



## O'LIVE : OBSERVATOIRE PERMANENT DES OPERATIONS LOCATIVES SOCIALES

DECEMBRE 2011

La connaissance de la production locative sociale depuis la mise en œuvre du Plan de Cohésion Sociale est un enjeu partagé par l'ensemble des acteurs : Etat, Collectivités Territoriales et EPCI délégataires des aides à la pierre, maîtres d'ouvrage Hlm, etc. Une demande des différents partenaires s'est exprimée dans ce sens au sein du CRH afin d'avoir un suivi dans le temps des opérations.

Pour y répondre, l'USH des Pays de la Loire a mis en place un observatoire des opérations produites par les maîtres d'ouvrage Hlm depuis 2005 ayant comme source de données les décisions de financement transmises par la DREAL complétées par les données des organismes.

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.

### ☛ Une forte progression de logements produits par les maîtres d'ouvrage Hlm depuis 2005

O'LIVE	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Ensemble 2005 / 2010
Loire-Atlantique	1 315	1 783	1 517	1 696	2 490	2 587	11 388
Maine-et-Loire	1 028	1 290	963	1 226	2 109	1 986	8 602
Mayenne	372	272	267	231	220	187	1 549
Sarthe	239	363	452	372	387	545	2 358
Vendée	600	633	544	706	733	561	3 777
<b>Pays de la Loire</b>	<b>3 554</b>	<b>4 341</b>	<b>3 743</b>	<b>4 231</b>	<b>5 939</b>	<b>5 866</b>	<b>27 674</b>

Le champ d'observation d'O'LIVE sont les agréments délivrés de 2005 à 2010 aux maîtres d'ouvrage Hlm ce qui représente pour la région Pays de la Loire **27 674 logements locatifs sociaux** dont environ **11%** ont été financés au titre du Programme de Rénovation Urbaine de l'ANRU.

On note une augmentation du nombre de logements produits entre le début du Plan de Cohésion Sociale en 2005 et les années 2009-2010 où l'on approche la barre des 6 000 logements.

Concernant les types de financement, on comptabilise **69%** de logements PLUS, **14%** de PLA I, **13%** de PLS et **4%** de PSLA. Cette production locative Hlm se répartit en **22 678 logements ordinaires ou familiaux (82%)** et **4 996 logements en structure collective du type EHPAD ou FJT (18%)**.

### ☛ 3 logements sur 4 financés entre 2005 et 2010 ont été mis en service

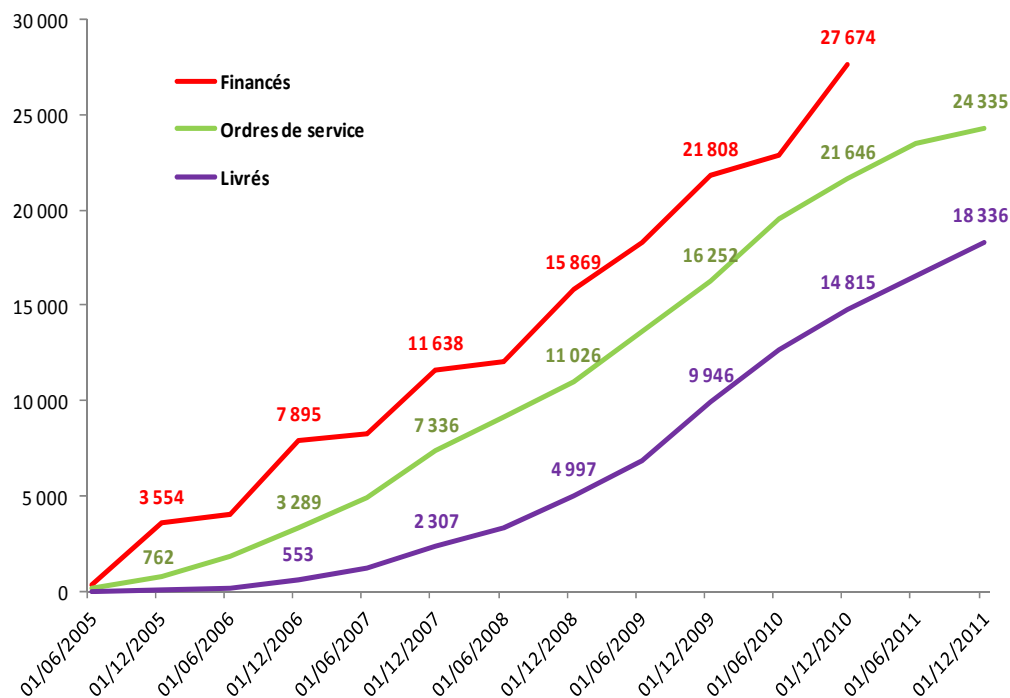
O'LIVE	Logements observés	Logements renseignés	Taux de réponse	Logements livrés	% logements livrés
Loire-Atlantique	11 388	11 299	99%	8 291	73%
Maine-et-Loire	8 602	7 624	89%	5 488	72%
Mayenne	1 549	539	35%	473	88%
Sarthe	2 358	1 489	63%	1 031	69%
Vendée	3 777	3 765	100%	3 048	81%
<b>Pays de la Loire</b>	<b>27 674</b>	<b>24 716</b>	<b>90%</b>	<b>18 331</b>	<b>74%</b>

Au mois de décembre 2011, le **taux de réponse** apportée par les maîtres d'ouvrage Hlm est de **90%** soit un volume d'informations portant sur **24 716 logements locatifs sociaux**.

Parmi les logements renseignés dans O'LIVE, **18 331 ont été mis en service entre juin 2005 et décembre 2011** soit **74%** de l'ensemble des logements renseignés. On recense donc 6 385 logements locatifs sociaux financés à partir de 2008 non livrés à la fin de l'année 2011.

☛ **Nombre cumulé de logements financés, d'ordres de service donnés et de logements livrés depuis 2005**

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



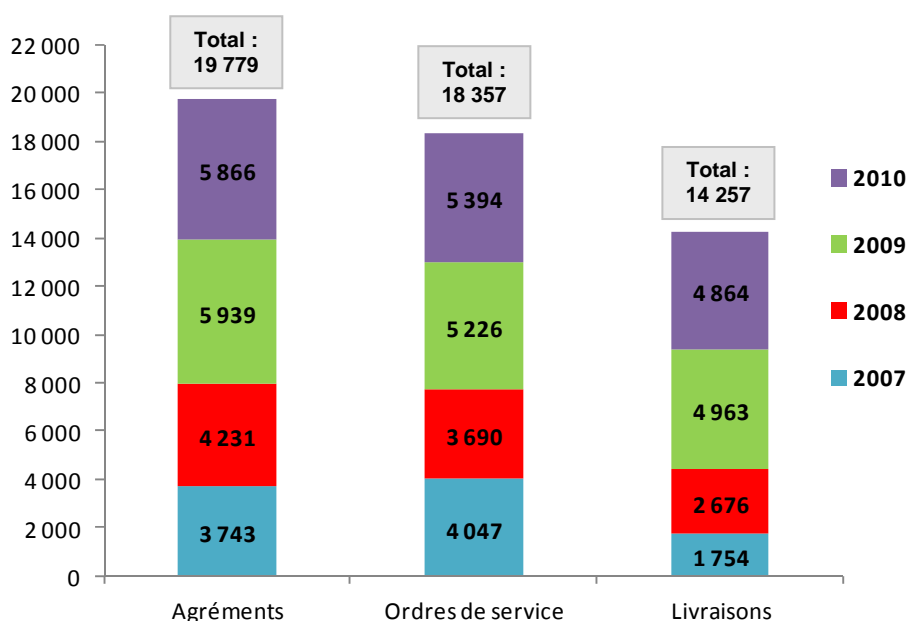
Au 31 décembre 2011, les organismes d'Hlm ont donné des ordres de services représentant 24 335 logements locatifs sociaux et **livré plus de 18 330 logements locatifs sociaux financés** depuis 2005 dont :

- 8 290 logements livrés en Loire-Atlantique : 73% des logements financés (45% du total régional)
- 5 490 logements livrés en Maine-et-Loire : 72% des logements financés (30% du total régional)
- 3 050 logements livrés en Vendée : 81% des logements financés (17% du total régional)
- 1 030 logements livrés en Sarthe : 69% des logements financés (6% du total régional)
- 470 logements livrés en Mayenne : 88% des logements financés (3% du total régional)

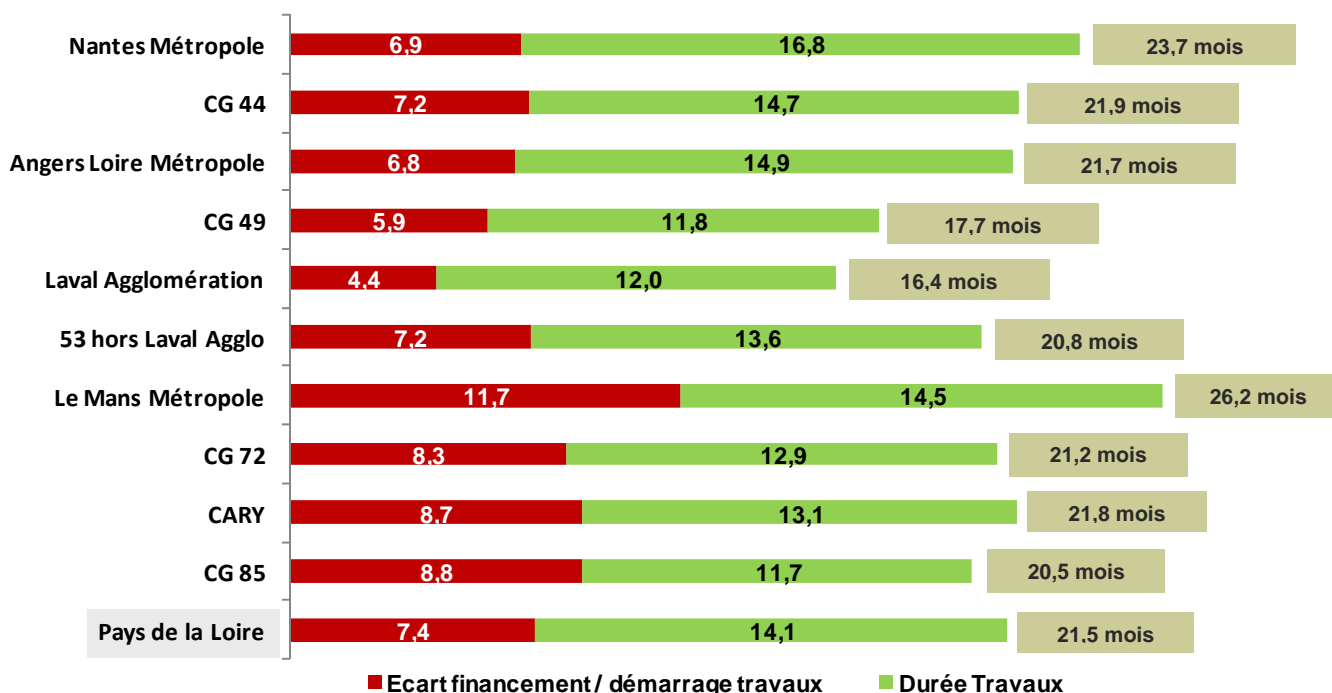
☛ **Une augmentation sensible de l'activité des organismes d'Hlm entre 2007 et 2010**

L'activité des organismes d'Hlm sur la région des Pays de la Loire est en constante progression sur la période 2007-2010.

On constate notamment une forte augmentation du nombre de logements locatifs sociaux livrés : **de 1 754 mises en service en 2007 à près de 5 000 logements livrés en 2009 et en 2010.**



☛ **Des écarts importants selon les territoires pour les délais de démarrage et de durée des travaux**



Le délai moyen régional entre la date de financement et de l'ordre de service est de **7,4 mois**. Ce délai varie peu selon les territoires hormis sur Le Mans Métropole où il atteint 11,7 mois, soit plus de 4 mois de plus que la moyenne régionale.

La durée des travaux est en moyenne de **14,1 mois** au niveau des Pays de la Loire avec des variations importantes puisque la durée moyenne des travaux est de 11,7 mois sur le département de la Vendée alors qu'elle atteint près de 17 mois pour les programmes situés sur Nantes Métropole.

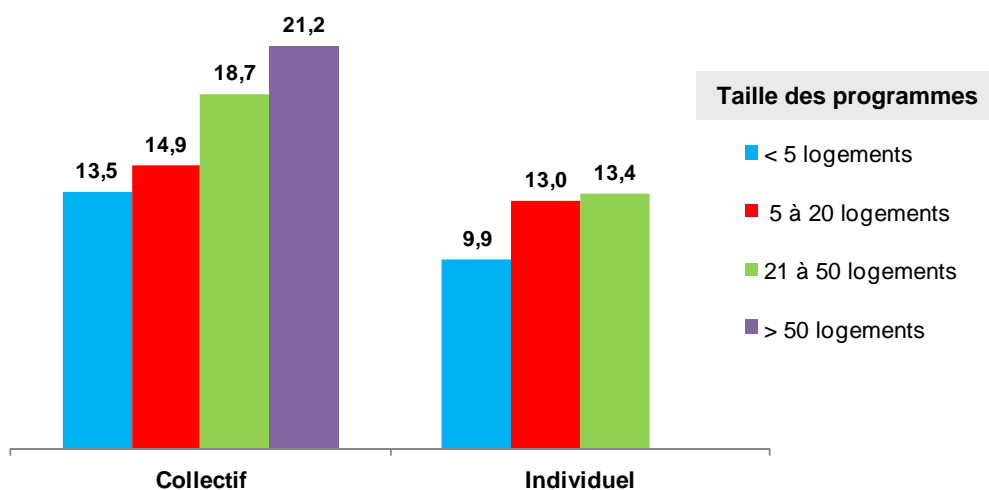
Au total, le **délai moyen de mise en œuvre d'un programme de logements locatifs sociaux** entre le financement et la date de livraison est de **21,5 mois** en Pays de la Loire.

☛ **Une durée de chantier réduite pour les programmes de logements individuels par rapport au collectif**

La durée des travaux est plus courte de **5 mois** pour les logements individuels (11,7 mois) par rapport aux programmes de logements collectifs (16,7 mois).

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

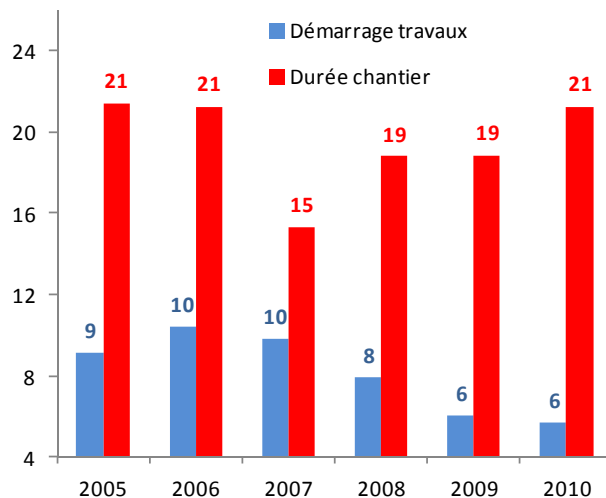
Cette tendance s'observe aussi bien pour le collectif (de 14,9 mois pour les programmes inférieurs à 20 logements à 21,2 mois pour les programmes de plus de 50 logements) que pour les logements individuels (de 9,9 mois pour les programmes inférieurs à 5 logements à 13,4 mois pour les programmes de plus de 20 logements).



## ☛ Les évolutions observées sur les délais de démarrage des travaux et sur la durée des chantiers

### Zoom sur les programmes de logements collectifs supérieurs à 20 logements

Année de financement	Nb logements	Démarrage travaux	Durée chantier	Durée opération
2005	1 126	9	21	31
2006	1 714	10	21	32
2007	1 351	10	15	25
2008	1 799	8	19	27
2009	3 169	6	19	25
2010	2 704	6	21	27
<b>Ensemble</b>	<b>11 863</b>	<b>7 mois</b>	<b>20 mois</b>	<b>27 mois</b>

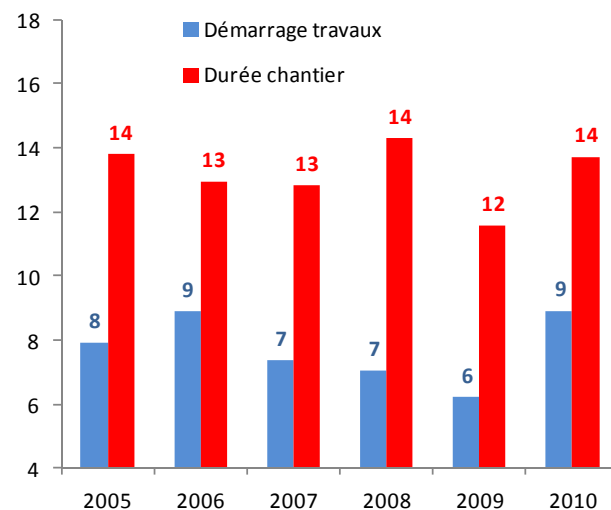


On constate une diminution du délai entre la date de financement et le lancement de l'ordre de service pour les programmes collectifs de plus de 20 logements : de 9 à 10 mois en moyenne pour les programmes financés entre 2005 et 2007 à 6 mois pour les agréments de 2009-2010.

Cette tendance ne s'observe pas pour la durée des travaux : après une baisse observée entre 2005-2006 et 2007, on assiste à une augmentation de la durée des chantiers autour de 20 mois en moyenne pour les programmes collectifs financés entre 2008 et 2010.

### Zoom sur les programmes de logements individuels de 5 à 20 logements

Année de financement	Nb logements	Démarrage travaux	Durée chantier	Durée opération
2005	685	8	14	22
2006	854	9	13	22
2007	698	7	13	20
2008	765	7	14	21
2009	864	6	12	18
2010	609	9	14	23
<b>Ensemble</b>	<b>4 475</b>	<b>8 mois</b>	<b>13 mois</b>	<b>21 mois</b>



Pour les programmes de logements individuels, les délais constatés entre la date de financement et le lancement de l'ordre de service sont plus stables autour d'une moyenne régionale de 8 mois pour les agréments 2005-2010, avec un démarrage des travaux un peu plus rapide pour les logements financés en 2008 et 2009 (6 mois).

Quant à la durée des chantiers, la moyenne s'établit à 13 mois et est demeurée stable depuis 2005 au niveau régional.

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

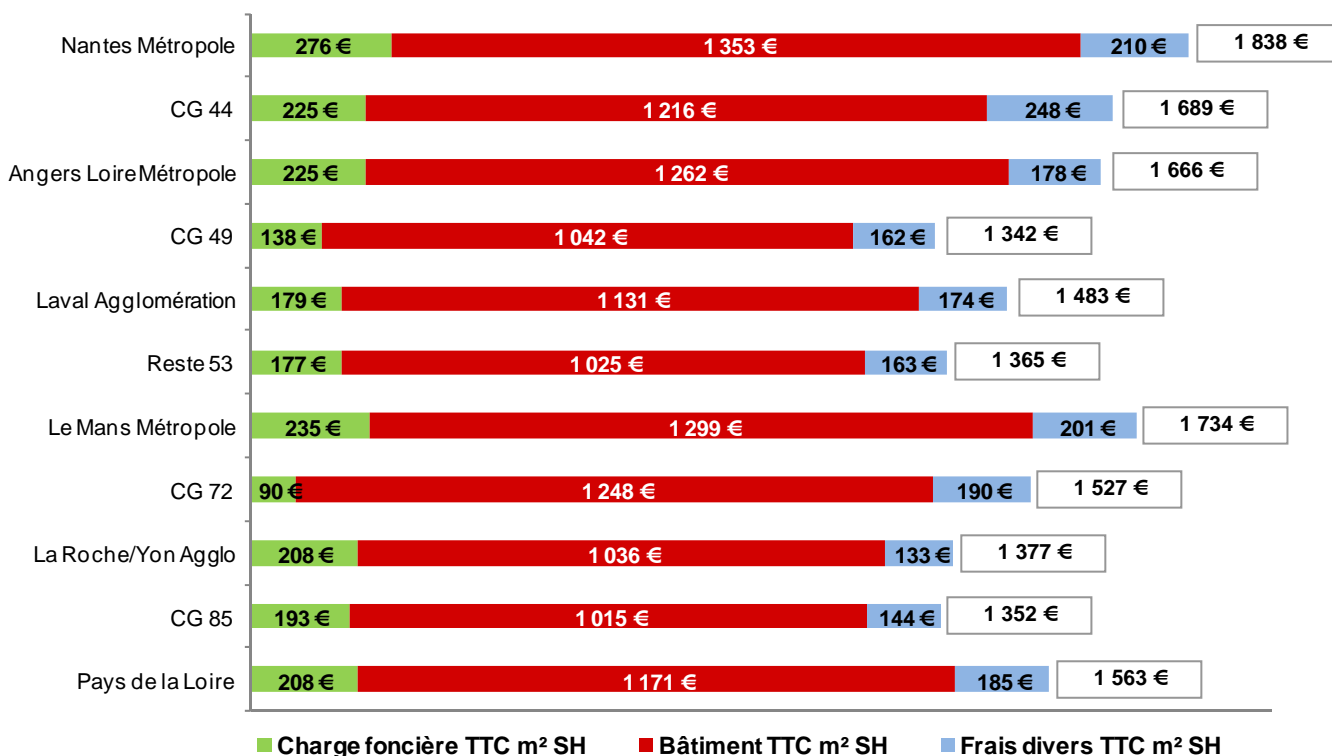
Au niveau régional, le prix de revient moyen est de **1 595 € TTC / m<sup>2</sup> SH pour les logements ordinaires financés entre 2005 et 2010.**

Les prix varient selon les modes de production : de **1 563 €** pour la construction neuve à **1 896 €** 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	1 169	13 809	1 563 €
Acquisition - Amélioration	40	199	1 708 €
VEFA	79	1 256	1 896 €
<b>Ensemble régional</b>	<b>1 288</b>	<b>15 264</b>	<b>1 595 €</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 de **1 169 programmes** financés en 2005 et 2010 représentant **13 809 logements** renseignés dans O'LIVE.

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

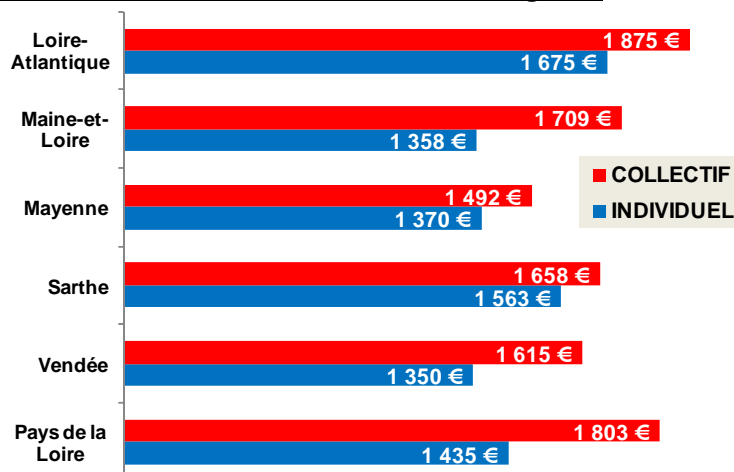


Les coûts les plus élevés se situent sur **Nantes Métropole (1 838 €)** et **Le Mans Métropole (1 734 €)** et les plus bas sont sur les départements de la **Vendée hors agglomération de la Roche sur Yon (1 352 €)** et du **Maine-et-Loire hors agglomération d'Angers (1 342 €)**.

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

Au niveau des Pays de la Loire, les prix de revient moyen sont plus élevés pour les programmes collectifs que pour les logements individuels : **1 803 € TTC / m<sup>2</sup> SH contre 1 435 € TTC / m<sup>2</sup> SH.**

Les écarts observés sont équivalents pour les programmes collectifs (de 1 875 € en Loire-Atlantique à 1 492 € en Maine-et-Loire, soit un écart de 26%) que pour les prix des logements individuels (de 1 675 € en Loire-Atlantique à 1 350 € en Vendée, soit un écart de 24%).



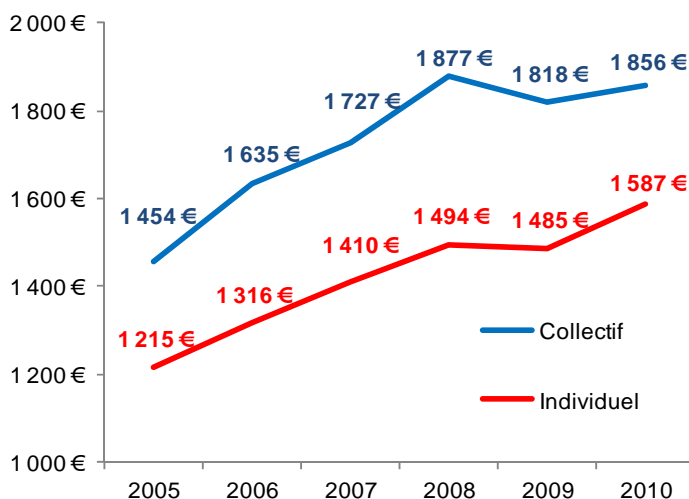
☛ **Un prix de revient en forte augmentation entre 2005 et 2010 aussi bien pour le collectif que l'individuel**

Lgts ordinaires neuf (hors AA et VEFA)	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Ensemble
Nombre de programmes	175	194	194	224	185	197	1 169
Nombre de logements	1 909	1 946	1 957	2 540	2 592	2 865	13 809
Prix global € TTC m <sup>2</sup> SH	1 306 €	1 423 €	1 518 €	1 636 €	1 634 €	1 726 €	1 563 €
Evolution annuelle	-	+9%	+7%	+8%	0%	+6%	+32%
Charge foncière € TTC m <sup>2</sup> SH	142 €	164 €	191 €	219 €	234 €	262 €	208 €
Evolution annuelle	-	+16%	+17%	+15%	+7%	+12%	+85%
Bâtiment € TTC m <sup>2</sup> SH	1 017 €	1 091 €	1 151 €	1 226 €	1 202 €	1 261 €	1 171 €
Evolution annuelle	-	+7%	+6%	+7%	-2%	+5%	+24%

Au niveau des Pays de la Loire, les prix de revient des opérations ont augmenté de **+32%** passant de **1 306 € TTC / m<sup>2</sup> SH en 2005 à 1 726 € TTC / m<sup>2</sup> SH en 2010**.

Cette augmentation est le résultat d'une très forte progression des coûts de charge foncière (**+85% en 6 ans**) et des coûts de construction des bâtiments : **+24% de 1 017 € TTC / m<sup>2</sup> SH en 2005 à 1 261 € TTC / m<sup>2</sup> SH en 2010**.

Le graphique ci-contre montre des variations de coûts entre 2005 et 2010 équivalentes pour le collectif (**+28%**) et l'individuel (**+31%**) au niveau régional.



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

Logements ordinaires (hors AA et VEFA) financés en 2010	COLLECTIF 2010		INDIVIDUEL 2010	
	Nombre de logements	Coût bâtiment € TTC m <sup>2</sup> SH	Nombre de logements	Coût bâtiment € TTC m <sup>2</sup> SH
RT 2005	147	1 287 €	61	1 190 €
RT 2005 THPE	504	1 355 €	229	1 205 €
BBC	1050	1 378 €	330	1 234 €

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 financés en 2010 au niveau de la région des Pays de la Loire.

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 financés en 2010.

**Pour le collectif**, l'écart observé de coût de construction est de **+7% entre le niveau RT 2005 et le BBC**.

**Pour les maisons individuelles**, l'écart observé de coût de construction est moins important puisqu'il est de **+4% entre le niveau RT 2005 et le BBC**.

