

DREAL

Pays de la Loire

service
intermodalité
aménagement
logement

Novembre
2011

ANALYSES
ET CONNAISSANCE

Collection

n° 44



PRÉFET
DE LA RÉGION
PAYS DE LA LOIRE

REGION DES PAYS DE LA LOIRE

En partenariat avec



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

**LA REHABILITATION DES PATRIMOINES
LOCATIFS SOCIAUX ENTRE 1981 ET 2009
ET
LA QUALIFICATION DES PATRIMOINES
NON REHABILITES**

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

Ministère de l'Ecologie, du Développement durable, des Transports et du Logement

SOMMAIRE

Préambule	p.3
Synthèse	p.5
CHAPITRE 1 : LES OPÉRATIONS DE RÉHABILITATION DU PARC LOCATIF SOCIAL HLM FINANCÉES EN 2009 DANS LA RÉGION DES PAYS DE LA LOIRE	p.7
1.1 – Plus de 5 900 logements locatifs sociaux réhabilités en 2009	p.9
1.2 – Un investissement moyen de 14 290 € par logement réhabilité en 2009	p.11
1.3 – Travaux subventionnés des logements réhabilités en 2009	p.13
CHAPITRE 2 : HISTORIQUE DES OPÉRATIONS DE RÉHABILITATION FINANCÉES ENTRE 1981 ET 2009 DANS LA RÉGION DES PAYS DE LA LOIRE	p.15
2.1 – 216 400 logements locatifs sociaux réhabilités financés depuis 1981	p.17
2.2 – Un investissement moyen de 7 690 € par logement réhabilité entre 1981 et 2009	p.19
CHAPITRE 3 : QUALIFICATION DU PARC LOCATIF SOCIAL HLM NON RÉHABILITÉ AU 1^{ER} JANVIER 2010	p.21
3.1 – 56% du parc locatif social régional réhabilité à l'aide d'une Palulos	p.23
3.2 – Près de 81 700 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 l'Infocentre SISAL du ministère.
Ces informations concernent les opérations de réhabilitation subventionnées par l'Etat entre 1981 et 2009 (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 entreprises publiques locales (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 financée à l'aide d'une subvention de l'État**.

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 2009

Logements financés	2 721	896	567	1 698	21	5 903
dont Plan de Cohésion Sociale	188	604	567	501	21	1 881
dont ANRU	2 533	292		1 197		4 022
dont réhabilités pour la 1ère fois	135	557	309	266	21	1 288
Montant des travaux en M€ TTC	34,3 €	24,7 €	3,9 €	20,9 €	0,5 €	84,3 €
Montant € TTC par logement	12 613 €	27 581 €	6 942 €	12 285 €	25 192 €	14 291 €
Taux de subvention Etat	22%	8%	6%	16%	4%	15%
Taux de subvention autres	16%	21%	9%	35%	14%	21%
Quotité d'emprunt	53%	60%	55%	37%	74%	51%
Autofinancement	9%	11%	31%	13%	8%	12%

Bilan 1981-2009

Logements financés (b)	65 265	42 831	18 238	82 650	7 416	216 400
Logements financés par an	2 251	1 477	629	2 850	256	7 462
% de logements réhabilités (a / b)	60%	65%	44%	28%	92%	48%
Travaux par logement	9 418	11 013	5 431	4 718	11 849	7 686
Taux de subvention Etat	17%	15%	18%	17%	15%	17%
Taux de subvention autres	12%	6%	5%	12%	7%	9%
Quotité d'emprunt	58%	62%	63%	49%	53%	57%
Autofinancement	14%	17%	14%	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)	38 958	27 692	7 958	22 882	6 843	104 333
% du parc locatif social	58%	54%	52%	65%	40%	56%
% réhabilité < 5 000 € / logement	13%	8%	10%	11%	10%	11%
% réhabilité > 20 000 € / logement	24%	26%	4%	34%	11%	25%
Logements non réhabilités	28 200	23 897	7 298	12 112	10 186	81 693

Définitions :

(a) logements financés : ensembles des décisions de subventions Etat (Palulos, FSGT et ANRU) entre 1981 et 2009 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 2009

5 903 logements locatifs sociaux ont été réhabilités à l'aide d'une Palulos en 2009 :

- **1 881** logements pour le programme de réhabilitation du Plan de Cohésion Sociale ;
- **4 022** au titre de l'ANRU.

Parmi les financements Palulos 2009, **1 288** logements locatifs sociaux ont été réhabilités pour la première fois en 2009, soit **22%** de l'ensemble des logements subventionnés.

Le coût moyen des travaux des opérations financées en 2009 est de **14 290 €** par logement :

- **15 000 €** pour les opérations financées dans le cadre du programme 3x7% du PCS ;
- **15 600 €** pour les opérations financées au titre de l'ANRU.

Au total, plus de **84 M€ TTC** ont été investis par les maîtres d'ouvrage sociaux sur leur patrimoine en 2009, dont 96% de travaux subventionnables et 4% de travaux non subventionnés.

Le taux de subvention atteint **36%** des travaux subventionnables en 2009, dont **15%** 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 **12%** des travaux en 2009, soit un peu plus de 1 780 € par logement réhabilité.

Historique des logements financés entre 1981 et 2009

216 400 logements locatifs sociaux ont été financés à l'aide d'une subvention de l'Etat (Palulos et ANRU) depuis 1981, soit une moyenne de **7 460** logements par an.

En ne comptabilisant pas les doubles comptes (logements financés plusieurs fois au cours de la période), on recense parmi les logements financés par une Palulos, **48%** 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 **7 460 € TTC** par logement.

Le taux de subvention atteint **26%** de l'ensemble des travaux engagés de 1981 à 2009, 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 1981-2009, soit un peu plus de 1 300 € par logement financé.

Patrimoine locatif social réhabilité et non réhabilité début 2010

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

104 330 logements ont été réhabilités à l'aide d'une Palulos entre 1981 et 2009, soit **56%** du parc locatif social de référence.

Plus de **86%** du parc locatif social ancien construit avant 1980 a été réhabilité contre **14%** pour le patrimoine construit après 1980.

74% des logements réhabilités ont bénéficié d'un montant de travaux cumulés entre 1981 et 2009 supérieur à 10 000 € et **25%** supérieur à 20 000 € TTC par logement.

On comptabilise début 2010 environ **81 700** 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 **45%** sont constitués de logements individuels.

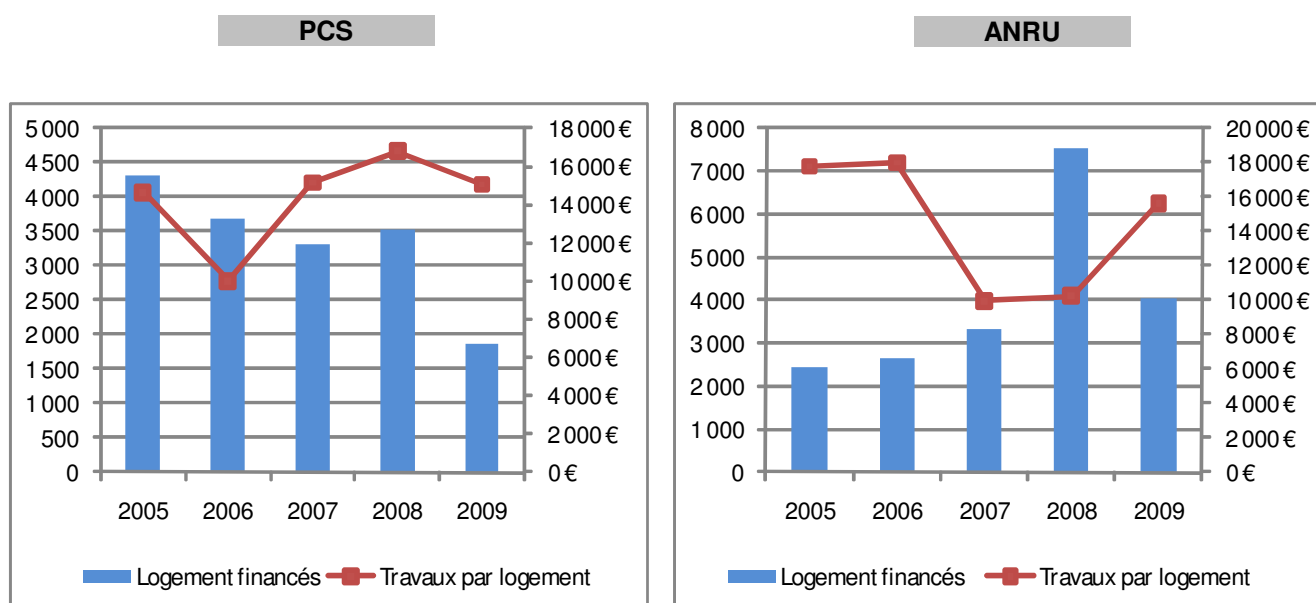
CHAPITRE 1

LES OPÉRATIONS DE RÉHABILITATION DU PARC LOCATIF SOCIAL HLM FINANCÉES EN 2009 DANS LA RÉGION PAYS DE LA LOIRE

Caractéristiques du parc locatif social financé en 2009

Territoires de délégation des aides à la pierre	PCS		ANRU		Total 2009	
	Logements	Subvention Etat	Logements	Subvention Etat	Logements	Subvention Etat
CG 44	46	42 837 €	667	3 301 572 €	713	3 344 409 €
Nantes Métropole	142	142 740 €	1 866	4 047 137 €	2 008	4 189 877 €
LOIRE-ATLANTIQUE	188	185 577 €	2 533	7 348 709 €	2 721	7 534 286 €
CG 49	216	227 964 €	67	502 500 €	283	730 464 €
Angers Loire Métropole	388	104 068 €	225	1 155 000 €	613	1 259 068 €
MAINE-ET-LOIRE	604	332 032 €	292	1 657 500 €	896	1 989 532 €
Autres territoires 53	55	50 050 €	0	0 €	55	50 050 €
Laval Agglomération	512	166 581 €	0	0 €	512	166 581 €
MAYENNE	567	216 631 €	0	0 €	567	216 631 €
CG 72	270	229 655 €	0	0 €	270	229 655 €
Le Mans Métropole	231	189 798 €	1 197	2 389 032 €	1 428	2 578 830 €
SARTHE	501	419 453 €	1 197	2 389 032 €	1 698	2 808 485 €
CG 85	21	19 110 €	0	0 €	21	19 110 €
La Roche / Yon Agglo	0	0 €	0	0 €	0	0 €
VENDÉE	21	19 110 €	0	0 €	21	19 110 €
PAYS DE LA LOIRE	1 881	1 172 803 €	4 022	11 395 241 €	5 903	12 568 044 €

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



1.1 - PLUS DE 5 900 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX RÉHABILITÉS EN 2009

☞ Evolution de la réhabilitation du parc locatif Hlm entre 2005 et 2009

De 2005 à 2007, le nombre de logements subventionnés est stable avec en moyenne 6 500 logements par an. Ce chiffre avait fortement augmenté en 2008 avec plus de 11 000 logements financés. En 2009, le nombre de logements réhabilités se situe en retrait avec 5 903 logements subventionnés.

Cette évolution est observée pour les logements réhabilités financés au titre de l'ANRU : de 7 544 logements financés en 2008 à 4 022 logements en 2009. On note cependant une augmentation du montant moyen de travaux par logement qui est passé de 10 000 € en 2008 à 15 600 € en 2009.

Pour le dispositif régional du 3 x 7%, le nombre de logements financés est également en diminution avec 1 881 logements financés en 2009 contre une moyenne de 3 500 logements pour la période 2005-2008. Le montant de travaux par logement est stable autour de 15 000 € en 2009.

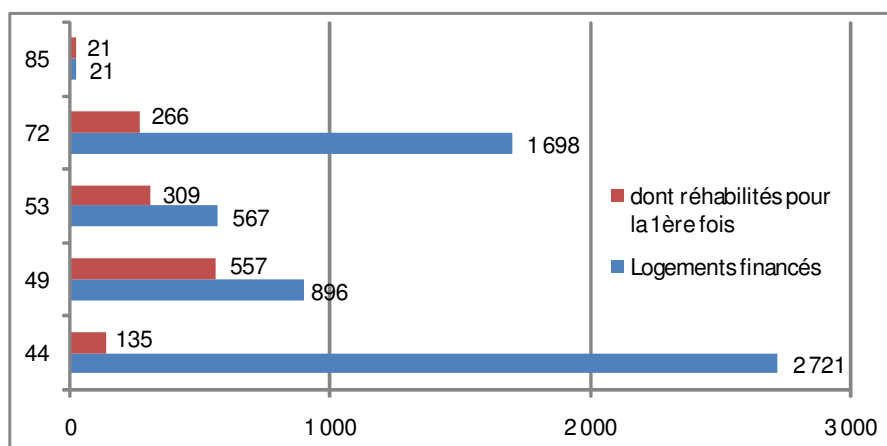
En 2009 au niveau régional, **5 903 logements locatifs sociaux réhabilités** (maîtrise d'ouvrage Hlm et hors logements foyers) ont été financés par une subvention Etat dont le montant s'élève à **12,57 M€** (11,84 M€ en 2008) soit une moyenne de 2 130 € de subvention par logement financé en 2009. Cela représente le double par rapport à l'exercice 2008 où la moyenne observée était de l'ordre de 1 070 € de subvention par logement.

Le tableau ci-contre présente ces chiffres par département et territoire de délégation des aides à la pierre. On observe un nombre important de logements financés pour les départements de la Loire-Atlantique et de la Sarthe, notamment au titre de l'ANRU avec respectivement 2 500 et 1 200 logements réhabilités.

Concernant la nature des logements réhabilités, on observe une large majorité de logements collectifs avec 90% de l'ensemble des logements financés en 2009. La proportion de logements individuels reste faible avec 590 logements financés soit 10% de l'ensemble.

En 2009, sur 5 900 logements financés, **1 290 logements locatifs sociaux ont été réhabilités pour la première fois**, soit **22%** de l'ensemble.

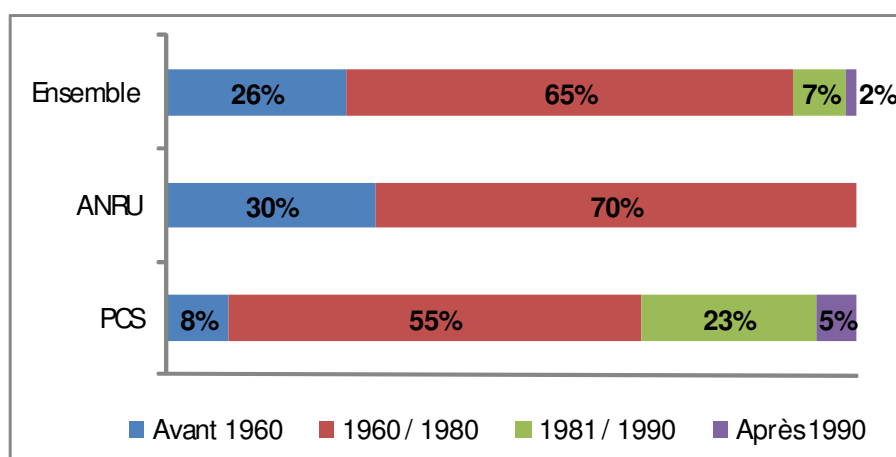
Sur le graphique ci-contre, on remarque que la majorité des logements financés en Loire-Atlantique et en Sarthe ont déjà fait l'objet d'une réhabilitation antérieure à 2009.



☞ L'âge du parc locatif social réhabilité en 2009

Au niveau régional, 26% des logements réhabilités financés en 2009 ont été construits avant 1960, 65% entre 1960 et 1980 et 8% après 1981.

Pour le dispositif du 3x7% en 2009, près de 23% des logements financés ont été construits après 1981, ce qui représente une proportion plus importante que les années précédentes (8% en 2008 et 4% en 2007).

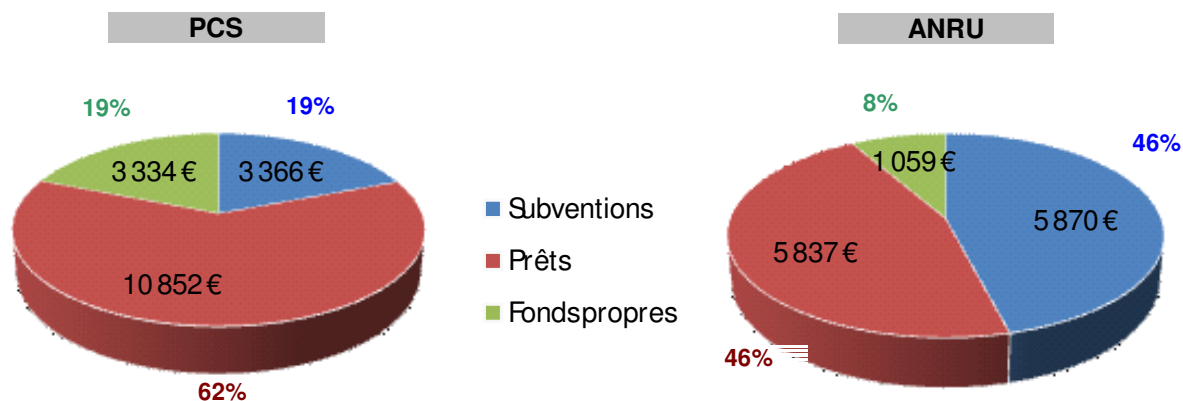


Financement des logements locatifs sociaux réhabilités en 2009

Territoires de délégations des aides à la pierre	Travaux	Subventions		Prêts		Fonds propres	
		Montant	Pourcentage	Montant	Pourcentage	Montant	Pourcentage
CG 44	21 649 €	6 727 €	31%	12 537 €	58%	2 384 €	11%
Nantes Métropole	9 405 €	4 028 €	43%	4 626 €	49%	752 €	8%
LOIRE-ATLANTIQUE	12 613 €	4 735 €	38%	6 699 €	53%	1 180 €	9%
CG 49	19 875 €	11 202 €	56%	5 485 €	28%	3 187 €	16%
Angers Loire Métropole	31 139 €	6 710 €	22%	21 436 €	69%	2 993 €	10%
MAINE-ET-LOIRE	27 581 €	8 129 €	29%	16 398 €	59%	3 055 €	11%
Autres territoires 53	30 897 €	2 730 €	9%	19 740 €	64%	8 427 €	27%
Laval Agglomération	4 368 €	831 €	19%	2 052 €	47%	1 485 €	34%
MAYENNE	6 942 €	1 015 €	15%	3 768 €	54%	2 159 €	31%
CG 72	21 977 €	4 263 €	19%	11 972 €	54%	5 742 €	26%
Le Mans Métropole	10 453 €	5 570 €	53%	3 646 €	35%	1 237 €	12%
SARTHE	12 285 €	5 362 €	44%	4 970 €	40%	1 953 €	16%
CG 85	25 192 €	4 381 €	17%	18 762 €	74%	2 049 €	8%
La Roche/Yon Agglomération	-	-	-	-	-	-	-
VENDÉE	25 192 €	4 381 €	17%	18 762 €	74%	2 049 €	8%
PAYS DE LA LOIRE	14 291 €	5 072 €	35%	7 435 €	52%	1 784 €	12%

Montants en euros par logement

Logements locatifs sociaux réhabilités financés en 2009 (montants en euros par logement)



1.2 – UN INVESTISSEMENT MOYEN DE 14 290 € PAR LOGEMENT RÉHABILITÉ EN 2009

En 2009 au niveau régional, le montant de travaux moyen des logements locatifs sociaux réhabilités s'élève à 14 290 € par logement (contre 8 585 € en 2008).

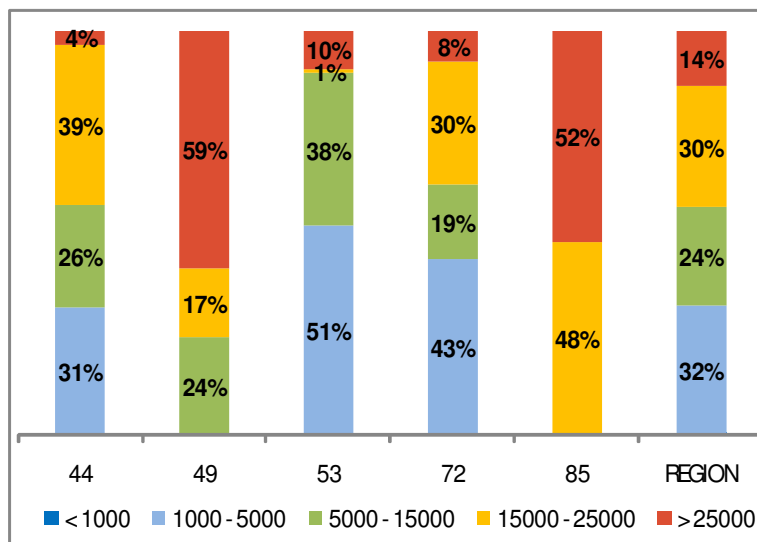
Sur le tableau ci-contre, on observe des investissements moyens par logement très disparates selon les territoires : de 4 370 € par logement sur l'agglomération de Laval à 31 140 € par logement sur le territoire d'Angers Loire Métropole.

☞ La répartition des logements financés en 2009 selon les tranches de travaux par logement

Au niveau régional, 56% des logements financés en 2009 ont fait l'objet de travaux légers inférieurs à 5 000 €. Ce type d'intervention se retrouve notamment dans le département de la Mayenne (89%).

24% des logements ont bénéficié d'un investissement compris entre 5 000 € et 15 000 €, 30% entre 15 000 € et 25 000 € et enfin 14% 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 supérieurs à 25 000 € : 59% en Maine et Loire et 52% en Vendée.



☞ Subventions, emprunts et fonds propres

En 2009 au niveau régional, les subventions (Etat + Aides des collectivités locales) représentent 35% du montant de l'investissement soit 5 070 € par logement. Le taux de subvention est nettement plus important pour les opérations ANRU : 46% du montant des travaux contre 19% pour les opérations hors ANRU.

L'emprunt a contribué à financer 52% des travaux en 2009 : 46% pour les réhabilitations ANRU et 62% pour les opérations financés dans le cadre du dispositif du 3 x 7%.

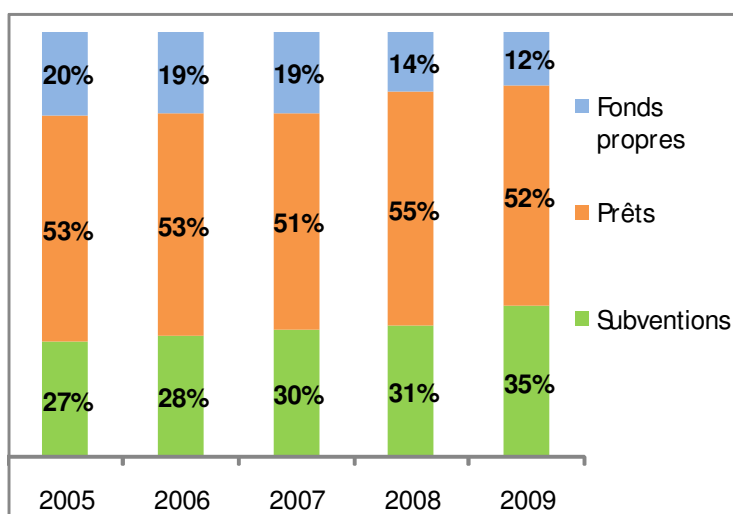
Enfin les fonds propres des organismes d'Hlm représentent 1 785 € par logement financé, soit 12% du montant des travaux au niveau régional. La part de fonds propres est plus élevée pour les opérations hors ANRU : 19% contre 8%.

Sur le graphique ci-contre, on observe que la part des subventions a augmenté continuellement entre 2005 et 2009 passant de 27% à 35%.

La quotité d'emprunt est demeurée stable autour de 53% des travaux réalisés.

La part de fonds propres a diminué par rapport aux années précédentes passant de 20% en 2005 à 12% en 2009.

Cette part d'autofinancement varie de 8% en Vendée à 31% dans le département de la Mayenne.

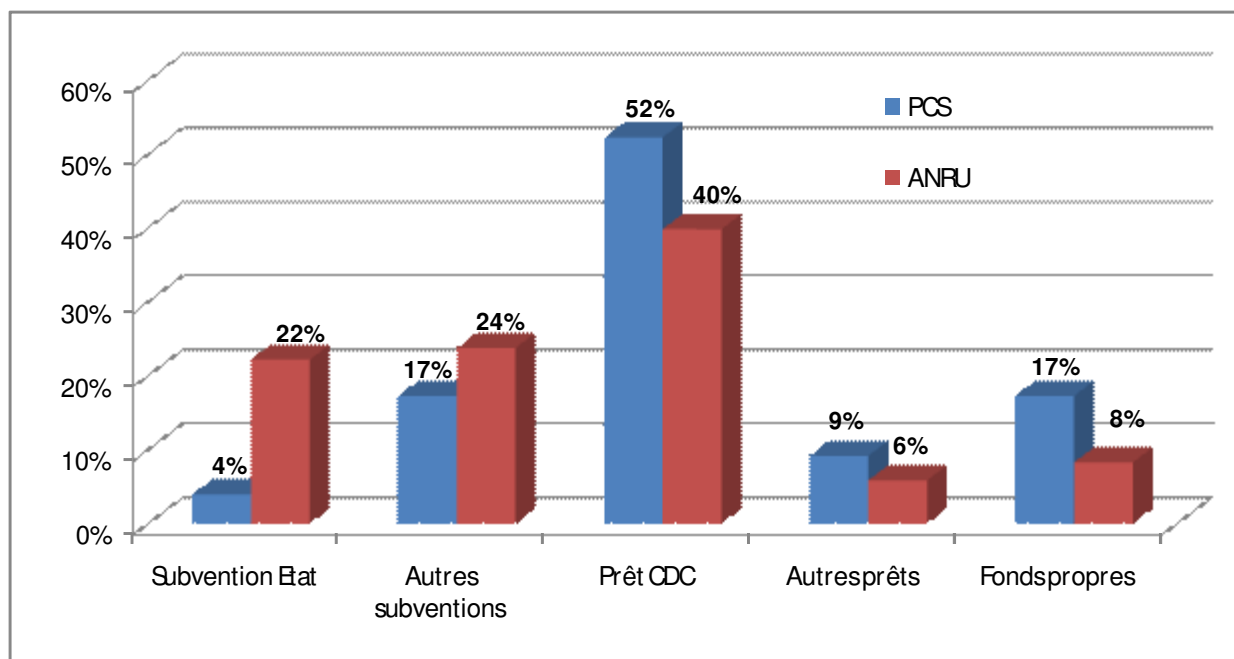


Financement des travaux subventionnés en 2009

Départements	Travaux subventionnés	Subventions Etat	Autres subventions	Prêt CDC	Autres prêts	Fonds propres
LOIRE-ATLANTIQUE	12 505 € 100%	2 769 € 22%	1 966 € 16%	6 003 € 48%	604 € 5%	1 163 € 9%
MAINE-ET-LOIRE	27 561 € 100%	2 220 € 8%	5 908 € 21%	13 715 € 50%	2 683 € 10%	3 035 € 11%
MAYENNE	6 942 € 100%	382 € 6%	633 € 9%	2 228 € 32%	1 540 € 22%	2 159 € 31%
SARTHE	10 588 € 100%	1 654 € 16%	3 708 € 35%	3 398 € 32%	491 € 5%	1 336 € 13%
VENDÉE	25 192 € 100%	910 € 4%	3 471 € 14%	18 762 € 74%	0 € 0%	2 049 € 8%
PAYS DE LA LOIRE	13 750 € 100%	2 129 € 15%	2 943 € 21%	6 107 € 44%	975 € 7%	1 596 € 12%

Montants en euros par logement

Plan de financement des opérations de réhabilitation 2009 : PCS et ANRU



1.3 – TRAVAUX SUBVENTIONNES DES LOGEMENTS RÉHABILITÉS EN 2009

En 2009 au niveau régional, le montant moyen des travaux subventionnés des logements locatifs sociaux réhabilités s'élève à 13 750 € par logement.

On observe de fortes disparités selon les départements : de 6 940 € par logement dans la Mayenne à 27 560 € par logement pour le Maine-et-Loire.

Le niveau de subvention global atteint 36% 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 bénéficient d'un taux de subvention plus important.

La part de la subvention État est de 15% 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).

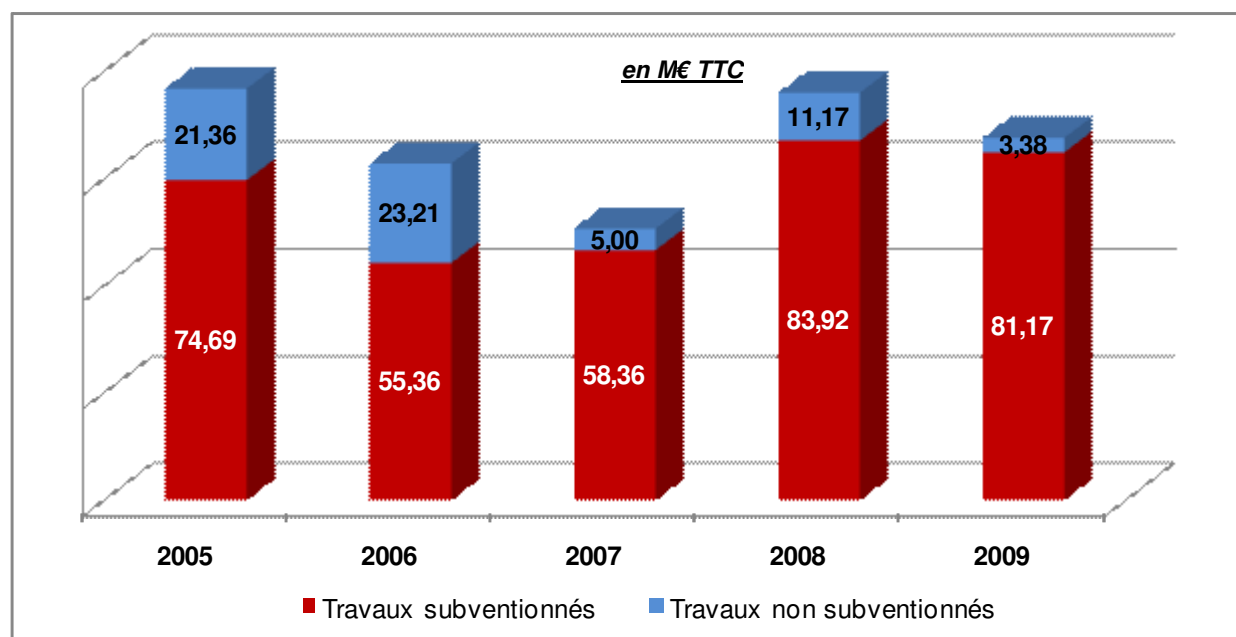
En 2009, la quotité des travaux subventionnés financés par l'emprunt est de 51% au niveau régional : 44% de prêts CDC et 7% d'autres prêts.

☞ Financement des opérations ANRU et PCS

Le graphique ci-avant 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 2009 sont davantage subventionnées (46% contre 21% pour les opérations PCS).

Par conséquent les parts des travaux couverts par l'emprunt (46% contre 61%) et par l'autofinancement (8% contre 17%) 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 84 M€ TTC en 2009. Il est en légèrement en retrait par rapport à 2008 (95 M€) pour se situer dans la moyenne observée depuis 2005 (83,5 M€).

Les montants des travaux subventionnés et non subventionnés suivent la même tendance entre 2005 et 2009 au niveau des Pays de la Loire.

Cependant on observe que la proportion de travaux non subventionnés est en nette diminution : 22% en 2005, 30% en 2006, 8% en 2007, 12% en 2008 et 4% en 2009.

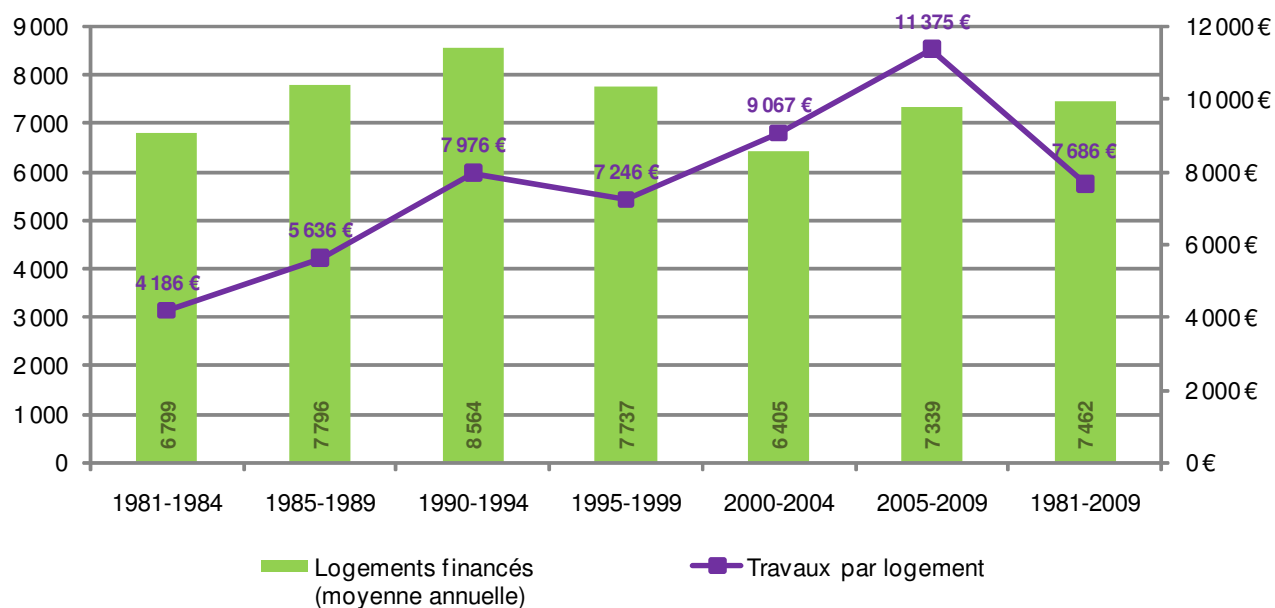
CHAPITRE 2

HISTORIQUE DES OPÉRATIONS DE RÉHABILITATION FINANCÉES ENTRE 1981 ET 2009 DANS LA RÉGION PAYS DE LA LOIRE

Historique des logements locatifs réhabilités financés entre 1981 et 2009

Années de financement Palulos	1981-1984	1985-1989	1990-1994	1995-1999	2000-2004	2005-2009	1981-2009
44 hors Nantes Métropole	2 748	2 550	4 093	2 699	2 710	1 426	16 226
Nantes Métropole	5 832	10 032	11 027	9 041	6 626	6 481	49 039
Loire-Atlantique	8 580	12 582	15 120	11 740	9 336	7 907	65 265
49 hors Angers Loire M.	1 199	3 904	3 649	2 242	3 864	3 078	17 936
Angers Loire Métropole	3 403	3 635	2 979	5 158	4 606	5 114	24 895
Maine-et-Loire	4 602	7 539	6 628	7 400	8 470	8 192	42 831
53 hors Laval Agglo	919	424	767	152	654	360	3 276
Laval Agglomération	3 856	1 761	2 304	1 958	2 292	2 791	14 962
Mayenne	4 775	2 185	3 071	2 110	2 946	3 151	18 238
72 hors Le Mans Métropole	270	1 816	2 301	2 610	2 336	2 097	11 430
Le Mans Métropole	8 233	14 253	13 728	13 356	7 103	14 547	71 220
Sarthe	8 503	16 069	16 029	15 966	9 439	16 644	82 650
85 hors La Roche/Y Agglo	286	382	887	1 138	1 044	670	4 407
La Roche/Yon Agglo	448	223	1 085	332	788	133	3 009
Vendée	734	605	1 972	1 470	1 832	803	7 416
Pays de la Loire	27 194	38 980	42 820	38 686	32 023	36 697	216 400

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



2.1 – 216 400 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX RÉHABILITÉS FINANÇÉS DEPUIS 1981

Entre 1981 et 2009 au niveau des Pays de la Loire, 216 400 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.

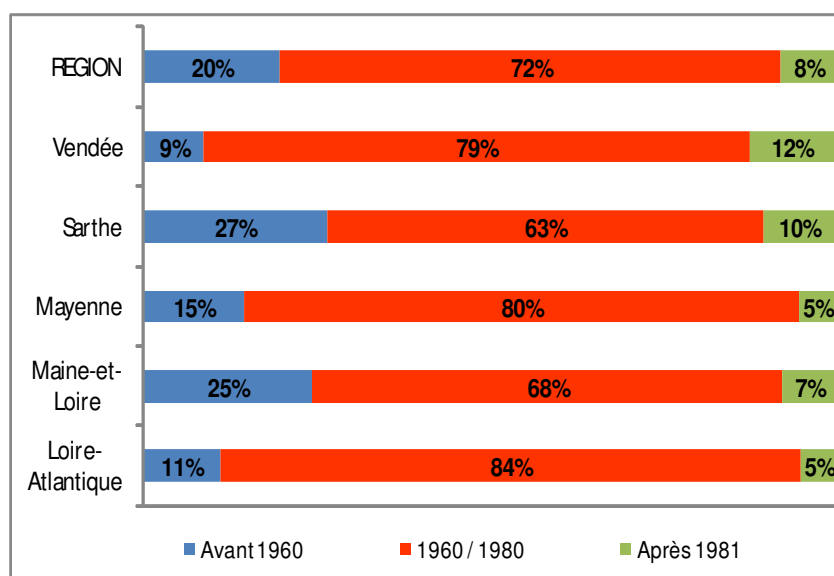
Le département de la Sarthe représente plus de 38% des logements réhabilités à l'aide d'une Palulos entre 1981 et 2009 avec près de 82 650 logements financés. Viennent ensuite le département de la Loire-Atlantique avec 65 265 subventions Palulos, le Maine-et-Loire avec 42 831 logements, la Mayenne avec 18 238 logements et enfin la Vendée avec 7 416 logements subventionnés par une Palulos.

☞ L'âge du parc locatif social réhabilité à l'aide d'une subvention de l'Etat entre 1981 et 2009

Au niveau régional, 20% des logements subventionnés par une Palulos entre 1981 et 2009 ont été construits avant 1960 : de 9% en Vendée à 27% dans la Sarthe.

Près des 3/4 de ces logements ont été construits entre 1960 et 1980 : de 63% dans le département de la Sarthe à 84% en Loire-Atlantique.

Enfin 8% des logements réhabilités ont été construits après 1981 : de 5% 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 2009

De 1981 à 2009, le nombre de logements subventionnés par une Palulos est de 7 462 logements en moyenne par an. Comme on peut l'observer sur le graphique ci-avant, 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 2000-2004).

Sur la période récente 2005-2009, on constate une augmentation sensible avec 7 340 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. Quant à l'année 2009, elle marque une transition vers la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement avec un objectif de réduction de la consommation énergétique des logements locatifs sociaux.

Concernant le montant moyen de travaux par logement, on observe une augmentation constante entre 1981 et 2009¹.

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.

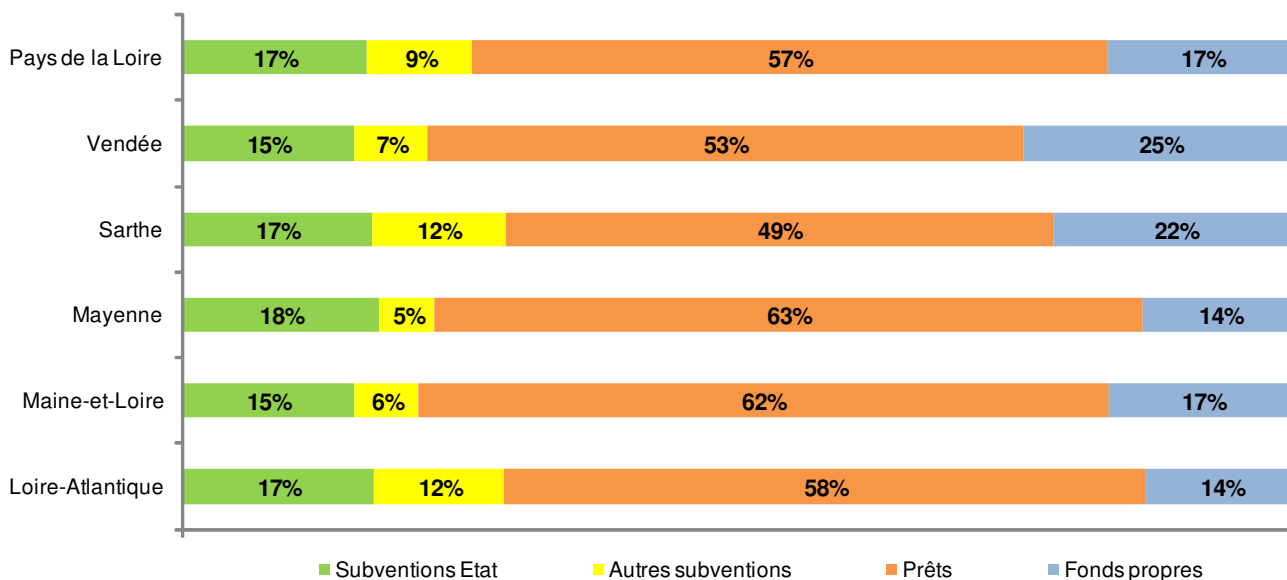
Puis on constate une nouvelle hausse sur la période 2000-2004 avec 9 000 € par logement en moyenne et sur la période 2005-2009 avec un montant moyen de travaux par logement de 11 375 €.

¹ Les montants de travaux sont calculés en euro constant.

Financements des opérations de réhabilitation financées entre 1981 et 2009

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%
2005-2009	36 697	11 375 €	1 364 €	2 090 €	6 022 €	1 899 €
		100%	12%	18%	53%	17%
Ensemble 1981 - 2009	216 400	7 686 €	1 149 €	721 €	4 375 €	1 315 €
		100%	15%	9%	57%	17%

Plan de financement des opérations de réhabilitation financées entre 1981 et 2009 par département



2.2 – UN INVESTISSEMENT MOYEN DE PRES DE 7 690 € PAR LOGEMENT RÉHABILITÉ DEPUIS 1981

Au niveau régional, le montant de travaux moyen des logements locatifs sociaux réhabilités financés entre 1981 et 2009 s'élève à 7 686 € par logement. Près de 96% de cet investissement par logement correspond à des travaux subventionnés et moins de 4% à des travaux non subventionnés.

Le taux de subvention constaté sur la période 1981-2009 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 État (Palulos et FSGT) représentent 17% de l'investissement sur la période 1981-2009. On constate un taux de subventions État qui a diminué entre chaque période : 27% entre 1981 et 1984, 20% entre 1990 et 1994 jusqu'à 12% entre 2005 et 2009. 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 – 2009. Ce taux de subvention n'a cessé d'augmenter depuis 1981 passant de 4% au début des années 1980 à 18% entre 2005 et 2009. 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.

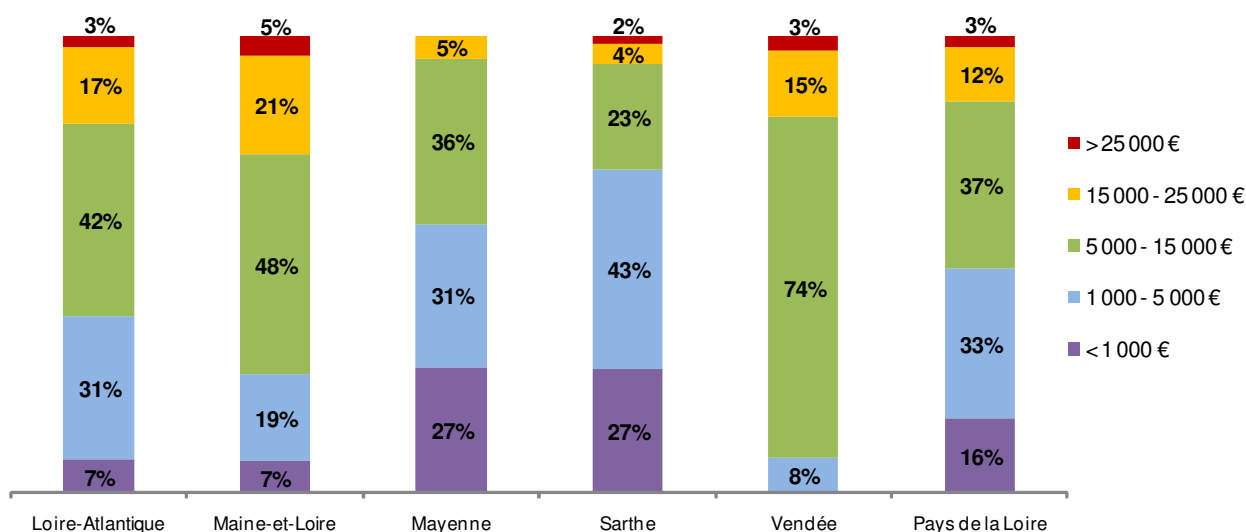
La quotité moyenne de l'emprunt est de 57% du montant des travaux avec 4 375 € par logement sur la période 1981-2009. Si la quotité d'emprunt a tendance à diminuer depuis 1981, on remarque que le montant emprunté par logement est en nette augmentation : de 2 602 € par logement entre 1981 et 1984 à 6 022 € par logement entre 2005 et 2009.

L'autofinancement des travaux par les organismes d'Hlm représente une part importante avec 17% des travaux soit 1 315 € par logement en moyenne pour l'ensemble du parc réhabilité entre 1981 et 2009. 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 2005-2009 avec 17% de fonds propres (1 900 € par logement).

📊 Répartition des logements financés entre 1981 et 2009 selon les tranches de travaux par logement

Au niveau régional, 49% des logements financés entre 1981 et 2009 ont fait l'objet de travaux légers inférieurs à 5 000 €. Ces types d'interventions s'observent notamment dans les départements de la Sarthe (70%) 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 €, 12% entre 15 000 € et 25 000 € et enfin 3% 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 : 26% contre 15% en moyenne régionale.



CHAPITRE 3

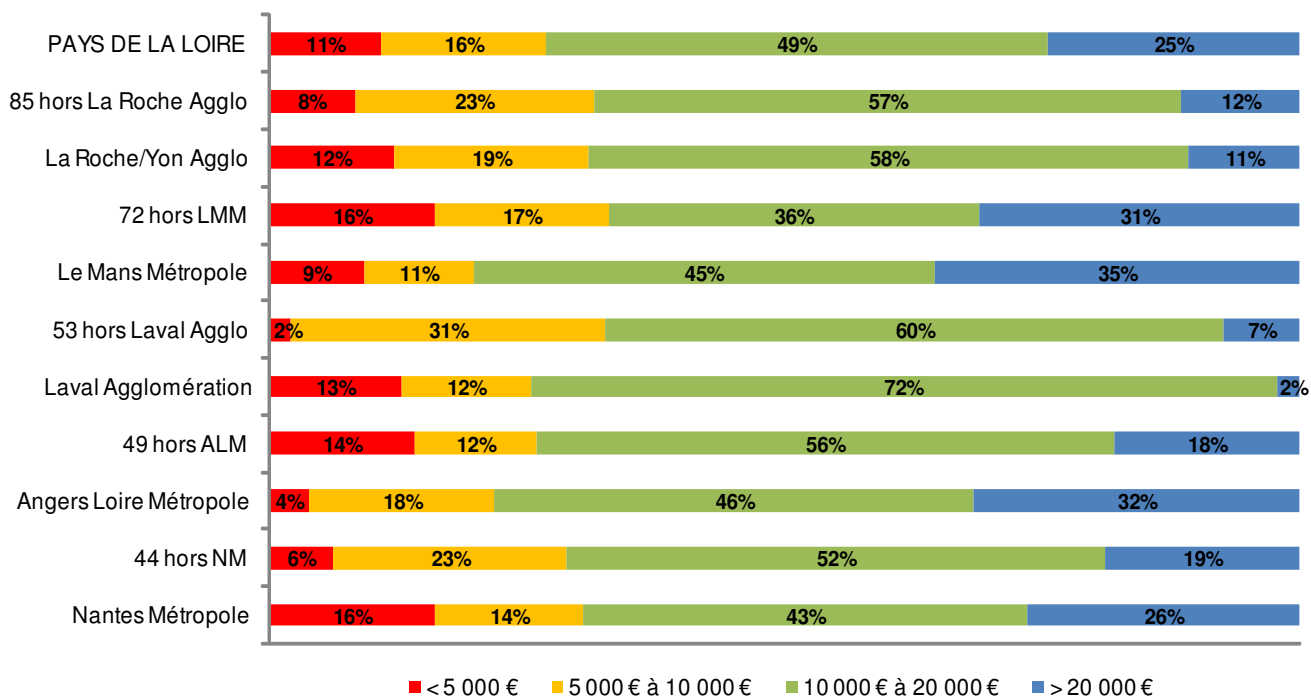
PATRIMOINE LOCATIF SOCIAL RÉHABILITÉ ET NON RÉHABILITÉ AU 1^{ER} JANVIER 2010

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 2009	% de logements réhabilités	Parc non réhabilité
Nantes Métropole	46 469	27 619	59%	18 850
44 hors NM	20 689	11 339	55%	9 350
Loire-Atlantique	67 158	38 958	58%	28 200
Angers Loire Métropole	27 112	16 995	63%	10 117
49 hors ALM	24 477	10 697	44%	13 780
Maine-et-Loire	51 589	27 692	54%	23 897
Laval Agglomération	7 766	5 514	71%	2 252
53 hors Laval Agglo	7 490	2 444	33%	5 046
Mayenne	15 256	7 958	52%	7 298
Le Mans Métropole	21 674	15 657	72%	6 017
72 hors LMM	13 320	7 225	54%	6 095
Sarthe	34 994	22 882	65%	12 112
La Roche/Yon Agglo	5 426	2 626	48%	2 800
85 hors La Roche Agglo	11 603	4 217	36%	7 386
Vendée	17 029	6 843	40%	10 186
PAYS DE LA LOIRE	186 026	104 333	56%	81 693

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

Répartition du parc locatif social réhabilité entre 1981 et 2009 selon le montant des travaux



3.1 – 56% 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 2009, on dénombre 104 333 logements réhabilités à l'aide d'une subvention Palulos. Cela représente 56% du parc locatif social régional.

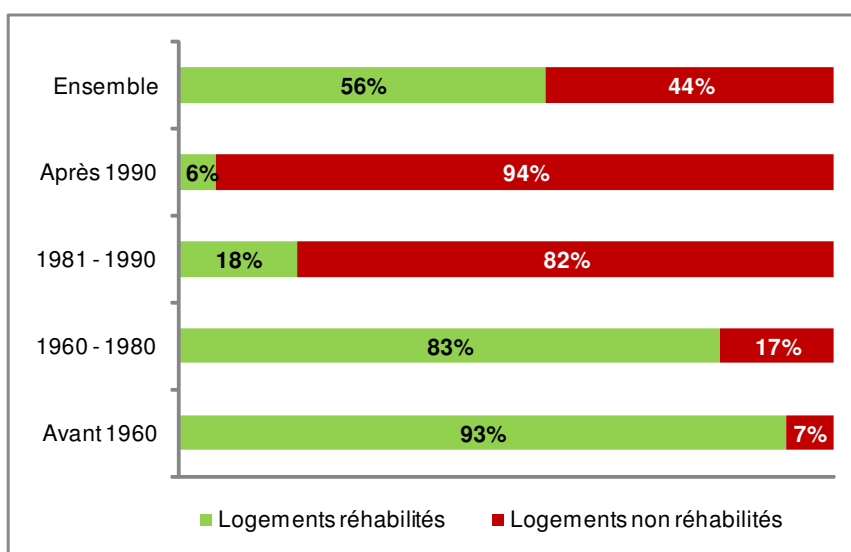
La part de logement réhabilité à l'aide d'une Palulos est plus élevée dans les grandes agglomérations : 73% du parc réhabilité sur Le Mans Métropole, 67% sur Laval Agglomération, 62% sur Angers Loire Métropole et 60% sur Nantes Métropole. La principale explication est la présence d'un patrimoine plus 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 93% pour les logements d'avant 1960 et à 83% pour ceux construits entre 1960 et 1980.

A noter que seulement 18% des logements construits dans les années 1980 ont été réhabilités.



☞ Niveau d'investissement des logements réhabilités entre 1981 et 2009

Le graphique page précédente montre le niveau de montant de travaux cumulés entre 1981 et 2009 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.

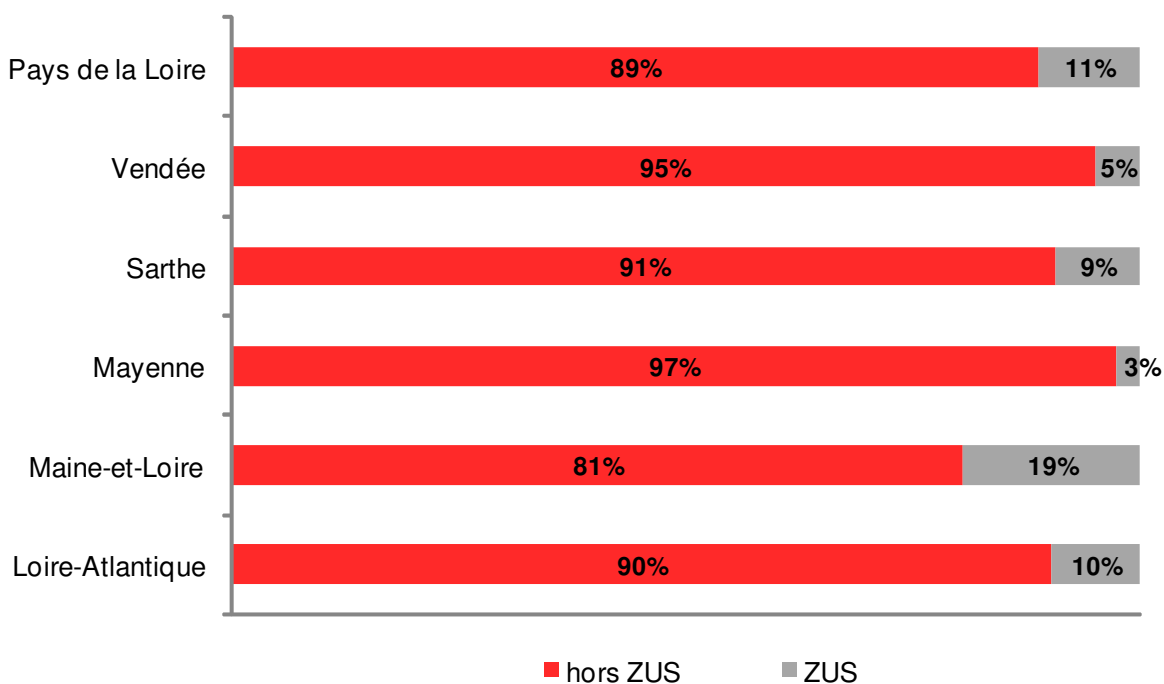
La majorité des logements réhabilités à l'aide d'une subvention Palulos ont bénéficié d'un investissement compris entre 10 000 € et 20 000 €. La proportion est de 49% au niveau régional : de 36% pour la Sarthe hors agglomération du Mans et jusqu'à 72% sur l'agglomération de Laval.

Enfin les gros travaux supérieurs à 20 000 € ont concerné 25% du parc locatif social réhabilité entre 1981 et 2009 en Pays de la Loire, soit plus de 25 600 logements. La part de gros travaux est importante dans le département de la Sarthe ainsi que sur les agglomérations de Nantes et d'Angers. Cette proportion est par contre faible dans le département de la Mayenne.

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

Délégués	Avant 1960	1960 - 1980	1981 - 1990	Après 1990	Ensemble parc non réhabilité
Nantes Métropole	596	2 088	7 169	8 997	18 850
44 hors NM	93	1 243	2 764	5 250	9 350
Loire-Atlantique	689	3 331	9 933	14 247	28 200
Angers Loire Métropole	131	3 043	2 826	4 117	10 117
49 hors ALM	40	3 772	3 800	6 168	13 780
Maine-et-Loire	171	6 815	6 626	10 285	23 897
Laval Agglomération	6	263	584	1 399	2 252
53 hors Laval Agglo	49	1 339	1 528	2 130	5 046
Mayenne	55	1 602	2 112	3 529	7 298
Le Mans Métropole	57	956	2 545	2 459	6 017
72 hors LMM	119	1 681	1 663	2 632	6 095
Sarthe	176	2 637	4 208	5 091	12 112
La Roche/Yon Agglo	1	1 379	246	1 174	2 800
85 hors La Roche Agglo	62	1 607	1 340	4 377	7 386
Vendée	63	2 986	1 586	5 551	10 186
PAYS DE LA LOIRE	1 154	17 371	24 465	38 703	81 693

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



3.2 – PRÈS DE 81 700 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX NON RÉHABILITÉS 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 2009, on comptabilise plus de 81 693 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 surévalué au regard du parc non réhabilité 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.

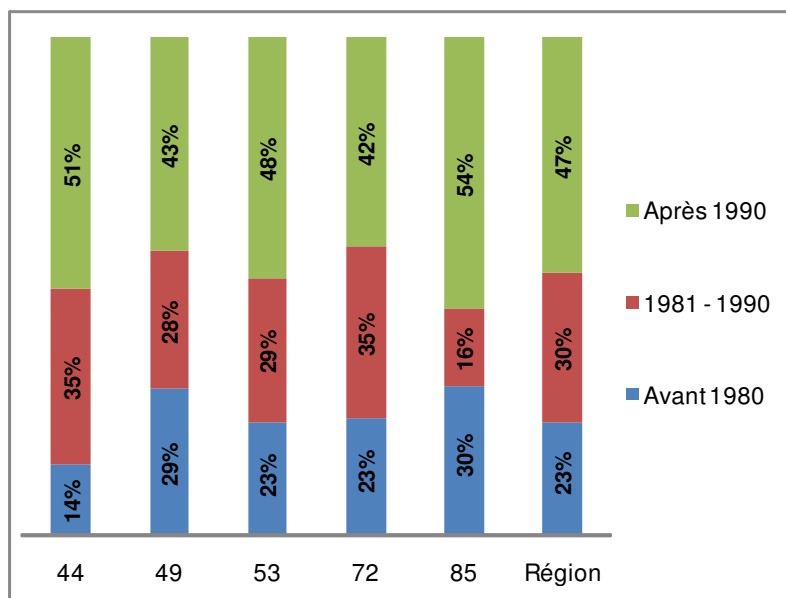
Le parc locatif social non réhabilité avec l'aide d'un financement d'Etat se concentre essentiellement sur le département du Maine-et-Loire et sur l'agglomération nantaise : ces territoires regroupent 42 750 logements non réhabilités soit 52% de l'ensemble régional.

☞ 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 18 525 logements que l'on retrouve notamment dans les départements du Maine-et-Loire (6 990 logements) et de la Loire-Atlantique (4 020 logements).

Toujours au niveau régional, 30% des logements non réhabilités ont été construits entre 1981 et 1990, soit environ 24 500 logements.

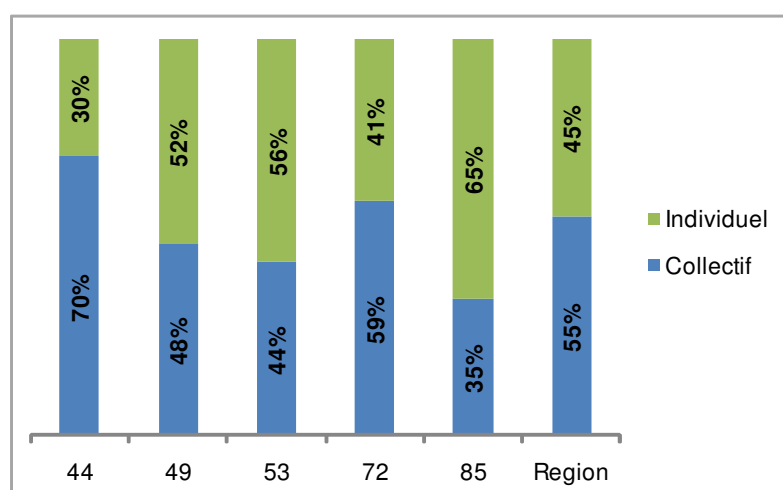
Le reste du patrimoine locatif social non réhabilité sont des logements plus récents construits à partir des années 1990.



☞ Localisation et nature du parc locatif social non réhabilité

Le patrimoine non réhabilité est constitué de 55% de logements collectifs. Cela représente au niveau régional plus de 45 000 logements situés principalement sur Nantes Métropole (14 950 logements) et sur Angers Loire Métropole (7 900 logements).

Il faut ajouter 36 570 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 (10 000 logements) et de la Vendée (5 710 logements).



Sur la graphique de la page précédente, on constate que 89% 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 2009. On ne recense que 9 230 logements en ZUS non réhabilités à l'aide d'une Palulos au niveau régional.

En partenariat avec



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

Direction régionale
de l'environnement,
de l'aménagement
et du logement
**Service intermodalité
aménagement logement**

34, place Viarme
BP 32205
44022 Nantes cedex 1
Tél : 02.53.46.57.22
Fax : 02.53.46.57.27

Directeur de publication :
Hubert FERRY-WILCZEK

ISSN :
2109-0017