

DREAL
Pays de la Loire



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
DES Pays de la Loire

service
intermodalité,
aménagement
et logement

Octobre 2010

La réhabilitation des patrimoines locatifs sociaux entre 1981 et 2008 et la qualification des patrimoines non réhabilités

**ANALYSES
ET CONNAISSANCE**

Collection

n° 10



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
DES Pays de la Loire

direction régionale de l'environnement, de l'aménagement
et du logement Pays de la Loire

ministère de l'énergie, du développement durable et de la mer

REGION DES PAYS DE LA LOIRE

**LA REHABILITATION DES PATRIMOINES
LOCATIFS SOCIAUX ENTRE 1981 ET 2008
ET LA QUALIFICATION DES PATRIMOINES
NON REHABILITES**

SOMMAIRE

Préambule	p.3
Synthèse	p.5
CHAPITRE 1 : LES OPÉRATIONS DE RÉHABILITATION DU PARC LOCATIF SOCIAL HLM FINANCÉES EN 2008 DANS LA RÉGION DES PAYS DE LA LOIRE	p.7
1.1 – Plus de 11 000 logements locatifs sociaux réhabilités en 2008	p.9
1.2 – Un investissement moyen de 8 585 € par logement réhabilité en 2008	p.11
1.3 – Travaux subventionnés des logements réhabilités en 2008	p.13
CHAPITRE 2 : HISTORIQUE DES OPÉRATIONS DE RÉHABILITATION FINANCÉES ENTRE 1981 ET 2008 DANS LA RÉGION DES PAYS DE LA LOIRE	p.15
2.1 – Près de 210 500 logements locatifs sociaux réhabilités financés depuis 1981	p.17
2.2 – Un investissement moyen de 7 500 € par logement réhabilité entre 1981 et 2008	p.19
CHAPITRE 3 : QUALIFICATION DU PARC LOCATIF SOCIAL HLM NON RÉHABILITÉ AU 1^{ER} JANVIER 2009	p.21
3.1 – 55% du parc locatif social régional réhabilité à l'aide d'une Palulos	p.23
3.2 – Plus de 83 000 logements locatifs sociaux régional non réhabilité à l'aide d'une Palulos	p.25

PREAMBULE

❑ **Le bilan des opérations de réhabilitation du patrimoine locatif Hlm dans les Pays de la Loire** s'appuie sur les sources suivantes :

- Les données issues de **l'enquête sur le parc locatif social au 1^{er} janvier 2006**.
Cette enquête a été réalisée par la *Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL)* en collaboration avec les *Organismes d'Hlm et l'Union Sociale pour l'Habitat des Pays de la Loire (USH)* ;
- Les informations figurant sur les formulaires de décisions de financement saisies dans Infocentre. Ces informations concernent les opérations de réhabilitation subventionnées par l'Etat entre 1981 et 2008 (Palulos et F.S.G.T.¹).

❑ **Il n'est tenu compte que des opérations conduites par les organismes d'Hlm, hors logements foyers**. Sont donc exclues celles dont les EPL (ex SEM) ou les communes assurent la maîtrise d'ouvrage.

❑ Quelques précisions méthodologiques :

- **A compter du 1^{er} janvier 1998, les travaux de réhabilitation du parc Hlm sont soumis à une TVA à 5,5 % et le taux de subvention Palulos est passé pour les opérations ordinaires de 20% à 10% du coût prévisionnel des travaux dans la limite de 13 000 euros TTC par logement (25% en Z.U.S., pour les opérations expérimentales et pour les travaux liés à la sécurité, 40% sur dérogation préfectorale)².**
Dans ce bilan **les montants de travaux sont exprimés TTC** afin d'obtenir une valeur plus juste du coût de la réhabilitation pour une année donnée.
- Pour mémoire sont qualifiés **logements locatifs sociaux non réhabilités, le patrimoine qui n'a pas bénéficié d'une intervention de réhabilitation financées à l'aide d'une subvention de l'Etat**.

¹ Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale et Fonds Spécial pour Grands Travaux.

² Article 14 de la loi de finances pour 1998 et 111 de la loi n° 98-546 du 2 juillet 1998.

**REHABILITATION DU PARC
LOCATIF SOCIAL****Loire-
Atlantique****Maine-et-
Loire****Mayenne****Sarthe****Vendée****Pays de
la Loire****Bilan exercice 2008**

Logements financés	1 267	1 497	352	7 688	272	11 076
dont Plan de Cohésion Sociale	488	838	352	1 582	272	3 532
dont ANRU	779	659		6 106		7 544
dont réhabilités pour la 1ère fois	554	571	70	588	137	1 920
Montant des travaux en M€ TTC	19,7 €	28,4 €	3,7 €	38,9 €	4,4 €	95,0 €
Montant € TTC par logement	15 510 €	18 985 €	10 476 €	5 062 €	16 217 €	8 585 €
Taux de subvention Etat	13%	9%	5%	16%	5%	12%
Taux de subvention autres	17%	11%	10%	27%	10%	18%
Quotité d'emprunt	64%	62%	48%	44%	72%	55%
Autofinancement	6%	18%	37%	13%	13%	14%

Bilan 1981-2008

Logements financés (b)	62 544	41 935	17 671	80 952	7 395	210 497
Logements financés par an	2 234	1 498	631	2 891	264	7 518
% de logements réhabilités (a / b)	62%	65%	43%	28%	92%	49%
Travaux par logement	9 279	10 659	5 383	4 559	11 811	7 500
Taux de subvention Etat	17%	16%	18%	17%	15%	17%
Taux de subvention autres	11%	5%	5%	11%	6%	9%
Quotité d'emprunt	58%	62%	64%	50%	53%	57%
Autofinancement	14%	17%	13%	22%	25%	17%

Patrimoine réhabilité et non réhabilité

Parc locatif social de référence	67 158	51 589	15 256	34 994	17 029	186 026
Logements réhabilités (a)	38 673	27 167	7 649	22 592	6 822	102 903
% du parc locatif social	58%	53%	50%	65%	40%	55%
% réhabilité < 5 000 € / logement	14%	8%	9%	11%	10%	11%
% réhabilité > 20 000 € / logement	20%	24%	3%	24%	11%	20%
Logements non réhabilités	28 460	24 406	7 564	12 402	10 207	83 039

Définitions :

(a) logements financés : ensembles des décisions de subventions Etat (Palulos, FSGT et ANRU) entre 1981 et 2008 comptabilisées en nombre de logements locatifs sociaux

(b) logements réhabilités : nombre de logements réhabilités avec l'aide d'une subvention Etat (comptabilisation sans double compte)

SYNTHESE

Patrimoine réhabilité à l'aide d'une subvention Palulos en 2008

11 080 logements locatifs sociaux ont été réhabilités à l'aide d'une Palulos en 2008

- dont **3 530** logements pour le programme de réhabilitation du Plan de Cohésion Sociale
- et **7 540** au titre de l'ANRU

Parmi les financements Palulos 2008, **1 920** logements locatifs sociaux ont été réhabilités pour la première fois en 2008, soit **17%** de l'ensemble des logements subventionnés.

Le coût moyen des travaux des opérations financées en 2008 est de **10 820 €** par logement

- **13 240 €** pour les opérations financées dans le cadre du programme 3x7% du PCS
- **8 560 €** pour les opérations financées au titre de l'ANRU

Au total, plus de **95 M€ TTC** ont été investis par les maîtres d'ouvrage sociaux sur leur patrimoine en 2008, dont 88% de travaux subventionnables et 12% de travaux non subventionnés.

Le taux de subvention atteint **35%** des travaux subventionnables en 2008, dont **14%** de subventions Etat (Palulos ou ANRU) et **21%** d'autres subventions des collectivités territoriales.

L'autofinancement des travaux par les organismes d'Hlm a couvert **14%** des travaux en 2008, soit un peu plus de 1 200 € par logement réhabilité.

Historique des logements financés entre 1981 et 2008

210 500 logements locatifs sociaux ont été financés à l'aide d'une subvention de l'Etat (Palulos et ANRU) depuis 1981, soit une moyenne de **7 520** logements par an.

En ne comptabilisant pas les doubles comptes (logements financés plusieurs fois au cours de la période), on recense **49%** des logements locatifs sociaux réellement réhabilités au niveau régional. Ce pourcentage varie fortement selon les départements : de **28%** en Sarthe à **92%** en Vendée.

Sur la période, le coût moyen des travaux est de **7 500 € TTC** par logement.

Le taux de subvention atteint **26%** de l'ensemble des travaux engagés de 1981 à 2008, dont **17%** de subventions Etat (Palulos, FSGT ou ANRU) et **9%** d'autres subventions.

L'autofinancement des travaux par les organismes d'Hlm a couvert **17%** des travaux en moyenne sur la période 1981-2008, soit un peu plus de 1 300 € par logement financé.

Patrimoine locatif social réhabilité et non réhabilité début 2009

Le Parc locatif social de référence (conventionné hors logements-foyers, hors EPL) est constitué de **186 000** logements au niveau des Pays de la Loire

102 900 logements ont été réhabilités à l'aide d'une Palulos entre 1981 et 2008, soit **55%** du parc locatif social de référence.

Plus de **85%** du parc locatif social ancien construit avant 1980 a été réhabilité contre **13%** pour le patrimoine construit après 1980.

72% des logements réhabilités ont bénéficié d'un montant de travaux cumulés entre 1981 et 2008 supérieur à 10 000 € et **20%** supérieur à 20 000 € TTC par logement.

On comptabilise début 2009 environ **83 000** logements non réhabilités au niveau des Pays de la Loire. Il s'agit majoritairement de logements récents puisque **47%** ont été construits après 1990 et seulement **23%** des logements non réhabilités ont été construits avant 1980.

89% du parc locatif social non réhabilité à l'aide d'une Palulos est localisé en dehors des Zones Urbaines Sensibles de la région et **44%** sont constitués de logements individuels.

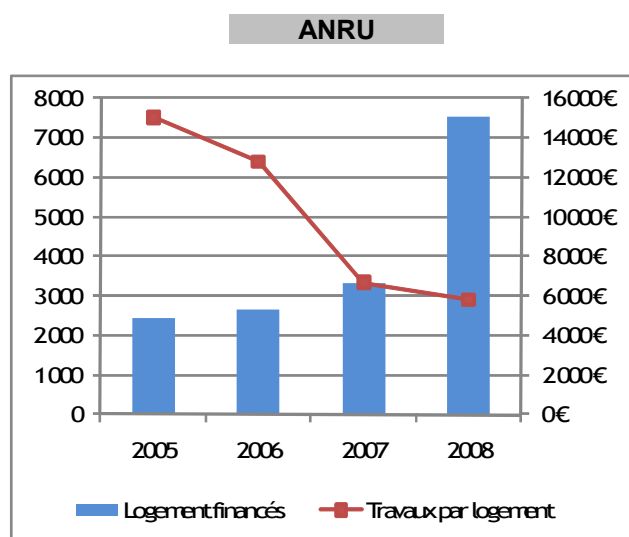
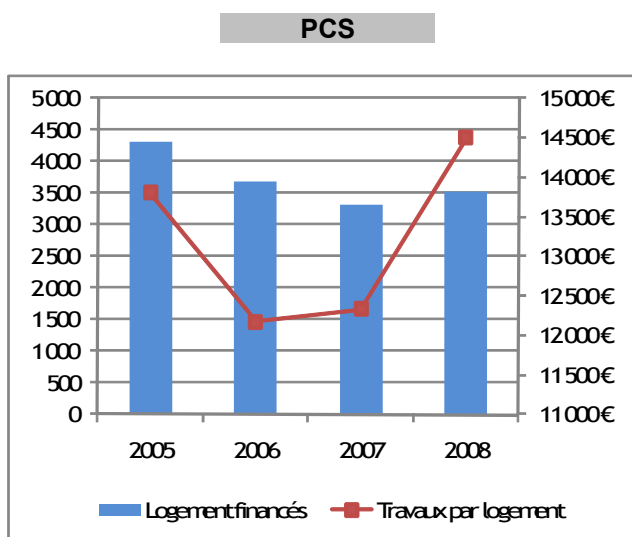
CHAPITRE 1

**LES OPÉRATIONS DE RÉHABILITATION DU PARC LOCATIF SOCIAL HLM
FINANCÉES EN 2008 DANS LA RÉGION PAYS DE LA LOIRE**

Caractéristiques du parc locatif social financé en 2008

Territoires de délégation des aides à la pierre	PCS		ANRU		Total 2008	
	Logements	Subvention Etat	Logements	Subvention Etat	Logements	Subvention Etat
CG 44	146	134 161 €	131	785 047 €	277	919 208 €
Nantes Métropole	342	114 065 €	648	1 558 128 €	990	1 672 193 €
LOIRE-ATLANTIQUE	488	248 226 €	779	2 343 175 €	1 267	2 591 401 €
CG 49	333	301 621 €	210	187 500 €	543	489 121 €
Angers Loire Métropole	505	459 550 €	449	1 624 457 €	954	2 084 007 €
MAINE-ET-LOIRE	838	761 171 €	659	1 811 957 €	1 497	2 573 128 €
Autres territoires 53	79	71 890 €			79	71 890 €
Laval Agglomération	273	97 730 €			273	97 730 €
MAYENNE	352	169 620 €			352	169 620 €
CG 72	815	358 750 €			815	358 750 €
Le Mans Métropole	767	278 710 €	6 106	5 661 917 €	6 873	5 940 627 €
SARTHE	1 582	637 460 €	6 106	5 661 917 €	7 688	6 299 377 €
CG 85	171	152 152 €			171	152 152 €
La Roche / Yon Agglo	101	53 944 €			101	53 944 €
VENDÉE	272	206 096 €			272	206 096 €
PAYS DE LA LOIRE	3 532	2 022 573 €	7 544	9 817 049 €	11 076	11 839 622 €

Evolution du nombre de logements financés et des montants de travaux depuis 2005



1.1 - PLUS DE 11 000 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX RÉHABILITÉS EN 2008

↙ Evolution de la réhabilitation du parc locatif Hlm entre 2005 et 2008

De 2005 à 2007, le nombre de logements subventionnés est stable avec en moyenne 6 500 logements par an. Ce chiffre a fortement augmenté en 2008 avec plus de 11 000 logements financés.

Comme observé sur les graphiques de la page précédente, cette évolution est essentiellement due aux logements réhabilités financés au titre de l'ANRU : de 3 334 logements financés en 2007 à 7 544 logements en 2008. On note cependant une nette diminution du montant moyen de travaux par logement depuis 2005 qui est passé de 15 000 € en 2005 à 5 800 € en 2008.

Pour le dispositif régional du 3 x 7%, le nombre de logements financés est stable avec une moyenne de 3 500 logements financés par an. Le montant de travaux par logement a tendance à augmenter puisqu'il est passé de 12 100 € en 2006 à 14 500 € en 2008.

En 2008 au niveau régional, 11 076 logements locatifs sociaux réhabilités (maîtrise d'ouvrage Hlm et hors logements foyers) ont été financés par une subvention Etat dont 3 532 logements au titre du Plan de Cohésion Sociale (dispositif régional du 3 x 7%) et 7 544 logements inscrits dans les Programmes de Renovation Urbaine (ANRU). C'est un niveau record en ANRU pour les Pays de la Loire.

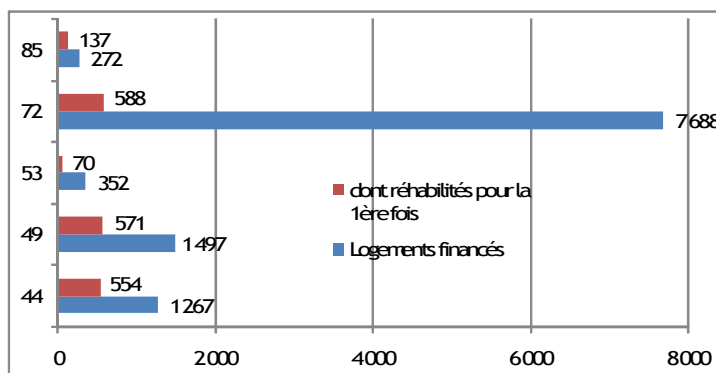
Le montant des subventions Etat s'élève à 11,84 M€ soit une moyenne de 1 070 € de subvention par logement : 2,02 M€ de Palulos (PCS) et 9,82 M€ de subventions ANRU.

Le Tableau ci-contre présente ces chiffres par département et territoires de délégation des aides à la pierre. On observe un nombre important de logements financés pour le département de la Sarthe : 7 688 logements soit près de 70% du total régional dont 6 106 au titre de l'ANRU sur le territoire de Le Mans Métropole.

Concernant la nature des logements réhabilités, on observe une large majorité de logements collectifs avec 95% des 11 076 logements financés en 2008. La proportion de logements individuels reste faible avec 614 logements financés soit 5% de l'ensemble.

En 2008, sur 11 076 logements financés, 1 920 logements locatifs sociaux ont été réhabilités pour la première fois, soit 17% de l'ensemble.

Sur le graphique ci-contre, on remarque que la majorité des logements financés en Sarthe (notamment sur l'agglomération du Mans) ont déjà fait l'objet d'une réhabilitation antérieure à 2008.

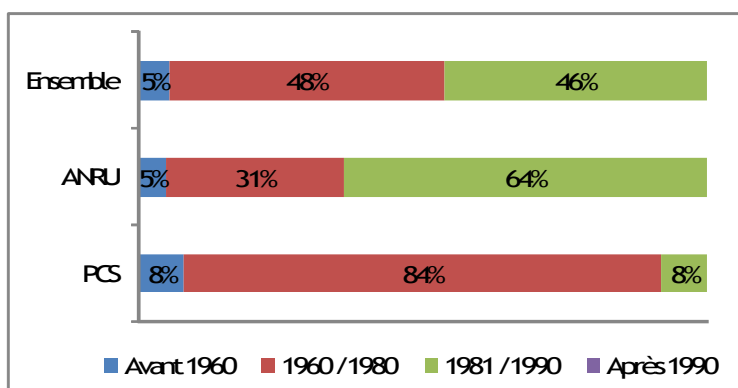


↙ L'âge du parc locatif social réhabilité en 2008

Au niveau régional, 5% des logements réhabilités financés en 2008 ont été construits avant 1960, 48% entre 1960 et 1980 et 46% entre 1981 et 1990.

Pour le dispositif du 3x7% en 2008, près de 92% des logements financés ont été construits avant 1980.

Pour l'ANRU en 2008, on note une part importante de logements construits entre 1980 et 1990 (64%).

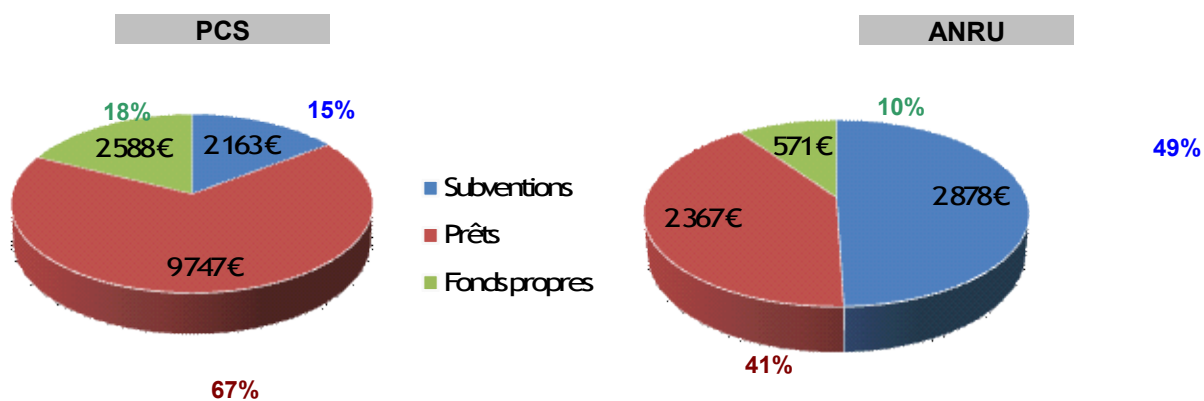


Financement des logements locatifs sociaux réhabilités en 2008

Territoires de délégations des aides à la pierre	Travaux	Subventions		Prêts		Fonds propres	
		Montant	Pourcentage	Montant	Pourcentage	Montant	Pourcentage
CG 44	30 238 €	6 320 €	21%	22 529 €	75%	1 390 €	5%
Nantes Métropole	11 390 €	4 187 €	37%	6 385 €	56%	818 €	7%
LOIRE-ATLANTIQUE	15 510 €	4 653 €	30%	9 914 €	64%	943 €	6%
CG 49	10 994 €	2 041 €	19%	6 101 €	55%	2 852 €	26%
Angers Loire Métropole	23 533 €	4 710 €	20%	14 979 €	64%	3 844 €	16%
MAINE-ET-LOIRE	18 985 €	3 742 €	20%	11 759 €	62%	3 484 €	18%
Autres territoires 53	21 792 €	2 730 €	13%	11 533 €	53%	7 529 €	35%
Laval Agglomération	7 201 €	1 163 €	16%	3 171 €	44%	2 867 €	40%
MAYENNE	10 476 €	1 515 €	14%	5 048 €	48%	3 913 €	37%
CG 72	11 724 €	1 348 €	11%	8 720 €	74%	1 656 €	14%
Le Mans Métropole	4 272 €	2 266 €	53%	1 464 €	34%	542 €	13%
SARTHE	5 062 €	2 169 €	43%	2 233 €	44%	660 €	13%
CG 85	19 954 €	2 808 €	14%	15 111 €	76%	2 035 €	10%
La Roche/Yon Agglomération	9 889 €	1 678 €	17%	5 837 €	59%	2 373 €	24%
VENDÉE	16 217 €	2 389 €	15%	11 667 €	72%	2 161 €	13%
PAYS DE LA LOIRE	8 585 €	2 650 €	31%	4 720 €	55%	1 214 €	14%

Montants en euros par logement

Logements locatifs sociaux réhabilités financés en 2008 (montants en euros par logement)



1.2 – UN INVESTISSEMENT MOYEN DE 8 585 € PAR LOGEMENT RÉHABILITÉ EN 2008

En 2008 au niveau régional, le montant de travaux moyen des logements locatifs sociaux réhabilités s'élève à 8 585 € par logement.

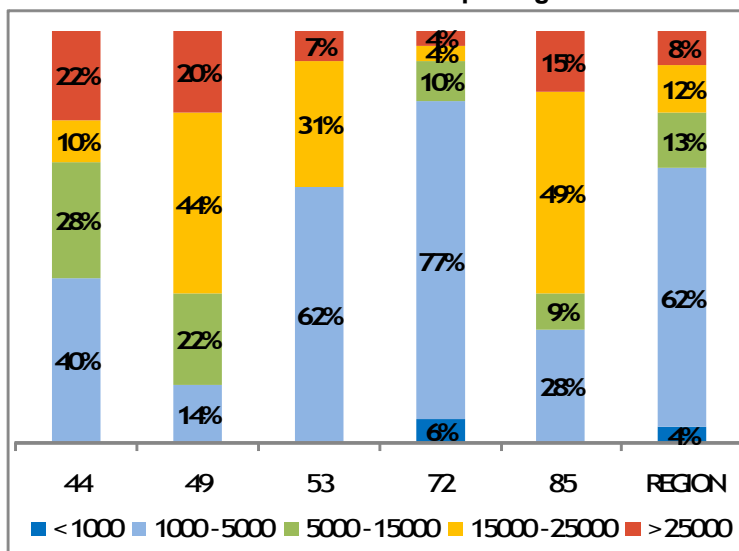
Sur le tableau ci-contre, on observe des investissements moyens par logement très disparates selon les territoires : de 4 272 € par logement sur Le Mans Métropole à 30 238 € par logement sur le département de la Loire-Atlantique hors Nantes Métropole.

☞ La répartition des logements financés en 2008 selon les tranches de travaux par logement

Au niveau régional, 66% des logements financés en 2008 ont fait l'objet de travaux légers inférieurs à 5 000 €. Ce type d'intervention se retrouve notamment dans les départements de la Sarthe (83%) et de la Mayenne (62%).

13% des logements ont bénéficié d'un investissement compris entre 5 000 € et 15 000 €, 12% entre 15 000 € et 25 000 € et enfin 8% de travaux de réhabilitation plus importants supérieurs à 25 000 €.

On note que les départements du Maine-et-Loire et de la Vendée présentent un pourcentage élevé de logements ayant bénéficié d'un investissement important : 64% supérieurs à 15 000 €.



☞ Subventions, emprunts et fonds propres

Au niveau régional, les subventions (Etat + Aides des collectivités locales) représentent 31% du montant de l'investissement soit 2 650 € de subvention par logement. Le taux de subvention est nettement plus important pour les opérations ANRU : 49% du montant des travaux contre 15% pour les opérations hors ANRU.

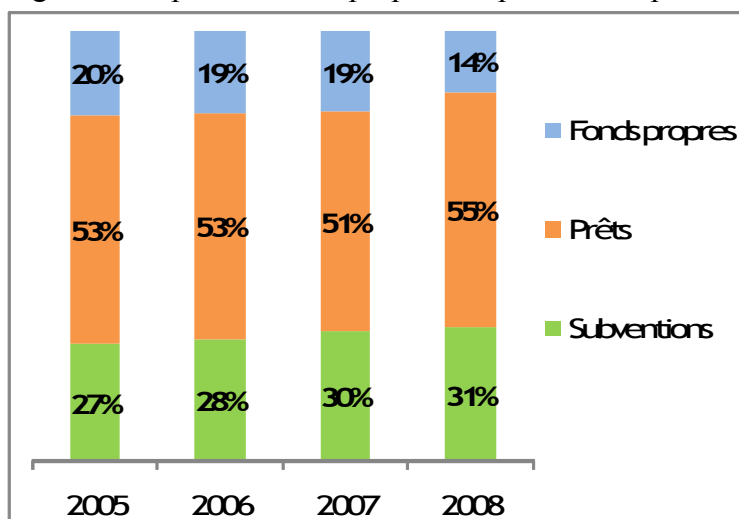
L'emprunt a contribué à financer 55% des travaux en 2008 : 41% pour les réhabilitations ANRU et 67% pour les opérations financés dans le cadre du dispositif du 3 x 7%.

Enfin les fonds propres des organismes d'Hlm représentent 1 214 € par logement financés en 2008, soit 14% du montant des travaux au niveau régional. La part de fonds propres est plus élevée pour les opérations hors ANRU : 18% contre 10%.

Sur le graphique ci-contre, on observe que la part des subventions a augmenté de 4 points entre 2005 et 2008 passant de 27% à 31%.

La quotité d'emprunt a légèrement augmenté en 4 ans : de 53% en 2005 et 2006 à 55% en 2008.

La part de fonds propres a diminué par rapport aux années précédentes passant de 20% en 2005 à 14% en 2008. Cette part d'autofinancement varie de 6% en Loire-Atlantique à 37% dans le département de la Mayenne. Elle est par ailleurs plus importante pour les opérations PCS (18%) que pour l'ANRU (10%).

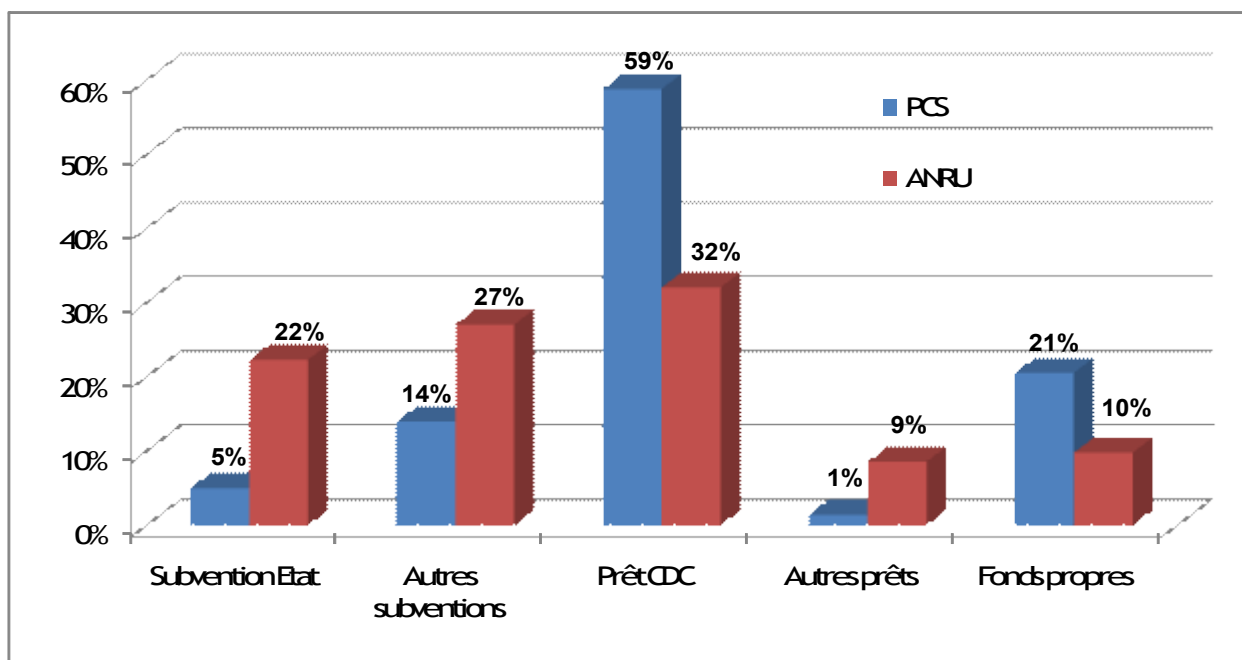


Financement des travaux subventionnés en 2008

Départements	Travaux subventionnés	Subventions Etat	Autres subventions	Prêt CDC	Autres prêts	Fonds propres
LOIRE-ATLANTIQUE	12 707 € 100%	2 045 € 16%	2 608 € 21%	5 702 € 45%	1 529 € 12%	824 € 6%
MAINE-ET-LOIRE	18 592 € 100%	1 719 € 9%	2 023 € 11%	10 494 € 56%	1 072 € 6%	3 285 € 18%
MAYENNE	8 756 € 100%	482 € 6%	1 033 € 12%	4 083 € 47%	0 € 0%	3 158 € 36%
SARTHE	4 227 € 100%	819 € 19%	1 349 € 32%	1 333 € 32%	87 € 2%	637 € 15%
VENDÉE	16 217 € 100%	758 € 5%	1 631 € 10%	11 099 € 68%	568 € 4%	2 161 € 13%
PAYS DE LA LOIRE	7 577 € 100%	1 069 € 14%	1 581 € 21%	3 398 € 45%	394 € 5%	1 134 € 15%

Montants en euros par logement

Plan de financement des opérations de réhabilitation 2008 : PCS et ANRU



1.3 – TRAVAUX SUBVENTIONNES DES LOGEMENTS RÉHABILITÉS EN 2008

En 2008 au niveau régional, le montant moyen des travaux subventionnés des logements locatifs sociaux réhabilités s'élève à 7 577 € par logement.

On observe de fortes disparités selon les départements : de 4 227 € par logement dans le département de la Sarthe à 18 592 € par logement pour le Maine-et-Loire.

Le niveau de subvention global atteint 35% du montant de travaux subventionnés au niveau régional. Il varie selon les départements en fonction de la proportion d'opérations financées au titre de l'ANRU qui bénéficie d'un taux de subvention plus important.

La part de la subvention Etat est de 14% en moyenne régionale à laquelle il faut ajouter la part des autres subventions de 21% essentiellement composée des aides des collectivités territoriales (Conseil Régional, Conseils Généraux et EPCI).

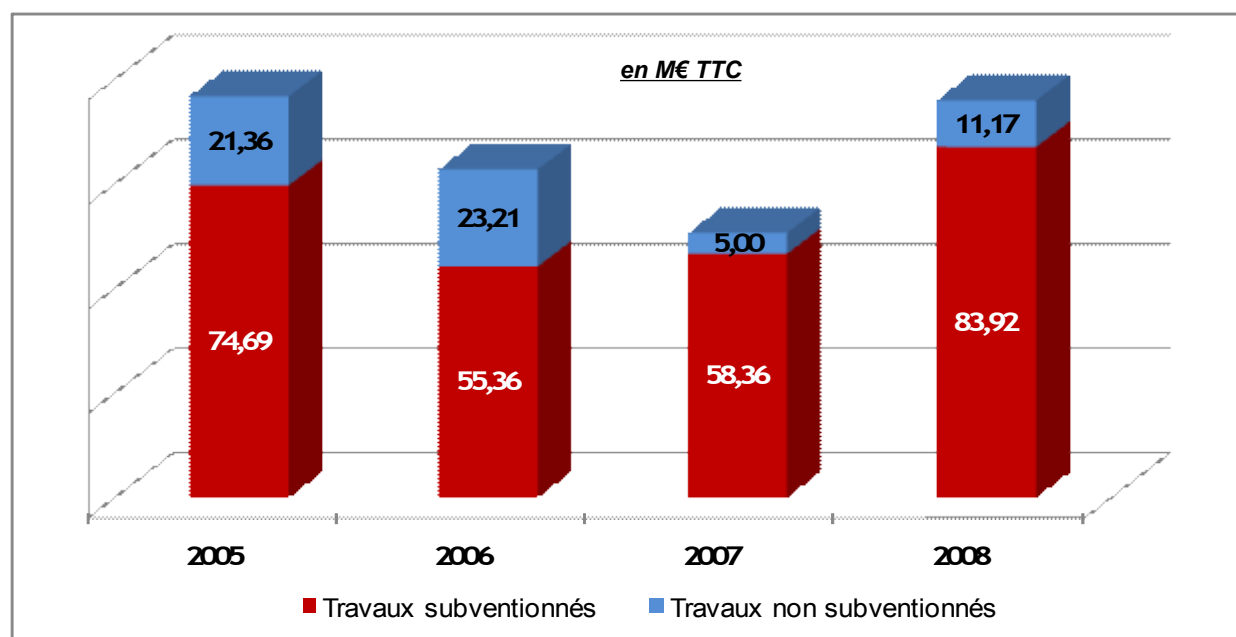
En 2008, la quotité des travaux subventionnés financés par l'emprunt est de 50% au niveau régional : 45% de prêts CDC et 5% d'autres prêts (1% essentiellement).

☞ Financement des opérations ANRU et PCS

Le graphique ci-contre montre des différences sensibles entre les plans de financement des opérations PCS et ANRU. Les opérations de réhabilitation financées au titre de l'ANRU en 2008 sont davantage subventionnées (49% contre 19% pour les opérations PCS).

Par conséquent les parts des travaux couverts par l'emprunt (39% contre 60%) et par l'autofinancement (10% contre 21%) sont largement plus faibles pour les opérations ANRU.

☞ Montant global des travaux subventionnés et non subventionnés depuis 2005



Le montant global des travaux engagés par les organismes d'Hlm des Pays de la Loire se situe à plus de 95 M€ TTC en 2008. Il est en forte progression par rapport aux 2 années précédentes (78,5 M€ en 2006 et 63,4 M€ en 2007).

Les montants des travaux subventionnés et non subventionnés suivent la même tendance entre 2005 et 2008 au niveau des Pays de la Loire.

Cependant on observe que la proportion de travaux non subventionnés est en nette diminution en 2007 et 2008 par rapport aux années précédentes : 22% en 2005, 30% en 2006, 8% en 2007 et 12% en 2008.

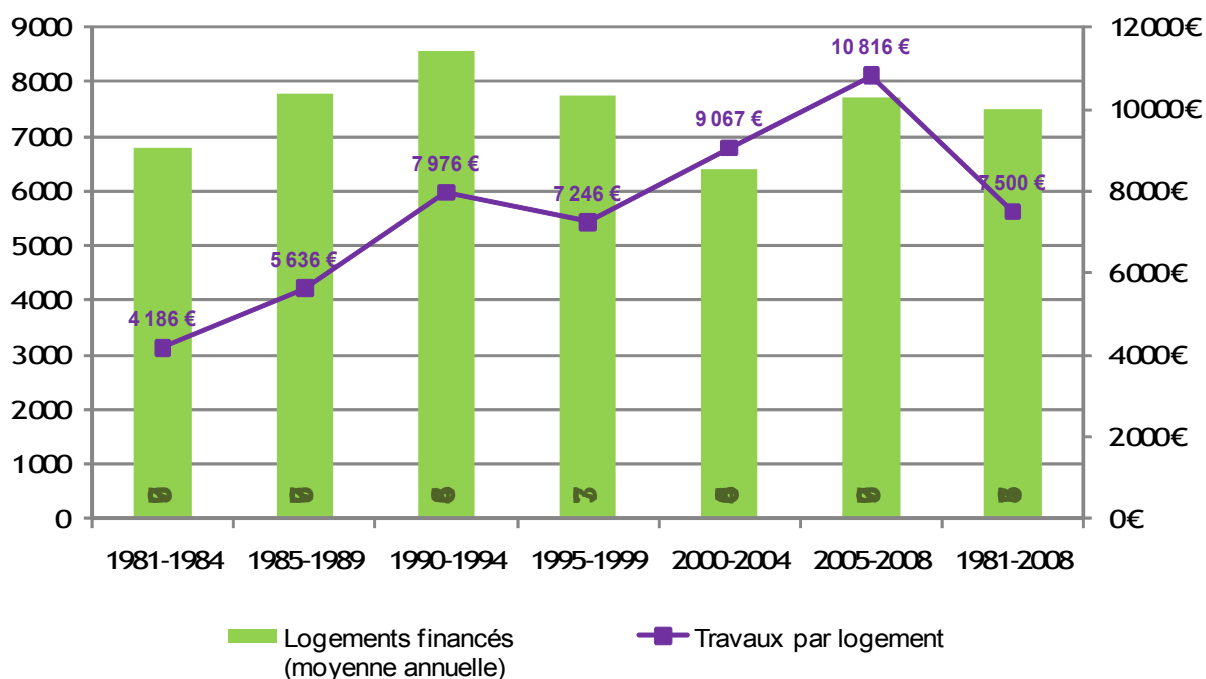
CHAPITRE 2

**HISTORIQUE DES OPÉRATIONS DE RÉHABILITATION FINANCÉES
ENTRE 1981 ET 2008 DANS LA RÉGION PAYS DE LA LOIRE**

Historique des logements locatifs réhabilités financés entre 1981 et 2008

Années de financement Palulos	1981-1984	1985-1989	1990-1994	1995-1999	2000-2004	2005-2008	1981-2008
44 hors Nantes Métropole	2 748	2 550	4 093	2 699	2 710	713	15 513
Nantes Métropole	5 832	10 032	11 027	9 041	6 626	4 473	47 031
Loire-Atlantique	8 580	12 582	15 120	11 740	9 336	5 186	62 544
49 hors Angers Loire M.	1 199	3 904	3 649	2 242	3 864	2 795	17 653
Angers Loire Métropole	3 403	3 635	2 979	5 158	4 606	4 501	24 282
Maine-et-Loire	4 602	7 539	6 628	7 400	8 470	7 296	41 935
53 hors Laval Agglo	919	424	767	152	654	305	3 221
Laval Agglomération	3 856	1 761	2 304	1 958	2 292	2 279	14 450
Mayenne	4 775	2 185	3 071	2 110	2 946	2 584	17 671
72 hors Le Mans Métropole	270	1 816	2 301	2 610	2 336	1 827	11 160
Le Mans Métropole	8 233	14 253	13 728	13 356	7 103	13 119	69 792
Sarthe	8 503	16 069	16 029	15 966	9 439	14 946	80 952
85 hors La Roche/Y Agglo	286	382	887	1 138	1 044	649	4 386
La Roche/Yon Agglo	448	223	1 085	332	788	133	3 009
Vendée	734	605	1 972	1 470	1 832	782	7 395
Pays de la Loire	27 194	38 980	42 820	38 686	32 023	30 794	210 497

Evolution des logements réhabilités depuis 1981 et des montants de travaux par logement



2.1 – PRÈS DE 210 500 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX RÉHABILITÉS FINANCÉS DEPUIS 1981

Entre 1981 et 2008 au niveau des Pays de la Loire, 210 497 logements locatifs sociaux réhabilités (maîtrise d'ouvrage Hlm et hors logements foyers) ont été financés par une subvention Etat.

Il est à noter qu'un certain nombre de ces logements ont été financés à plusieurs reprises durant cette période faisant l'objet d'interventions successives en matière de réhabilitation.

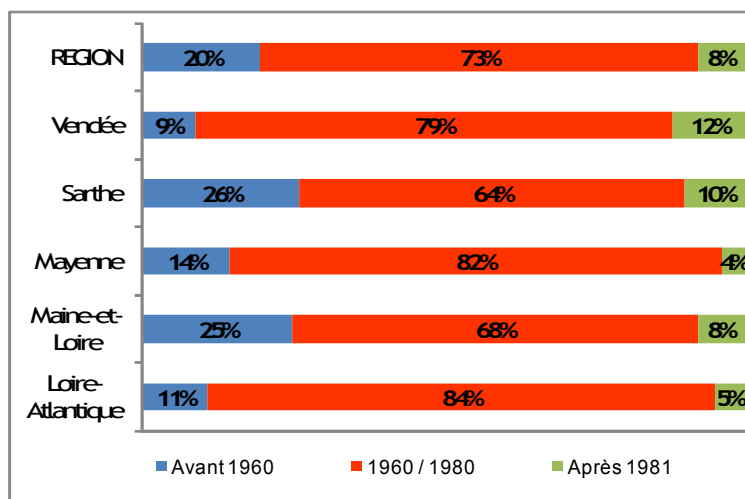
Le département de la Sarthe représente plus de 38% des logements réhabilités à l'aide d'une Palulos entre 1981 et 2008 avec près de 81 000 logements financés. Viennent ensuite le département de la Loire-Atlantique avec 62 544 subventions Palulos, le Maine-et-Loire avec 41 935 logements, la Mayenne avec 17 671 logements et enfin la Vendée avec 7 395 logements subventionnés par une Palulos.

☞ L'âge du parc locatif social réhabilité à l'aide d'une subvention de l'Etat entre 1981 et 2008

Au niveau régional, 20% des logements subventionnés par une Palulos entre 1981 et 2008 ont été construits avant 1960 : de 9% en Vendée à 26% dans la Sarthe.

Près des 3/4 de ces logements ont été construits entre 1960 et 1980 : de 64% dans le département de la Sarthe à 84% en Loire-Atlantique.

Enfin 8% des logements réhabilités ont été construits entre 1981 et 1990 : de 4% en Mayenne à 12% dans le département de la Vendée (département disposant d'un parc locatif social plus récent).



☞ Rythme des logements financés par une Palulos entre 1981 et 2008

De 1981 à 2008, le nombre de logements subventionnés par une Palulos est de 7 518 logements en moyenne par an.

Comme on peut l'observer sur le graphique ci-contre, le nombre moyen de logements financés par an a évolué selon les périodes représentées.

Après une augmentation régulière entre 1981 et 1994 (de 6 800 logements à 8 564 logements en moyenne), le rythme des réhabilitations a nettement ralenti jusqu'au début des années 2000 (6 405 Palulos en moyenne pour la période 200-2004).

Sur la période récente 2005-2008, on constate une augmentation sensible avec 7 700 logements locatifs sociaux réhabilités en moyenne par an. Rappelons que l'année 2005 marque le démarrage de deux politiques importantes en faveur de la réhabilitation du parc locatif social au niveau des Pays de la Loire, à savoir d'une part le Programme de Rénovation Urbaine piloté par l'ANRU et le dispositif régional du 3x7% contractualisé par l'Etat, le Conseil Régional et les Conseil Généraux dans un avenant 2005-2009.

Concernant le montant moyen de travaux par logement, on observe une augmentation constante entre 1981 et 2008¹.

L'investissement moyen par logement s'élevait à 5 000 € durant les années 1980. Il a augmenté durant les années 1990 pour atteindre un niveau moyen de l'ordre de 7 500 € par logement.

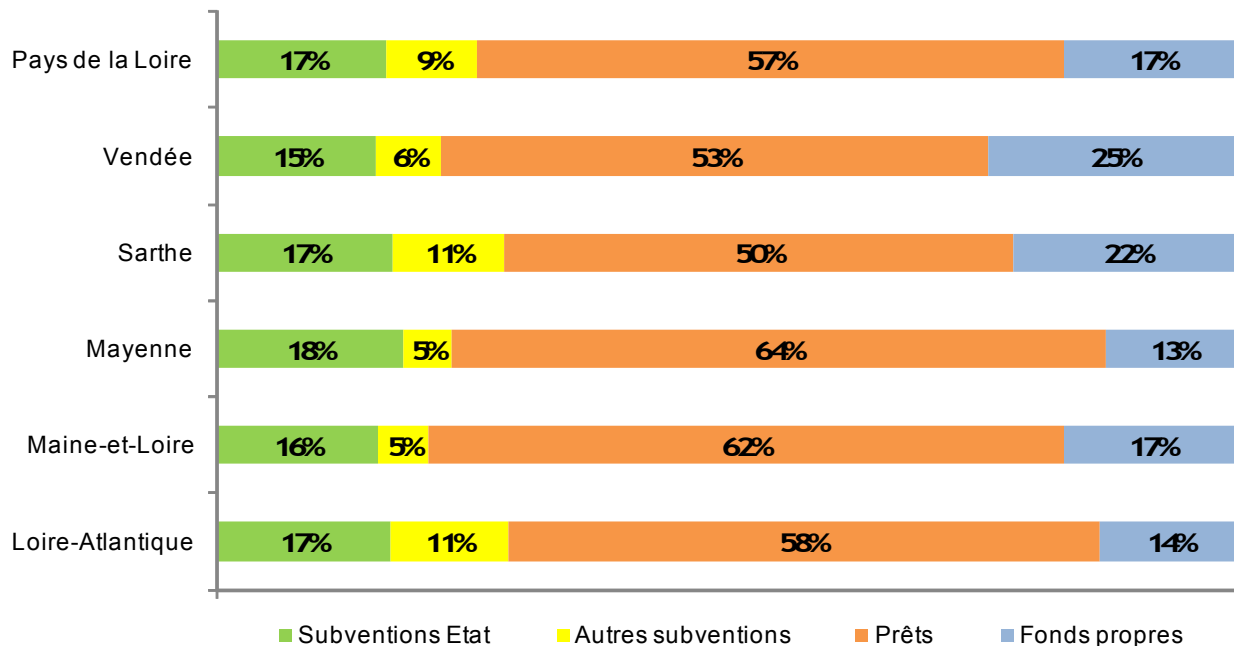
Puis on constate une nouvelle hausse sur la période 2000-2004 avec 9 000 € par logement en moyenne et sur la période 2005-2008 avec un montant moyen de travaux par logement de 10 800 €.

¹ Les montants de travaux sont calculés en euro constant.

Financements des opérations de réhabilitation financées entre 1981 et 2008

Années de financement Palulos	Logements financés	Travaux par logement	Subventions Etat	Autres subventions	Prêts	Fonds propres
1981-1984	27 194	4 186 €	1 128 €	150 €	2 602 €	306 €
		100%	27%	4%	62%	7%
1985-1989	38 980	5 636 €	1 217 €	114 €	3 827 €	477 €
		100%	22%	2%	68%	8%
1990-1994	42 820	7 976 €	1 600 €	375 €	4 696 €	1 306 €
		100%	20%	5%	59%	16%
1995-1999	38 686	7 246 €	1 162 €	517 €	4 005 €	1 561 €
		100%	16%	7%	55%	22%
2000-2004	32 023	9 067 €	1 064 €	1 086 €	4 678 €	2 238 €
		100%	12%	12%	52%	25%
2005-2008	30 794	10 816 €	1 217 €	1 927 €	5 751 €	1 921 €
		100%	11%	18%	53%	18%
Ensemble 1981 - 2008	210 497	7 500 €	1 250 €	659 €	4 289 €	1 302 €
		100%	17%	9%	57%	17%

Plan de financement des opérations de réhabilitation financées entre 1981 et 2008 par département



2.2 – UN INVESTISSEMENT MOYEN DE 7 500 € PAR LOGEMENT RÉHABILITÉ ENTRE 1981 ET 2008

Au niveau régional, le montant de travaux moyen des logements locatifs sociaux réhabilités financés entre 1981 et 2008 s'élève à 7 500 € par logement. Près de 90% de cet investissement par logement correspond à des travaux subventionnés et moins de 10% à des travaux non subventionnés.

Le taux de subvention constaté sur la période 1981-2008 est de 26% en moyenne régionale. Il faut noter que le taux de subvention est plus important pour les logements réhabilités situés en ZUS : 31% contre 22% pour les logements hors ZUS.

Les subventions Etat (Palulos et FSGT) représentent 17% de l'investissement sur la 1981-2008. On constate un taux des subventions Etat qui a diminué entre chaque période : 27% entre 1981 et 1984, 20% entre 1990 et 1994 jusqu'à 11% entre 2005 et 2008. Rappelons qu'à compter du 1^{er} janvier 1998, le taux de subvention Palulos est passé de 20% à 10% pour les opérations de réhabilitation ordinaires afin de compenser le passage de la TVA de 19,6% à 5,5% pour les travaux de réhabilitation.

Les autres subventions (essentiellement celles des collectivités territoriales) ont financé 9% des travaux en moyenne sur la période 1981 – 2008. Ce taux de subvention n'a cessé d'augmenter depuis 1981 passant de 4% au début des années 1980 à 18% entre 2005 et 2008. Cette tendance montre l'implication de plus en plus importante de nombreuses collectivités locales dans la politique de réhabilitation du parc locatif social présent sur leur territoire respectif.

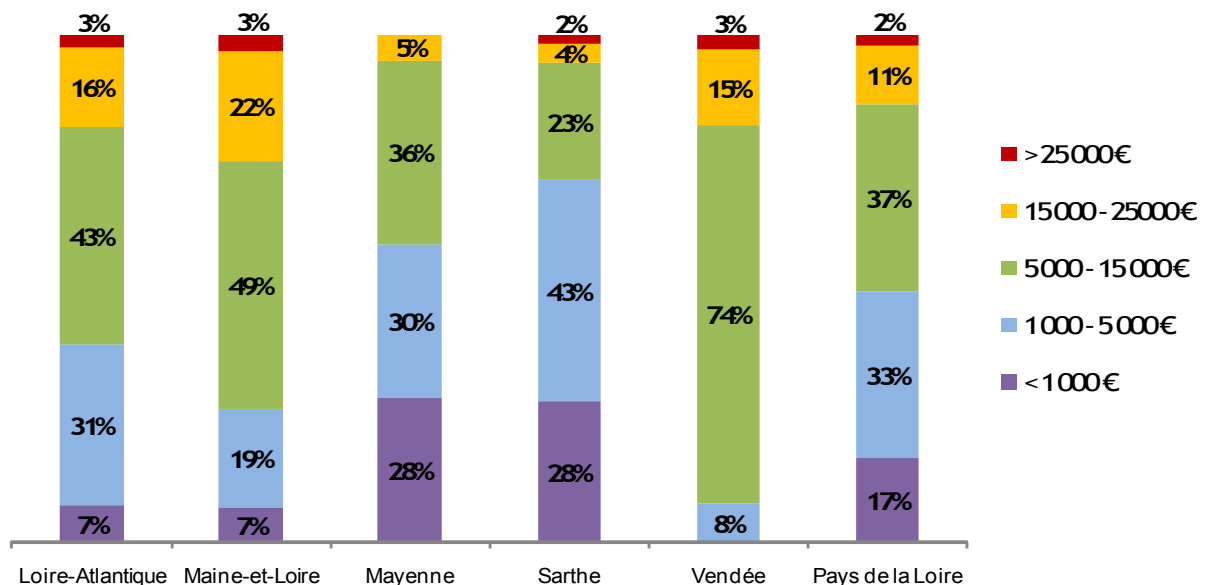
La quotité moyenne de l'emprunt est de 57% du montant des travaux avec 4 289 € par logement sur la période 1981-2008. Si la quotité d'emprunt a tendance à diminuer depuis 1981, on remarque que le montant emprunté par logement est en nette augmentation : de 2 602 € par logement entre 1981 et 1984 à 5 751 € par logement entre 2005 et 2008.

L'autofinancement des travaux par les organismes d'Hlm représente une part importante avec 17% des travaux soit environ 1 300 € par logement en moyenne pour l'ensemble du parc réhabilité entre 1981 et 2008. Le niveau de fonds propres a augmenté jusqu'à la période 2000-2004 avec un quart d'autofinancement représentant 2 238 € par logement. Cette proportion a été réduite pour la période 2005-2008 avec 18% de fonds propres (1 921 € par logement).

☞ Répartition des logements financés entre 1981 et 2008 selon les tranches de travaux par logement

Au niveau régional, 50% des logements financés entre 1981 et 2008 ont fait l'objet de travaux légers inférieurs à 5 000 €. Ces types d'interventions s'observent notamment dans les départements de la Sarthe (71%) et de la Mayenne (58%), à l'inverse de la Vendée où seulement 8% des logements réhabilités ont fait l'objet de petits travaux inférieurs à 5 000 €.

Concernant les tranches de travaux plus importantes, 37% des logements ont bénéficié d'un investissement compris entre 5 000 € et 15 000 €, 11% entre 15 000 € et 25 000 € et enfin 2% de travaux de réhabilitation supérieurs à 25 000 €. La part de travaux supérieurs à 15 000 € par logement est la plus importante dans le département du Maine-et-Loire : 25% contre 13% en moyenne régionale.



CHAPITRE 3

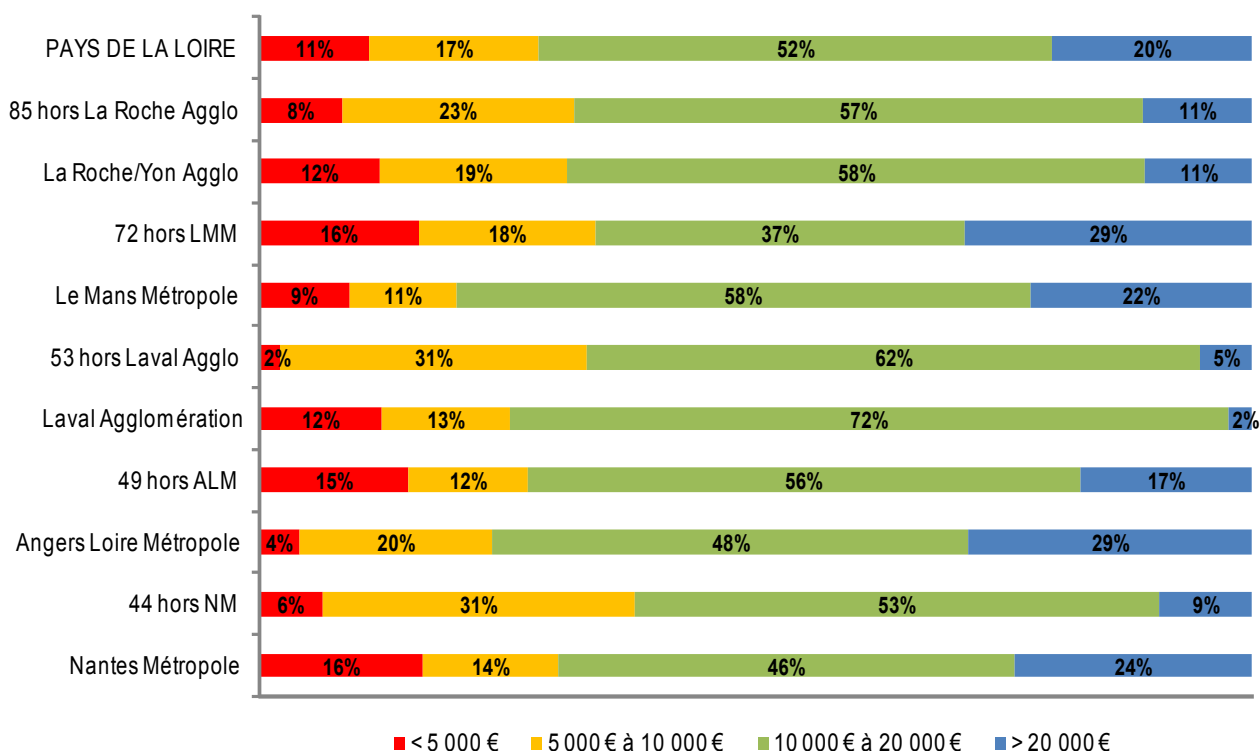
**PATRIMOINE LOCATIF SOCIAL RÉHABILITÉ
ET NON RÉHABILITÉ AU 1^{ER} JANVIER 2009**

Parc locatif social réhabilité et non réhabilité début 2009 dans les Pays de la Loire

Territoires	Parc locatif social de référence *	Parc réhabilité entre 1981 et 2008	% de logements réhabilités	Parc non réhabilité
Nantes Métropole	46 469	27 411	59%	19 033
44 hors NM	20 689	11 262	54%	9 427
Loire-Atlantique	67 158	38 673	58%	28 460
Angers Loire Métropole	27 112	16 654	61%	10 458
49 hors ALM	24 477	10 513	43%	13 948
Maine-et-Loire	51 589	27 167	53%	24 406
Laval Agglomération	7 766	5 230	67%	2 493
53 hors Laval Agglo	7 490	2 419	32%	5 071
Mayenne	15 256	7 649	50%	7 564
Le Mans Métropole	21 674	15 543	72%	6 131
72 hors LMM	13 320	7 049	53%	6 271
Sarthe	34 994	22 592	65%	12 402
La Roche/Yon Agglo	5 426	2 626	48%	2 800
85 hors La Roche Agglo	11 603	4 196	36%	7 407
Vendée	17 029	6 822	40%	10 207
PAYS DE LA LOIRE	186 026	102 903	55%	83 039

* parc de référence : logements locatifs sociaux ordinaires conventionnés (hors EPL)

Répartition du parc locatif social réhabilité entre 1981 et 2008 selon le montant des travaux



3.1 – 55% DU PARC LOCATIF SOCIAL REGIONAL RÉHABILITÉ À L'AIDE D'UNE PALULOS

Le parc locatif social de référence représente plus de 186 000 logements locatifs sociaux dans la région des Pays de la Loire. Il s'agit de l'ensemble des logements locatifs sociaux ordinaires conventionnés hormis ceux gérés par des Etablissements Publics Locaux.

Entre 1981 et 2008, on dénombre 102 903 logements réhabilités à l'aide d'une subvention Palulos. Cela représente 55% du parc locatif social régional.

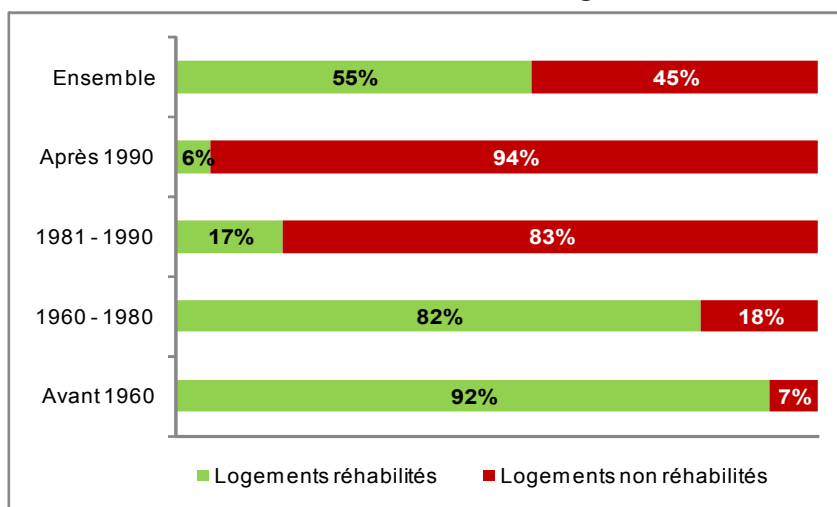
La part de logement réhabilité à l'aide d'une Palulos est plus élevée dans les grandes agglomérations : 72% du parc réhabilité sur Le Mans Métropole, 67% sur Laval Agglomération, 61% sur Angers Loire Métropole et 59% sur Nantes Métropole. La principale explication est la présence d'un patrimoine plus ancien que celui situé dans les secteurs ruraux de la région.

☞ Proportion de logements réhabilités selon la date de construction au niveau régional

Comme on le voit sur le graphique ci-contre, plus le parc locatif social est ancien, plus le pourcentage de logements réhabilités au moins une fois avec un financement Palulos est grand.

Ainsi, le patrimoine construit avant 1980 a majoritairement été réhabilité : à 92% pour les logements d'avant 1960 et à 82% pour ceux construits entre 1960 et 1980.

A noter que seulement 17% des logements construits dans les années 1980 ont été réhabilités.



☞ Niveau d'investissement des logements réhabilités entre 1981 et 2008

Le graphique page précédente montre le niveau de montant de travaux cumulés entre 1981 et 2008 pour les logements locatifs sociaux réhabilités durant cette période.

Au niveau régional, 11% des logements réhabilités ont bénéficié d'un montant de travaux inférieur à 5 000 €. Cette proportion de petits travaux est assez variable selon les territoires : de 2% en Mayenne hors agglomération de Laval, 4% sur Angers Loire Métropole jusqu'à 16% sur Nantes Métropole et en Sarthe hors agglomération du Mans.

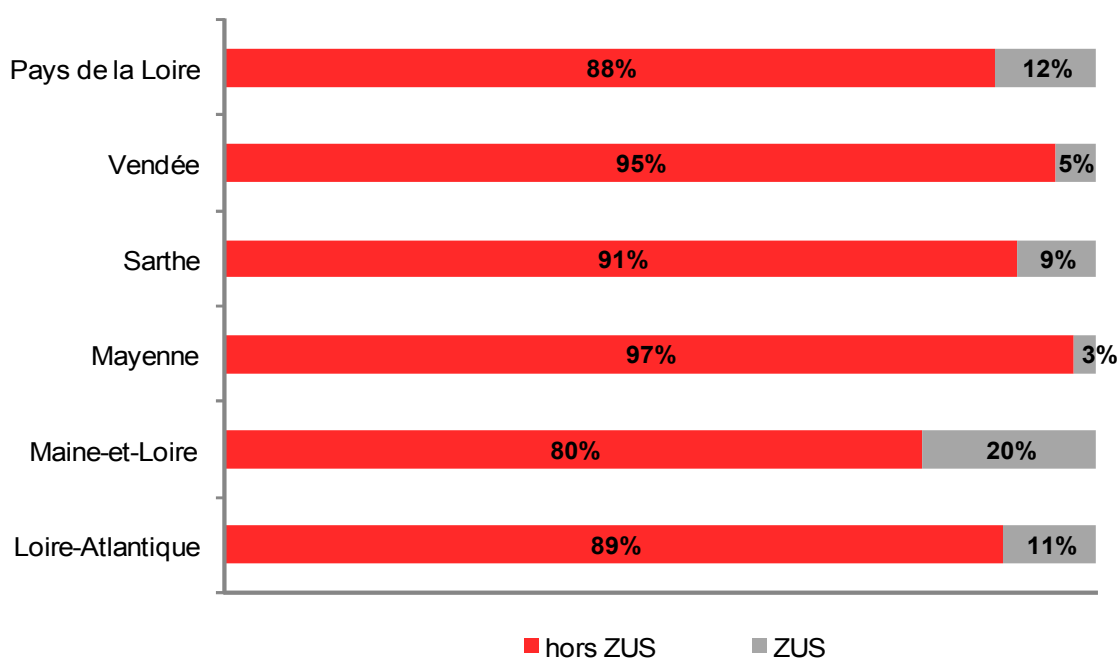
La majorité des logements réhabilités à l'aide d'une subvention Palulos ont bénéficié d'un investissement compris entre 10 000 € et 20 000 €. La proportion est de 52% au niveau régional : 58% pour la Roche/Yon Agglomération et Le Mans Métropole et jusqu'à 72% sur l'agglomération de Laval.

Enfin les gros travaux supérieurs à 20 000 € ont concerné 20% du parc locatif social réhabilité entre 1981 et 2008 en Pays de la Loire, soit plus de 20 700 logements. La part de gros travaux est importante dans le département de la Sarthe ainsi que sur les agglomérations de Nantes et d'Angers. Elle est par contre faible dans le département de la Mayenne.

Répartition du parc locatif social non réhabilité selon la période de construction

Délégataires	Avant 1960	1960 - 1980	1981 - 1990	Après 1990	Ensemble parc non réhabilité
Nantes Métropole	626	2 233	7 169	9 005	19 033
44 hors NM	93	1 305	2 776	5 253	9 427
Loire-Atlantique	719	3 538	9 945	14 258	28 460
Angers Loire Métropole	131	3 377	2 826	4 124	10 458
49 hors ALM	24	3 900	3 856	6 168	13 948
Maine-et-Loire	155	7 277	6 682	10 292	24 406
Laval Agglomération	6	220	856	1 411	2 493
53 hors Laval Agglo	49	1 364	1 528	2 130	5 071
Mayenne	55	1 584	2 384	3 541	7 564
Le Mans Métropole	57	988	2 596	2 490	6 131
72 hors LMM	119	1 816	1 673	2 663	6 271
Sarthe	176	2 804	4 269	5 153	12 402
La Roche/Yon Agglo	1	1 379	246	1 174	2 800
85 hors La Roche Agglo	62	1 628	1 340	4 377	7 407
Vendée	63	3 007	1 586	5 551	10 207
PAYS DE LA LOIRE	1 168	18 210	24 866	38 795	83 039

Localisation en ZUS ou hors ZUS du parc locatif social non réhabilité



3.2 – PLUS DE 83 000 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX REGIONAL NON RÉHABILITÉ À L'AIDE D'UNE PALULOS DANS LES PAYS DE LA LOIRE

En faisant la différence entre parc de référence et logements réhabilités entre 1981 et 2008, on comptabilise plus de 83 000 logements locatifs sociaux qui n'ont pas fait l'objet d'une intervention de réhabilitation subventionnée par une Palulos.

Il convient de remarquer ici que ce chiffre n'est pas exhaustif puisqu'une partie du patrimoine locatif social a fait l'objet d'intervention de réhabilitation sans mobiliser de subvention Palulos. Ces opérations ne sont pas recensées dans cette étude.

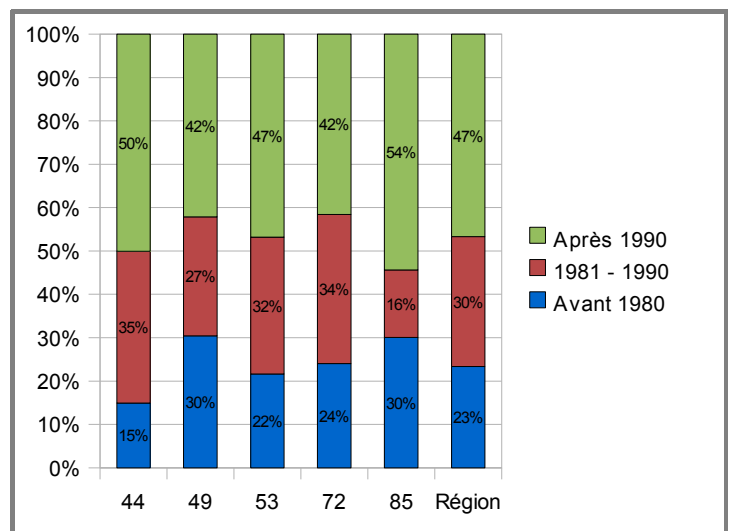
Le parc locatif social non réhabilité avec l'aide d'un financement d'Etat se concentre essentiellement sur le département du Maine-et-Loire et sur l'agglomération nantaise : ces territoires regroupent 43 400 logements non réhabilités soit 52% de l'ensemble régional.

☞ Ancienneté du parc locatif social non réhabilité

Au niveau des Pays de la Loire, 23% du parc locatif social non réhabilité est constitué de logements anciens construits avant 1980. Cela représente un volume de 19 400 logements que l'on retrouve notamment dans les départements du Maine-et-Loire (7 430 logements) et de la Loire-Atlantique (4 260 logements).

Toujours au niveau régional, 30% des logements non réhabilités ont été construits entre 1981 et 1990, soit environ 24 900 logements.

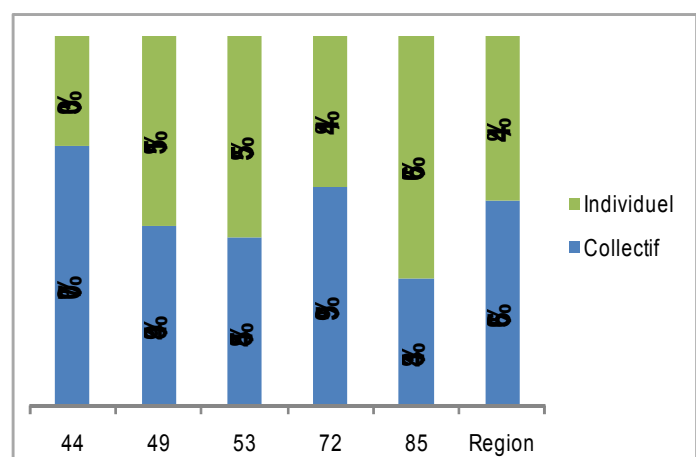
Le reste du patrimoine locatif social non réhabilité sont des logements plus récents construits durant les années 1990 et après.



☞ Localisation et nature du parc locatif social non réhabilité

Le patrimoine non réhabilité est constitué de 56% de logements collectifs. Cela représente au niveau régional plus de 46 000 logements situés principalement sur Nantes Métropole (15 300 logements) et sur Angers Loire Métropole (8 200 logements).

Il faut ajouter 36 900 logements individuels qui n'ont pas été réhabilités. Ce patrimoine locatif social se situe essentiellement dans les territoires ruraux de la région, notamment dans les départements du Maine-et-Loire (10 300 logements) et de la Vendée (5 760 logements).



Sur la graphique de la page précédente, on constate que 88% du parc locatif social non réhabilité est situé en dehors des Zones Urbaines Sensibles présentes en Pays de la Loire. Le patrimoine locatif social implanté dans les ZUS a pour l'essentiel été réhabilité au moins une fois entre 1981 et 2008. On ne recense que 9 700 logements en ZUS non réhabilités à l'aide d'une Palulos au niveau régional.