

La production de logements sociaux aidés depuis 2011

Rapport

Bilan 2019



Sommaire

Partie 1 – données régionales

La production de logements sociaux en région des Pays de la Loire.....	6
Les logements locatifs sociaux financés depuis 2011.....	6
Part des opérations en PLAI.....	6
Part de l’acquisition-amélioration dans les PLAI-PLUS en 2019.....	7
La vente en l’état futur d’achèvement (VEFA) depuis 2011.....	7
La territorialisation de la production LLS.....	8
Le zonage local de programmation.....	8
Répartition territoriale des LLS financés.....	8
La production LLS sur les communes soumises à l’article 55 (SRU).....	9
La maîtrise d’ouvrage des logements sociaux aidés.....	9
La maîtrise d’ouvrage en 2019.....	9
Evolution de la part du secteur HLM dans les logements ordinaires et les structures depuis 2011 ..	10
La typologie des PLAI PLUS PLS financés.....	10
Répartition des logements ordinaires et des logements en structures financés.....	10
Répartition des LLS ordinaires financés selon le type d’habitat.....	10
Evolution des PLAI-PLUS financés en logements ordinaires entre 2011 et 2019, selon leur typologie.....	11
La qualité et la performance énergétique des logements ordinaires.....	11
Evolution de la part des LLS labellisés entre 2011 et 2019.....	11
Mode de chauffage principal, entre 2011 et 2019 et mode d’alimentation de l’eau chaude sanitaire ..	11
Le coût et les financements des LLS hors VEFA.....	12
Evolution du coût moyen HT d’un LLS neuf entre 2011 et 2019, par type de logement.....	12
Evolution du coût moyen HT d’un LLS ordinaire neuf, par type d’habitat.....	12
Evolution du coût moyen HT d’un LLS ordinaire neuf (hors VEFA) entre 2011 et 2019.....	13
Evolution des plans de financement prévisionnels des PLAI/PLUS entre 2011 et 2019.....	13
L’accession sociale à la propriété.....	14
Répartition régionale des PSLA agréés entre 2011 et 2019.....	14

Partie 2 – données départementales

Profil de la Loire-Atlantique.....	16
La production de logements locatifs sociaux.....	16
La typologie des LLS financés.....	16
La qualité des LLS financés.....	17
Le coût et le financement des LLS.....	18
Profil du Maine-et-Loire.....	19
La production de logements locatifs sociaux.....	19
La typologie des LLS financés.....	19
La qualité des LLS financés.....	20
Le coût et le financement des LLS.....	21
Profil de la Mayenne.....	22
La production de logements locatifs sociaux.....	22
La typologie des LLS financés.....	22
La qualité des LLS financés.....	23
Le coût et le financement des LLS.....	24
Profil de la Sarthe.....	25
La production de logements locatifs sociaux.....	25

La typologie des LLS financés.....	25
La qualité des LLS financés.....	26
Le coût et le financement des LLS.....	27
Profil de la Vendée.....	27
La production de logements locatifs sociaux.....	28
La typologie des LLS financés.....	28
La qualité des LLS financés.....	29
Le coût et le financement des LLS.....	30
 Annexes	
Glossaire.....	31
Les sources utilisées	31

PARTIE 1

DONNÉES RÉGIONALES

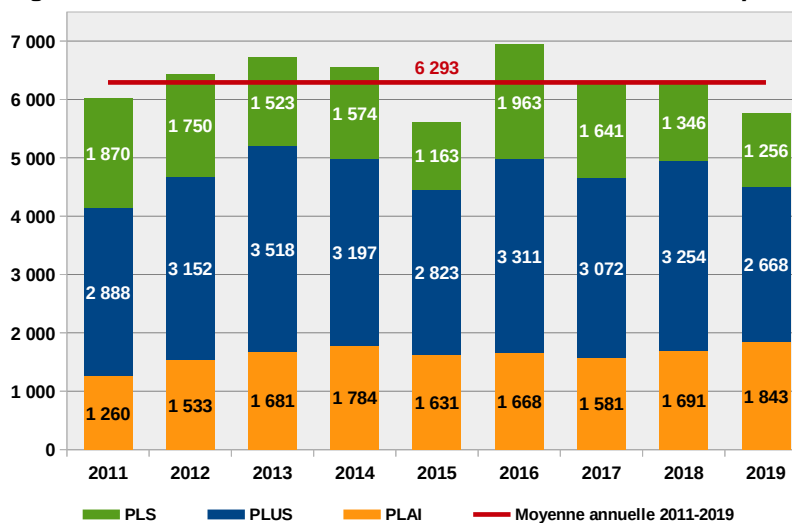
La production de logements sociaux en région des Pays de la Loire¹

Depuis 2011, chaque année, 6 293 logements locatifs sociaux sont « aidés » en moyenne sur la région. Depuis le plan de relance en 2010, c'est en 2016 que l'on a financé le plus grand volume avec 6 942 logements locatifs sociaux.

L'année 2019 a connu un démarrage très lent, et dès septembre, les gestionnaires ont fait part de perspectives à la baisse.

Avec 5 767 logements agréés, il s'agit de la moins bonne année de production depuis l'exercice 2015 (5 617 LLS). L'objectif initial et ambitieux de 7 198 PLAI-PLUS-PLS n'a été réalisé qu'à hauteur de 80 %

Les logements locatifs sociaux financés en PLAI PLUS PLS depuis 2011



.source : Infocentre SISAL

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	1 218	2 795	4 013	30%	30%	21%
2012	1 374	3 003	4 377	30%	31%	23%
2013	1 633	3 411	5 044	30%	32%	26%
2014	1 749	3 119	4 868	30%	36%	27%
2015	1 543	2 670	4 213	30%	37%	29%
2016	1 595	3 177	4 772	33%	33%	24%
2017	1 529	3 003	4 532	35%	34%	25%
2018	1 652	3 171	4 823	35%	34%	27%
2019	1 843	2 668	4 511	40%	41%	32%

source : Infocentre SISAL

Depuis 2012, la part des opérations aidées 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).

En 2019, l'objectif de 40 % a été dépassé de 1 point.

En 2019, en PLAI adaptés, l'objectif initial était ambitieux avec 352 logements programmés. Comme partout en France, l'exercice a pris du retard et de nombreux projets structures ont été annulés. Les acteurs locaux constatent, en effet, un problème d'équilibre pour ces opérations particulières, malgré les majorations de subvention accordées en Pays de la Loire².

En logement ordinaire, on note que l'équilibre de ces opérations pose moins de problème lorsque les PLAI adaptés sont mixés avec d'autres financements dans un programme immobilier global.

Au final, le bilan 2019 est mauvais avec 149 logements aidés en PLAI adaptés (130 logements en structure et 19 logements ordinaires), par rapport aux 352 initialement programmés.

¹ Les données sont celles extraites chaque fin d'année : sur le total de 56 641 LLS aidés entre 2011 et 2019, 1 947 logements ont été annulés sur la période 2011/2018.

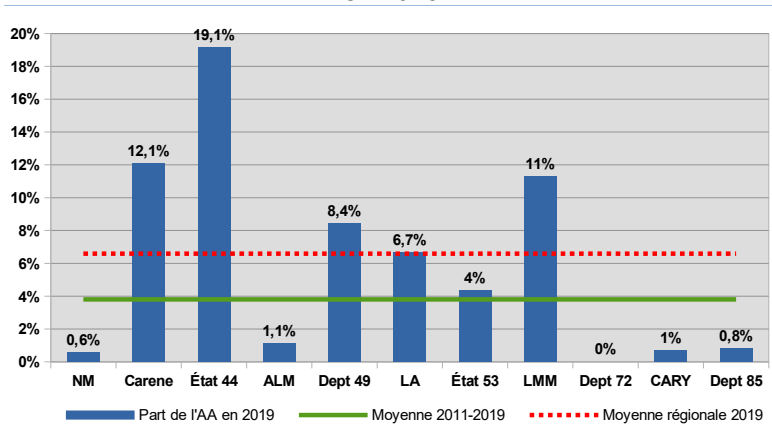
² En Pays de la Loire, le MMS PLAI adapté est majoré (13 980 € en LO et 5 600 € LF) :
- tout projet LO +10%
- RS / habitat adapté GDV / projets spécifiques (PF, RA...) +34 %

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

En 2019, la part des opérations PLAI-PLUS en a.a., sur la région, est de 6,6 %, pour un volume de 297 logements aidés (soit 0,6 point de plus qu'en 2018). C'est aussi supérieur à la moyenne de la période 2011-2019 (3,8 %).

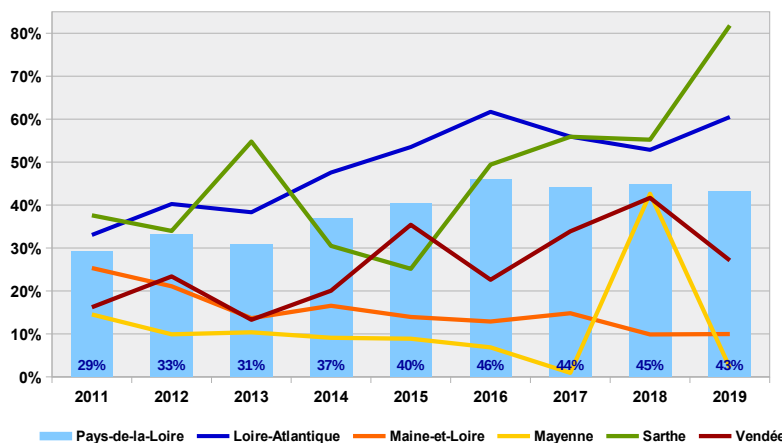
Il existe des disparités entre les territoires. À l'échelle des départements, les parts oscillent entre 0,8 % pour la Vendée à presque 10 % pour la Sarthe (54 PLAI-PLUS en a.a. sur le seul territoire de LMM). L'État 44 atteint en 2019, plus de 19 % en a.a. avec 151 logements.

Part de l'acquisition-amélioration dans les PLAI-PLUS en 2019



source : Infocentre SISAL

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



source : Infocentre SISAL

Depuis le Plan de relance en 2010, le recours à la VEFA est en progression Elle est **fortement utilisée dans deux départements de la région : Loire-Atlantique et Sarthe.**

Elle est principalement concentrée sur les agglomérations et le littoral. Cette dévolution de la réalisation est moins présente dans le Maine et Loire et la Mayenne, sauf en 2018.

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. Elle était de 2,4 % en 2005.

En 2019, la VEFA représente 43 % des logements ordinaires PLAI PLUS PLS aidés, pour un volume de 2 066 logements ordinaires. Certains chantiers des promoteurs ont été interrompus ou reportés, suite aux changements du PLUM de Nantes Métropole.

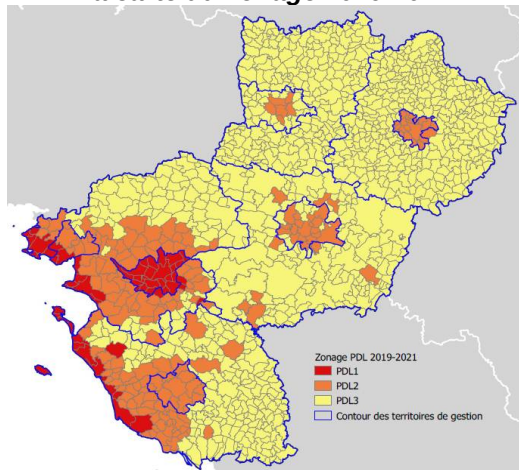
En Sarthe, plus de 80 % de la production 2019 est en VEFA. Cela s'explique avec trois opérations représentant 222 logements ordinaires sur le seul territoire de Le Mans Métropole, soit 89 % de sa production de l'année.

La territorialisation de la production LLS

Le zonage local de programmation

En Pays de la Loire, un zonage 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 tensions du marché et les politiques territoriales. 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). Il a été révisé pour la période 2019/2021.

La carte du zonage 2019-2021



La répartition territoriale, selon le zonage PDL, des logements locatifs sociaux (hors PLS), en 2019

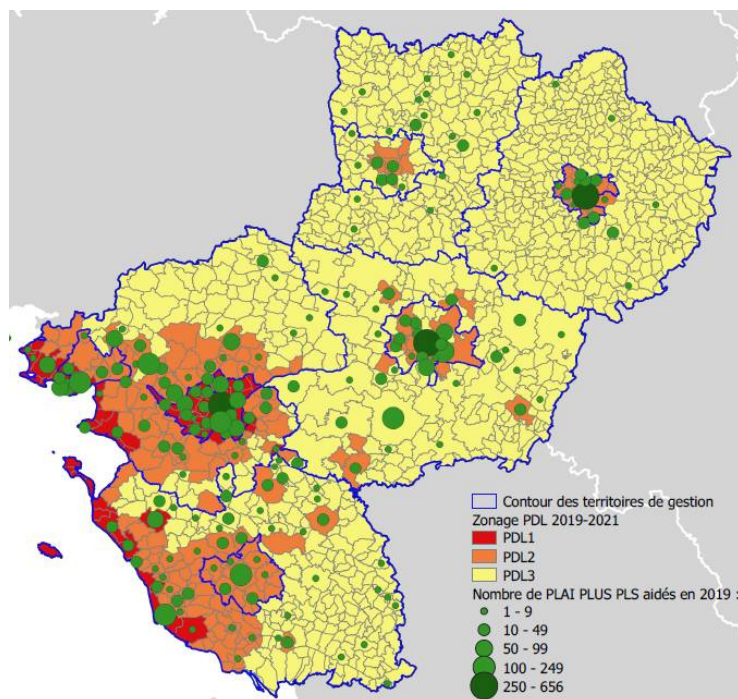
Territoires de gestion	Objectifs territorialisés PLAI/PLUS			Réalisation des PLAI/PLUS		
	PDL 1	PDL 2	PDL 3	PDL 1	PDL 2	PDL 3
Nantes métropole	100%			100%		
St Nazaire agglomération	68%	32%		83%	17%	
État 44	41%	41%	18%	23%	68%	10%
Angers Loire Métropole		95%	5%		100%	0%
Département 49		25%	75%		43%	57%
Laval Agglomération		80%	20%		68%	32%
Etat 53			100%			100%
Le Mans Métropole		100%			100%	
Département 72		5%	95%		28%	72%
La Roche/Yon Agglomération		100%			100%	
Département 85	40%	30%	30%	45%	31%	24%
Pays de la Loire	53%	30%	17%	39%	48%	13%

Source : Infocentre SISAL

La programmation 2019 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 dont les communes SRU.

Sur l'exercice 2019, la localisation des logements aidés dépasse l'objectif des deux secteurs PDL1 et PDL2. Néanmoins les réalisations ont été beaucoup plus importantes en PDL2, avec un volume de 2 153 PLAI-PLUS sur ce zonage, contre 1 773 en PDL1. Cela s'explique par la faible réalisation sur Nantes Métropole (Cf. 57,6 % de son objectif initial de 1 850 PLAI-PLUS) et sur le littoral de l'État 44.

Répartition territoriale des LLS financés



Source : Infocentre SISAL

La moyenne annuelle de production LLS depuis 2011 est de 6 293 logements.

La réalisation 2019 est de 5 767 logements PLAI-PLUS-PLS, dont 1 843 PLAI (y compris 151 PSH³), soit 41 % du total des logements PLAI-PLUS et 32 % du total LLS.

La production 2019 (Cf. carte ci-contre) est localisée à :

- 24 % sur Nantes Métropole (38 % en 2018) ;
- 16 % sur le territoire de gestion de l'État 44 ;
- 14 % sur Angers Loire Métropole (8 % en 2018) ;
- 12 % sur le territoire du Département 85 ;
- 10 % sur Le Mans Métropole...

3 PSH : produit spécifique hébergement – décompté en équivalent PLAI

La production LLS sur les communes soumises à l'article 55 (SRU)⁴

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	Période triennale 2011-2013			Période triennale 2014-2016			Période triennale 2017-2019		
	Réalisation LLS	Réalisation LLS communes SRU	Objectif triennal	Réalisation LLS	Réalisation LLS communes SRU	Objectif triennal	Réalisation LLS	Réalisation LLS communes SRU	Objectif triennal
Nantes Métropole	6 052	2 656	975	7 217	3 020	2 183	5 877	2 442	2 529
CARENE	365	116	297	928	310	231	1 128	227	396
État 44	3 602	695	417	2 623	470	613	2 878	491	1 029
Loire Atlantique	10 019	3 467	1 689	10 768	3 800	3 027	9 883	3 160	3 954
Angers Loire Métropole	2 045	285	186	2 110	234	177	1 829	313	306
Département 49	1 439	13	44	1 597	11	68	1 319		0
Maine et Loire	3 484	298	230	3 707	245	245	3 148	313	306
CA Laval	517	232	180	323	163	184	498		0
État 53	471	0	0	229	0	0	288		0
Mayenne	988	232	180	552	163	184	786	0	0
Le Mans Métropole	735	191	130	955	151	118	858		0
Département 72	910	0	47	369	42	82	519		0
Sarthe	1 645	191	177	1 324	193	200	1 377	0	0
CA La Roche-sur-Yon	389	110	112	257	99	262	604		0
Département 85	1 894	57	0	2 079	224	262	2 237	160	0
Vendée	2 283	167	112	2 336	323	524	2 841	160	0
Pays de la Loire	18 419	4 355	2 388	18 687	4 724	4 180	18 035	3 633	4 260

Sur les 2 premières périodes triennales, les objectifs globaux de rattrapage de la région sont largement atteints. Ce qui n'est pas le cas de la période 2017/2019. 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 % ou 25 % de LLS.

La maîtrise d'ouvrage des logements sociaux aidés

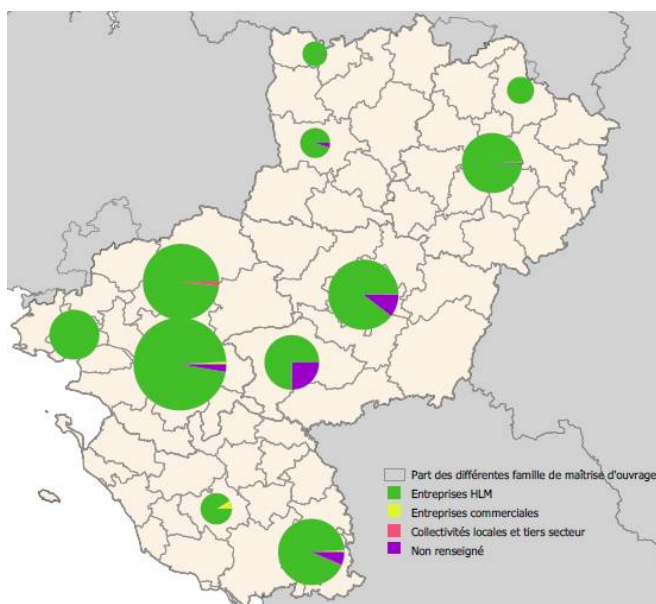
La maîtrise d'ouvrage en 2019

94 % des LLS financés en 2019 (en logements ordinaires et structures) seront produits par le secteur HLM.

Sur les territoires de gestion de la CARENE et du Département de la Sarthe, c'est 100 % des logements financés qui seront réalisés par des entreprises de ce secteur.

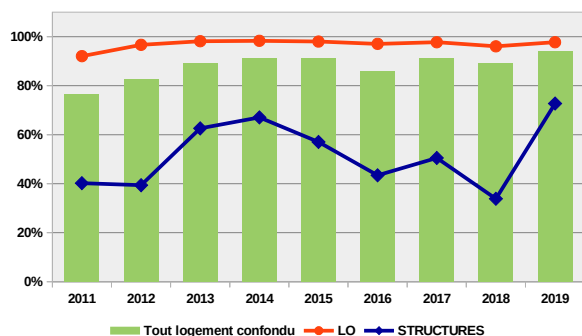
Pour les 6 % restants, la répartition entre famille de maîtres d'ouvrage est la suivante :

- 0,7 % d'entreprises commerciales (sur Nantes Métropole et La Roche-sur-Yon Agglomération) ;
- 0,3 % de collectivités et de tiers secteurs (pour le territoire de gestion de l'État 44) ;
- pour 5,1 % des logements financés, la donnée n'a pas été renseignée ;
- en 2019, aucune personne physique n'est identifiée mais on comptabilise 43 PLS privés dont la famille de maîtrise d'ouvrage n'est pas renseignée.



⁴ Les données sont issues de SISAL et non du bilan triennal.

Evolution de la part du secteur HLM dans les logements ordinaires et les structures depuis 2011



Part du secteur HLM dans les logements structures depuis 2011

	Collectivités locales	Entreprises commerciales	Entreprises HLM	Tiers secteur	Non renseigné
2011	46,9%		40,2%	12,9%	
2012	25,4%	2,0%	39,4%	33,2%	
2013	15,9%		62,6%	21,6%	
2014	10,0%	6,7%	67,0%	7,7%	8,5%
2015	14,7%	0,5%	57,0%	22,5%	5,3%
2016	40,7%		43,4%	15,9%	0,0%
2017	27,4%		50,5%	3,5%	18,6%
2018	47,1%	2,1%	33,8%	17,1%	
2019		2,5%	72,7%	0,7%	24,1%

Source : infocentre SISAL

Alors que 92 à 98 % des logements ordinaires sont produits par des entreprises du secteur HLM depuis 2011, pour les logements structures, la part de ce secteur est très fluctuante d'une année à l'autre (de 39 % en 2012 à 73 % en 2019).

La typologie des PLAI PLUS PLS financés

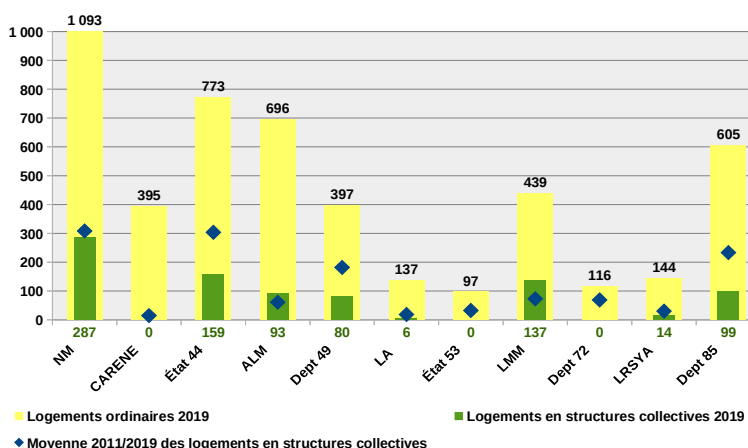
Répartition des logements ordinaires et des logements en structures financés

Sur la période 2011/2019, 19 % des logements LLS aidés sont destinés aux structures collectives (foyers).

En 2019, 15 % des LLS financés sont des foyers structures, dont 35 % sont à destination de personnes âgées (FPA, EHPAD, MARPA...)⁵.

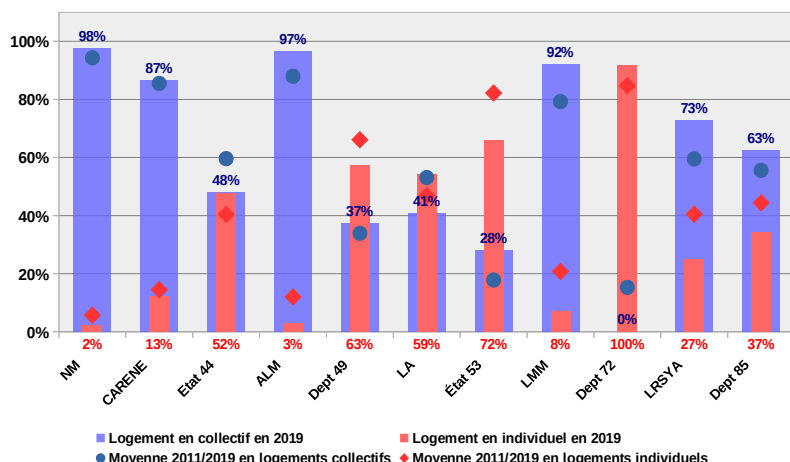
30 % des logements-foyers sont destinés à des jeunes.

Les autres logements sont à destination de personnes handicapées et d'un public spécifique en hébergement dans le cadre du Plan logement d'abord.



Source : infocentre SISAL

Répartition des LLS ordinaires financés selon le type d'habitat



Source : infocentre SISAL

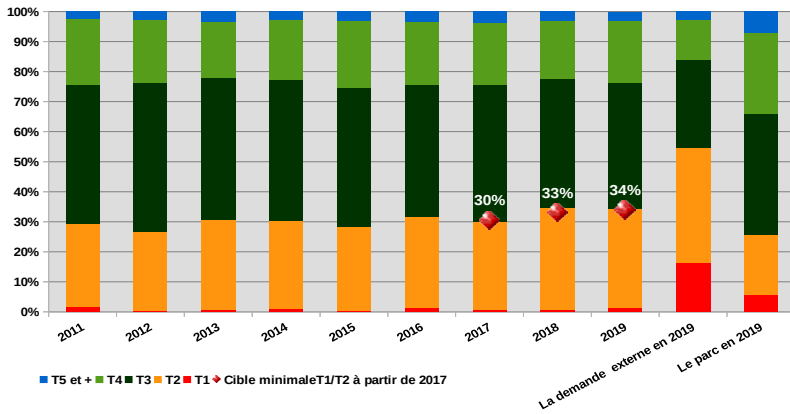
Sur la période 2011/2019, près de 25 % des logements ordinaires aidés sont des logements individuels.

En 2019, les logements individuels représentent 26 % des logements ordinaires financés pour un volume de 1 100 logements sur la région.

87 % de ces logements sont localisés en zones PDL2 et PDL3 dans des secteurs « détendus » où la pression foncière est moins importante que sur les grands EPCI ou le littoral.

5 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 PLAI-PLUS financés en logements ordinaires entre 2011 et 2019, selon leur typologie



Depuis 2017, une cible de réalisation de petits logements est fixée à chaque gestionnaire pour répondre aux objectifs nationaux et aux besoins constatés (Cf. étude régionale réalisée en 2016).

La production régionale des petits logements (T1/T2) est stable de 2011 à 2017. Elle progresse en 2018 (+3 points à 33 %) et poursuit légèrement sa progression en 2019. Ces chiffres sont bien supérieurs au parc existant, mais se situent toujours largement en dessous de la demande externe concernant ces deux typologies (54 % en 2019).

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 63 % de la production est consacrée aux T3/T4 en 2019 et la production moyenne de grands logements ordinaires est de 3 %.

La qualité et la performance énergétique des logements ordinaires

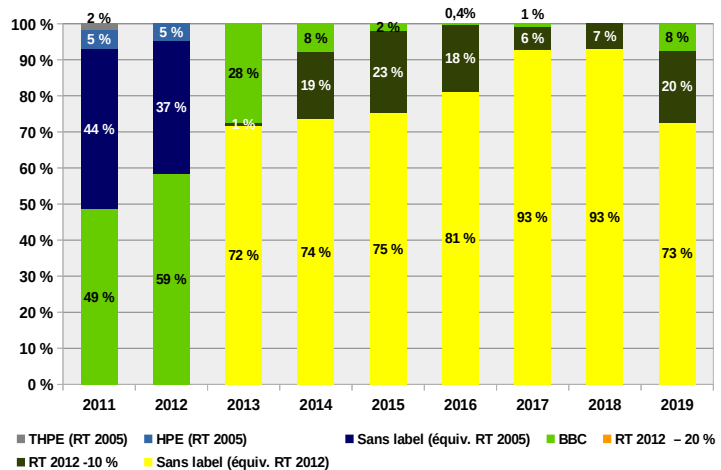
Evolution de la part des LLS labellisés entre 2011 et 2019

La réglementation thermique 2012 (RT2012), a minima, est applicable aux bâtiments neufs depuis le 1^{er} janvier 2013 avec un report de la mise en œuvre accordée pour les logements collectifs⁶.

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).

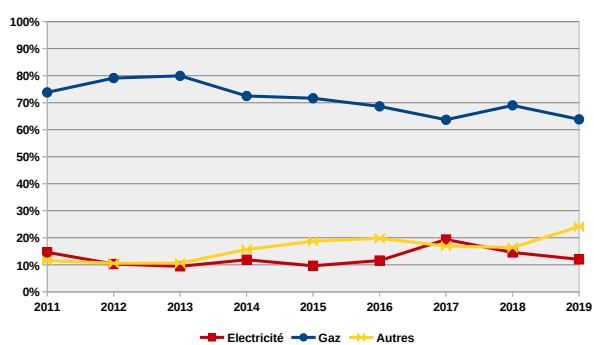
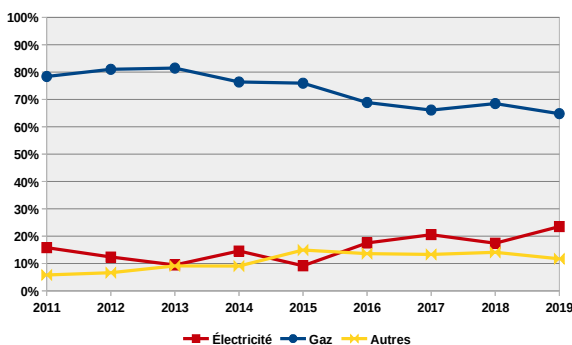
Les labels délivrés sont, entre autres, les suivants :

- RT2012 -10 % (HPE)
- RT2012 -20 % (THPE)



Source : Infocentre SISAL

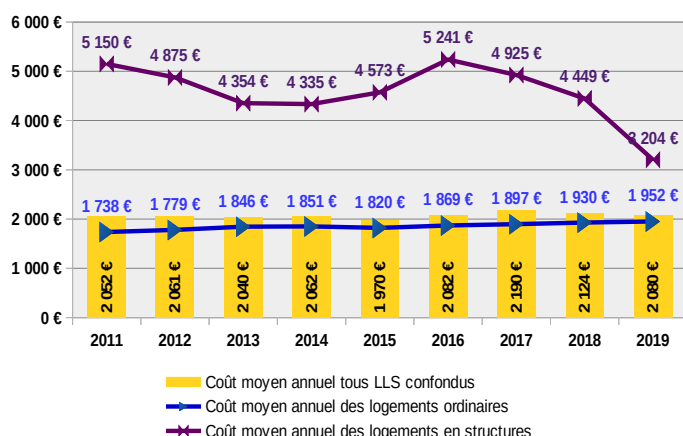
Mode de chauffage principal, entre 2011 et 2019 et mode d'alimentation de l'eau chaude sanitaire



⁶ Le niveau de performance des nouveaux logements individuels 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 2019, par type de logement
(€/m² de Shab)⁷



Sur la période, le coût moyen des logements ordinaires (1 865 €) est très inférieur à celui des logements structures (4 560 €), moins nombreux en volume.

Ces derniers intègrent dans leur prix de revient les parties communes et les équipements liés à la structure.

L'évolution des coûts est la suivante :

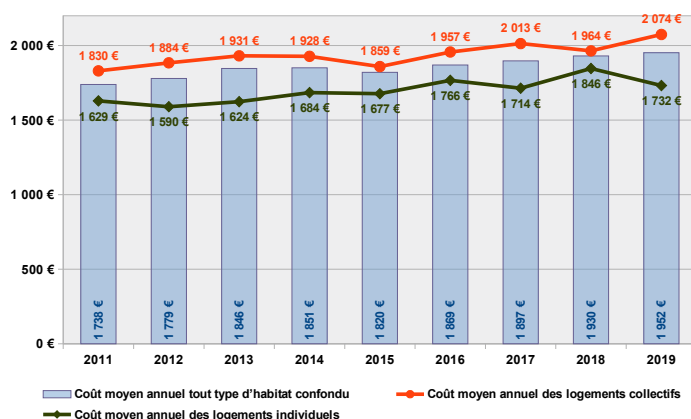
	2005-2019	2011-2019
Logement ordinaire	46,4%	12,3%
Logement structure	-16,4%	-37,8%

Source : Infocentre SISAL

En 2019, le coût du logement ordinaire est en légère hausse, à 1 952 €, notamment en Loire-Atlantique avec 2 094 €, (contre 1 567 € en Mayenne).

Pour le logement structure, le coût moyen régional a fortement baissé à 3 204 € (-28 % par rapport à 2018) allant de 2 593 € en Loire-Atlantique à 4 217 € en Maine-et-Loire.

Evolution du coût moyen HT d'un LLS ordinaire neuf, par type d'habitat
(€/m² de Shab)



Source : Infocentre SISAL

Le coût du collectif est plus important. Il intègre une structure du bâti plus complexe, et plus d'équipements qu'en individuel.

Sur la période, le coût moyen annuel du collectif est de 1 959 € et de l'individuel 1 697 €.

Les petits logements en collectifs (T1/T2) coûtent plus chers de manière structurelle.

L'évolution des coûts est la suivante :

	2005-2019	2011-2019
Logt ordinaire individuel	40,5%	13,3%
Logt ordinaire collectif	40,2%	6,3%

En 2019, on observe les coûts moyens suivants pour logement ordinaire :

- le plus cher en Loire-Atlantique avec 2 204 € pour du logement collectif et 1 833 € en Mayenne pour le moins cher. La moyenne régionale est de 2 074 € ;
- 1 596 € en Mayenne, en individuel, jusqu'à 1 813 € en Maine et Loire. La moyenne régionale est de 1 732 €.

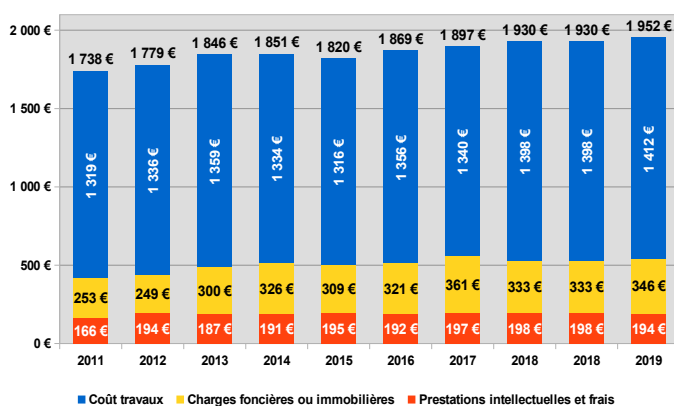
⁷ Le suivi national est réalisé en surface utile (SU).

Evolution du coût moyen HT d'un LLS ordinaire neuf (hors VEFA) entre 2011 et 2019 (€/m² de Shab)

Une légère augmentation du coût global sur les dernières années.

Sur la période 2011/2019, on constate une augmentation importante des charges foncières (+37 %) alors même que les opérations ayant un foncier gratuit, ou quasi-gratuit, sont souvent plus nombreuses.

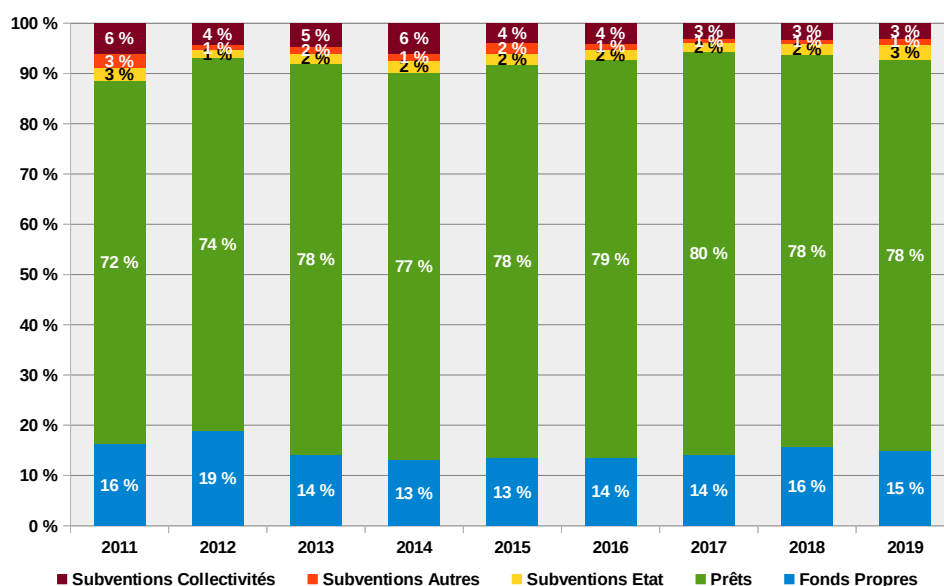
En 2016, 25 % des opérations avaient un foncier inférieur à 2 000 € par logement. En 2019, seulement trois opérations sont concernées (en 2018, 11 opérations).



Source : infocentre SISAL

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.

Evolution des plans de financement prévisionnels des PLAI/PLUS entre 2011 et 2019 (€/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 2019, la part des subventions représente en moyenne 7,2 % du total d'une opération (1 point de plus qu'en 2018). La part des fonds propres est en légère baisse (-0,5 point).

Nota : 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 5,5 ou 10 %⁸, 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 Logement⁹.

8 Le taux de TVA est de 10 % depuis le 1er janvier 2018. Toutefois, comme acté dans le Pacte d'investissement du 25 avril 2019, ce taux a été porté à 5,5 % pour la production de logements financés en PLAI, pour les acquisitions-améliorations des logements PLUS et pour les opérations menées dans le cadre du NPNRU. Les autres opérations sont restées à 10 %. Ce nouveau taux est entré en vigueur le 1er décembre 2019 pour les opérations dont le fait générateur intervient à partir de cette date.

9 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.

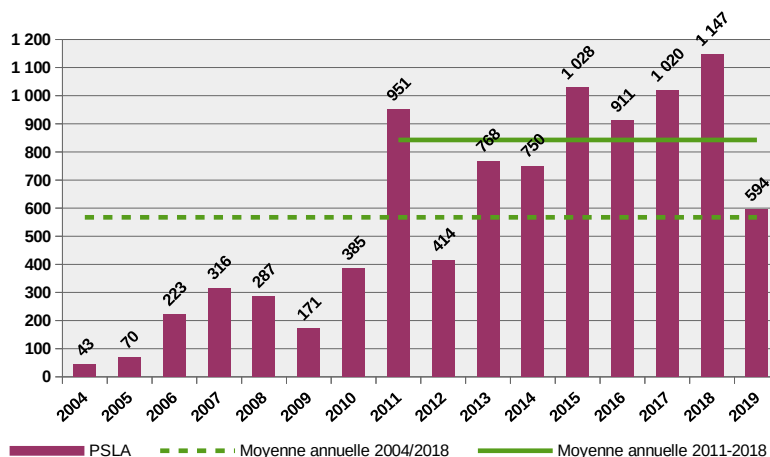
L'accession sociale à la propriété

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

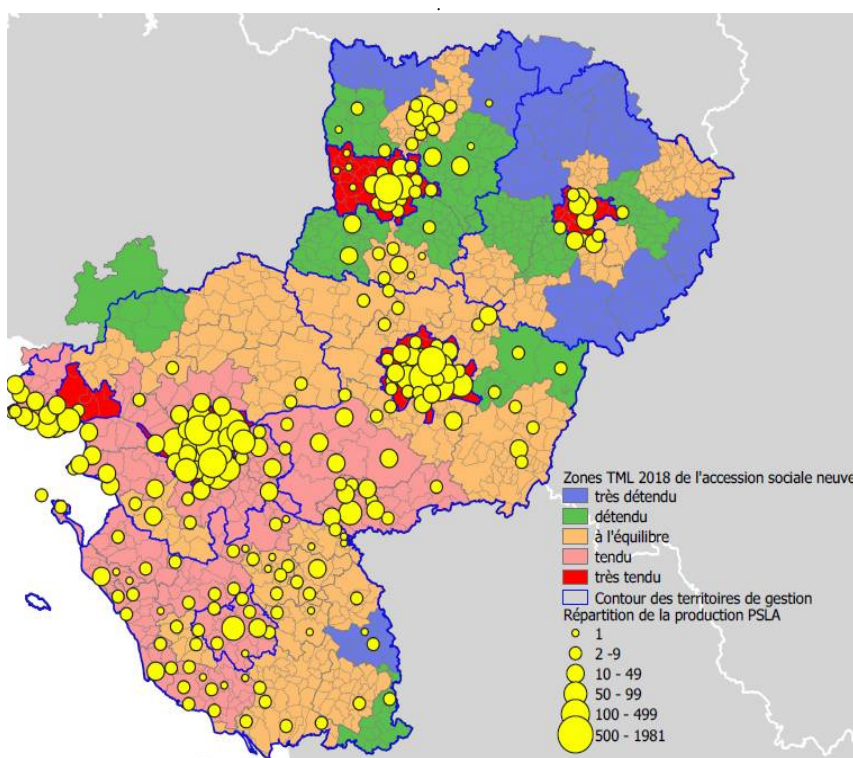
Sur la période 2011-2019, plus de 7 500 PSLA ont été agréés, dont **594 agréments signés en 2019**.

Il est probable que certains agréments n'aient pas été enregistrés signés ou datés dans l'outil GALION, notamment en Loire-Atlantique. Ce qui explique la baisse des agréments délivrés en 2019.



source : Infocentre SISAL

Répartition régionale des PSLA agréés entre 2011 et 2019



source : Infocentre SISAL et TML

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, 428 logements par an pour Nantes Métropole, et 134 pour Angers Loire Métropole.

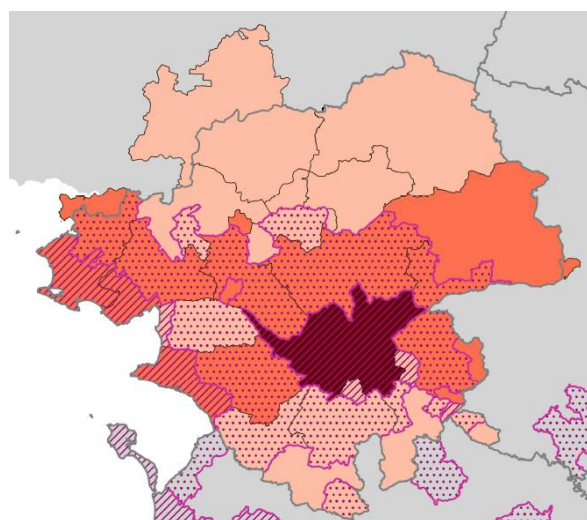
PARTIE 2

DONNÉES DÉPARTEMENTALES

Profil de la Loire-Atlantique (44)

La production de logements locatifs sociaux

Répartition de la production entre 2011 et 2019



Source : Infocentre SISAL

Objectif cumulé des PLH existants sur le département	3 628 LLS
Objectif PLH Nantes Métropole (2019-2025)	2 500 LLS
Délégations de compétence (moyenne annuelle)	2 915 LLS
Moyenne annuelle de LLS financés entre 2011 et 2019	3 302 LLS
Réalisation 2019	2 707 LLS

Zonage PDL 2019-2021

▨ PDL1

⋯ PDL2

Part de la production LLS 2011-2019

■ 30.01 - 65%

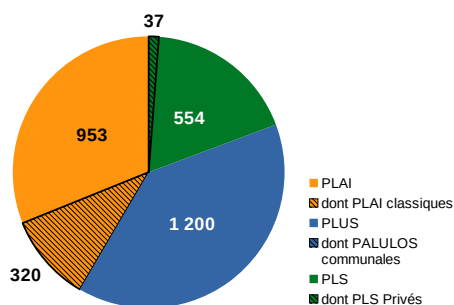
■ 10.01 - 30%

■ 2.01 - 10%

■ 0.01 - 2%

□ 0%

Répartition de la production par produit en 2019



Source Infocentre SISAL

Les 2 707 logements aidés, sur le département en 2019, représentent 47 % de la production régionale. C'est en baisse, comparé à 2018 où le département représentait 60 %.

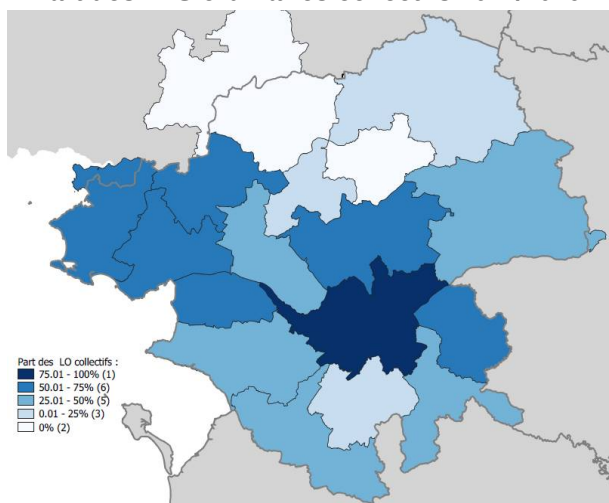
La production en baisse sur Nantes Métropole est inférieure de 35 % par rapport à la moyenne annuelle 2011/2019.

En 2019, Nantes Métropole représente 51 % de la production départementale et la CARENE, 15 %.

Sur le département, les 953 PLAI représentent 44 % des PLAI/PLUS aidés, dont 52 % seront réalisés sur Nantes Métropole et 13 % sur la CARENE.

La typologie des LLS financés

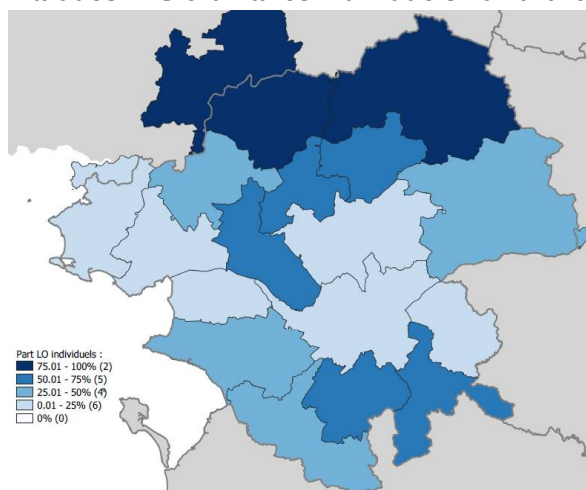
Part des LLS ordinaires collectifs 2011/2019



Part des LO collectifs :

- 75.01 - 100% (1)
- 50.01 - 75% (6)
- 25.01 - 50% (5)
- 0.01 - 25% (3)
- 0% (2)

Part des LLS ordinaires individuels 2011/2019



Part LO Individuels :

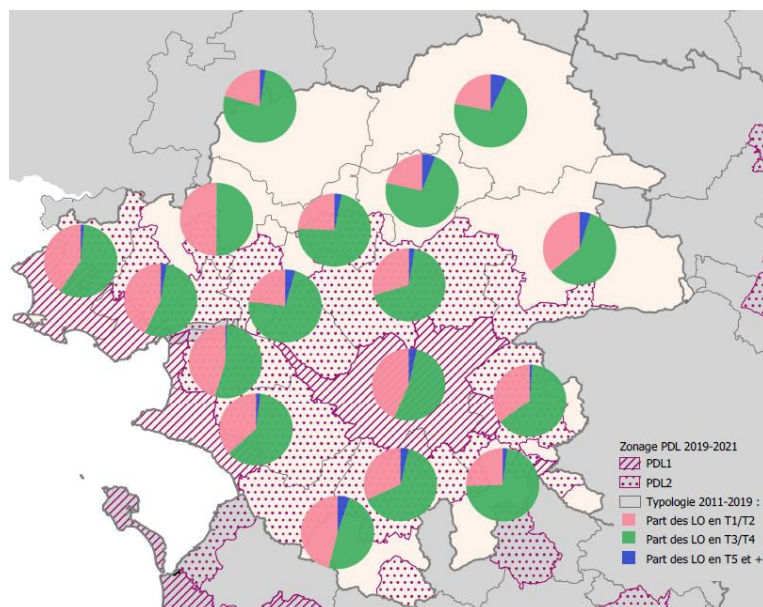
- 75.01 - 100% (2)
- 50.01 - 75% (5)
- 25.01 - 50% (4)
- 0.01 - 25% (6)
- 0% (0)

Source Infocentre SISAL

Pour les 27 671 logements ordinaires ayant obtenus une aide sur la période 2011/2019, la décomposition est la suivante :

	collectifs	individuels	mixtes
NM	86 %	5 %	9 %
CARENE	68 %	10 %	22 %
Reste du dépt.	44 %	32 %	24 %

Répartition par typologie (LLS ordinaires) 2011/2019



Source : Infocentre SISAL

La répartition de la production des logements ordinaires en Loire-Atlantique sur la période 2011/2019 est la suivante :

	2011/2019	2019
T1/T2	41 %	48 %
T3/T4	56 %	49 %
T5 et +	3 %	3 %

En comparaison des moyennes régionales ci-dessous (tout LLS en LO) :

	2011/2019	2019
T1/T2	36 %	42 %
T3/T4	61 %	56 %
T5 et +	3 %	3 %

Hausse importante de la part de T1/T2 sur le département : + 5 points entre 2018 et 2019 et + 7 points par rapport à la moyenne 2011/2019.

La proportion de T1/T2 est importante sur le littoral : CC du Sud Estuaire, 45 % et CC Sud Retz Atlantique, 46 % (2011/2019). Mais aussi sur Nantes Métropole et la CARENE avec 43 %.

On note 50 % de petits logements sur la CC Pays de Pontchâteau-St Gildas des Bois, dont 36 T1/T2 financés en 2019 sur un total de 180 LO depuis 2011.

Sur le reste du département, la moyenne est de 33 % sur la période 2011/2019.

La qualité des LLS financés

Sur le département, la part de la production des logements ordinaires labellisés sur la période 2013/2019 est la suivante :

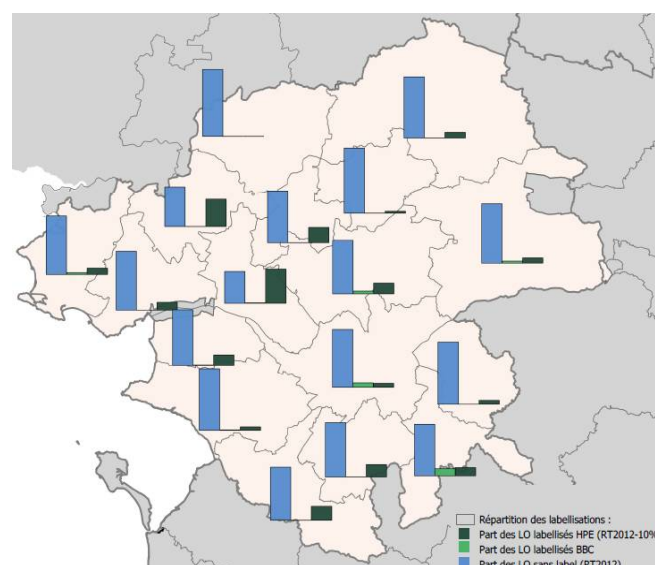
	2013/2019	2019
RT2012	86 %	67 %
BBC	5 %	4 %
HPE	9 %	29 %

Pour la région, les moyennes sont les suivantes :

	2013/2019	2019
RT2012	80 %	73 %
BBC	6 %	7 %
HPE	14 %	20 %

Source : Infocentre SISAL

Part des LLS ordinaires labellisés depuis l'entrée en vigueur de la RT 2012



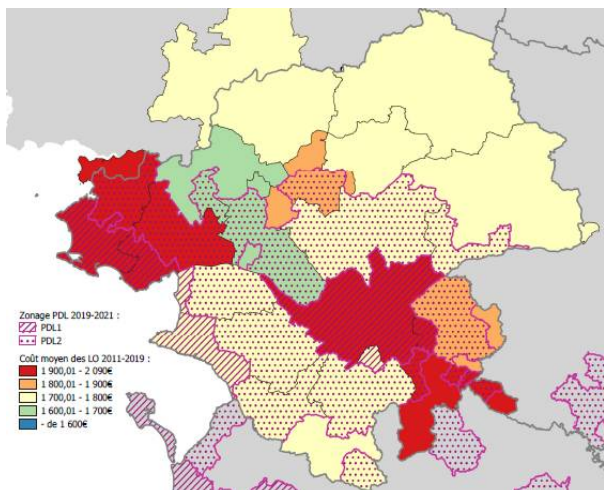
14 % des LO de la période font l'objet d'une labellisation BBC ou HPE (RT2012 -10 % de consommation d'énergie).

Le plus fort taux de labellisation est observé sur la CC Estuaire et Sillon avec 53 % des LO sur la période, dont 51 % en HPE. Sur la CC du Pays de Redon aucun logement n'a été labellisé sur la période 2013/2019, pouvant valoriser une performance énergétique.

Sur le département, 20 % des LO financés par des particuliers ou des Sci sont labellisés. C'est 15 % des LO pour les OPH.

Le coût et le financement des LLS

Coût moyen des LLS ordinaires neufs 2011/2019 (€ HT/m² de Shab – hors VEFA)



Coût moyen prévisionnel sur le département :

	2011	2019
LO coll	1 961 €/m ²	2 204 €/m ²
LO ind	1 782 €/m ²	1 661 €/m ²
Tt LO (y compris op. mixte)	1 906 €/m ²	2 094 €/m ²
Coût moyen régional tt LO	1 738 €/m²	1 952 €/m²

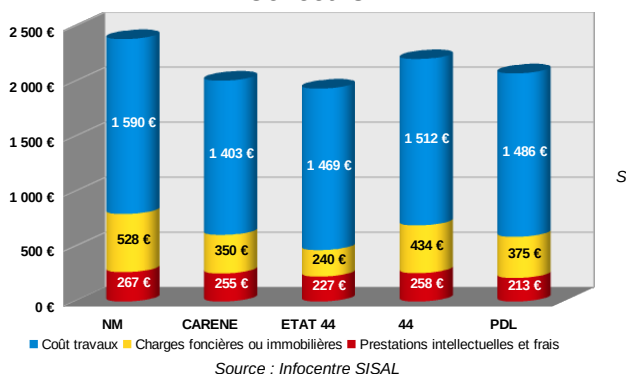
La Loire-Atlantique est le département ayant le coût moyen le plus élevé de la région.

On note près de 10 % d'augmentation, tous LO confondus, sur la période 2011-2019.

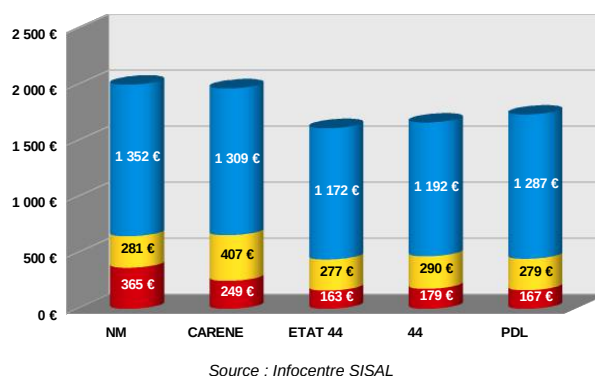
Source : Infocentre SISAL

Prix de revient moyen en 2019 des LLS ordinaires (€ HT/m² de Shab – hors VEFA)

Collectifs



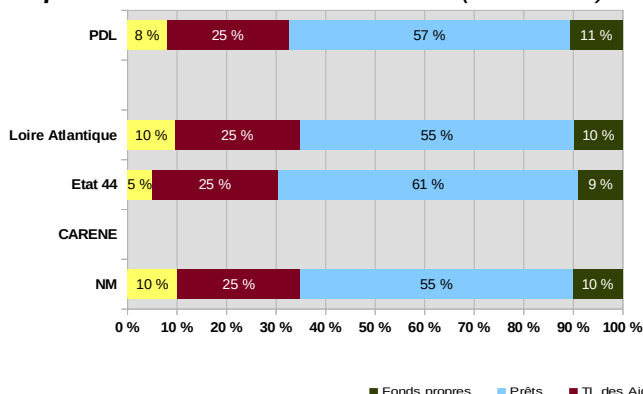
Individuels



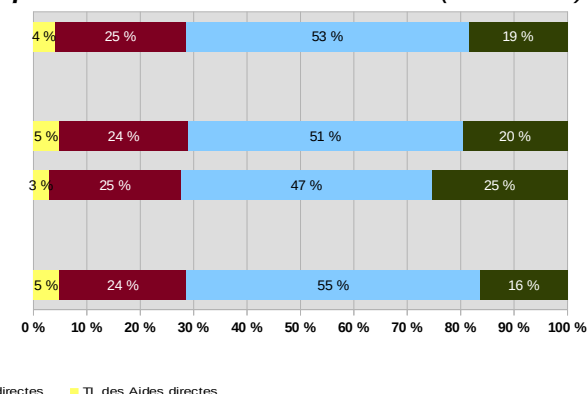
Le coût du foncier est élevé sur NM en collectif, +41 % par rapport à la région, et sur la CARENE en individuel (+46 %). Le coût des prestations intellectuelles est important en individuel : +119 % sur NM par rapport à la moyenne régionale et +50 % sur la CARENE.

Les différentes aides contribuant au financement en 2019

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



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



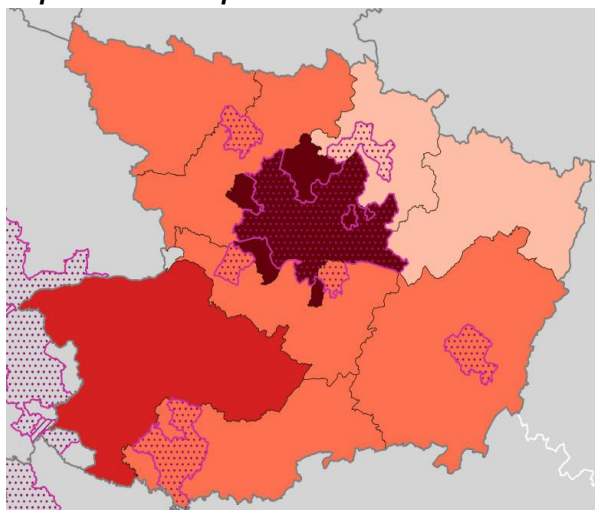
(Source : Infocentre SISAL – hors opérations mixtes)

Sur Nantes Métropole, la répartition des financements en PLA1 est similaire à la moyenne départementale. Pour l'État 44, la part des aides directes est faible en PLA1 et en PLUS. En « compensation », les fonds propres sont importants en PLUS et une part de prêt plus élevée en PLA1. Sur la CARENE, il n'y a pas d'opération recensée en logement ordinaire, hors opération mixte.

Profil du Maine-et-Loire (49)

La production de logements locatifs sociaux

Répartition de la production entre 2011 et 2019



Source : Infocentre SISAL

Objectif cumulé des PLH existants sur le département	782 LLS
Objectif PLUiH Angers Loire Métropole (2017-2022)	663 LLS
Délégations de compétence (moyenne annuelle)	1 263 LLS
Moyenne annuelle de LLS financés entre 2011 et 2019	1 119 LLS
Réalisation 2019	1 266 LLS

Zonage PDL 2019-2021

▨ PDL1

▨ PDL2

Part de la production LLS 2011-2019

■ 30.01 - 65%

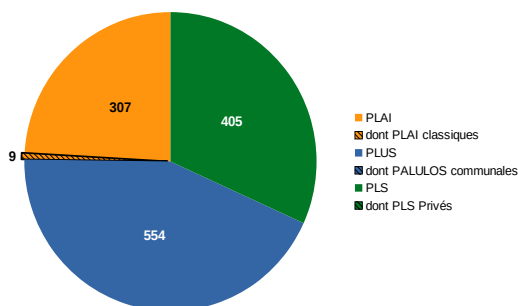
■ 10.01 - 30%

■ 2.01 - 10%

■ 0.01 - 2%

■ 0%

Répartition de la production par produit en 2019



Infocentre SISAL

Source :

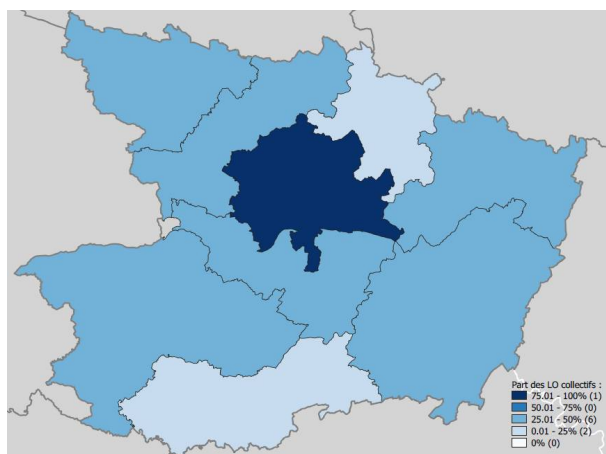
Les 1 266 logements aidés, sur le département en 2019, représentent 22 % de la production régionale. Le poids du département est en augmentation par rapport aux 15 % en 2018.

62 % des logements financés sur le département en 2019 sont localisés dans la métropole d'Angers.

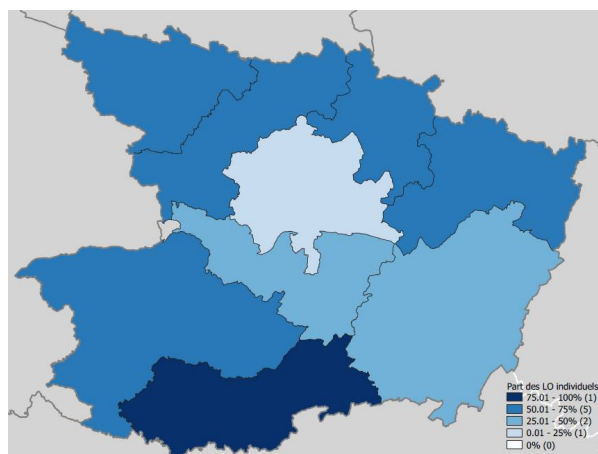
Les 307 PLAI représentent 36 % des PLAI/PLUS aidés, dont 61 % seront réalisés sur Angers Loire Métropole.

La typologie des LLS financés

Part des LLS ordinaires collectifs 2011/2019



Part des LLS ordinaires individuels 2011/2019

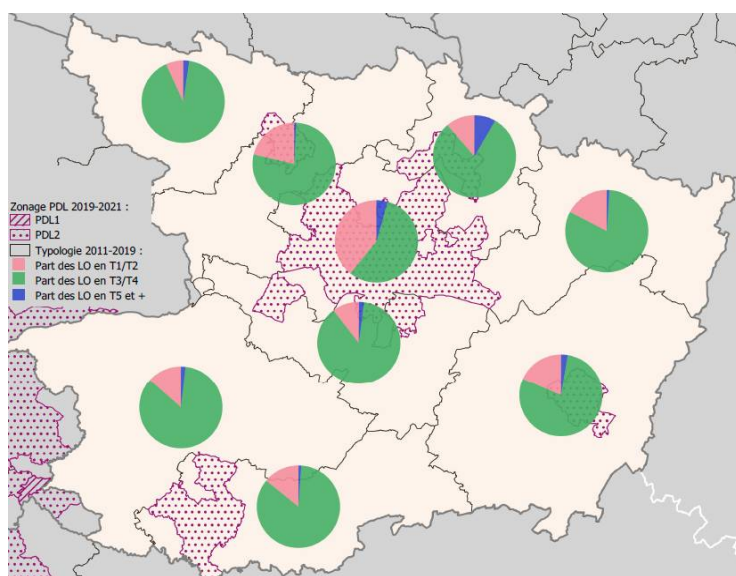


Source : Infocentre SISAL

Pour les 8 316 logements ordinaires aidés sur la période 2011/2019, la décomposition est la suivante :

	collectifs	individuels	mixtes
ALM	77 %	10 %	13 %
CA du Choletais	23 %	77 %	-
Reste du dépt.	33 %	55 %	12 %

Répartition par typologie (LLS ordinaires) 2011/2019



Source : Infocentre SISAL

La part des T1/T2 est en hausse sur le département avec + 9 points entre 2018 et 2019 et + 11 points par rapport à la moyenne 2011/2019.

39 % de T1/T2 financés sur Angers Loire Métropole sur la période 2011/2019 et 51 % sur la seule année 2019. Sur le reste du département, la moyenne des T1/T2 est de 15 % entre 2011 et 2019.

La répartition de la production des logements ordinaires en Maine-et-Loire sur la période 2011/2019 est la suivante :

	2011/2019	2019
T1/T2	31 %	42 %
T3/T4	65 %	55 %
T5 et +	4 %	3 %

En comparaison des moyennes régionales ci-dessous (tout LLS en LO) :

	2011/2019	2019
T1/T2	36 %	42 %
T3/T4	61 %	56 %
T5 et +	3 %	3 %

La qualité des LLS financés

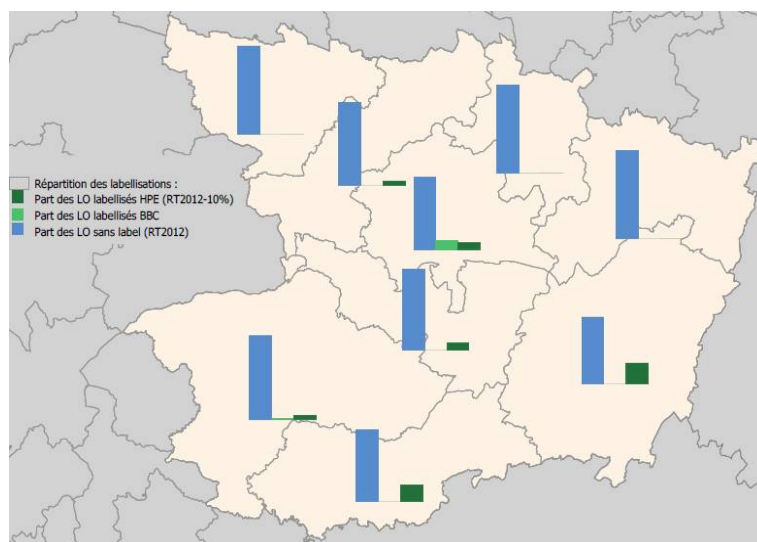
Part des LLS ordinaires labellisés depuis l'entrée en vigueur de la RT 2012 2013/2019

Sur le département, la part de la production des logements ordinaires labellisés sur la période 2013/2019 est la suivante :

	2013/2019	2019
RT2012	85 %	84 %
BBC	7 %	0 %
HPE	8 %	16 %

Pour la région, les moyennes sont les suivantes :

	2013/2019	2019
RT2012	80 %	73 %
BBC	6 %	7 %
HPE	14 %	20 %



Source : Infocentre SISAL

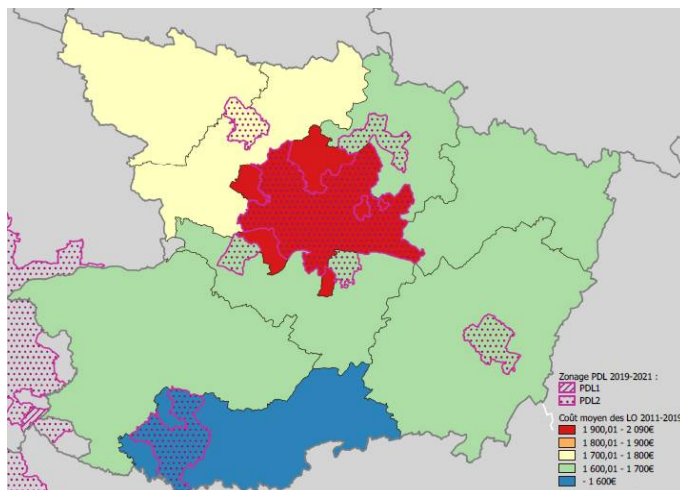
15 % de LO labellisés BBC ou HPE entre 2013 et 2019.

Sur 922 LO labellisés BBC ou HPE sur le département entre 2013 et 2019, 720 sont financés sur le territoire d'Angers Loire Métropole.

21 % des logements ordinaires produits par un OPH seront labellisés et 15 % de ceux des ESH.

Le coût et le financement des LLS

Coût moyen des LLS ordinaires neufs 2011/2019 (€ HT/m² de Shab – hors VEFA)



Source : Infocentre SISAL

Coût moyen prévisionnel sur le département :

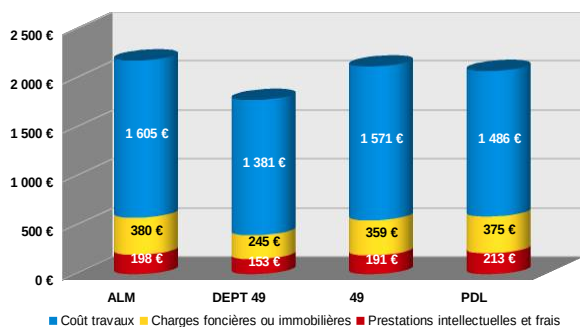
	2011	2019
LO coll	1 889 €/m ²	2 121 €/m ²
LO ind	1 538 €/m ²	1 813 €/m ²
Tt LO (y compris op. mixte)	1 772 €/m ²	2 042 €/m ²
Coût moyen régional tt LO	1 738 €/m²	1 952 €/m²

De 2011 à 2019 : 15 % d'augmentation¹⁰.

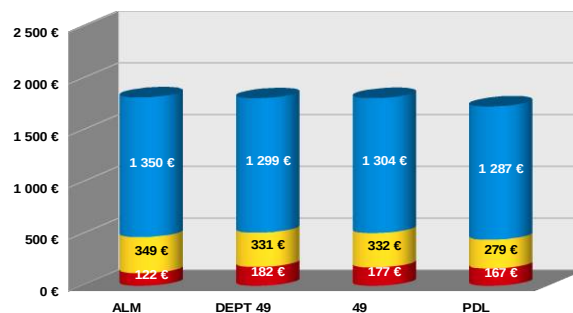
Des écarts importants sont constatés sur ce département entre les coûts moyens de la métropole d'Angers, similaires à ceux de la métropole nantaise (autour de 2 000€/m²), et le secteur du choletais (autour de 1 500€/m²).

Prix de revient moyen en 2019 des LLS ordinaires (€ HT/m² de Shab – hors VEFA)

Collectifs



Individuels



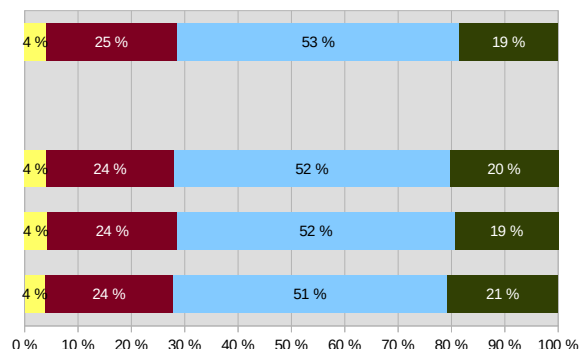
Source : Infocentre SISAL

Le coût des travaux en collectif sur ALM est le plus élevé de +8 % par rapport à la moyenne régionale.

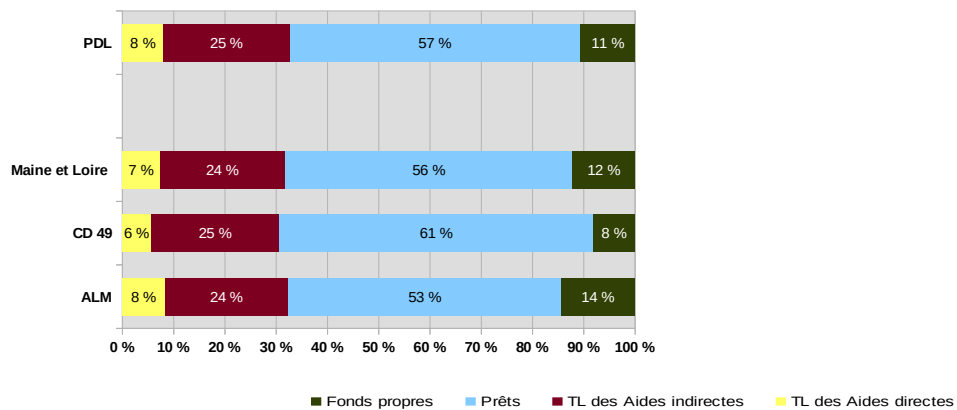
Les différentes aides contribuant au financement en 2019

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

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



¹⁰ 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).



(Source : Infocentre SISAL – hors opérations mixtes)

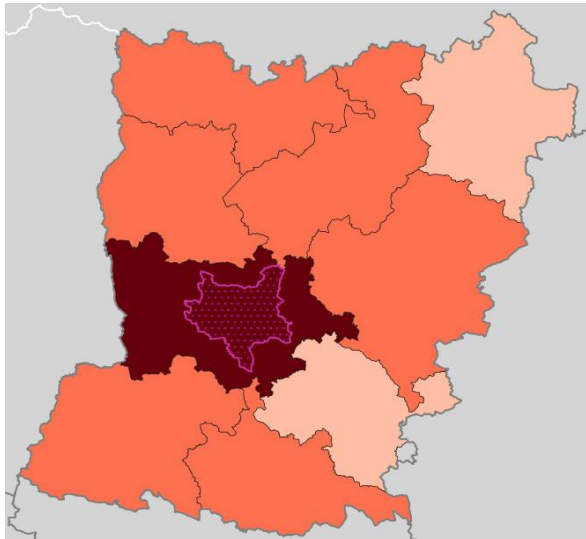
Sur ALM, la part des fonds propres plus importante que pour le département et la région.

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

Profil de la Mayenne (53)

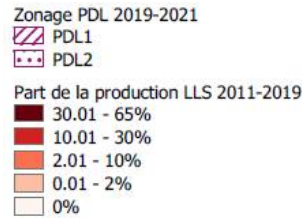
La production de logements locatifs sociaux

Répartition de la production entre 2011 et 2019

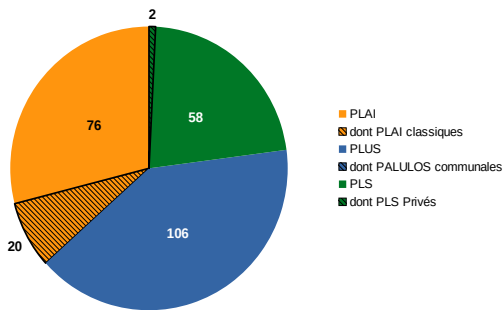


Source : Infocentre SISAL

Objectif cumulé des PLH existants sur le département	231 LLS
Objectif PLH de Laval Agglomération (2019-2024)	180 LLS
Délégations de compétence (moyenne annuelle)	475 LLS
Moyenne annuelle de LLS financés entre 2011 et 2019	257 LLS
Réalisation 2019	240 LLS



Répartition de la production par produit en 2019



Source : Infocentre SISAL

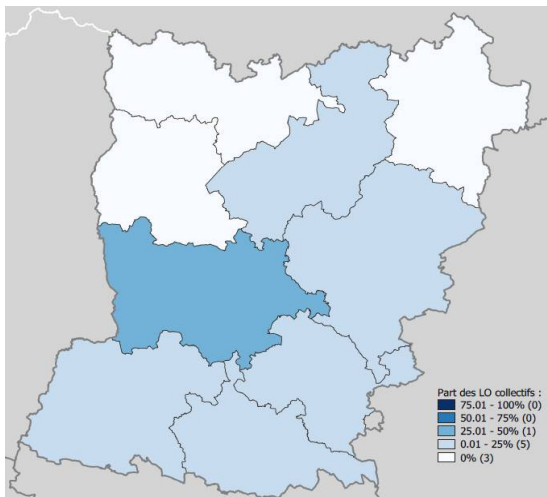
Les 240 logements aidés, sur le département en 2019, représentent un peu plus de 4 % de la production régionale. C'est en légère baisse par rapport à 2018, année durant laquelle la Mayenne avait financé 5 % des LLS de la région.

60 % des logements financés sur le département en 2019 sont localisés sur l'agglomération de Laval.

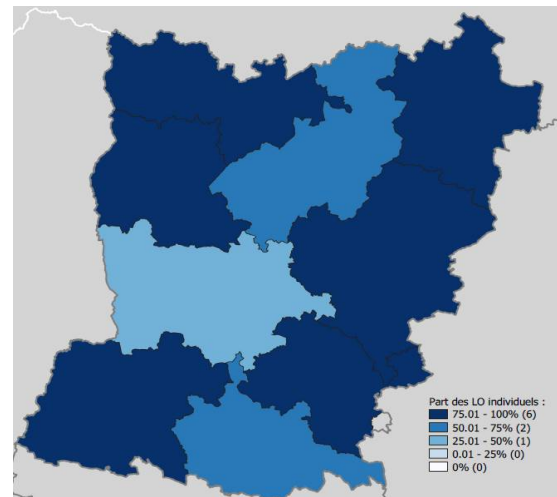
Les 76 PLAII représentent 42 % des PLAII/PLUS aidés (32 % en 2018), dont 53 % seront réalisés sur Laval Agglomération (43 % en 2018).

La typologie des LLS financés

Part des LLS ordinaires collectifs 2011/2019



Part des LLS ordinaires individuels 2011/2019

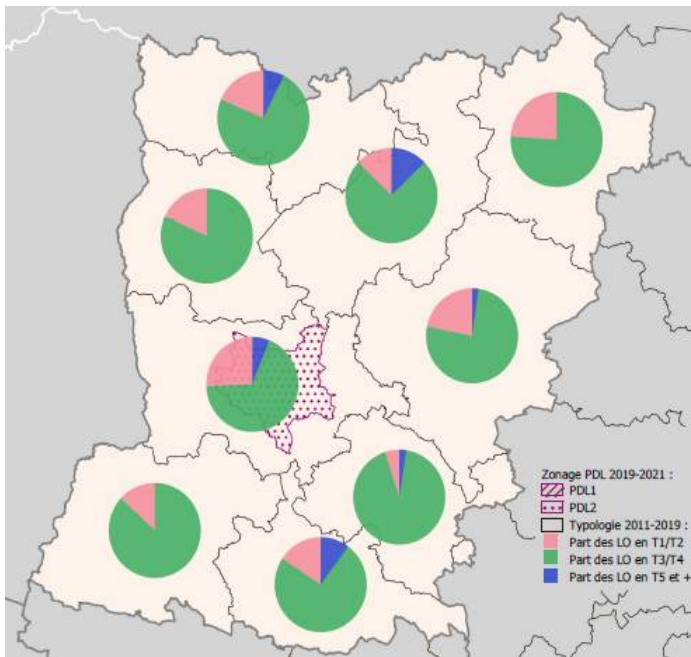


Source : Infocentre SISAL

Pour les 1 872 logements ordinaires aidés sur la période 2011/2019, la décomposition est la suivante :

	collectifs	individuels	mixtes
LA	47 %	41 %	12 %
Reste du dépt.	18 %	76 %	6 %

Répartition par typologie (LLS ordinaires) 2011/2019



La répartition de la production des logements ordinaires en Mayenne sur la période 2011/2019 est la suivante :

	2011/2019	2019
T1/T2	22 %	23 %
T3/T4	72 %	74 %
T5 et +	6 %	3 %

En comparaison des moyennes régionales ci-dessous (tout LLS en LO) :

	2011/2019	2019
T1/T2	36 %	42 %
T3/T4	61 %	56 %
T5 et +	3 %	3 %

Contrairement à 2018, où l'on avait constaté une forte hausse de la part des T1/T2 aidés (53 %), l'année 2019 revient au niveau de la moyenne de la période 2011/2019.

Sur la période, on finance en moyenne 26 % de T1/T2 sur Laval Agglomération.

Sur le reste du département, les petits logements représentent 16 % entre 2011 et 2019.

La qualité des LLS financés

Part des LLS ordinaires labellisés depuis l'entrée en vigueur de la RT 2012

2013/2019

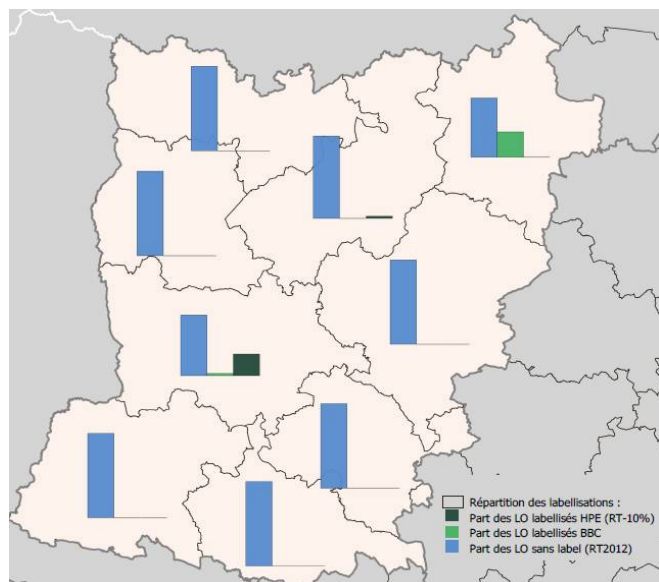
Sur le département, la part de la production des logements ordinaires labellisés sur la période 2013/2019 est la suivante :

	2013/2019	2019
RT2012	82 %	91 %
BBC	2 %	0 %
HPE	16 %	9 %

Pour la région, les moyennes sont les suivantes :

	2013/2019	2019
RT2012	80 %	73 %
BBC	6 %	7 %
HPE	14 %	20 %

Source : Infocentre SISAL



8 % de LO labellisés BBC ou HPE entre 2013 et 2019.

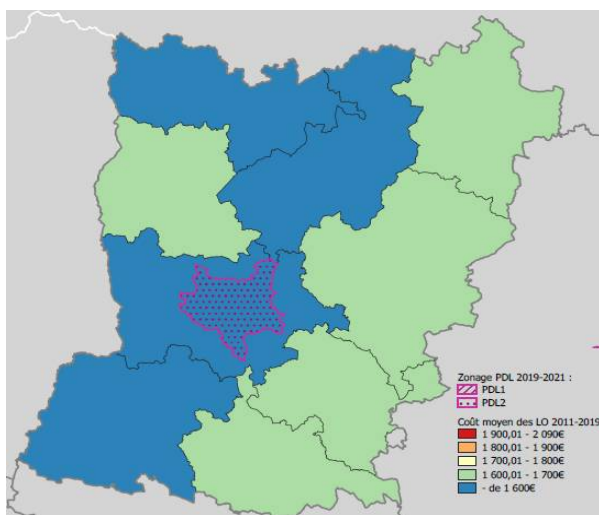
Ces logements labellisés sont essentiellement sur l'agglomération de Laval agglomération avec 223 LO sur les 245 du département (période 2011/2019).

Les autres LO labellisés sont situés sur la CC du Mont des Avaloirs (6 logements BBC) et sur la CC de Mayenne Communauté (4 logements HPE).

23 % des logements ordinaires produits par un ESH seront labellisés et 4 % de ceux des OPH.

Le coût et le financement des LLS

Coût moyen des LLS ordinaires neufs 2011/2019 (€ HT/m² de Shab – hors VEFA)



Source : Infocentre SISAL

Coût moyen prévisionnel sur le département :

	2011	2019
LO coll	2 439 €/m ² ¹¹	1 657 €/m ²
LO ind	1 531 €/m ²	1 596 €/m ²
Tt LO (y compris op. mixte)	1 538 €/m ²	1 567 €/m ²
Coût moyen régional tt LO	1 738 €/m²	1 952 €/m²

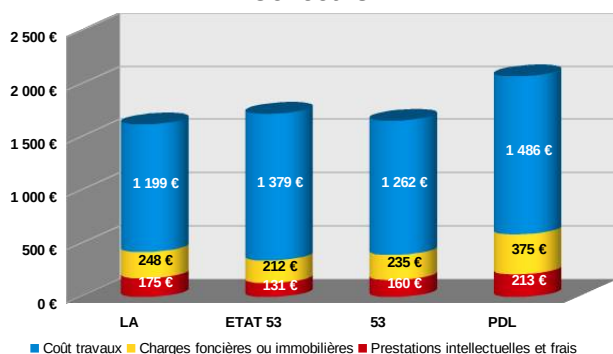
De 2011 à 2019, on observe 2 % d'augmentation, tous LO confondus.

En 2019, le coût moyen baisse (1 673 € en 2017 et 1 636 € en 2018).

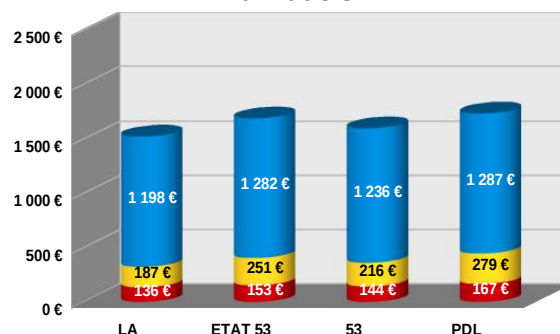
Avec 1 587 €/m² le coût moyen mayennais est le moins élevé de la région, sur la période.

Prix de revient moyen en 2019 des LLS ordinaires (€ HT/m² de Shab – hors VEFA)

Collectifs



Individuels

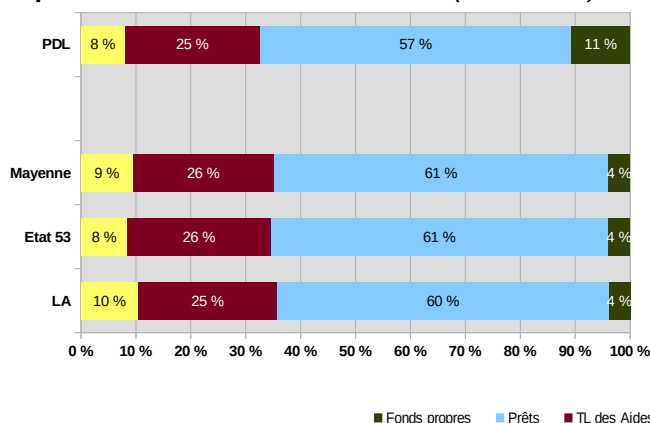


Source : Infocentre SISAL

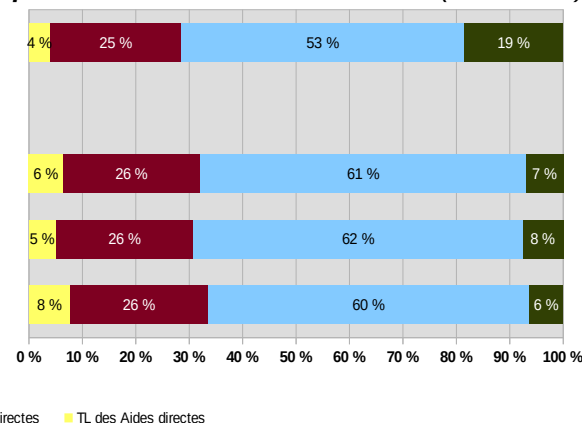
Le foncier est le moins cher de la région, particulièrement sur le territoire de gestion hors Laval agglomération, en collectif notamment avec moins 43 % par rapport au coût moyen régional.

Les différentes aides contribuant au financement en 2019

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



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



(Source : Infocentre SISAL – hors opérations mixtes)

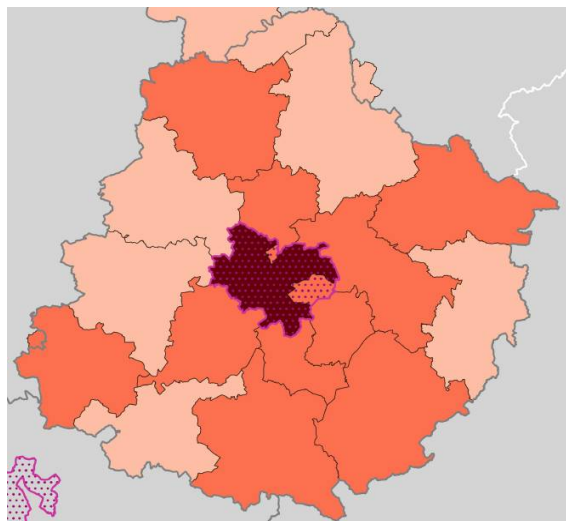
11 En 2011 en Mayenne, 1 seule opération PLS à un seul logement ordinaire neuf en collectif de 46 m² à 112 000 €.

Sur les deux territoires de gestion et sur les deux produits, les plans de financement prévisionnels font état d'un recours à l'emprunt plus élevé que sur les autres territoires de la région.

Profil de la Sarthe

La production de logements locatifs sociaux

Répartition de la production entre 2011 et 2019



Source : Infocentre SISAL

Objectif cumulé des PLH existants sur le département	384 LLS
Objectif PLH de Le Mans Métropole (2014-2019)	350 LLS
Délégations de compétence (moyenne annuelle)	612 LLS
Moyenne annuelle de LLS financés entre 2011 et 2019	483 LLS
Réalisation 2019	692 LLS

Zonage PDL 2019-2021

▨ PDL1

▨ PDL2

Part de la production LLS 2011-2019

■ 30.01 - 65%

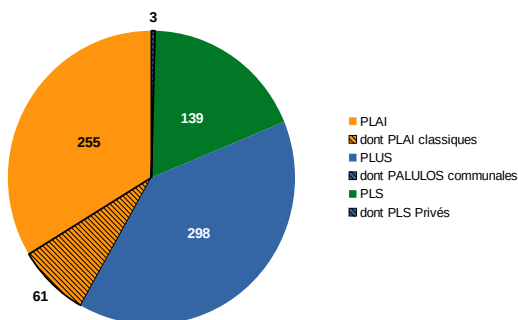
■ 10.01 - 30%

■ 2.01 - 10%

■ 0.01 - 2%

□ 0%

Répartition de la production par produit en 2019



Source : Infocentre SISAL

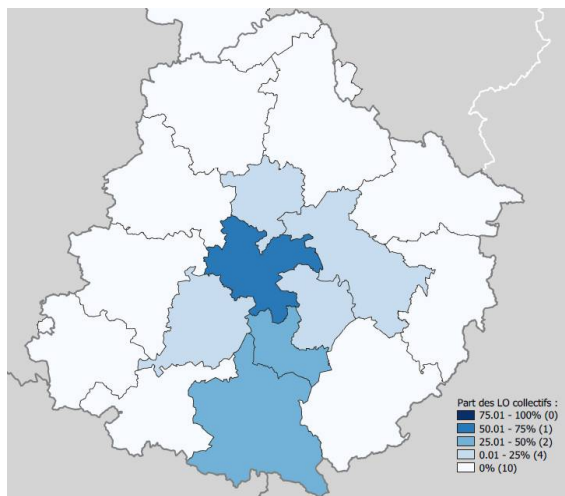
Les 692 logements aidés, sur le département en 2019, représentent 12 % de la production régionale. Ce chiffre est en augmentation par rapport au 5 % de 2018. Les trois opérations d'hébergement dans le cadre du plan logement d'abord y contribuent fortement.

83 % des logements financés en 2019 sont localisés sur la métropole du Mans.

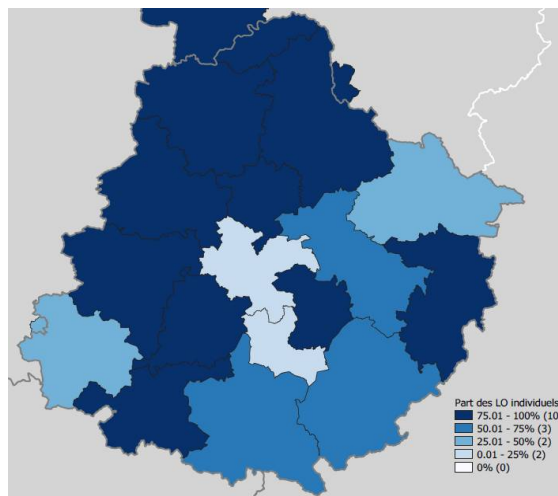
Les 255 PLAI représente 46 % des PLAI/PLUS aidés (35 % en 2018), dont 89 % seront réalisés sur Le Mans Métropole (49 % en 2018).

La typologie des LLS financés

Part des LLS ordinaires collectifs 2011/2019



Part des LLS ordinaires individuels 2011/2019



Source : Infocentre SISAL

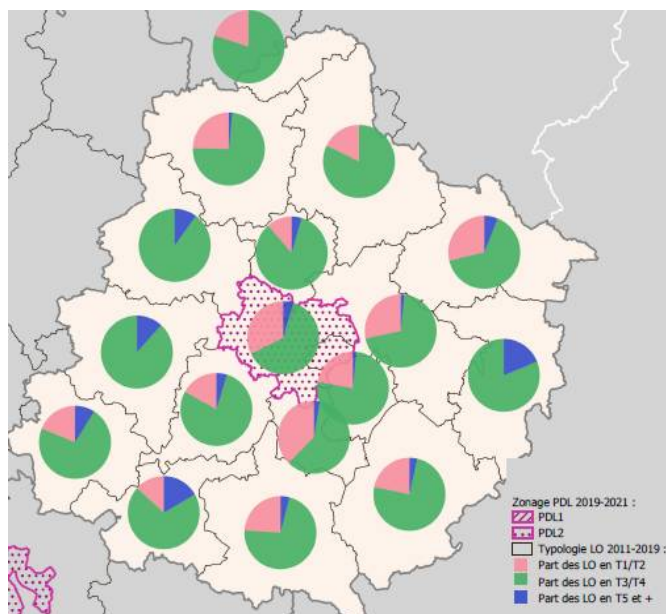
Pour les 3 287 logements ordinaires aidés sur la période 2011/2019, la décomposition est la

collectifs individuels mixtes

suivante :

LMM	68 %	18 %	14 %
Reste du dépt.	10 %	63 %	27 %

Répartition par typologie (LLS ordinaires) 2011/2019



La répartition de la production des logements ordinaires en Sarthe sur la période 2011/2019 est la suivante :

	2011/2019	2019
T1/T2	28 %	46 %
T3/T4	67 %	53 %
T5 et +	5 %	1 %

En comparaison des moyennes régionales ci-dessous (tout LLS en LO) :

	2011/2019	2019
T1/T2	36 %	42 %
T3/T4	61 %	56 %
T5 et +	3 %	3 %

Source : Infocentre SISAL

Une forte hausse de la part des T1/T2 est observée en 2019, passant de 27 % en 2018 à près de 46 % en 2019, notamment sous l'effet du financement de trois opérations, sur LMM, avec un fort taux de petits logements :

- une de 24 T2 sur 43 logements ;
- une de 28 T2 sur 39 logements ;
- une à 100 % de T2 sur un volume de 80 logements.

Sur la période 2011/2019, 32 % de T1/T2 sont financés sur Le Mans Métropole.

Sur la même période, 38 % de petits logements sur la CC Orée de Bercé – Belinois avec 56 logements, dont 22 en 2019, sur un total de 149 LO. Sur le reste du département, la part des T1/T2 est de 19 %.

La qualité des LLS financés

Part des LLS ordinaires labellisés depuis l'entrée en vigueur de la RT 2012 2013/2019

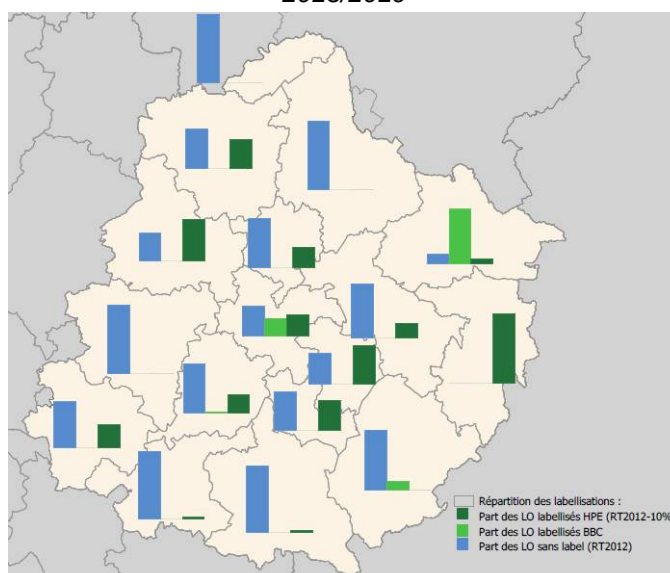
Sur le département, la part de la production des logements ordinaires labellisés sur la période 2013/2019 est la suivante :

	2013/2019	2019
RT2012	51 %	59 %
BBC	19 %	19 %
HPE	30 %	22 %

Pour la région, les moyennes sont les suivantes :

	2013/2019	2019
RT2012	80 %	73 %
BBC	6 %	7 %
HPE	14 %	20 %

Source : Infocentre SISAL

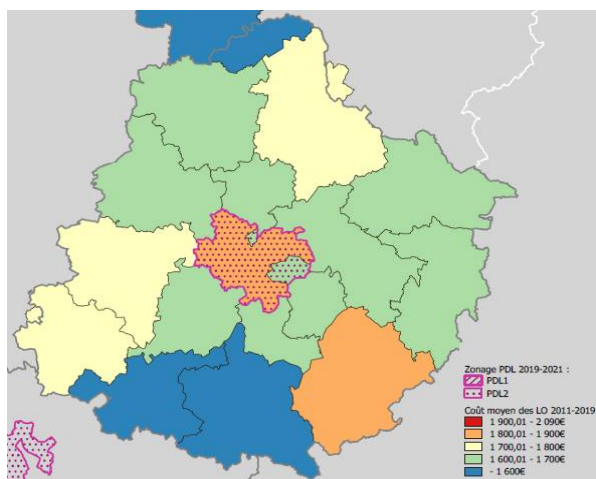


La Sarthe est le département le plus impliqué dans l'utilisation des labels avec **49 % des LO labellisés en BBC ou HPE entre 2013 et 2019**. On observe une répartition équilibrée sur les EPCI du département. Seuls trois EPCI, avec de petits volumes de production, n'ont labellisé aucun logement. : CC Loué - Brûlon – Noyen, de Maine Saosnois et la CU d'Alençon.

50 % des logements ordinaires produits par un OPH seront labellisés et 38 % de ceux des ESH.

Le coût et le financement des LLS

Coût moyen des LLS ordinaires neufs 2011/2019 (€ HT/m² de Shab – hors VEFA)



Source : Infocentre SISAL

Coût moyen prévisionnel sur le département :

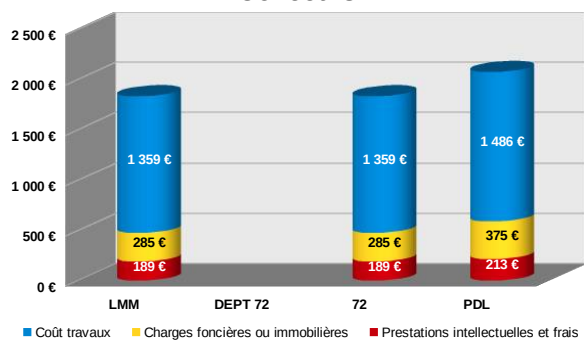
	2011	2019
LO coll	1 707 €/m ²	1 833 €/m ²
LO ind	1 598 €/m ²	1 720 €/m ²
Tt LO (y compris op. mixte)	1 664 €/m ²	1 764 €/m ²
Coût moyen régional tt LO	1 738 €/m²	1 952 €/m²

Entre 2011 et 2019, on note une augmentation de 6 % du coût moyen.

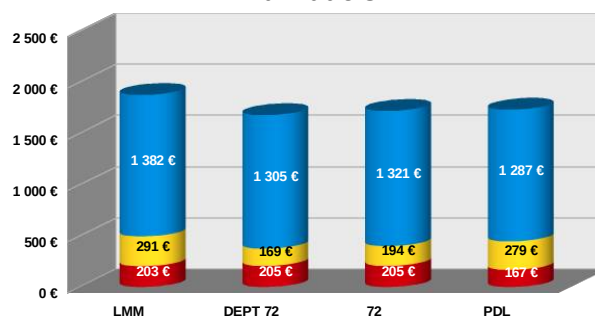
Nota : pour la CC Loir-Lucé-Bercé au sud du département, une opération de 18 logements à 2 006 €/m² influe sur la moyenne sur les 87 LO neufs produits sur la période.

Prix de revient moyen en 2019 des LLS ordinaires (€ HT/m² de Shab – hors VEFA)

Collectifs



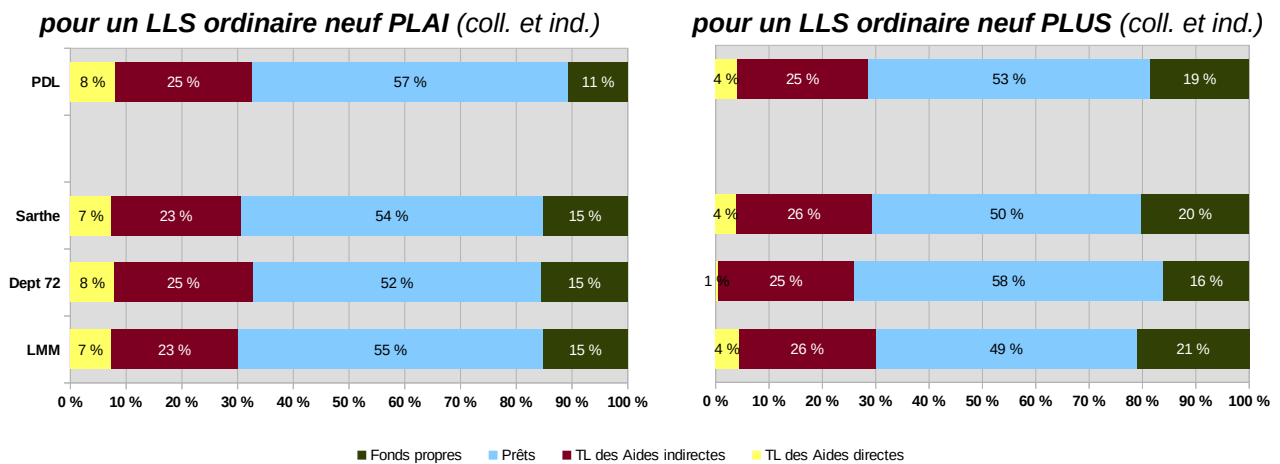
Individuels



Source : Infocentre SISAL

Sur le territoire de gestion du Département de la Sarthe, le coût du foncier pour les logements individuels est 40 % moins élevé que le coût moyen constaté sur la région.

Les différentes aides contribuant au financement en 2019



(Source : Infocentre SISAL – hors opérations mixtes)

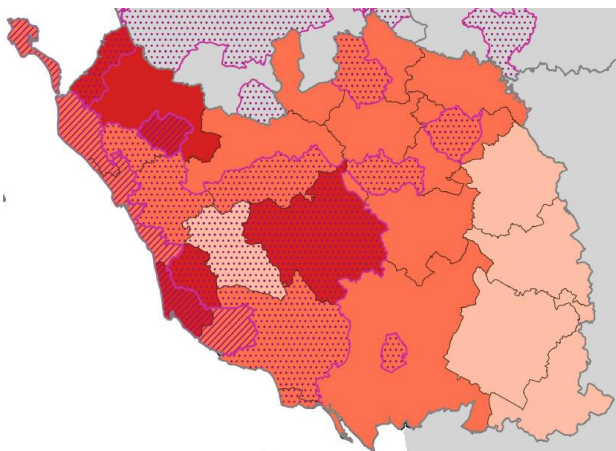
Pour les PLAI financés sur les deux territoires de gestion, une part plus importante des fonds propres est constaté dans les plans de financement prévisionnels, par rapport à la moyenne régionale.

Concernant les PLUS sur le territoire de gestion du Département de la Sarthe, la faible part de subventionnement est compensée par une part de prêts plus importante.

Profil de la Vendée

La production de logements locatifs sociaux

Répartition de la production entre 2011 et 2019



Source : Infocentre SISAL

Objectif cumulé des PLH existants sur le département	676 LLS
Objectif PLH de La Roche-sur-Yon Agglomération (2017-2022)	194 LLS
Délégations de compétence (moyenne annuelle)	854 LLS
Moyenne annuelle de LLS financés entre 2011 et 2019	821 LLS
Réalisation 2019	862 LLS

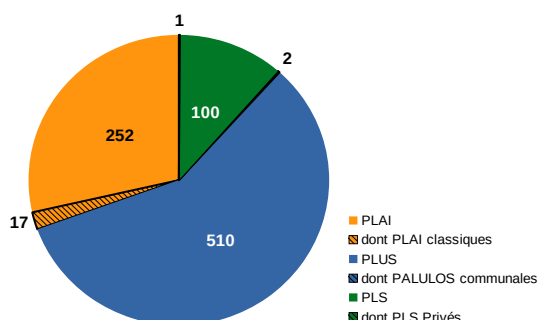
Zonage PDL 2019-2021

▨ PDL1
▤ PDL2

Part de la production LLS 2011-2019

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

Répartition de la production par produit en 2019



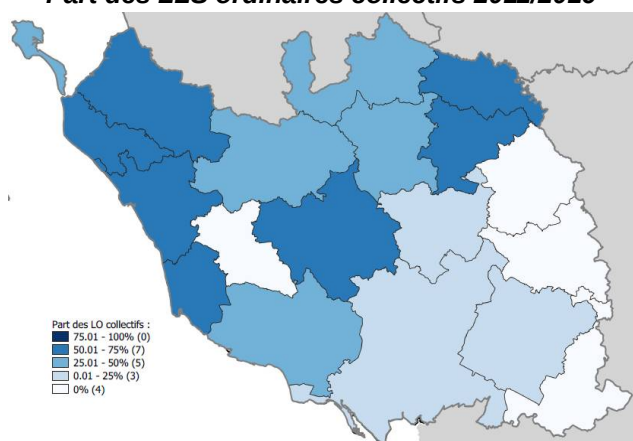
Les 862 logements aidés, sur le département en 2019, représentent 15 % de la production régionale. C'est en légère augmentation par rapport à 2018, année durant laquelle la Vendée avait financé 14 % des LLS de la région.

18 % des logements financés sur le département sont localisés sur l'agglomération de La Roche-sur-Yon.

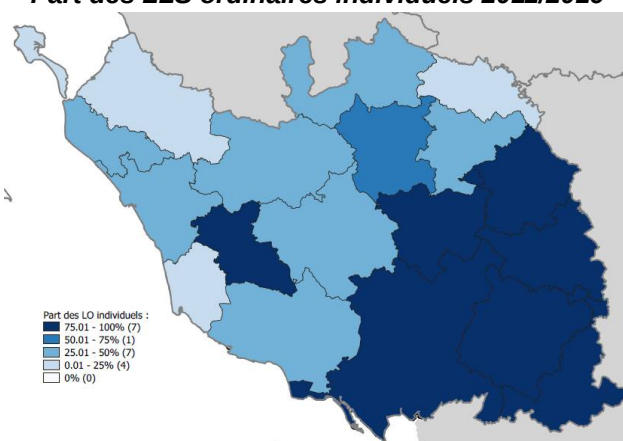
Les 255 PLAI représentent 33 % des PLAI/PLUS aidés en 2019, dont 21 % seront réalisés sur La Roche-sur-Yon Agglomération.

La typologie des LLS financés

Part des LLS ordinaires collectifs 2011/2019



Part des LLS ordinaires individuels 2011/2019

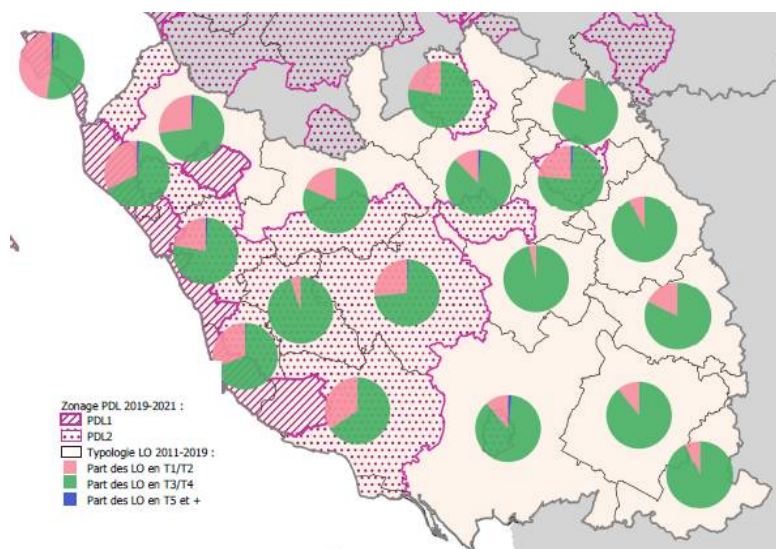


Source : Infocentre SISAL

Pour les 5 236 logements ordinaires aidés sur la période 2011/2019, la décomposition est la suivante :

	collectifs	individuels	mixtes
LRSYA	52 %	35 %	13 %
CA des Sables	73 %	17 %	10 %
Reste du dept.	42 %	42 %	16 %

Répartition par typologie (LLS ordinaires) 2011/2019



Source : Infocentre SISAL

La répartition de la production des logements ordinaires en Vendée sur la période 2011/2019 est la suivante :

	2011/2019	2019
T1/T2	24 %	28 %
T3/T4	75 %	71 %
T5 et +	1 %	1 %

En comparaison des moyennes régionales ci-dessous (tout LLS en LO) :

	2011/2019	2019
T1/T2	36 %	42 %
T3/T4	61 %	56 %
T5 et +	3 %	3 %

En 2019, la part des T1/T2 sur le département reste identique à celle de 2018, en légère hausse par rapport à la moyenne de la période 2011/2019.

Les plus fortes proportions de petits logements, sur la période, sont observés sur les secteurs littoraux suivants :

- CC de l'île de Noirmoutier, 48 %
- CC Vendée Grand Littoral, 34 %
- CC Océan Marais de Monts, 32 %

27 % de T1/T2 réalisés sur La Roche-sur-Yon Agglomération et 22 % sur le reste du département entre 2011 et 2019.

La qualité des LLS financés

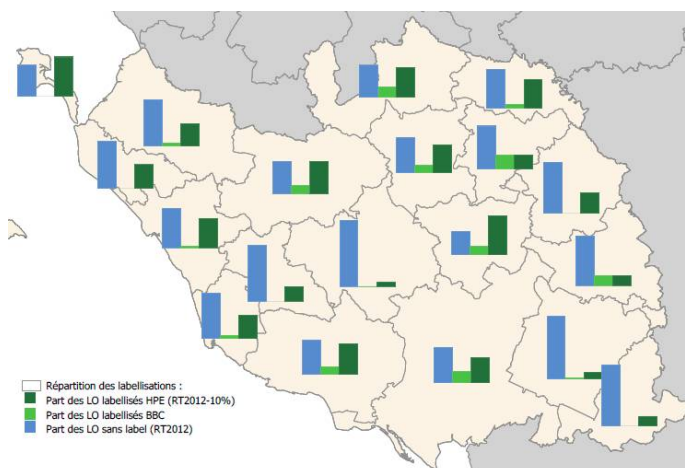
Part des LLS ordinaires labellisés depuis l'entrée en vigueur de la RT 2012 2013/2019

Sur le département, la part de la production des logements ordinaires labellisés sur la période 2013/2019 est la suivante :

	2013/2019	2019
RT2012	65 %	75 %
BBC	5 %	24 %
HPE	30 %	1 %

Pour la région, les moyennes sont les suivantes :

	2013/2019	2019
RT2012	80 %	73 %
BBC	6 %	7 %
HPE	14 %	20 %



Source : Infocentre SISAL

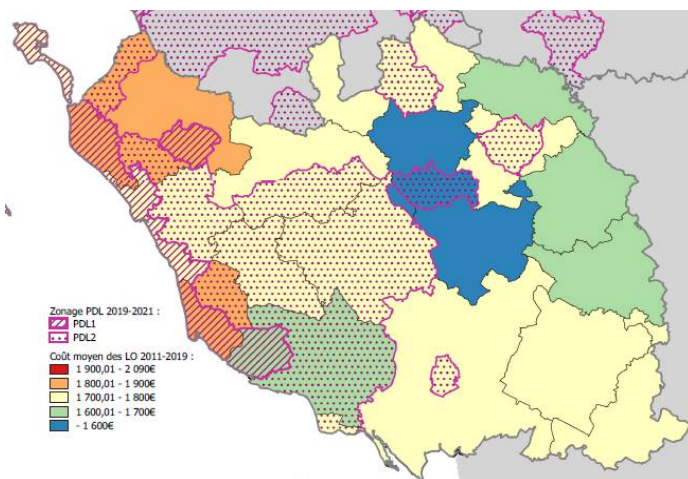
35 % des LO sont labellisés BBC ou HPE entre 2013 et 2019.

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

50 % des logements ordinaires produits par un OPH seront labellisés, 29 % de ceux réalisés par une collectivité et 28 % de ceux des ESH.

Le coût et le financement des LLS

Coût moyen des LLS ordinaires neufs 2011/2019 (€ HT/m² de Shab – hors VEFA)



Source : Infocentre SISAL

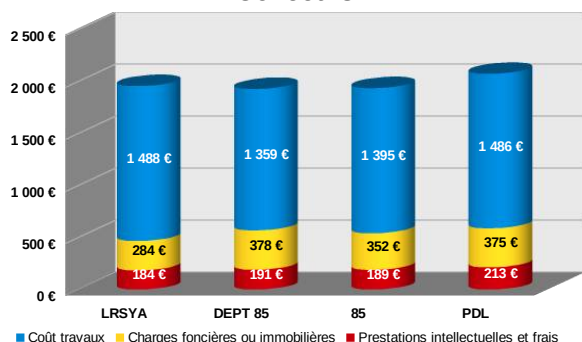
Coût moyen prévisionnel sur le département :

	2011	2019
LO coll	1 539 €/m ²	1 936 €/m ²
LO ind	1 582 €/m ²	1 783 €/m ²
Tt LO (y compris op. mixte)	1 586 €/m ²	1 859 €/m ²
Coût moyen régional tt LO	1 738 €/m²	1 952 €/m²

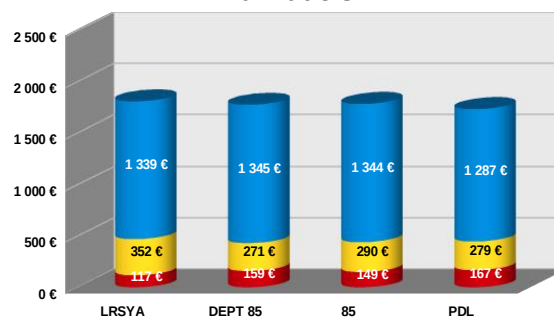
C'est la plus forte augmentation du coût moyen sur la région, entre 2011 et 2019, avec 17 %. De fortes disparités entre les coûts moyens sont constatés entre le CC du pays de Chantonnay, à 1 540€/m² et le secteur littoral à près de 1 850€/m².

Prix de revient moyen en 2019 des LLS ordinaires (€ HT/m² de Shab – hors VEFA)

Collectifs



Individuels

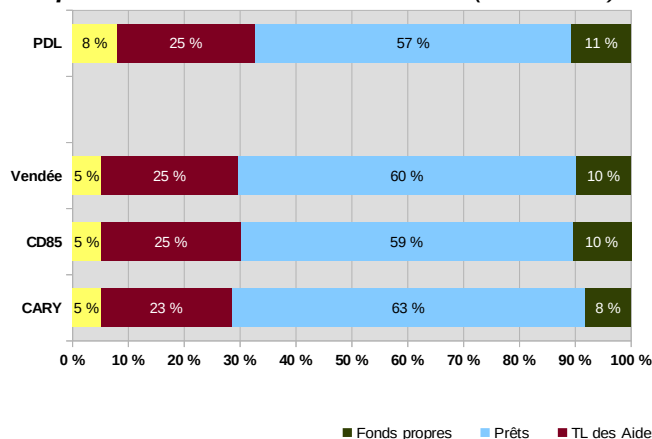


Source : Infocentre SISAL

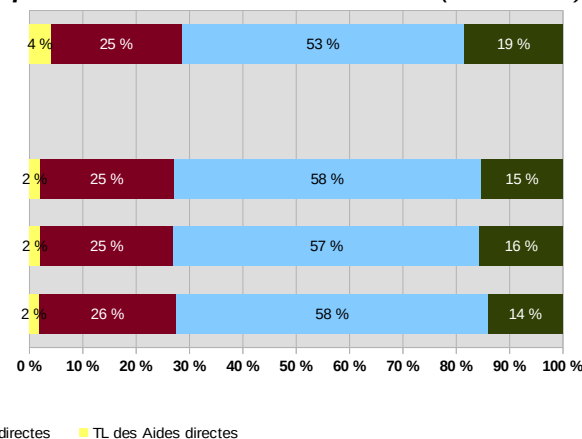
Le coût du foncier en collectif est plus élevé hors agglomération centre, et est similaire au coût moyen régional. La localisation des opérations en zone littoral est un des facteurs explicatifs.

Les différentes aides contribuant au financement en 2019

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



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



(Source : Infocentre SISAL – hors opérations mixtes)

Hormis sur La Roche-sur-Yon agglomération en PLA1, une faible part des aides directes est constatée dans les plans de financement prévisionnel, notamment celles des collectivités :

- en PLA1, la part de l'aide directe des collectivités est de 0,3 % sur le territoire de gestion hors aggro.
- en PLUS, cette part est de 1 % pour le département et 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 et Logement

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

Directrice de publication :
Annick Bonneville

ISSN : 2109-0017