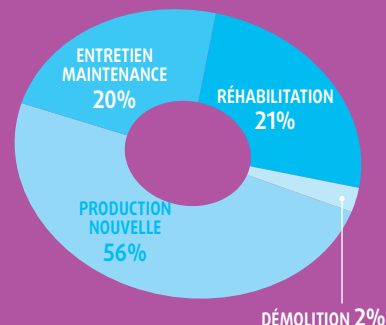
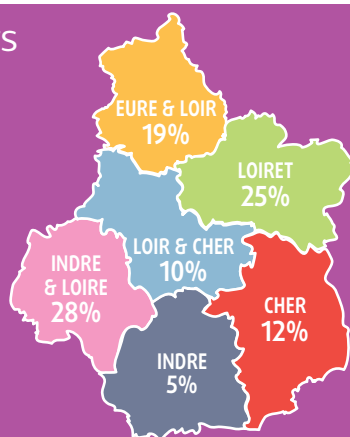


Chiffres clés en région Centre-Val de Loire

LES INVESTISSEMENTS RÉALISÉS PAR LES OLS EN 2024

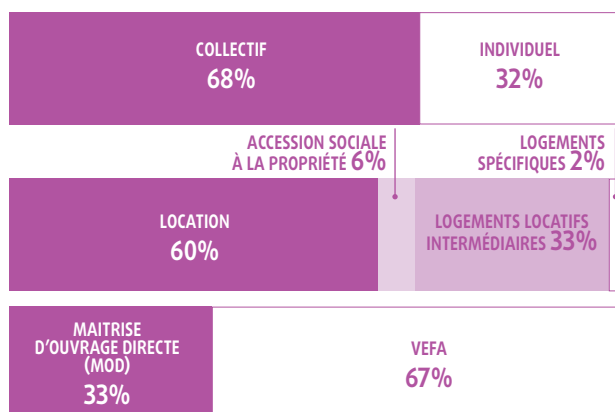
737 591 035^{€ TTC} D'INVESTISSEMENTS

A l'échelle régionale, le montant global d'investissements continue sa trajectoire à la hausse et ce malgré la poursuite de l'enchérissement des prix des matériaux et de l'énergie qui affecte l'équilibre des opérations, en construction neuve comme en rénovation. Après une augmentation de 13% entre 2022 et 2023, il augmente encore de 4% en 2024 pour dépasser les 735 M €.



414 976 858^{€ TTC}

INVESTISSEMENTS PRODUCTION NEUVE



Avec près de 415 M€ investis (+19.6% par rapport à 2023), la construction neuve reste un pilier majeur de l'action des bailleurs sociaux. Elle représente 56% de l'investissement régional global. Cet engagement financier a permis le dépassement des objectifs initiaux de production de logements neufs (nombre d'agréments) afin de répondre à la demande territoriale de logements sociaux.

17 057 154^{€ TTC}

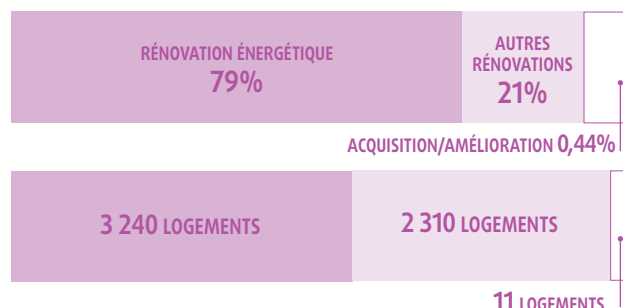
INVESTISSEMENTS DE DÉMOLITION

960 LOGEMENTS DÉMOLIS : 12% en QPV hors ANRU
76% en QPV ANRU - 12% hors QPV

Les investissements pour la démolition de logements sociaux sont globalement stables ces dernières années, avec un peu plus de 17 M€ investis en 2024 pour 960 logements démolis. La grande majorité des logements démolis sont situés dans les QPV en périmètres ANRU (76%). Cela témoigne de l'investissement des organismes Hlm dans la transformation et le renouvellement des quartiers prioritaires de la politique de la ville, notamment dans le cadre du NPNRU.

1 55 814 607^{€ TTC}

INVESTISSEMENTS RÉHABILITATION



En 2024, les bailleurs sociaux de la région ont poursuivi leurs efforts conséquents pour la rénovation du parc social. Alors même que les subventions pour la rénovation énergétique du FNAP ont été gelées en cours d'année, **près de 156 M€ ont été investis pour la réhabilitation du parc dont près de 123 M€ pour des travaux de rénovation énergétique**. Ainsi, comme en 2023, près de 80% des investissements en réhabilitation sont dédiés à la rénovation énergétique des logements. Après un pic record de 4 303 rénovations énergétiques en 2023, 3 240 logements ont fait l'objet d'une telle rénovation en 2024 sachant que le **coût moyen par logement atteint 37 805 €** (32 110 € en 2023 soit une hausse de 17,7%).

Grâce à cet effort, **le parc social régional ne compte plus que 4% de passoires énergétiques** (logements classés F ou G) quand le parc locatif privé en compte 16% 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.

149 742 415^{€ TTC}

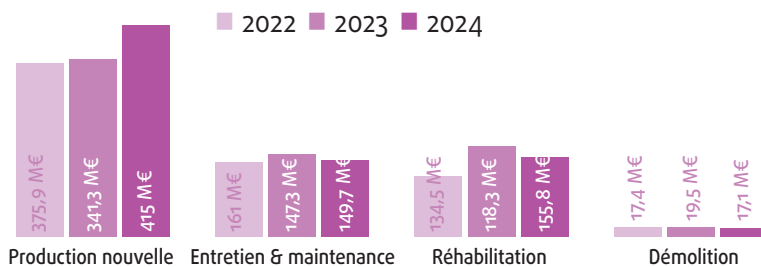
INVESTISSEMENTS D'ENTRETIEN ET MAINTENANCE

Les investissements en maintenance et entretien représentent quant à eux 20% de l'investissement régional global. S'ils baissent de 8% par rapport à 2023, ils se maintiennent à **un niveau élevé (presque 150 M€)**.

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 (2024). Les opérations de maintenance et entretien correspondent aux dépenses effectuées dans l'année 2024. Sur les 23 bailleurs de l'USH Centre-Val de Loire interrogés (représentant 94% du parc régional), 21 ont répondu à l'enquête, soit 92% du parc régional. Il est à noter que le nombre d'organismes répondants en 2024 est similaire à celui enregistré en 2022 et 2023. En revanche, depuis 2022, un organisme de la région ne répond plus à l'enquête. Afin d'assurer la comparabilité dans le temps, les données relatives à ce bailleur ont été soustraites aux chiffres de 2021. Une précaution de lecture est à prendre pour les quelques données antérieures.

ÉVOLUTION DES INVESTISSEMENTS SUR LES 3 DERNIÈRES ANNÉES



LES OLS, DES CONTRIBUTIONS MULTIPLES À L'ÉCONOMIE RÉGIONALE

Le secteur Hlm est un secteur économique majeur à l'échelle régionale **générant plus de 14 500 emplois**, dont 2 916 emplois directs liés à la production, l'entretien-maintenance, la réhabilitation et la démolition de logements sociaux et 11 847 ETP induits. Les organismes Hlm réaffirment d'ailleurs en 2024 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**.

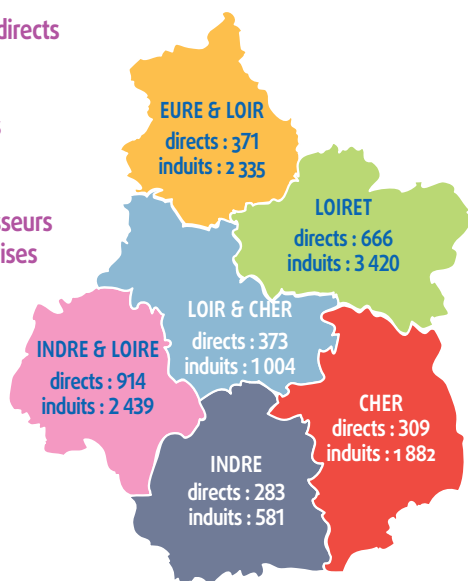
Les bailleurs sociaux maintiennent également leur engagement en matière d'insertion sociale dans les chantiers, **avec un peu plus de 207 000 heures d'insertion générées**.

Néanmoins, comme les années précédentes, **le poids de la RLS⁴ continue en 2024 de grever les budgets des organismes** (près de 40 M€). **Depuis son instauration, la RLS a coûté près de 260 M€ aux bailleurs répondant à l'enquête annuelle⁵. Il en va de même de la taxe foncière qui dépasse, comme en 2023, les 100 M€, d'où l'enjeu des exonérations de TFPB par les collectivités locales pour soutenir l'action du Mouvement Hlm dans les territoires.**

EMPLOIS GÉNÉRÉS PAR LE SECTEUR HLM EN 2024

- 2 916 emplois directs
- 11 661 emplois BTP induits
- 207 203 heures d'insertion

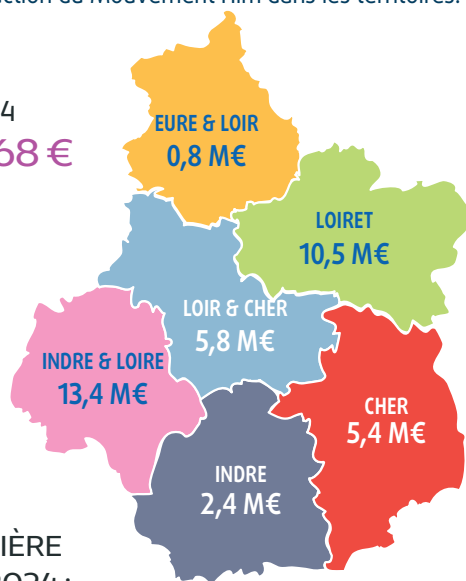
68% des fournisseurs sont des entreprises régionales



IMPACTS

DE LA RLS 2024

38 393 468 €



TAXE FONCIÈRE
PAYÉE EN 2024 :

101 371 342 €

CONTRIBUTION A L'ÉCONOMIE RÉGIONALE

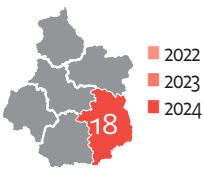
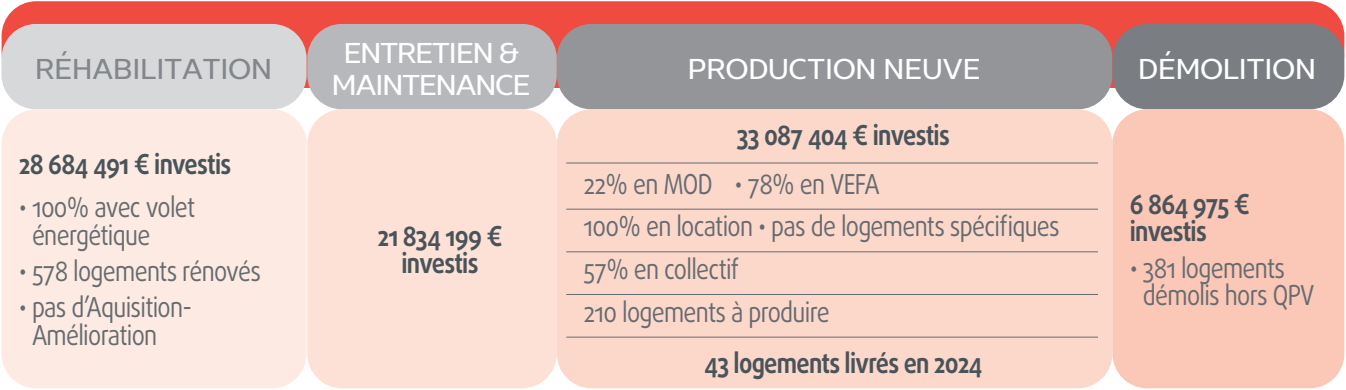


Le coût de la gestion sociale en région Centre-Val de Loire

En 2024, l'USH a commandé une étude relative au coût de la gestion sociale afin de mettre en lumière les efforts déployés par les organismes Hlm pour répondre aux évolutions et défis sociétaux des dernières années : paupérisation du parc, vieillissement accéléré du parc social, augmentation du nombre de personnes seules et de familles monoparentales, montée des problématiques liées à des troubles de santé mentale ; le logement de publics rencontrant des situations de fragilité nécessitant parfois un accompagnement renforcé...

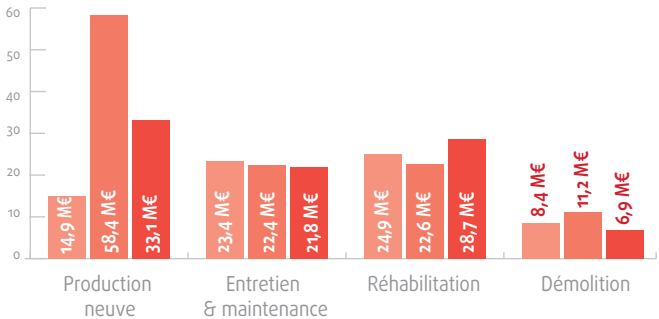
Dans cette étude, la gestion sociale est définie comme l'ensemble des actions concourant à l'accompagnement des situations de fragilité, individuelles ou collectives (travail social et accompagnement individuel des ménages, activités liées aux démarches collectives pour améliorer le cadre de vie, activité pour favoriser le lien social et éviter l'isolement...). En région Centre-Val de Loire, près de 3 millions d'euros ont été investis sous la forme d'ETP ou autres budgets dédiés par 15 organismes répondants. Cette première approximation donne à voir, outre le rôle économique des bailleurs dans la région leur rôle éminemment social dépassant la seule production et gestion locative de logements sociaux.

¹ Source : RPLS 2024 - ² Source : Observatoire national de la rénovation énergétique, « Le parc de logements par classe de performance énergétique au 1er janvier 2024 » - ³ Sans retranchement en 2021 et à fortiori antérieurement des données relatives à l'organisme ne répondant plus à l'enquête annuelle - ⁴ Réduction du loyer de solidarité - ⁵ Etude sur les coûts de la gestion sociale, USH, janvier 2025.

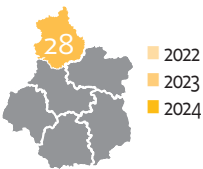
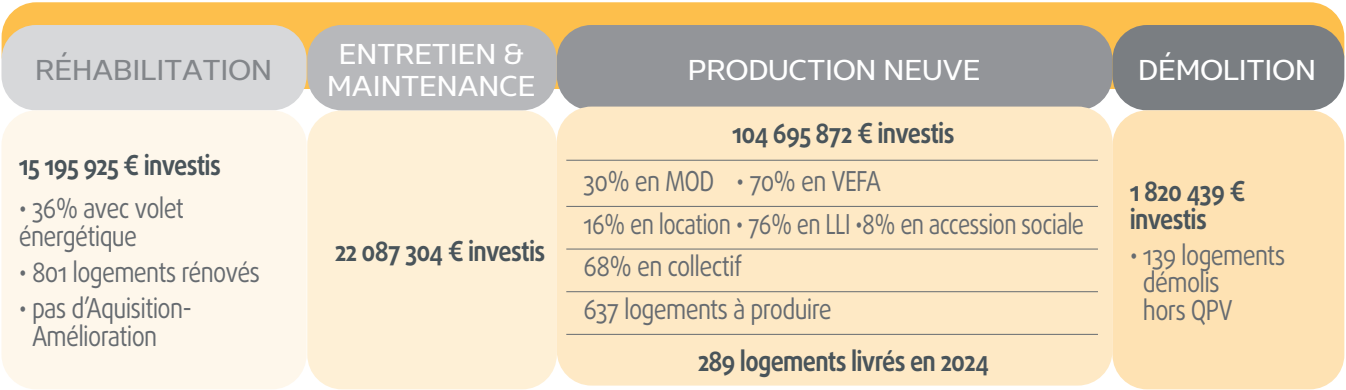
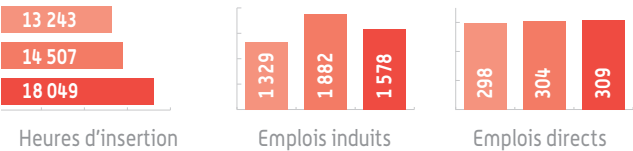


VENTE HLM
70 logements vendus :
92% en individuel,
22% à un locataire,
pas de vente en bloc

ÉVOLUTION DES INVESTISSEMENTS
SUR LES TROIS DERNIÈRES ANNÉES

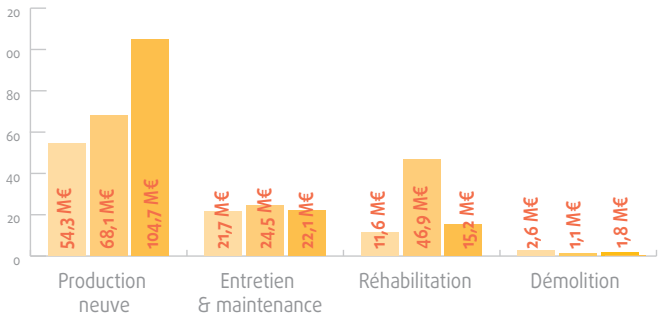


CONTRIBUTION AU DÉVELOPPEMENT
ÉCONOMIQUE LOCAL



VENTE HLM
70 logements vendus :
80% en individuel,
26% à un locataire,
pas de vente en bloc

ÉVOLUTION DES INVESTISSEMENTS
SUR LES TROIS DERNIÈRES ANNÉES



CONTRIBUTION AU DÉVELOPPEMENT
ÉCONOMIQUE LOCAL

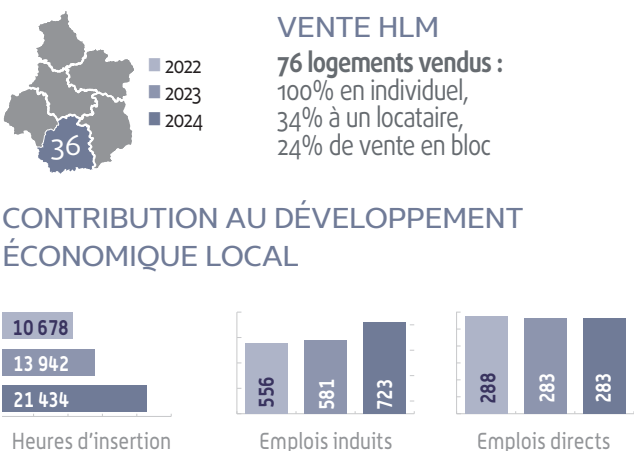
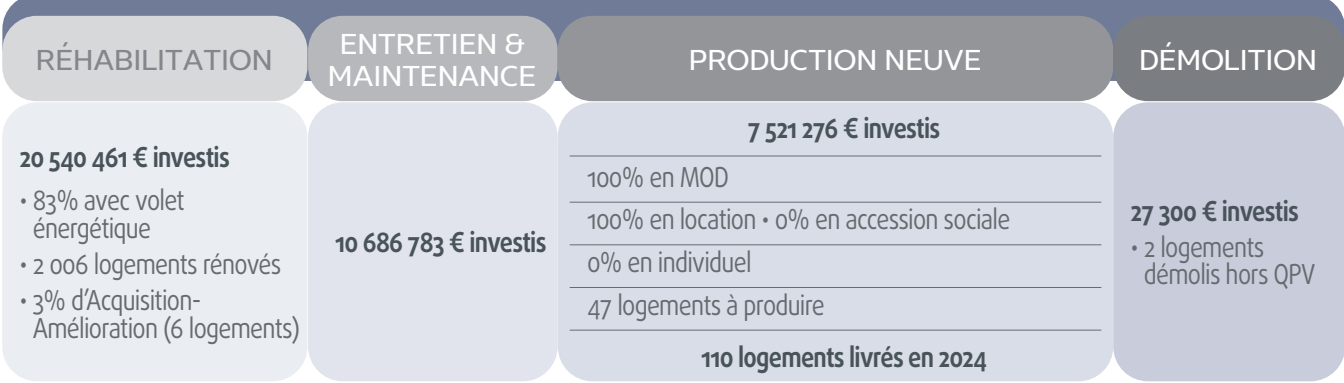


INDRE

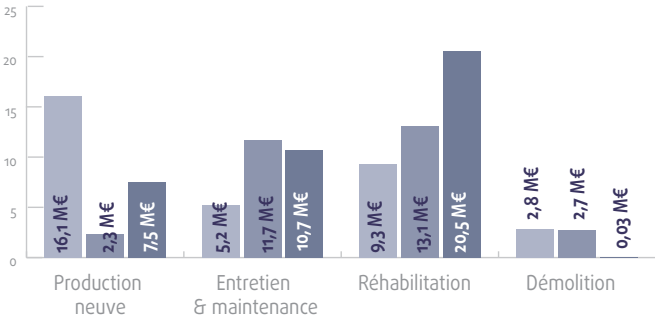
38 775 820 €^{TTC}

36

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



ÉVOLUTION DES INVESTISSEMENTS SUR LES TROIS DERNIÈRES ANNÉES

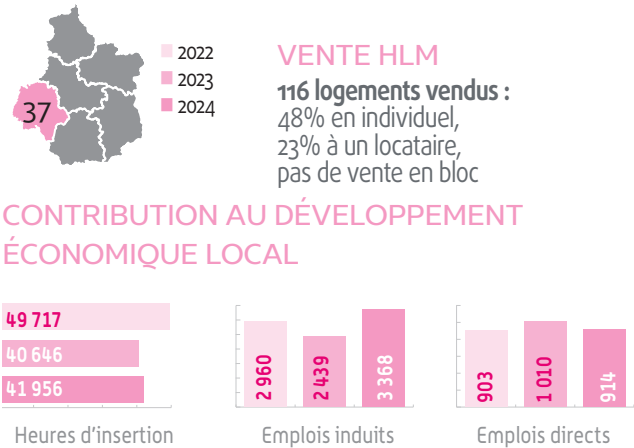
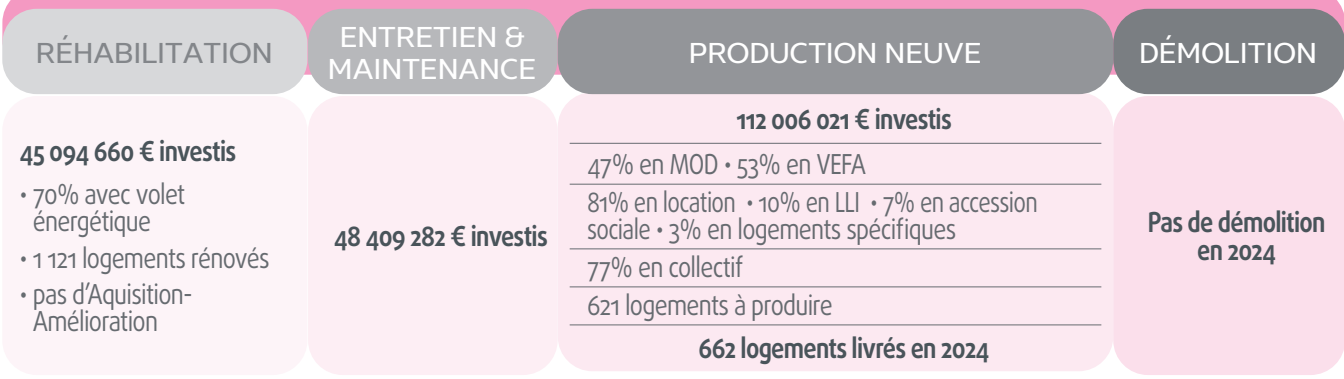


INDRE & LOIRE

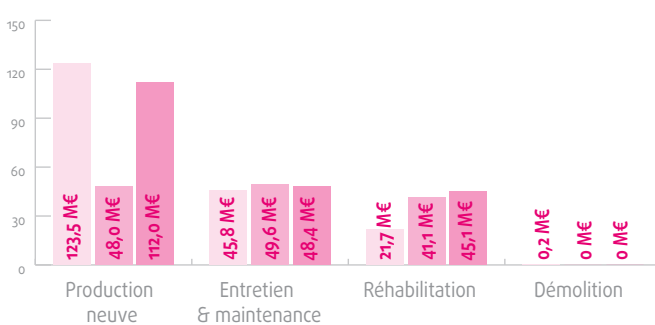
207 585 963 €^{TTC}

37

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



ÉVOLUTION DES INVESTISSEMENTS SUR LES TROIS DERNIÈRES ANNÉES



RÉHABILITATION

18 554 954 € investis

- 100% avec volet énergétique
- 243 logements rénovés
- pas d'Acquisition-Amélioration

ENTRETIEN & MAINTENANCE

13 739 723 € investis

PRODUCTION NEUVE

40 252 545 € investis

45% en MOD • 55% en VEFA
 92% en location • 8% en logements spécifiques
 56% en individuel
 242 logements à produire

180 logements livrés en 2024

DÉMOLITION

2 980 000 € investis

- 168 logements démolis dont 56% en QPV

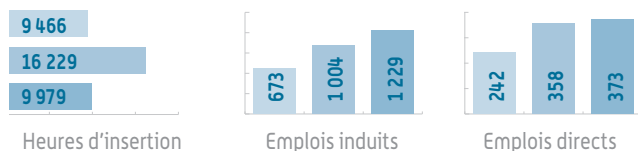


■ 2022
 ■ 2023
 ■ 2024

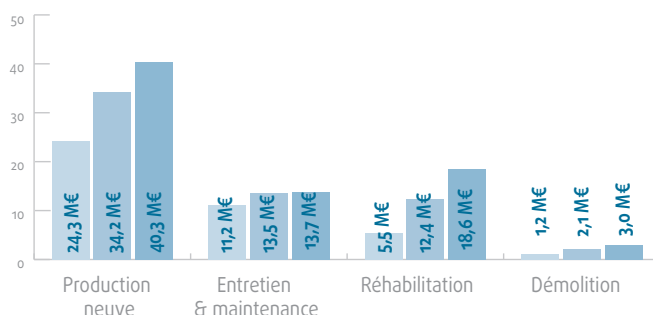
VENTE HLM

45 logements vendus :
 89% en individuel,
 42% à un locataire,
 pas de vente en bloc

CONTRIBUTION AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE LOCAL



ÉVOLUTION DES INVESTISSEMENTS SUR LES TROIS DERNIÈRES ANNÉES



RÉHABILITATION

27 744 116 € investis

- 77% avec volet énergétique
- 812 logements rénovés
- pas d'Acquisition-Amélioration

ENTRETIEN & MAINTENANCE

32 985 124 € investis

PRODUCTION NEUVE

117 413 740 € investis

18% en MOD • 82% en VEFA
 53% en location • 39% en LLI • 8% en accession sociale • 4% en logements spécifiques
 68% en collectif
 617 logements à produire

775 logements livrés en 2024

DÉMOLITION

3 288 440 € investis

- 149 logements démolis hors QPV

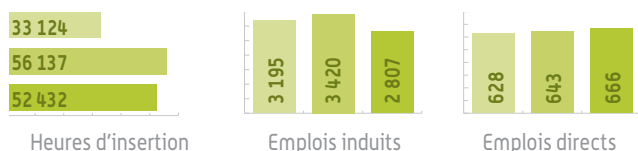


■ 2022
 ■ 2023
 ■ 2024

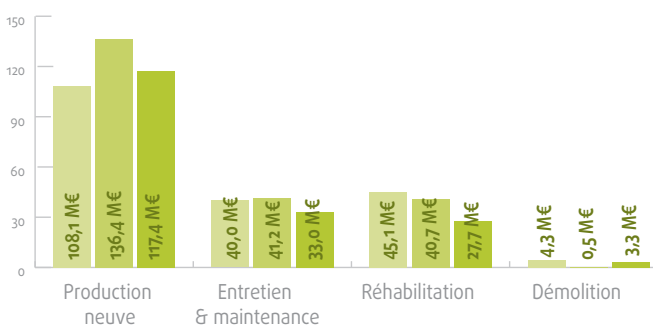
VENTE HLM

212 logements vendus :
 69% en individuel,
 26% à un locataire,
 26% de vente en bloc

CONTRIBUTION AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE LOCAL



ÉVOLUTION DES INVESTISSEMENTS SUR LES TROIS DERNIÈRES ANNÉES



Zoom sur l'accèsion sociale à la propriété et la vente Hlm en 2024

ACCESSION SOCIALE

L'accèsion sociale à la propriété n'est pas épargnée par le contexte de double crise : crise de l'offre d'une part, en raison de la hausse des coûts de matériaux, de l'énergie et du foncier ; et crise de la demande d'autre part avec moins de ménages solvables et un durcissement des conditions d'accès au crédit immobilier.

Malgré tout, le nombre de logements livrés en accèsion repart à la hausse : 148 logements contre 66 en 2023. Une différence notable est à souligner : alors que ces dernières années les logements livrés en accèsion prenaient majoritairement la forme de PSLA, en 2024 les PSLA ne représentent qu'1/3 des logements livrés.

VENTES HLM

Après une hausse progressive du nombre de ventes Hlm avec un pic record de 825 logements vendus atteint en 2022, l'année 2024 confirme l'arrêt de la tendance noté en 2023 avec, à nouveau, 595 logements vendus.

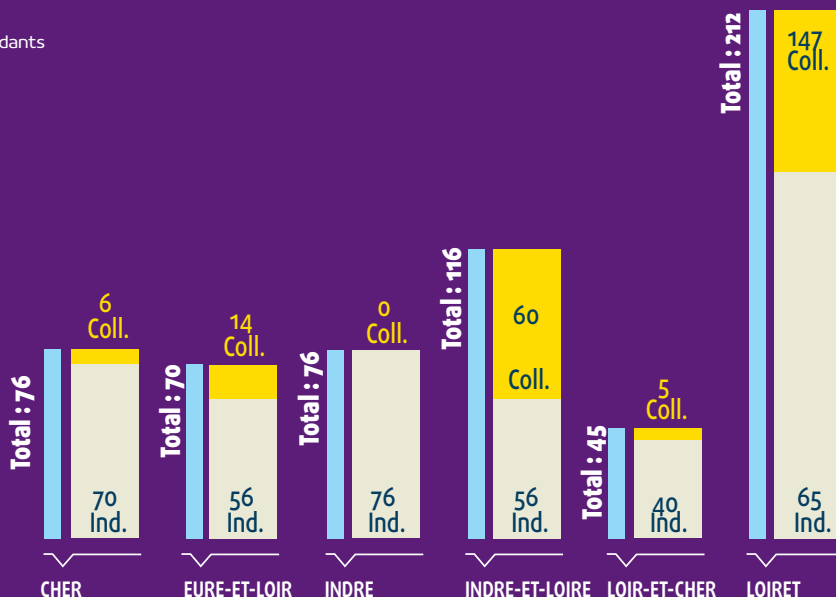
La vente Hlm, comme les années précédentes, concerne principalement des logements individuels (75%), tendance qui ne cesse de se renforcer depuis 2021.

Reflet de la crise de la demande et des difficultés d'accès à la propriété pour les ménages modestes, seuls 27% des logements sociaux vendus en 2024 l'ont été à un locataire du parc social (37% en 2023). La part de logements vendus à une personne hors parc Hlm atteint ainsi son plus haut niveau depuis la création de l'enquête « vente Hlm » de l'USH Centre-Val de Loire en 2011.

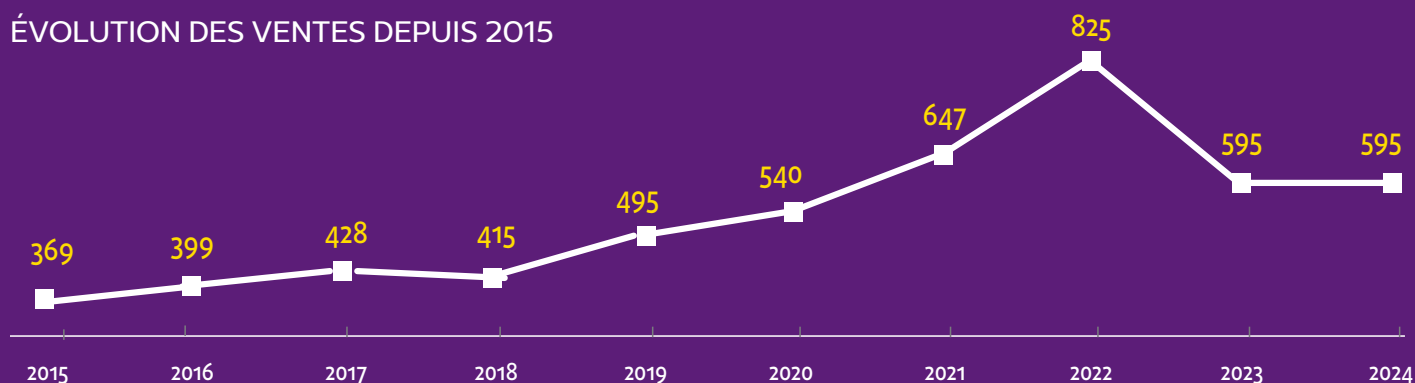
VENTE HLM RÉGIONALE 20 bailleurs répondants

595 logements vendus :

- 73 LOGEMENTS VENDUS EN BLOC
- 163 LOGEMENTS ACHETÉS PAR UN LOCATAIRE DU PARC HLM
- 359 LOGEMENTS VENDUS À UNE PERSONNE HORS PARC HLM



ÉVOLUTION DES VENTES DEPUIS 2015



DIVERSIFICATION DES PRODUITS DES ORGANISMES DE LA RÉGION CENTRE-VAL DE LOIRE

En 2023, les tous premiers logements en BRS (Bail réel solidaire), nouveau produit d'accèsion sociale étaient commercialisés dans l'agglomération orléanaise. La tendance se poursuit en 2024 : les organismes ont investi dans une cinquantaine de logements en BRS, principalement dans le Loiret et à la marge en Indre et Loire. A noter aussi que certains organismes produisent également du logement locatif intermédiaire dont la part dans les

investissements et les logements livrés augmentent en 2023 comme en 2024. Ainsi, en 2024, les bailleurs ont investi dans 575 nouveaux LLI tandis que 289 étaient livrés. Pour plusieurs bailleurs, l'objectif est de revendre ces logements à terme afin de pouvoir dégager des fonds propres leur permettant de maintenir leurs investissements dans la production et la réhabilitation de logements locatifs sociaux.



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, OPAC 36, TERRES DE LOIRE HABITAT, TOURS MÉTROPOLE 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, YSALIA CENTRE LOIRE HABITAT, 3F CENTRE VAL DE LOIRE

Sociétés Coopératives

COOPÉA, COOPÉRATIVE D'INDRE ET LOIRE, HOMY (SCIC), LA RUCHE HABITAT, LE FOYER D'EURE-ET-LOIR

Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété (SACICAP)
PROCIVIS BERRY, PROCIVIS EURE-ET-LOIR

Autres adhérents

LIGERIS (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.