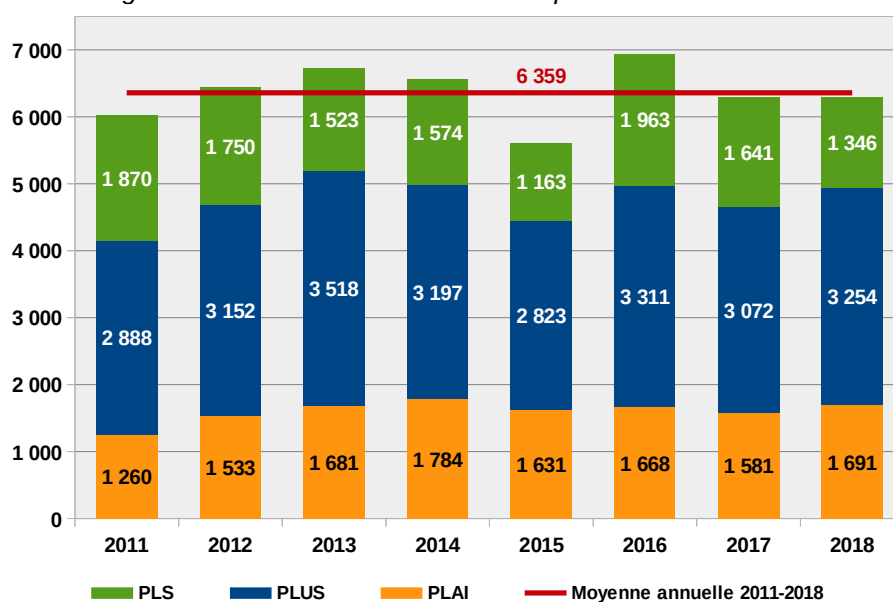


La production de logements sociaux aidés en région Pays de la Loire depuis 2011

Bilan 2018

PARTIE 1 DONNÉES RÉGIONALES

La production de logements sociaux en région des Pays de la Loire

Les logements locatifs sociaux financés depuis 2011 : PLAI-PLUS-PLS

source : Infocentre SISAL

Depuis 2011, la production moyenne est de plus de 6 350 LLS/an.

👉 **2016 est la meilleure année de production régionale depuis le plan de relance (2010), avec un volume de 6 942 logements aidés.**

En 2018, 6 291 logements ont été financés (soit l'équivalent de l'exercice 2017, avec 6 294 LLS). L'objectif initial PLAI-PLUS-PLS, qui était de 7 308 logements, a été réalisé à hauteur de 86 %. L'objectif final, rapporté à 7 005 LLS, a été réalisé à 90 %.

Part des opérations en PLAI

	PLAI	PLUS	Total des PLAI / PLUS	Objectifs PLAI sur les PLAI/PLUS	Part des PLAI dans la production PLAI/PLUS	Part des PLAI dans la production PLAI/PLUS/PLS
2011	1 260	2 888	4 148	30%	30%	21%
2012	1 533	3 152	4 685	30%	33%	24%
2013	1 681	3 518	5 199	30%	32%	26%
2014	1 784	3 197	4 981	30%	36%	27%
2015	1 631	2 823	4 454	30%	37%	29%
2016	1 668	3 311	4 979	33%	34%	24%
2017	1 581	3 072	4 653	35%	34%	25%
2018	1 691	3 254	4 945	35%	34%	27%

source : Infocentre SISAL

Depuis 2012, la part des opérations en PLAI est supérieure à l'objectif fixé de 30 % des logements PLAI/PLUS.

L'augmentation de la production des PLAI a notamment été rendue possible par le dispositif régional du « PLAI ressource », mis en place en 2008 (ciblé sur les ménages aux très faibles ressources uniquement).

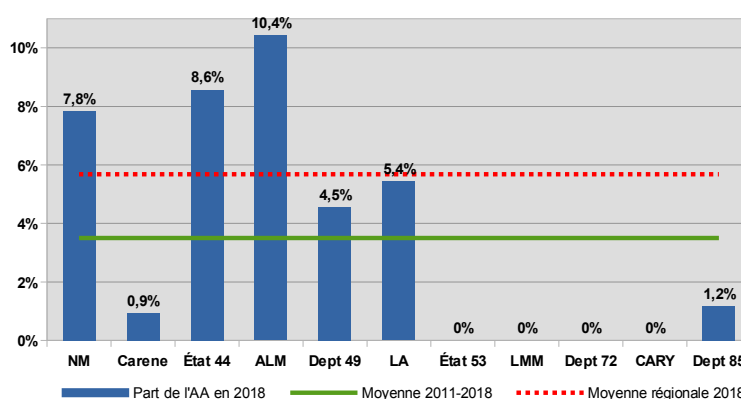
Depuis 3 années, la part des PLAI est de 34 % de la réalisation.

L'acquisition-amélioration (AA) est un dispositif participant à la lutte contre la vacance et permettant de re-densifier des quartiers ou des centres-bourgs.

La part des opérations PLAI-PLUS en AA, en 2018, sur la région, est de 5,7 %, pour un volume de 281 logements aidés (100 de plus qu'en 2017). C'est aussi supérieur à la moyenne de la période 2011-2018 (3,5 %).

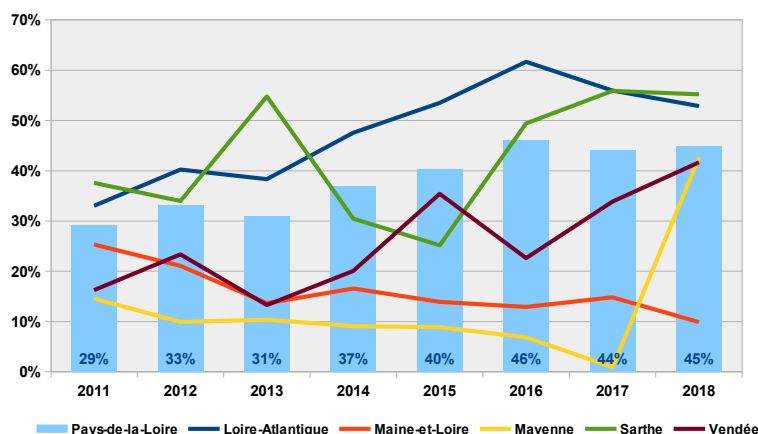
Il existe toutefois des disparités entre les territoires. Angers Loire Métropole dépasse les 10 % de PLAI-PLUS en AA, soit 44 logements. À l'échelle des départements, les parts oscillent entre 0 % pour la Mayenne à 8,2 % pour le Maine-et-Loire.

Part de l'acquisition-amélioration dans les PLAI-PLUS en 2018



source : Infocentre SISAL

La vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) depuis 2011



source : Infocentre SISAL

La VEFA est assez fortement utilisée dans les départements de la région depuis le plan de relance, (sauf en Mayenne jusqu'en 2017) et est principalement concentrée sur les agglomérations et le littoral.

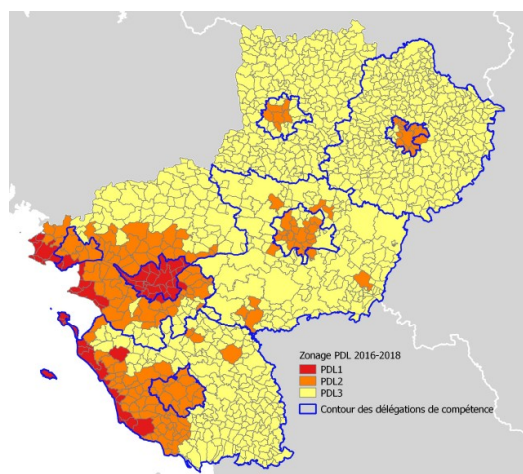
La part régionale de la VEFA a fortement augmenté sur la période, passant de 29 % des logements ordinaires en 2011 à 46 %, à son maximum, en 2016. Pour rappel, elle était de 2,4 % en 2005.

En 2018, elle est de 45 % des logements ordinaires PLAI PLUS PLS aidés, représentant un volume de 2 519 logements ordinaires (contre 2 393 en 2017). Le pic de la Mayenne, en 2018, s'explique par une opération de 112 logements ordinaires, en PLS, à destination d'un public étudiant.

La territorialisation de la production LLS

Un zonage local de programmation

Le zonage régional, spécifique au secteur locatif social, est destiné à la programmation des aides à la pierre. Il a pour objet de mieux prendre en compte les politiques territoriales et les tensions du marché. Il définit la tension du marché et les priorités de développement de l'offre LLS, allant du secteur détendu (zone PDL3) au secteur plus tendu et prioritaire (PDL1).



Répartition territoriale, selon le zonage PDL, des logements locatifs sociaux (hors PLS), en 2018

Territoires de gestion	Objectifs territorialisés PLAI/PLUS			Réalisation des PLAI/PLUS		
	PDL 1	PDL 2	PDL 3	PDL 1	PDL 2	PDL 3
Nantes métropole	100%			100%		
St Nazaire agglomération	65%	35%		64%	36%	
État 44	40%	40%	20%	35%	54%	11%
Angers Loire Métropole		90%	10%		91%	9%
Département 49		30%	70%		2%	98%
Laval Agglomération		80%	20%		91%	9%
État 53			100%			100%
Le Mans Métropole		100%			100%	
Département 72		5%	95%		4%	96%
La Roche/Yon Agglomération		100%			100%	
Département 85	35%	35%	30%	64%	11%	24%
Pays de la Loire	53%	30%	17%	57%	28%	16%

Source : Infocentre SISAL

La programmation 2018 avait territorialisé 83 % des objectifs de logements PLAI-PLUS sur les zones PDL1 et PDL2 pour répondre aux besoins en logements, à la tension du marché du logement et aux politiques locales de l'habitat.

Fin 2018, la localisation des logements aidés montre que la programmation a été réalisée voire dépassée (hormis pour le Département 49). Les logements PLAI-PLUS aidés se situent à 84,4 % sur les zones PDL1 et PDL2. Ces bons résultats traduisent le travail des gestionnaires et des bailleurs sociaux, en lien avec les politiques locales de l'habitat.

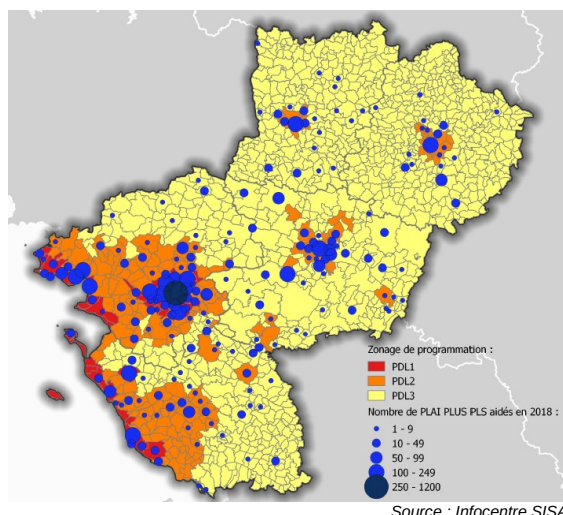
La production LLS sur les communes soumises à l'article 55 (SRU)

La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) vise à répondre à la pénurie de logements sociaux là où elle est repérée et à créer un équilibre social dans chaque territoire. Certaines communes doivent donc répondre à leur obligation de disposer de 20 ou 25 % de logements sociaux (art.55).

Territoires de gestion des aides à la pierre	TOTAL Réalisation LLS 2011-2013	TOTAL Réalisation LLS 2011-2013 sur communes SRU	Objectif triennal 2011-2013	TOTAL Réalisation LLS 2014-2016	TOTAL Réalisation LLS 2014-2016 sur communes SRU	Objectif triennal 2014-2016	TOTAL Réalisation LLS 2017 + 2018	TOTAL Réalisation 2017 + 2018 sur communes SRU	Objectif triennal 2017-2019
Nantes Métropole	6 052	2 656	975	7 217	3 020	2 183	4 606	1 780	2 629
CARENE	365	116	297	928	310	231	743	122	396
État 44	3 602	695	417	2 623	470	613	1 983	403	1 029
Loire Atlantique	10 019	3 467	1 689	10 768	3 800	3 027	7 332	2 305	3 954
Angers Loire Métropole	2 045	285	186	2 110	234	177	1 102	133	306
Département 49	1 439	13	44	1 597	11	68	842	13	0
Maine et Loire	3 484	298	230	3 707	245	245	1 944	146	306
CA Laval	517	232	180	323	163	184	355	152	0
État 53	471	0	0	229	0	0	193	0	0
Mayenne	988	232	180	552	163	184	548	152	0
Le Mans Métropole	735	191	130	955	151	118	344	63	0
Département 72	910	0	47	369	42	82	421	4	0
Sarthe	1 645	191	177	1 324	193	200	765	67	0
CA La Roche-sur-Yon	389	110	112	257	99	262	446	182	0
Département 85	1 894	57	0	2 079	224	262	1 550	262	0
Vendée	2 283	167	112	2 336	323	524	1 996	444	0
Pays de la Loire	18 419	4 355	2 388	18 687	4 724	4 180	12 585	3 114	4 260

Sur les 2 dernières périodes triennales, les objectifs globaux de rattrapage de la région sont largement atteints. Au niveau local, néanmoins, certains territoires ne les ont pas atteints. Ces résultats sont à relativiser au regard de la tension locative sociale de certains territoires dont des communes SRU sont désormais exemptées (au moins provisoirement) de l'obligation d'atteindre 20 % de LLS.

Répartition territoriale des LLS financés



☞ La moyenne annuelle de production LLS depuis 2011 est de 6 359 logements.

La réalisation 2018 est de 6 291 logements PLAI-PLUS-PLS, dont 1 691 PLAI, soit 34 % du total des logements PLAI-PLUS et 27 % du total LLS.

La production 2018 (Cf. carte ci-contre) est principalement située :

- 38 % sur Nantes Métropole ;
- 15 % sur le territoire de gestion de l'État de la Loire Atlantique (hors EPCI délégataires) ;
- 12 % sur le territoire du Département de la Vendée ;
- 8 % sur Angers Loire Métropole ;
- 7 % sur les territoires du Département du Maine-et-Loire et de la CARENE...

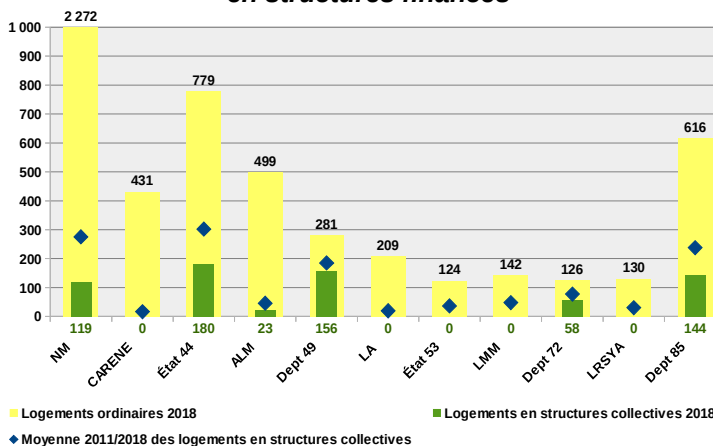
La typologie des logements financés PLAI PLUS PLS (LLS)

☞ Sur la période 2011/2018, 12,5 % des logements LLS aidés sont destinés aux structures collectives (foyers).

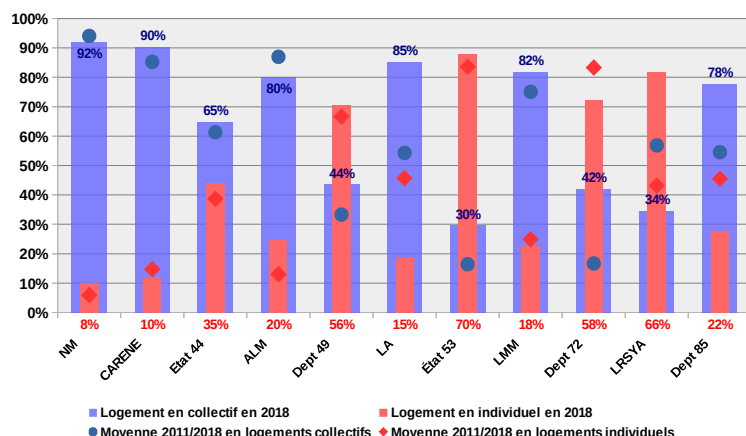
En 2018, la proportion est quasiment identique puisque 12,1 % des LLS financés sont des foyers structures, dont :

- 72 % sont à destination de personnes âgées (FPA, EHPAD, MARPA...)¹;
- les autres logements sont à destination des jeunes et d'un public spécifique.

Répartition des logements ordinaires et des logements en structures financés



Répartition des LLS ordinaires financés selon le type d'habitat



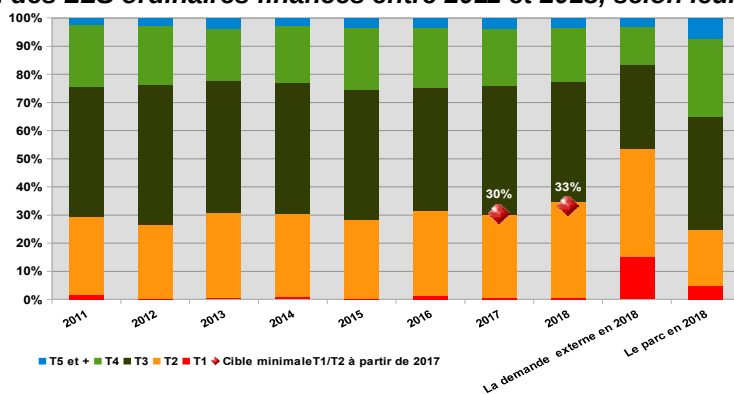
☞ Sur la période 2011/2018, près de 25 % des logements ordinaires aidés sont des logements individuels.

En 2018, les logements individuels représentent :

- 20,9 % des logements ordinaires financés ;
- un volume de 1 015 logements sur la région ;
- 78,5 % de ces logements sont localisés en zones PDL2 et PDL3.

¹ FPA : foyer pour personnes âgées, EHPAD : établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes, MARPA : Maison d'accueil et de résidence pour l'autonomie.

Evolution des LLS ordinaires financés entre 2011 et 2018, selon leur typologie



Source : Infocentre SISAL, SNE et RPLS

Depuis 2017, une cible de réalisation de petits logements est fixée à chaque gestionnaire pour répondre aux objectifs nationaux.

Au niveau régional, la production des petits logements (T1/T2) est stable de 2011 à 2017. Elle progresse en 2018 (+ 4 points à 34 %) mais se situe toujours largement en dessous de la demande externe (54 % en 2018).

Les petits logements sont principalement localisés sur les secteurs plus tendus : dans les agglomérations et sur les EPCI du littoral, là où la part des logements collectifs est aussi la plus importante.

Au global sur la région, près de 62 % de la production est consacrée aux T3/T4 en 2018 et la production moyenne de grands logements ordinaires est de 3,3 %.

La qualité et la performance énergétique des logements ordinaires -LLS

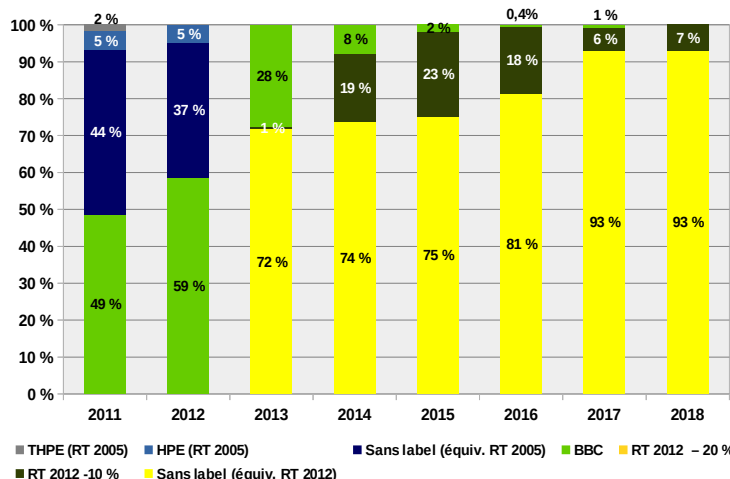
Evolution de la part des LLS labellisés entre 2011 et 2018

La réglementation thermique 2012, a minima, est applicable aux bâtiments neufs depuis le 1^{er} janvier 2013 avec une dérogation de performance accordée pour les logements collectifs².

Depuis son entrée en vigueur, il n'existe pas de label conventionné par l'État. Cependant, les maîtres d'ouvrage ont la possibilité d'obtenir un label délivré dans le cadre d'une certification globale d'ouvrage, par un tiers organisme certificateur accrédité selon la norme EN 45011 par le Comité français d'accréditation (COFRAC).

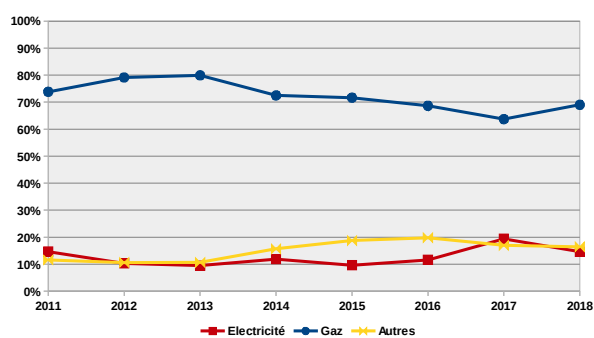
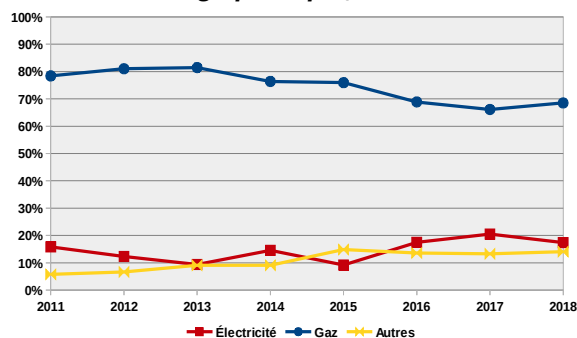
Les labels délivrés sont les suivants du moins performant au plus performant :

- RT2012 -10 % (HPE)
- RT2012 -20 % (THPE)
- Effinergie+
- BEPOS Effinergie



Source : Infocentre SISAL

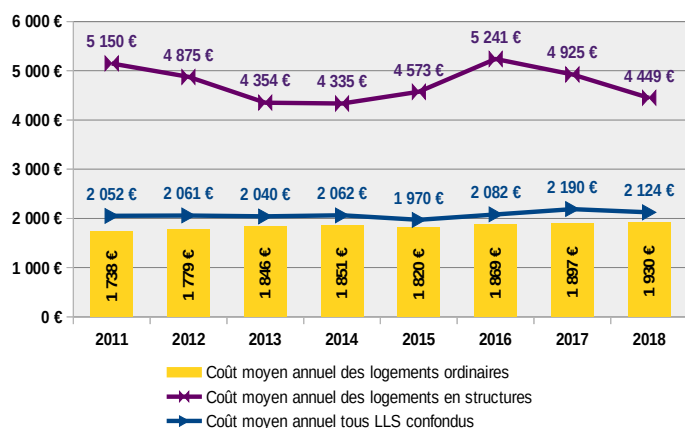
Mode de chauffage principal, entre 2011 et 2018, et mode d'alimentation de l'eau chaude sanitaire



² Le niveau de performance des nouveaux logements individuel est inférieur à 50 kWh^{ep}/an/m² (équivalent BBC – étiquette A) et à 57,5 kWh^{ep}/an/m² pour les logements collectifs (dérogation à la RT 2012 prolongée jusqu'au 31/12/2019).

Le coût et les financements des LLS hors VEFA

Evolution du coût moyen HT d'un LLS neuf entre 2011 et 2018, par type de logement (€/m² de Shab)³



Sur la période, le coût moyen des logements ordinaires (1 856 €) est très inférieur à celui des logements structures (4 666 €), moins nombreux en volume. Ces derniers intègrent des parties et des équipements communs dans leur coût.

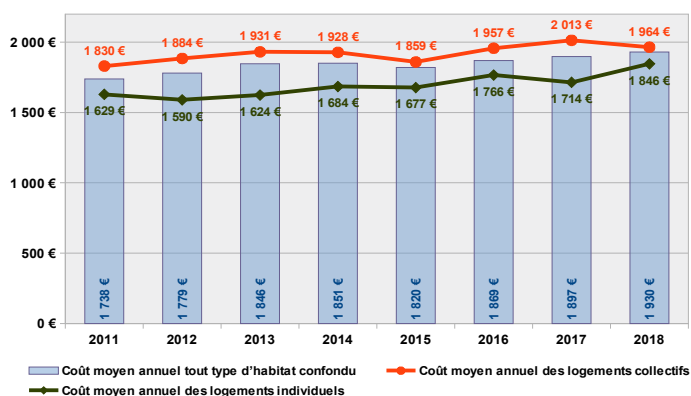
L'évolution des coûts est la suivante :

	2005-2018	2011-2018
Logement ordinaire	44,8%	11,0%
Logement structure	16,1%	-13,6%

Source : Infocentre SISAL

En 2018, le coût du logement ordinaire est en hausse (1 930 €), notamment en Loire-Atlantique avec 2 031 €, (contre 1 636 € en Mayenne). Pour le logement structure, la moyenne régionale est de 4 449 € allant de 3 537 € en Mayenne à 4 950 € en Maine-et-Loire.

Evolution du coût moyen HT d'un LLS ordinaire neuf entre 2011 et 2018, par type d'habitat (€/m² de SHab)



Sur la période, le coût du collectif est plus important (1 921 €) car il intègre une structure du bâti plus complexe, et des équipements, contrairement à l'individuel (1 691 €). Les petits logements collectifs (T1/T2) coûtent plus chers de manière structurelle.

L'évolution des coûts est la suivante :

	2005-2018	2011-2018
Logt ordinaire individuel	33,0%	7,3%
Logt ordinaire collectif	49,4%	13,3%

Source : Infocentre SISAL

En 2018, le coût du logement ordinaire est plus cher en Loire-Atlantique en collectif et en individuel (2 059 € en coll. et 1 940 € en ind.), contrairement à la Mayenne avec, respectivement, 1 519 € et 1 734 €.

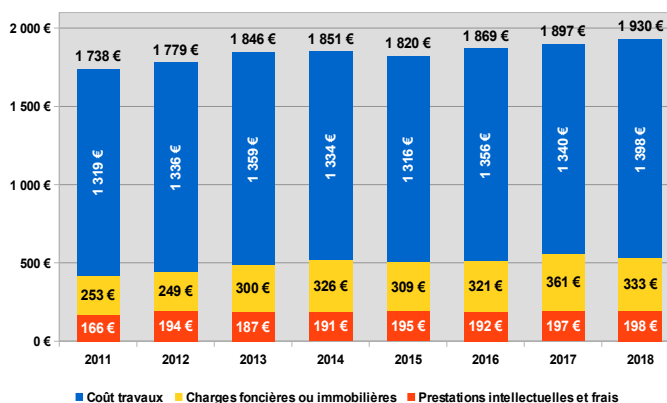
Evolution du coût moyen HT d'un LLS ordinaire neuf (hors VEFA) entre 2011 et 2018 (€/m² de Shab)

Une légère augmentation du coût global sur les six dernières années.

Sur la période 2011/2018, on constate aussi une augmentation importante des charges foncières (+32 %) alors même que les opérations ayant un coût du foncier gratuit ou quasi-gratuit sont souvent nombreuses.

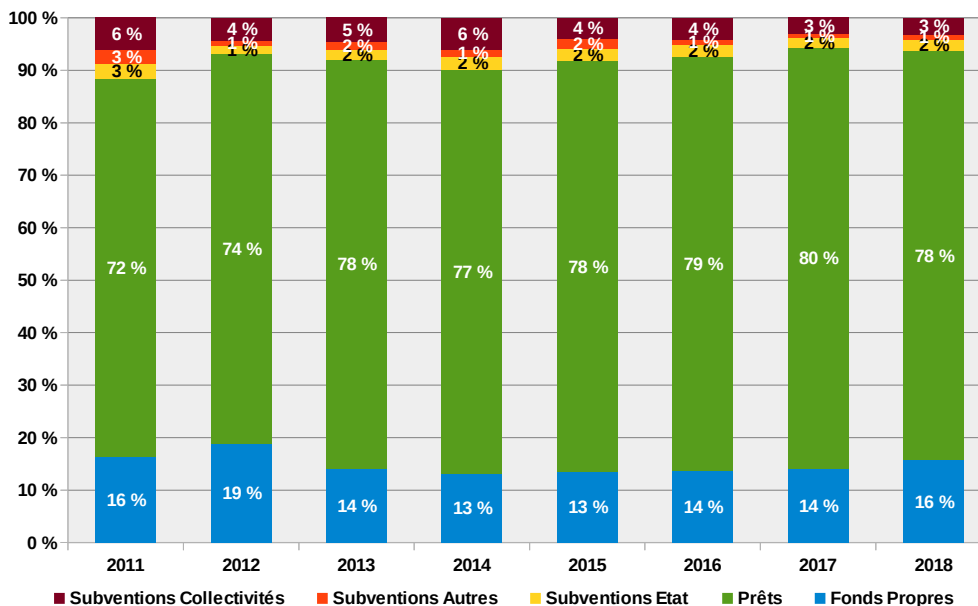
En 2016, 25 % des opérations avaient un foncier inférieur à 2 000€ par logement (en 2018, seulement 11 opérations - 5 %).

Selon les territoires et les années de gestion, cette part de « foncier gratuit » est plus ou moins importante. Cette contribution des collectivités participe à l'équilibre d'opération.



3 Le suivi national est réalisé en surface utile (SU).

Evolution des plans de financement prévisionnels des PLAI/PLUS entre 2011 et 2018 (€/m² de Shab)



Source : Infocentre SISAL

La part des subventions dans les plans de financement prévisionnels était à son maximum entre 2007 et 2009, autour de 16 %. En 2018, la part des subventions représente en moyenne 6,3 % du total d'une opération. La part des fonds propres est en hausse en 2018 (+ 2 points).

Les plans de financement prévisionnel n'intègrent pas les aides indirectes qui contribuent à équilibrer les opérations et à réduire l'effort financier du maître d'ouvrage. Ces aides indirectes sont notamment : la récupération de la TVA réduite à 10 % (depuis le 1^{er} janvier 2018), l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) de la 1^{ère} année à la 25^{ème} année, les garanties d'emprunt et les différentes aides de circuit de la caisse des dépôts et d'Action Logement⁴.

L'accession sociale à la propriété

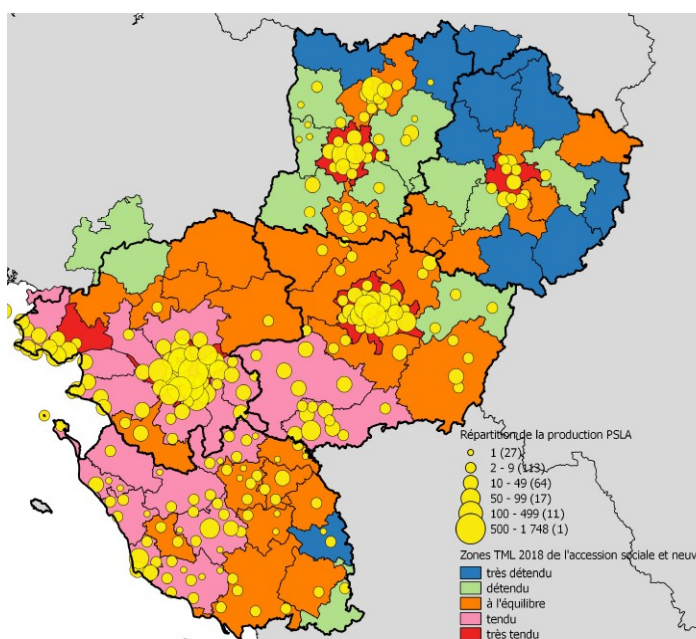
Le prêt social de location-accession (PSLA) a été créé en 2004 pour permettre à des ménages modestes d'acquérir un logement.

C'est un produit en forte accélération depuis sa création, passant de 70 logements en 2005 à 1 153 logements agréés en 2018. Sur la période 2011-2018, près de 7 000 PSLA ont été agréés.

On retrouve majoritairement les programmes PSLA sur les agglomérations centre et le littoral, hormis en Vendée où il est produit quasiment partout.

Certains territoires sont plus actifs que d'autres sur la période : en moyenne, 436 logements par an pour Nantes Métropole, et 123 pour Angers Loire Métropole.

Répartition régionale des PSLA agréés entre 2011 et 2018



source : Infocentre SISAL et TML

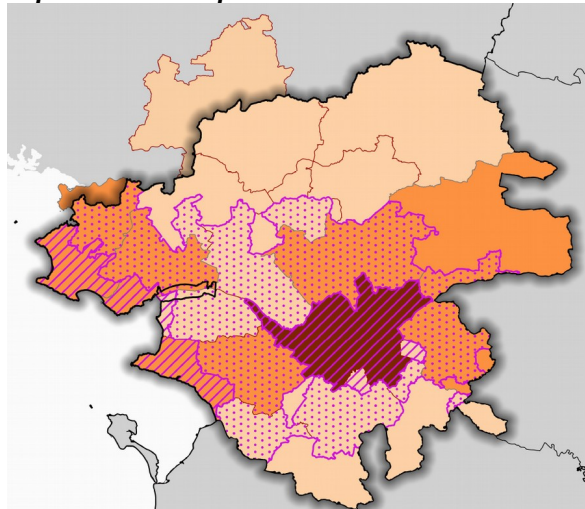
4 Ces dernières années, les taux de prêts classiques des banques sont plus bas que les taux de la Caisse des Dépôts (au livret A + 0,75 pt) et Action Logement. De fait, ces derniers ne constituent plus, actuellement, des aides de circuit.

PARTIE 2
DONNÉES DÉPARTEMENTALES

Profil de la Loire-Atlantique

La production de logements locatifs sociaux

Répartition de la production entre 2011 et 2018



Source : Infocentre SISAL

Objectif PDH (2014-2019)	2 870 LLS
Objectif PLH Nantes Métropole (2010-2016 prorogé jusqu'en 2018)	2 500 LLS
Convention d'utilité sociale (2012-2016)	2 146 LLS
Moyenne annuelle de LLS financés entre 2011 et 2018	3 513 LLS
Réalisation 2018	3 781 LLS

Zonage PDL 2016-2018

— PDL1

— PDL2

Part de la production LLS 2011-2018 du département

■ 30.01 - 65 %

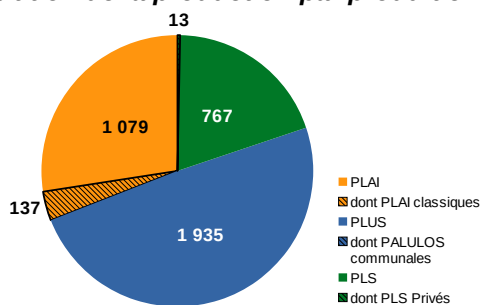
■ 10.01 - 30 %

■ 2.01 - 10 %

■ 0.01 - 2 %

■ 0%

Répartition de la production par produit en 2018



☞ 3 781 logements aidés en 2018, soit 60 % de la production régionale.

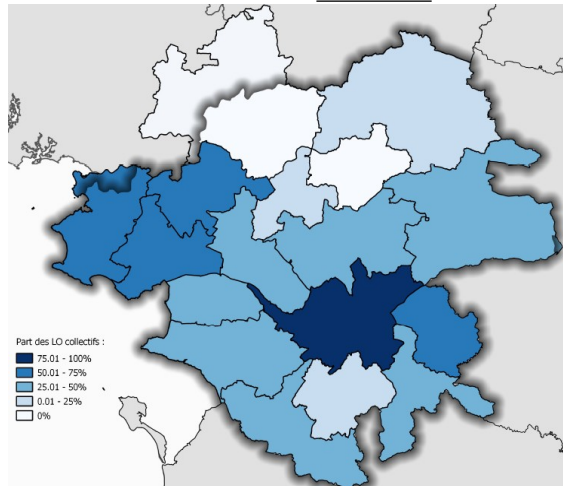
☞ dont 63 % sur Nantes Métropole et 11 % sur la CARENE.

☞ 36 % de PLAI (sur les PLAI/PLUS) dont 60 % sur Nantes Métropole et 15 % sur la CARENE.

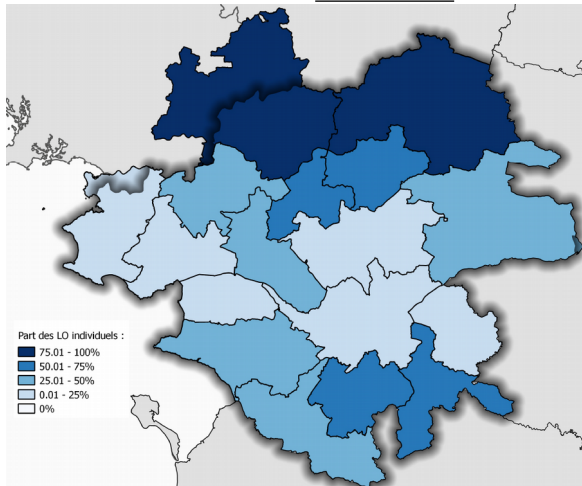
Source : Infocentre SISAL

La typologie des LLS financés

Part des LLS ordinaires collectifs 2011/2018



Part des LLS ordinaires individuels 2011/2018

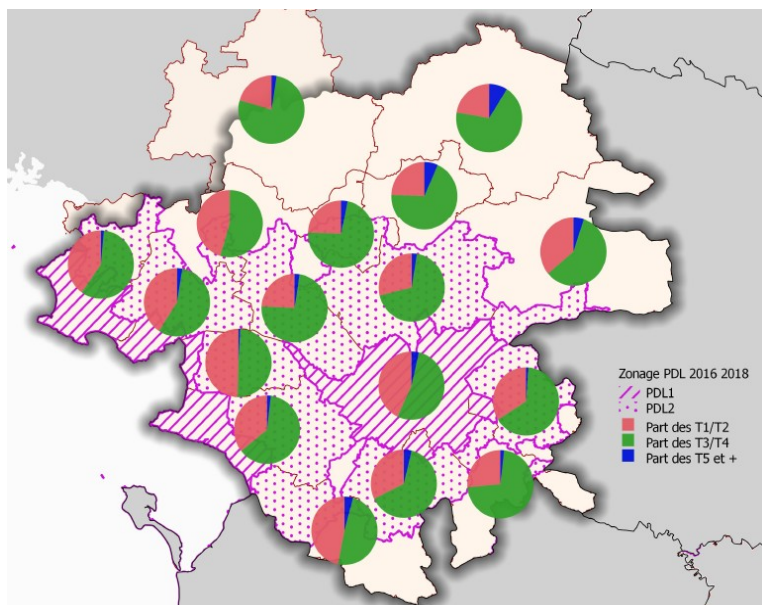


Source : Infocentre SISAL

☞ sur 25 410 logements ordinaires aidés sur la période 2013/2018, on constate la décomposition suivante :

	collectifs	individuels	mixtes
NM	86 %	5 %	9 %
CARENE	67 %	10 %	23 %
Reste du dept.	44 %	30 %	26 %

Répartition par typologie (LLS ordinaires) 2011/2018



Source : Infocentre SISAL

Répartition de la production des logements ordinaires en Loire-Atlantique sur la période 2011/2018 :

	2011/2018	2018
T1/T2	40,8 %	42,8 %
T3/T4	56 %	53,4 %
T5 et +	3,2 %	3,8 %

☞ Hausse de la part et du volume de T1/T2 : moyenne annuelle de T1/T2 financés entre 2011/2018, 1 175, contre 1 493 en 2018.

☞ Proportion de T1/T2 importante sur le littoral : CC du Sud Estuaire 50 % et CC Sud Retz Atlantique 47 % (2011/2018).

☞ 43 % de T1/T2 sur Nantes Métropole, 41 % sur la CARENE.

☞ 34 % sur le reste du département.

La qualité des LLS financés

Part de la production des logements ordinaires labellisés sur la période 2013/2018 :

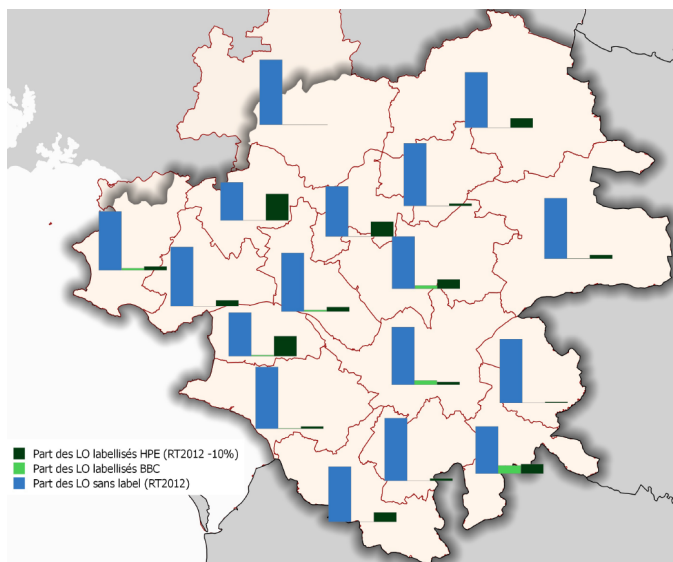
	2013/2018	2018
RT2012	88,8 %	93,8 %
BBC	5 %	6,2 %
HPE	6,2 %	6,2 %

☞ 11,2 % des LO de la période font l'objet d'une labellisation BBC ou HPE (RT2012 -10 % de consommation d'énergie).

☞ sur la CC du Pays de Redon aucun logement n'a été labellisé sur la période 2013/2018.

☞ le plus fort taux de labellisation est observé sur la CC du Pays de Pontchâteau St Gildas des Bois (41,2 % des LO sur la période).

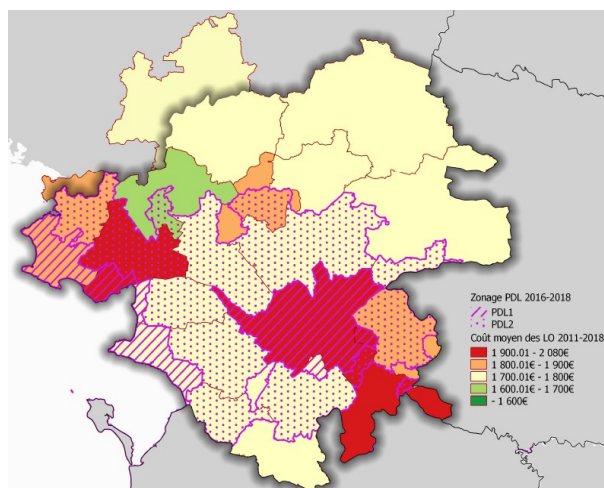
Part des LLS ordinaires labellisés depuis l'entrée en vigueur de la RT 2012 (2013/2018)



Source : Infocentre SISAL

Le coût et le financement des LLS

Coût moyen HT au m² (de Shab) des LLS ordinaires neufs 2011/2018 (hors VEFA)



Source : Infocentre SISAL

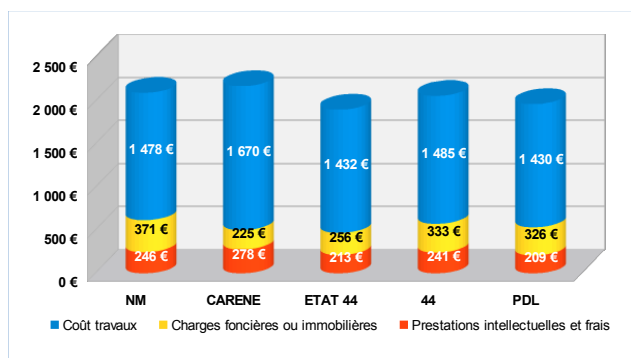
Coût moyen prévisionnel :

	2011	2018
LO coll	1 961 €/m ²	2 059 €/m ²
LO ind	1 782 €/m ²	1 940 €/m ²
Tt LO (y compris op. mixte)	1 906 €/m ²	2 031 €/m ²

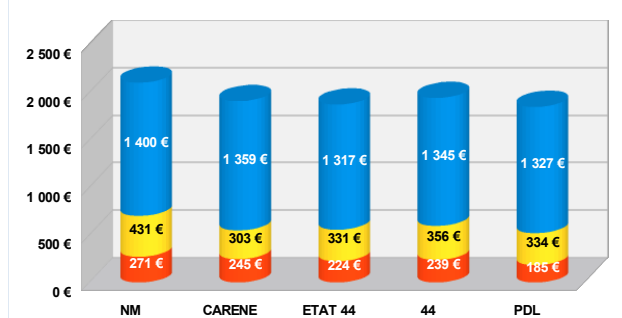
- ☛ Coût moyen régional en 2018 : 1 930 €/m².
- ☛ La Loire-Atlantique est le département ayant le coût moyen le plus élevé de la région.
- ☛ De 2011 à 2018 : 6,5 % d'augmentation.

Prix de revient moyen en 2018 des LLS ordinaires (€ HT/m² de Shab - hors VEFA)

Collectifs



Individuels

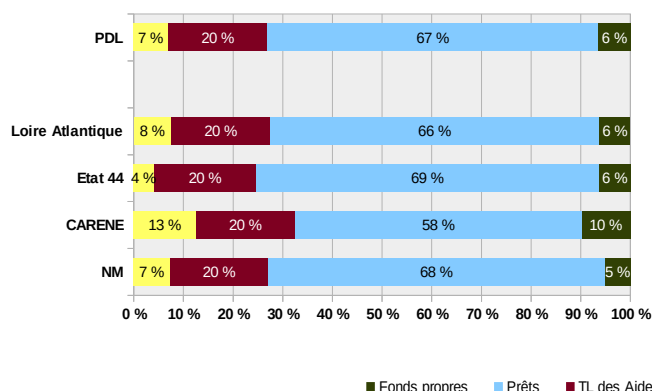


Source : Infocentre SISAL

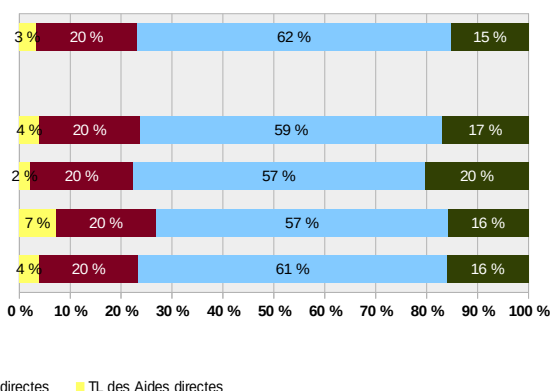
- ☛ Coût des travaux élevé sur la CARENE en logement collectif (+17 % par rapport à la région).
- ☛ Coût des prestations intellectuelles important : +46 % en individuel sur NM par rapport à la moyenne régionale et +33 % en collectif et individuel sur la CARENE.

Les différentes aides contribuant au financement en 2018 (Source : Infocentre SISAL)

pour un LLS ordinaire neuf PLA1 (coll. et ind.)



pour un LLS ordinaire neuf PLUS (coll. et ind.)

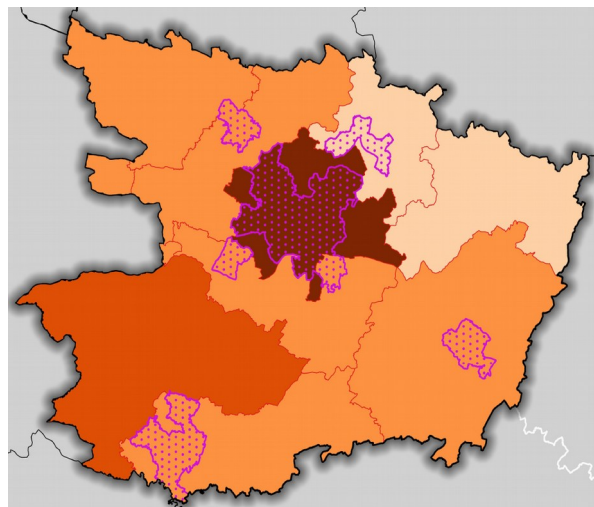


- ☛ NM : répartition des financements similaire à la moyenne régionale.
- ☛ CARENE : part des aides directes importante en PLA1/PLUS particulièrement de celles des collectivités (9 % en PLA1 et 7 % en PLUS).
- ☛ Etat 44 : part des aides directes faible, compensée par des fonds propres importants en PLUS.

Profil du Maine-et-Loire

La production de logements locatifs sociaux

Répartition de la production entre 2011 et 2018



Source : Infocentre SISAL

Objectif PDH (2008-2018)	948 LLS
Objectif PLUiH Angers Loire Métropole (2017-2022)	805 LLS
Convention d'utilité sociale (2012-2016)	1 012 LLS
Moyenne annuelle de LLS financés entre 2011 et 2018	1 142 LLS
Réalisation 2018	961 LLS

Zonage PDL 2016-2018

PDL1

PDL2

Part de la production LLS 2011-2018 du département

30.01 - 65 %

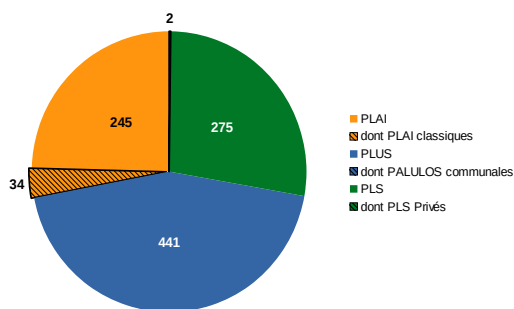
10.01 - 30 %

2.01 - 10 %

0.01 - 2 %

0%

Répartition de la production par produit en 2018



☞ 961 logements aidés en 2018, soit 15 % de la production régionale.

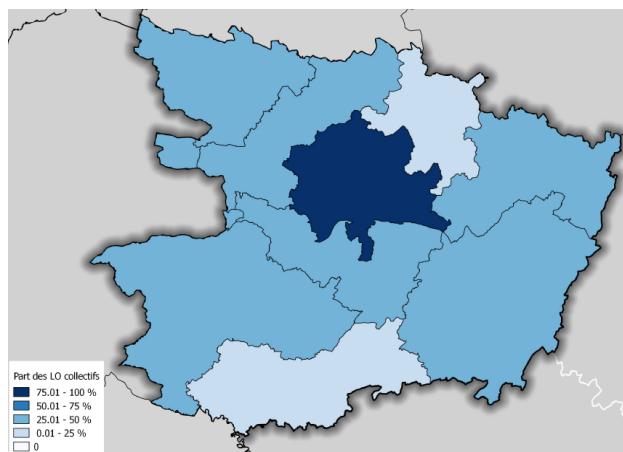
☞ dont 55 % sur Angers Loire Métropole.

☞ 36 % de PLAI (sur les PLAI/PLUS) dont 65 % sur Angers Loire Métropole.

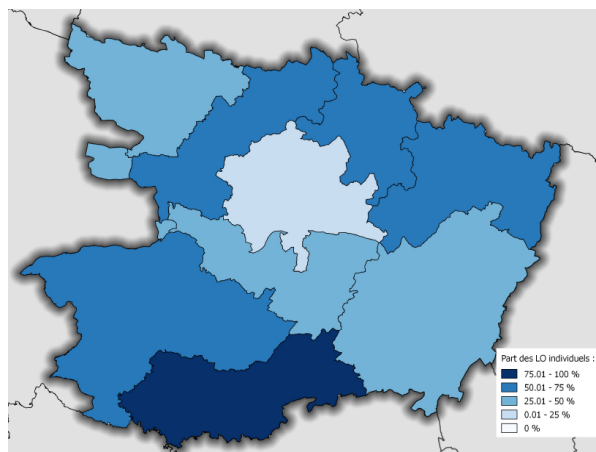
Source : Infocentre SISAL

La typologie des LLS financés

Part des LLS ordinaires collectifs 2011/2018



Part des LLS ordinaires individuels 2011/2018

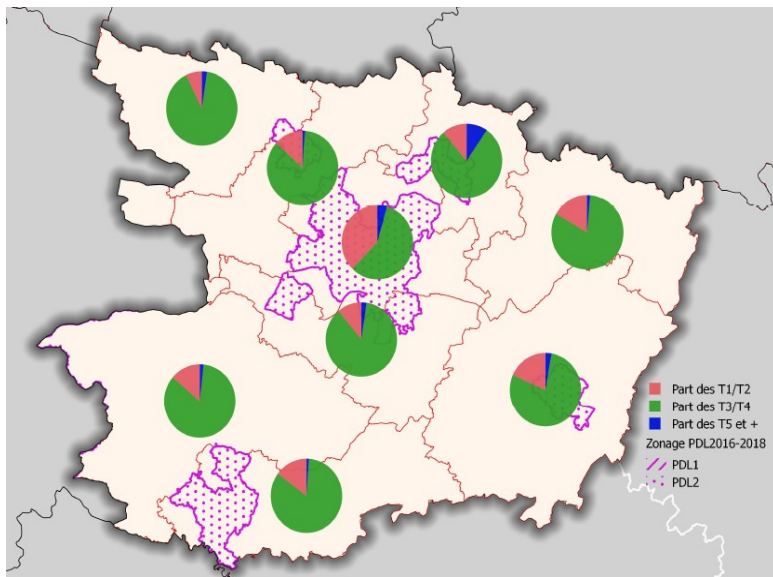


Source : Infocentre SISAL

☞ sur 7 259 logements ordinaires aidés sur la période 2013/2018, on constate la décomposition suivante :

	collectifs	individuels	mixtes
ALM	78 %	11 %	11 %
CA du Choletais	22 %	78 %	-
Reste du dept	32 %	56 %	12 %

Répartition par typologie (LLS ordinaires) 2011/2018



Répartition de la production des logements ordinaires en Maine-et-Loire sur la période 2011/2018 :

	2011/2018	2018
T1/T2	30,3 %	33,4 %
T3/T4	66 %	63,9 %
T5 et +	3,7 %	2,7 %

☞ Hausse de la part des T1/T2 mais légère baisse du volume : moyenne annuelle de T1/T2 financés entre 2011/2018, 275, contre 261 en 2018.

☞ 38 % de T1/T2 sur Angers Loire Métropole (2011/2018).

☞ 14 % sur le reste du département.

Source : Infocentre SISAL

La qualité des LLS financés

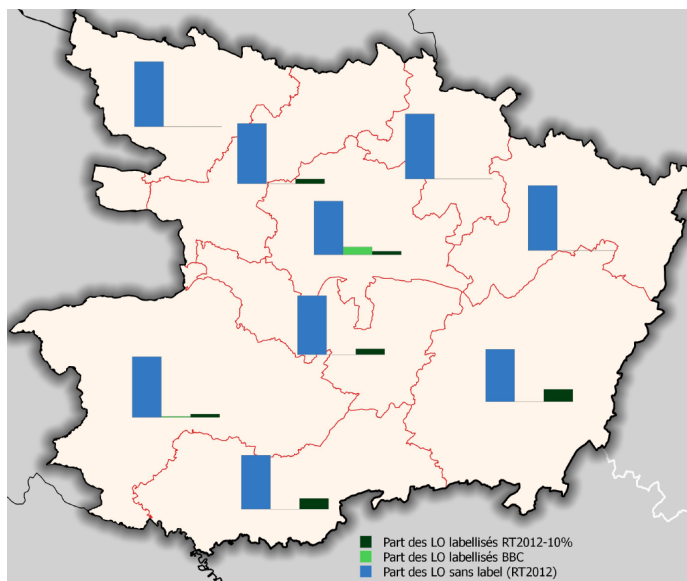
Part des LLS ordinaires labellisés depuis l'entrée en vigueur de la RT 2012 (2013/2018)

Part de la production des logements ordinaires labellisés sur la période 2013/2018 :

	2013/2018	2018
RT2012	84,9 %	93,2 %
BBC	8,3 %	6,8 %
HPE	6,8 %	6,8 %

☞ 15 % de LO labellisés BBC ou HPE entre 2013 et 2018.

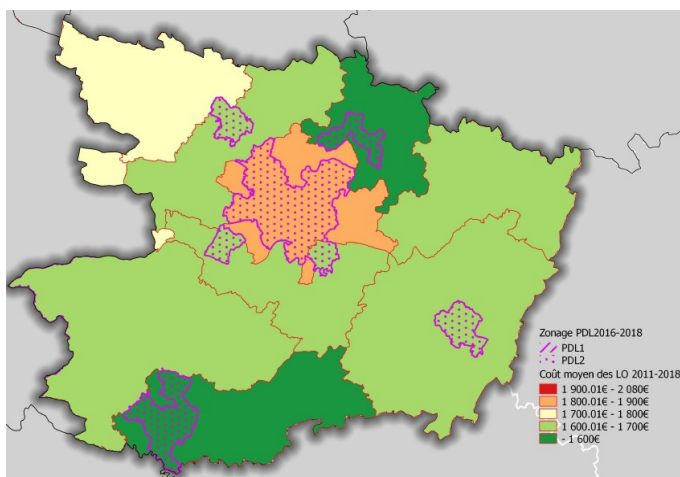
☞ sur 747 LO labellisés BBC ou HPE sur le département entre 2013 et 2018, 583 sont produits sur le territoire d'Angers Loire Métropole.



Source : Infocentre SISAL

Le coût et le financement des LLS

Coût moyen HT au m² (de Shab) des LLS ordinaires neufs 2011/2018 (hors VEFA)



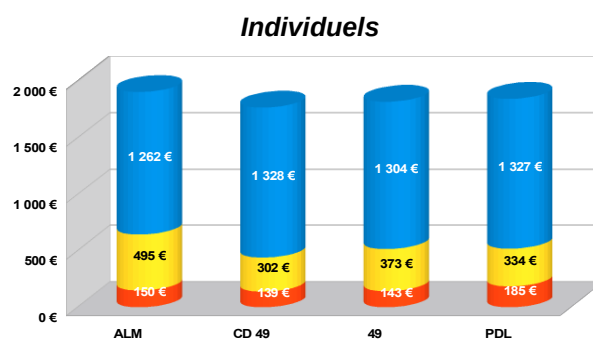
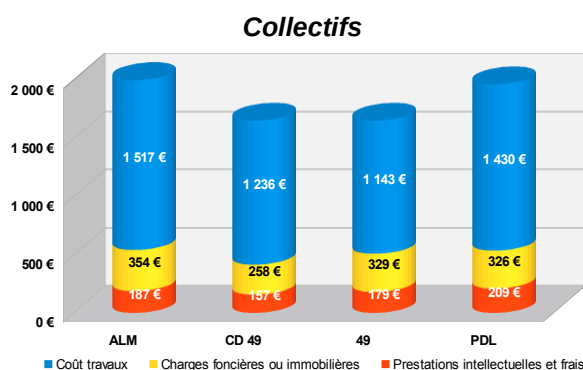
Source : Infocentre SISAL

Coût moyen prévisionnel :

	2011	2018
LO coll	1 889 €/m ²	1 951 €/m ²
LO ind	1 538 €/m ²	1 820 €/m ²
Tt LO (y compris op. mixte)	1 772 €/m ²	1 885 €/m ²

☞ De 2011 à 2018 : 6,5 % d'augmentation⁵.

Prix de revient moyen en 2018 des LLS ordinaires (€ HT/m² de Shab – hors VEFA)

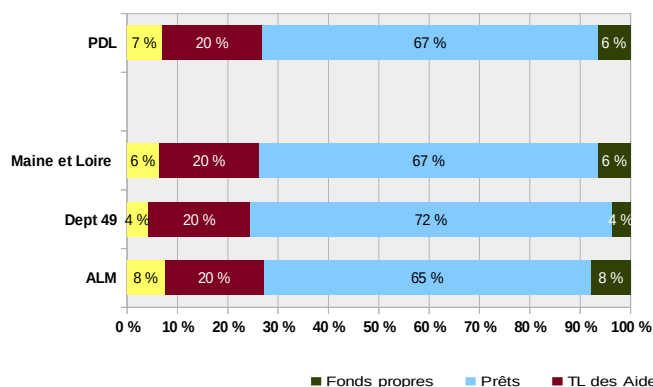


Source : Infocentre SISAL

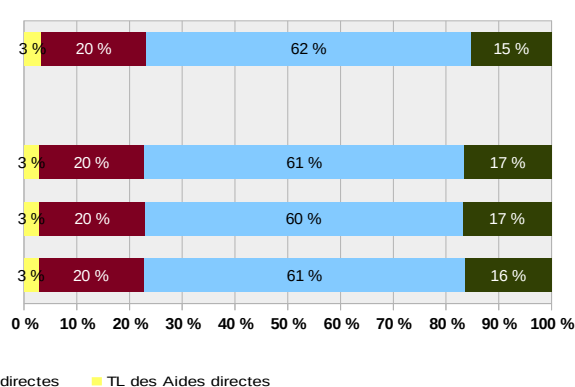
☞ Un coût du foncier élevé sur ALM, en logement individuel : +48 %, par rapport au coût moyen régional.

Les différentes aides contribuant au financement en 2018 (Source : Infocentre SISAL)

pour un LLS ordinaire neuf PLAI (coll. et ind.)



pour un LLS ordinaire neuf PLUS (coll. et ind.)



☞ ALM : part des aides directes et part des fonds propres plus importantes en PLAI que pour le département et la région.

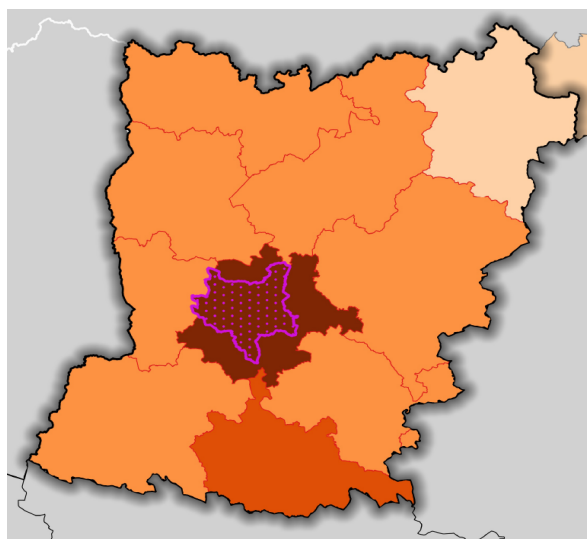
☞ En PLUS : sur les deux territoires de gestion, répartition des financements similaire à la moyenne régionale.

⁵ A noter : en 2016, sur la CC du canton de Champtoceaux, une opération de 76 logements, enregistrée en LO avec un coût de 4 937€/m² est en réalité un EHPAD, (opération supprimée de l'analyse des LO).

Profil de la Mayenne

La production de logements locatifs sociaux

Répartition de la production entre 2011 et 2018



Source : Infocentre SISAL

Objectif PDH (2015-2020)	240 LLS
Objectif PLH Laval Agglomération (2019-2024)	180 LLS
Convention d'utilité sociale (2012-2016)	140 LLS
Moyenne annuelle de LLS financés entre 2011 et 2018	261 LLS
Réalisation 2018	333 LLS

Zonage PDL 2016-2018

— PDL1

— PDL2

Part de la production LLS 2011-2018 du département

■ 30.01 - 65 %

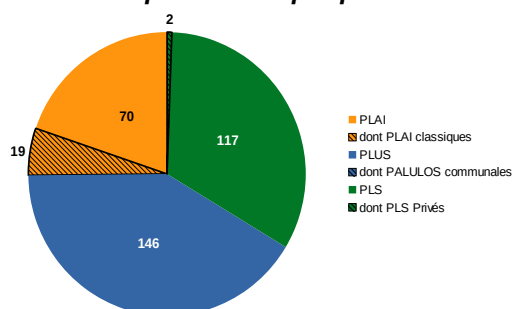
■ 10.01 - 30 %

■ 2.01 - 10 %

■ 0.01 - 2 %

■ 0%

Répartition de la production par produit en 2018



☞ **333 logements aidés en 2018, soit 5,3 % de la production régionale (3,4 % en 2017).**

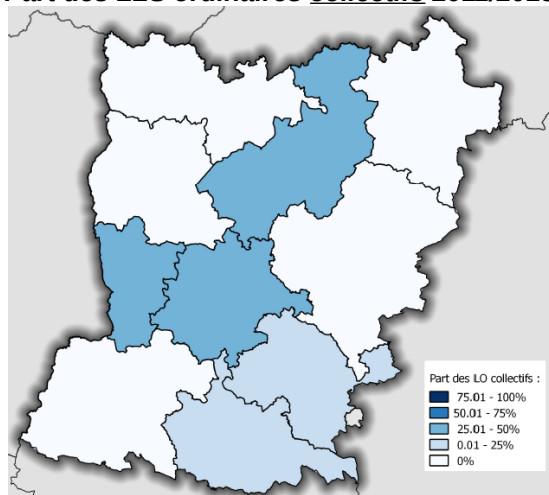
☞ dont 63 % sur Laval Agglomération.

☞ 32 % de PLAI (sur les PLAI/PLUS) dont 43 % sur Laval Agglomération.

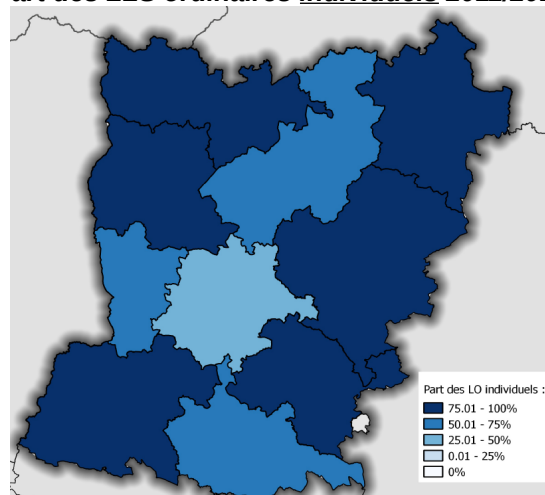
Source : Infocentre SISAL

La typologie des LLS financés

Part des LLS ordinaires collectifs 2011/2018



Part des LLS ordinaires individuels 2011/2018

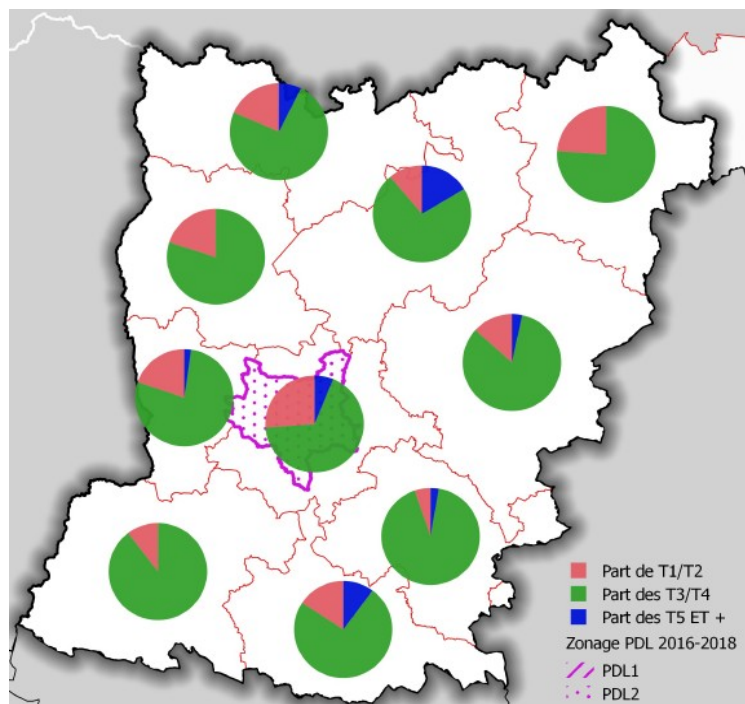


Source : Infocentre SISAL

☞ sur 1 642 logements ordinaires aidés sur la période 2013/2018, on constate la décomposition suivante :

	collectifs	individuels	mixtes
LA	49 %	41 %	10 %
Reste du dept.	17 %	79 %	4 %

Répartition par typologie (LLS ordinaires) 2011/2018



Source : Infocentre SISAL

Répartition de la production des logements ordinaires en Mayenne sur la période 2011/2018 :

	2011/2018	2018
T1/T2	21,9 %	53,2 %
T3/T4	71,8 %	46,5 %
T5 et +	6,3 %	0,3 %

☞ Forte hausse de la part et du volume de T1/T2 : moyenne annuelle de T1/T2 financés entre 2011/2018, 45, contre 177 en 2018.

☞ 26 % de T1/T2 sur Laval Agglomération (2011/2018).

☞ 15 % sur le reste du département.

La qualité des LLS financés

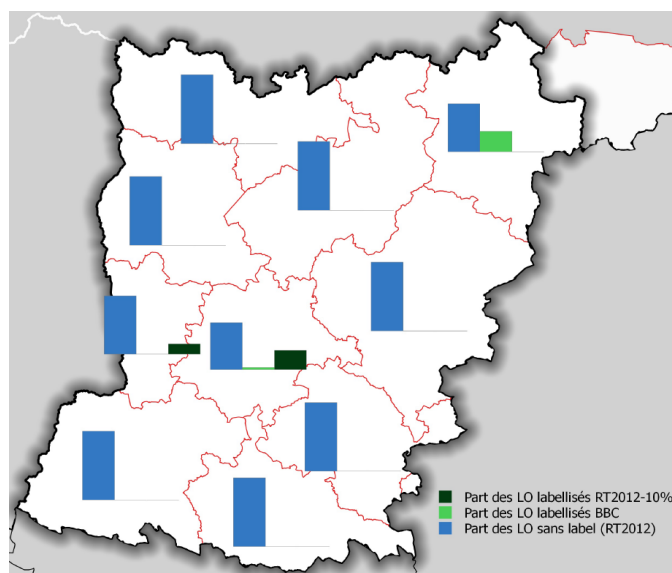
Part de la production des logements ordinaires labellisés sur la période 2013/2018 : **Part des LLS ordinaires labellisés depuis l'entrée en vigueur de la RT 2012 (2013/2018)**

	2013/2018	2018
RT2012	79,8 %	98,5 %
BBC	2,5 %	
HPE	17,7 %	1,5 %

☞ **20 % de LO labellisés BBC ou HPE entre 2013 et 2018.**

☞ essentiellement sur l'agglomération de Laval : 207 LO labellisés sur les 225 du département.

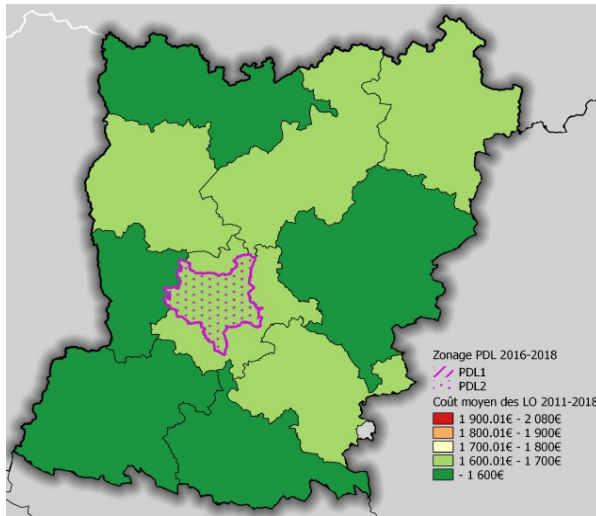
☞ autres LO labellisés situés sur la CC du Pays de Loiron (12 logements HPE) et sur la CC du Mont des Avaloirs (6 logements BBC).



Source : Infocentre SISAL

Le coût et le financement des LLS

Coût moyen HT au m² (de Shab) des LLS ordinaires neufs 2011/2018 (hors VEFA)



Source : Infocentre SISAL

Coût moyen prévisionnel :

	2011	2018
LO coll	2 439 €/m ²⁶	1 519 €/m ²
LO ind	1 531 €/m ²	1 611 €/m ²
Tt LO (y compris op. mixte)	1 538 €/m ²	1 636 €/m ²

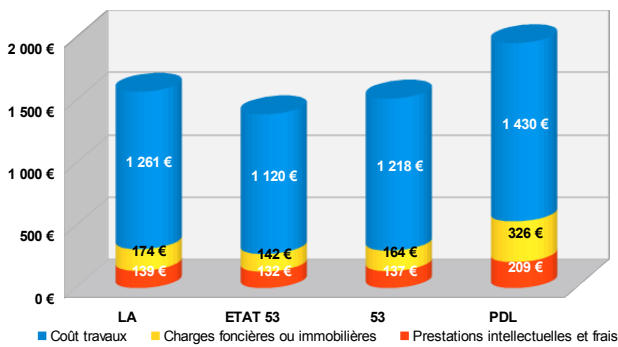
☞ De 2011 à 2018 : 6,5 % d'augmentation.

☞ En 2018, le coût moyen baisse par rapport à l'année précédente (1 673 € en 2017).

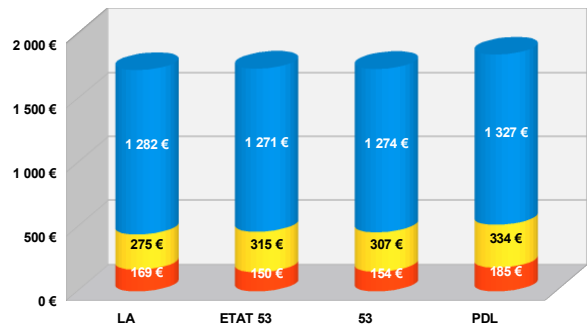
☞ Tout logement confondu, le coût moyen le moins élevé de la région à 1 591 €/m².

Prix de revient moyen en 2018 des LLS ordinaires (€ HT/m² de Shab – hors VEFA)

Collectifs



Individuels

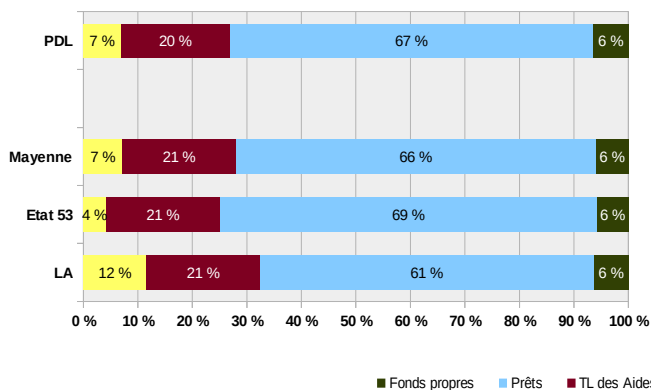


Source : Infocentre SISAL

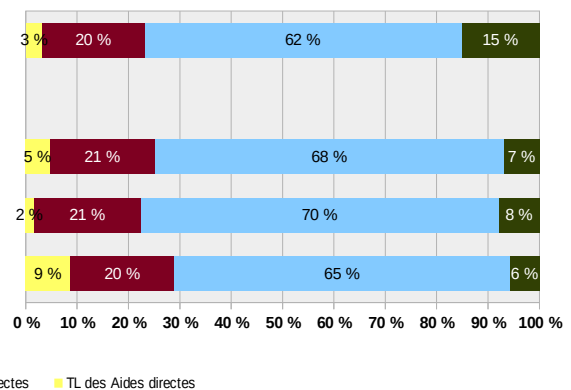
☞ Le foncier le moins cher de la région, particulièrement sur le territoire de gestion de l'État 53, en collectif.

Les différentes aides contribuant au financement en 2018 (Source : Infocentre SISAL)

pour un LLS ordinaire neuf PLAI (coll. et ind.)



pour un LLS ordinaire neuf PLUS (coll. et ind.)



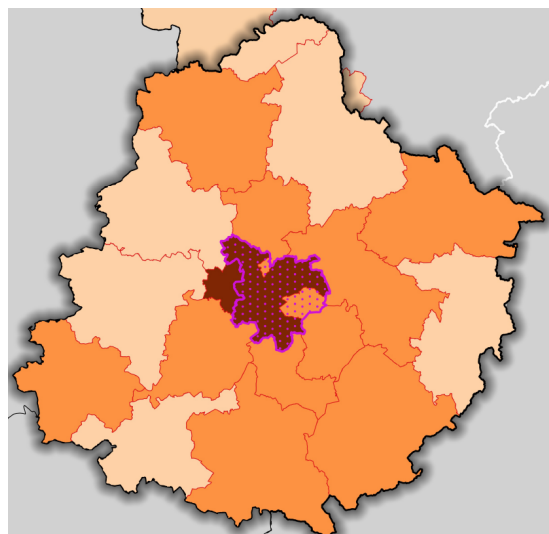
☞ LA : part des aides directes la plus importante en PLAI/PLUS pour celle des collectivités (9 % en PLAI et en PLUS).

6 En 2011 en Mayenne, 1 seule opération PLS à un seul logement ordinaire neuf en collectif de 46m² à 112 000 €.

Profil de la Sarthe

La production de logements locatifs sociaux

Répartition de la production entre 2011 et 2018



Source : Infocentre SISAL

Objectif PDH (2017-2022)	Pas d'objectif
Objectif PLH Le Mans Métropole (2014-2019)	350 LLS
Convention d'utilité sociale (2012-2016)	289 LLS
Moyenne annuelle de LLS financés entre 2011 et 2018	467 LLS
Réalisation 2018	326 LLS

Zonage PDL 2016-2018

— PDL1

— PDL2

Part de la production LLS 2011-2018 du département

■ 30.01 - 65 %

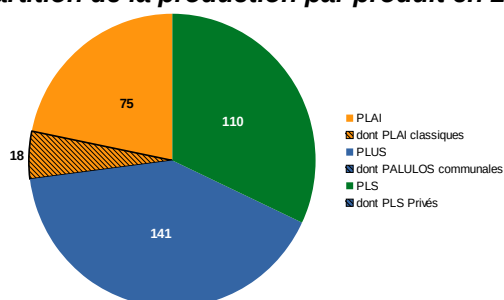
■ 10.01 - 30 %

■ 2.01 - 10 %

■ 0.01 - 2 %

■ 0 %

Répartition de la production par produit en 2018



☞ **326 logements aidés en 2018, soit 5,2 % de la production régionale.**

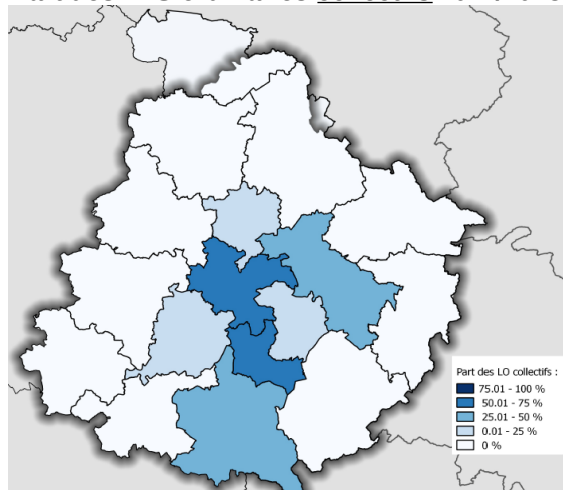
☞ dont 44 % sur Le Mans Métropole.

☞ 35 % de PLAI (sur les PLAI/PLUS) dont 49 % sur Le Mans Métropole.

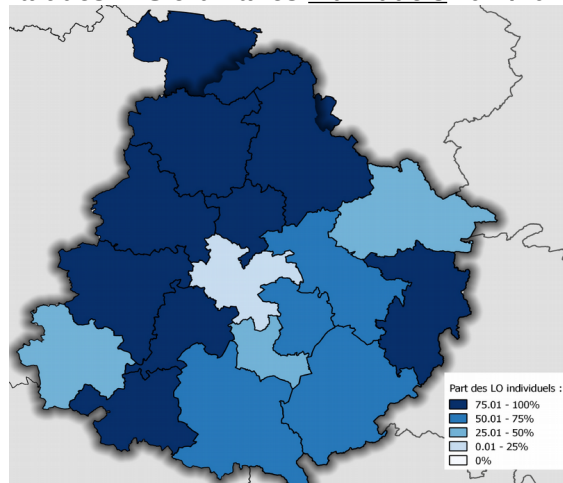
Source : Infocentre SISAL

La typologie des LLS financés

Part des LLS ordinaires collectifs 2011/2018



Part des LLS ordinaires individuels 2011/2018

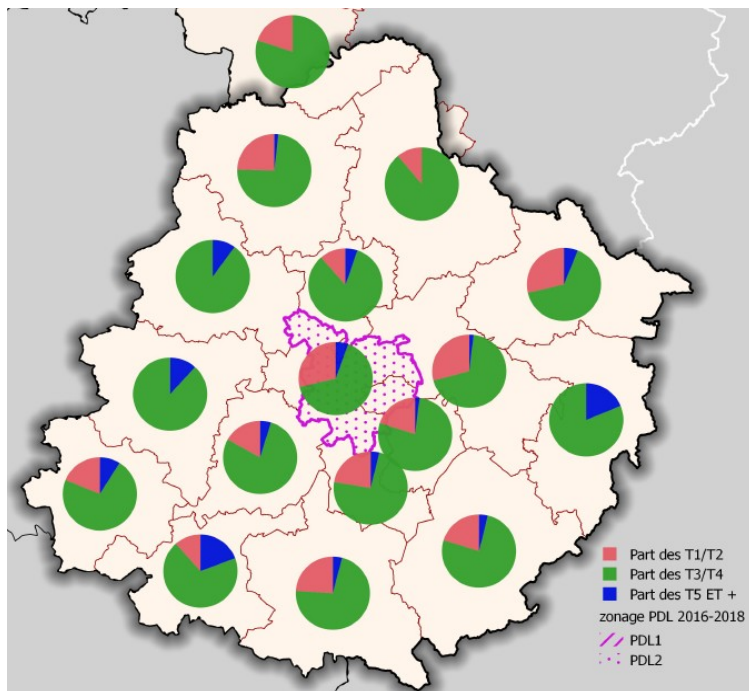


Source : Infocentre SISAL

☞ sur 2 732 logements ordinaires aidés sur la période 2013/2018, on constate la décomposition suivante :

	collectifs	individuels	mixtes
LMM	62 %	21 %	17 %
Reste du dept.	11 %	63 %	16 %

Répartition par typologie (LLS ordinaires) 2011/2018



Source : Infocentre SISAL

Répartition de la production des logements ordinaires en Sarthe sur la période 2011/2018 :

	2011/2018	2018
T1/T2	25,2 %	27,3 %
T3/T4	69,4 %	69 %
T5 et +	5,4 %	3,7 %

☞ Hausse de la part des T1/T2 mais légère baisse du volume : moyenne annuelle de T1/T2 financés entre 2011/2018, 85, contre 73 en 2018.

☞ 29 % de T1/T2 sur Le Mans Métropole (2011/2018).

☞ 19 % sur le reste du département.

La qualité des LLS financés

Part de la production des logements ordinaires labellisés sur la période 2013/2018 :

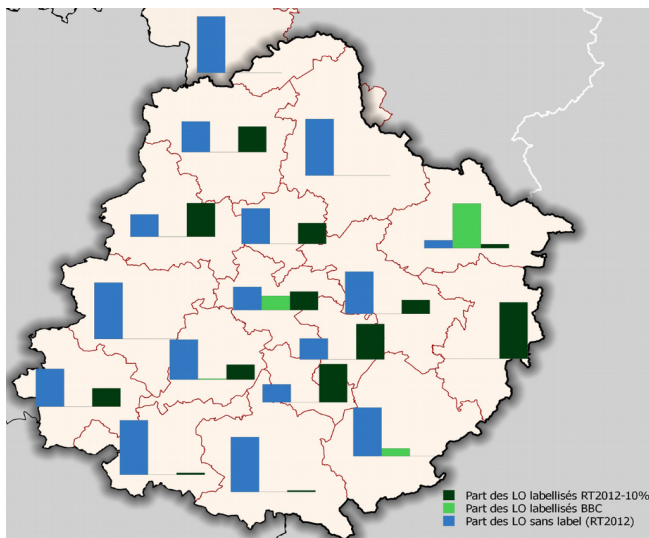
	2013/2018	2018
RT2012	48,5 %	60,5 %
BBC	18,9 %	39,5 %
HPE	32,6 %	39,5 %

☞ La Sarthe est le département le plus impliqué dans l'utilisation des labels : **51,5 % des LO labellisés BBC ou HPE entre 2013 et 2018.**

☞ Une répartition équilibrée sur les EPCI du département.

☞ Seuls trois EPCI (avec de petits volumes de production), n'ont labellisé aucun logement.

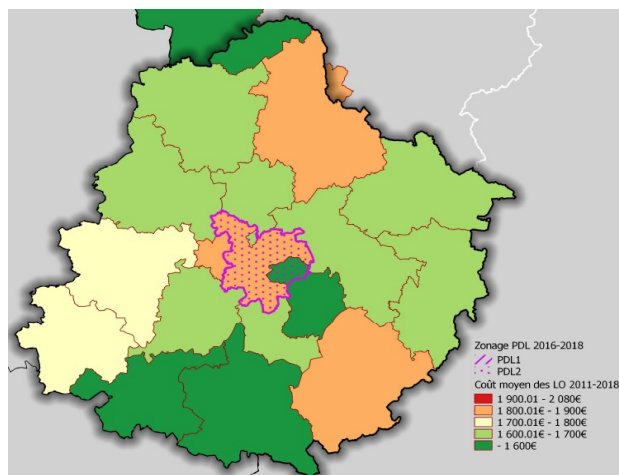
Part des LLS ordinaires labellisés depuis l'entrée en vigueur de la RT 2012 (2013/2018)



Source : Infocentre SISAL

Le coût et le financement des LLS

Coût moyen HT au m² (de Shab) des LLS ordinaires neufs 2011/2018 (hors VEFA)



Source : Infocentre SISAL

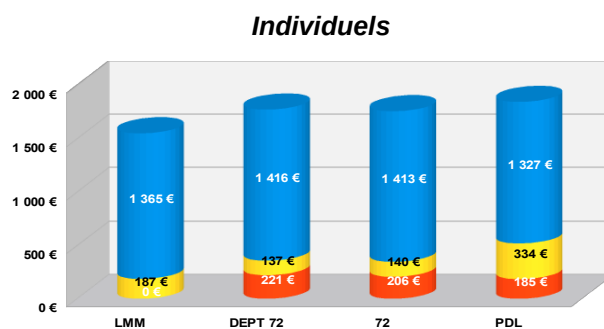
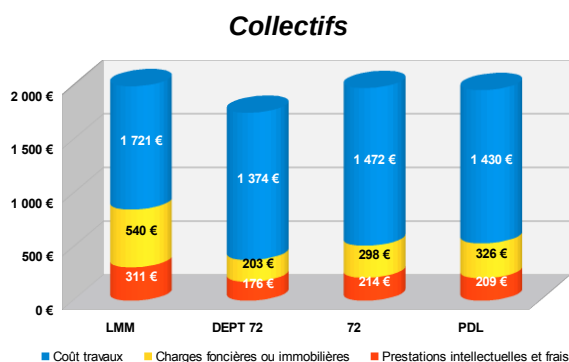
Coût moyen prévisionnel :

	2011	2018
LO coll	1 707 €/m ²	1 984 €/m ²
LO ind	1 598 €/m ²	1 759 €/m ²
Tt LO (y compris op. mixte)	1 664 €/m ²	1 868 €/m ²

☞ Entre 2011 et 2018 : 12 % d'augmentation.

Nota : pour la CC du Maine Saonais au nord du département, une opération de 10 logements à 2 009 €/m² influe sur la moyenne (18 LO neufs produits sur la période).

Prix de revient moyen en 2018 des LLS ordinaires (€ HT/m² de Shab – hors VEFA)

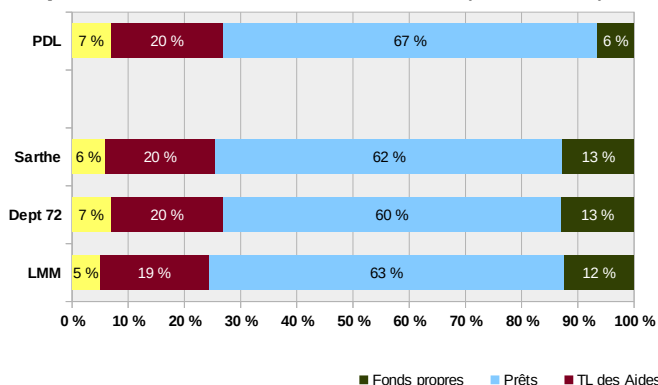


Source : Infocentre SISAL

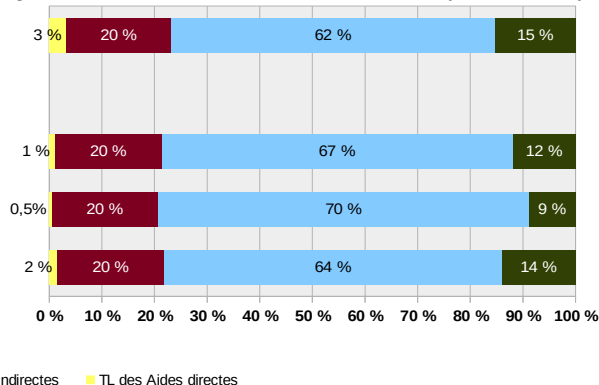
☞ LMM cumule les coûts de travaux et de charges foncières les plus élevés de la région, en logement collectif : + 20 % sur les travaux par rapport à la région et +66 % sur le foncier.

Les différentes aides contribuant au financement en 2018 (Source : Infocentre SISAL)

pour un LLS ordinaire neuf PLAI (coll. et ind.)



pour un LLS ordinaire neuf PLUS (coll. et ind.)



☞ En PLAI : sur les deux territoires de gestion, une part plus importante des fonds propres.

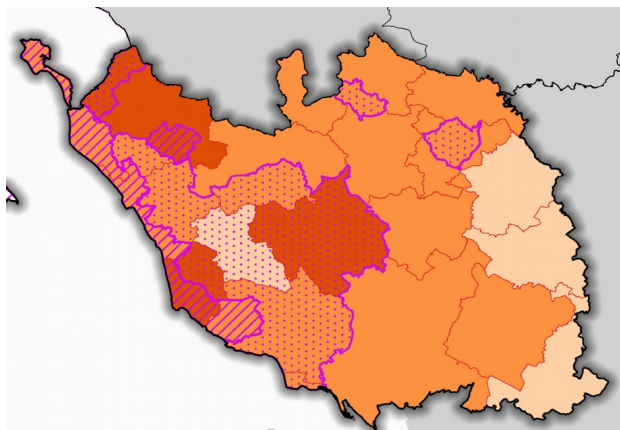
☞ En PLUS : sur les deux territoires de gestion, une faible part des aides directes compensée par une part de prêts importante.

7 En 2018, sur le territoire de Le Mans Métropole, le coût global en logement collectif est élevé et dû à une opération de 19 logements ordinaires typés loi ASV (fléchage attribution prioritaire personnes âgées et handicapées - art 20 loi ASV).

Profil de la Vendée

La production de logements locatifs sociaux

Répartition de la production entre 2011 et 2018



Source : Infocentre SISAL

Objectif PDH (2014-2020)	Pas d'objectif
Objectif PLH La Roche sur Yon Agglomération (2017-2022)	194 LLS
Convention d'utilité sociale (2012-2016)	367 LLS
Moyenne annuelle de LLS financés entre 2011 et 2018	827 LLS
Réalisation 2018	890 LLS

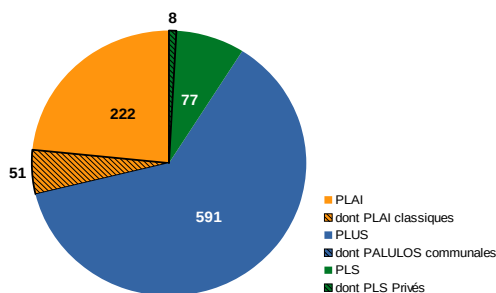
Zonage PDL 2016-2018

- PDL1
- PDL2

Part de la production LLS 2011-2018 du département

- 30.01 - 65 %
- 10.01 - 30 %
- 2.01 - 10 %
- 0.01 - 2 %
- 0%

Répartition de la production par produit en 2018



☞ 890 logements aidés en 2018, soit 14 % de la production régionale.

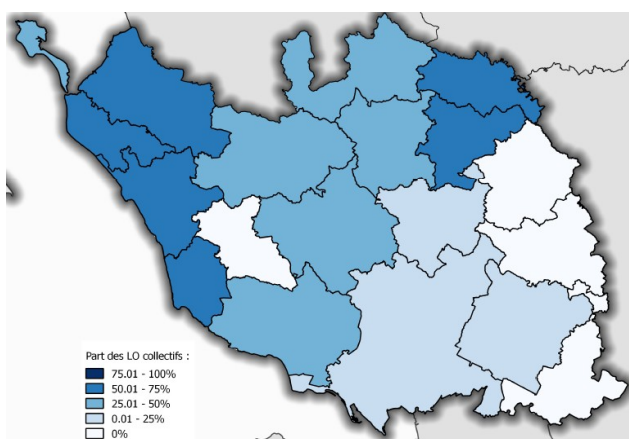
☞ dont 15 % sur La Roche-sur-Yon Agglomération.

☞ 27 % de PLAI (sur les PLAI/PLUS) dont 14 % sur La Roche-sur-Yon Agglomération.

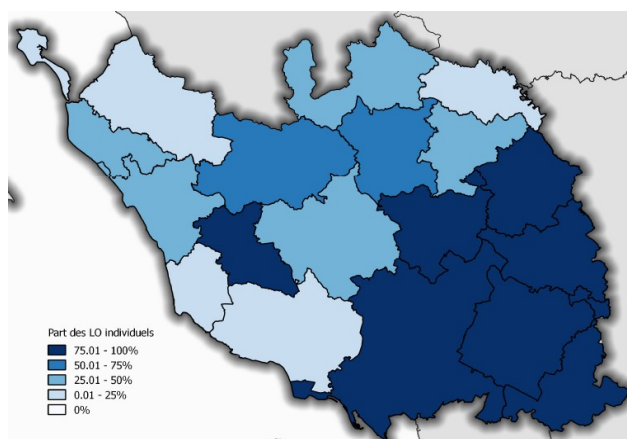
Source : Infocentre SISAL

La typologie des LLS financés

Part des LLS ordinaires collectifs 2011/2018



Part des LLS ordinaires individuels 2011/2018

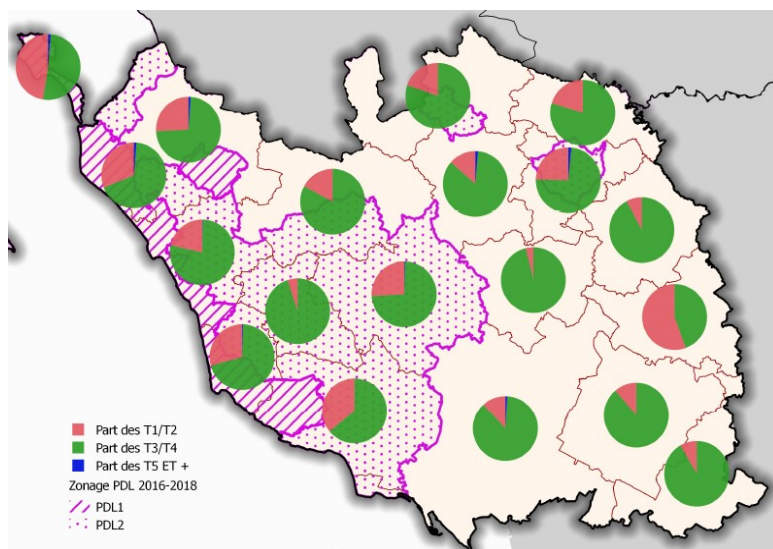


Source : Infocentre SISAL

☞ sur 4 487 logements ordinaires aidés sur la période 2013/2018, on constate la décomposition suivante :

	collectifs	individuels	mixtes
LRSYA	48 %	36 %	16 %
CA des Sables	74 %	18 %	8 %
Reste du dept.	41 %	43 %	16 %

Répartition par typologie (LLS ordinaires) 2011/2018



Source : Infocentre SISAL

Répartition de la production des logements ordinaires en Vendée sur la période 2011/2018 :

	2011/2018	2018
T1/T2	23,7 %	29,3 %
T3/T4	75,8 %	70,4 %
T5 et +	0,5 %	0,3 %

☞ Hausse de la part des T1/T2 et forte hausse du volume : moyenne annuelle de T1/T2 financés entre 2011/2018, 132, contre 219 en 2018.

☞ 29 % de T1/T2 sur Les Sables d'Olonne Agglomération (2011/2018).

☞ 26 % de T1/T2 sur La Roche-sur-Yon Agglomération et Challans-Gois Communauté.

☞ 21 % sur le reste du département.

La qualité des LLS financés

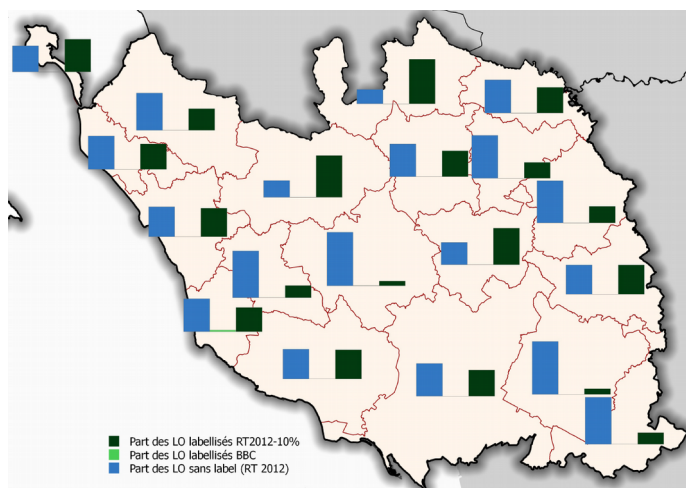
Part de la production des logements ordinaires labellisés sur la période 2013/2018 :

	2013/2018	2018
RT2012	62,5 %	98,9 %
BBC	0,5 %	
HPE	37 %	1,1 %

☞ 38 % des LO sont labellisés BBC ou HPE entre 2013 et 2018

☞ Sur la période, tous les EPCI du département ont produit des logements labellisés HPE.

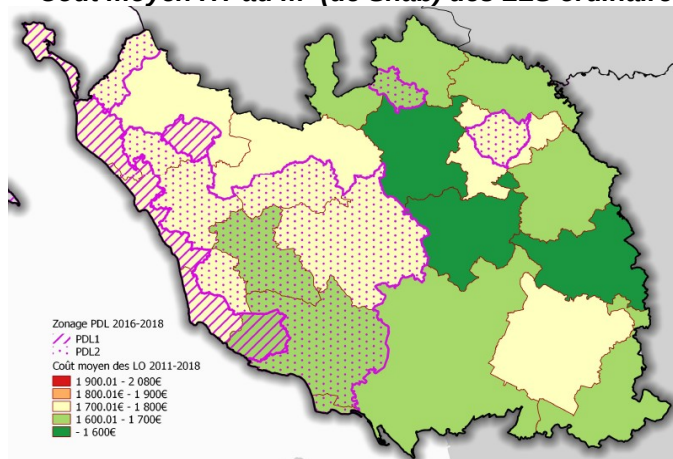
Part des LLS ordinaires labellisés depuis l'entrée en vigueur de la RT 2012 (2013/2018)



Source : Infocentre SISAL

Le coût et le financement des LLS

Coût moyen HT au m² (de Shab) des LLS ordinaires neufs 2011/2018 (hors VEFA)



Coût moyen prévisionnel :

	2011	2018
LO coll	1 539 €/m ²	1 811 €/m ²
LO ind	1 582 €/m ²	1 859 €/m ²
Tt LO (y compris op. mixte)	1 586 €/m ²	1 799 €/m ²

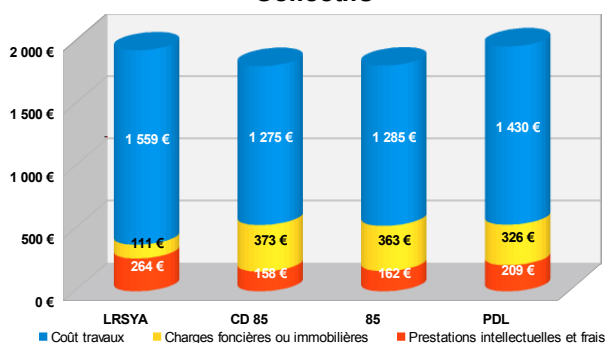
☞ Plus forte augmentation de la région entre 2011 et 2018 : 13,5 %.

☞ En 2018, le coût moyen baisse par rapport à l'année précédente (1 845 € en 2017).

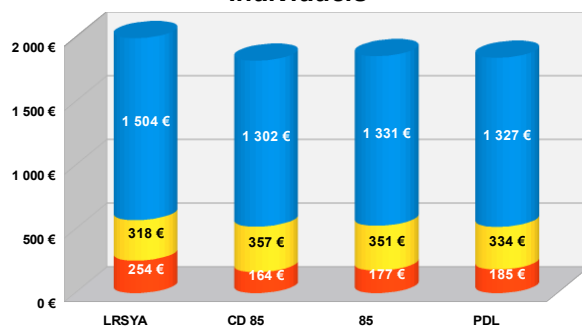
Source : Infocentre SISAL

Prix de revient moyen en 2018 des LLS ordinaires (€ HT/m² de Shab - hors VEFA)

Collectifs



Individuels



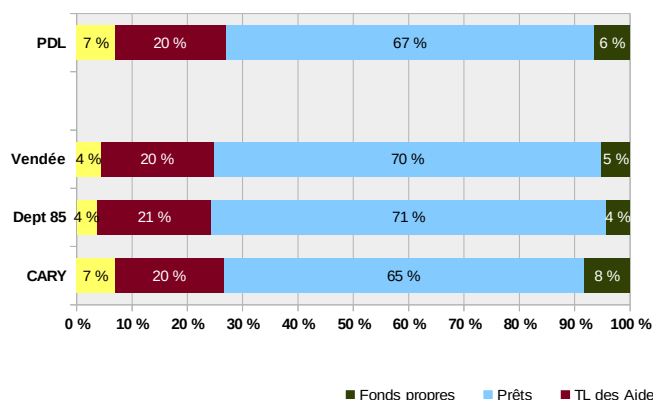
Source : Infocentre SISAL

☞ En collectif, les coûts de travaux et des prestations intellectuelles sur La Roche-sur-Yon sont similaires aux grosses agglomérations de la région (NM, CARENE, ALM).

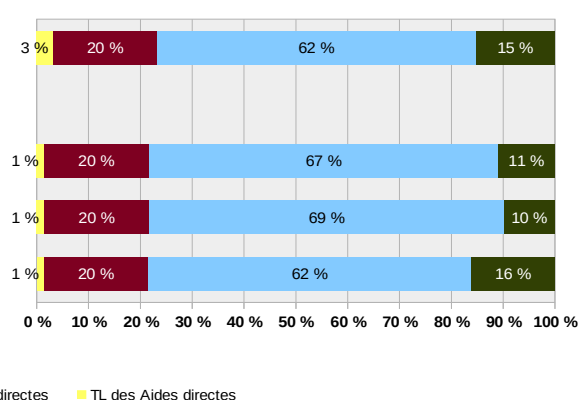
☞ En individuel, les coûts moyens globaux du département de la Vendée sont proches des moyennes régionales.

Les différentes aides contribuant au financement en 2018 (Source : Infocentre SISAL)

pour un LLS ordinaire neuf PLAI (coll. et ind.)



pour un LLS ordinaire neuf PLUS (coll. et ind.)



☞ Une faible part des aides directes (hormis sur La Roche-sur-Yon agglomération en PLAI), particulièrement de celles des collectivités :

- en PLAI : part de 0,5 % sur le département
- en PLUS : part de 0,5 % sur le département et 0,6 pour l'agglomération de La Roche-sur-Yon

ANNEXES

Glossaire

Le logement ordinaire est défini par opposition à un logement en résidence offrant des services spécifiques. Il est composé d'individuel et/ou de collectif.

Le logement en structure collective ou logement-foyer est un logement dans un établissement qui comporte à la fois des locaux privatifs meublés ou non et des locaux communs affectés à la vie collective.

Un logement en individuel correspond à une construction qui ne comprend qu'un logement (maison).

Un logement en collectif appartient à un bâtiment de deux logements ou plus (appartement).

Une opération mixte comprend à la fois des logements en individuel et des logements en collectif.

La surface utile (SU) est égale « à la surface habitable du logement augmentée de la moitié de la surface des annexes définies par un arrêté du ministre chargé du logement » (article R.353-16 du code de la construction et de l'habitation [CCH]).

La surface habitable (SHab) « est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, ébrasements de portes et de fenêtres ; [...] Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre » (article R.111-2 du code de la construction et de l'habitation).

Les sources utilisées

FILOCOM (Fichier des LOGements à la COMMune) résulte de l'appariement de 4 fichiers gérés par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) : fichier de la taxe d'habitation, fichier foncier (des propriétés bâties), fichier des propriétaires, et fichier de l'Impôt sur les Revenus. Il est fourni tous les deux ans au service statistique du Ministère en charge du logement. Le fichier contient des informations quantitatives et localisées décrivant au 1er janvier des années impaires : le parc de logements (type individuel ou collectif, mode d'occupation, année de construction, nombre de pièces, surface, etc.), les occupants (statut d'occupation, composition des ménages, nombre de personnes occupant le logement, revenus, durée d'occupation du logement, etc.), les propriétaires (personnes physiques ou morales, âge, lieu de résidence, etc.), ainsi que les mutations de logements au cours des cinq dernières années.

Les concepts et modes de collecte (sources administratives, enquêtes) diffèrent de ceux en usage pour d'autres sources comme le Recensement conduit par l'Insee, ce qui peut expliquer quelques différences de résultats. Il faut donc manier les comparaisons avec précaution et en connaissance de cause, le champ couvert par une même variable pouvant différer d'une source à l'autre.

RPLS : le répertoire du parc locatif des bailleurs sociaux a été mis en place au 1er janvier 2011, succédant à l'enquête sur le parc locatif social (EPLS). À cette première collecte, les organismes propriétaires de 1 000 logements ou moins au 1er janvier 2010 n'étaient pas tenus de répondre. Au 1er janvier 2011, le nombre ainsi que les données structurelles des logements correspondant à ces organismes avaient alors été estimés par le SOeS à partir des réponses transmises lors de la dernière enquête EPLS. À compter du 1er janvier 2012, le répertoire couvre la totalité du parc.

Dans sa version 2013, le RPLS a distingué pour la première fois la vacance de plus de trois mois de la vacance de moins de trois mois. Les bailleurs sociaux interrogés pour RPLS sont définis par l'article L.411-10 du code de la construction et de l'habitation (CCH). Ces bailleurs doivent déclarer l'ensemble des logements ordinaires dont ils ont la pleine propriété ou sur lesquels ils ont un bail emphytéotique, à construction ou à réhabilitation, ou dont ils ont l'usufruit au 1er janvier de l'année de collecte ou au 1er janvier de l'année précédente. Sont exclus les logements foyers, les foyers de travailleurs et les résidences sociales. Les logements mis en service au 1er janvier de l'année de collecte sont pris en compte dans les résultats.

Fichiers de la demande locative sociale du CREHA Ouest : en Pays de la Loire, à l'initiative de la Ville de Nantes et du Département de Loire-Atlantique, un premier fichier partagé a été mis en place en 1998. L'État et l'Union Sociale pour l'Habitat (USH) des Pays de la Loire en ont généralisé le principe, de sorte que le fichier a été progressivement mis en place dans chacun des départements de la région en vue d'assurer une gestion partagée des demandes.

Sont transmis en début d'année à la DREAL un fichier de suivi des demandes locatives sociales en cours au 1er janvier de l'année N ainsi qu'un fichier faisant état des demandes attribuées au cours de l'année N - 1.

Ces bases de données sont gérées par le centre régional d'études pour l'habitat de l'ouest (CREHA Ouest) pour le compte des partenaires du dispositif et notamment les organismes affiliés à l'USH. L'État participe au financement de cette opération.

SISAL : le système d'information sur les logements aidés est un outil national qui permet de traiter les informations relatives aux opérations de LLS saisies par les services instructeurs, DDT ou délégataires, dans Galion, (le logiciel de gestion des aides au logement). L'infocentre permet la création de requêtes facilitant l'élaboration d'états statistiques ou de suivi de ces aides.

Direction régionale
de l'environnement ,
de l'aménagement
et du logement

Service Intermodalité
Aménagement Logement

5, rue Françoise Giroud
CS 16326
44263 NANTES cedex22
Tél : 02 72 74 73 00

Directrice de publication :
Annick BONNEVILLE

ISSN : 2109-0017