



***SUIVI DES
OPERATIONS
LOCATIVES SOCIALES
FINANCEES ENTRE
2005 ET 2017***

Sources observatoire O'LIVE-SISAL

Octobre 2018



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
DES *Pays de la Loire*

OBSERVATOIRE O'LIVE

Ce rapport réalisé par l'USH des Pays de la Loire en collaboration avec la DREAL et les organismes Hlm de la région a pour objet le suivi des opérations locatives hlm financées chaque année en Pays de la Loire.

Ce suivi s'appuie sur les informations de l'infocentre SISAL qui permettent d'une part d'alimenter l'observatoire O'LIVE sur les délais de mise en œuvre des opérations depuis leur financement jusqu'à leur mise en service, et d'autre part d'en analyser les coûts sur les territoires ligériens et de suivre leur évolution.

66 186 logements financés entre 2005 et 2017

Le champ d'observation d'O'LIVE sont les agréments PLUS-PLAI-PLS délivrés de 2005 à 2017 aux maîtres d'ouvrage Hlm, ce qui représente pour la région des Pays de la Loire **66 186 logements locatifs sociaux** (source SISAL). On note une forte augmentation du volume annuel de logements produits entre la période 2005-2010 avec **4 514 agréments** financés par an et la période 2011-2017 avec une moyenne de **5 586 logements**.

Ce patrimoine Hlm récent représente environ **30%** du parc hlm régional existant en 2017. **Ce rythme rapide d'accroissement** du parc locatif social est comparable au niveau des Pays de la Loire aux décennies 1960/1970 durant lesquelles ont été construits les grands ensembles Hlm.

Concernant les types de financement, on comptabilise **65%** de logements PLUS, **21%** de PLA I et **14%** de PLS. Cette répartition a fortement évolué au fil des années avec **une augmentation constante des PLA I (de 5% en 2005 à 28% en 2017)** et inversement une diminution de la part des PLUS (de 74% en 2005 à 54% en 2017). La part de PLS demeure stable autour de 15% avec une légère hausse ces deux dernières années.

La taille moyenne des programmes de logements ordinaires réalisés par les maîtres d'ouvrage hlm (hors VEFA et hors foyer) est de **11 logements au niveau régional avec de fortes disparités selon les territoires** : de 7 logements en Mayenne et en Vendée à 14 logements en Loire-Atlantique. **62%** de ces programmes sont constitués de logements individuels ayant une taille moyenne de 6 logements, et **38%** sont de type collectif avec une taille moyenne de 18 logements par opération.

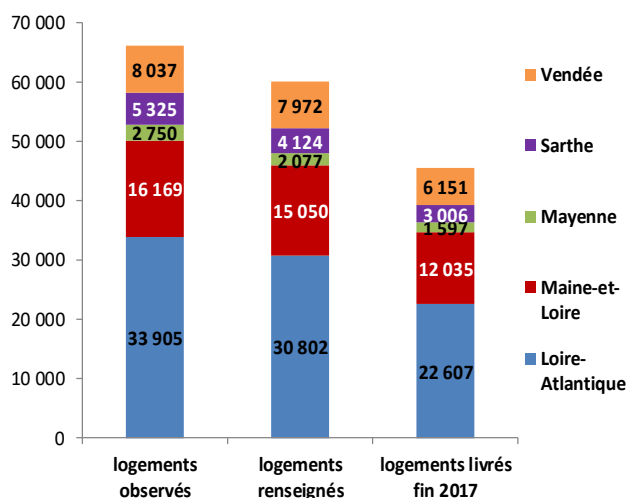
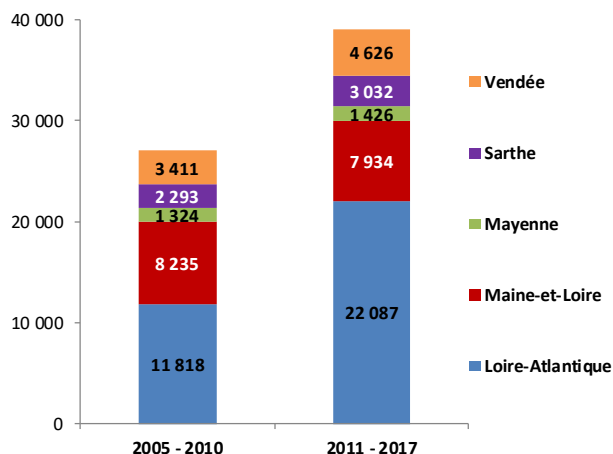
Au mois de décembre 2017, **60 025** logements locatifs sociaux ont été renseignés par les organismes Hlm dans l'observatoire O'LIVE. Parmi ces logements, **45 400 ont été mis en service entre juin 2005 et décembre 2017** soit 76% de l'ensemble des logements renseignés.

66 186

AGREMENTS PLUS-PLAI-PLS
DELIVRES AUX ORGANISMES
HLM ENTRE 2005 ET 2017

Soit 5 090 par an

Source SISAL



Nombre record de logements locatifs sociaux neufs mis en service en 2017

Le nombre de logements locatifs sociaux mis en service par les organismes Hlm dans la région Pays de la Loire a fortement augmenté à partir de 2010 avec en moyenne près de **4 630 livraisons par an**, traduisant ainsi les efforts de production initiés par le Plan de Cohésion Sociale en 2005 et poursuivis avec le plan de relance en 2009.

Le volume enregistré pour l'année 2017 constitue un pic avec **5 372 logements livrés** au niveau régional, soit le niveau le plus élevé observé depuis 10 ans.

Le délai moyen régional entre la date de financement et de l'ordre de service est de **7 mois et demi** (logements neufs hors acquisition-amélioration). Le démarrage des travaux suite au financement varie selon les territoires de **6,6 mois** pour le Maine-et-Loire à **9,1 mois** dans la Sarthe.

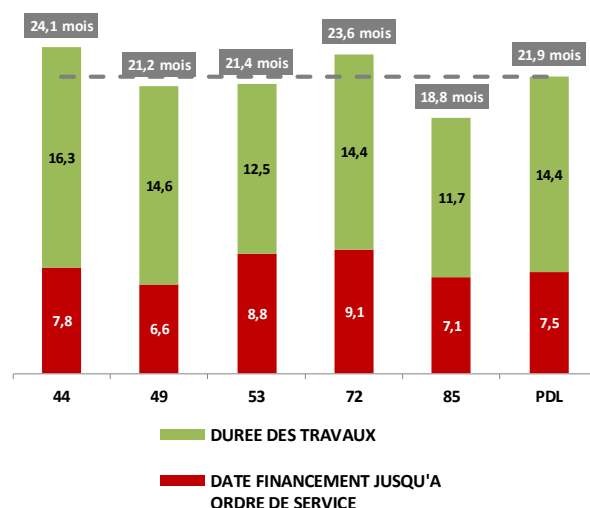
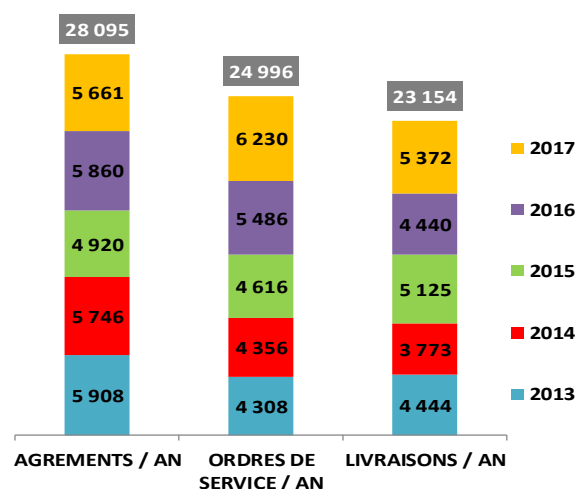
La durée des travaux est en moyenne de **14,4 mois** au niveau des Pays de la Loire avec des différences liées à la typologie des programmes de logements : des chantiers en moyenne plus longs dans les agglomérations (**17,8 mois**) avec une prédominance de collectifs, et plus courts hors territoires urbains (**12,4 mois**) avec une majorité de logements individuels. A noter que ces durées sont relativement stables depuis 2007 quels que soient la typologie et le lieu des programmes observés.

Au total, le délai moyen de mise en œuvre d'un programme de logements locatifs sociaux entre le financement et la date de livraison atteint **près de 22 mois** en Pays de la Loire : de 18,8 mois en Vendée à **24,1 mois** en Loire-Atlantique.

La durée des travaux est plus courte **de plus de 5 mois pour les logements individuels (12,5 mois) par rapport aux programmes de logements collectifs (17,7 mois)**.

Parallèlement la durée moyenne observée des chantiers augmente progressivement avec la taille des programmes.

Au niveau régional, cette tendance s'observe aussi, tant pour les logements collectifs (de 17 mois pour les programmes inférieurs à 20 logements à 20 mois pour les programmes de plus de 50 logements) que pour les logements individuels (de 11 mois pour les programmes inférieurs à 5 logements à 16,8 mois pour les programmes de plus de 20 logements).



Coût des opérations locatives sociales

Le prix de revient des opérations locatives hlm est analysé par l'exploitation des données de l'Infocentre SISAL géré par la DHUP.

Les informations concernent les programmes de logements ordinaires hlm (hors foyer) financées entre 2005 et 2017 par l'intermédiaire d'un prêt PLUS, PLA I ou PLS.

Un coût stabilisé depuis 5 ans autour de 1 850 € HT m² Shab en moyenne régionale

Le graphique ci-contre présente les coûts moyens régionaux HT en €/m² Shab de charges foncières, de construction des bâtiments et des frais et prestations intellectuelles.

Ces prix concernent les opérations de logements locatifs ordinaires en maîtrise d'ouvrage directe hlm (collectif et individuel hors acquisition-amélioration).

Après une forte augmentation entre 2005 et 2012 (+6% par an en moyenne), la hausse des prix de revient des logements locatifs hlm est beaucoup plus mesurée depuis avec une augmentation moyenne de l'ordre de **+1% par an entre 2013 et 2017** pour les Pays de la Loire.

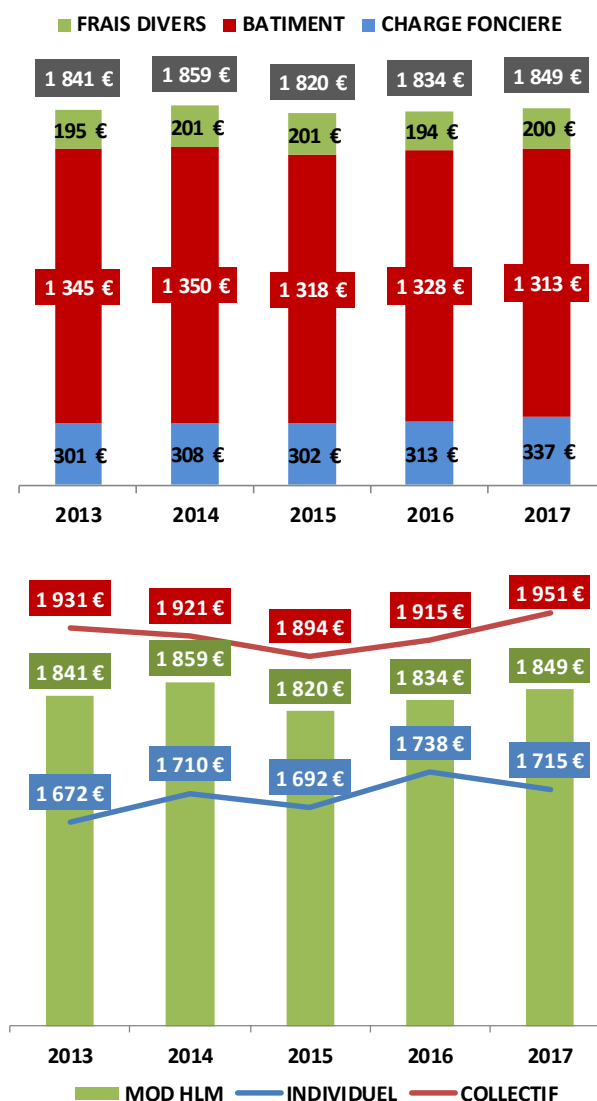
Cette tendance s'explique notamment par le ralentissement de l'augmentation des coûts de construction entre ces deux périodes : de **+5%** par an jusqu'en 2012 à **+0,5%** entre 2013 et 2017.

Les autres composantes des prix de revient ont connu des augmentations plus continues depuis 2005 sans ralentissement notable : **+9%** par an pour les coûts de charge foncière et **+7%** par an pour les frais et prestations intellectuelles.

Les prix de revient moyens des logements collectifs sont plus élevés que ceux des logements individuels : l'écart moyen observé sur la période 2013-2017 est de **+13%**.

Il est à noter que cet écart est moins important que celui observé auparavant : **+20%** en moyenne sur la période 2005-2012.

Cet écart s'observe pour toutes les composantes du prix de revient : charge foncière (**+12%**) lié à la localisation des opérations, construction (**+16%**) plus chère pour les bâtiments collectifs et les frais annexes (**+13%**).



Des différences de coûts importantes selon les territoires

En Pays de la Loire, les coûts moyens des logements locatifs hlm récents financés entre 2015 et 2017 sont les plus élevés sur Nantes Métropole (2 055 € HT/m² Shab), la CARENE (1 954 €) ainsi que sur les agglomérations d'Angers et du Mans (autour de 1 850 €). Les plus bas sont observés sur le département de la Mayenne hors agglomération de Laval (1 521 €).

Globalement, les 6 agglomérations ici observées présentent des prix de revient moyens des logements locatifs sociaux en maîtrise d'ouvrage directe hlm supérieurs aux territoires ruraux (1 939 € contre 1 675 € HT/m² Shab) en raison d'une charge foncière (+35%) et d'un coût de construction (+13%) plus élevés.

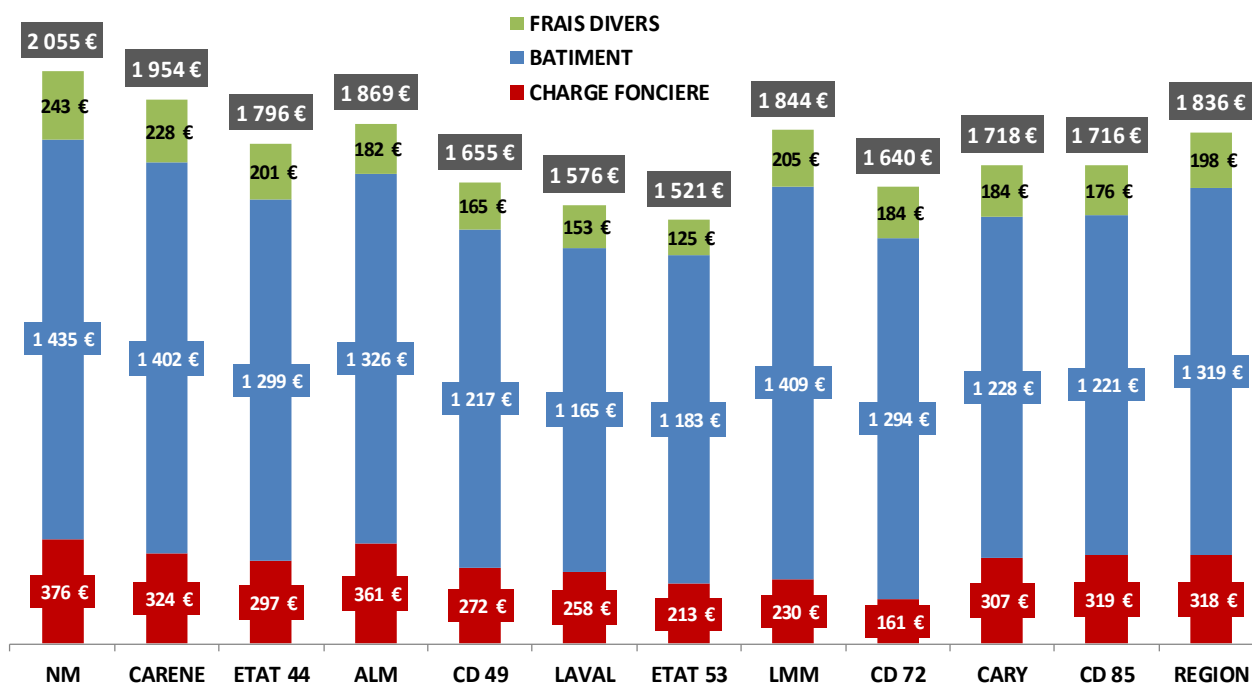
L'écart pour la charge foncière (342 € contre 241 € HT/m²) témoigne de la tension qui pèse sur l'accès au foncier dans les agglomérations.

La différence pour les coûts de construction des bâtiments (1 385 € contre 1 238 € HT/m²) s'explique principalement par une typologie de production essentiellement constituée d'habitat collectif dans les agglomérations dont les coûts sont plus élevés que pour les logements individuels.

2 055 €

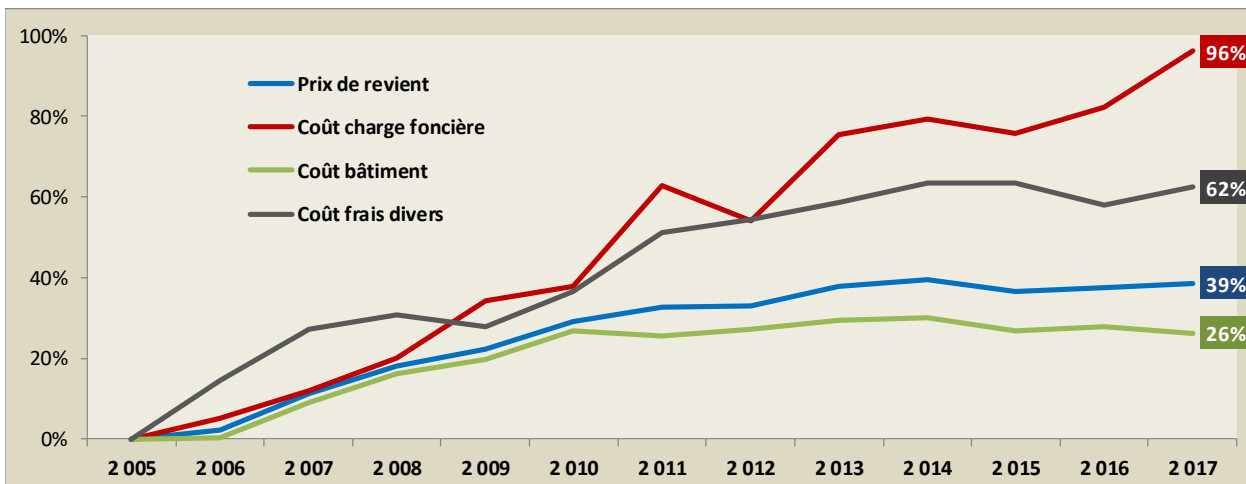
Prix de revient HT m² Shab le plus élevé observé situé sur l'agglomération nantaise

Source SISAL



SYNTHESE PAR DEPARTEMENT - O' LIVE – SISAL 2005-2017

	Loire-Atlantique	Maine-et-Loire	Mayenne	Sarthe	Vendée	Pays de la Loire
Logements observés						
Logements financés 2005-2017	33 905	16 169	2 750	5 325	8 037	66 186
Logements renseignés dans O' Live	30 802	15 050	2 077	4 124	7 972	60 025
Logements mis en chantier	28 000	13 557	1 831	3 420	7 032	53 840
Logements livrés	22 607	12 035	1 597	3 006	6 151	45 396
% individuel	12%	24%	62%	38%	42%	23%
% collectif	75%	67%	30%	44%	51%	66%
% intermédiaire	13%	10%	8%	18%	7%	11%
Délais des opérations (en mois)						
Délai financement – ordre de service	7,8	6,6	8,8	9,1	7,1	7,5
Durée chantier	16,3	14,6	12,5	14,4	11,7	14,4
Délai financement – livraison	24,1	21,2	21,4	23,6	18,8	21,9
<i>Dont collectif</i>	25,3	24,6	21,3	27,9	22,1	24,8
<i>Dont individuel</i>	21,4	18,2	21,1	21,1	18,2	19,4
Les coûts de production (€ HT m² SH)						
Prix de revient moyen 2005-2017	1 867 €	1 662 €	1 477 €	1 588 €	1 514 €	1 698 €
% Charge foncière	16%	15%	13%	11%	16%	15%
% Construction bâtiment	73%	75%	77%	80%	73%	75%
% Frais divers	11%	10%	10%	11%	11%	10%
Evolution prix de revient 2005-2017	37%	43%	7%	39%	40%	39%
Evolution charge foncière 2005-2017	80%	99%	78%	162%	57%	96%
Evolution coût construction 2005-2017	26%	30%	-3%	29%	35%	26%
Evolution frais divers 2005-2017	67%	56%	12%	53%	53%	62%
Prix de revient moyen 2017	1 988 €	1 837 €	1 518 €	1 745 €	1 754 €	1 849 €
% Charge foncière	18%	20%	18%	11%	19%	18%
% Construction bâtiment	70%	70%	74%	78%	71%	71%
% frais divers	12%	10%	8%	11%	10%	11%



SYNTHESE PAR ANNEE DE FINANCEMENT - O' LIVE - SISAL 2006-2017

Définition des coûts (euros HT m² Surface habitable)

Charge foncière : frais d'acquisition, frais d'acte, géomètre, étude de sol, taxes, aménagement, VRD

Bâtiment : coût de construction du bâtiment

Frais divers : prestation d'ingénierie, études, assurances, frais financiers

* Il s'agit du volume de logements financés, commencés et livrés chaque année sans tenir compte de l'année d'agrément des logements.

Années de financement	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Logements financés*	4 156	3 483	4 022	6 049	5 877	5 244	5 766	5 908	5 725	4 920	5 881	5 661
Logements renseignés	3 696	3 067	3 663	5 423	4 942	4 354	4 991	5 316	4 912	4 914	5 881	5 661
Logements commencés*	2 433	3 885	3 559	5 069	5 256	3 989	3 888	4 308	4 356	4 616	5 486	6 230
Logements livrés*	522	1 680	2 527	4 782	4 724	3 492	4 968	4 444	3 773	5 125	4 440	5 372
Coûts HT des programmes neufs hors foyers et hors VEFA												
Nombre de logements	2 411	2 161	2 402	3 033	3 597	3 084	3 073	3 508	2 933	2 458	2 885	2 999
Surf. habitable moyenne	71	73	71	69	67	68	68	66	65	67	65	67
Prix	1 365 €	1 483 €	1 574 €	1 632 €	1 722 €	1 769 €	1 775 €	1 841 €	1 859 €	1 820 €	1 834 €	1 849 €
Charge foncière	181 €	192 €	206 €	230 €	237 €	279 €	264 €	301 €	308 €	302 €	313 €	337 €
Bâtiment	1 044 €	1 135 €	1 207 €	1 244 €	1 318 €	1 303 €	1 322 €	1 345 €	1 350 €	1 318 €	1 328 €	1 313 €
Frais divers	141 €	156 €	160 €	157 €	168 €	186 €	189 €	195 €	201 €	201 €	194 €	200 €
% Charge foncière	13%	13%	13%	14%	14%	16%	15%	16%	17%	17%	17%	18%
% Bâtiment	76%	77%	77%	76%	77%	74%	74%	73%	73%	72%	72%	71%
% Frais divers	10%	11%	10%	10%	10%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%
Individuel	1 266 €	1 392 €	1 421 €	1 427 €	1 537 €	1 617 €	1 606 €	1 672 €	1 710 €	1 692 €	1 738 €	1 715 €
Collectif	1 523 €	1 640 €	1 718 €	1 773 €	1 805 €	1 880 €	1 891 €	1 931 €	1 921 €	1 852 €	1 915 €	1 951 €
Evolution annuelle prix de revient		9%	6%	4%	6%	3%	0%	4%	1%	-2%	1%	1%
Evolution annuelle prix individuel		10%	2%	0%	8%	5%	-1%	4%	2%	-1%	3%	-1%
Evolution annuelle prix collectif		8%	5%	3%	2%	4%	1%	2%	-1%	-4%	3%	2%

DYNAMIQUE DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX LIVRES PAR EPCI ENTRE 2005 ET 2017 EN PAYS DE LA LOIRE

