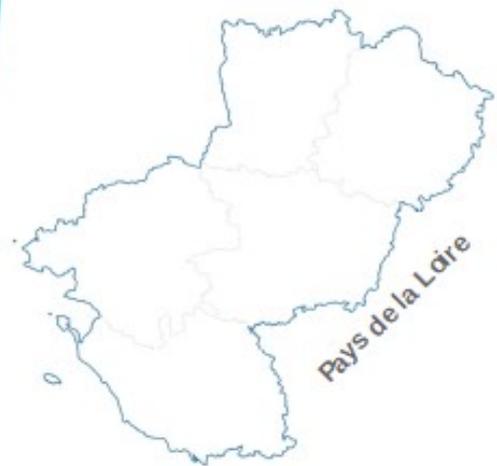


Suivi des livraisons de logements locatifs sociaux

Rapport



Rapport O'Live 2023



LE SUIVI DES OPÉRATIONS LOCATIVES SOCIALES FINANCÉES ENTRE 2005 ET 2022 – rapport 2023

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 à la DREAL à partir de 2021, en collaboration avec les organismes HLM de la région, les délégataires de compétence et les DDT(M).

Les données utilisées pour produire ce rapport sont issues d'une extraction, au 31 décembre 2022, de l'infocentre SISAL concernant les logements PLAI, PLUS et PLS agréés entre 2005 et 2022 (hors ANRU). Cette extraction a été manuellement complétée des données qui avaient été transmises par les territoires de gestion et les maîtres d'ouvrage lors d'une enquête réalisée au cours de l'été 2021 (les bailleurs n'ont pas été sollicités, en 2022 et 2023, pour compléter les extractions au 31/12/2021 et au 31/12/2022).

Les 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.

Le présent rapport est le dernier réalisé à partir des données de l'infocentre SISAL puisque SPS-GALION a été remplacé, à compter d'avril 2023, par le système d'information des aides à la pierre (SIAP). Ce système comporte également un infocentre dénommé « InfoSIAP » qui devrait permettre de poursuivre la réalisation des rapports O'Live. Cependant, compte tenu du fait que certaines données ne sont plus demandées lors de la complétude d'un dossier dans le SIAP (notamment les dates prévisionnelles d'ordre de service, d'achèvement des travaux et de mise en service), il sera nécessaire d'adapter le contenu des prochains rapports faute de données exploitables.

Plus de 102 000 LLS agréés depuis 2005

	2005/2010	Moyenne annuelle agréments 2005 – 2010	2011/2016	Moyenne annuelle agréments 2011 – 2016	2017/2022	Moyenne annuelle agréments 2017 – 2022	Total agréments 2005/2022	moyenne annuelle agréments 2005/2022
Loire Atlantique	15 270	2 545	20 247	3 375	16 553	2 759	52 070	2 893
Maine et Loire	8 547	1 425	6 882	1 147	7 580	1 263	23 009	1 278
Mayenne	1 537	256	1 471	245	1 626	271	4 634	257
Sarthe	2 592	432	2 844	474	2 460	410	7 896	439
Vendée	4 661	777	4 591	765	5 524	921	14 776	821
Pays de la Loire	32 607	5 435	36 035	6 006	33 743	5 624	102 385	5 688

La base de ce rapport correspond aux agréments PLAI, PLUS et PLS délivrés aux maîtres d'ouvrage de la région entre 2005 et 2022, hors logements financés dans le cadre des programmes de rénovation urbaine de l'ANRU. Cela représente 102 385 logements locatifs sociaux (LLS).

Depuis 2005, chaque année, en moyenne 5 700 LLS sont « aidés » dans la région Pays de la Loire. À partir de l'année 2009, année d'un 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 LLS avec une tendance au ralentissement depuis 2019.

65 % des logements aidés ont une date de livraison renseignée par les organismes HLM et les territoires de gestion

	Nombre de logements agréés	% de décisions de financement renseignées	% d'OS renseignés	% de DAT renseignées	% de livraisons renseignées
Nantes Métropole	31 997	98%	86%	71%	81%
St Nazaire agglo	5 548	98%	82%	62%	73%
Département 44	14 525	93%	76%	48%	69%
Loire Atlantique	52 070	97%	82%	64%	77%
Angers Loire Métropole	13 483	100%	83%	69%	51%
Département 49	9 526	90%	69%	46%	36%
Maine et Loire	23 009	96%	77%	59%	45%
Laval Agglomération	2 597	99%	73%	40%	35%
Département 53	2 037	99%	66%	41%	30%
Mayenne	4 634	99%	70%	41%	33%
Le Mans Métropole	4 433	100%	74%	61%	55%
Département 72	3 463	100%	43%	23%	32%
Sarthe	7 896	100%	61%	44%	45%
La Roche-sur-Yon agglomération	2 714	100%	78%	68%	79%
Département 85	12 062	100%	80%	72%	77%
Vendée	14 776	100%	80%	71%	77%
Pays de la Loire rapport 2023 ¹	102 385	97%	79%	61%	65%

1 – reprises données enquête 2021 et extraction SISAL à fin 2022

Pays de la Loire rapport 2022 ²	97 773	98%	69%	51%	59%
---	---------------	------------	------------	------------	------------

2 – reprises données enquête 2021 et extraction SISAL à fin 2021

Pays de la Loire rapport 2021 ³	92 789	97%	68%	45%	55%
---	---------------	------------	------------	------------	------------

3 - enquête 2021 auprès des territoires et des bailleurs sur données à fin 2020

Pays de la Loire rapport 2020 ⁴	87 905	97%	52%	19%	33%
---	---------------	------------	------------	------------	------------

4 - données issues extraction SISAL 2005/2019 sans sollicitation des MOA

Sur les 7 823 opérations de l'extraction SISAL 2005-2022, 5 043 apparaissent comme livrées¹ et sont partiellement ou totalement complétées par les maîtres d'ouvrage ou les territoires de gestion. Cela représente 66 801 logements, soit 65 % des logements saisis.

1 Les dates incohérentes et postérieures au 31/12/2022 n'ont pas été prises en compte dans l'analyse.

Au global, entre ce qui était déjà renseigné dans SISAL et les compléments reçus dans le cadre de l'enquête 2021², les résultats de l'observatoire sur les 102 385 agréments saisis dans SPLS-GALION sont les suivants :

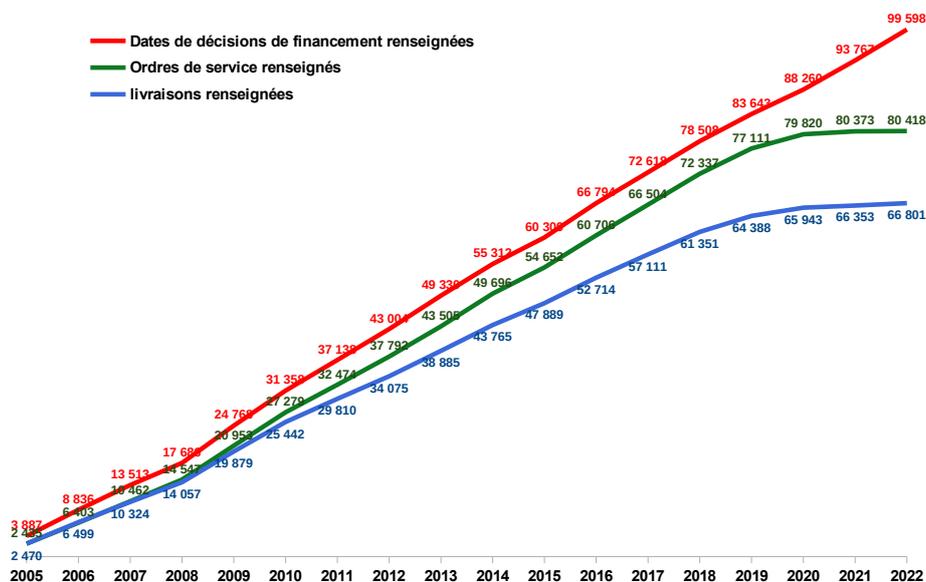
- 99 598 logements ont une date de décision de financement renseignée (soit 97 % des LLS agréés) ;
- 80 418 logements ont une date d'ordre de service renseignée (soit 79 % des LLS agréés) ;
- 62 822 logements ont une date d'achèvement de travaux complétée (soit 61 % des LLS agréés) ;
- 66 801 logements ont une date de mise en service renseignée (soit 65 % des LLS agréés).

La très nette amélioration des renseignements, constatée depuis 2021, se poursuit grâce aux réponses apportées à l'enquête menée auprès des bailleurs à l'été 2021 mais aussi grâce à la saisie dans GALION en 2021 et 2022. Cette amélioration est particulièrement marquée sur les dates d'achèvement des travaux (+42 points entre le rapport 2023 et le rapport 2020) et sur les dates de livraison (+32 points).

Dans le graphique ci-dessous, il est toutefois constaté que si la courbe du cumul des décisions de financement poursuit son ascension, celles des ordres de service et des livraisons stagnent de manière significative depuis 2020. Ainsi, le cumul annuel des décisions avec une date de financement renseignée a augmenté de 13 % entre 2020 et 2022 alors que les ordres de service et les livraisons renseignés ont respectivement augmenté de seulement 0,7 % et 1,3 %.

Cette évolution peut s'expliquer par les conséquences de la crise COVID de 2020 puis, à compter de 2022, par le contexte difficile auquel est confronté le secteur de la construction (notamment la pénurie de main d'œuvre et l'inflation du coût des matières premières conduisant à des renégociations des appels d'offres).

Cumul annuel des logements renseignés entre 2005 et 2022 : agréments, ordres de service et livraisons



La saisie des agréments 2005-2022 selon leur année de gestion :

Si on exclut les 3 premières années de la période, moins bien renseignées, et les 3 dernières années³, en moyenne entre 2008 et 2019 :

- 95 % des logements financés (avec date de décision de financement saisie) ont une date d'ordre de service renseignée (avec un maximum de près de 100 % pour l'année 2014)⁴ ;
- 64 % des logements financés ont une date de mise en service renseignée (avec un maximum de 75 % en 2015)⁵.

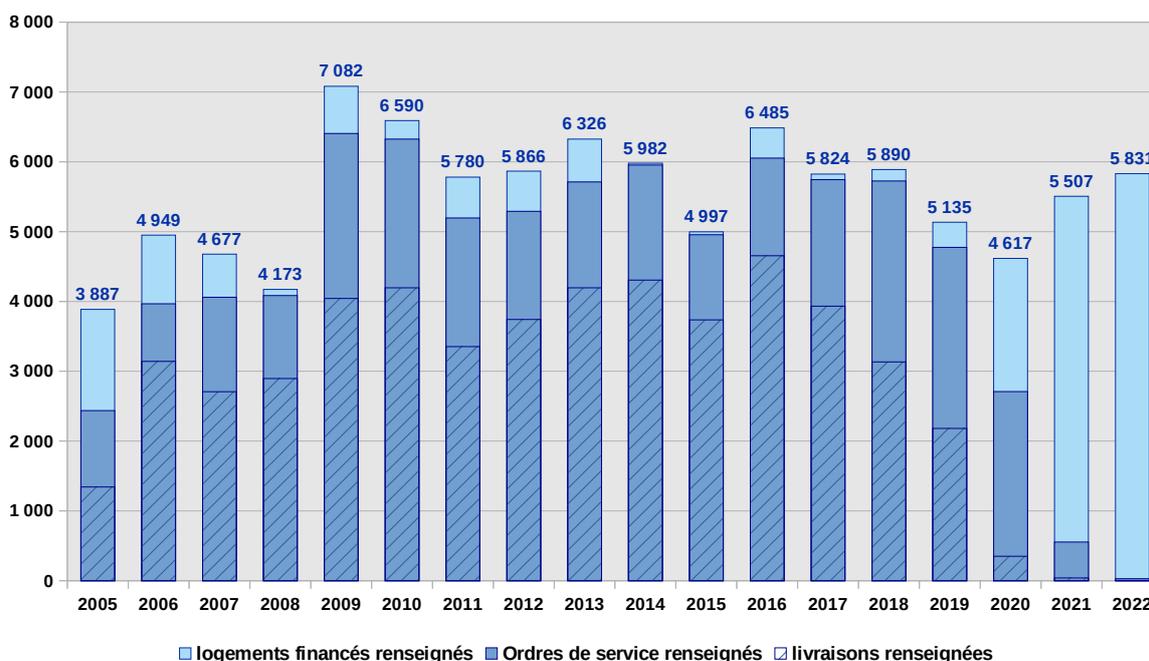
cf. graphique page suivante

² Y compris les réponses à l'enquête 2021 de la Vendée, reçues en août 2022.

³ Le délai moyen entre la date d'ordre de service et la livraison étant de près de 2 ans, les logements agréés entre 2020 et 2022 ne sont pas pris en compte dans ce calcul.

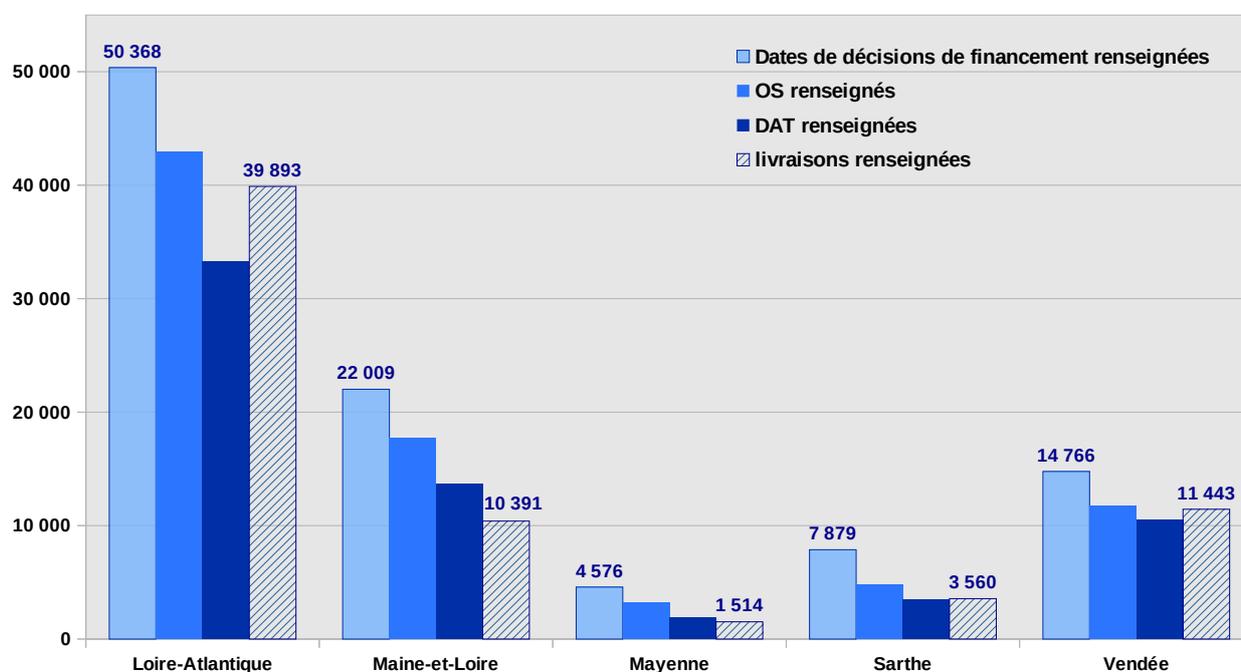
⁴ Sont prises en compte les opérations pour lesquelles les dates ont été renseignées à chaque étape (décision – ordre de service – date d'achèvement des travaux – mise en service) et les opérations dont les dates renseignées, à chaque étape, sont antérieures au 31/12/2022.

⁵ Ibid.

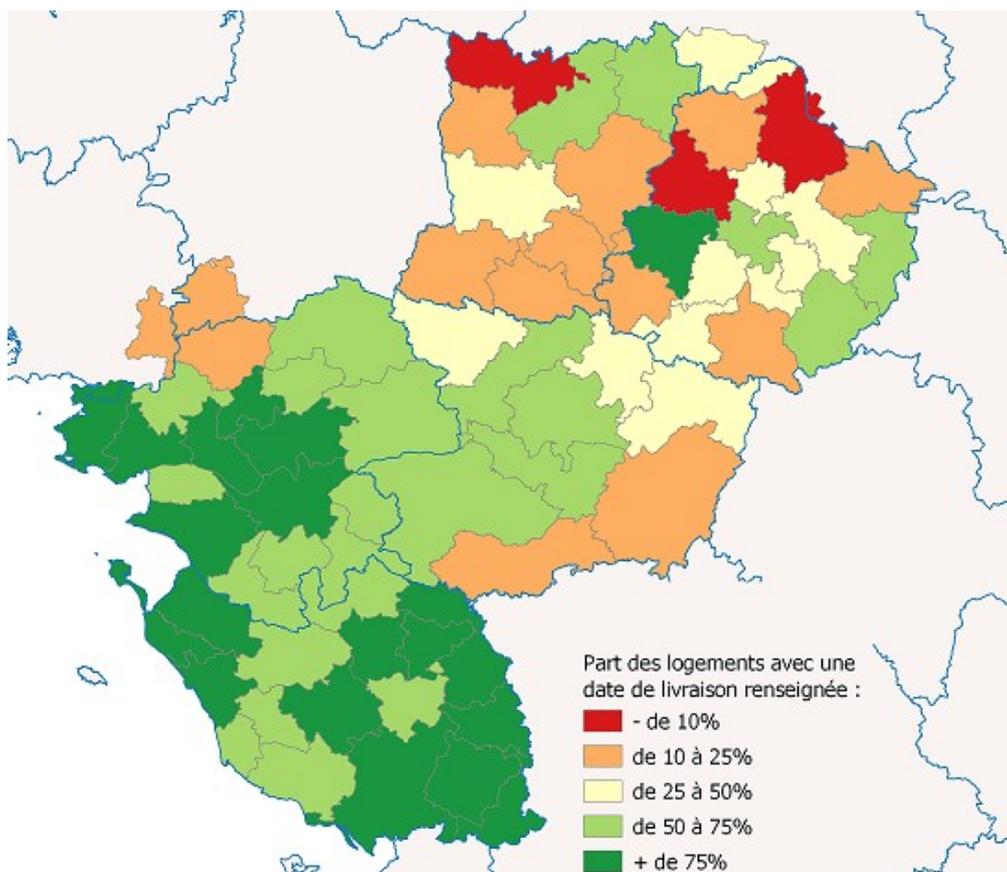


Détail par département des logements financés et livrés sur la période 2005-2022 :

- 39 893 logements livrés en Loire-Atlantique, soit environ 60 % du total de logements livrés au niveau régional (66 801 logements) ;
- 10 391 logements livrés en Maine-et-Loire, soit près de 16 % du total régional ;
- 1 514 logements livrés en Mayenne, soit environ 2 % du total régional ;
- 3 560 logements livrés en Sarthe, soit environ 5 % du total régional ;
- 11 443 logements livrés en Vendée, soit environ 17 % du total régional.



Détail par EPCI et délégataire des logements financés et livrés sur la période 2005-2022 :



Les EPCI de la Loire-Atlantique et de la Vendée ont un taux moyen de complétude des dates de livraison des logements financés à hauteur de 77 %.

Pour la Vendée, le travail de complétude des dossiers a été réalisé, en 2022, dans le cadre de la réponse apportée par le service habitat de la DDTM à l'enquête transmise aux territoires de gestion et aux bailleurs à l'été 2021.

Pour la Loire-Atlantique, une très nette augmentation de la part des dossiers complétés ressort pour les 3 délégataires. On note ainsi, entre le rapport 2022 et le présent rapport, un passage de :

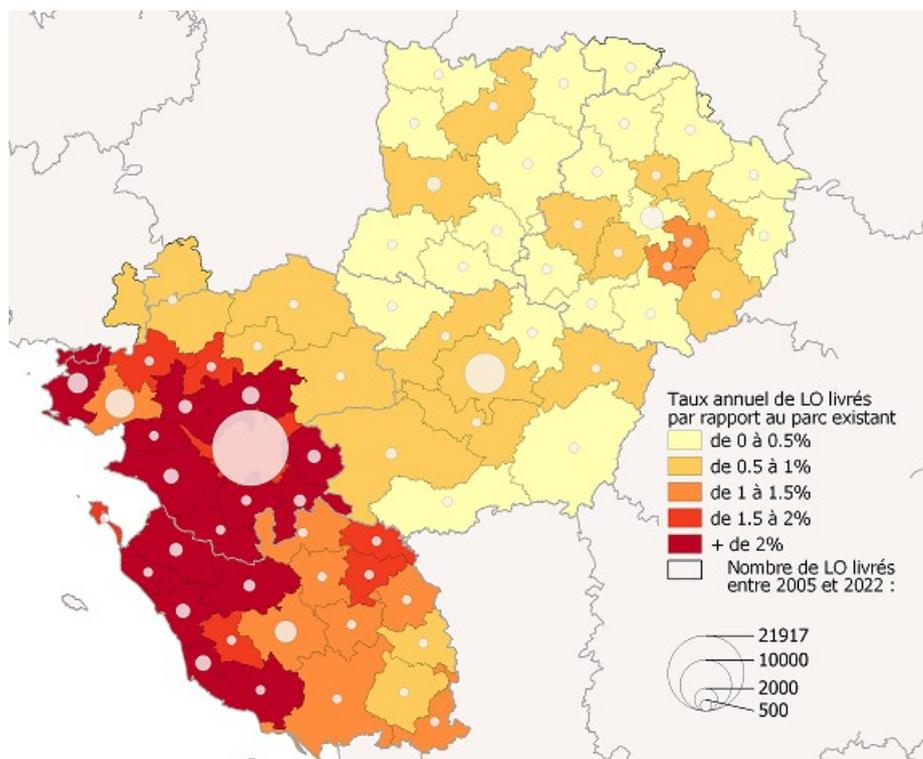
- 73 à 81 % des logements financés ayant une date de livraison renseignée pour Nantes métropole ;
- 50 à 73 % pour Saint-Nazaire agglomération ;
- 41 à 69 % pour le Département 44.

Photographie des logements livrés

Une photographie des logements livrés à fin 2022 a pu être effectuée à partir de l'extraction SISAL des logements agréés PLAI, PLUS et PLS (hors ANRU), complétée des informations reçues dans le cadre de l'enquête menée auprès des territoires de gestion et des maîtres d'ouvrage à l'été 2021. Les données analysées concernent les seuls logements dont la date de mise en service est renseignée et antérieure au 31/12/2022, soit 5 043 opérations représentant 66 801 logements.

☞ Un taux d'accroissement plus fort du parc HLM livré sur les deux départements littoraux de la région

Au 31 décembre 2022, parmi les 66 801 logements agréés entre 2005 et 2022 et apparaissant comme livrés, 52 251 sont des logements ordinaires, soit 78 % des logements (- 5 points en comparaison avec le rapport 2022).



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 ordinaires livrés entre 2005 et 2022 et le parc existant, à partir du RPLS 2022.

Un accroissement du parc de logements ordinaires est constaté sur la façade atlantique et plus largement sur les deux départements littoraux de la région.

La part moyenne des livraisons est la plus importante dans les EPCI suivants :

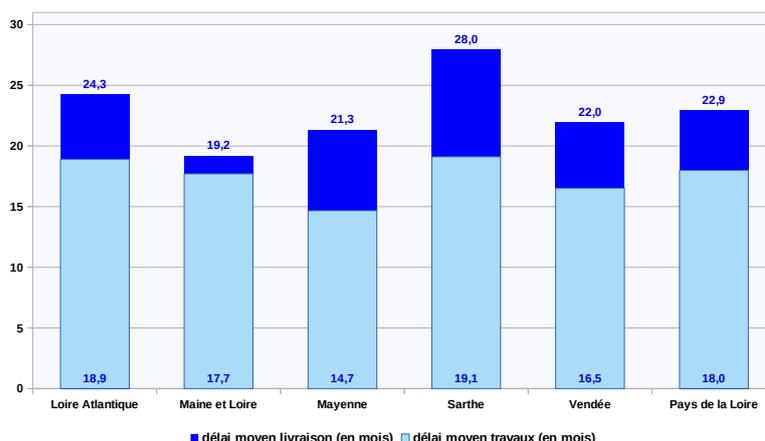
- La communauté de communes (CC) d'Erdre et Gesvres: taux de 4,3 % (1 150 logements livrés entre 2005 et 2022 pour un parc de 1 575 logements) ;
- La communauté d'agglomération de Pornic et la CC du Pays de Saint Gilles Croix de Vie : taux de 4,1 % (respectivement 850 et 760 logements livrés pour un parc de 1 207 et 1 089 logements) ;
- Les CC Estuaire et Sillon, et de Challans Gois Communauté : taux de 3,5 % (respectivement 684 et 668 logements livrés pour un parc de 1 154 et 1 138 logements) ;
- la CC Océan Marais de Monts ressort également avec un taux de 3,5 % mais avec des volumes moindres (274 logements ordinaires livrés pour un parc existant de 462 logements) ;
- En Sarthe, les communautés de commune Orée de Bercé - Bélinois et du Sud-Est du Pays Manceau ressortent par rapport aux EPCI voisins avec un taux de 1,2 %, mais avec un volume moindre, respectivement de 106 et 86 logements livrés entre 2005 et 2022 pour un parc de 521 et 436 logements ordinaires existants ;
- Nantes métropole a, pour sa part, un taux d'environ 2 % (21 917 logements ordinaires livrés entre 2005 et 2022 pour un parc de 65 489 logements).

Pour les logements neufs, le délai moyen entre la date de financement et la mise en service est passé de 21 mois (rapport 2020) à plus de 23 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 décision de financement et de mise en service renseignée et antérieure au 31/12/2022.

Ont été pris en compte :

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



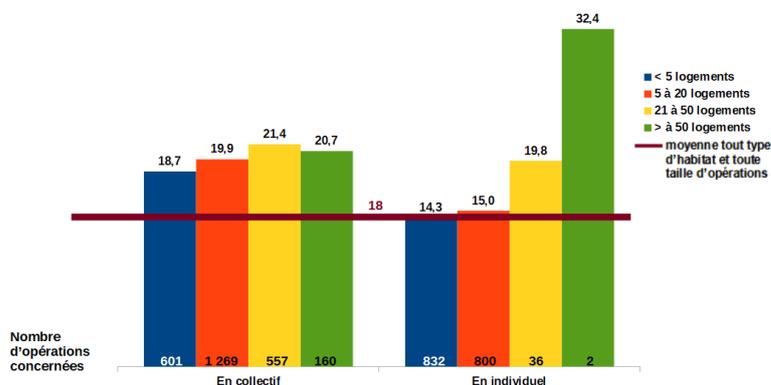
Les délais ont été calculés sur la base des dates renseignées dans SISAL et lors de l'enquête de 2021⁶.

Pour les 4 623 opérations neuves prises en compte (représentant 63 302 LLS), le délai moyen entre la date de financement et la mise en service s'élève à 23 mois, au niveau régional, dont 18 mois de travaux. Ce délai est stable par rapport au précédent rapport et reste variable d'un territoire à l'autre : de 19 mois en Maine-et-Loire à 28 mois pour la Sarthe (avec notamment 32 mois pour le Département 72, dont 19 mois de travaux).

Pour les logements neufs, le délai moyen de travaux est d'un an et demi

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

- toutes les natures de logements (ordinaires et structures) ;
- les opérations en logements neufs uniquement, hors opérations mixtes, afin de pouvoir comparer véritablement les délais de travaux, en collectif et en individuel. 4 257 opérations sont concernées (représentant 56 693 logements)⁷.



Les délais moyens de travaux par type d'habitat et en fonction de la taille de l'opération varient entre un peu plus d'un an pour les opérations de moins de 5 logements individuels à plus de 2 ans pour les opérations de 21 à 50 logements individuels.

À noter : le délai de 32 mois ne concerne que deux opérations de 69 et 76 logements individuels sur les territoires de Nantes Métropole et du Département 49.

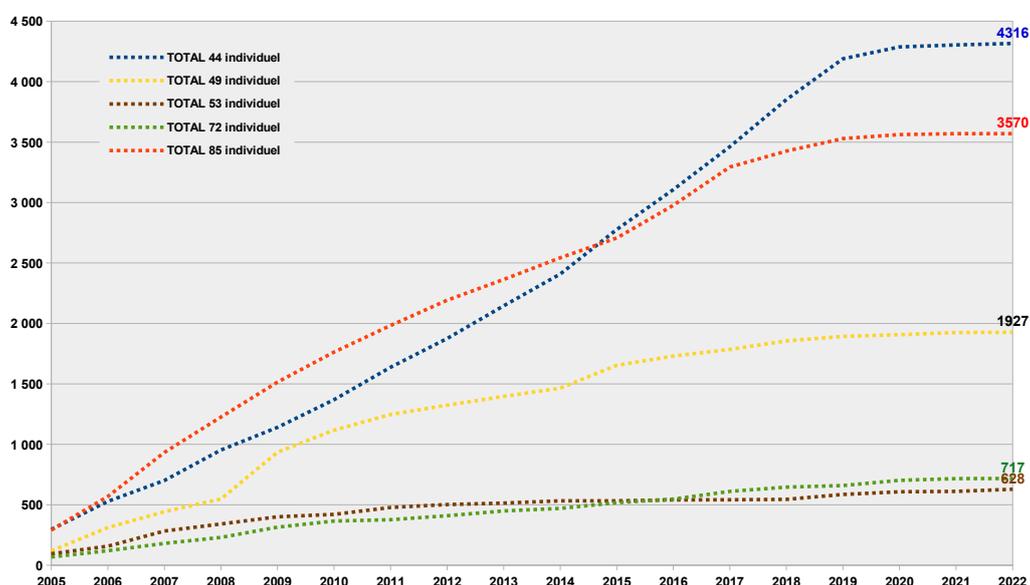
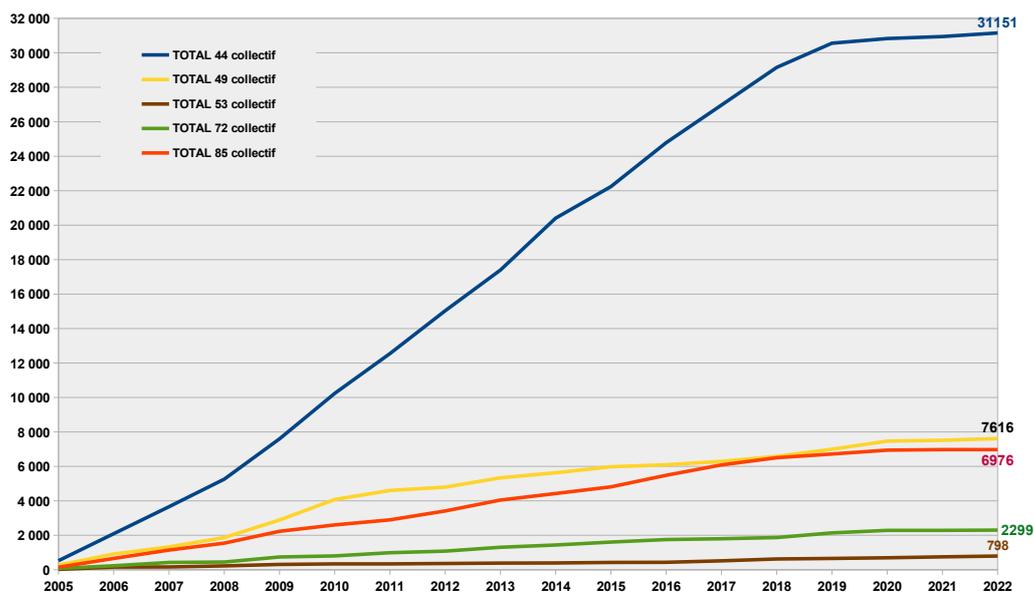
S'agissant des logements collectifs, le délai moyen pour les travaux ne semble pas être lié à la taille de l'opération puisqu'il n'augmente que de 3 mois entre les opérations de moins de 5 logements (18,7 mois) et les opérations entre 21 et 50 logements (21,4 mois).

Au global, pour ces logements neufs, la durée moyenne des travaux est plus courte de 5 mois pour les logements individuels. Elle est de 20 mois en collectif et de 15 mois en individuel.

⁶ Les dates incohérentes et postérieures au 31/12/2022 ont été supprimées pour l'analyse.

⁷ Idem

Hors opérations mixtes, 81 % des logements livrés sont des logements collectifs



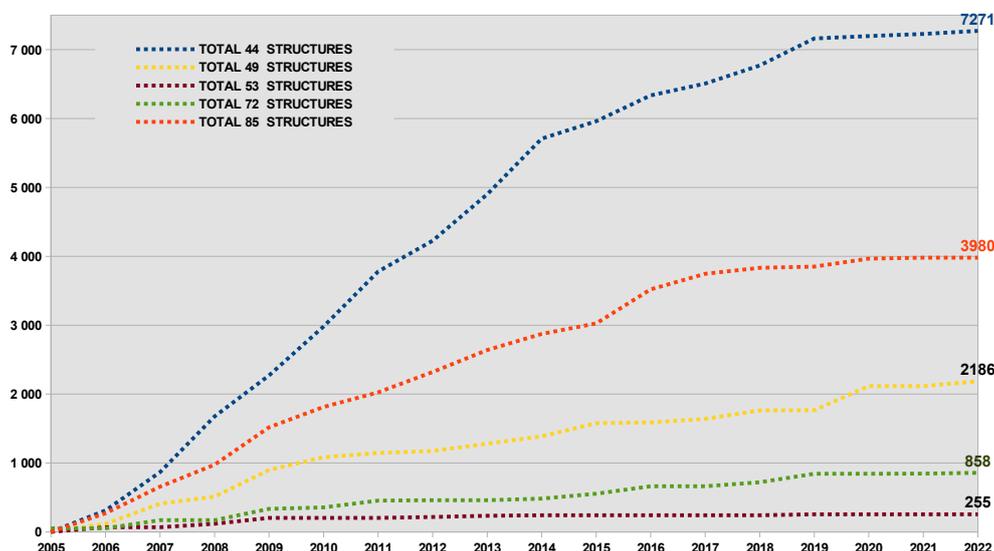
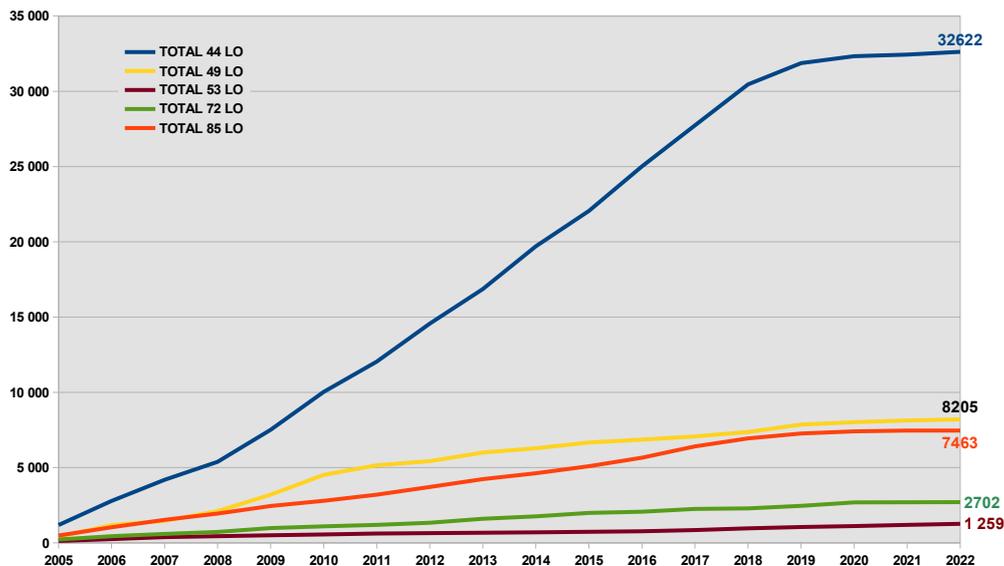
Concernant le type d'habitat, hors opérations mixtes représentant 6 803 logements, 81,4 % des logements livrés, entre 2005 et 2022, concernent des logements collectifs, soit 48 840 logements.

- 64 % de ces logements collectifs sont construits en Loire-Atlantique ;
- 16 % en Maine-et-Loire et 14 % en Vendée ;
- 4,5 % en Sarthe et 1,5 % en Mayenne.

S'agissant des logements individuels, la répartition géographique est moins déséquilibrée puisque, sur les 11 158 logements livrés :

- 39 % sont livrés en Loire-Atlantique et 32 % en Vendée ;
- 17 % en Maine-et-Loire ;
- 6,5 % en Sarthe et 5,5 % en Mayenne.

78 % des logements livrés sont des logements ordinaires



Concernant la nature des logements, 78 % des logements livrés, entre 2005 et 2022, sont des logements ordinaires, soit 52 251 logements. Parmi ces logements :

- 62,5 % sont livrés en Loire-Atlantique,
- 16 % sont livrés en Maine-et-Loire et 14 % en Vendée,
- 5 % sont livrés en Sarthe et 2,5 % en Mayenne.

S'agissant des logements structures, sur les 14 550 logements livrés :

- 50 % sont produits en Loire-Atlantique,
- 27 % en Vendée,
- 15 % en Maine-et-Loire,
- 6 % en Sarthe et 2 % en Mayenne.

62 % des logements ordinaires sont des T3/T4



Concernant la typologie des logements ordinaires, 62 % des logements livrés, entre 2005 et 2022, sont des logements de moyenne taille (T3/T4), soit près de 32 500 logements (même proportion que dans le dernier rapport). 35 % sont des T1/T2 et 3 % des grands logements de type T5 et +.

Les plus grandes proportions de petits logements se retrouvent sur les villes centres, hormis Laval Agglomération qui ne produit que 13 % de ses logements en T1/T2.

Depuis 2017, une cible de production de T1/T2 est mise en place en Pays de la Loire. Elle est définie pour chaque territoire délégataire et doit permettre d'atteindre un taux minimal de production régionale de petits logements de 33 %. Depuis 2018, ce taux n'est pas atteint mais les logements agréés sur ces années ne sont pas encore tous livrés ou la date de livraison n'a pas encore été renseignée.

Les prix de revient prévisionnels des logements livrés

Concernant les prix de revient prévisionnels des logements livrés, les données exploitées sont issues de l'Infocentre SISAL et correspondent aux coûts saisis lors de l'enregistrement des dossiers d'agrément des opérations PLAI, PLUS et PLS (plan de financement de l'opération).

Le premier axe d'analyse des coûts porte 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 sont réalisés : toutes les natures de logements (ordinaires et structures) et tous les types d'habitat (individuels et collectifs) sont pris en compte. En revanche, pour les premières analyses, seuls les logements neufs et les opérations avec une date de mise en service renseignée (antérieure au 31/12/2022) sont prises en compte. Les analyses portent sur la période 2005-2022 mais les données des années 2021 et 2022 sont à relativiser compte tenu du faible nombre de logements livrés (respectivement 379 [51 opérations] et 213 logements [11 opérations]).

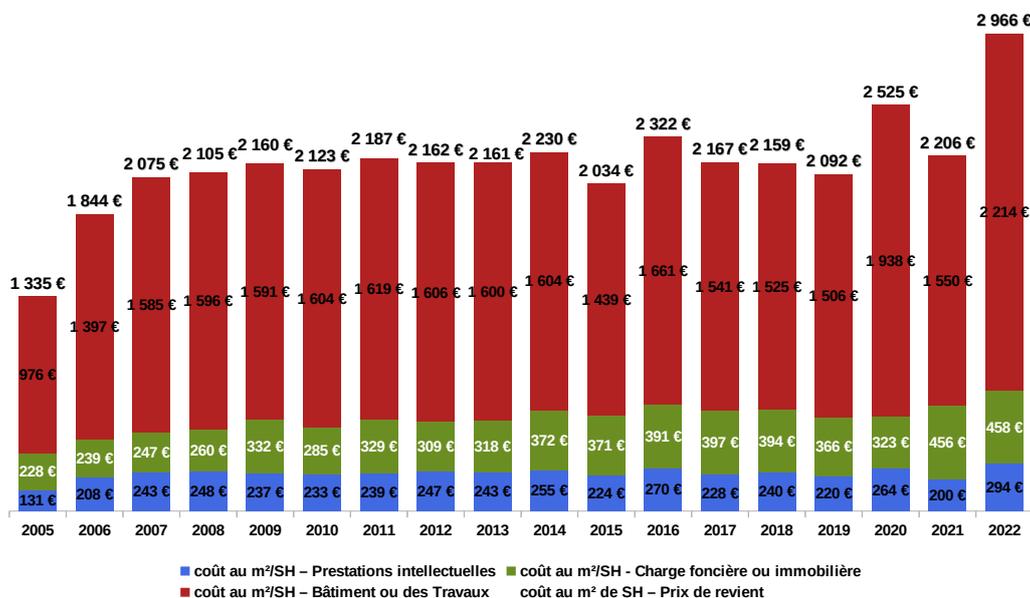
Le second axe d'analyse des coûts se concentre sur la typologie des logements (individuels / collectifs) et leur nature (ordinaires / structures).

Le dernier axe d'analyse porte sur le coût des logements ordinaires acquis-améliorés et compare les coûts moyens des logements qui seront réalisés en LASM de ceux qui le seront en VEFA.

Pour les LLS en LASM : une augmentation des coûts moyens de 42 % entre 2019 et 2022

Ce graphique présente les coûts moyens régionaux HT en €/m² de surface habitable (Shab) sur la période 2005-2022, en précisant le détail des coûts de charges foncières, de construction des bâtiments et des prestations intellectuelles. Seuls les logements (ordinaires et structures) neufs construits en LASM sont pris en compte dans cette analyse, soit 2 959 opérations (représentant 43 859 logements).

Entre 2005 et 2022, le coût moyen prévisionnel a augmenté de 122 %, passant de 1 335 € en 2005 à 2 966 € en 2022⁸. Entre 2006 et 2022, l'augmentation est de 61 %. Elle est de 42 % entre 2019 et 2022. L'année 2022 constitue, en l'état des données renseignées, l'année au cours de laquelle le coût moyen est le plus élevé sur la période (+ 17 % par rapport à 2020, deuxième année au cours de laquelle le coût est le plus élevé).

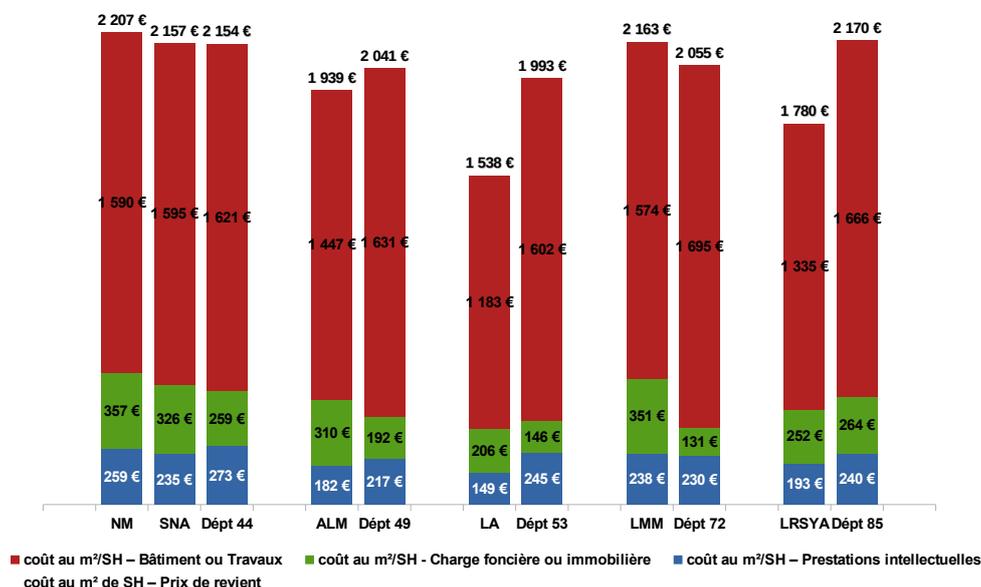


L'augmentation annuelle moyenne est de 1,2 % entre 2006 et 2019.

⁸ 2005 est une année avec un coût moyen particulièrement bas (1 333 €). Cela concerne 2 161 logements livrés. Pour les logements financés en LASM en 2021, 26 opérations (325 logements) sont livrés à ce stade et en 2022 8 opérations représentant 133 logements.

Sur la période 2006-2022, la part des charges foncières est le poste qui a le plus augmenté, passant de 239 € en moyenne en 2006 à 458 € en 2022 (+ 91 %). Les prestations intellectuelles ont augmenté de 41 %, celles des travaux de 59 %.

En LASM, des coûts moyens variables selon les territoires de gestion



En maîtrise d'ouvrage directe, le coût moyen des logements neufs (ordinaires et structure) sur la période 2005-2022 est de 2 105 € m² de SH sur la région. Cela varie de 1 538 € en moyenne pour Laval agglomération à 2 207 € pour Nantes métropole.

En détail par poste, la variation est la suivante :

- pour les charges foncières : de 131 € pour le Département 72 à 357 € à Nantes Métropole ;
- pour les travaux : de 1 183 € pour Laval agglomération à 1 695 € pour le Département 72 ;
- pour les prestations intellectuelles : de 149 € pour Laval agglomération à 273 € pour le Département 44.

À noter : les données de certains territoires (Le Mans métropole, les Départements 53 et 72) sont à relativiser compte tenu du faible volume des opérations retenues pour l'analyse. À titre d'exemples :

- Pour Le Mans métropole (2 163 €/m²), l'analyse concerne 70 opérations (1 389 logements) dont 9 opérations (342 logements pour personnes âgées ou handicapés) à plus de 3 300 €/m² ;
- Pour le Département 72 (2 055 €/m²), l'analyse concerne 66 opérations (905 logements) dont 10 opérations (309 logements pour personnes âgées ou handicapés) à plus de 3 200 €/m².

Pour les VEFA : une augmentation des coûts moyens de 5 % entre 2019 et 2022

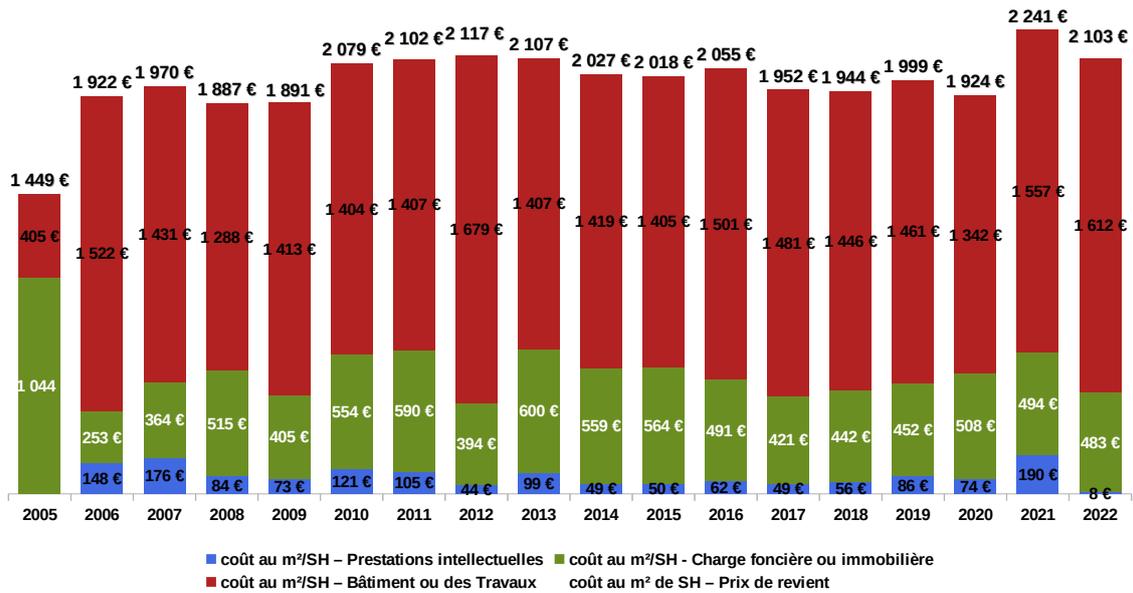
Concernant les coûts prévisionnels des logements livrés en VEFA, le coût moyen a augmenté de seulement 9 % entre 2005 et 2022⁹ dont une augmentation de 5 % sur les 3 dernières années de la période.

Cette faible augmentation est probablement due à l'encadrement des prix de vente de ces logements sur certains territoires de la région. Par ailleurs, 93 % des logements en VEFA sont des logements ordinaires moins soumis aux coûts fluctuants que les logements en structure.

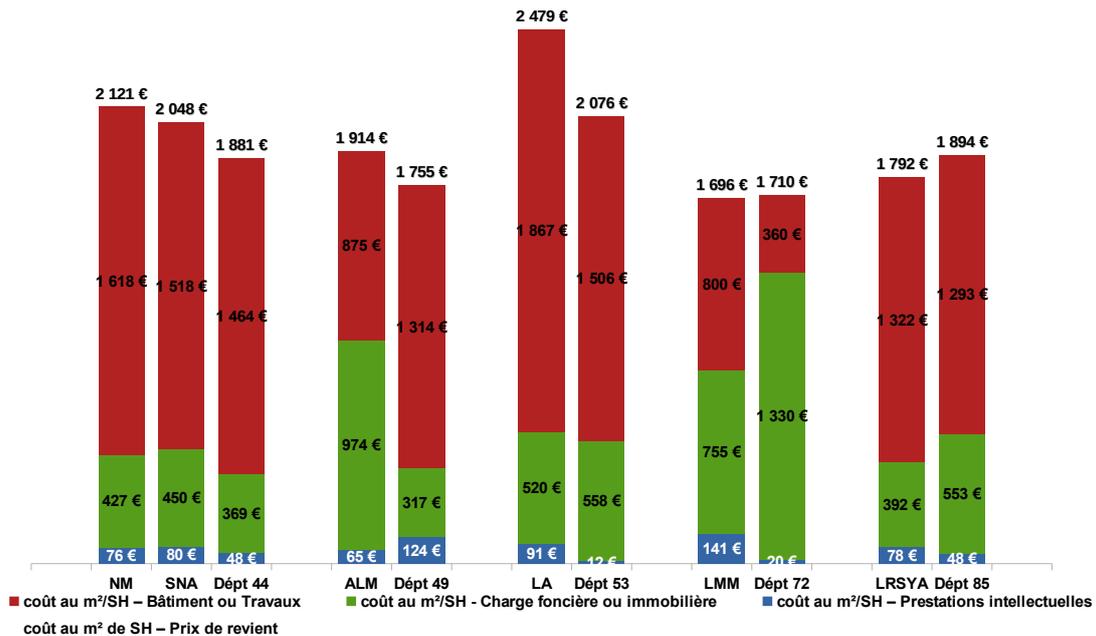
À noter : en VEFA, les 1 663 opérations (19 439 logements) concernées par cette analyse ne sont pas saisies de la même manière selon les territoires : certains territoires incluent en effet les charges foncières dans le coût des bâtiments (cf. graphiques ci-dessous).

L'évolution des coûts par poste, sur la période, n'est donc pas pertinente.

⁹ Pour les logements financés en VEFA en 2021, 25 opérations (54 logements) sont, à ce stade, livrés et, en 2022, 3 opérations représentant 80 logements.



Des coûts variables en VEFA selon les territoires de gestion avec une saisie des dossiers différente d'un territoire à l'autre

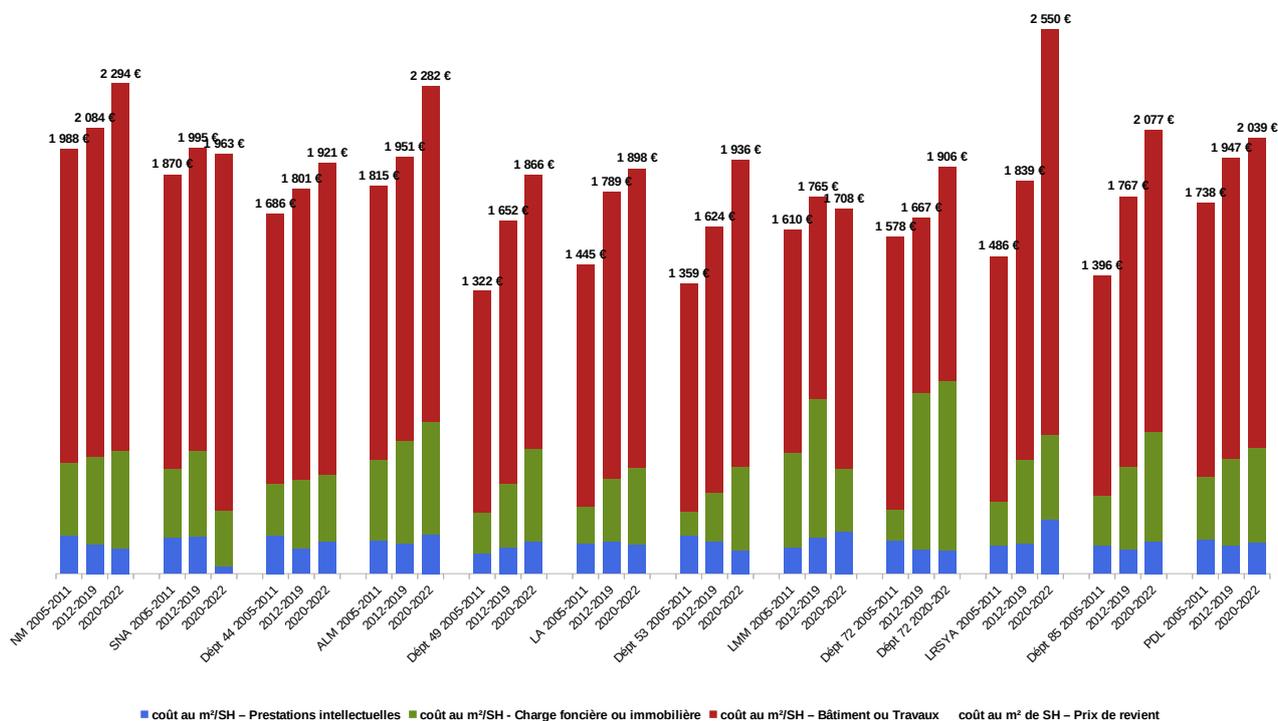


Concernant les coûts prévisionnels des logements livrés en VEFA, le coût moyen sur la période 2005-2022 est de 2 010€ / m² de SHab. Cela varie de 1 696 € en moyenne pour Le Mans métropole à 2 479 € pour Laval agglomération. Ces coûts moyens doivent cependant être relativisés au vu des volumes de logements concernés (2 opérations pour un total de 53 logements pour le Département de la Mayenne, 10 opérations représentant 155 logements pour le Département de la Sarthe et 11 opérations pour 129 logements pour Laval agglomération dont une opération de 112 logements pour étudiants à 3 060 €/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.

☞ En logement ordinaire neuf, une augmentation de 17 % des coûts moyens constatés entre la période 2005-2011 et la période 2020-2022

Le graphique ci-dessous compare les coûts moyens prévisionnels des seuls logements ordinaires neufs par territoire de gestion sur 3 périodes successives : 2005-2011 (21 140 logements concernés), 2012-2019 (27 250 logements) et 2020-2022 (1 512 logements).



Tous les territoires ont connu une augmentation plus ou moins importante des coûts moyens des logements ordinaires neufs entre la période 2005-2011 et la période 2020-2022, allant de 5 % pour Saint-Nazaire agglomération à 72 % pour La Roche-sur-Yon agglomération.

Sur la région, l'augmentation des coûts moyens est de 17 % entre les deux périodes concernées.

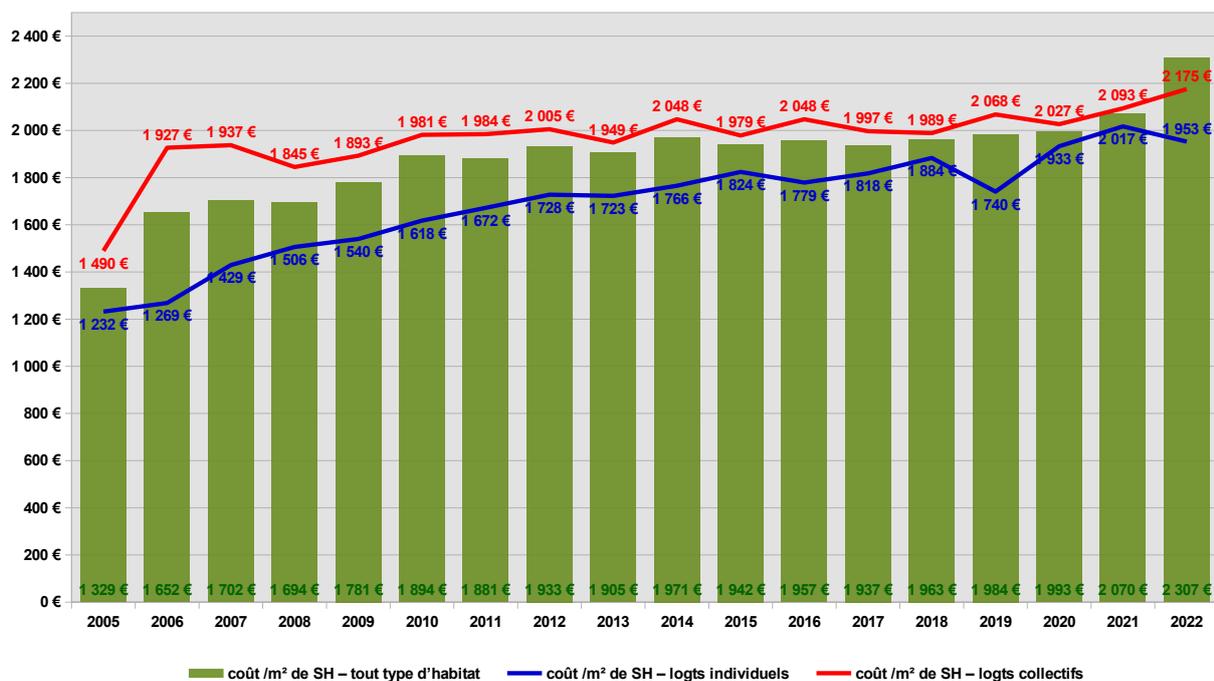
À noter : les coûts moyens de Laval agglomération et de Le Mans métropole sur la période 2020-2022 ne concernent que 3 opérations pour les 2 territoires, représentant respectivement 58 et 127 logements.

☞ En logement ordinaire, des prix de revient moyens 16 % plus élevés en collectif qu'en individuel

Le graphique ci-après compare les coûts prévisionnels entre les opérations en logements ordinaires qui produisent des logements individuels et celles qui produisent des logements collectifs. Des filtres ont ensuite été effectués sur les logements ordinaires neufs uniquement, toute dévolution confondue, et sur les opérations avec une date de décision et de mise en service renseignée et cohérente.

Cela concerne 49 902 logements, dont 33 172 logements collectifs et 10 136 logements individuels (le reliquat correspond à des opérations mixtes).

Les coûts moyens sur la période 2005-2022 sont 16 % plus élevés en logements collectifs qu'en logements individuels.

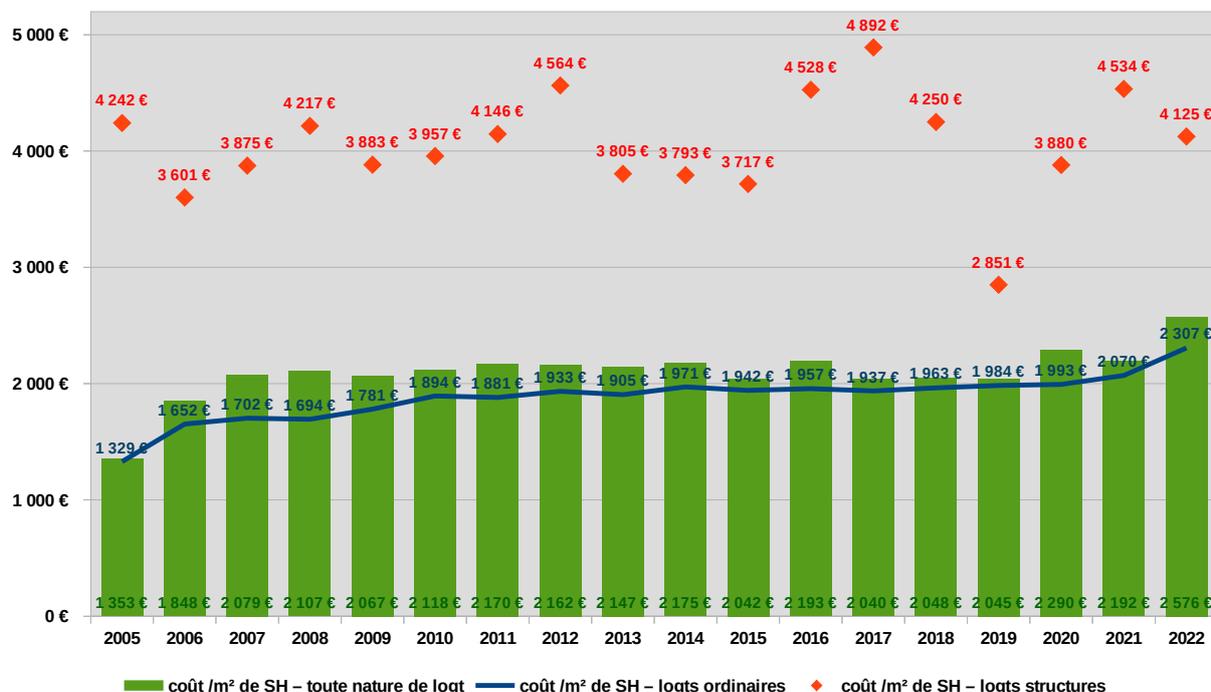


S'agissant des logements collectifs, ils ont un coût moyen de 1 969 € qui a augmenté de 46 % entre 2005 et 2022. Pour les logements individuels, le coût moyen s'élève à 1 690 € et a augmenté de 59 % entre 2005 et 2022.

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

Le graphique ci-dessous compare les coûts prévisionnels entre les opérations de production de logements ordinaires et les opérations de production de logements structures (sachant que les logements ordinaires représentent 78 % de la production neuve).

Des filtres ont donc été effectués sur les logements neufs uniquement, toute dévolution confondue et sur les opérations avec des dates de décisions de financement et de mise en service renseignées et cohérentes.



S'agissant des logements ordinaires (LASM et VEFA), sur la période 2005-2022, les coûts prévisionnels ont augmenté de 74 % (augmentation de 49 % si l'on considère la période 2005-2019).

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

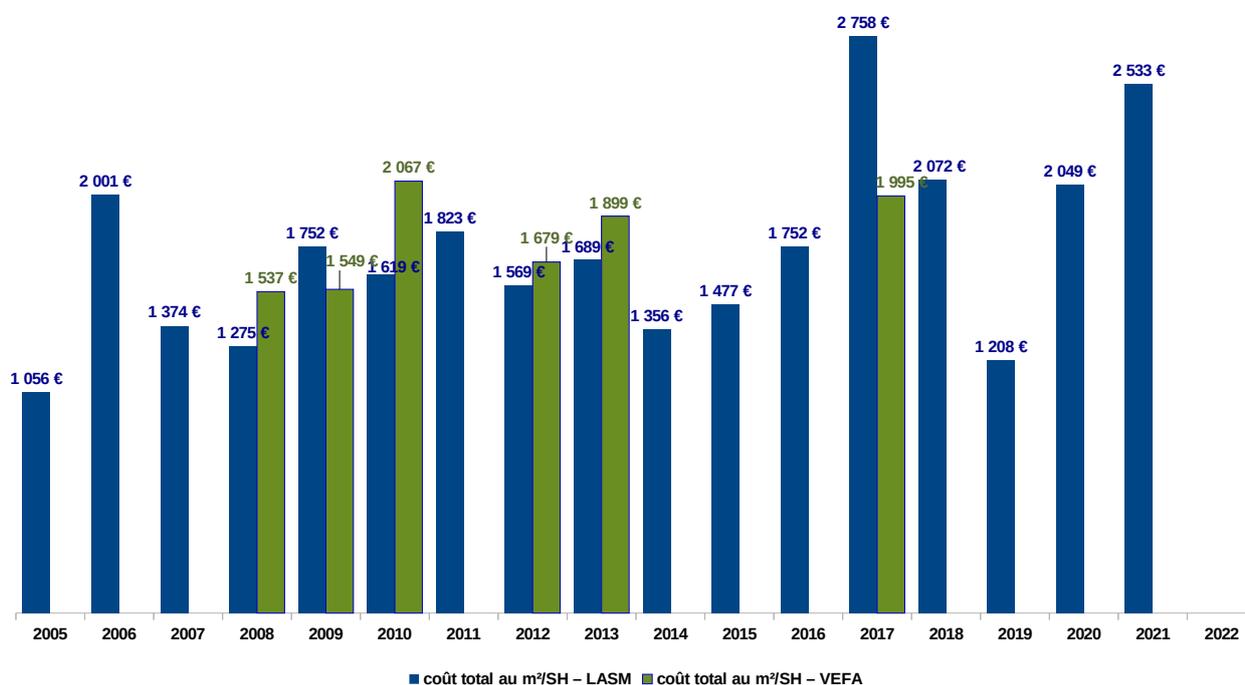
Au global sur la période 2005-2022, les logements structures ont un coût moyen prévisionnel (3 996 €/m²) deux fois plus élevé qu'en logement ordinaire (1 861 €/m²), compte tenu des infrastructures nécessaires à ce type de projet.

☞ Pour les logements ordinaires acquis-améliorés, des coûts fluctuants mais une augmentation annuelle moyenne de 11 % sur la période

Le graphique ci-dessous compare les coûts prévisionnels entre les opérations de logements acquis-améliorés qui seront réalisées en LASM de celles qui le seront en VEFA.

Les logements produits en LASM représentent 94 % de la production de logements acquis-améliorés, soit 1 806 logements sur les 1 916 logements financés et livrés sur la période 2005-2022.

Pour ce graphique, des filtres ont également été effectués sur les logements ordinaires uniquement et sur les opérations avec des dates de décisions de financement et de mise en service renseignées et cohérentes.



Bien que les coûts soient fluctuants d'une année sur l'autre, la tendance haussière des coûts moyens sur la période se constate également sur les logements ordinaires financés en acquisition-amélioration. Entre 2005 et 2021, la moyenne d'augmentation annuelle est de 11 %.

À noter cependant : le nombre de logements ordinaires financés en acquisition-amélioration sur la période représente seulement 3,7 % des LO.

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 des DDT(M) ou des 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) : le répertoire du parc locatif des bailleurs sociaux a été mis en place au 1^{er} janvier 2011, succédant à l'enquête sur le parc locatif social (EPLS). Les bailleurs sociaux interrogés pour RPLS sont définis par l'article L. 411-10 du code de la construction et de l'habitation (CCH). 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 1^{er} janvier de l'année de collecte ou au 1^{er} janvier de l'année précédente. Sont exclus les logements foyers, les foyers de travailleurs et les résidences sociales. Les logements mis en service au 1^{er} janvier de l'année de collecte sont pris en compte dans les résultats.

SIAP : système d'information des aides à la pierre, qui remplace depuis mars 2023, les applications d'instruction des demandes de financements et de conventionnements des logements sociaux (SPLS-Galion et EcoloWEB).

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 D. 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, embrasures 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 prévus à l'article R. 155-1, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre » (article R.156-1 du code de la construction et de l'habitation).

VEFA : vente en l'état futur 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