



## O'LIVE :

### L'OBSERVATOIRE PERMANENT DES OPERATIONS LOCATIVES SOCIALES

L'amélioration de la connaissance de la production locative sociale en Pays de la Loire depuis la mise en œuvre du Plan de Cohésion Sociale en 2005 est un enjeu partagé exprimé par l'ensemble des acteurs : Etat, Collectivités Territoriales et EPCI délégataires des aides à la pierre, maîtres d'ouvrage Hlm, entreprises du bâtiment, etc.

Pour y répondre, l'USH des Pays de la Loire a mis en place un observatoire des opérations locatives sociales produites par les maîtres d'ouvrage Hlm depuis 2005. Cet observatoire baptisé « **O'LIVE** », lancé en juin 2009, doit permettre d'assurer un suivi pérenne de la mise en œuvre des programmes de logements depuis leur financement jusqu'à leur mise en service.

#### ☛ 22 250 logements locatifs sociaux produits par les organismes d'Hlm et financés entre 2005 et 2009

| O'LIVE                  | 2005         | 2006         | 2007         | 2008         | 2009         | Ensemble<br>2005 / 2009 |
|-------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------------------|
| Loire-Atlantique        | 1 315        | 1 783        | 1 517        | 1 696        | 2 490        | 8 801                   |
| Maine-et-Loire          | 1 028        | 1 290        | 963          | 1 226        | 2 548        | 7 055                   |
| Mayenne                 | 372          | 272          | 267          | 231          | 220          | 1 362                   |
| Sarthe                  | 239          | 363          | 452          | 372          | 387          | 1 813                   |
| Vendée                  | 600          | 633          | 544          | 706          | 733          | 3 216                   |
| <b>Pays de la Loire</b> | <b>3 554</b> | <b>4 341</b> | <b>3 743</b> | <b>4 231</b> | <b>6 378</b> | <b>22 247</b>           |

Parmi ces logements, près de **87% ont été financés au titre du Plan de Cohésion Sociale** (19 300 logements) et **13% au titre du Programme de Rénovation Urbaine de l'ANRU** (près de 3 000 logements).

Concernant les types de financement, on comptabilise **72%** de logements PLUS, **12%** de PLA I, **12%** de PLS et **4%** de PSLA.

Cette production locative Hlm se répartie en **18 326 logements ordinaires ou familiaux (82%)** et **3 921 logements en structure collective du type EHPAD ou FJT (18%)**.

#### ☛ Près de 14 600 logements renseignés soit 66% des logements financés entre 2005 et 2009

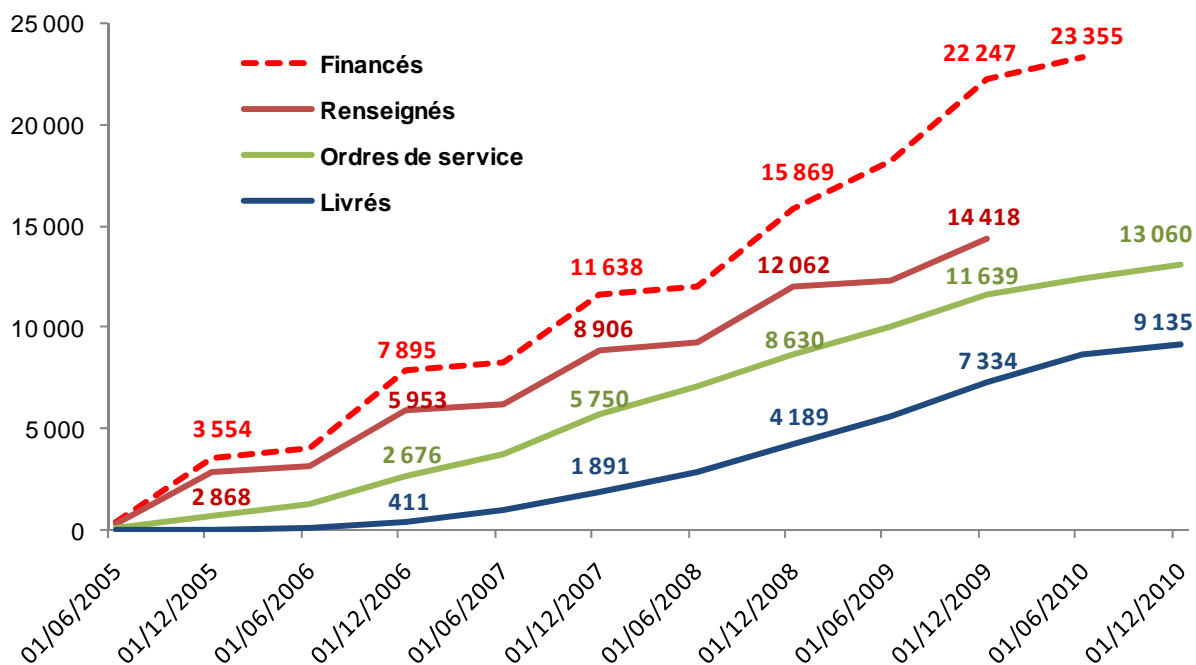
| O'LIVE                  | Logements observés | Logements renseignés | Taux de réponse | Logements livrés | % logements livrés |
|-------------------------|--------------------|----------------------|-----------------|------------------|--------------------|
| Loire-Atlantique        | 8 801              | 7 492                | 85%             | 4 729            | 63%                |
| Maine-et-Loire          | 7 055              | 3 469                | 49%             | 1 930            | 56%                |
| Mayenne                 | 1 362              | 0                    | 0%              | -                | -                  |
| Sarthe                  | 1 813              | 1 139                | 63%             | 758              | 67%                |
| Vendée                  | 3 216              | 2 498                | 78%             | 1 718            | 69%                |
| <b>Pays de la Loire</b> | <b>22 247</b>      | <b>14 598</b>        | <b>66%</b>      | <b>9 135</b>     | <b>63%</b>         |

Au mois de novembre 2010, le **taux de réponse apportée par les maîtres d'ouvrage Hlm est de 66%** soit un volume d'informations portant sur **14 598 logements locatifs sociaux**.

Parmi les logements renseignés dans O'LIVE, **9 135 ont été mis en service entre juin 2005 et novembre 2010** soit **63%** de l'ensemble des logements renseignés. On recense donc 5 463 logements locatifs sociaux non livrés à la fin de l'année 2010.

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

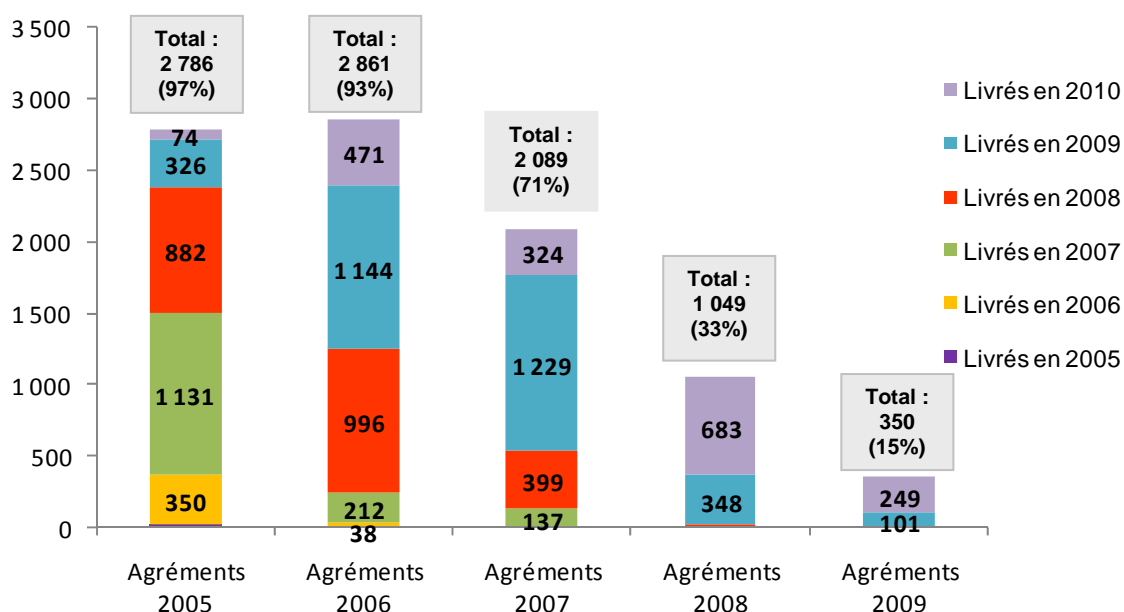
Le graphique ci-dessous illustre le nombre cumulé chaque semestre de logements financés et renseignés dans O'LIVE, d'ordres de services donnés et de logements livrés entre juin 2005 et décembre 2010. Cela permet d'observer l'activité générée par le Plan de Cohésion Sociale et l'ANRU dans les Pays de la Loire.



Ainsi au 31 décembre 2010, les organismes d'Hlm ont donné **des ordres de services représentant 13 060 logements** et **9 135 logements locatifs sociaux ont été livrés**.

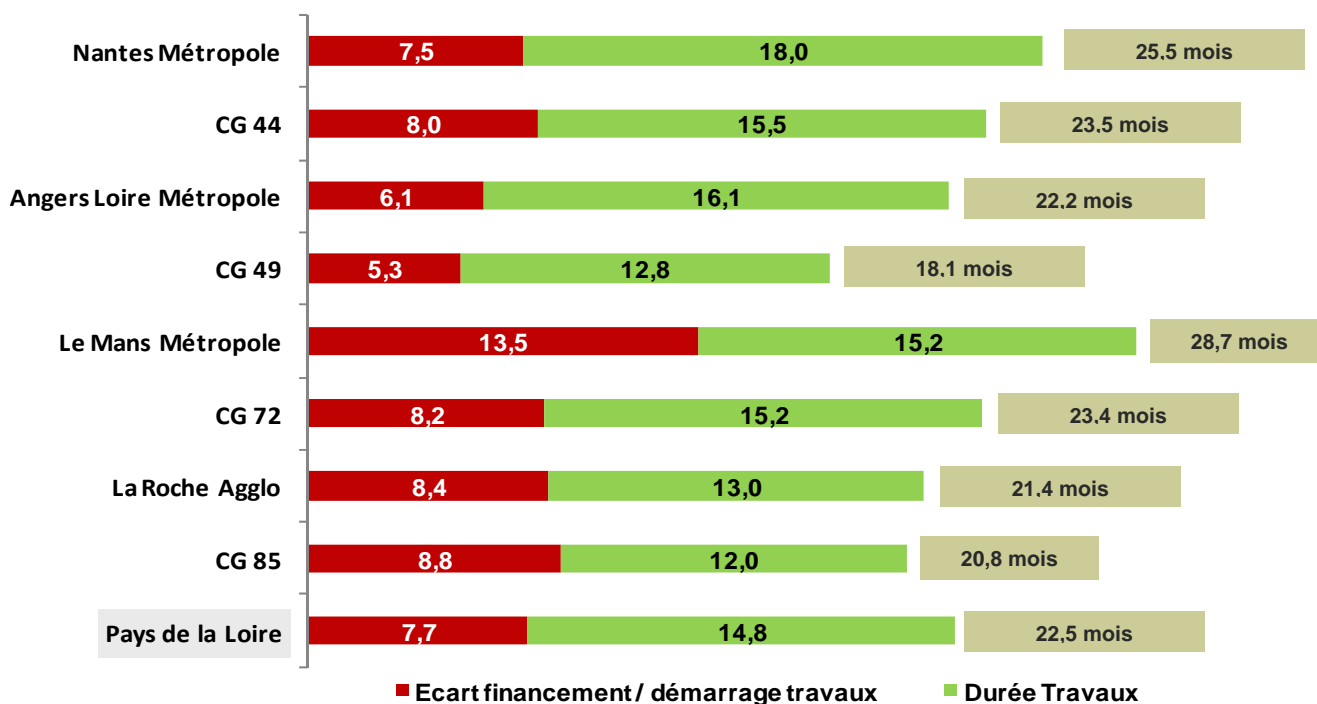
On observe bien la progression depuis 2005 chaque semestre de l'activité des maîtres d'ouvrage Hlm et l'impact sur les logements mis en chantier au niveau régional.

### ☛ Les logements locatifs sociaux livrés entre 2005 et 2010 selon l'année d'agrément



La proportion de logements livrés est naturellement croissante avec l'ancienneté des programmes : de 97% pour les agréments 2005, 93% des agréments 2006, 71% pour les agréments 2007, 33% pour ceux de 2008 et 15% pour ceux de 2009.

☛ **Les délais entre date de financement, ordre de service et livraison des opérations locatives sociales par territoire de délégation des aides à la pierre**



Le délai moyen régional entre la date de financement et de l'ordre de service est de **7,7 mois**. Ce délai varie peu selon les territoires hormis sur Le Mans Métropole où il atteint 13,5 mois, soit près de 6 mois de plus que la moyenne régionale.

La durée des travaux est en moyenne de **14,8 mois** au niveau des Pays de la Loire avec des variations importantes puisque la durée moyenne des travaux est de 12 mois en Vendée hors agglomération de La Roche sur Yon alors qu'elle atteint 18 mois pour les programmes situés sur Nantes Métropole.

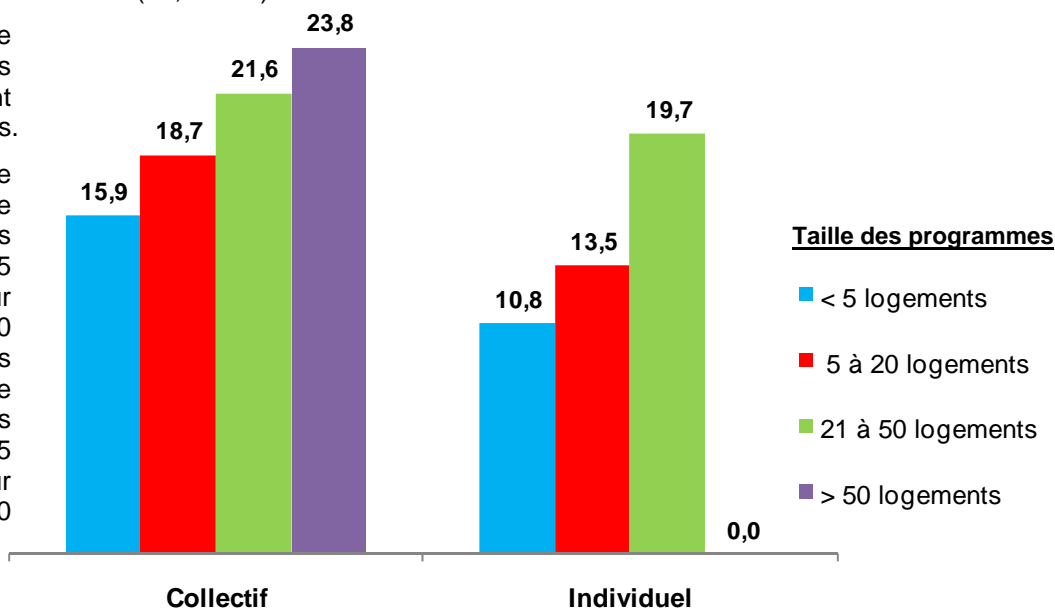
Au total, le **délai moyen de mise en œuvre d'un programme de logements locatifs sociaux** entre le financement et la date de livraison est de **22,5 mois** en Pays de la Loire.

☛ **La durée des chantiers selon la typologie et la taille des programmes locatifs sociaux**

La durée des travaux est plus courte de **plus de 6 mois** pour les logements individuels (12,1 mois) par rapport aux programmes de logements collectifs (18,7 mois).

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

Cette tendance s'observe aussi bien pour le collectif (de 15,9 mois pour les programmes inférieurs à 5 logements à 23,8 mois pour les programmes de plus de 50 logements) que pour les logements individuels (de 10,8 mois pour les programmes inférieurs à 5 logements à 19,7 mois pour les programmes de plus de 20 logements).



## LES PRIX DE REVIENT DES PROGRAMMES DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

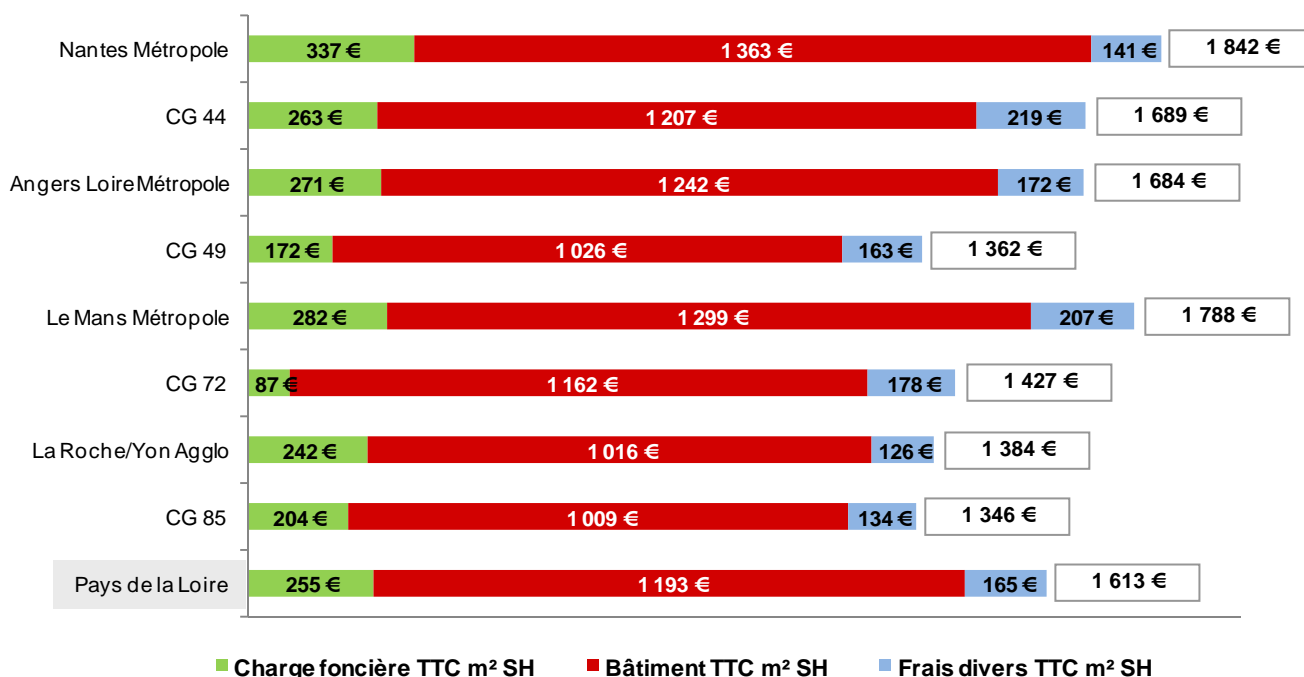
Au niveau régional, le prix de revient moyen est de **1 640 € TTC / m<sup>2</sup> SH** pour les logements ordinaires financés entre 2005 et 2009.

Les prix varient selon les modes de production : de **1 562 €** pour l'**acquisition amélioration** à **1 890 €** pour les logements acquis en **VEFA**.

| Modes de production (hors logements foyers) | Nombre de programmes | Nombre de logements | Prix de revient TTC m <sup>2</sup> SH |
|---|----------------------|---------------------|---------------------------------------|
| Construction neuve                          | 1 127                | 9 003               | 1 613 €                               |
| Acquisition - Amélioration                  | 158                  | 590                 | 1 562 €                               |
| VEFA  | 114                  | 1 165               | 1 890 €                               |
| <b>Ensemble régional</b>                    | <b>1 399</b>         | <b>10 758</b>       | <b>1 640 €</b>                        |

Pour des raisons d'homogénéité, nous observerons ici les logements ordinaires (hors logements foyer) réalisés en construction neuve en maîtrise d'ouvrage directe par les organismes d'hlm (hors acquisition amélioration et hors VEFA), soit un volume **1 127 programmes** représentant **9 003 logements renseignés dans O'LIVE**.

### Des différences de coûts importantes selon les différents territoires de la région



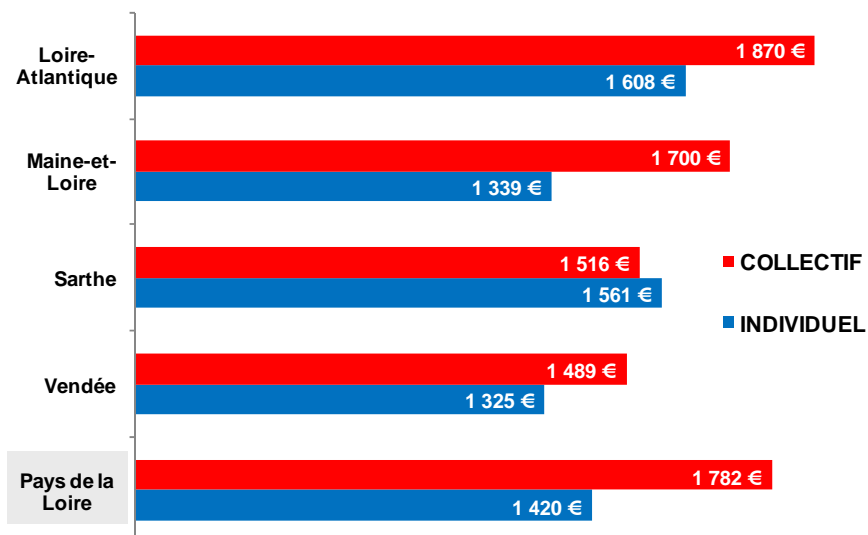
Les coûts les plus élevés se situent sur **Nantes Métropole (1 842 €)** et **Le Mans Métropole (1 788 €)** et les plus bas sont sur les départements de la **Vendée hors agglomération de la Roche sur Yon (1 346 €)** et du **Maine-et-Loire hors agglomération d'Angers (1 362 €)**.

### Des coûts plus élevés pour les logements collectifs de l'ordre de +26% au niveau régional

Les prix de revient moyen sont nettement plus élevés pour les programmes collectifs que pour les logements individuels : **1 782 € TTC / m<sup>2</sup> SH** contre **1 420 € TTC / m<sup>2</sup> SH** au niveau régional.

Seul le département de la Sarthe fait exception avec des prix équivalents pour le collectif et l'individuel.

Des écarts sont un peu plus importants pour les programmes collectifs (de 1 870 € en Loire-Atlantique à 1 489 € en Vendée, soit un écart de 25%) que sur les prix des logements individuels (de 1 608 € en Loire-Atlantique à 1 325 € en Vendée, soit un écart de 21%).

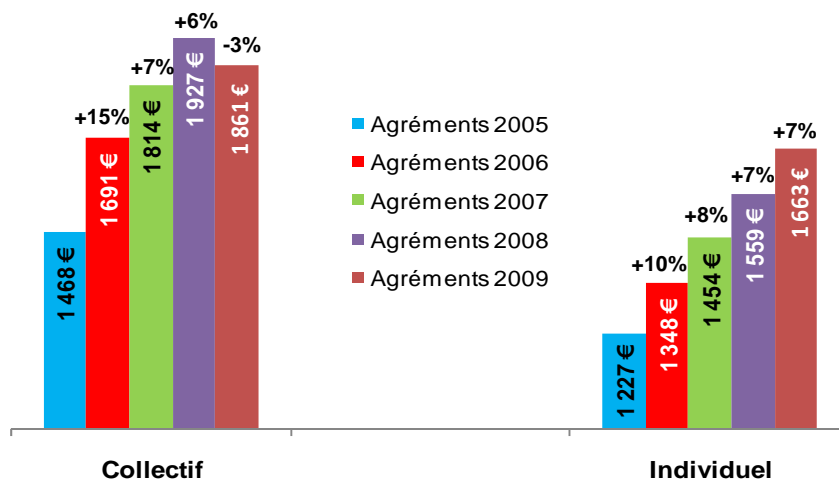


☛ **Un prix de revient en forte augmentation entre 2005 et 2009 aussi bien pour le collectif que l'individuel**

| Logements ordinaires (hors AA et hors VEFA) | Nombre de programmes | Nombre de logements | Prix global € TTC m <sup>2</sup> SH (+ évolution annuelle) | Charge foncière € m <sup>2</sup> SH (+ évolution annuelle) | Bâtiment € m <sup>2</sup> SH (+ évolution annuelle) |
|---|----------------------|---------------------|--|--|---|
| Agréments 2005                              | 210                  | 1 759               | 1 353 € -  | 218 € -  | 1 010 € -   |
| Agréments 2006                              | 220                  | 1 778               | 1 492 € +10%   | 215 € -1%  | 1 109 € +10%  |
| Agréments 2007                              | 231                  | 1 778               | 1 644 € +10%   | 250 € +16%   | 1 227 € +11%  |
| Agréments 2008                              | 307                  | 2 147               | 1 750 € +6%  | 302 € +21%   | 1 283 € +5%   |
| Agréments 2009                              | 176                  | 1 620               | 1 817 € +4%  | 283 € -6%  | 1 333 € +4%   |
| Ensemble 2005 / 2009                        | 1 144                | 9 082               | 1 613 € +34%   | 255 € +30%   | 1 193 € +32%  |

Au niveau des Pays de la Loire, le prix de revient des opérations ont augmenté de **+34%** passant de **1 353 € TTC / m<sup>2</sup> SH en 2005 à 1 817 € TTC / m<sup>2</sup> SH en 2009**.

Cette augmentation est le résultat d'une forte progression des coûts de charge foncière (**+30% en 5 ans**) et des coûts de construction des bâtiments : **+32% de 1 010 € TTC / m<sup>2</sup> SH en 2005 à 1 333 € TTC / m<sup>2</sup> SH en 2009**.



☛ **L'impact du niveau de performance énergétique sur les coûts bâtiment en individuel et en collectif**

| Logements ordinaires (hors AA et VEFA) | Nombre de logements | Collectif Coût bâtiment € m <sup>2</sup> SH | Individuel Coût bâtiment € m <sup>2</sup> SH | Ensemble Coût bâtiment € m <sup>2</sup> SH |
|--|---------------------|---|--|--|
| RT 2000                                | 1 135               | 1 153 €                                     | 973 €  | 1 045 €                                    |
| RT 2000 HPE                            | 461                 | 1 345 €                                     | 1 066 €                                      | 1 252 €                                    |
| RT 2000 THPE                           | 211                 | 1 324 €                                     | 1 049 €                                      | 1 192 €                                    |
| RT 2005                                | 1 754               | 1 320 €                                     | 1 041 €                                      | 1 166 €                                    |
| RT 2005 HPE                            | 762                 | 1 473 €                                     | 1 284 €                                      | 1 430 €                                    |
| RT 2005 THPE                           | 903                 | 1 394 €                                     | 1 226 €                                      | 1 363 €                                    |
| BBC                                    | 327                 | 1 381 €                                     | 1 363 €                                      | 1 379 €                                    |

Le niveau de performance énergétique des programmes de logements locatifs sociaux a un impact sur les prix de revient, notamment les coûts de construction des bâtiments comme le montre le tableau ci-dessus pour les logements individuels et collectifs.

Sur le graphique ci-contre, on observe les écarts de prix de construction des bâtiments entre niveau de performance thermique pour les logements individuels et collectifs.

L'impact de la performance énergétique apparaît plus important pour les logements individuels que pour les logements collectifs, notamment pour les niveaux THPE et BBC.

On observe d'ailleurs que le coût bâtiment d'un logement BBC est sensiblement équivalent pour un logement collectif et individuel (1 381 € contre 1 363 € TTC m<sup>2</sup> SH)

