



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

DECEMBRE 2012

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, permet 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 du rythme de production des maîtres d'ouvrage Hlm depuis 2005

O'LIVE	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Ensemble 2005 / 2011
Loire-Atlantique	1 315	1 771	1 484	1 696	2 490	2 487	2 934	14 177
Maine-et-Loire	1 017	1 259	854	1 172	2 047	1 886	1 011	9 246
Mayenne	357	228	189	192	185	173	189	1 513
Sarthe	239	350	452	339	387	525	542	2 834
Vendée	566	548	451	588	689	533	568	3 943
<b>Pays de la Loire</b>	<b>3 494</b>	<b>4 156</b>	<b>3 430</b>	<b>3 987</b>	<b>5 798</b>	<b>5 604</b>	<b>5 244</b>	<b>31 713</b>

Le champ d'observation d'O'LIVE sont les agréments délivrés de 2005 à 2011 aux maîtres d'ouvrage Hlm ce qui représente pour la région Pays de la Loire **31 713 logements locatifs sociaux** dont environ **11%** ont été financés au titre du Programme de Rénovation Urbaine de l'ANRU.

On note une augmentation du volume annuel de logements produits entre le début du Plan de Cohésion Sociale en 2005 et 2009-2010 (2 années du Plan de Relance) où l'on approche la barre des 5 800 logements puis un léger ralentissement en 2011 avec 5 244 agréments.

Concernant les types de financement, on comptabilise **72%** de logements PLUS, **15%** de PLA I et **13%** de PLS. Cette production locative Hlm se répartit en **26 095 logements ordinaires ou familiaux (82%)** et **5 618 logements en structure collective du type EHPAD ou FJT (18%)**.

### ☛ 8 logements sur 10 financés entre 2005 et 2011 ont été mis en service

O'LIVE	Logements observés	Logements renseignés	Taux de réponse	Logements livrés	% logements livrés
Loire-Atlantique	14 177	13 778	97%	10 686	78%
Maine-et-Loire	9 246	8 267	89%	6 718	81%
Mayenne	1 513	840	56%	614	73%
Sarthe	2 834	1 689	60%	1 355	80%
Vendée	3 943	3 943	100%	3 234	82%
<b>Pays de la Loire</b>	<b>31 713</b>	<b>28 517</b>	<b>90%</b>	<b>22 607</b>	<b>79%</b>

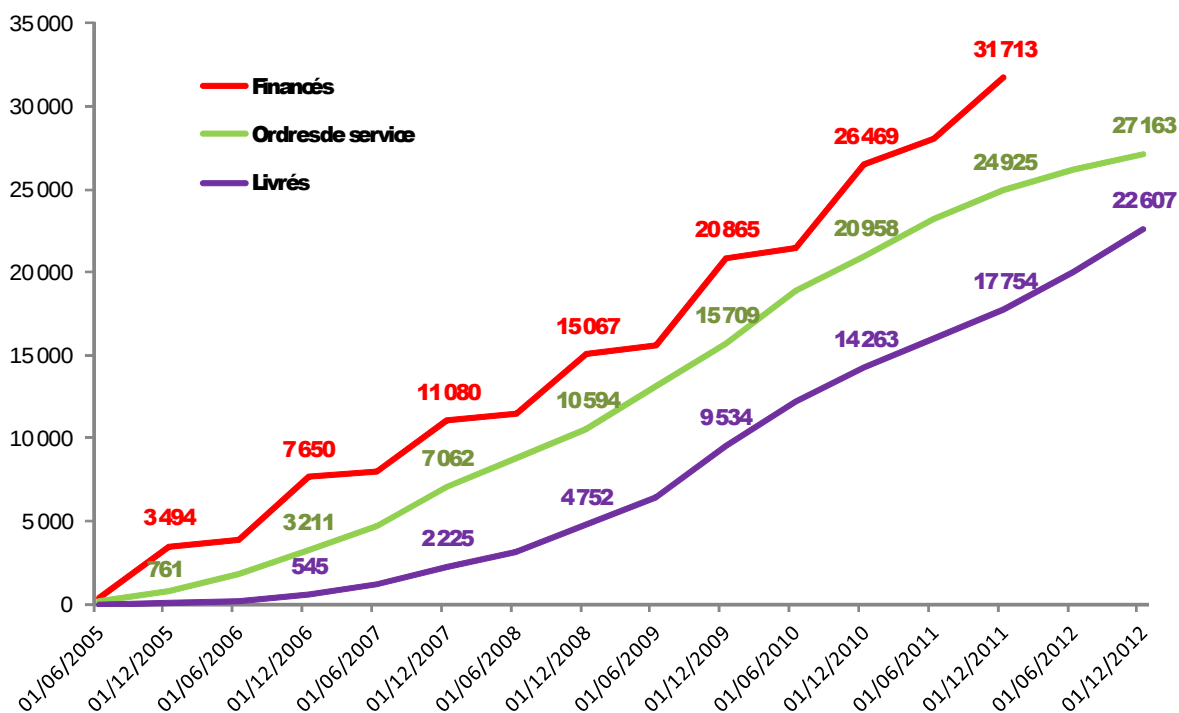
Au mois de décembre 2012, le **taux de réponse** apportée par les maîtres d'ouvrage Hlm est de **90%** soit un volume d'informations portant sur **28 517 logements locatifs sociaux**.

Parmi les logements renseignés dans O'LIVE, **22 607 ont été mis en service entre juin 2005 et décembre 2012** soit **79%** de l'ensemble des logements renseignés. Tous les logements financés entre 2005 et 2008 ont été livrés. On recense donc 5 910 logements locatifs sociaux financés à partir de 2009 non livrés à la fin de l'année 2012.

## LA MISE EN ŒUVRE DES OPÉRATIONS LOCATIVES SOCIALES DU FINANCEMENT JUSQU'À LA LIVRAISON

### ☛ 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.



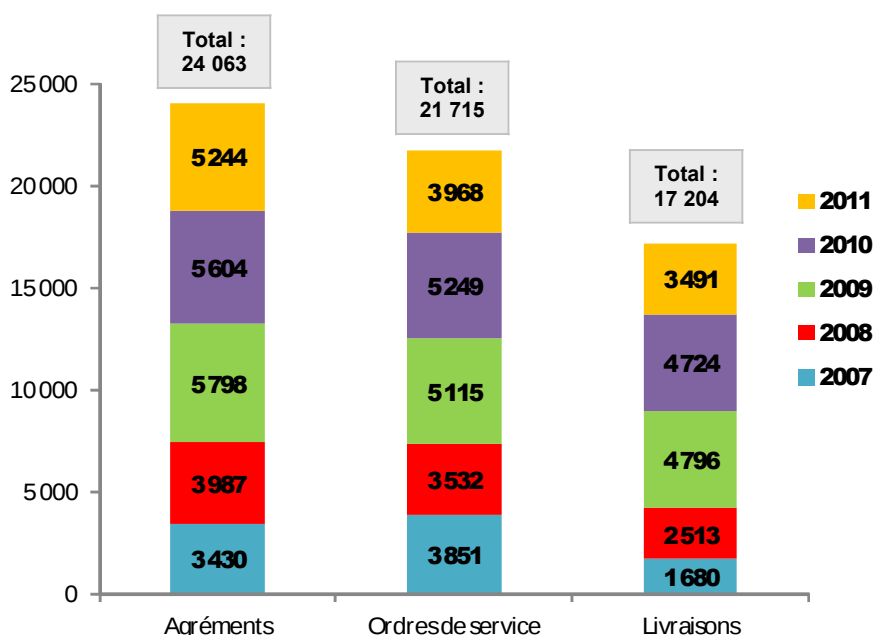
Au 31 décembre 2012, les organismes d'Hlm ont donné des ordres de services représentant **27 163 logements** locatifs sociaux et **livré plus de 22 600 logements locatifs sociaux financés** depuis 2005 dont :

- 10 690 logements livrés en Loire-Atlantique : 78% des logements financés (47% du total régional)
- 6 720 logements livrés en Maine-et-Loire : 81% des logements financés (30% du total régional)
- 3 234 logements livrés en Vendée : 82% des logements financés (14% du total régional)
- 1 355 logements livrés en Sarthe : 80% des logements financés (6% du total régional)
- 614 logements livrés en Mayenne : 73% des logements financés (3% du total régional)

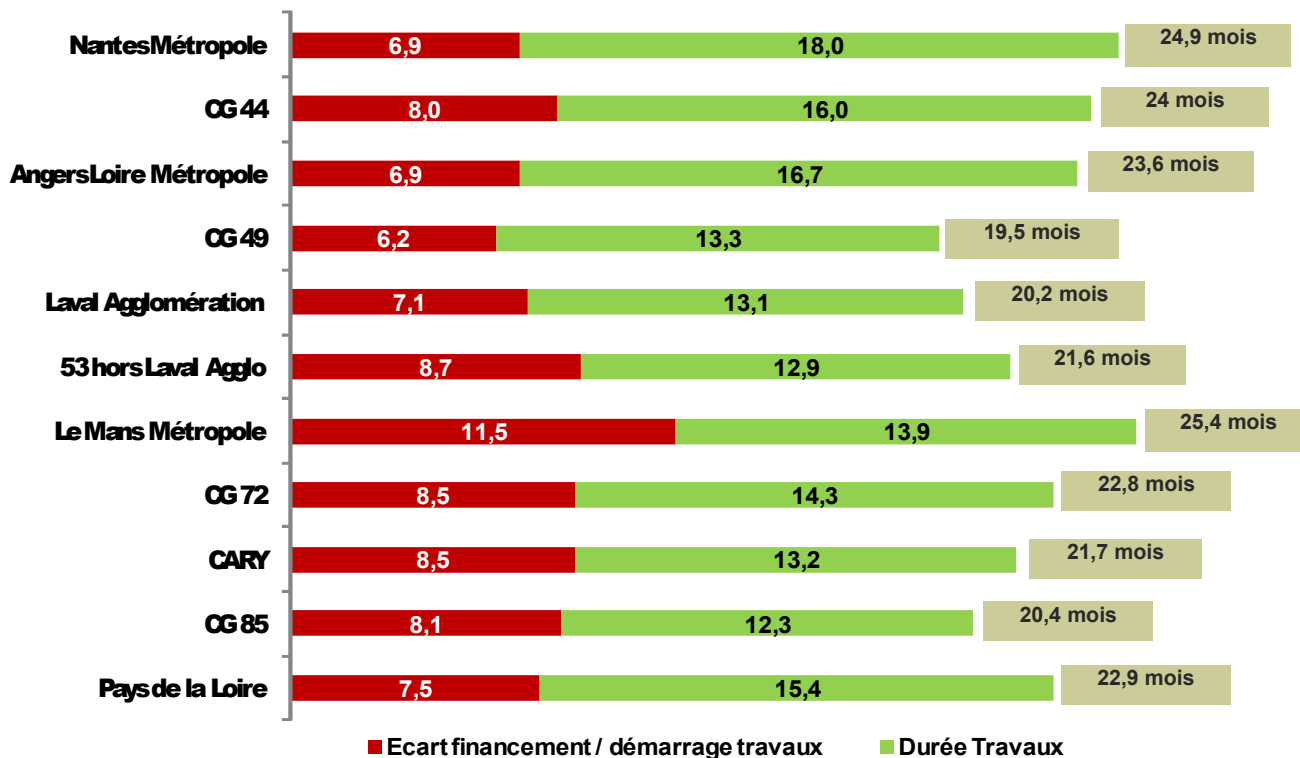
### ☛ Un ralentissement du nombre de logements livrés en 2011 par rapport aux années 2009-2010

En progression constante entre 2007 et 2010, l'activité des organismes d'Hlm sur la région des Pays de la Loire s'est ralentie en 2011.

On constate notamment une diminution du nombre de logements locatifs sociaux livrés : **de 4 750 mises en service en 2009 et 2010 à environ 3 500 logements livrés en 2011, soit une baisse de -26%.**



☛ **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 mois et demi. Ce délai varie peu selon les territoires hormis sur Le Mans Métropole où il atteint 11 mois et demi, soit 4 mois de plus que la moyenne régionale.

La durée des travaux est en moyenne de 15,4 mois au niveau des Pays de la Loire avec des variations importantes puisque la durée moyenne des travaux est de 12,3 mois sur le département de la Vendée alors qu'elle atteint près de 18 mois pour les programmes situés sur Nantes Métropole.

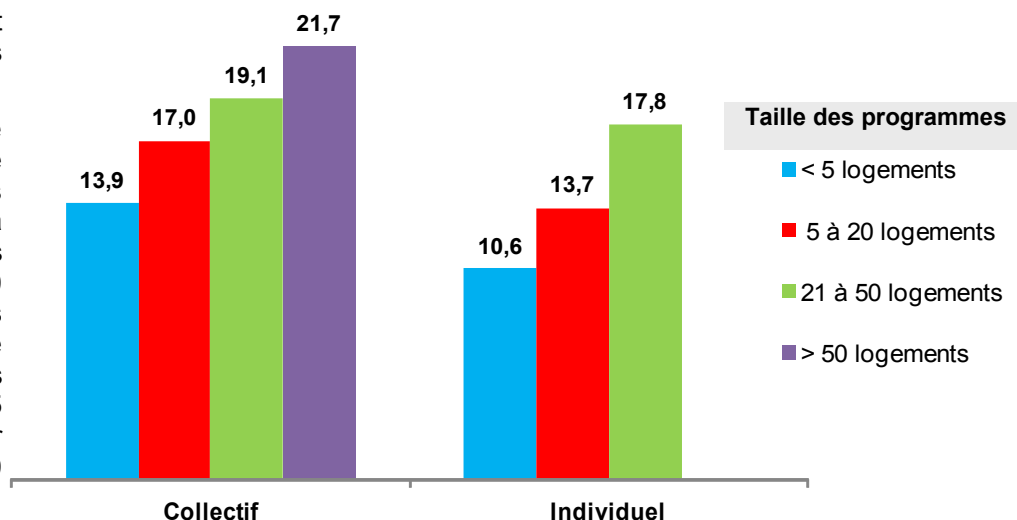
Au total, le délai moyen de mise en œuvre d'un programme de logements locatifs sociaux entre le financement et la date de livraison atteint presque 23 mois en Pays de la Loire.

☛ **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 et demi pour les logements individuels (12,5 mois) par rapport aux programmes de logements collectifs (18 mois).

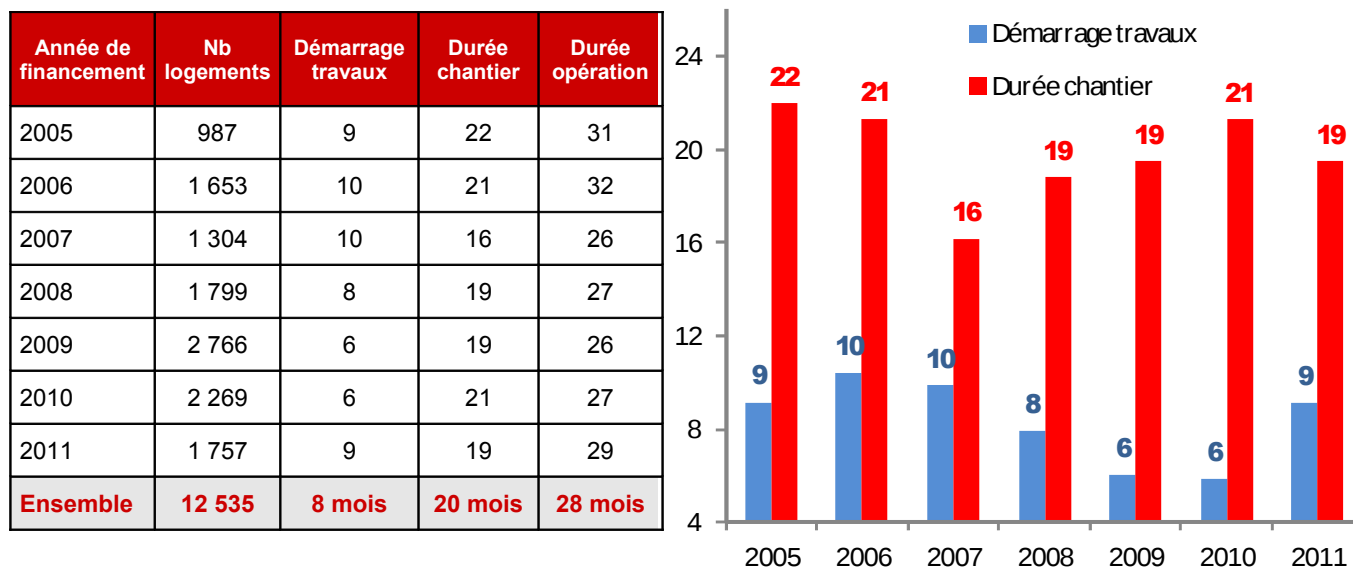
Parallèlement la durée moyenne des chantiers augmente progressivement avec la taille des programmes.

Cette tendance s'observe aussi bien pour le collectif (de 17 mois pour les programmes inférieurs à 20 logements à 21,7 mois pour les programmes de plus de 50 logements) que pour les logements individuels (de 10,6 mois pour les programmes inférieurs à 5 logements à 17,8 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

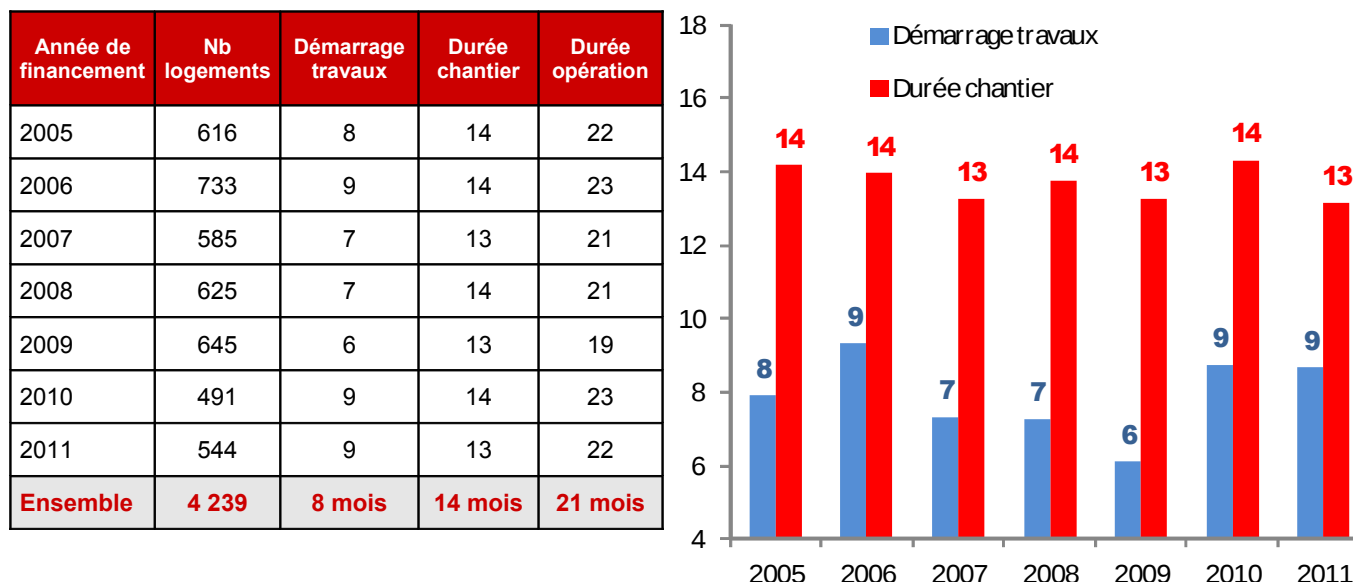
### Zoom sur les programmes de logements collectifs supérieurs à 20 logements



Après une réduction du délai entre la date de financement et le lancement de l'ordre de service pour les programmes financés en 2009 et 2010 fixé à 6 mois, on observe une augmentation de ce délai en 2011 qui passe à **9 mois**.

Cette tendance s'inverse pour la durée des travaux : après une augmentation de la durée des chantiers pour les programmes collectifs financés en 2010 (21 mois), on constate un retour à **19 mois** qui est la durée moyenne observée depuis 2005.

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



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 2005-2011, avec un démarrage des travaux un peu plus rapide pour les logements financés en 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

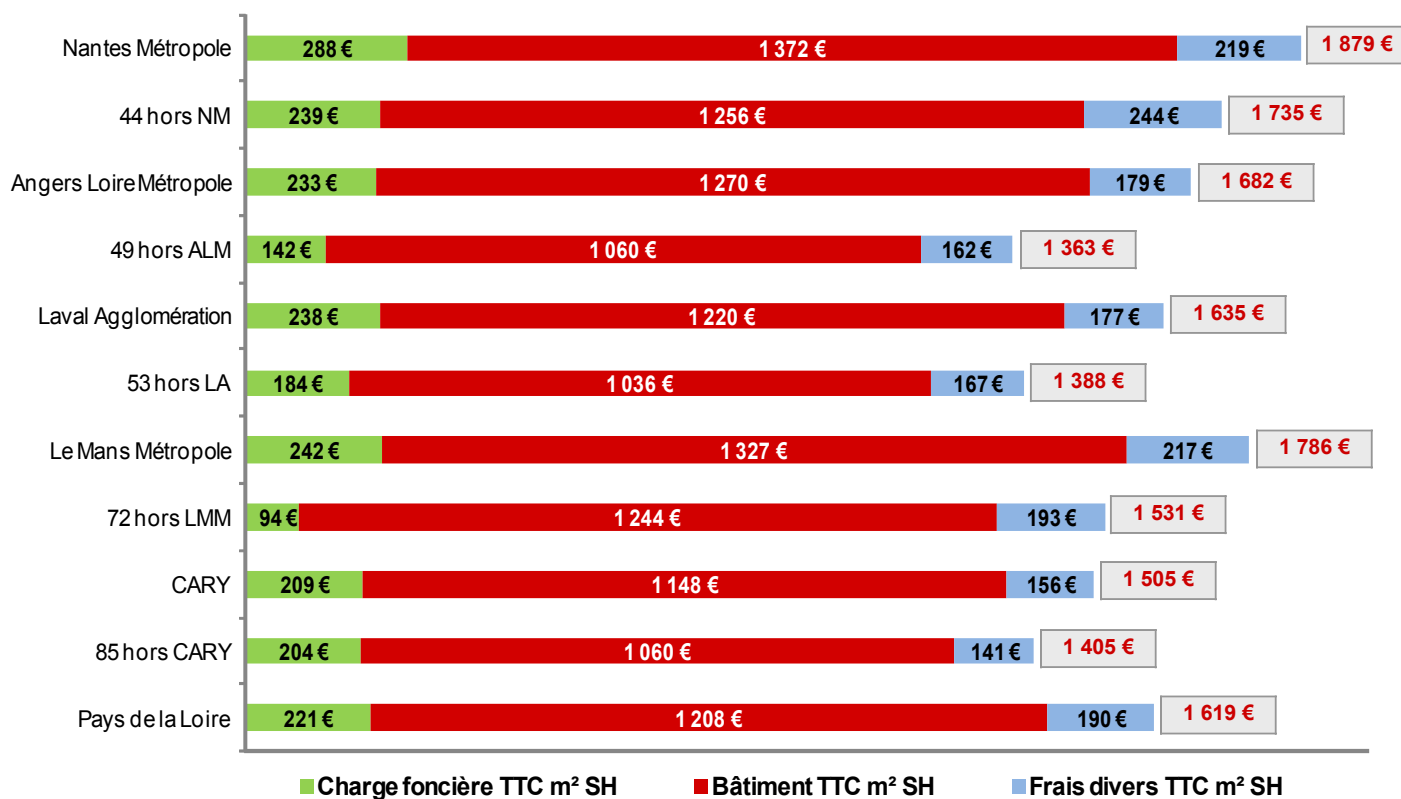
Modes de production (hors logements foyers)	Nombre de programmes	Nombre de logements	Prix de revient TTC m <sup>2</sup> SH	
			2005-2011	2011
Construction neuve	1 260	15 592	1 619 €	1 854 €
Acquisition - Amélioration	47	223	1 770 €	2 152 €
VEFA	116	1 722	1 966 €	2 103 €
<b>Ensemble régional</b>	<b>1 423</b>	<b>17 537</b>	<b>1 660 €</b>	<b>1 910 €</b>

Au niveau régional, le prix de revient moyen est de **1 660 € TTC / m<sup>2</sup> SH pour les logements ordinaires financés entre 2005 et 2011**.

Les prix varient selon les modes de production : de **1 619 €** pour la construction neuve à **1 966 €** pour les logements acquis en **VEFA**.

Pour des raisons d'homogénéité, nous analyserons 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 **1 260 programmes** financés en 2005 et 2011 représentant **près de 15 600 logements locatifs sociaux renseignés dans O'LIVE**.

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



D'une manière générale, les prix de revient des logements locatifs sociaux (hors VEFA et hors logements foyer) sont inférieurs dans les territoires ruraux (**1 503 € TTC / m<sup>2</sup> SH**) par rapport aux 5 agglomérations de la région ici observées (**1 770 € TTC / m<sup>2</sup> SH**).

L'écart pour **les coûts du foncier (192 € contre 260 € TTC / m<sup>2</sup> SH)** témoigne de la tension qui pèse sur l'accès au foncier dans les agglomérations. On constate également une nette différence pour **les coûts de construction des bâtiments (1 129 € contre 1 311 € TTC / m<sup>2</sup> SH)** qui s'explique principalement par une typologie de production essentiellement constituée d'habitat collectif dans les agglomérations dont les coûts de construction sont plus élevés que pour les logements individuels (voir détail page suivante).

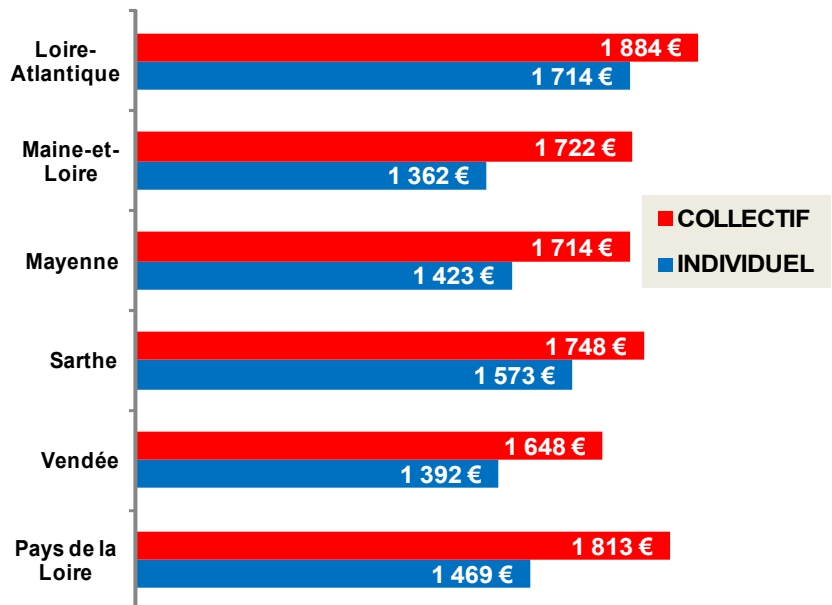
En Pays de la Loire, les coûts les plus élevés sont observés sur **Nantes Métropole (1 879 €)** et **Le Mans Métropole (1 786 €)** et les plus bas sont sur les départements de la **Mayenne hors agglomération de Laval (1 388 €)** et du **Maine-et-Loire hors agglomération d'Angers (1 363 €)**.

☛ **Des coûts plus élevés pour les logements collectifs de l'ordre de +23% 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.**

Cet écart s'observe pour toutes les composantes du prix de revient : charge foncière (+28%) lié à la localisation des opérations, construction (+23%) plus chère pour les bâtiments collectifs et frais divers (+24%).

Entre les départements, les écarts observés sont plus faibles pour les programmes collectifs (de 1 884 € en Loire-Atlantique à 1 648 € en Vendée, soit un écart de 14%) que pour les prix des logements individuels (de 1 714 € en Loire-Atlantique à 1 362 € en Maine-et-Loire, soit un écart de 26%).



☛ **Un prix de revient en forte augmentation entre 2005 et 2011 aussi bien pour le collectif que l'individuel**

Lgts ordinaires neuf (hors AA et VEFA)	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2005 / 2011
Nombre de programmes	174	184	169	198	167	196	172	1 260
Nombre de logements	1 907	1 867	1 800	2 427	2 521	2 934	2 136	15 592
<b>Prix global € TTC m<sup>2</sup> SH</b>	1 306 €	1 428 €	1 539 €	1 658 €	1 644 €	1 729 €	1 854 €	1 619 €
Evolution annuelle		+ 9%	+ 8%	+ 8%	-1%	+ 5%	+ 7%	+ 42%
<b>Charge foncière € TTC m<sup>2</sup> SH</b>	141 €	163 €	188 €	220 €	233 €	263 €	289 €	221 €
Evolution annuelle		+ 16%	+ 15%	+ 17%	+ 6%	+ 13%	+ 10%	+ 105%
<b>Bâtiment € TTC m<sup>2</sup> SH</b>	1 018 €	1 096 €	1 176 €	1 246 €	1 214 €	1 264 €	1 345 €	1 208 €
Evolution annuelle		+ 8%	+ 7%	+ 6%	-3%	+ 4%	+ 6%	+ 32%

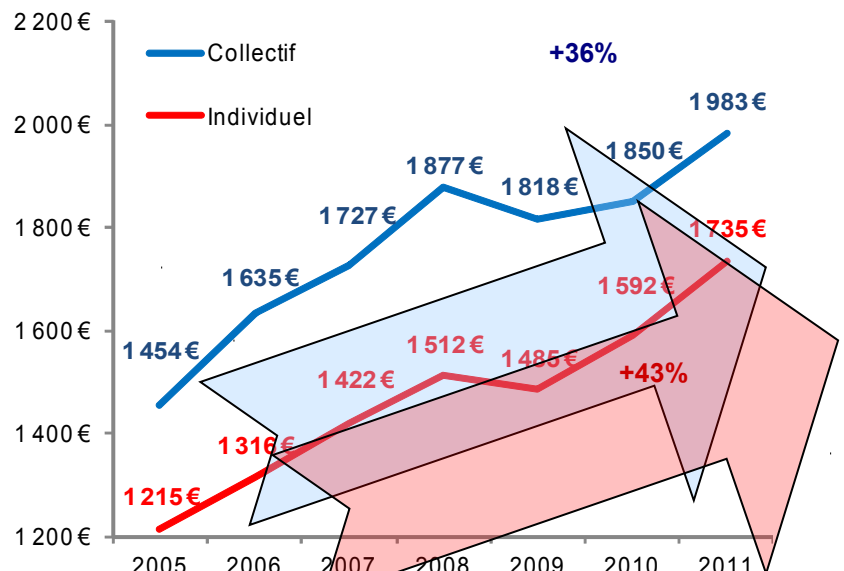
Au niveau de la région des Pays de la Loire, les prix de revient des opérations ont augmenté de **+42% en 6 ans** passant de **1 306 € TTC / m<sup>2</sup> SH en 2005 à 1 854 € TTC / m<sup>2</sup> SH en 2011.**

**Cette augmentation est le fruit d'une très forte progression** de la charge foncière **(+105% en 6 ans)** et des coûts de construction des bâtiments : **+42% de 1 018 € TTC / m<sup>2</sup> SH en 2005 à 1 345 € TTC / m<sup>2</sup> SH en 2011.**

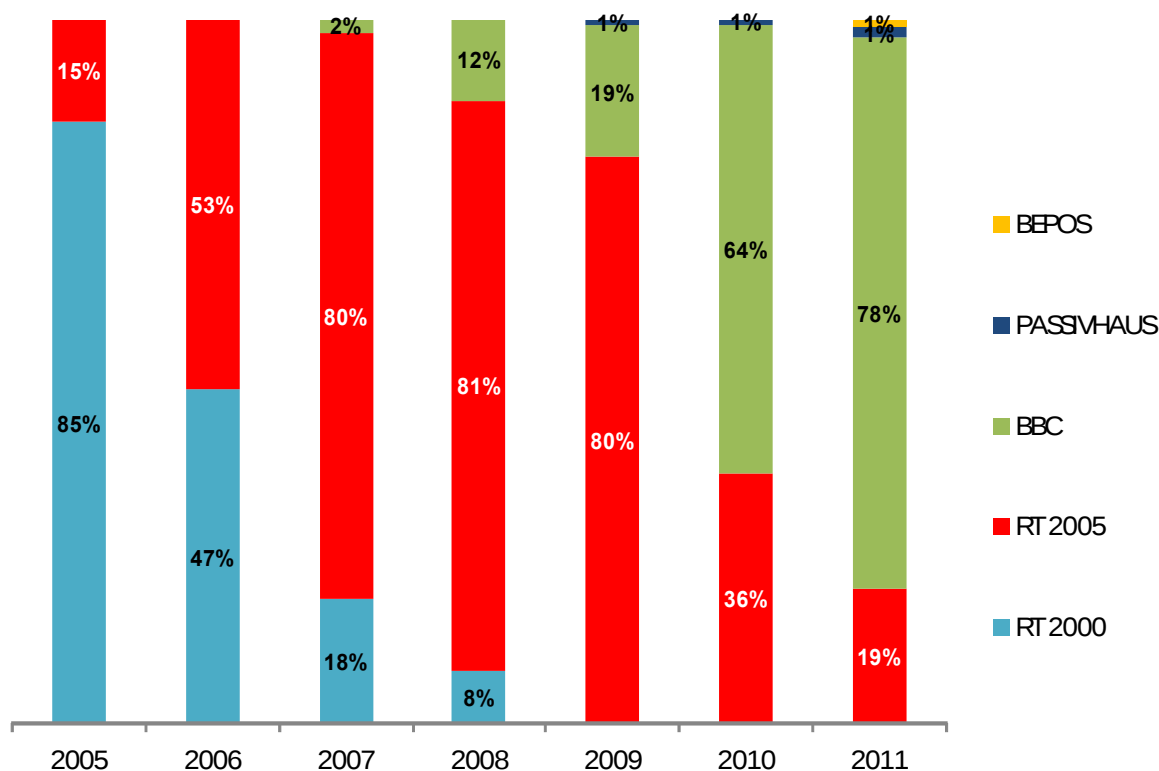
Le graphique ci-contre montre une augmentation des coûts entre 2005 et 2011 légèrement inférieure pour l'habitat collectif **(+36%)** que pour l'individuel **(+43%)** au niveau régional.

On observe la même évolution durant cette période avec une progression constante entre 2005 et 2008 suivie d'une baisse des coûts en 2009 correspondant aux difficultés économiques des entreprises du bâtiment suite à la crise immobilière.

Depuis 2009, les prix de revient ont repris leur courbe ascendante aussi bien pour le collectif que pour l'individuel.



## ☛ La performance thermique des logements et l'impact sur les coûts de construction des bâtiments



Les années 2000 ont été marquées par l'évolution rapide de la réglementation thermique appliquée au bâtiment résidentiel. Le graphique ci-dessus illustre cette tendance pour les programmes de logements construits par les maîtres d'ouvrage Hlm depuis 7 ans.

Ainsi en 2005, la grande majorité (85%) des logements appliquaient la **RT 2000**. En 2007, c'est la **RT 2005** qui s'est imposée à la majorité des logements (80%). A partir de 2010, c'est le niveau **BBC** qui prédomine largement avec 64% des logements locatifs sociaux financés. L'année 2011 voit déjà apparaître quelques programmes « expérimentaux » de **logements à énergie positive et passifs (2%)**.

Coût bâtiment € TTC m <sup>2</sup> SHAB	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2005 / 2011
<b>RT 2000</b>	942 €	1 108 €	1 166 €	-	-	-	-	<b>1 095 €</b>
<b>RT 2005</b>	1 307 €	1 110 €	1 256 €	1 244 €	1 192 €	1 205 €	1 240 €	<b>1 191 €</b>
<b>BBC</b>	-	-	1 684 €	1 349 €	1 384 €	1 323 €	1 402 €	<b>1 364 €</b>

Notons qu'il est complexe d'estimer précisément l'impact sur les coûts de construction des nouvelles normes réglementaires renforçant la performance thermique des bâtiments. Cette analyse demanderait une investigation approfondie qui n'est pas permise à travers l'observatoire O'LIVE.

Néanmoins il est certain que le niveau de performance énergétique des programmes de logements locatifs sociaux a une influence sur les prix de revient, notamment les coûts de construction des bâtiments comme le montre le tableau ci-dessus pour les logements financés entre 2005 et 2011 au niveau de la région des Pays de la Loire. Toutefois, sur une réglementation donnée, on peut observer que la période d'apprentissage étant passé, le coût de construction est contenu.

Ainsi sur la période, on observe un écart du coût de construction moyen de l'ordre de **9% entre les logements RT 2000 (1 095 € TTC m<sup>2</sup> SH) et RT 2005 (1 191 € TTC m<sup>2</sup> SH)** et de **14% entre les logements RT 2005 et BBC (1 364 € TTC m<sup>2</sup> SH)**.



## SYNTHÈSE \_ O' LIVE 2005-2011

USH des Pays de la Loire	Loire- Atlantique	Maine- et-Loire	Mayenne	Sarthe	Vendée	Pays de la Loire
<b><i>Logements observés</i></b>						
Logements financés 2005-2011	14 177	9 246	1 513	2 834	3 943	<b>31 713</b>
Logements renseignés dans O' Live	13 778	8 267	840	1 689	3 943	<b>28 517</b>
Logements mis en chantier	13 208	7 756	783	1 546	3 870	<b>27 163</b>
Logements livrés	10 686	6 718	614	1 355	3 234	<b>22 607</b>
% individuel	12%	26%	75%	43%	53%	<b>26%</b>
% collectif	75%	66%	16%	35%	43%	<b>64%</b>
% intermédiaire	13%	8%	9%	21%	4%	<b>10%</b>
<b><i>Délais des opérations (en mois)</i></b>						
Délai financement – ordre de service	7,3	6,5	8,2	9,7	8,2	<b>7,5</b>
Durée chantier	17,2	15,1	12,9	14,2	12,6	<b>15,4</b>
Délai financement – livraison	24,5	21,6	21,2	23,8	20,8	<b>22,9</b>
<i>Dont collectif</i>	25,6	24,8	20,3	27,6	24,0	<b>25,3</b>
<i>Dont individuel</i>	21,5	18,4	21,2	21,4	19,8	<b>20,1</b>
<b><i>Les coûts de production (€ TTC m<sup>2</sup> SH)</i></b>						
Prix de revient moyen 2005-2011	1 816 €	1 523 €	1 452 €	1 625 €	1 424 €	<b>1 619 €</b>
% Charge foncière	15%	12%	14%	10%	14%	<b>14%</b>
% Construction bâtiment	73%	77%	75%	78%	76%	<b>75%</b>
% honoraires et divers	12%	11%	11%	12%	10%	<b>11%</b>
Evolution prix de revient 2005-2011	+39%	+39%	+32%	+34%	+47%	<b>+42%</b>
Evolution charge foncière 2005-2011	+86%	+183%	+75%	+206%	+73%	<b>+105%</b>
Evolution coût construction 2005-2011	+30%	+28%	+25%	+18%	+38%	<b>+32%</b>
Evolution frais divers 2005-2011	+38%	+23%	+38%	+69%	+95%	<b>+48%</b>
Prix de revient moyen 2011	2 011 €	1 735 €	1 594 €	1 781 €	1 775 €	<b>1 854 €</b>
% Charge foncière	16%	15%	15%	13%	16%	<b>16%</b>
% Construction bâtiment	72%	73%	73%	74%	73%	<b>73%</b>
% honoraires et divers	12%	11%	12%	13%	12%	<b>12%</b>
Prix de revient logement individuel 2011	1 979 €	1 574 €	1 566 €	1 627 €	1 740 €	<b>1 735 €</b>
Prix de revient habitat collectif 2011	2 047 €	1 936 €	1 836 €	1 851 €	1 881 €	<b>1 983 €</b>