



SUIVI DES OPERATIONS LOCATIVES HLM FINANCEES ENTRE 2005 ET 2015 OBSERVATOIRE DONNEES O'LIVE - SISAL - DECEMBRE 2016

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.

➤ PLUS DE 54 500 LOGEMENTS HLM FINANCES DEPUIS 2005 EN PAYS DE LA LOIRE

SISAL	Agréments Moyenne annuelle 2005 - 2009	Agréments Moyenne annuelle 2010 - 2015	Evolution entre périodes	Total agréments 2005 / 2015
Loire-Atlantique	1 751	3 035	+73%	26 967
Maine-et-Loire	1 270	1 309	+3%	14 202
Mayenne	230	200	-13%	2 353
Sarthe	353	473	+34%	4 604
Vendée	568	600	+6%	6 440
PAYS DE LA LOIRE	4 173	5 617	+35%	54 566

Le champ d'observation d'O'LIVE sont les agréments PLUS-PLAI-PLS délivrés de 2005 à 2015 aux maîtres d'ouvrage Hlm, ce qui représente pour la région des Pays de la Loire **54 566 logements locatifs sociaux** (source SISAL) dont **9%** ont été financés au titre des Programmes de Rénovation Urbaine de l'ANRU.

On note une forte augmentation du volume annuel de logements produits entre la **période 2005-2009 avec 4 170 agréments financés par an** et la **période 2010-2015 avec une moyenne de 5 617 logements**. Cette hausse concerne notamment la Loire-Atlantique (**+73%** entre les deux périodes) et à un degré moindre la Sarthe (**+34%**). Les autres territoires restent en retrait voire en repli.

Concernant les types de financement, on comptabilise **66%** de logements PLUS, **21%** de PLA I et **13%** de PLS. Cette répartition a fortement évolué au fil des années avec une augmentation constante des PLA I (**de 5% en 2005 à 30% en 2015**) et inversement une diminution de la part des PLUS (**de 67% en 2005 à 57% en 2015**). La part de PLS demeure stable autour de 13% avec près de **75%** de ces logements qui sont destinés à des structures collectives.

La production locative Hlm se répartit en **44 945 logements ordinaires** et **9 621 logements en structure collective du type EHPAD ou FJT** qui représentent près de **18%** de la production hlm sur la période 2005-2015.

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.

➤ 89% DES LOGEMENTS RENSEIGNES PAR LES ORGANISMES HLM DANS L'OBSERVATOIRE O'LIVE

O'LIVE	Logements financés	Logements renseignés	Taux de réponse	Logements livrés	% logements livrés
Loire-Atlantique	26 967	24 032	89%	20 007	83%
Maine-et-Loire	14 202	12 956	91%	10 943	84%
Mayenne	2 353	1 680	71%	1 246	74%
Sarthe	4 604	3 404	74%	2 505	74%
Vendée	6 440	6 411	100%	5 799	90%
PAYS DE LA LOIRE	54 566	48 483	89%	40 500	84%

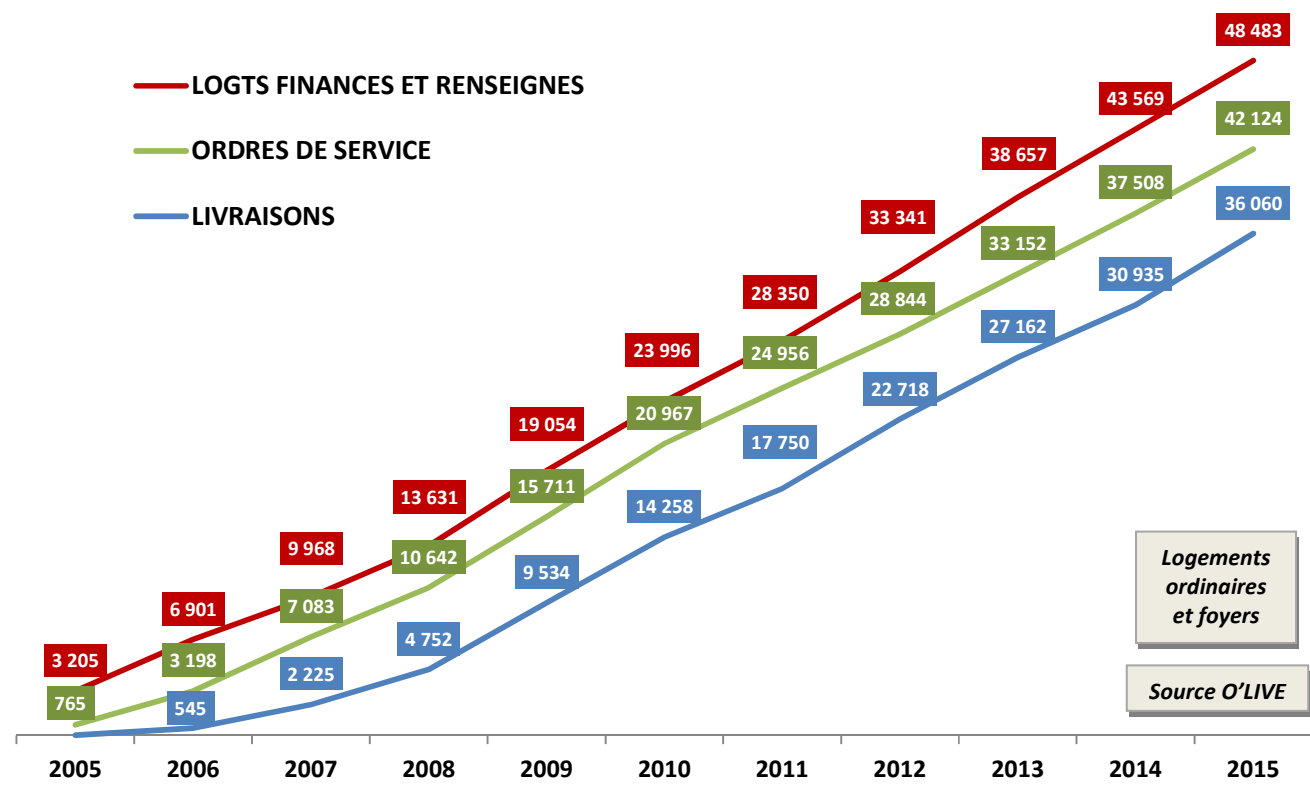
Au mois de décembre 2016, le **taux de réponse** apportée par les maîtres d'ouvrage Hlm dans l'observatoire O'LIVE est de **89%** soit un volume d'informations portant sur **48 483 logements locatifs sociaux**.

Parmi les logements renseignés dans O'LIVE, **40 500 ont été mis en service entre juin 2005 et décembre 2016** soit **84%** de l'ensemble des logements renseignés.

LA MISE EN ŒUVRE DES OPERATIONS LOCATIVES HLM DU FINANCEMENT JUSQU'A LA LIVRAISON

☛ CUMUL ANNUEL DES LOGEMENTS FINANCES, DES ORDRES DE SERVICE ET DES LOGEMENTS LIVRES DEPUIS 10 ANS

On observe ici la progression chaque année depuis 2005 de l'activité des maîtres d'ouvrage Hlm et l'impact sur les logements mis en chantier au niveau régional.



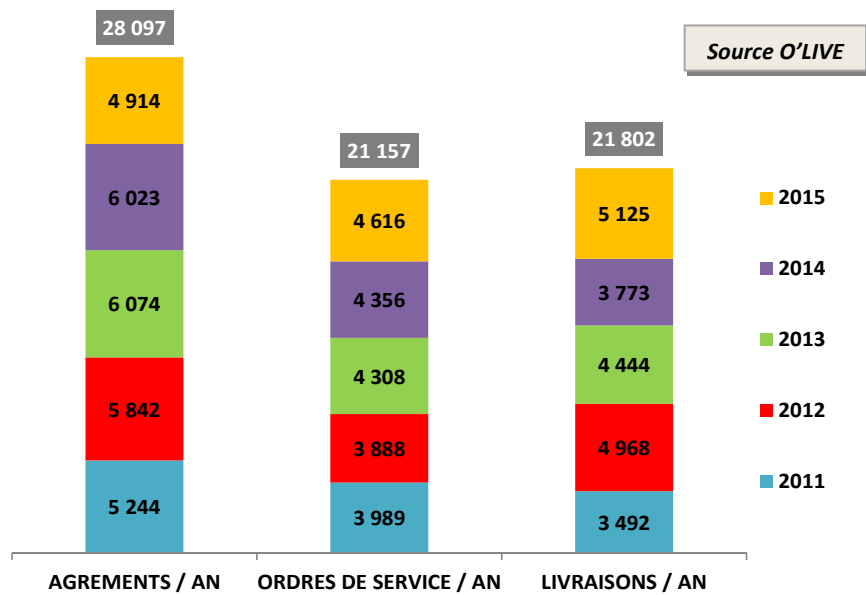
Au 31 décembre 2015, les organismes d'Hlm ont donné des ordres de services représentant **plus de 42 100 logements** locatifs sociaux et **livré plus de 36 000 logements locatifs sociaux** financés depuis 2005 dont :

- 17 800 logements livrés en Loire-Atlantique, soit 49% du total régional
- 9 900 logements livrés en Maine-et-Loire, soit 28% du total régional
- 5 130 logements livrés en Vendée, soit 14% du total régional
- 2 140 logements livrés en Sarthe, soit 6% du total régional
- 1 100 logements livrés en Mayenne, soit 3% du total régional

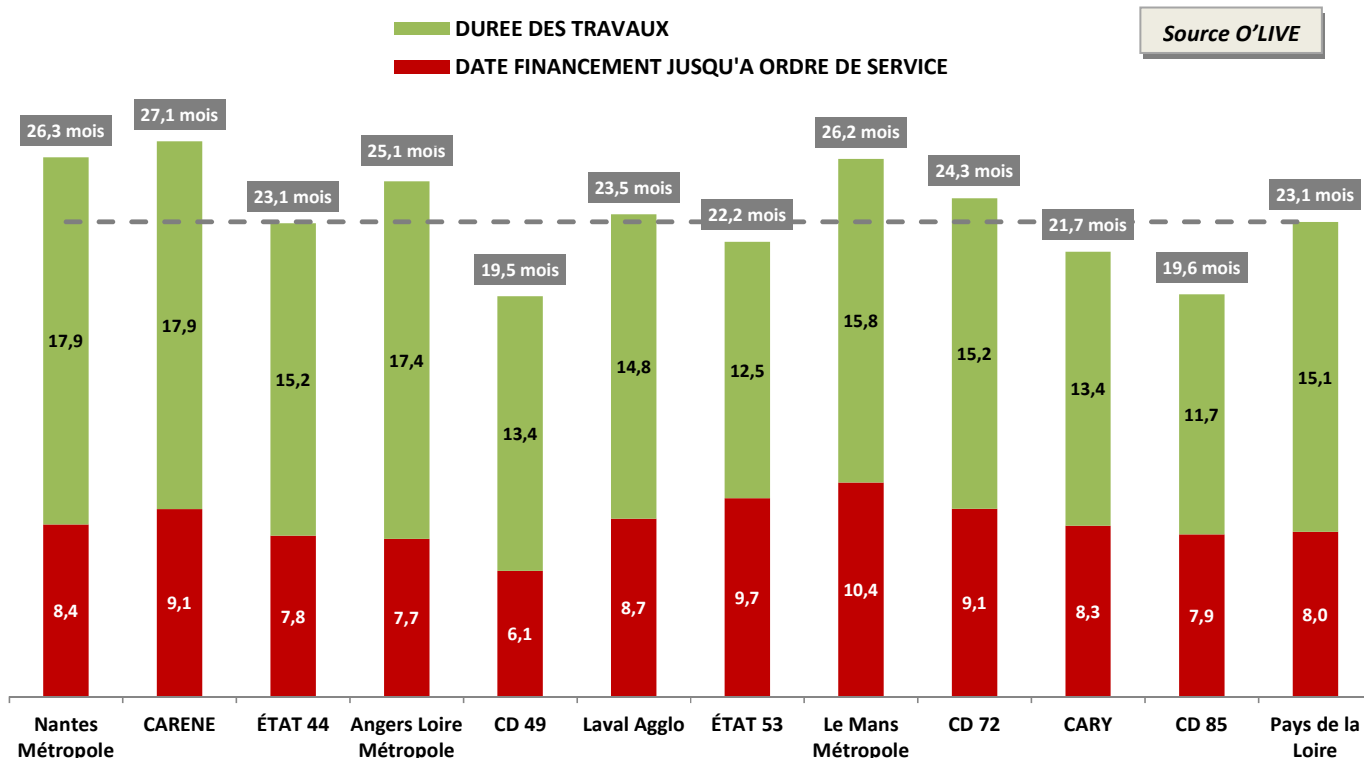
☛ BILAN DES 5 DERNIERES ANNEES : ENVIRON 22 000 LOGEMENTS HLM COMMENCES ET LIVRES EN PAYS DE LA LOIRE

Le nombre de logements mis en service dans la région Pays de la Loire a **fortement augmenté à partir de 2010** avec en moyenne près de **4 500 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 2015 constitue un pic avec **5 125 logements mis en service** au niveau régional, soit le niveau le plus élevé observé depuis 10 ans.



DES DUREES D'OPERATIONS VARIABLES SELON LES TERRITOIRES POUR UNE MOYENNE REGIONALE PROCHE DE 2 ANS



Le délai moyen régional entre la date de financement et de l'ordre de service est de 8 mois (logements neufs hors acquisition-amélioration). Le démarrage des travaux suite au financement varie selon les territoires de 6,1 mois pour le Maine-et-Loire hors agglomération d'Angers à 10,4 mois sur Le Mans Métropole.

La durée des travaux est en moyenne de 15,1 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 (17,4 mois) avec une prédominance de collectifs, et plus courts hors territoires urbains (13 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.

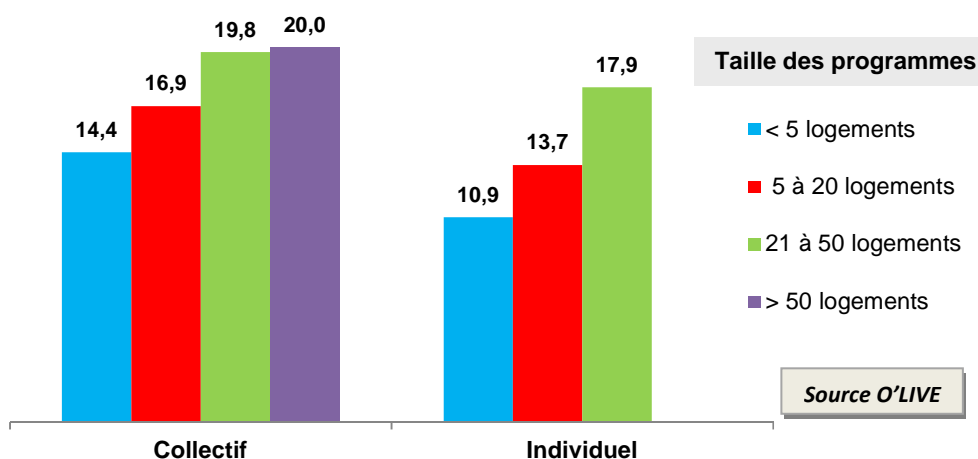
Au total, le délai moyen de mise en œuvre d'un programme de logements locatifs sociaux entre le financement et la date de livraison atteint 23,1 mois en Pays de la Loire : de 19,5 mois dans le Maine-et-Loire hors agglomération d'Angers à 27,1 mois sur l'agglomération de Saint-Nazaire.

UNE DUREE DE CHANTIER REDUITE POUR LES PROGRAMMES DE LOGEMENTS INDIVIDUELS PAR RAPPORT AU COLLECTIF

La durée des travaux est plus courte de plus de 5 mois pour les logements individuels (12,8 mois) par rapport aux programmes de logements collectifs (17,8 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 10,9 mois pour les programmes inférieurs à 5 logements à 17,9 mois pour les programmes de plus de 20 logements).



LES PRIX DE REVIENT PREVISIONNELS DES PROGRAMMES DE LOGEMENTS LOCATIFS HLM

L'observation des prix de revient des opérations locatives hlm est réalisée ici par l'exploitation des données de l'Infocentre **SISAL** géré par la DHUP. Les informations analysées concernent les programmes de logements ordinaires hlm (hors foyer) financés entre 2005 et 2015 par l'intermédiaire d'un prêt PLUS, PLA I ou PLS.

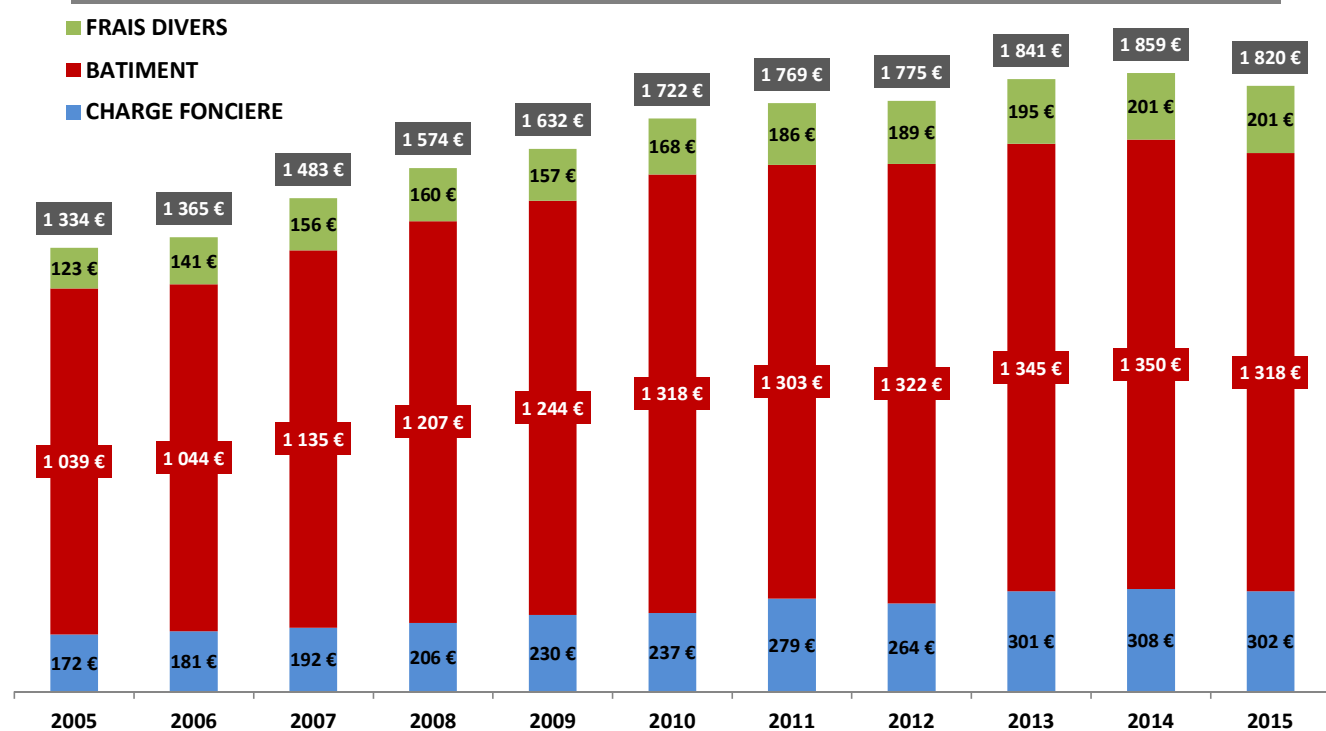
Modes de production (hors logements foyers)	Nombre de logements	Surface Habitable moyenne	Prix de revient HT m² Shab	
			2005-2015	2015
Logements neufs en MOD Hlm	30 723	68	1 671 €	1 820 €
Logements neufs en VEFA	11 851	62	1 883 €	1 959 €
Ensemble Pays de la Loire	42 574	66	1 726 €	1 880 €

Source SISAL

Après correction des quelques incohérences de données de la base, le champ d'observation concerne plus de **30 700** logements produits en maîtrise d'ouvrage directe par les organismes Hlm (MOD HLM) et **11 850** logements acquis en VEFA auprès des promoteurs privés, soit plus de **42 570** logements locatifs hlm au total. Pour des raisons d'homogénéité et d'une meilleure connaissance des détails des coûts, nous analyserons ici exclusivement **les coûts des logements ordinaires réalisés en maîtrise d'ouvrage directe par les organismes d'hlm.**

☛ UN PRIX DE REVIENT EN FORTE AUGMENTATION ENTRE 2005 ET 2015 DE L'ORDRE DE +36% EN 10 ANS

SISAL : Evolution des coûts 2005-2015 des logements hlm ordinaires en Pays de la Loire



Le graphique ci-dessus présente les **coûts moyens régionaux HT en €/m² Shab** de charges foncières, de construction des bâtiments et des frais et prestations intellectuelles pour les opérations de logements locatifs ordinaires en maîtrise d'ouvrage directe hlm (collectif et individuel hors acquisition-amélioration).

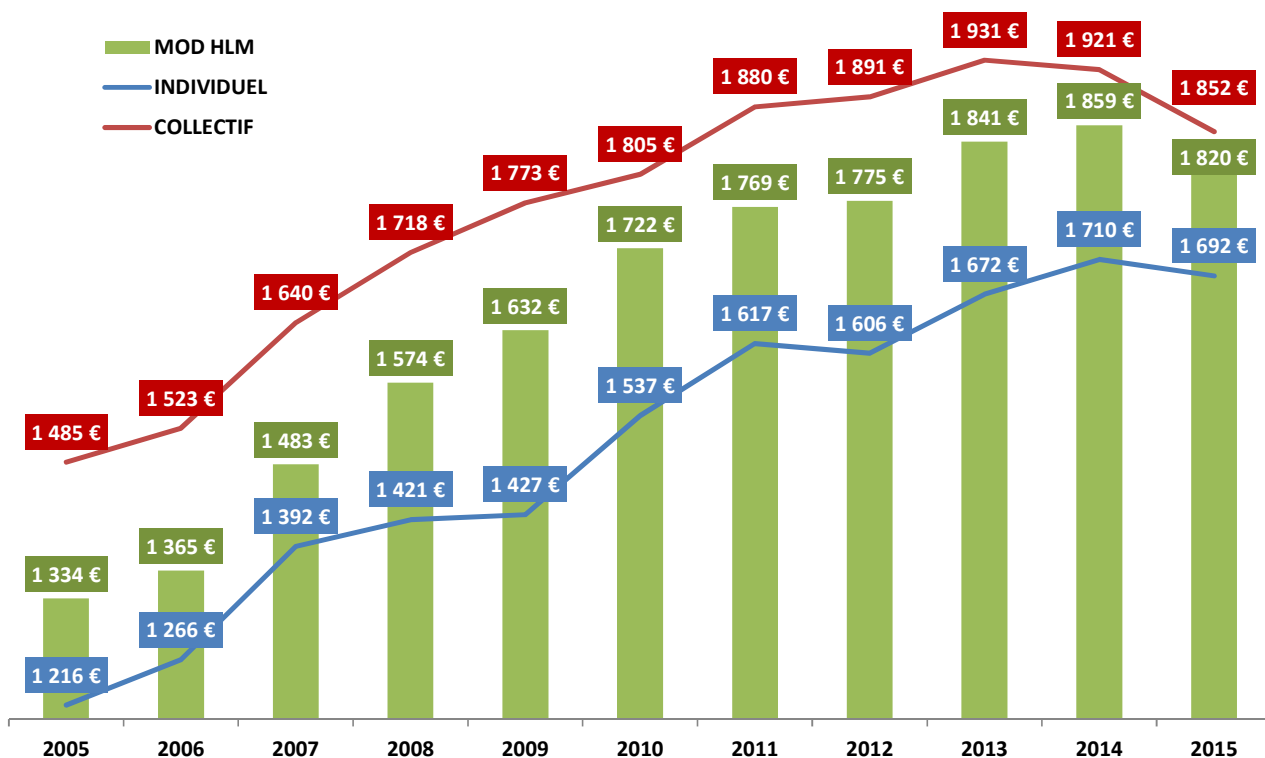
Au niveau des Pays de la Loire, les prix de revient des logements ont augmenté de **+36% entre 2005 et 2015** passant de **1 334 € à 1 820 € TTC / m² Shab**. En moyenne sur la période 2005-2015, la charge foncière représente **15%** du prix de revient des logements, la construction du bâti **75%** et les autres frais **10%**.

Après **une forte augmentation entre 2005 et 2010 (+6% par an en moyenne)**, la hausse des prix de revient des logements locatifs hlm a été **plus mesurée entre 2010 et 2014 (+2% par an)**. Cette tendance s'explique par le ralentissement de l'augmentation des coûts de construction entre ces deux périodes : **de +5% par an jusqu'en 2010 et +1% par an entre 2010 et 2014** alors que les autres composantes des prix de revient ont connu des augmentations plus continues sur la période 2005-2014 sans ralentissement notable : **+9% par an pour les coûts de charge foncière et +7% par an pour les frais et prestations intellectuelles.**

On observe pour la première fois depuis 10 ans **une baisse de -2% du prix de revient moyen en 2015** par rapport à celui de 2014 due à une diminution du coût moyen de construction et de charge foncière.

DES COÛTS PLUS ÉLEVÉS POUR LES LOGEMENTS COLLECTIFS QUE CEUX EN INDIVIDUEL

SISAL : Evolution des coûts 2005-2015 des logements hlm individuels et collectifs en Pays de la Loire



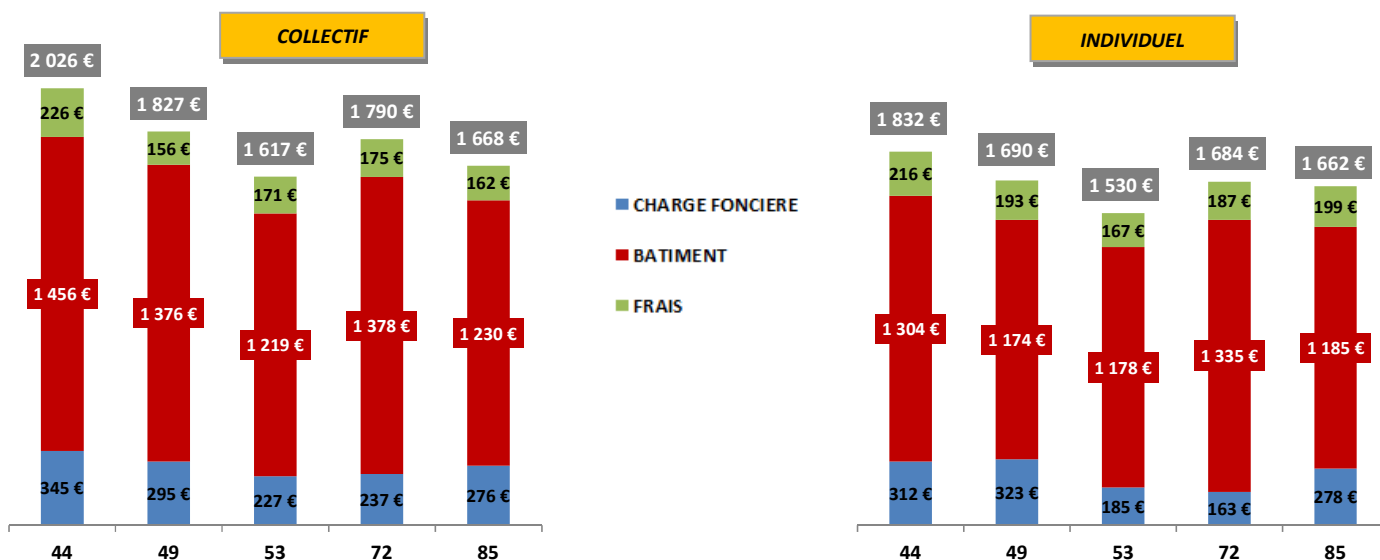
Les prix de revient moyens **des logements collectifs sont plus élevés** que ceux des logements individuels : l'écart moyen sur la période 2005-2015 est de **+22%**. Cependant, comme le montre le graphique ci-dessus, il tend à diminuer passant de **+23% en début de période à +13% entre 2013 et 2015**.

Cet écart s'observe pour toutes les composantes du prix de revient : charge foncière (+20%) lié à la localisation des opérations, construction (+24%) plus chère pour les bâtiments collectifs et les frais annexes (+17%).

Concernant les évolutions des prix de revient entre 2005 et 2015, ils ont augmenté en moyenne de **+2%** par an pour les logements collectifs et de **+4%** par an pour les logements individuels. La hausse pour le collectif a été forte entre 2006 et 2011 avant de ralentir jusqu'en 2014. La baisse de **-4%** des prix moyens constatée en 2015 constitue une rupture de cette tendance à la hausse. Pour l'individuel, la hausse des prix de revient observée s'est produite par pallier avec des années de fortes augmentations (périodes 2005-2007, 2009-2011, 2012-2014) et des périodes où les prix de revient moyens ont faiblement augmenté (2008-2009) voire diminué (2012 et 2015).

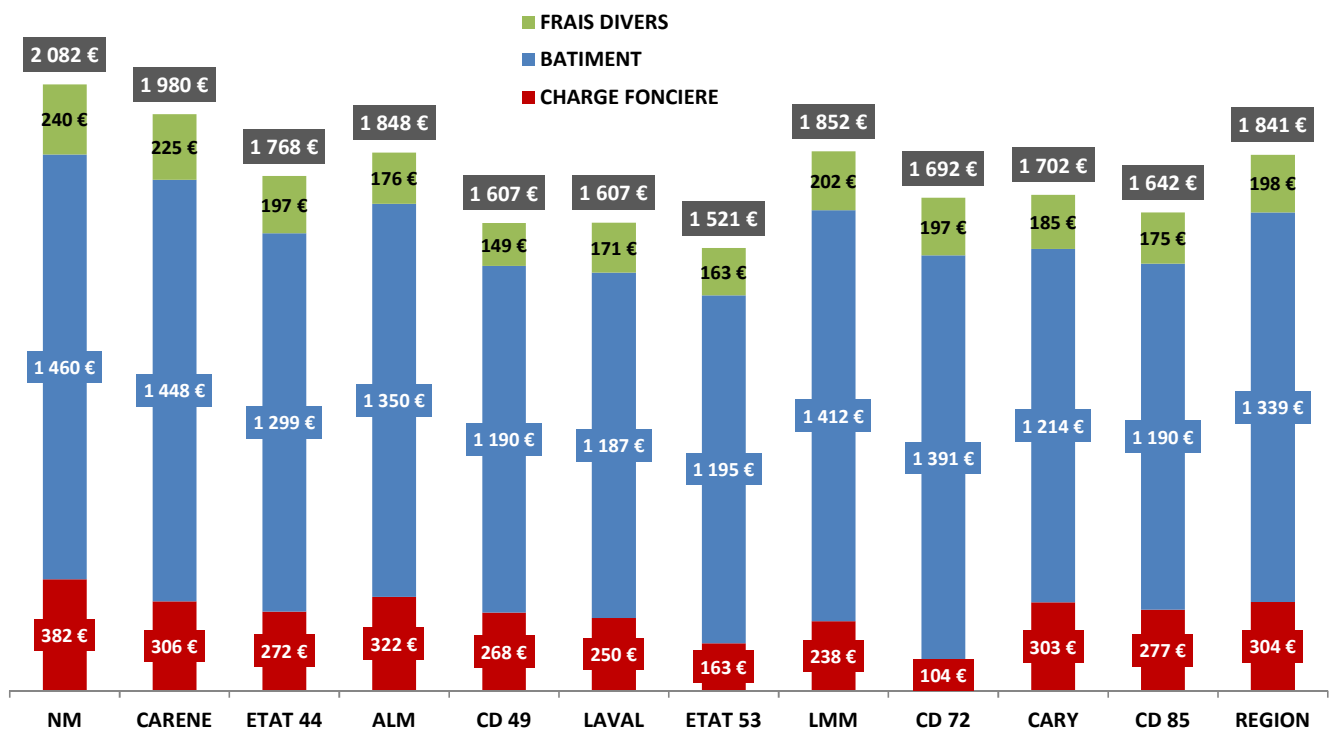
ZOOM SUR LES COÛTS EN INDIVIDUEL ET EN COLLECTIF POUR LES DIFFÉRENTS DÉPARTEMENTS

SISAL : Prix de revient moyens 2013-2015 des logements locatifs hlm par département



DES DIFFERENCES DE COÛTS IMPORTANTES POUR LES PROGRAMMES RECENTS SELON LES TERRITOIRES

SISAL : Coûts HT/m² Shab moyens 2013-2015 des logements hlm selon les territoires de délégation des aides à la pierre

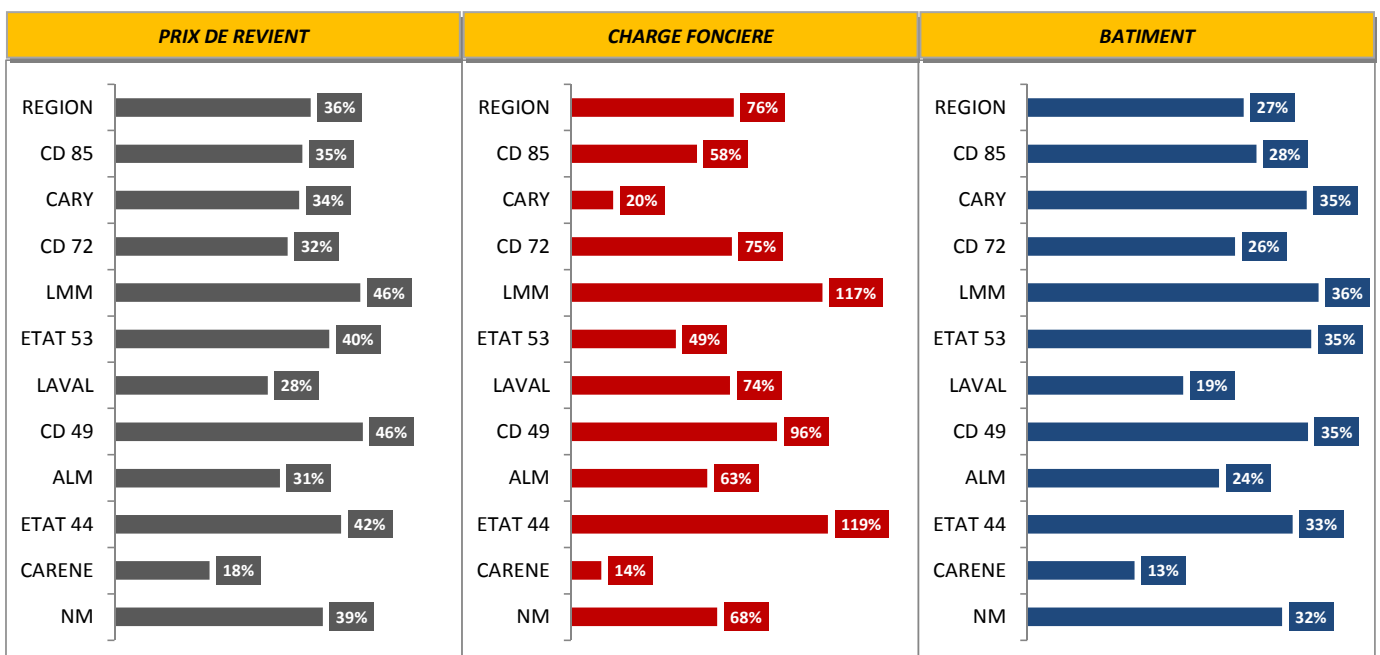


En Pays de la Loire, les coûts moyens des logements locatifs hlm récents financés entre 2013 et 2015 sont les plus élevés sur **Nantes Métropole (2 082 € HT/m² Shab)**, la **CARENE (1 980 €)** ainsi que sur les **agglomérations d'Angers et du Mans (autour de 1 850 €)**. Les plus bas sont observés sur 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 (**1 946 € contre 1 668 € HT/m² Shab**) en raison d'une charge foncière (+37%) et d'un coût de construction (+12%) plus élevés.

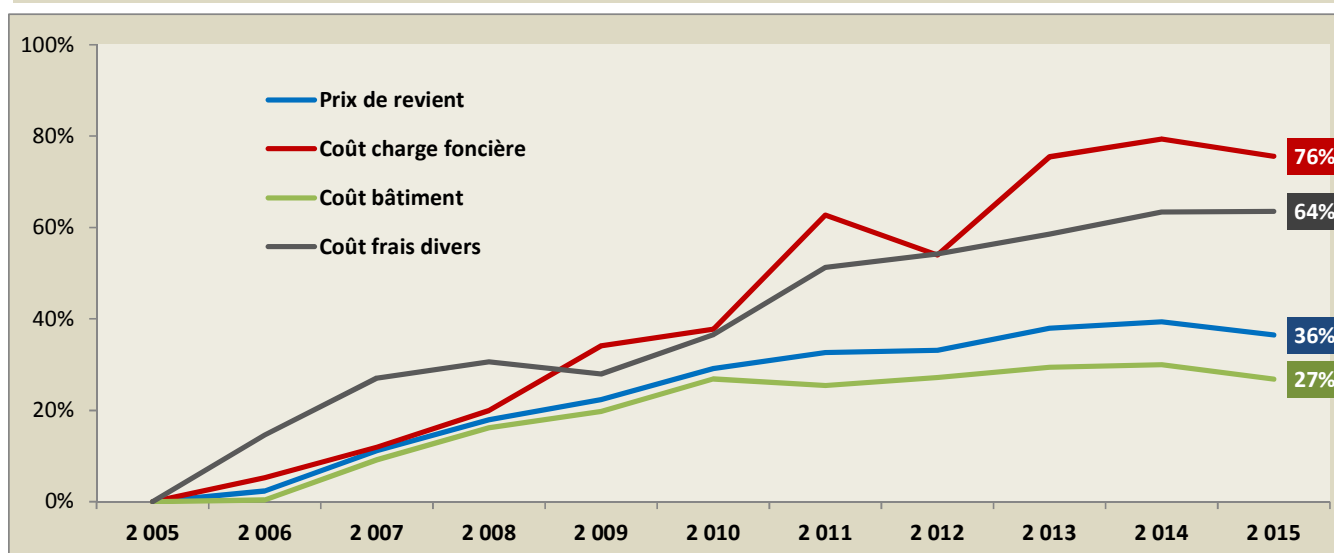
L'écart pour la **charge foncière (338 € contre 247 € HT/m²)** témoigne de la tension qui pèse sur l'accès au foncier dans les agglomérations. La différence pour les **coûts de construction des bâtiments (1 397 € contre 1 244 € HT/m²)** s'explique principalement par une typologie de production essentiellement constituée d'habitat collectif dans les agglomérations dont les coûts sont plus élevés que pour les logements individuels.

SISAL : Evolution des coûts 2005-2015 par territoire de délégation des aides à la pierre



SYNTHESE PAR DEPARTEMENT - O' LIVE – SISAL 2005-2015

	Loire-Atlantique	Maine-et-Loire	Mayenne	Sarthe	Vendée	Pays de la Loire
Logements observés						
Logements financés 2005-2015	26 967	14 202	2 353	4 604	6 440	54 566
Logements renseignés dans O' Live	24 313	13 281	1 691	3 480	6 440	49 205
Logements mis en chantier	20 905	11 489	1 463	2 570	5 697	42 124
Logements livrés	17 793	9 896	1 097	2 143	5 131	36 060
% individuel	12%	26%	70%	41%	45%	24%
% collectif	77%	66%	21%	42%	49%	66%
% intermédiaire	11%	8%	9%	17%	6%	10%
Délais des opérations (en mois)						
Délai financement – ordre de service	8,3	6,8	9,3	9,9	8,0	8,0
Durée chantier	17,0	15,3	13,4	15,3	12,1	15,1
Délai financement – livraison	25,2	22,1	22,7	25,2	20,1	23,1
<i>Dont collectif</i>	26,3	25,5	22,7	29,2	23,0	25,8
<i>Dont individuel</i>	22,7	19,0	22,4	22,7	19,5	20,6
Les coûts de production (€ HT m² SH)						
Prix de revient moyen 2005-2015	1 843 €	1 639 €	1 464 €	1 570 €	1 472 €	1 671 €
% Charge foncière	16%	15%	13%	9%	16%	15%
% Construction bâtiment	73%	76%	78%	80%	74%	75%
% Frais divers	11%	9%	10%	11%	11%	10%
Evolution prix de revient 2005-2015	36%	37%	14%	41%	33%	36%
Evolution charge foncière 2005-2015	70%	76%	44%	142%	39%	76%
Evolution coût construction 2005-2015	26%	29%	7%	31%	29%	27%
Evolution frais divers 2005-2015	65%	47%	50%	65%	52%	64%
Prix de revient moyen 2015	1 966 €	1 768 €	1 621 €	1 766 €	1 669 €	1 820 €
% Charge foncière	17%	18%	14%	10%	17%	17%
% Construction bâtiment	71%	72%	76%	78%	72%	72%
% frais divers	12%	10%	10%	12%	11%	11%



SYNTHESE PAR ANNEE DE FINANCEMENT - O' LIVE - SISAL 2005-2015

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	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Ensemble
Logements financés*	3 494	4 156	3 430	3 987	5 798	5 604	5 244	5 842	6 074	6 023	4 914	54 566
Logements renseignés	3 238	3 801	3 297	3 834	5 400	5 148	4 354	4 991	5 316	4 912	4 914	49 205
Logements commencés*	766	2 510	4 081	3 717	5 219	5 497	4 007	3 890	4 308	4 356	4 616	42 967
Logements livrés*	23	530	1 754	2 690	4 949	4 875	3 574	4 992	4 593	3 773	5 125	36 878
Coûts HT des programmes neufs hors foyers et hors VEFA												
Nombre de logements	2 063	2 411	2 161	2 402	3 033	3 597	3 084	3 073	3 508	2 933	2 458	30 723
Surf. habitable moyenne	68	71	73	71	69	67	68	68	66	65	67	68
Prix	1 334 €	1 365 €	1 483 €	1 574 €	1 632 €	1 722 €	1 769 €	1 775 €	1 841 €	1 859 €	1 820 €	1 671 €
Charge foncière	172 €	181 €	192 €	206 €	230 €	237 €	279 €	264 €	301 €	308 €	302 €	247 €
Bâtiment	1 039 €	1 044 €	1 135 €	1 207 €	1 244 €	1 318 €	1 303 €	1 322 €	1 345 €	1 350 €	1 318 €	1 252 €
Frais divers	123 €	141 €	156 €	160 €	157 €	168 €	186 €	189 €	195 €	201 €	201 €	173 €
% Charge foncière	13%	13%	13%	13%	14%	14%	16%	15%	16%	17%	17%	15%
% Bâtiment	78%	76%	77%	77%	76%	77%	74%	74%	73%	73%	72%	75%
% Frais divers	9%	10%	11%	10%	10%	10%	11%	11%	11%	11%	11%	10%
Individuel	1 216 €	1 266 €	1 392 €	1 421 €	1 427 €	1 537 €	1 617 €	1 606 €	1 672 €	1 710 €	1 692 €	1 483 €
Collectif	1 485 €	1 523 €	1 640 €	1 718 €	1 773 €	1 805 €	1 880 €	1 891 €	1 931 €	1 921 €	1 852 €	1 806 €
Evolution annuelle prix de revient		2%	9%	6%	4%	6%	3%	0%	4%	1%	-2%	4%
Evolution annuelle Charge foncière		5%	6%	7%	12%	3%	18%	-5%	14%	2%	-2%	8%
Evolution annuelle Bâtiment		0%	9%	6%	3%	6%	-1%	1%	2%	0%	-2%	3%
Evolution annuelle Frais divers		15%	11%	3%	-2%	7%	11%	2%	3%	3%	0%	6%
Evolution annuelle prix individuel		4%	10%	2%	0%	8%	5%	-1%	4%	2%	-1%	4%
Evolution annuelle prix collectif		3%	8%	5%	3%	2%	4%	1%	2%	-1%	-4%	2%

DYNAMIQUE DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX LIVRES PAR EPCI ENTRE 2005 ET 2015 EN PAYS DE LA LOIRE

