



***SUIVI DES
OPERATIONS
LOCATIVES SOCIALES
FINANCEES ENTRE
2005 ET 2018***

Sources observatoire O'LIVE-SISAL

Novembre 2019



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.

71 800 logements financés entre 2005 et 2018

Le champ d'observation d'O'LIVE sont les agréments PLUS-PLAI-PLS délivrés de 2005 à 2018 aux maîtres d'ouvrage Hlm, ce qui représente pour la région des Pays de la Loire **71 800 logements locatifs sociaux** (source SISAL). On note une forte augmentation du volume annuel de logements produits entre la période 2005-2011 avec **4 620 agréments** financés par an et la période 2012-2018 avec une moyenne de **5 640 logements**.

Ce patrimoine Hlm récent représente environ **un tiers** du parc hlm régional existant en 2018. **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 **61%** de logements PLUS, **25%** de PLA I et **14%** de PLS. Cette répartition a fortement évolué au fil des ans avec **une augmentation constante des PLA I (de 5% en 2005 à 29% en 2018)** et inversement une diminution de la part des PLUS (de 74% en 2005 à 57% en 2017). La part de PLS demeure stable autour de 15% au niveau régional.

La taille moyenne des programmes de logements ordinaires réalisés par les maîtres d'ouvrage hlm (hors VEFA et hors foyer) est de **12 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.

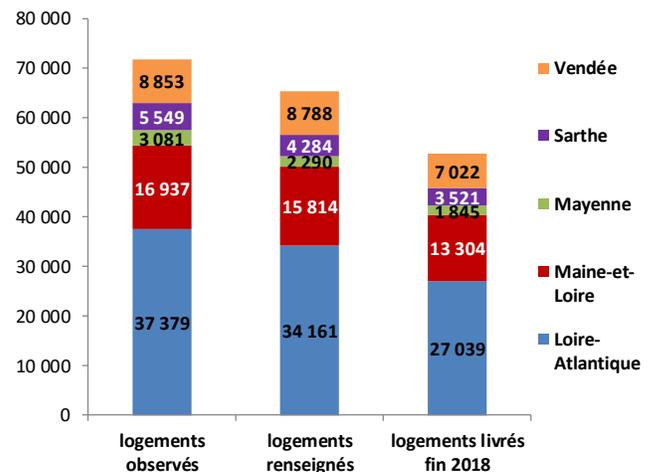
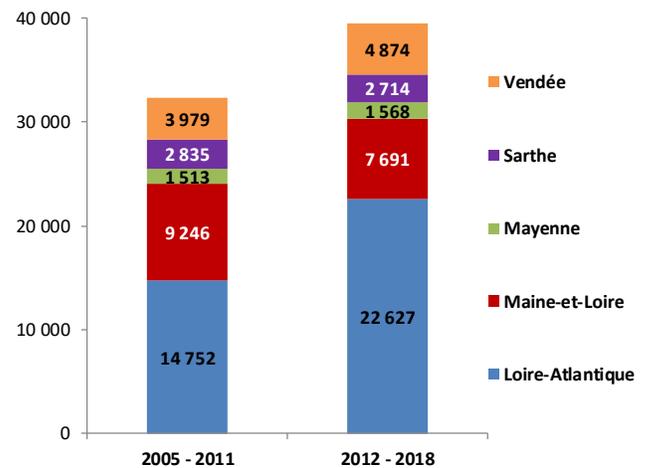
Au mois de décembre 2018, **65 337** logements locatifs sociaux ont été renseignés par les organismes Hlm dans l'observatoire O'LIVE. Parmi ces logements, **52 730 ont été mis en service entre juin 2005 et décembre 2018** soit 81% de l'ensemble des logements renseignés.

71 800

AGREMENTS PLUS-PLAI-PLS
DELIVRES AUX ORGANISMES
HLM ENTRE 2005 ET 2018

Soit 5 130 par an

Source SISAL



Nombre record de logements locatifs sociaux neufs mis en service en 2018

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 **4 810 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 2018 constitue un pic avec **6 859 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 **6,5 mois** pour le Maine-et-Loire à **9 mois** dans la Sarthe.

La durée des travaux est en moyenne de **14,6 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 (**18 mois**) avec une prédominance de collectifs, et plus courts hors territoires urbains (**12,5 mois**) avec une majorité de logements individuels.

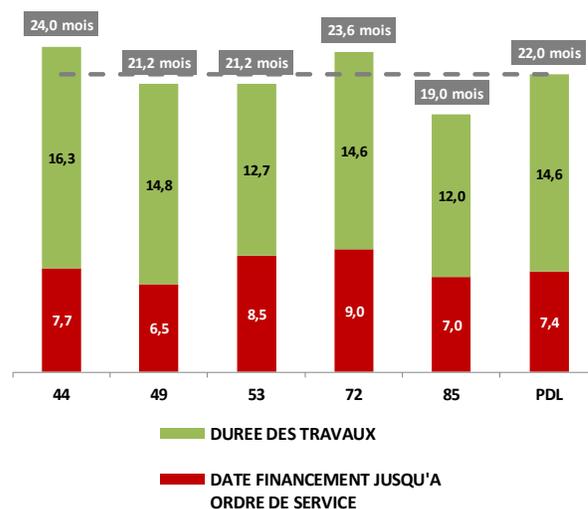
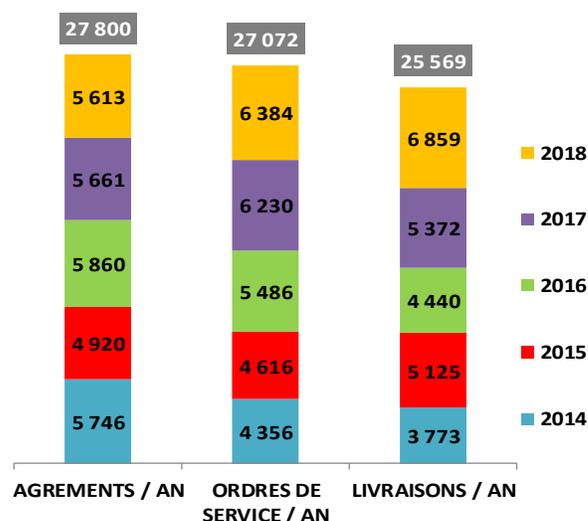
A noter que ces durées sont relativement stables depuis 2010 quels que soient la typologie et le lieu des programmes observés.

Au total, le délai de mise en œuvre d'un programme de logements locatifs sociaux entre le financement et la date de livraison atteint en moyenne **22 mois** en Pays de la Loire : de **19 mois en Vendée** à **24 mois** en Loire-Atlantique.

La durée des travaux est plus courte de **5 mois et demi pour les logements individuels (12,5 mois) par rapport aux programmes de logements collectifs (18 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 21 mois pour les programmes de plus de 50 logements) que pour les logements individuels (de 11,5 mois pour les programmes inférieurs à 5 logements à 16,5 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 2018 par l'intermédiaire d'un prêt PLUS, PLA I ou PLS.

Un coût en hausse de +3% qui atteint 1 910 € 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 augmentation très mesurée entre 2013 et 2017 (+1% par an en moyenne), la hausse des prix de revient des logements locatifs hlm s'est accélérée en 2018 avec une progression de +3% en moyenne pour les Pays de la Loire.

Cette tendance s'explique par l'augmentation des coûts de construction (+5% en 2018 par rapport à 2017) alors que les autres composantes des prix de revient ont connu une légère baisse en 2018.

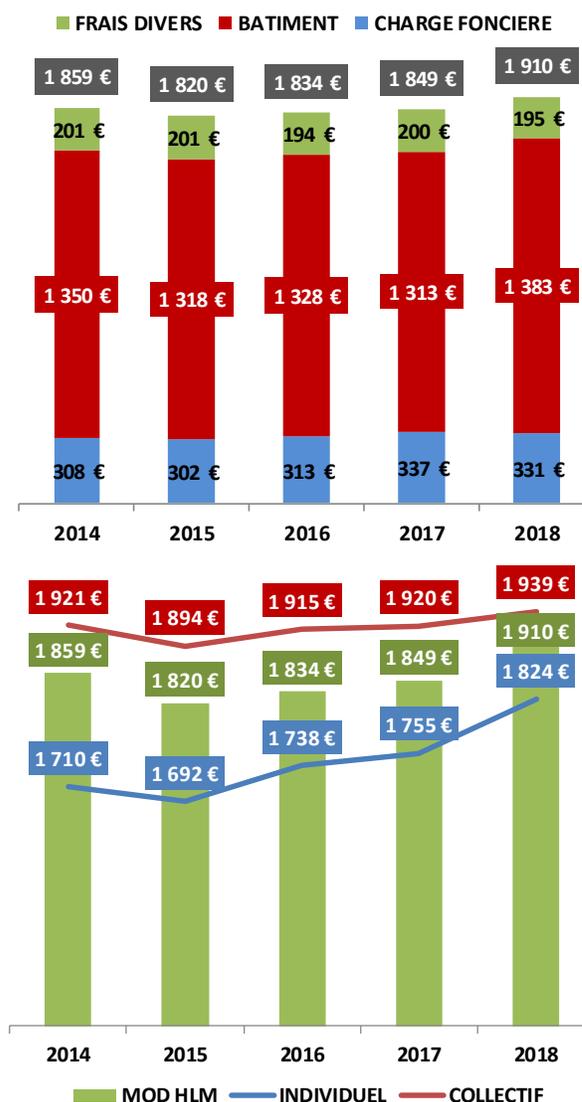
Cette tendance est notamment observée pour les coût de construction des logements individuels qui ont fortement augmenté de +10% en 2018 par rapport aux années précédentes.

Conséquence de la hausse des prix de revient en 2018, la surface habitable moyenne des logements locatifs sociaux a diminuée que ce soit pour le collectif (61 m² contre 63 m² auparavant) et surtout les logements individuels (67 m² contre 73 m²).

Les prix de revient moyens des logements collectifs demeurent plus élevés que ceux des logements individuels : l'écart moyen observé sur la période 2013-2018 est de +12%.

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 (+11%) lié à la localisation des opérations, construction (+14%) plus chère pour les bâtiments collectifs et les frais annexes (+10%).



Des différences de coûts importantes selon les territoires

En Pays de la Loire, les coûts moyens des logements locatifs hlm récents financés entre 2016 et 2018 sont les plus élevés sur Nantes Métropole (2 060 € HT/m² Shab), la CARENE (1 981 €) 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 (1 540 €).

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 (1 980 € contre 1 670 € HT/m² Shab) en raison d'une charge foncière (+36%) et d'un coût de construction (+13%) plus élevés.

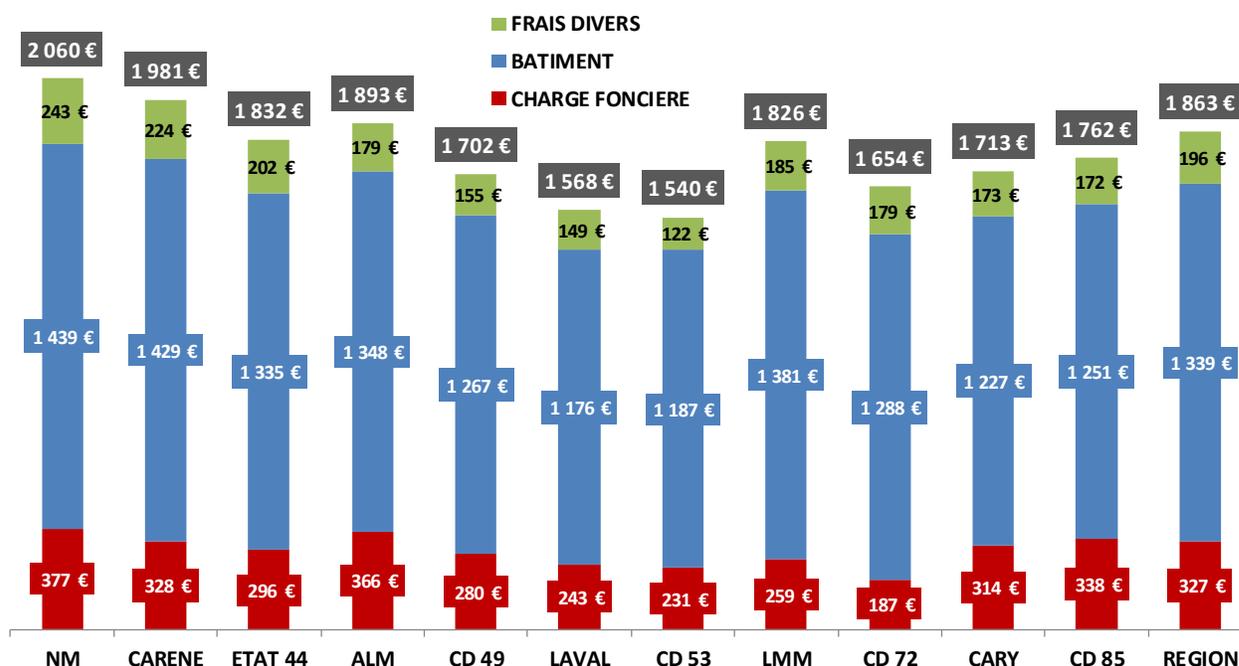
L'écart pour la charge foncière (343 € contre 244 € HT/m²) témoigne de la tension qui pèse sur l'accès au foncier dans les agglomérations.

La différence pour les coûts de construction des bâtiments (1 391 € contre 1 255 € 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.

2 060 €

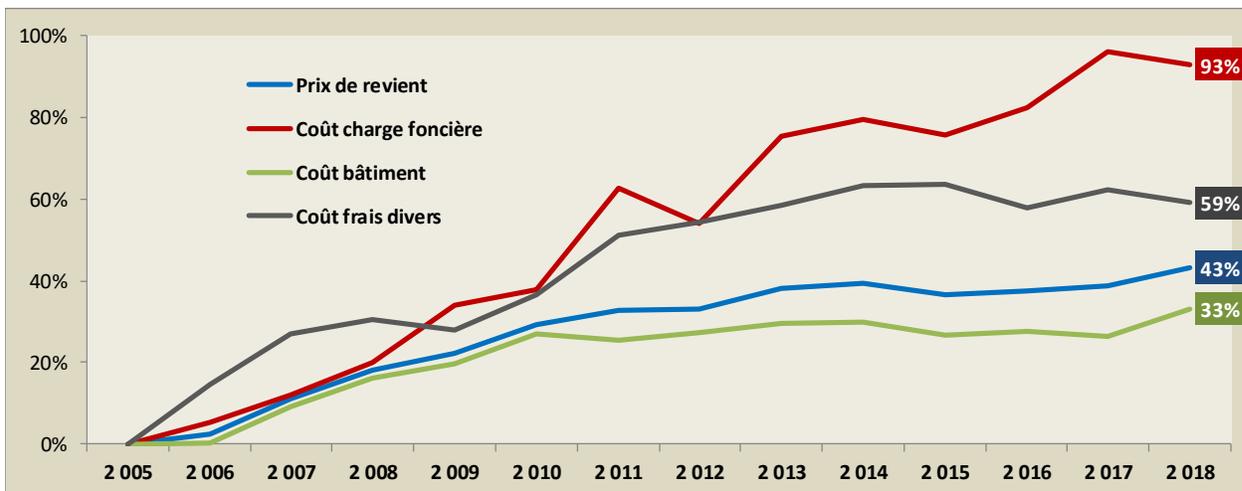
Prix de revient HT m² Shab le plus élevé observé situé sur l'agglomération nantaise

Source SISAL



SYNTHESE PAR DEPARTEMENT - O' LIVE – SISAL 2005-2018

	Loire-Atlantique	Maine-et-Loire	Mayenne	Sarthe	Vendée	Pays de la Loire
Logements observés						
Logements financés 2005-2018	37 379	16 937	3 081	5 549	8 853	71 799
Logements renseignés dans O' Live	34 161	15 814	2 290	4 284	8 788	65 337
Logements mis en chantier	31 735	14 632	2 149	3 858	7 915	60 289
Logements livrés	27 039	13 304	1 845	3 521	7 022	52 731
% 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	7,7	6,5	8,5	9,0	7,0	7,4
Durée chantier	16,3	14,8	12,7	14,6	12,0	14,6
Délai financement – livraison	24,0	21,2	21,2	23,6	19,0	22,0
<i>Dont collectif</i>	25,2	24,5	21,4	28,0	22,2	24,7
<i>Dont individuel</i>	21,5	18,5	21,0	21,1	18,3	19,5
Les coûts de production (€ HT m² SH)						
Prix de revient moyen 2005-2018	1 879 €	1 671 €	1 486 €	1 591 €	1 532 €	1 711 €
% Charge foncière	17%	15%	13%	11%	16%	15%
% Construction bâtiment	72%	75%	77%	80%	73%	75%
% Frais divers	11%	10%	10%	11%	11%	10%
Evolution prix de revient 2005-2018	39%	43%	15%	37%	44%	43%
Evolution charge foncière 2005-2018	72%	80%	43%	195%	69%	93%
Evolution coût construction 2005-2018	30%	38%	9%	25%	39%	33%
Evolution frais divers 2005-2018	64%	27%	38%	43%	37%	59%
Prix de revient moyen 2018	2 016 €	1 846 €	1 633 €	1 713 €	1 799 €	1 910 €
% Charge foncière	17%	18%	14%	12%	20%	17%
% Construction bâtiment	72%	74%	77%	77%	71%	73%
% frais divers	11%	8%	9%	11%	9%	10%



SYNTHESE PAR ANNEE DE FINANCEMENT - O' LIVE - SISAL 2007-2018

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	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Logements financés*	3 483	4 022	6 049	5 877	5 244	5 766	5 908	5 725	4 920	5 881	5 661	5 613
Logements renseignés	3 067	3 663	5 423	4 942	4 354	4 991	5 316	4 912	4 914	5 881	5 661	5 613
Logements commencés*	3 885	3 559	5 069	5 256	3 989	3 888	4 308	4 356	4 616	5 486	6 230	6 384
Logements livrés*	1 680	2 527	4 782	4 724	3 492	4 968	4 444	3 773	5 125	4 440	5 372	6 859
Coûts HT des programmes neufs hors foyers et hors VEFA												
Nombre de logements	2 161	2 402	3 033	3 597	3 084	3 073	3 508	2 933	2 458	2 885	2 999	2 679
Surf. habitable moyenne	73	71	69	67	68	68	66	65	67	65	67	63
Prix	1 483 €	1 574 €	1 632 €	1 722 €	1 769 €	1 775 €	1 841 €	1 859 €	1 820 €	1 834 €	1 849 €	1 910 €
Charge foncière	192 €	206 €	230 €	237 €	279 €	264 €	301 €	308 €	302 €	313 €	337 €	331 €
Bâtiment	1 135 €	1 207 €	1 244 €	1 318 €	1 303 €	1 322 €	1 345 €	1 350 €	1 318 €	1 328 €	1 313 €	1 383 €
Frais divers	156 €	160 €	157 €	168 €	186 €	189 €	195 €	201 €	201 €	194 €	200 €	195 €
% Charge foncière	13%	13%	14%	14%	16%	15%	16%	17%	17%	17%	18%	18%
% Bâtiment	77%	77%	76%	77%	74%	74%	73%	73%	72%	72%	71%	72%
% Frais divers	11%	10%	10%	10%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	10%
Individuel	1 392 €	1 421 €	1 427 €	1 537 €	1 617 €	1 606 €	1 672 €	1 710 €	1 692 €	1 738 €	1 755 €	1 824 €
Collectif	1 640 €	1 718 €	1 773 €	1 805 €	1 880 €	1 891 €	1 931 €	1 921 €	1 894 €	1 915 €	1 920 €	1 939 €
Evolution annuelle prix de revient		6%	4%	6%	3%	0%	4%	1%	-2%	1%	1%	3%
Evolution annuelle prix individuel		2%	0%	8%	5%	-1%	4%	2%	-1%	3%	1%	4%
Evolution annuelle prix collectif		5%	3%	2%	4%	1%	2%	-1%	-1%	1%	0%	1%

DYNAMIQUE DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX LIVRES PAR EPCI ENTRE 2005 ET 2018 EN PAYS DE LA LOIRE

