

Suivi des livraisons de logements locatifs sociaux

Rapport

Rapport 2021



LE SUIVI DES OPÉRATIONS LOCATIVES SOCIALES FINANCÉES ENTRE 2005 ET 2020 – novembre 2021

Le suivi des livraisons des logements aidés a été initié, dans la région Pays de la Loire, en 2005, dans le cadre du plan de cohésion sociale. Initialement pilotée par l'USH régionale, l'élaboration de ce rapport a été confiée en 2021 à la DREAL, en collaboration avec l'USH, les organismes HLM de la région et les territoires de gestion des aides à la pierre. Les données utilisées pour produire ce rapport sont issues de deux sources :

- une extraction de l'infocentre SISAL concernant les logements PLAI PLUS PLS agréés entre 2005 et 2020 (hors ANRU) ;
- les retours à l'enquête réalisée à l'été 2021 auprès des territoires de gestion et des maîtres d'ouvrage sollicités pour compléter les dates manquantes de l'extraction SISAL.

Ces données permettent d'alimenter l'observatoire sur les délais de mise en œuvre des opérations depuis leur agrément jusqu'à leur mise en service, d'analyser leurs caractéristiques, leurs coûts et de suivre leur évolution.

Les données de l'observatoire O'Live

Près de 93 000 LLS agréés depuis 2005

	2005/2009	Moyenne annuelle agréments 2005 – 2009	2010/2014	Moyenne annuelle agréments 2010 – 2014	2015/2020	Moyenne annuelle agréments 2015 – 2020	Total agréments 2005/2020	moyenne annuelle agréments 2005/2021
Loire Atlantique	12 144	2 429	17 290	3 458	18 576	3 096	48 010	3 001
Maine et Loire	6 760	1 352	6 864	1 373	6 456	1 076	20 080	1 255
Mayenne	1 625	325	1 365	273	1 393	232	4 383	274
Sarthe	2 163	433	2 388	478	2 827	471	7 378	461
Vendée	4 037	807	3 647	729	5 254	876	12 938	809
Pays de la Loire	26 729	5 346	31 554	6 311	34 506	5 751	92 789	5 799

La base de ce rapport correspond aux agréments PLAI PLUS et PLS délivrés aux maîtres d'ouvrage de la région entre 2005 et 2020, hors logements financés dans le cadre des programmes de rénovation urbaine de l'ANRU. Cela représente 92 789 logements locatifs sociaux.

Depuis 2005, chaque année, en moyenne 5 800 logements locatifs sociaux sont « aidés » dans la région Pays de la Loire. A partir de l'année 2009, année du plan de relance, une forte accélération de la réalisation de l'offre nouvelle est constatée, passant de 4 500 LLS aidés en 2008 à plus de 7 700 en 2009. La moyenne des années suivantes s'établit autour des 6 000 logements locatifs sociaux avec une tendance au ralentissement depuis 2019.

55 % des logements aidés ont une date de livraison renseignée par les organismes HLM et les territoires de gestion, dans SISAL et dans le cadre de l'enquête O'Live

	Nombre de logements agréés	% de décisions de financement renseignées	% d'OS renseignés	% de DAT renseignées	% de livraisons renseignées
Nantes Métropole	27 901	100%	84%	61%	80%
CARENE	5 099	98%	66%	38%	47%
Etat 44	15 010	93%	56%	36%	41%
Loire Atlantique	48 010	98%	73%	51%	64%
Angers Loire Métropole	11 944	100%	80%	60%	57%
Département 49	8 136	83%	52%	36%	40%
Maine et Loire	20 080	93%	69%	50%	50%
Laval Agglomération	2 570	99%	42%	15%	26%
Département 53	1 813	99%	48%	17%	42%
Mayenne	4 383	99%	45%	16%	33%
Le Mans Métropole	4 250	100%	71%	55%	57%
Département 72	3 128	99%	57%	45%	51%
Sarthe	7 378	100%	65%	51%	55%
La Roche-sur-Yon agglomération	2 253	100%	61%	25%	48%
Département 85	10 685	100%	58%	20%	32%
Vendée	12 938	100%	59%	21%	35%
Pays de la Loire	92 789	97%	68%	45%	55%
Pays de la Loire rapport 2020*	87 905	97%	52%	19%	33%

* données issues extraction SISAL 2005/2019 sans sollicitation des MOa

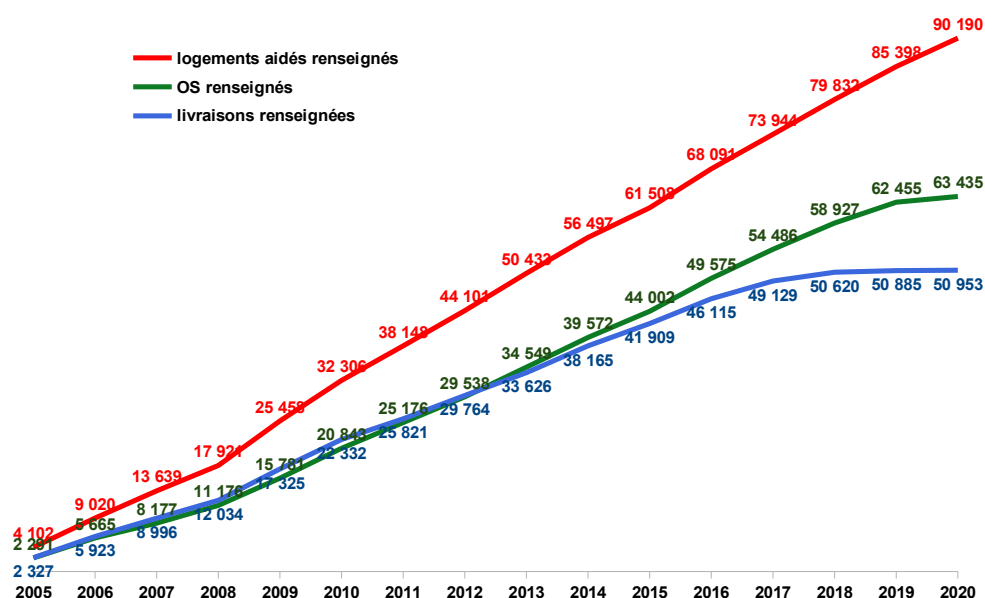
Sur les 8 075 opérations de l'extraction SISAL, 4 113 ont été partiellement ou totalement complétées par les maîtres d'ouvrage ou les territoires de gestion. Cela représente 50 175 logements, soit 54 % des logements saisis. C'est un très gros travail qui a été réalisé par les bailleurs et les territoires de gestion.

Au global, entre ce qui était déjà renseigné dans SISAL et les compléments reçus dans le cadre de l'enquête, les résultats de l'observatoire sont les suivants :

- 92 789 agréments sont saisis dans SPLS GALION ;
- 90 190 logements ont une date de décision de financement renseignée (soit 97 % des logements) ;
- 63 269 logements ont une date d'ordre de service renseignée (soit 68 %) ;
- seulement 41 602 logements ont une date d'achèvement de travaux complétée (45 %) ;
- 50 696 logements, soit 55 %, ont une date de mise en service renseignée.

Par rapport à l'année dernière où un bilan succinct sur les opérations 2005-2019 avait été présenté en bureau du CR2H, on constate une très nette amélioration des renseignements sur les dates d'achèvement des travaux (+ 26 points) et sur les dates de livraison (+ 22 points), grâce, en particulier, aux informations complétées dans le cadre de l'enquête.

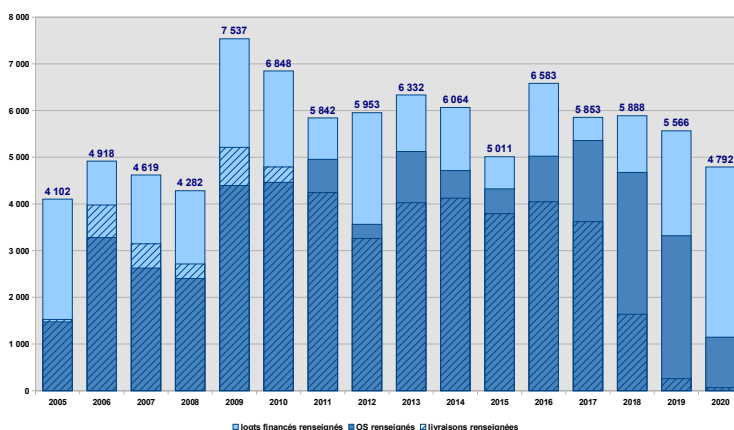
Cumul annuel des logements renseignés entre 2005 et 2020 : agréments, ordres de service et livraisons :



La saisie des agréments 2005/2020 selon leur année de gestion :

Jusqu'en 2010, en moyenne, 57 % des logements agréés ont une date d'ordre de service (OS) renseignée alors que 65 % de ces mêmes logements ont une date de mise en service complétée.

Depuis la mise en œuvre du dispositif SPLS-GALION, les informations semblent mieux complétées puisque, logiquement, il y a plus de dates d'OS renseignées que de dates de mise en service connues.



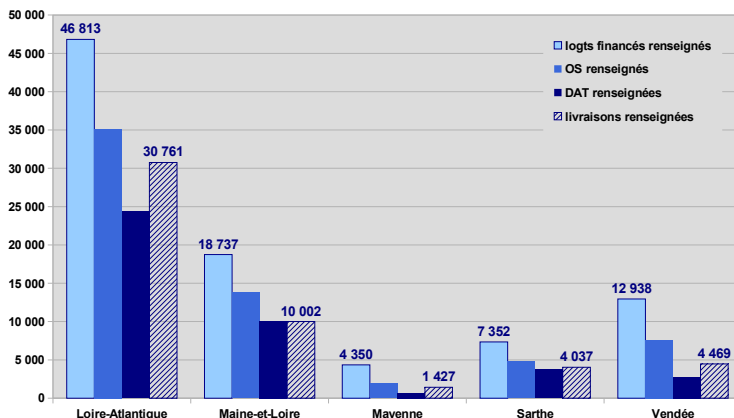
Si on exclut les années antérieures à la mise en œuvre de SPLS-GALION et les 2 dernières années de la période¹, en moyenne entre 2011 et 2018 :

- 80 % des logements ont une date d'OS renseignée (avec un maximum de 86 % en 2015) ;
- 61 % des logements ont une date de mise en service renseignée (avec un maximum de 76 % en 2015).

¹ Le délai moyen entre la date d'ordre de service et la livraison étant de près de deux années, les logements agréés en 2019 et 2020 n'ont pas été pris en compte dans l'analyse.

Détail par département :

- 30 761 logements livrés en Loire-Atlantique, soit environ 61 % du total de logements livrés au niveau régional (50 696 logements) ;
- 10 002 logements livrés en Maine-et-Loire, soit près de 20 % du total régional ;
- 1 427 logements livrés en Mayenne, soit environ 3 % du total régional ;
- 4 037 logements livrés en Sarthe, soit environ 8 % du total régional ;
- 4 469 logements livrés en Vendée, soit environ 9 % du total régional.

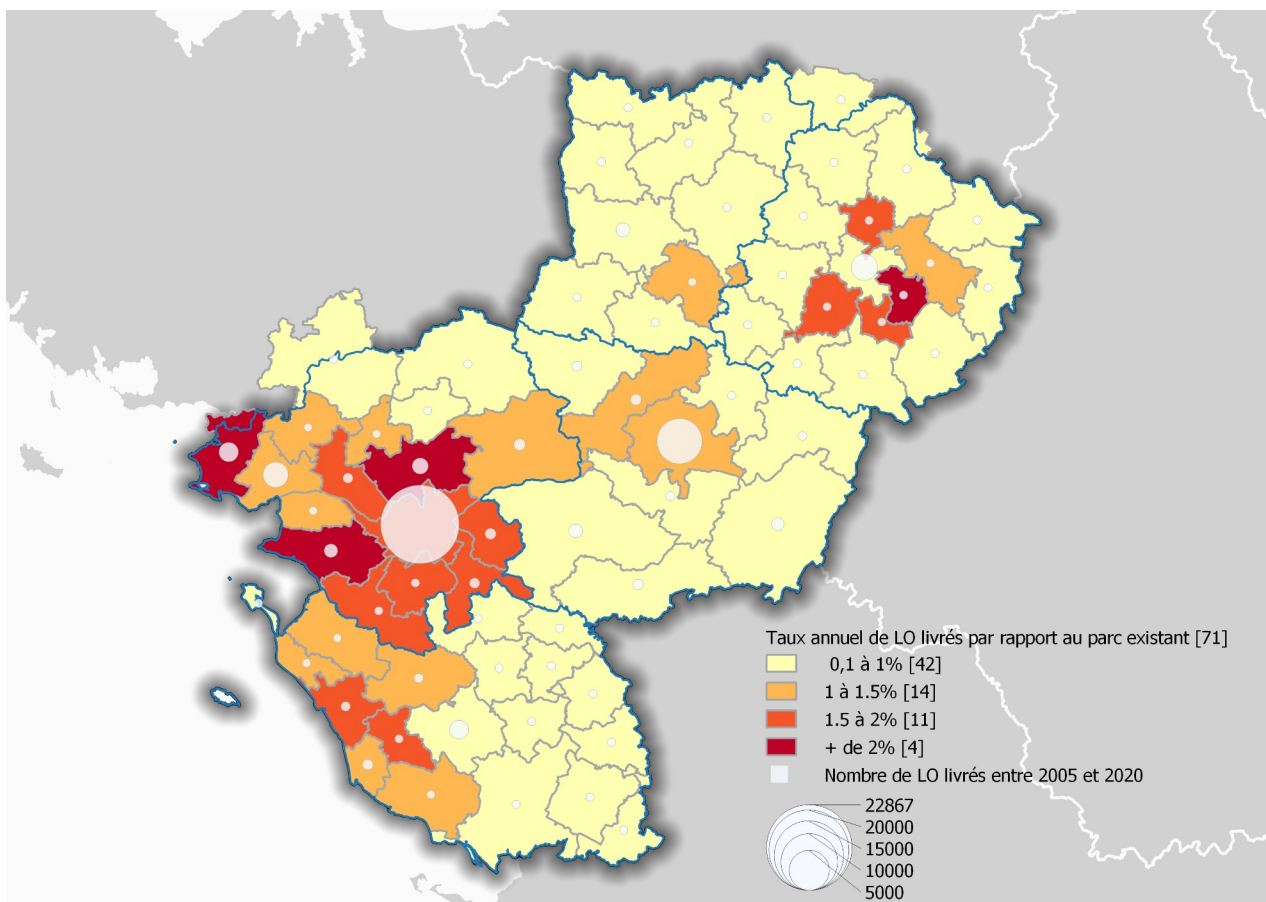


Photographie des logements livrés

Une photographie des logements livrés a pu être effectuée à partir de l'extraction SISAL des logements agréés PLAI-PLUS-PLS (hors ANRU), complétée des informations reçues dans le cadre de l'enquête menée auprès des territoires de gestion et des maîtres d'ouvrage. Les données analysées concernent les seuls logements dont la date de mise en service est connue, soit 4 396 opérations représentant 50 696 logements (correction faite de dates manifestement erronées).

Un taux d'accroissement plus fort du parc HLM sur la façade atlantique, les aires urbaines de Nantes, Angers et dans une moindre mesure sur la périphérie mancelle

Au 31 décembre 2020, parmi les 50 696 logements agréés entre 2005 et 2020 et apparaissant comme livrés, 44 125 sont des logements ordinaires, soit 87 % des logements.



Cette carte présente la part des logements ordinaires livrés par rapport au parc existant sur le territoire de

chaque EPCI, en prenant en compte le nombre moyen annuel de logements livrés entre 2005 et 2020 et le parc existant, à partir du RPLS 2020.

Il est alors constaté un accroissement du parc de logements ordinaires sur la façade atlantique, dans les aires urbaines de Nantes et Angers ainsi que sur la périphérie mancelle. La part moyenne des livraisons est en effet la plus importante dans les EPCI suivants :

- la communauté de communes d'Erdre et Gesvres, avec un taux de 3,5 % ;
- la communauté d'agglomération de Pornic : taux de 3,4 % ;
- Cap Atlantique avec 2,5 %.

En Sarthe, la communauté de communes du Sud Est du Pays Manceau ressort également avec un taux de 2,4 %, mais avec un volume moindre de 171 logements livrés entre 2005 et 2020 pour un parc de 443 logements existants.

La Métropole nantaise a, quant à elle, un taux de 2 %.

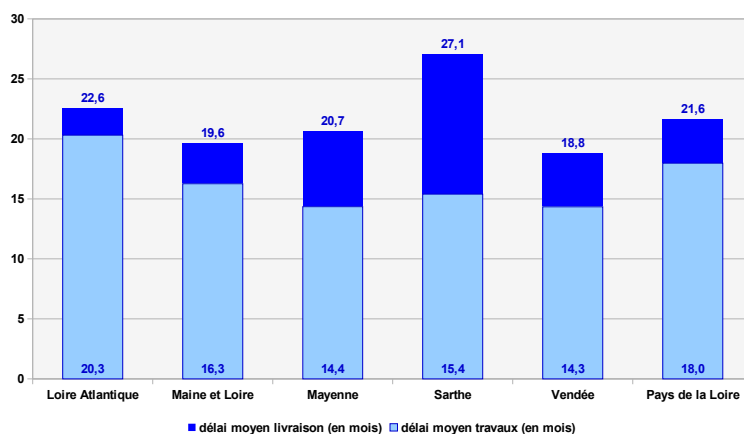
En Vendée, les communautés de communes de St Gilles Croix de Vie et celle du Pays des Achards ressortent avec des taux respectifs de 1,8 et 1,5 %.

Pour les logements neufs et acquis-améliorés, le délai moyen entre la date de financement et la mise en service est de plus de 21 mois

Le graphique ci-contre fait état du délai moyen entre la date de financement et la livraison pour les seules opérations ayant une date de mise en service renseignée. Ont été pris en compte :

- toutes les natures de logements (ordinaires et structures) ;
- tous les types d'habitat (opérations en collectif, individuel et mixte) ;
- toutes les opérations en neuf et en acquisition-amélioration.

Les délais ont été calculés sur la base des dates renseignées dans SISAL et lors de l'enquête. Les dates incohérentes ont été supprimées pour l'analyse.



Pour les 4 396 opérations en logements neufs et acquis-améliorés prises en compte, le délai moyen entre la date de financement et la mise en service d'un logement s'élève à plus de 21 mois au niveau régional, dont près de 18 mois de travaux. Ce délai varie d'un territoire à l'autre : de moins de 19 mois pour le Département de la Vendée, dont 14 mois de travaux, à près de 28 mois pour Le Mans Métropole, dont 16 mois de travaux.

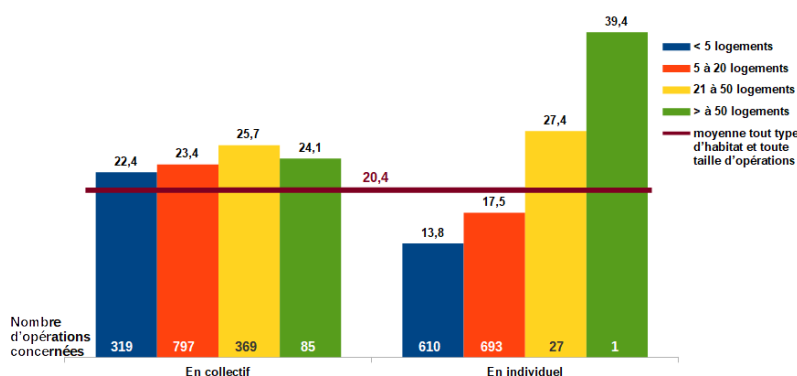
Pour les logements neufs uniquement, un délai moyen de travaux de 20 mois et demi

Le graphique ci-contre fait état du délai moyen de travaux pour les seules opérations ayant une date d'ordre de service et une date de mise en service renseignées. Ont été pris en compte :

- toutes les natures de logements (ordinaires et structures) ;
- les opérations en logements neufs uniquement, hors opérations mixtes (294 opérations), afin de pouvoir comparer véritablement les délais de travaux, en collectif et en individuel.

2 901 opérations sont concernées.

Les délais moyens de travaux par type d'habitat et en fonction de la taille de l'opération varient de moins de 14 mois pour les opérations de moins de 5 logements individuels à + de 27 mois pour les opérations de 21 à 50 logements individuels.



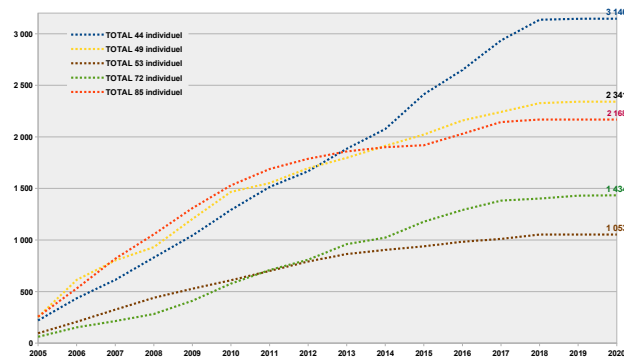
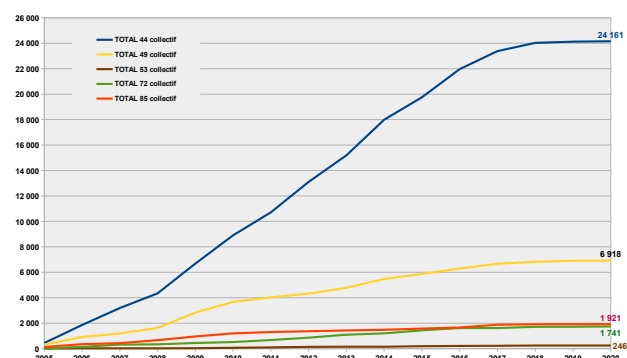
A noter : le délai de 39 mois ne concerne qu'une seule opération de 69 logements individuels sur le territoire de Nantes Métropole, opération en VEFA.

S'agissant des logements collectifs, le délai moyen pour les travaux ne semble pas être lié à la taille de l'opération puisqu'il reste relativement stable entre les opérations de moins de 5 logements (22,4 mois) et les opérations de plus de 50 logements (24,1 mois).

Au global, pour ces logements neufs, la durée moyenne des travaux est plus courte de 7 mois pour les logements individuels. Il est de près de 2 ans en collectif et de 16 mois en individuel (sans prise en compte de l'opération de 69 logements individuels sur Nantes Métropole).

Pour l'ensemble des opérations, le délai moyen des travaux est de 20 mois et demi.

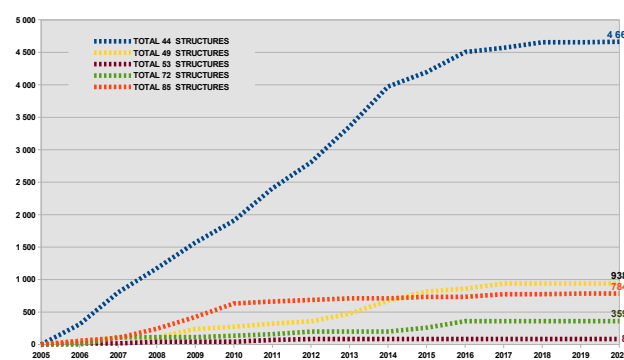
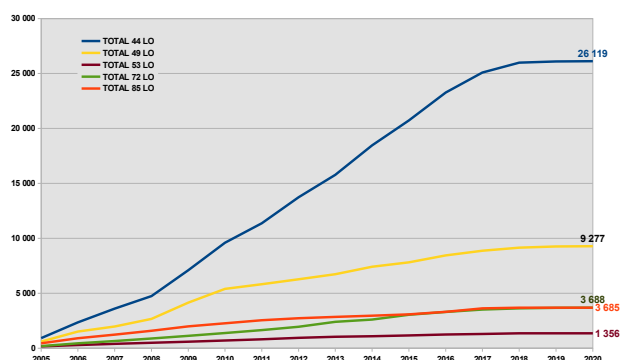
Hors opérations mixtes, 78 % des logements livrés sont des logements collectifs



Concernant le type d'habitat, hors opérations mixtes représentant 5 567 logements, 78 % des logements livrés entre 2005 et 2020 concernent des logements collectifs, soit 34 987 logements. 69 % de ces logements collectifs sont construits en Loire-Atlantique, 20 % en Maine-et-Loire et le reste sur les 3 autres départements de la région (5 % en Sarthe et Vendée et 1 % en Mayenne).

S'agissant des logements individuels, la répartition est moins déséquilibrée puisque, sur les 10 142 logements livrés, 31 % sont livrés en Loire-Atlantique, 23 % en Maine-et-Loire, 21 % en Vendée, 14 % en Sarthe et 10 % en Mayenne.

87 % des logements livrés sont des logements ordinaires



Concernant la nature des logements, 87 % des logements livrés entre 2005 et 2020 sont des logements ordinaires, soit 44 125 logements. 59 % de ces logements ordinaires sont livrés en Loire-Atlantique, 21 % en Maine-et-Loire et le reste sur les 3 autres départements de la région (8 % en Sarthe et Vendée, et 3 % en Mayenne).

S'agissant des logements structures, sur les 6 828 logements livrés, 68 % sont produits en Loire-Atlantique, 14 % en Maine-et-Loire, 11 % en Vendée, 5 % en Sarthe et 1 % en Mayenne.

Les prix de revient prévisionnels des logements livrés

Concernant les prix de revient prévisionnels des logements livrés entre 2005 et 2020, les données exploitées sont issues de l'Infocentre SISAL et correspondent, plus particulièrement, aux coûts saisis lors de l'enregistrement des dossiers d'agrément des opérations PLAI, PLUS et PLS.

L'analyse des coûts a été portée, dans un premier temps, sur deux types d'opération : d'une part, sur les logements qui seront réalisés en maîtrise d'ouvrage directe (livraison à soi-même [LASM]) et, d'autre part, sur ceux qui seront produits en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA).

Pour les graphiques produits, des filtres ont été réalisés : toutes les natures de logements (ordinaires et structures) et tous les types d'habitat (individuels et collectifs) sont pris en compte. En revanche, seuls les logements neufs et les opérations avec une date de mise en service renseignée ont été analysés.

L'analyse des coûts a ensuite été portée sur la typologie de l'habitat (logements individuels/collectifs) et la nature des logements (ordinaire/structures).

Pour les LASM

👉 Une augmentation des coûts de 26 % entre 2006 et 2019 avec un coût moyen de 1 933 €

Ce graphique présente les coûts moyens régionaux HT en €/m² de surface habitable (SHab), en précisant le détail des coûts de charges foncières, de construction des bâtiments et des prestations intellectuelles.

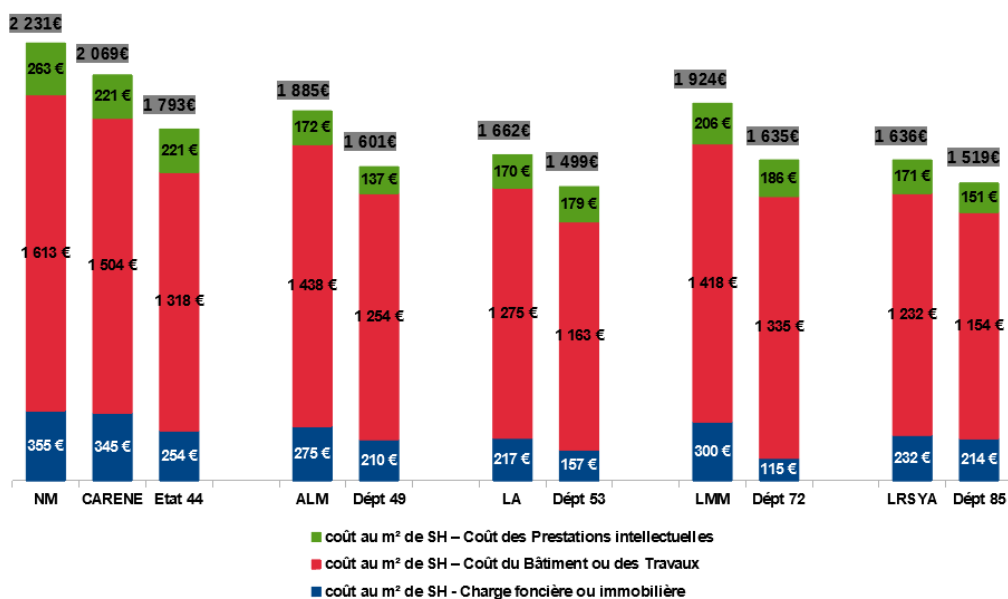
Seuls les logements neufs construits en LASM sont pris en compte dans cette analyse, soit 2 343 opérations représentant 31 553 logements.

Sur la période, le coût moyen prévisionnel a augmenté de 26 %, passant de 1 677 € en 2006 à 2 119 € en 2019.

L'augmentation annuelle moyenne est de 3,5 % entre 2006 et 2014 puis l'on constate une baisse, à partir de 2015, de 1 % par an en moyenne jusqu'en 2019.

Sur la période, la part des charges foncières est le poste qui a le plus augmenté, passant de 216 € en moyenne en 2006 à 420 € en 2019 (+ 94%). Les prestations intellectuelles ont augmenté de 10 %, celles des travaux de 17 %.

👉 Des coûts variables selon les territoires de gestion



En maîtrise d'ouvrage directe, le coût moyen sur la période est de 1 933€/m² de SHab. Cela varie de 1 499 € en moyenne pour le Département de la Mayenne à 2 231 € pour la Métropole nantaise.

En détail par poste, la variation est la suivante :

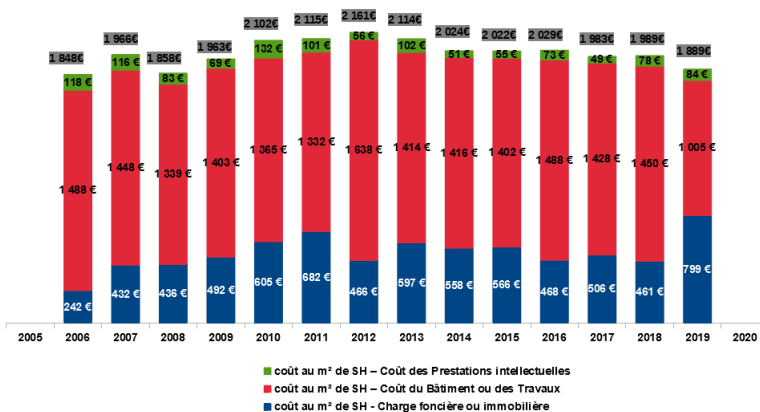
- pour les charges foncières : de 115 € pour le Département de la Sarthe à 355 € en moyenne sur Nantes Métropole ;
- pour les travaux : de 1 154 € pour le Département de la Vendée à 1 613 € pour Nantes Métropole ;
- pour les prestations intellectuelles : de 137 € pour le Département de Maine-et-Loire à 263 € pour Nantes Métropole.

Pour les VEFA

☞ Une augmentation de 2 % entre 2006 et 2019 avec un coût moyen de 2 031 €

Concernant les coûts prévisionnels des logements livrés en VEFA, sur la période 2006-2019, le coût moyen prévisionnel a augmenté de 2 %, passant de 1 848 € en 2006 à 1 889 € en 2019, mais avec un pic à 2 161 € en 2012.

Cette faible augmentation est probablement due à l'encadrement des prix de vente de ces logements sur certains territoires de la région.

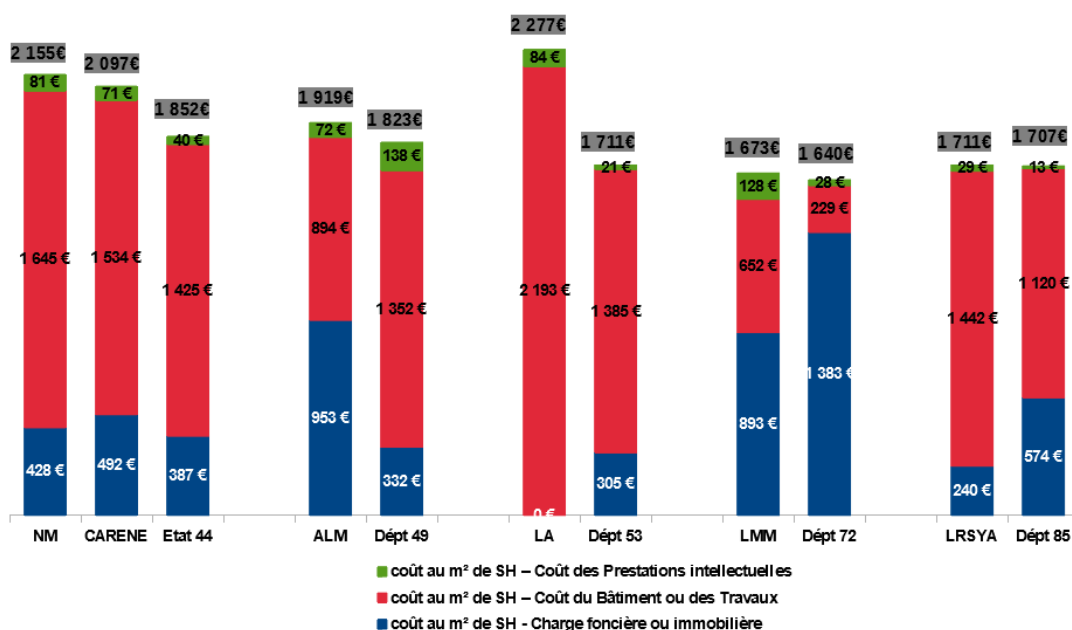


L'augmentation annuelle moyenne est de 3 % entre 2006 et 2012 puis l'on constate une baisse, après 2013, de presque 2 % par an en moyenne jusqu'en 2019.

Sur la période, la part des charges foncières est également le poste qui a le plus augmenté, passant de 242 € en 2006 à près de 800 € en 2019 (+230 %), tandis que les prestations intellectuelles et les travaux ont baissé de 30 %.

Attention, en VEFA, les 1 523 opérations (14 817 logements) concernées par cette analyse ne sont pas saisies de la même manière selon les territoires : certains territoires incluent en effet les charges foncières dans le coût des bâtiments (cf. graphique ci-dessous).

☞ Des coûts variables selon les territoires de gestion



Concernant les coûts prévisionnels des logements livrés en VEFA, le coût moyen sur la période est de

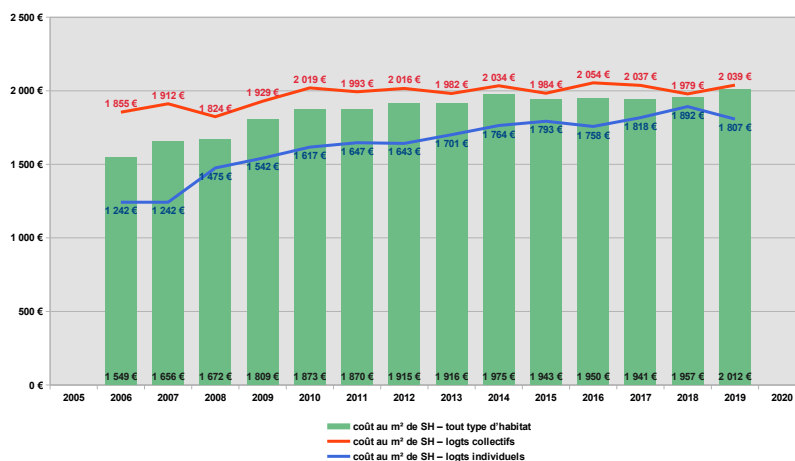
2 031€ / m² de SHab. Cela varie de 1 640 € en moyenne pour le Département de la Sarthe à 2 277 € pour Laval Agglomération, sachant que ce dernier calcul est effectué sur seulement 13 opérations en PLS, dont 3 opérations ayant un coût de 2 800 € au m².

Comme indiqué précédemment, d'un territoire à l'autre, les données ne sont pas saisies de la même manière. En VEFA, certains territoires ou instructeurs incluent les charges foncières dans le coût des bâtiments : on s'en rend particulièrement compte ici pour le territoire de Laval Agglomération.

☞ En logement ordinaire, des prix de revient moyens 24 % plus élevés en collectif qu'en individuel

Ce graphique compare les coûts prévisionnels entre les opérations en logements ordinaires neufs qui produisent des logements individuels et celles qui produisent des logements collectifs. Des filtres ont ensuite été effectués sur les logements ordinaires neufs uniquement, en LASM et VEFA et sur les opérations avec date de mise en service renseignée.

Cela concerne 40 022 logements ayant un prix de revient saisi, dont 25 994 logements collectifs et 8 837 logements individuels (le reste correspond à des opérations mixtes).



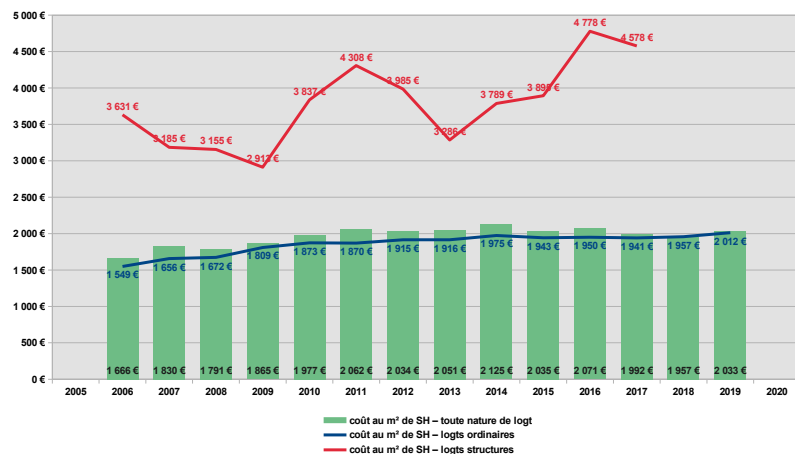
Les coûts moyens sur la période 2006-2019 sont 24 % plus élevés en logements collectifs qu'en logements individuels.

S'agissant des logements collectifs, sur la période, ils sont en moyenne de 1 981 € et ont augmenté de 10 % entre 2006 et 2019. Concernant les logements individuels, ils sont en moyenne de 1 884 € et ont augmenté de 45 %.

☞ Les prix de revient moyens des structures 2 fois plus élevés que ceux des logements ordinaires

Ce graphique compare les coûts prévisionnels entre les opérations neuves de production de logements ordinaires et les opérations neuves de production de logements structures (sachant que les logements ordinaires représentent 87 % de la production neuve).

Des filtres ont également été effectués sur les logements neufs uniquement, toute dévolution confondue et sur les opérations avec une date de mise en service renseignée.



S'agissant des logements ordinaires, sur la période 2006-2019, les coûts prévisionnels ont augmenté de 30 %.

Concernant les logements structures, les projets sont très fluctuants d'une année sur l'autre.

Au global, les logements structures ont un coût moyen prévisionnel (3 792 €/m²) deux fois plus élevé qu'en logement ordinaire (1 884 €/m²), compte tenu des infrastructures nécessaires à ce type de projet.

ANNEXES

Les sources utilisées

Système d'information sur les logements aidés (SISAL) : il s'agit de l'outil national qui exploite les informations relatives aux opérations de LLS saisies par les services instructeurs, DDT ou délégataires, dans Galion (le logiciel de gestion des aides au logement). Cet infocentre permet la création de requêtes qui facilite le suivi des aides et l'élaboration de statistiques.

Répertoire du parc locatif des bailleurs sociaux (RPLS) : ce répertoire a été mis en place au 1er janvier 2011, succédant à l'enquête sur le parc locatif social (EPLS) à laquelle les organismes propriétaires de 1 000 logements ou moins au 1er janvier 2010 n'étaient pas tenus de répondre. Au 1er janvier 2011, le nombre ainsi que les données structurelles des logements correspondant à ces organismes avaient alors été estimés par le SOeS à partir des réponses transmises lors de la dernière enquête EPLS. À compter du 1er janvier 2012, le répertoire couvre la totalité du parc.

Dans sa version 2013, le RPLS a distingué pour la première fois la vacance de plus de trois mois de la vacance de moins de trois mois. Les bailleurs sociaux interrogés pour RPLS sont définis par l'article L.411-10 du code de la construction et de l'habitation. Ces bailleurs doivent déclarer l'ensemble des logements ordinaires dont ils ont la pleine propriété ou sur lesquels ils ont un bail emphytéotique, à construction ou à réhabilitation, ou dont ils ont l'usufruit au 1er janvier de l'année de collecte ou au 1er janvier de l'année précédente. Sont exclus les logements foyers, les foyers de travailleurs et les résidences sociales. Les logements mis en service au 1er janvier de l'année de collecte sont pris en compte dans les résultats.

Glossaire

Le logement ordinaire est défini par opposition à un logement en résidence offrant des services spécifiques. Il est composé d'individuel et/ou de collectif.

Le logement en structure collective ou logement-foyer est un logement dans un établissement qui comporte à la fois des locaux privatifs meublés ou non et des locaux communs affectés à la vie collective.

Un logement en individuel correspond à une construction qui ne comprend qu'un logement (maison).

Un logement en collectif appartient à un bâtiment de deux logements ou plus (appartement).

Une opération mixte comprend à la fois des logements en individuel et des logements en collectif.

La surface utile (SU) est égale « à la surface habitable du logement augmentée de la moitié de la surface des annexes définies par un arrêté du ministre chargé du logement » (article R.353-16 du code de la construction et de l'habitation).

La surface habitable (SHab) « est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, ébrasements de portes et de fenêtres ; [...] Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre » (article R.111-2 du code de la construction et de l'habitation).

VEFA : vente en l'état future d'achèvement.

LASM : livraison à soi même ou en maîtrise d'ouvrage directe.

Direction régionale
de l'environnement ,
de l'aménagement
et du logement

Service Intermodalité, Aménagement et Logement

5, rue Françoise Giroud
CS 16326
44263 NANTES cedex22
Tél : 02 72 74 73 00

Directrice de publication :
Anne Beauval

ISSN : 2109-0017