



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

DECEMBRE 2013

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	2012	Ensemble 2005 / 2012
Loire-Atlantique	1 315	1 771	1 484	1 696	2 490	2 487	2 934	3 235	17 412
Maine-et-Loire	1 017	1 259	854	1 172	2 047	1 886	1 011	1 371	10 617
Mayenne	357	228	189	192	185	173	189	230	1 743
Sarthe	239	350	452	339	387	525	542	384	3 218
Vendée	566	548	451	588	689	533	568	622	4 565
<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>5 842</b>	<b>37 555</b>

Le champ d'observation d'O'LIVE sont les agréments délivrés de 2005 à 2012 aux maîtres d'ouvrage Hlm ce qui représente pour la région Pays de la Loire **37 555 logements locatifs sociaux** dont environ **12%** ont été financés au titre du Programme de Rénovation Urbaine de l'ANRU.

On note une forte augmentation du volume annuel de logements produits entre **la période 2005-2008 avec 3 800 agréments** en moyenne et **la période 2009-2012 avec plus de 5 600 logements** financés par an.

Concernant les types de financement sur la période 2005-2012, on comptabilise **70%** de logements PLUS, **17%** de PLA I et **13%** de PLS. Cette répartition a fortement évolué au fil des années avec **une augmentation constante des PLA I (de 5% en 2005 à 25% en 2012) et inversement une diminution des PLS (de 20% en 2005 à 10% en 2012).**

La production locative Hlm se répartit en **30 996 logements ordinaires** et **6 559 logements en structure collective du type EHPAD ou FJT** qui représentent **17%** de la production sur la période mais dont la proportion s'est réduite passant de 25% entre 2005 et 2007 à 15% entre 2010 et 2012.

### ☛ Plus de 8 logements sur 10 financés entre 2005 et 2012 ont été mis en service

O'LIVE	Logements observés	Logements renseignés	Taux de réponse	Logements livrés	% logements livrés
Loire-Atlantique	17 412	16 363	94%	12 997	79%
Maine-et-Loire	10 617	9 555	90%	7 783	82%
Mayenne	1 743	1 070	61%	799	75%
Sarthe	3 218	2 028	63%	1 639	81%
Vendée	4 565	4 565	100%	3 895	85%
<b>Pays de la Loire</b>	<b>37 555</b>	<b>33 581</b>	<b>89%</b>	<b>27 113</b>	<b>81%</b>

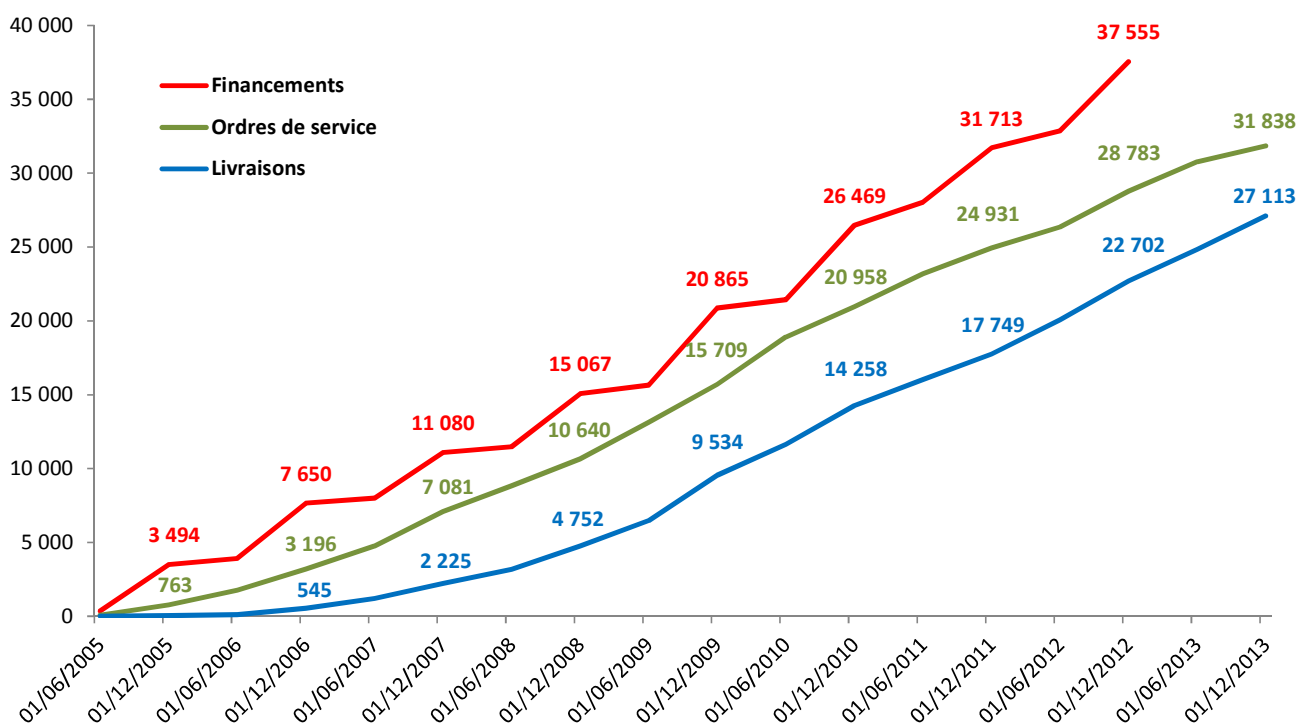
Au mois de décembre 2013, **le taux de réponse apportée par les maîtres d'ouvrage Hlm est de 89%** soit un volume d'informations portant sur **33 581 logements locatifs sociaux**.

Parmi les logements renseignés dans O'LIVE, **27 113 ont été mis en service entre juin 2005 et décembre 2013** soit **81%** de l'ensemble des logements renseignés. Tous les logements financés entre 2005 et 2009 ont été livrés. On recense 6 455 logements locatifs sociaux financés à partir de 2010 non livrés à la fin de l'année 2013.

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



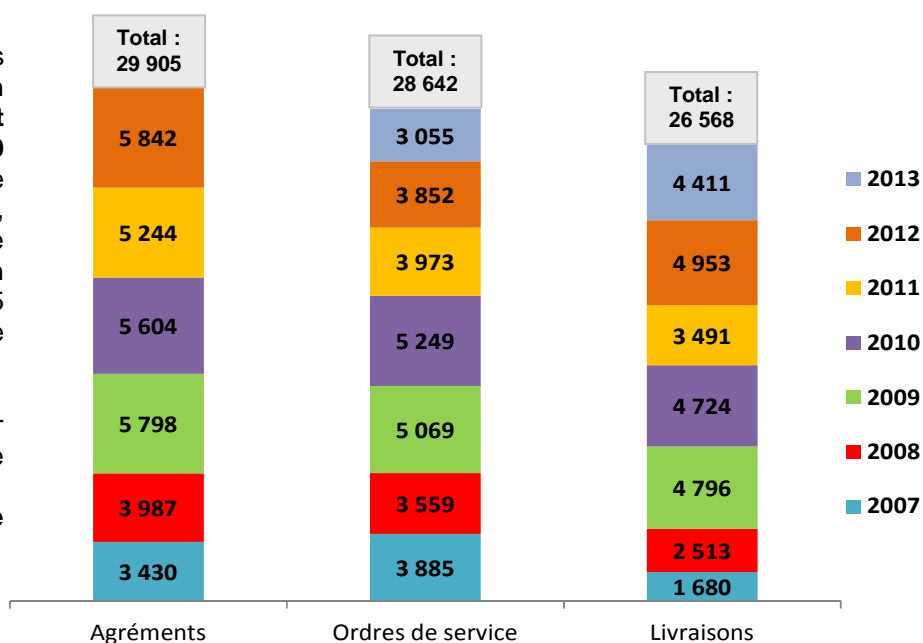
Au 31 décembre 2013, les organismes d'Hlm ont donné des ordres de services représentant près de **31 500 logements** locatifs sociaux et **livré plus de 27 100 logements locatifs sociaux** financés depuis 2005 dont :

- 13 000 logements livrés en Loire-Atlantique : 79% des logements renseignés (48% du total régional)
- 7 780 logements livrés en Maine-et-Loire : 81% des logements renseignés (29% du total régional)
- 3 900 logements livrés en Vendée : 85% des logements renseignés (14% du total régional)
- 1 640 logements livrés en Sarthe : 81% des logements renseignés (6% du total régional)
- 800 logements livrés en Mayenne : 75% des logements renseignés (3% du total régional)

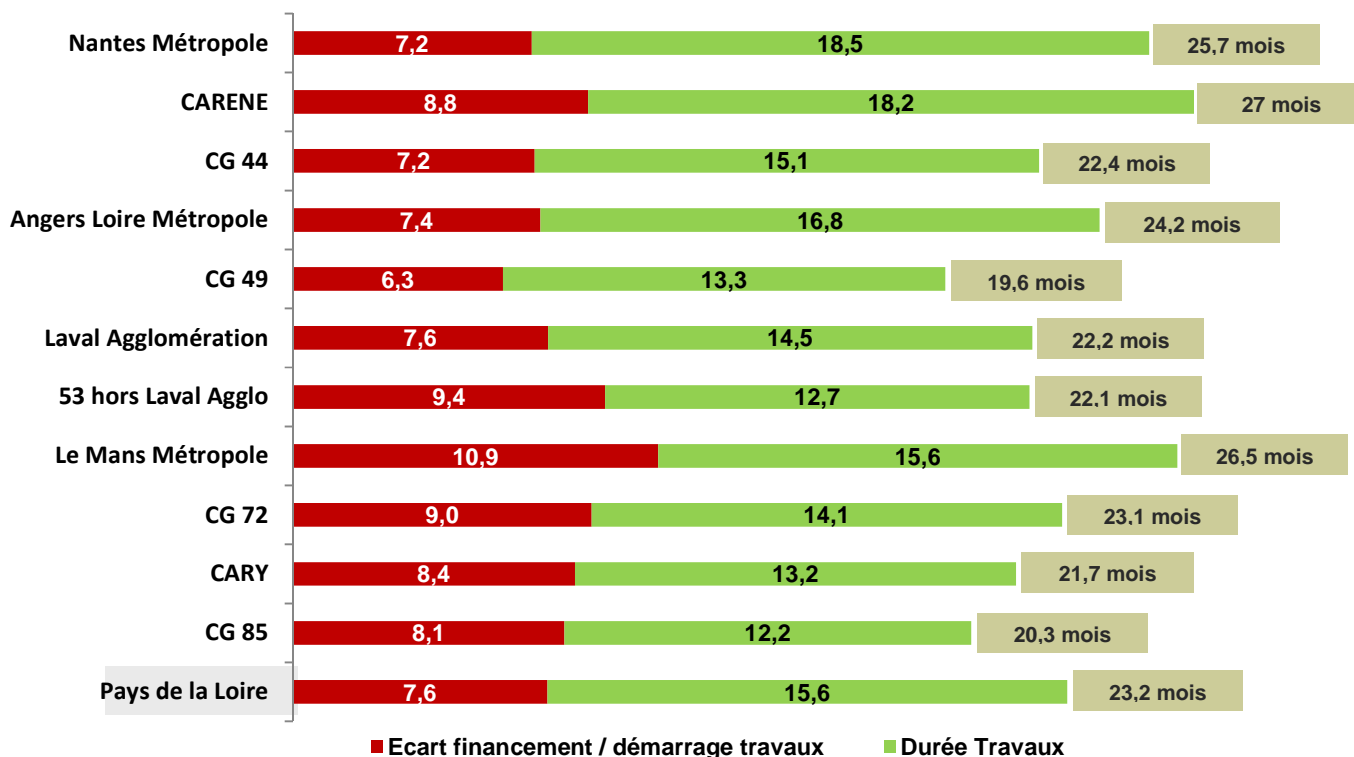
### ☛ Plus de 4 400 logements livrés en 2013 : un volume proche de la moyenne enregistrée depuis 2009

Le nombre de logements mis en service dans la région Pays de la Loire a **fortement augmenté à partir de 2009** avec en moyenne près de **4 500 livraisons par an**, traduisant les efforts de production initiés par le Plan de Cohésion Sociale en 2005 et poursuivis avec le plan de relance en 2009.

Le volume enregistré pour l'année 2013 se situe proche de ce niveau avec **4 411 logements mis en service** au niveau régional.



☛ **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 **7,6 mois**. Ce délai varie peu selon les territoires hormis sur Le Mans Métropole où il atteint près de 11 mois, soit 3,5 mois de plus que la moyenne régionale.

La durée des travaux est en moyenne de **15,6 mois** au niveau des Pays de la Loire avec des variations importantes puisque la durée moyenne des travaux est de 12,5 mois sur le département de la Vendée alors qu'elle atteint plus de 18 mois pour les programmes situés sur les agglomérations de Nantes Métropole et de la CARENE.

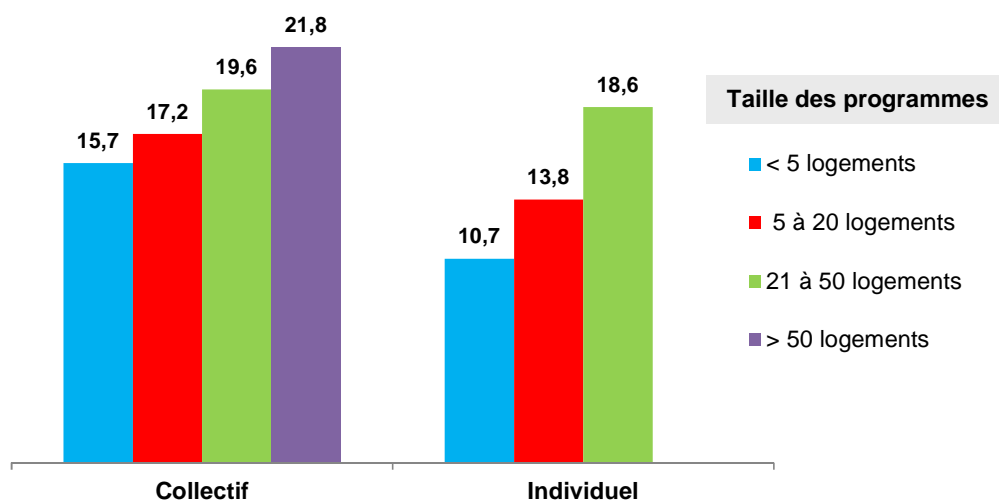
Au total, le **délai moyen de mise en œuvre d'un programme de logements locatifs sociaux** entre le financement et la date de livraison atteint **23,2 mois** en Pays de la Loire : de 19,6 mois dans le Maine-et-Loire hors agglomération d'Angers à 27 mois sur l'agglomération de Saint-Nazaire.

☛ **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 (12,6 mois) par rapport aux programmes de logements collectifs (18,2 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 **21,8 mois** pour les programmes de plus de 50 logements) que pour les logements individuels (de **10,7 mois** pour les programmes inférieurs à 5 logements à **18,6 mois** pour les programmes de plus de 20 logements).



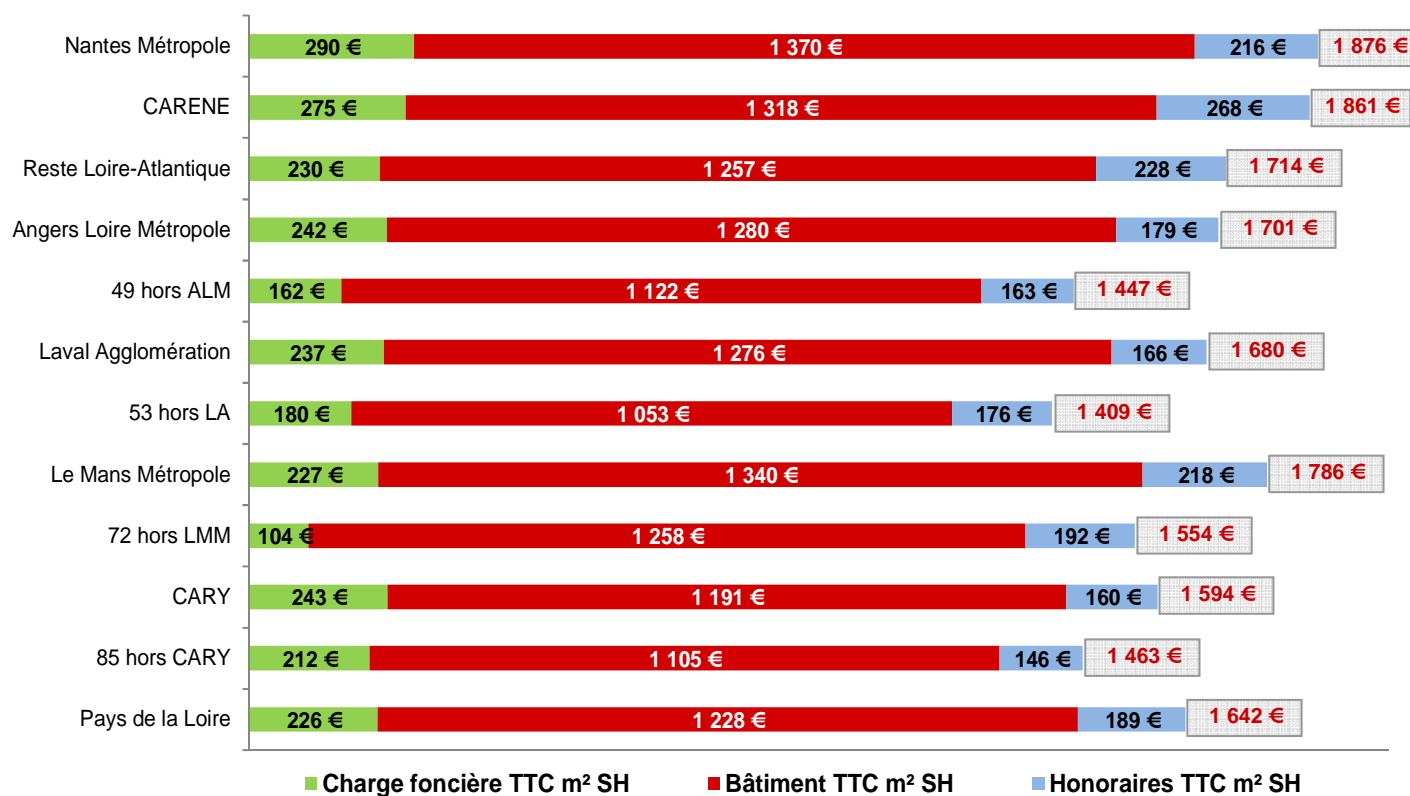
## LES PRIX DE REVIENT DES PROGRAMMES DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Au niveau régional, le prix de revient moyen est de **1 683 € TTC / m<sup>2</sup> SH** pour les logements ordinaires financés entre 2005 et 2012. Les prix varient selon les modes de production : de **1 642 €** pour la construction neuve à **1 998 €** pour les logements acquis en VEFA.

Modes de production (hors logements foyers)	Nombre de programmes	Nombre de logements	Surface Habitable moyenne	Prix de revient TTC m <sup>2</sup> SH	
				2005-2012	2012
Construction neuve	1 471	17 877	69	1 642 €	1 832 €
Acquisition - Amélioration	42	93	66	1 670 €	1 763 €
VEFA	149	2 173	60	1 998 €	2 003 €
<b>Ensemble régional</b>	<b>1 662</b>	<b>20 143</b>	<b>68</b>	<b>1 683 €</b>	<b>1 858 €</b>

Pour des raisons d'homogénéité, nous analyserons ici les coûts des 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 **1 471 programmes** financés en 2005 et 2012 représentant **près de 17 900 logements locatifs sociaux** renseignés dans O'LIVE.

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



En Pays de la Loire, les coûts les plus élevés sont observés sur **Nantes Métropole (1 879 €)**, la **CARENE (1 861 €)** et **Le Mans Métropole (1 786 €)** et les plus bas sont sur les départements de la **Mayenne hors agglomération de Laval (1 409 €)** et du **Maine-et-Loire hors agglomération d'Angers (1 447 €)**.

D'une manière générale, les 6 agglomérations de la région ici observées présentent des prix de revient des logements locatifs sociaux (hors VEFA et hors logements foyer) supérieurs aux territoires ruraux (**1 785 € TTC / m<sup>2</sup> SH contre 1 519 € TTC / m<sup>2</sup> SH**) en raison d'une charge foncière (+38%) et d'un coût de construction (+15%) plus élevés.

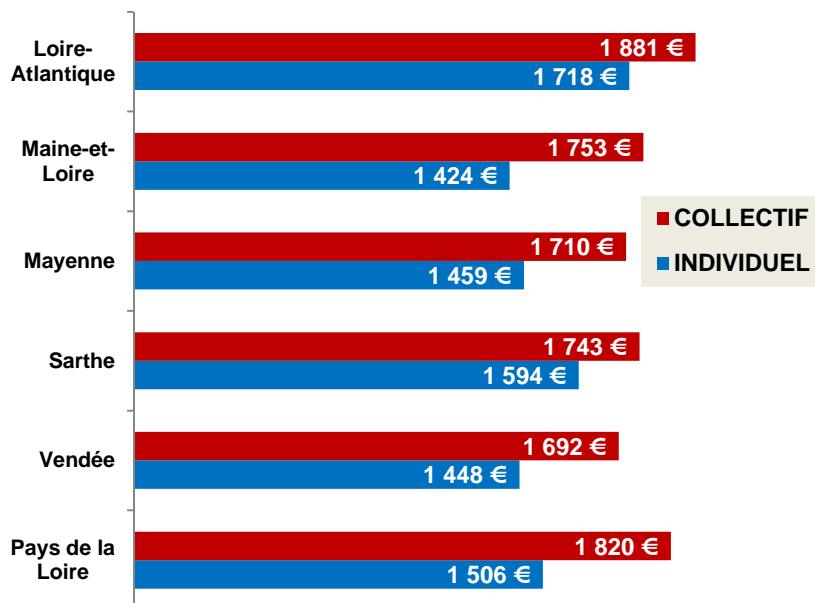
L'écart pour **les coûts du foncier (265 € contre 192 € TTC / m<sup>2</sup> SH)** témoigne de la tension qui pèse sur l'accès au foncier dans les agglomérations. La différence pour **les coûts de construction des bâtiments (1 318 € contre 1 151 € TTC / m<sup>2</sup> SH)** s'explique principalement par 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).

### Des coûts plus élevés pour les logements collectifs de l'ordre de +21% 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 : **1 820 € TTC / m<sup>2</sup> SH** contre **1 506 € TTC / m<sup>2</sup> SHab**.

Cet écart s'observe pour toutes les composantes du prix de revient : charge foncière (+25%) lié à la localisation des opérations, construction (+20%) plus chère pour les bâtiments collectifs et honoraires (+20%).

Entre les départements, les écarts observés sont plus faibles pour les programmes collectifs (de 1 881 € en Loire-Atlantique à 1 692 € en Vendée, soit un écart de 11%) que pour les prix des logements individuels (de 1 718 € en Loire-Atlantique à 1 424 € en Maine-et-Loire, soit un écart de 21%).



### Un prix de revient en forte augmentation entre 2005 et 2012 aussi bien pour le collectif que l'individuel

Logts ordinaires neuf (hors VEFA)	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2005 / 2012
Nombre de programmes	178	187	171	196	165	191	160	223	1 471
Nombre de logements	1 924	1 904	1 808	2 417	2 516	2 903	1 989	2 416	17 877
<b>Prix global € TTC m<sup>2</sup> SH</b>	1 302 €	1 426 €	1 535 €	1 655 €	1 630 €	1 717 €	1 806 €	1 832 €	1 642 €
Evolution annuelle		↗10%	↗8%	↗8%	↘2%	↗5%	↗5%	↗1%	↗41%
<b>Charge foncière € TTC m<sup>2</sup> SH</b>	141 €	163 €	187 €	219 €	231 €	263 €	280 €	263 €	226 €
Evolution annuelle		↗16%	↗15%	↗17%	↗5%	↗14%	↗7%	↘6%	↗87%
<b>Bâtiment € TTC m<sup>2</sup> SH</b>	1 014 €	1 096 €	1 174 €	1 244 €	1 205 €	1 254 €	1 312 €	1 373 €	1 228 €
Evolution annuelle		↗8%	↗7%	↗6%	↘3%	↗4%	↗5%	↗5%	↗35%

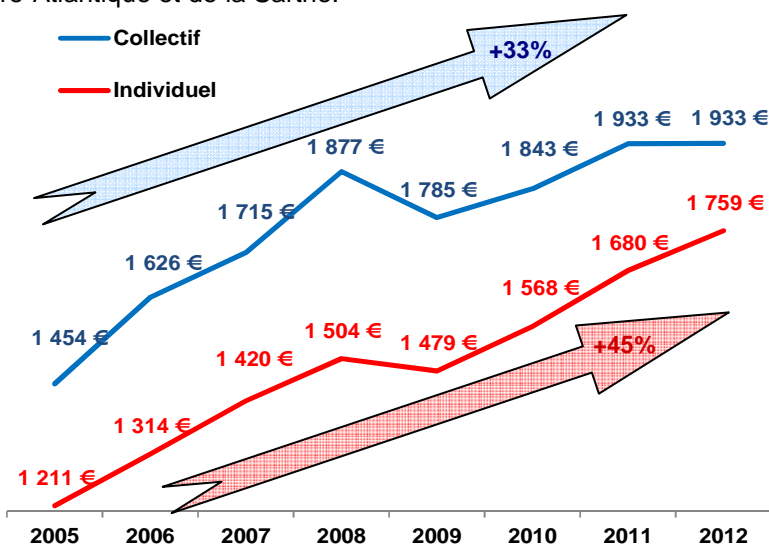
Au niveau des Pays de la Loire, les prix de revient des opérations ont augmenté de **+41% entre 2005 et 2012** passant de **1 302 € à 1 832 € TTC / m<sup>2</sup> SH**. Cette augmentation est le fruit d'une très forte progression de la charge foncière (**+87%** en Pays de la Loire : **+41%** en Mayenne à **+170%** dans le Maine-et-Loire) et des coûts de construction des bâtiments (**+35%** en Pays de la Loire : **+24%** en Sarthe à **+49%** en Vendée).

En 2012, on observe une progression du prix de revient des opérations (+1% par rapport à 2011) plus mesurée que les années précédentes. Cela est dû à la baisse des coûts de charge foncière (-6%) qui est constatée notamment sur les départements de la Loire-Atlantique et de la Sarthe.

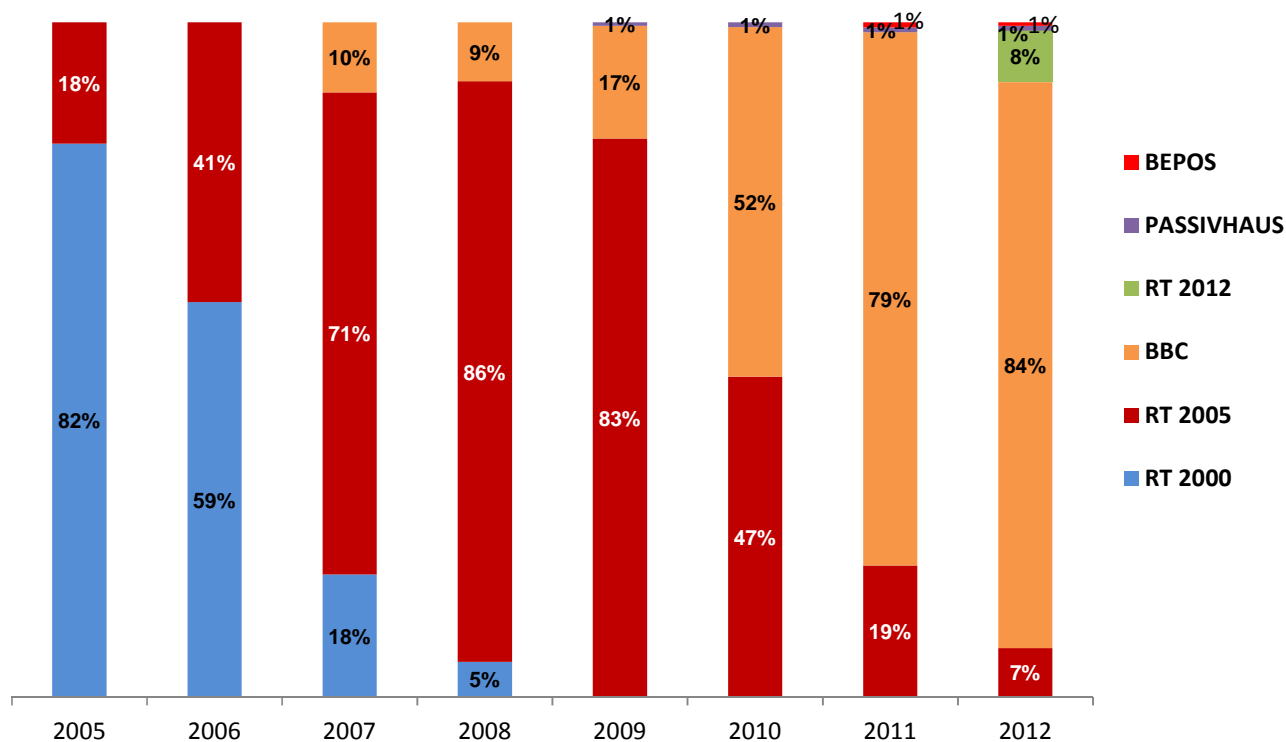
Le graphique ci-contre montre une augmentation des coûts entre 2005 et 2012 moins importante pour l'habitat collectif (**+33%**) que pour l'individuel (**+45%**) au niveau régional.

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 que ce soit pour le collectif ou l'individuel.



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



Les années 2000 ont été marquées par une évolution rapide de la réglementation thermique appliquée au bâtiment résidentiel avec une exigence croissante en terme de performance énergétique des logements. Le graphique ci-dessus illustre cette tendance pour les programmes de logements construits par les maîtres d'ouvrage Hlm depuis 2005.

Ainsi en 2005, la grande majorité (82%) des logements appliquaient la **RT 2000**. En 2007, c'est la **RT 2005** qui s'est imposée à la majorité des logements financés (71%). A partir de 2010, c'est le niveau **BBC** qui prédomine avec 52% des logements locatifs sociaux financés, puis 79% en 2011 et 84% en 2012 où l'on voit déjà apparaître quelques programmes appliquant la nouvelle RT 2012 (8%).

Coût bâtiment € TTC m <sup>2</sup> SHAB	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2005 / 2012
<b>RT 2000</b>	942 €	1 108 €	1 166 €	-	-	-	-	-	<b>1 092 €</b>
<b>RT 2005</b>	1 033 €	1 110 €	1 256 €	1 242 €	1 182 €	1 193 €	1 205 €	-	<b>1 189 €</b>
<b>BBC</b>	-	-	1 684 €	1 425 €	1 384 €	1 313 €	1 371 €	1 383 €	<b>1 362 €</b>
<b>RT 2012</b>	-	-	-	-	-	-	-	1 470 €	<b>1 470 €</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.

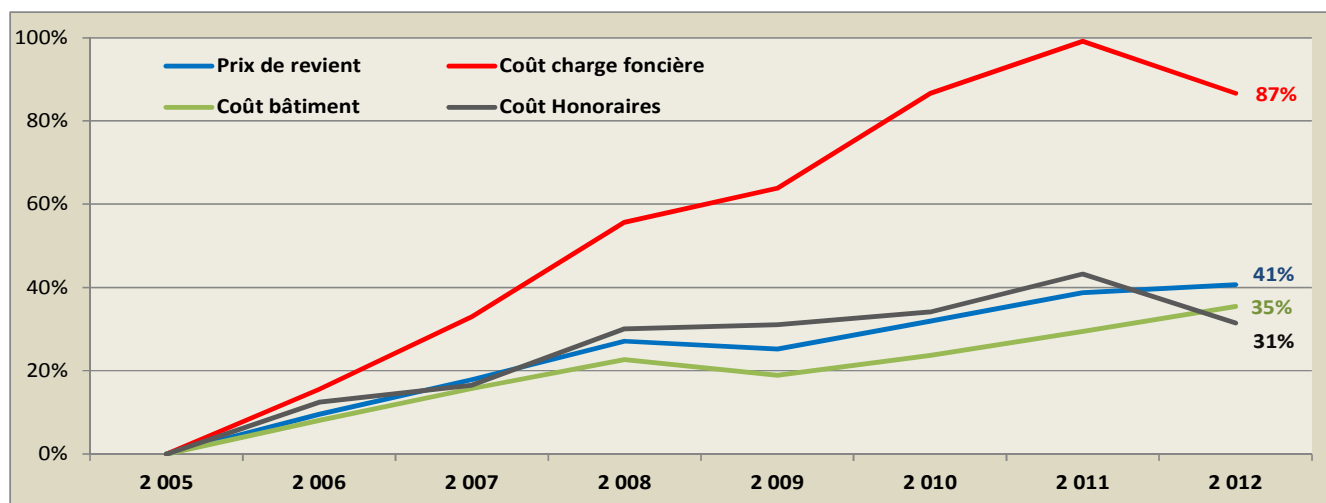
Néanmoins il est certain que le niveau de performance énergétique des programmes de logements locatifs sociaux a une influence sur les prix de revient, notamment les coûts de construction des bâtiments comme le montre le tableau ci-dessus pour les logements financés entre 2005 et 2012 au niveau de la 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 (1 092 € TTC m<sup>2</sup> SH) et RT 2005 (1 189 € TTC m<sup>2</sup> SH)** et de **15% entre les logements RT 2005 et BBC (1 362 € TTC m<sup>2</sup> SH)**. Enfin les premiers programmes RT 2012 ont un coût de construction encore supérieur qui atteint 1 470 € TTC m<sup>2</sup> SH.



## SYNTHESE PAR DEPARTEMENT - O' LIVE 2005-2012

	Loire-Atlantique	Maine-et-Loire	Mayenne	Sarthe	Vendée	Pays de la Loire
<b>Logements observés</b>						
Logements financés 2005-2012	17 412	10 617	1 743	3 218	4 565	<b>37 555</b>
Logements renseignés dans O' Live	16 363	9 555	1 070	2 028	4 565	<b>33 581</b>
Logements mis en chantier	15 992	8 751	975	1 831	4 289	<b>31 838</b>
Logements livrés	12 997	7 783	799	1 639	3 895	<b>27 113</b>
% individuel	12%	25%	67%	42%	48%	<b>24%</b>
% collectif	76%	68%	25%	39%	46%	<b>66%</b>
% intermédiaire	12%	7%	8%	19%	6%	<b>10%</b>
<b>Délais des opérations (en mois)</b>						
Délai financement – ordre de service	7,4	6,9	8,8	9,7	8,2	<b>7,6</b>
Durée chantier	17,5	15,0	13,3	14,7	12,4	<b>15,6</b>
Délai financement – livraison	24,9	21,9	22,1	24,4	20,7	<b>23,2</b>
<i>Dont collectif</i>	26,0	24,9	21,7	28,6	23,9	<b>25,6</b>
<i>Dont individuel</i>	21,5	18,7	21,9	21,7	19,7	<b>20,3</b>
<b>Les coûts de production (€ TTC m<sup>2</sup> SH)</b>						
Prix de revient moyen 2005-2012	1 817 €	1 568 €	1 488 €	1 639 €	1 489 €	<b>1 642 €</b>
% Charge foncière	15%	13%	13%	9%	15%	<b>14%</b>
% Construction bâtiment	73%	76%	75%	79%	75%	<b>75%</b>
% honoraires et divers	12%	11%	12%	12%	10%	<b>11%</b>
Evolution prix de revient 2005-2012	34%	43%	34%	31%	58%	<b>41%</b>
Evolution charge foncière 2005-2012	67%	170%	41%	97%	98%	<b>87%</b>
Evolution coût construction 2005-2012	30%	36%	33%	24%	49%	<b>35%</b>
Evolution honoraires 2005-2012	25%	13%	32%	50%	74%	<b>31%</b>
Prix de revient moyen 2012	1 950 €	1 773 €	1 612 €	1 737 €	1 899 €	<b>1 832 €</b>
% Charge foncière	15%	14%	12%	8%	16%	<b>14%</b>
% Construction bâtiment	74%	76%	77%	80%	74%	<b>75%</b>
% honoraires et divers	11%	10%	11%	12%	10%	<b>11%</b>
Prix de revient logement individuel 2012	1 935 €	1 675 €	1 587 €	1 744 €	1 885 €	<b>1 759 €</b>
Prix de revient habitat collectif 2012	1 985 €	1 908 €	1 701 €	1 721 €	1 892 €	<b>1 933 €</b>



## SYNTHESE PAR ANNEE DE FINANCEMENT - O' LIVE 2005-2012

### Définition des coûts (TTC m<sup>2</sup> Surface habitable)

**Charge foncière** : frais d'acquisition, frais d'acte, géomètre, étude de sol, taxes, aménagement, VRD

**Bâtiment** : coût de construction du bâtiment

**Honoraires** : prestation d'ingénierie, études, assurances, frais financiers

Années de financement	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Ensemble
Logements financés	3 494	4 156	3 430	3 987	5 798	5 604	5 244	5 842	37 555
Logements renseignés	3 205	3 696	3 067	3 663	5 423	4 942	4 354	4 991	33 341
Logements commencés	761	2 450	3 851	3 532	5 115	5 249	3 973	3 852	28 783
Logements livrés	23	522	1 680	2 513	4 796	4 724	3 491	4 953	22 702
<b>Coûts TTC des programmes neufs hors foyers et hors VEFA</b>									
Nombre de programmes	178	187	171	196	165	191	160	223	1 471
Nombre de logements	1 924	1 904	1 808	2 417	2 516	2 903	1 989	2 416	17 877
Surf. habitable moyenne	71	70	69	69	69	66	67	68	69
Prix	1 302 €	1 426 €	1 535 €	1 655 €	1 630 €	1 717 €	1 806 €	1 832 €	1 642 €
Charge foncière	141 €	163 €	187 €	219 €	231 €	263 €	280 €	263 €	226 €
Bâtiment	1 014 €	1 096 €	1 174 €	1 244 €	1 205 €	1 254 €	1 312 €	1 373 €	1 228 €
Honoraires	149 €	167 €	174 €	194 €	195 €	200 €	213 €	196 €	189 €
% Charge foncière	11%	11%	12%	13%	14%	15%	16%	14%	14%
% Bâtiment	78%	77%	76%	75%	74%	73%	73%	75%	75%
% Honoraires	11%	12%	11%	12%	12%	12%	12%	11%	11%
Individuel	1 211 €	1 314 €	1 420 €	1 504 €	1 479 €	1 568 €	1 680 €	1 759 €	1 506 €
Collectif	1 454 €	1 626 €	1 715 €	1 877 €	1 785 €	1 843 €	1 933 €	1 933 €	1 820 €
Evolution annuelle prix de revient		10%	8%	8%	-2%	5%	5%	1%	6%
Evolution annuelle Charge foncière		16%	15%	17%	5%	14%	7%	-6%	12%
Evolution annuelle Bâtiment		8%	7%	6%	-3%	4%	5%	5%	5%
Evolution annuelle Honoraires		12%	4%	12%	1%	2%	7%	-8%	4%
Evolution annuelle prix individuel		9%	8%	6%	-2%	6%	7%	5%	6%
Evolution annuelle prix collectif		12%	5%	9%	-5%	3%	5%	0%	5%

