

# LETTRE D'INFORMATION

**USH Centre-Val de Loire,  
36 Organismes au service du territoire**

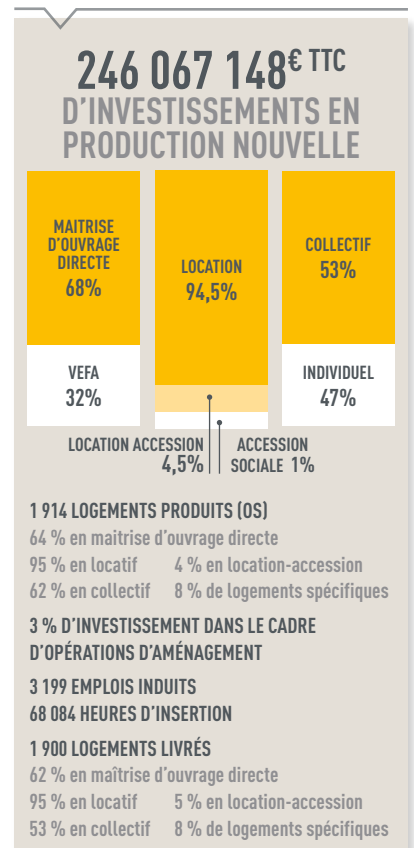
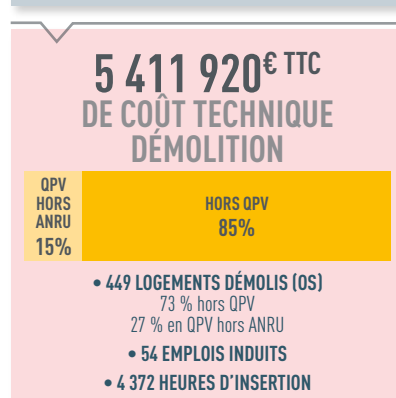
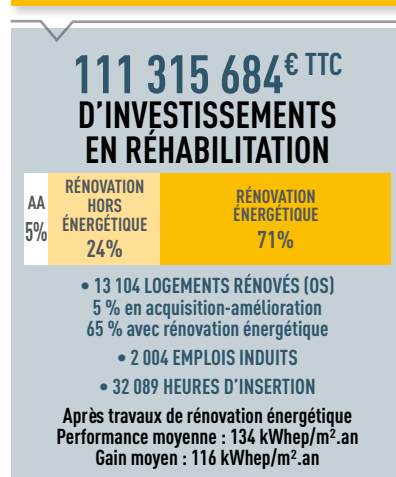
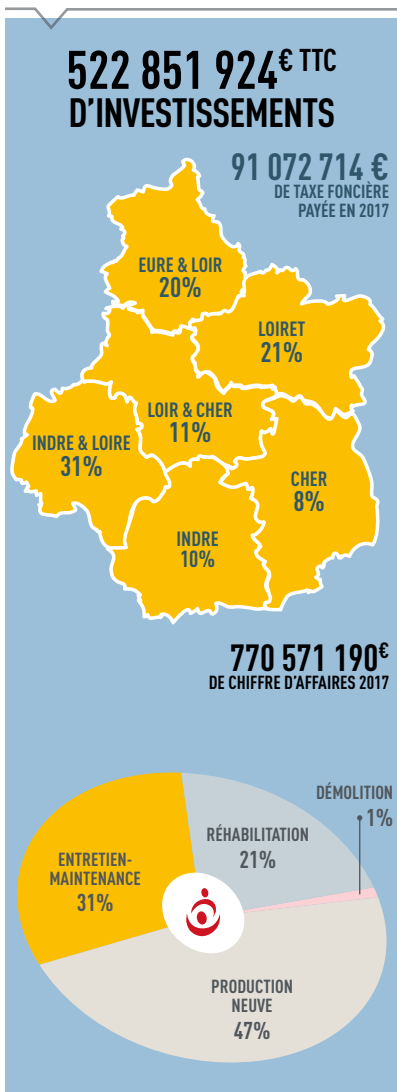
**N°1**



## Edito

Cette nouvelle enquête annuelle sur le poids économique du logement social en région Centre-Val de Loire est née d'une volonté de mieux communiquer sur la plus-value économique et sociale des adhérents de l'USH Centre-Val de Loire. Pour rappel, ce sont 36 adhérents : 12 OPH, 13 ESH, 7 sociétés coopératives, 2 SACICAP, 1 SCI, 1 SEM

## POIDS ÉCONOMIQUE DU LOGEMENT SOCIAL EN RÉGION CENTRE-VAL DE LOIRE EN 2017



CHER  
18

39 832 425 €<sup>TTC</sup>

INVESTISSEMENT

RÉHABILITATION 33%

- 13 217 235 €<sup>TTC</sup> investis
- 1 816 logements rénovés
- 36 % avec volet énergétique
- 0,1 % en acquisition-amélioration

ENTRETIEN & MAINTENANCE 58%

- 22 937 190 €<sup>TTC</sup> de dépenses

PRODUCTION NEUVE 5%

- 2 211 000 €<sup>TTC</sup> investis
- 19 logements produits
- 100 % en maîtrise d'ouvrage directe
- 100 % en locatif
- 100 % en individuel

4 % DÉMOLITION

- 1 467 000 €<sup>TTC</sup> de coût technique
- 124 logements démolis
- 100 % hors QPV

- 465 emplois induits
- 1 158 heures d'insertion\*

- 6 054 101 € de taxe foncière payée en 2017

- 2 organismes
- 229 emplois

\*partiellement renseignées

EURE-ET-LOIR  
28

102 909 127 €<sup>TTC</sup>

RÉHABILITATION 21%

- 22 097 171 €<sup>TTC</sup> investis
- 4 132 logements rénovés
- 86 % avec volet énergétique
- 1 % en acquisition-amélioration

ENTRETIEN & MAINTENANCE 27%

- 27 900 579 €<sup>TTC</sup> de dépenses

PRODUCTION NEUVE 51%

- 52 431 377 €<sup>TTC</sup> investis
- 395 logements produits
- 67 % en maîtrise d'ouvrage directe
- 95 % en locatif / 5 % en accession directe
- 70 % en collectif
- 1 % d'investissement dans le cadre d'opérations d'aménagement

0,5 % DÉMOLITION

- 480 000 €<sup>TTC</sup> de coût technique
- 74 logements démolis
- 100 % en QPV hors ANRU

- 1 307 emplois induits
- 26 437 heures d'insertion

- 18 756 546 € de taxe foncière payée en 2017

- 9 organismes
- 515 emplois

INDRE  
36

53 803 616 €<sup>TTC</sup>

RÉHABILITATION 34%

- 18 244 045 €<sup>TTC</sup> investis
- 2 648 logements rénovés
- 10 % avec volet énergétique
- Pas d'acquisition-amélioration

ENTRETIEN & MAINTENANCE 25%

- 13 449 961 €<sup>TTC</sup> de dépenses

PRODUCTION NEUVE 40%

- 21 611 384 €<sup>TTC</sup> investis
- 155 logements produits
- 100 % en maîtrise d'ouvrage directe
- 77 % en locatif / 23 % en location-accession
- 21 % en collectif
- 4 % de logements spécifiques

1 % DÉMOLITION

- 498 226 €<sup>TTC</sup> de coût technique
- 59 logements démolis
- 49 % hors QPV
- 51 % en QPV hors ANRU

- 722 emplois induits
- 21 348 heures d'insertion

- 7 813 167 € de taxe foncière payée en 2017

- 3 organismes
- 308 emplois

# ENTS EN 2017

INDRE-ET-LOIRE

37

162 497 920 €<sup>TTC</sup>

PAS D'OS  
DÉMOLITION

PRODUCTION NEUVE 50%

- 81 567 043 €<sup>TTC</sup> investis
- 675 logements produits
- 60 % en maîtrise d'ouvrage directe
- 96 % en locatif / 1 % en location-accession
- 79 % en collectif
- 6 % de logements spécifiques
- 10 % d'investissement dans le cadre d'opérations d'aménagement

ENTRETIEN & MAINTENANCE 32%

- 52 488 143 €<sup>TTC</sup> de dépenses

RÉHABILITATION 18%

- 28 442 735 €<sup>TTC</sup> investis
- 2 148 logements rénovés
- 93 % avec volet énergétique
- Pas d'acquisition-amélioration

- 1 992 emplois induits
- 55 194 heures d'insertion

- 19 730 606 € de taxe foncière payée en 2017

- 10 organismes
- 866 emplois

LOIR-ET-CHER

41

55 989 829 €<sup>TTC</sup>

DÉMOLITION

0,6%

PRODUCTION NEUVE 41%

- 313 488 €<sup>TTC</sup> de coût technique
- 24 logements démolis
- 33 % hors QPV
- 67 % en QPV hors ANRU

- 23 249 002 €<sup>TTC</sup> investis
- 203 logements produits
- 38 % en maîtrise d'ouvrage directe
- 99 % en locatif / 1 % en accession directe
- 44 % en collectif
- 48 % de logements spécifiques

ENTRETIEN & MAINTENANCE 26%

- 14 762 408 €<sup>TTC</sup> de dépenses

RÉHABILITATION 32%

- 17 664 972 €<sup>TTC</sup> investis
- 430 logements rénovés
- 97 % avec volet énergétique
- Pas d'acquisition-amélioration

- 741 emplois induits
- 13 468 heures d'insertion

- 10 986 833 € de taxe foncière payée en 2017

- 4 organismes
- 369 emplois

LOIRET

45

107 818 408 €<sup>TTC</sup>

DÉMOLITION 3%

PRODUCTION NEUVE 60%

- 2 653 246 €<sup>TTC</sup> de coût technique
- 168 logements démolis
- 100 % hors QPV

- 64 997 343 €<sup>TTC</sup> investis
- 467 logements produits
- 63 % en maîtrise d'ouvrage directe
- 99 % en locatif / 1 % en accession directe
- 53 % en collectif

ENTRETIEN & MAINTENANCE 26%

- 28 518 293 €<sup>TTC</sup> de dépenses

RÉHABILITATION 11%

- 11 649 526 €<sup>TTC</sup> investis
- 1 930 logements rénovés
- 36 % avec volet énergétique
- 0,1 % en acquisition-amélioration

- 1 309 emplois induits
- 14 500 heures d'insertion

- 27 731 460 € de taxe foncière payée en 2017

- 10 organismes
- 718 emplois

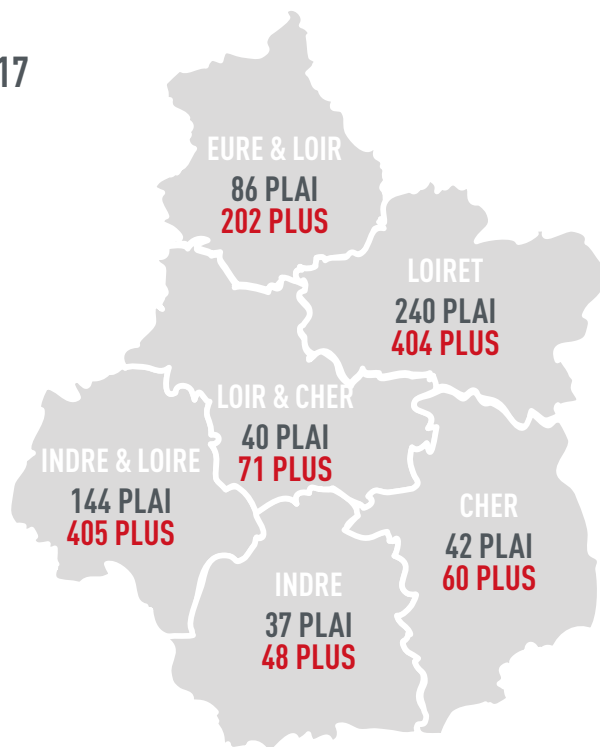
# LA PROGRAMMATION 2018

## DES OBJECTIFS STABLES PAR RAPPORT À 2017

### OBJECTIF / ENVELOPPE 2018

|                       |                    |
|-----------------------|--------------------|
| PLAI.....             | 587                |
| PLUS.....             | 1 190              |
| <b>S/s TOTAL.....</b> | <b>1 777</b>       |
| PLS.....              | 600                |
| <b>Enveloppe.....</b> | <b>3 727 204 €</b> |

- 96 PLAI structures (ADOMA)  
> 2<sup>ème</sup> tranche (64 financés en 2017)
- Les aides spécifiques acquisition-amélioration :  
un objectif de 66 lgts (4% de la production), à 3 100€/logement,  
soit une enveloppe de 201 500 €
- Des aides à la démolition (hors sites ANRU) :  
30%, plafonné à 5 000 €/logement  
> enveloppe nationale non répartie, affectée par région en fonction  
des demandes (à déposer en mai 2018)



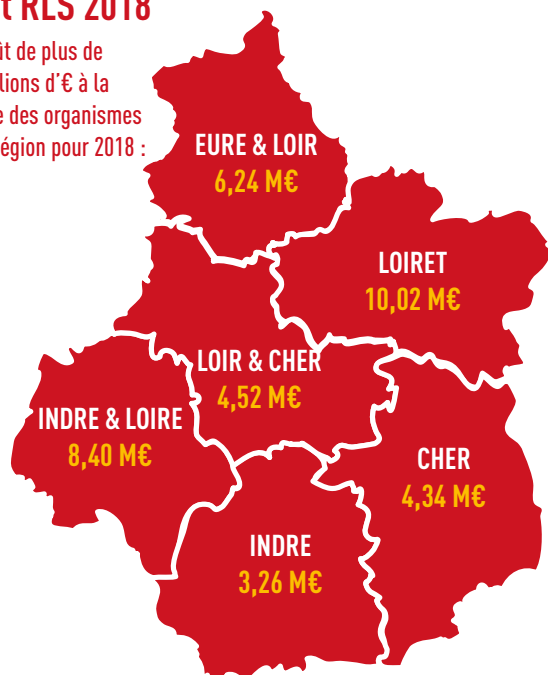
## LES MESURES DE LA LOI DE FINANCES IMPACTANT LES ORGANISMES POUR 2018

### Mise en place d'une Réduction de Loyer de Solidarité (RLS)

- Pour les logements sociaux occupés par les locataires bénéficiant de l'APL
- Selon des conditions fixées par arrêté (plafonds de ressources et montant plafonné de RLS)

### Coût RLS 2018

Un coût de plus de 37 Millions d'€ à la charge des organismes de la région pour 2018 :



### Gel des augmentations de loyers :

- Pour 2018 dans un premier temps, avec quelques exceptions (organismes sous CGLLS, logements-foyers, réhabilitations thermiques)

### Augmentation du taux de TVA sur les investissements :

- Passage de 5,5 à 10 % sur les constructions, les réhabilitations et les travaux d'entretien

### Taxation du produit des ventes Hlm

- Taux fixé par arrêté (en attente de publication), dans la limite de 10 % des plus-values

### Augmentation de la cotisation CGLLS

- Augmentation des cotisations de base et additionnelle
- Mise en place d'un système de péréquation prenant en compte le nombre de locataires bénéficiaires de l'APL au sein de chaque organisme concerné par la RLS

# ZOOM SUR LES VENTES HLM 2017

**428**

VENTES À DES PARTICULIERS

**79%**

EN INDIVIDUEL

**50%**

DANS LE LOIRET ET L'INDRE-ET-LOIRE

**0,23%**

DU PARC HLM RÉGIONAL

**52%**

À DES LOCATAIRES DU PARC SOCIAL

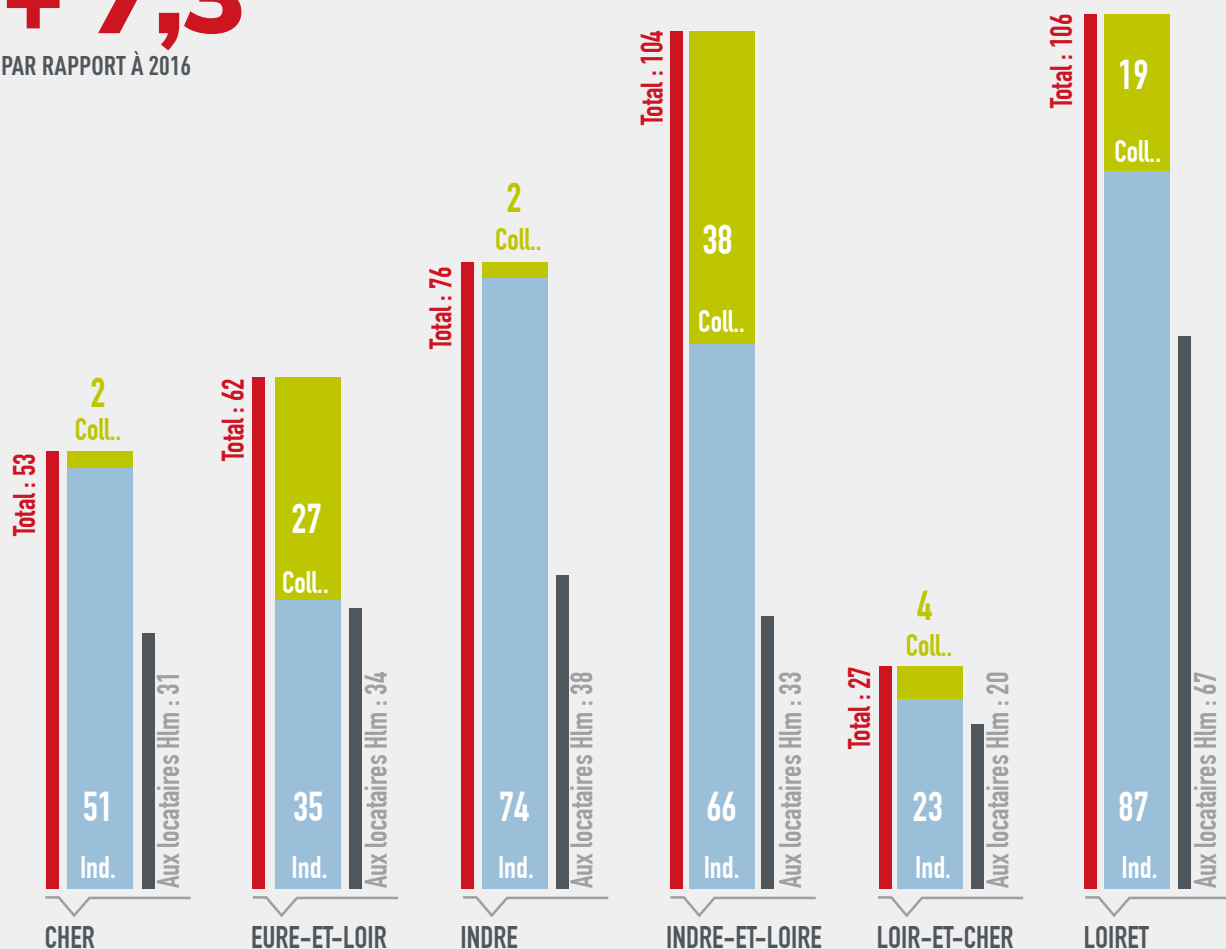
**2**

. 33 logements dans l'Eure-et-Loir  
. 63 logements dans l'Indre-et-Loire

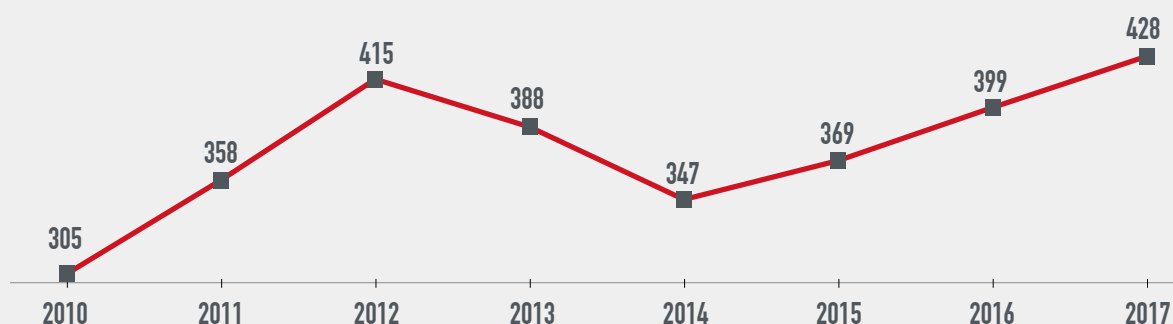
VENTES EN BLOC

**+ 7,3%**

PAR RAPPORT À 2016



## ÉVOLUTION DES VENTES DEPUIS 2010





## MÉTHODOLOGIE & PRÉCAUTION DE LECTURE

L'enquête porte sur les investissements (coûts globaux en € TTC) liés aux opérations dont les ordres de service (OS) ont été délivrés sur l'année étudiée (2017), concernant le neuf, la réhabilitation et les démolitions.

S'agissant des actions de maintenance et entretien, ce sont les dépenses effectuées dans l'année qui ont été prises en compte.

Sur les 26 bailleurs sociaux de l'USH Centre-Val de Loire ont été interrogés, 24 ont répondu à l'enquête.

L'ensemble des items a obtenu un taux de réponse de 95% en moyenne, sauf pour les données d'insertion plus partiellement renseignées (de 55% pour l'entretien maintenance à 85% pour le neuf et la réhabilitation), et l'item « taxe foncière » renseignée à 80%.



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 - Fax : 02 38 68 11 78  
arhlmc@union-habitat.org

[WWW.USH-CENTRE.ORG](http://WWW.USH-CENTRE.ORG)

**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.