

# LETTRE D'INFORMATION



USH CENTRE-VAL DE LOIRE

36 ORGANISMES AU SERVICE DU TERRITOIRE

N°21



**PLUS DE 625 M D'€ INVESTIS PAR LES BAILLEURS SOCIAUX DU CENTRE-VAL DE LOIRE EN 2022**

## Édito

Pour la sixième 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 625 millions d'euros d'investissements en 2022, les organismes Hlm confirment leur rôle d'acteurs majeurs du développement économique régional.

L'année 2022 a pourtant été marquée par une crise sans précédent du prix de l'énergie et des matériaux. Certains organismes ont ainsi constaté un envol du prix de certains matériaux ou postes de travaux qui a lourdement impacté la poursuite des chantiers.

Malgré ces hausses, les bailleurs sociaux de la région ont poursuivi leurs investissements et la production de logements sociaux neufs à un niveau quasi similaire à 2021. Le Mouvement Hlm régional a ainsi tenu ses objectifs de nouveaux agréments de logements sociaux (la région Centre-Val de Loire se classant 2ème à l'échelle nationale pour son taux de réalisation d'agréments) et de production nouvelle avec plus de 2 100 logements livrés en 2022.

L'engagement des organismes Hlm en faveur de la transition écologique et énergétique du parc social n'est pas en reste : près de 120 millions d'euros ont été investis en 2022 pour la rénovation thermique du parc social. Un enjeu de confort mais aussi de sobriété énergétique et de maîtrise des charges pour les locataires, durement éprouvés par la hausse des prix du gaz et de l'électricité.

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

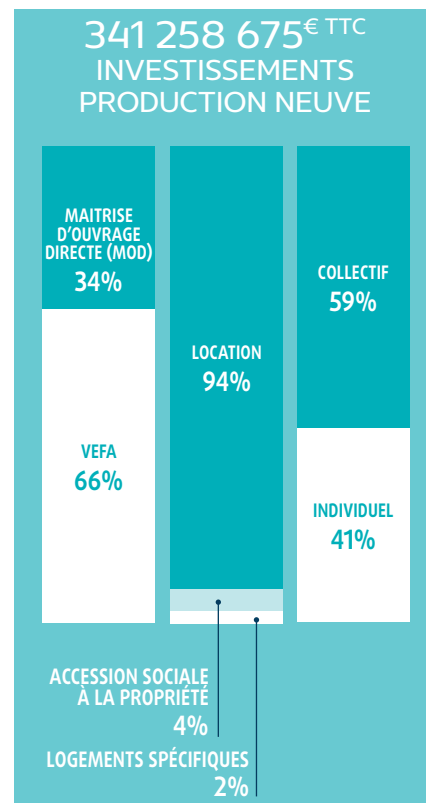
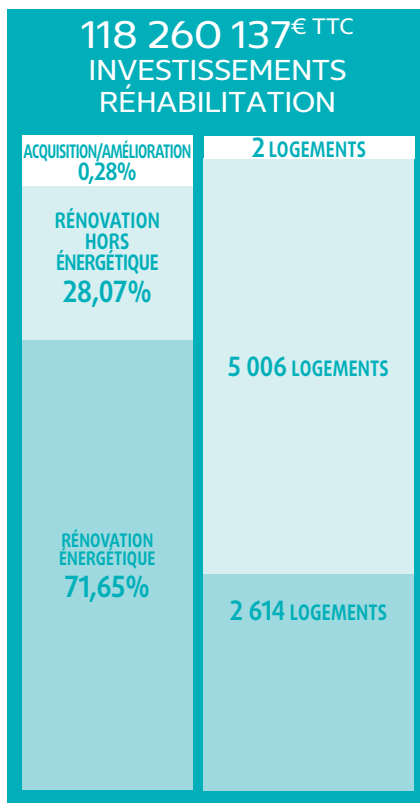
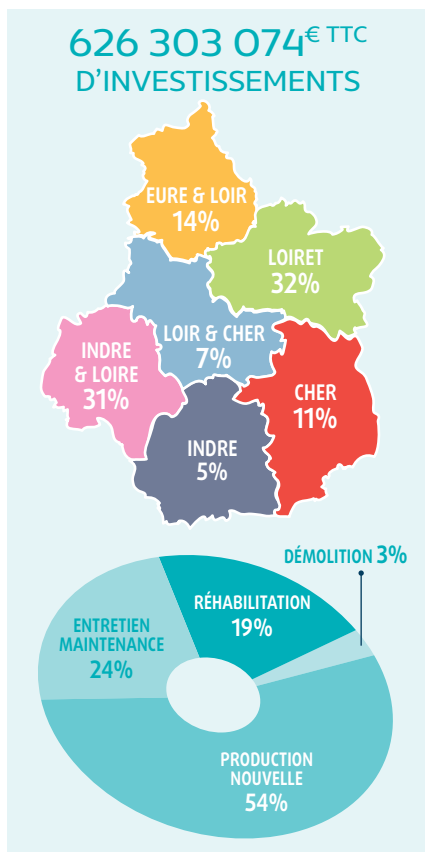
p. 4

ZOOM SUR  
LES VENTES  
HLM 2022

p. 7

# Chiffres clés en région Centre-Val de Loire

## Les investissements réalisés par les OLS en 2022



**147 254 415€ TTC**  
DE DÉPENSES D'ENTRETIEN  
ET MAINTENANCE

**19 529 848€ TTC**  
DE COÛT DE DÉMOLITION

- 921 LOGEMENTS DÉMOLIS
- 10% en QPV hors ANRU - 68% en QPV ANRU - 22% hors QPV

**32 415€ TTC**  
COÛT MOYEN D'UNE  
RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE  
PAR LOGEMENT

À l'échelle régionale, le montant global d'investissements en 2022 s'est maintenu à un niveau globalement similaire à 2021 avec 625 millions d'euros investis, et ce malgré un contexte de hausse des prix des matériaux et de l'énergie qui a particulièrement impacté les chantiers de construction et de rénovation.

Les hausses de prix constatées par les bailleurs sociaux de la région ont en effet atteint jusqu'à 150% sur le bois, 100% pour le PVC et 60% sur l'aluminium ou l'acier, impactant lourdement les coûts de production. Selon une enquête menée auprès de ses adhérents en 2022, les surcoûts liés à la crise des matériaux et les difficultés d'équilibrage des opérations qui en découlent sont cités par les bailleurs sociaux régionaux comme la 2ème cause de report ou d'abandon des opérations agréées mais non démarrées en 2022.

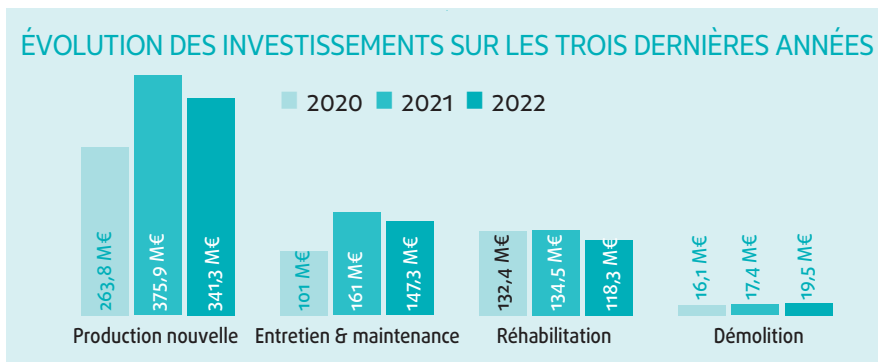
Avec 341 millions d'euros investis, la construction neuve reste néanmoins un pilier majeur de l'action des bailleurs sociaux et représente un peu plus de la moitié de l'investissement régional global. Cet engagement financier a ainsi permis d'atteindre les objectifs de production de logements neufs tout en poursuivant la rénovation des logements sociaux existants.

Les investissements en entretien se maintiennent à un niveau élevé malgré une légère baisse entre 2022 et 2021 (2021 ayant été une année exceptionnelle en raison de rattrapages d'investissements n'ayant pu être réalisés en 2020 lors de la crise Covid).

### 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 (2022). Les opérations de maintenance et entretien correspondent aux dépenses effectuées dans l'année 2022.

Sur les 25 bailleurs sociaux de l'USH Centre-Val de Loire interrogés, 22 ont répondu à l'enquête, soit 93% du parc social régional. Il est à noter que le nombre d'organismes répondants en 2022 est inférieur à celui enregistré en 2021 (23 répondants représentant 99% du parc social régional), ce qui peut expliquer certaines différences entre les données de ces deux années.



En matière de rénovation, on observe une baisse légère 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 7 600 logements sociaux ont ainsi bénéficié d'une rénovation en 2022, tous travaux confondus. Les 3/4 des investissements sont dédiés à la rénovation thermique des logements, avec un coût moyen par logement atteignant 32 415€, nettement plus élevé que les années précédentes (27 700€ en moyenne en 2020).

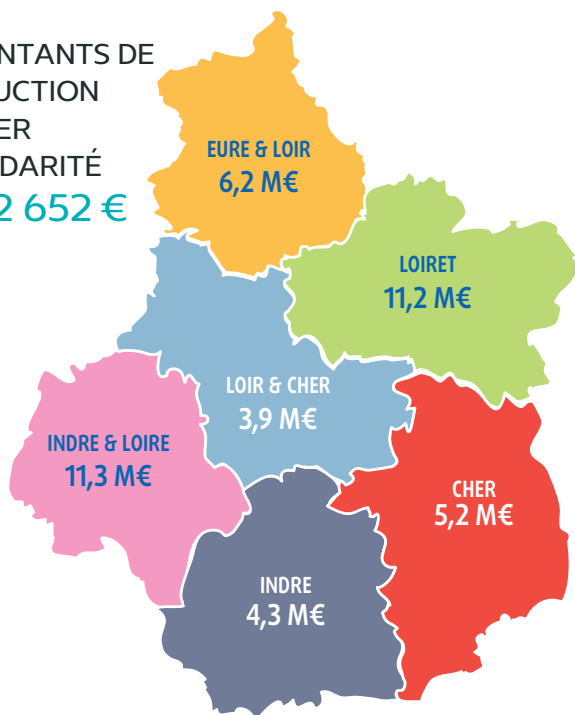
**TAXE FONCIÈRE PAYÉE EN 2022 :**

**94 858 776 €**

**CHIFFRE D'AFFAIRES 2022 :**

**835 874 766 €**

**LES MONTANTS DE LA RÉDUCTION DE LOYER DE SOLIDARITÉ**  
**41 882 652 €**



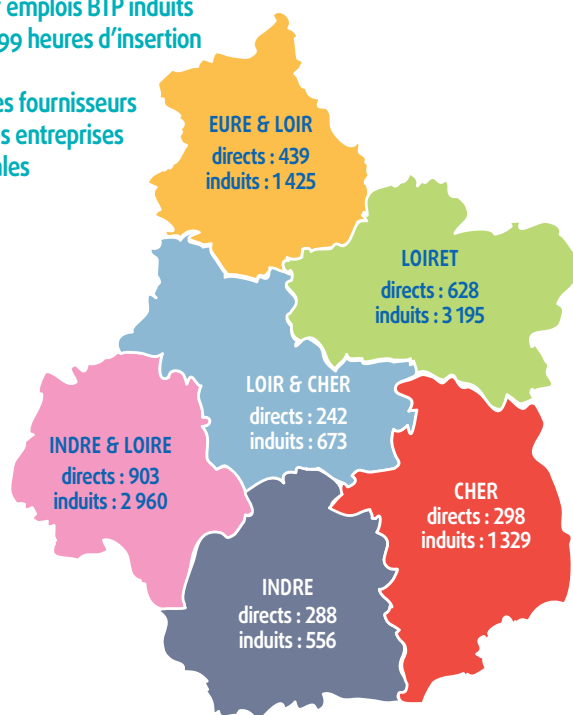
Grâce à cet effort, le parc social régional ne compte plus que 5% de passoires énergétiques (logements classés F ou G\*) quand le parc locatif privé compte 20% de logements étiquetés F ou G à l'échelle nationale\*\*.

Il est également à noter la hausse des investissements en matière de démolition (un peu plus de 19 millions d'euros en 2021 contre 17 millions en 2020) pour 921 logements démolis. La grande majorité des logements démolis sont situés dans les QPV en périmètres ANRU (68%) 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 NPRU.

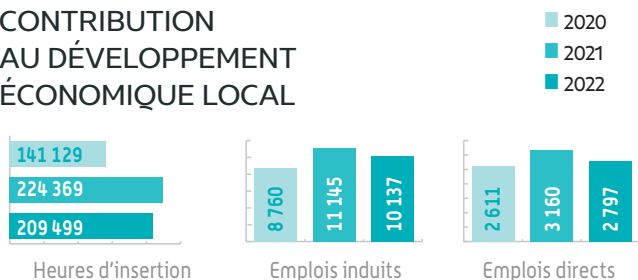
**EMPLOIS GÉNÉRÉS PAR LE SECTEUR HLM EN 2022**

- 2 797 emplois directs
- 10 137 emplois BTP induits
- 209 499 heures d'insertion

65% des fournisseurs sont des entreprises régionales



**ÉVOLUTION DE LA CONTRIBUTION AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE LOCAL**



Le secteur Hlm est un secteur économique majeur à l'échelle régionale générant près de 13 000 emplois, dont 2 800 emplois directs liés à la production, l'entretien-maintenance, la réhabilitation et la démolition de logements sociaux.

Les organismes Hlm réaffirment en 2022 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 leur engagement en matière d'insertion sociale dans les chantiers, avec près de 210 000 heures d'insertion générées.

Néanmoins, et comme les années précédentes, le poids de la RLS continue en 2022 de grever les budgets des organismes (44,5 millions d'euros - un chiffre identique à celui de 2021) tout comme la taxe foncière (près de 95 millions d'euros en 2022).



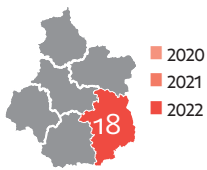
Des logements sociaux neufs  
Margon (28) - Nogent Perche Habitat

\*Source : RPLS 2022

\*\*Source : Observatoire national de la rénovation énergétique, « Le parc de logements par classe de performance énergétique au 1er janvier 2022 », juillet 2022.

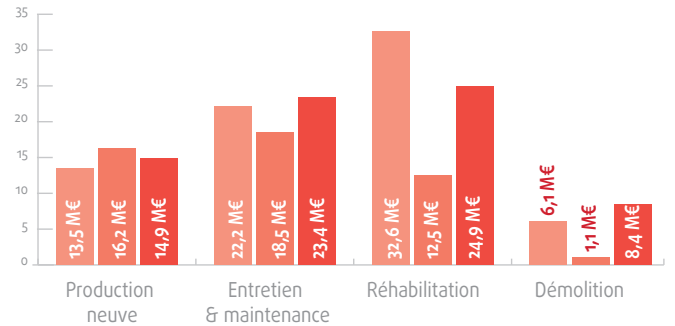


RÉHABILITATION	ENTRETIEN & MAINTENANCE	PRODUCTION NEUVE	DÉMOLITION
<p><b>24 885 843 € investis</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 100% avec volet énergétique</li> <li>• pas d'Aquisition-Amélioration</li> <li>• 725 logements rénovés</li> </ul>	<p><b>23 420 031 € investis</b></p>	<p><b>14 928 294 € investis</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 80% en MOD</li> <li>• 20% en VEFA</li> <li>• 76% en location</li> <li>• 76% en individuel</li> <li>• 81 logements à produire</li> </ul> <p><b>132 logements livrés en 2022</b></p>	<p><b>8 426 243 € de dépenses</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 246 logements démolis dont 64% hors QPV</li> </ul>

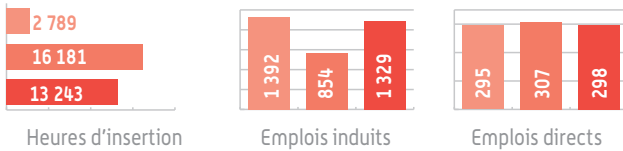


**VENTE HLM**  
**139 logements vendus :**  
 55% en individuel,  
 27% à un locataire,  
 pas de vente en bloc

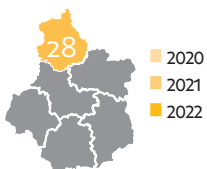
**ÉVOLUTION DES INVESTISSEMENTS SUR LES TROIS DERNIÈRES ANNÉES**



**CONTRIBUTION AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE LOCAL**

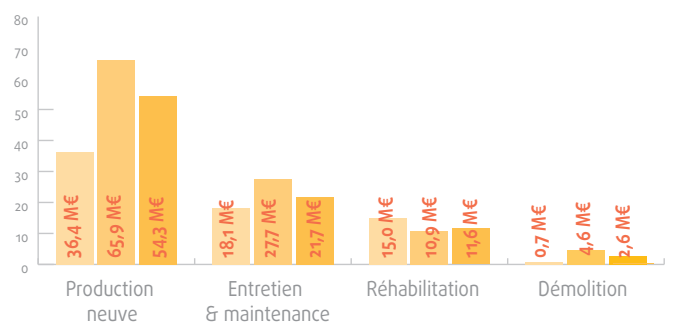


RÉHABILITATION	ENTRETIEN & MAINTENANCE	PRODUCTION NEUVE	DÉMOLITION
<p><b>11 615 289 € investis</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 83% avec volet énergétique</li> <li>• 3% en Aquisition-Amélioration</li> <li>• 450 logements rénovés</li> </ul>	<p><b>21 686 664 € investis</b></p>	<p><b>54 307 464 € investis</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 30% en MOD</li> <li>• 70% en VEFA</li> <li>• 91% en location</li> <li>• 81% en collectif</li> <li>• 361 logements à produire</li> </ul> <p><b>321 logements livrés en 2022</b></p>	<p><b>2 630 568 € de dépenses</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 195 logements démolis dont 87% en QPV</li> </ul>

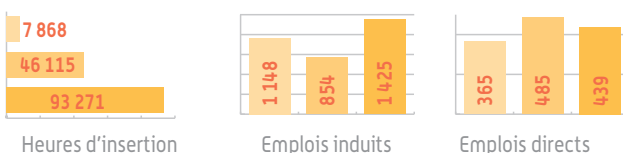


**VENTE HLM**  
**92 logements vendus :**  
 61% en individuel,  
 41% à un locataire,  
 pas de vente en bloc

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



**CONTRIBUTION AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE LOCAL**

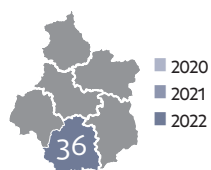
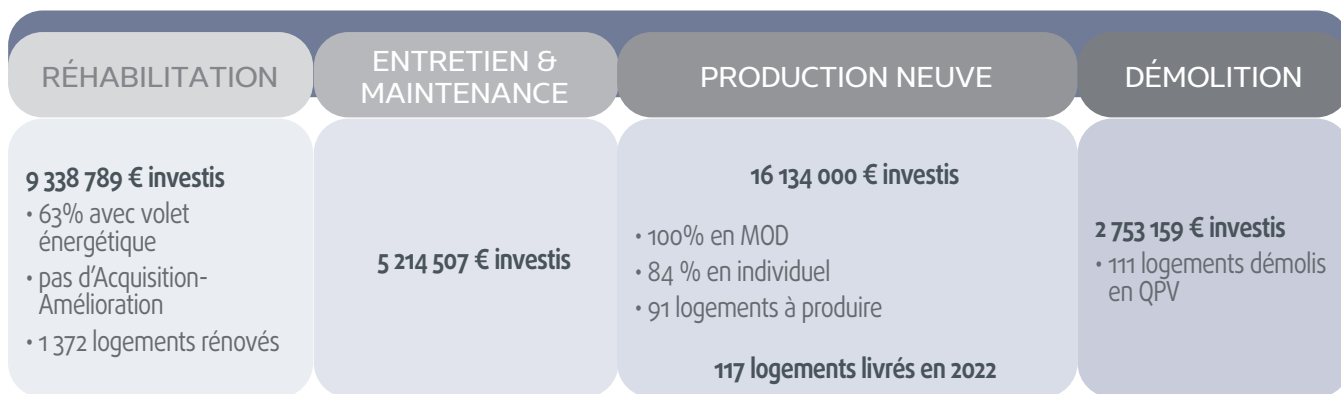


# 33 440 455 €<sup>TTC</sup>

INDRE

## 36

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

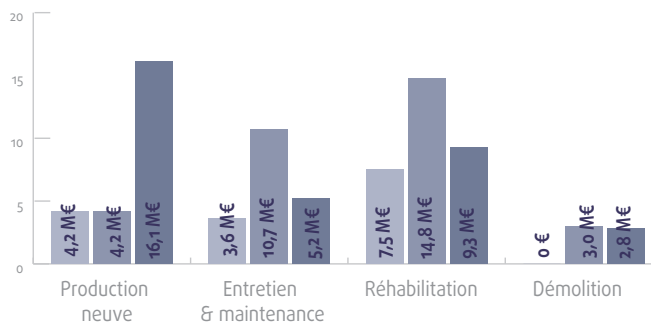


### VENTE HLM

**81 logements vendus :**

95% en individuel,  
32% à un locataire,  
pas de vente en bloc

### ÉVOLUTION DES INVESTISSEMENTS SUR LES TROIS DERNIÈRES ANNÉES



### CONTRIBUTION AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE LOCAL

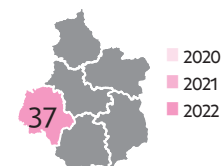
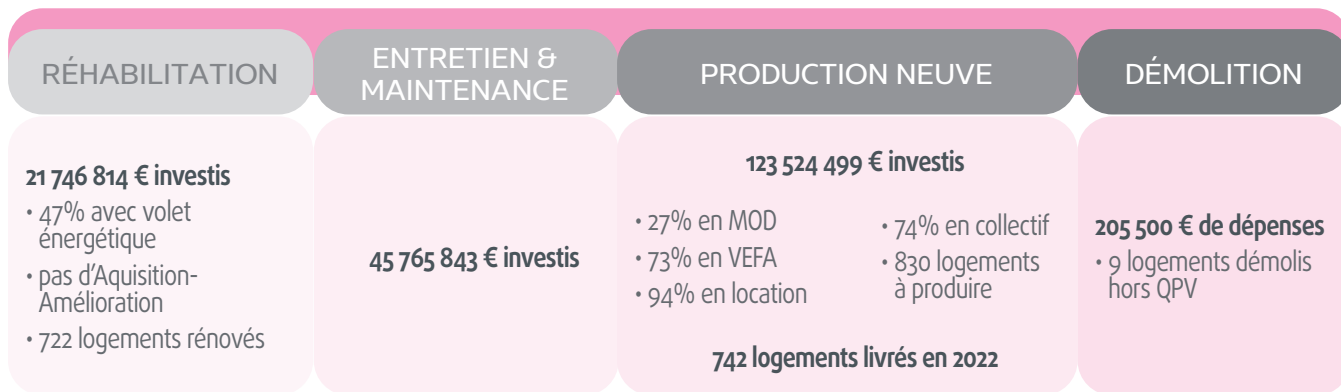


INDRE & LOIRE

# 191 242 656 €<sup>TTC</sup>

## 37

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

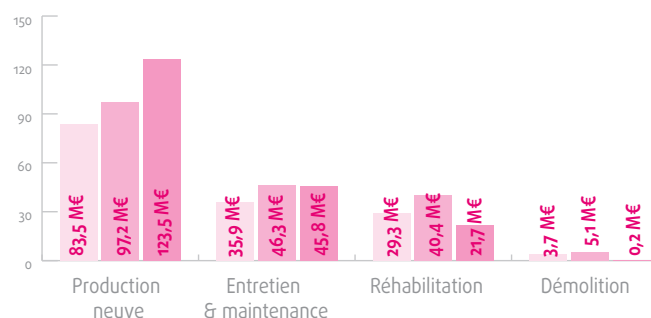


### VENTE HLM

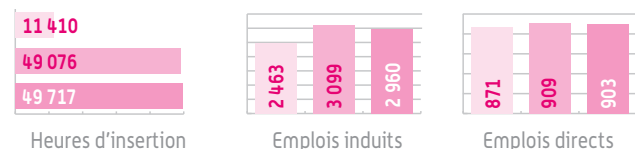
**119 logements vendus :**

46% en individuel,  
35% à un locataire,  
pas de vente en bloc

### ÉVOLUTION DES INVESTISSEMENTS SUR LES TROIS DERNIÈRES ANNÉES



### CONTRIBUTION AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE LOCAL



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

RÉHABILITATION

5 530 363 € investis

- 100% avec volet énergétique
- pas d'opération en Acquisition-Amélioration
- 106 logements rénovés

ENTRETIEN & MAINTENANCE

11 153 306 € investis

PRODUCTION NEUVE

24 259 669 € investis

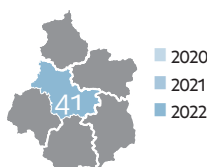
- 36% en MOD
- 64% en VEFA
- 97% en location
- 86% en individuel
- 156 logements à produire

96 logements livrés en 2022

DÉMOLITION

1 192 787 € de dépenses

- 44 logements démolis dont 73% en QPV

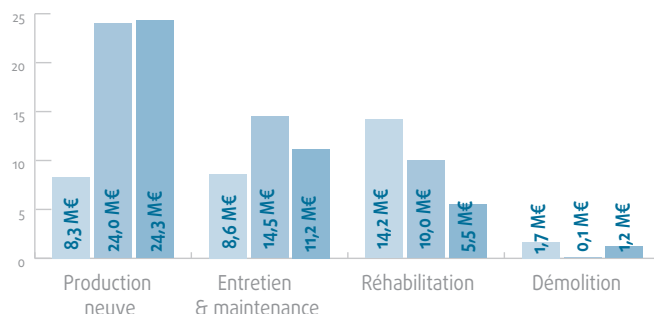


VENTE HLM

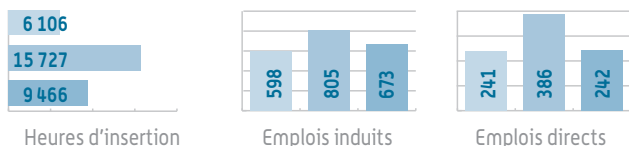
112 logements vendus :

- 21% en individuel,
- 14% à un locataire,
- 47% de vente en bloc

ÉVOLUTION DES INVESTISSEMENTS SUR LES TROIS DERNIÈRES ANNÉES



CONTRIBUTION AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE LOCAL



8 bailleurs répondants à l'enquête, soit 81% des logements sociaux du département.

RÉHABILITATION

45 143 039 € investis

- 64% avec volet énergétique
- pas d'opération en Acquisition-Amélioration
- 4 247 logements rénovés

ENTRETIEN & MAINTENANCE

40 014 063 € investis

PRODUCTION NEUVE

108 104 749 € investis

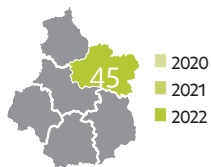
- 26% en MOD
- 74% en VEFA
- 95% en location
- 53% en collectif
- 674 logements à produire

709 logements livrés en 2022

DÉMOLITION

4 321 591 € de dépenses

- 316 logements démolis en QPV

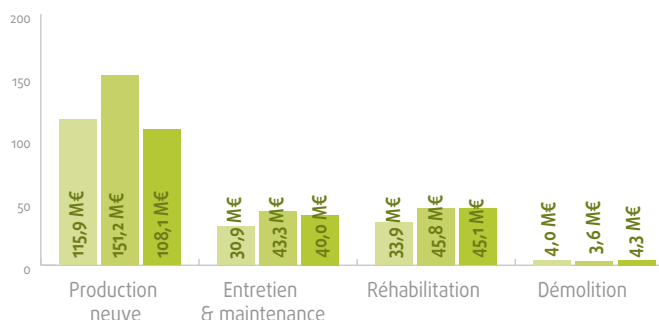


VENTE HLM

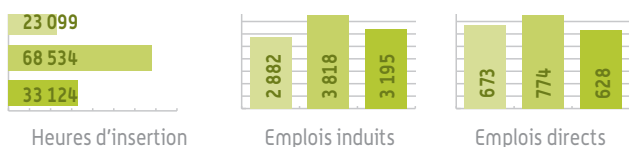
282 logements vendus :

- 42% en individuel,
- 35% à un locataire,
- 46% de vente en bloc

ÉVOLUTION DES INVESTISSEMENTS SUR LES TROIS DERNIÈRES ANNÉES



CONTRIBUTION AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE LOCAL



# Zoom sur les ventes Hlm 2022

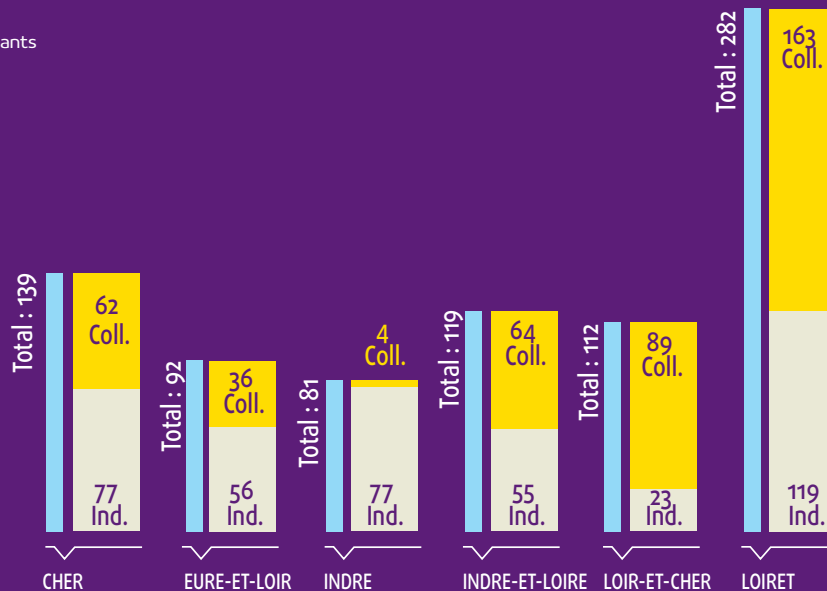
La vente Hlm poursuit la forte croissance engagée depuis 2019. Au total, 825 logements sociaux ont été vendus en 2022 (contre 668 en 2021) dont 241 sous forme de vente en bloc, un niveau jamais atteint en région pour ce type de vente.

Les logements vendus se partagent équitablement entre logements individuels (49%) et collectifs (51%). En dehors du cas particulier de la vente en bloc, près de la moitié des logements (45%) ont été vendus à des locataires du parc Hlm.

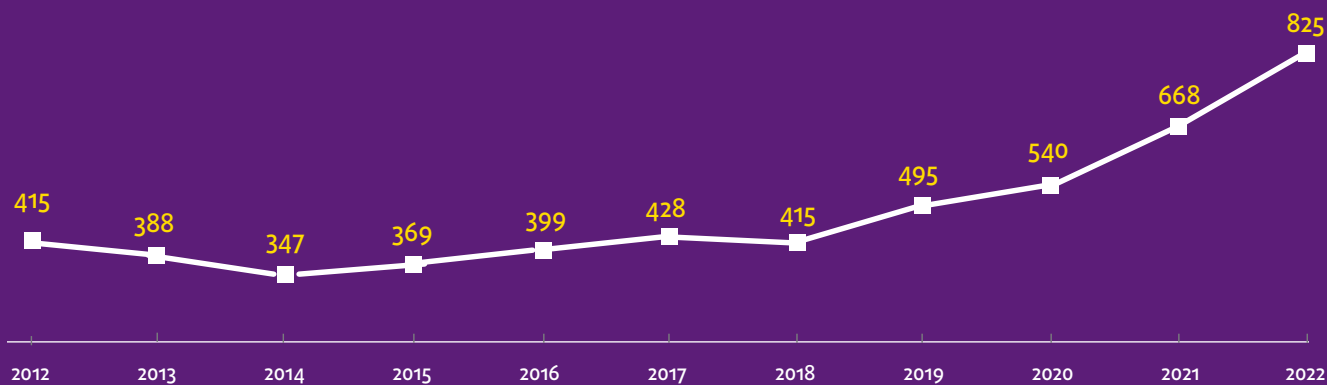
## VENTE HLM RÉGIONALE 20 bailleurs répondants

### 825 logements vendus :

- 241 LOGEMENTS VENDUS EN BLOC – 29%
- 260 LOGEMENTS ACHETÉS PAR UN LOCATAIRE DU PARC HLM – 32%
- 324 LOGEMENTS VENDUS À UNE PERSONNE HORS PARC HLM – 39%



## ÉVOLUTION DES VENTES DEPUIS 2012



Rénovation de la résidence des Marronniers  
Fleury-les-Aubrais (45) - LogemLoiret



Construction d'une résidence pour étudiants et jeunes actifs  
Chartres - 3F Centre-Val de Loire





Des logements sociaux neufs à Saint-Avertin - Val Touraine Habitat

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

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

CHARTRES MÉTROPOLITAIN HABITAT, HABITAT DROUAI, HABITAT EURÉLIEN, LOGEMLOIRET, NOGENT PERCHE HABITAT, TOURS HABITAT, OPAC 36, TERRES DE LOIRE HABITAT, VAL DE BERRY, VAL TOURAIN 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, TOURAIN LOGEMENT, VALLOIRE HABITAT, 3F CENTRE VAL DE LOIRE, YSALIA CENTRE LOIRE HABITAT

### Sociétés Coopératives

COGECO, COOPÉA, HOMOY (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'Accès 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

### 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.