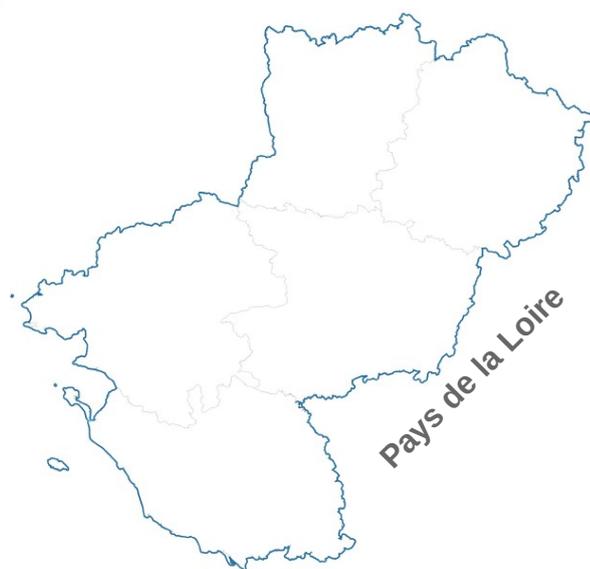


La production de logements sociaux aidés

Rapport

Bilan 2011-2022



Sommaire

Partie 1 – données régionales

La production de logements sociaux en région des Pays de la Loire.....	5
Les logements locatifs sociaux financés depuis 2011.....	5
Part des opérations en PLAI.....	5
Part de l'acquisition-amélioration dans les PLAI-PLUS en 2022.....	6
La vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) depuis 2011.....	6
La territorialisation de la production LLS.....	7
Le zonage local de programmation.....	7
Répartition territoriale des LLS financés.....	7
La production LLS sur les communes soumises à l'article 55 (SRU).....	8
La maîtrise d'ouvrage des logements sociaux aidés.....	8
La maîtrise d'ouvrage en 2022.....	8
Evolution de la part du secteur HLM dans les logements ordinaires et les structures depuis 2011	9
La typologie des PLAI PLUS PLS financés.....	9
Répartition des logements ordinaires et des logements en structures financés.....	9
Répartition des LLS ordinaires financés selon le type d'habitat.....	9
Evolution des PLAI-PLUS financés en logements ordinaires entre 2011 et 2022, selon leur typologie.....	10
La qualité et la performance énergétique des LLS ordinaires.....	10
Evolution de la part des LLS labellisés.....	10
Mode de chauffage principal, entre 2011 et 2022, et mode d'alimentation de l'eau chaude sanitaire.....	10
Le coût et les financements des LLS hors VEFA.....	11
Evolution du coût moyen HT d'un LLS neuf entre 2011 et 2022, par type de logement.....	11
Evolution du coût moyen HT d'un LLS ordinaire neuf, par type d'habitat.....	11
Evolution du coût moyen HT d'un LLS ordinaire neuf (hors VEFA) entre 2011 et 2022.....	12
Evolution des plans de financement prévisionnels des PLAI/PLUS entre 2011 et 2022.....	12
L'accession sociale à la propriété.....	13
Répartition régionale des PSLA agréés entre 2011 et 2022.....	13

Partie 2 – données départementales

Profil de la Loire-Atlantique.....	15
La production de logements locatifs sociaux.....	15
La typologie des LLS financés.....	15
Le coût et le financement des LLS.....	16
Profil du Maine-et-Loire.....	18
La production de logements locatifs sociaux.....	18
La typologie des LLS financés.....	18
Le coût et le financement des LLS.....	19
Profil de la Mayenne.....	21
La production de logements locatifs sociaux.....	21
La typologie des LLS financés.....	21
Le coût et le financement des LLS.....	22
Profil de la Sarthe.....	24
La production de logements locatifs sociaux.....	24
La typologie des LLS financés.....	24
Le coût et le financement des LLS.....	25

Profil de la Vendée.....	27
La production de logements locatifs sociaux.....	27
La typologie des LLS financés.....	27
Le coût et le financement des LLS.....	28
Annexes	
Comparaison avec les autres régions.....	30
Glossaire.....	31
Les sources utilisées	31

RÉF : 1943H23CB

PARTIE 1

-

DONNÉES RÉGIONALES

Introduction

Depuis 2017, la DREAL analyse chaque année la production de logements sociaux à partir d'extractions de l'infocentre SISAL. Les données utilisées concernent les agréments PLAI/PLUS/PLS et PSLA.

Le présent bilan est effectué sur la période 2011-2022 avec une mise en regard des résultats de l'année 2022 par rapport à la période étudiée. Les caractéristiques des logements agréés, leur territorialisation, leur nature, leur performance énergétique, leur coût et leur financement y sont traités.

L'analyse est réalisée à l'échelle régionale dans la première partie puis est déclinée au niveau des départements dans la seconde partie.

La production de logements sociaux en région des Pays de la Loire¹

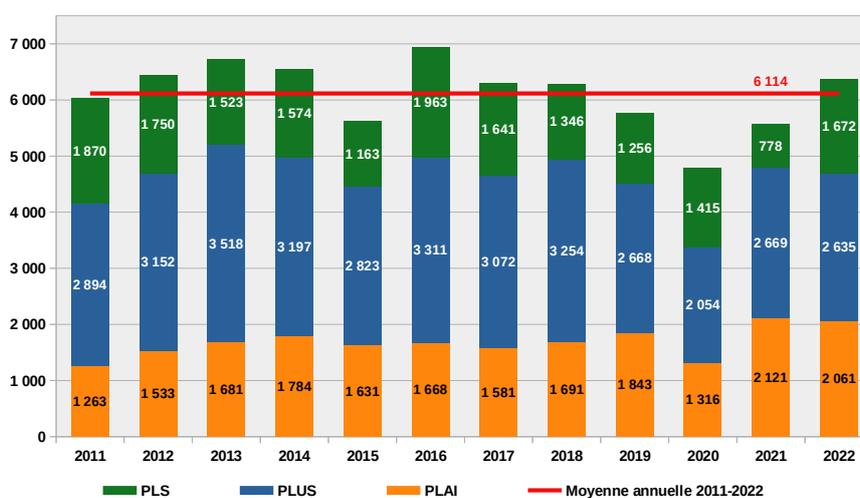
Sur la période 2011-2022, la moyenne régionale annuelle de production est de 6 114 logements locatifs sociaux (LLS) « aidés ». L'année 2016 correspond à l'année au cours de laquelle le plus grand volume de logements a été financé avec 6 942 LLS aidés.

Après une année 2019 de fléchissement de la production et une année 2020 marquée par la crise sanitaire, un relatif redémarrage de la production a été constaté, en 2021, avec 5 568 LLS financés.

Dans un esprit de relance et de rattrapage des exercices passés, un objectif élevé a été défini pour 2022 (8 497 LLS).

Malgré un contexte économique complexe (hausse des coûts de production et de l'énergie notamment), ce sont 6 368 logements qui ont été financés en 2022, soit 75 % de l'objectif initial. En termes de volume, il s'agit de la meilleure année de réalisation depuis 2016.

Les logements locatifs sociaux financés en PLAI/PLUS/PLS depuis 2011



Source : Infocentre SISAL

Part des opérations en PLAI

	PLAI	PLUS	Total des PLAI / PLUS	Objectifs PLAI sur les PLAI/PLUS	Part des PLAI dans la production PLAI/PLUS	Part des PLAI dans la production PLAI/PLUS/PLS
2011	1 263	2 894	4 157	30%	30%	21%
2012	1 533	3 152	4 685	30%	33%	24%
2013	1 681	3 518	5 199	30%	32%	25%
2014	1 784	3 197	4 981	30%	36%	27%
2015	1 631	2 823	4 454	30%	37%	29%
2016	1 668	3 311	4 979	33%	34%	24%
2017	1 581	3 072	4 653	35%	34%	25%
2018	1 691	3 254	4 945	35%	34%	27%
2019	1 843	2 668	4 511	40%	41%	32%
2020	1 316	2 054	3 370	40%	39%	28%
2021	2 121	2 669	4 790	44%	44%	38%
2022	2 061	2 635	4 696	44%	44%	32%

source : Infocentre SISAL

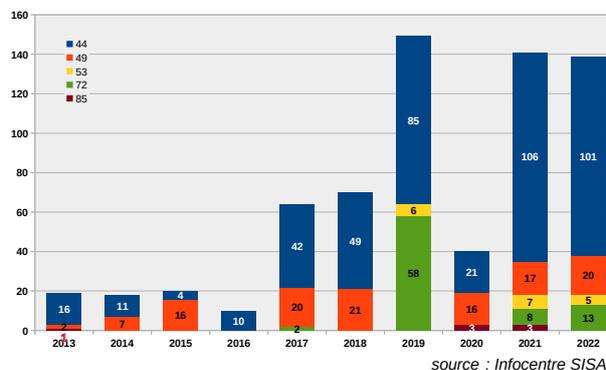
Depuis 2011, la part des opérations aidées en PLAI par rapport à l'ensemble des opérations PLAI-PLUS a sensiblement augmenté aussi bien en volume (+ 63 % si l'on compare 2022 à 2011) qu'en proportion (+ 14 % entre 2011 et 2022). En 2022, les PLAI représentent 43,9 % des PLAI-PLUS aidés. Il s'agit du taux le plus élevé atteint sur la période 2011-2022.

Le nombre des PLS ayant fortement augmenté en 2022 (avec 826 logements étudiants notamment), la part des PLAI a toutefois baissé sur la totalité des LLS aidés par rapport à 2021 : de 38 % en 2021 à 32 % en 2022. Cette part de PLAI reste, malgré tout, satisfaisante puisqu'elle constitue le 2^e meilleur résultat sur la période 2011-2022.

¹ Les données sont celles extraites chaque fin d'année : sur le total de 73 371 LLS aidés entre 2011 et 2022, 3 624 logements ont été annulés sur la période, soit un taux de chute de 5 %.

En **PLAI adaptés**, l'objectif notifié par le FNAP était de 272 logements. Ce sont finalement 139 logements qui ont bénéficié de cette enveloppe complémentaire² (33 en LO et 106 en structures), soit **51 % de l'objectif initial**.

Depuis la mise en œuvre de ce produit, en 2013, 670 LLS ont bénéficié de cette subvention complémentaire en région, soit en moyenne 67 par an (réalisation maximale : 149 logements en 2019). Si l'on se limite à la période 2019-2022 (intégration des objectifs PLAI adaptés dans la programmation du FNAP), la moyenne annuelle s'élève à 117 LLS.



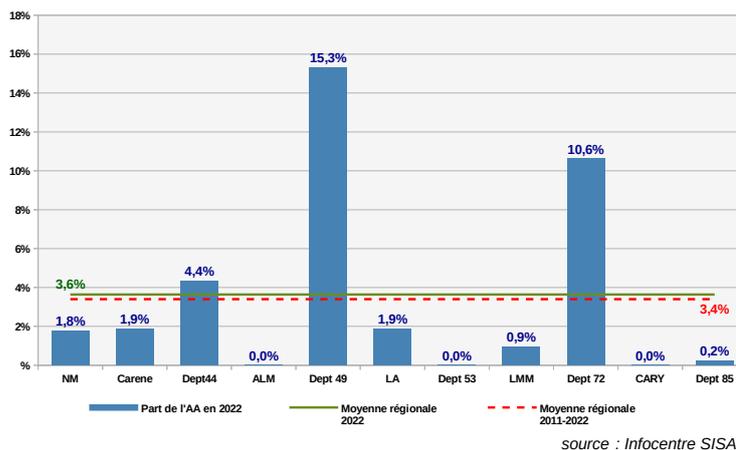
L'acquisition-amélioration (a.a.) est un dispositif participant à la lutte contre la vacance et permettant de re-densifier des quartiers ou des centres-bourgs.

En **2022**, la part des opérations PLAI-PLUS en a.a., sur la région, est de **3,6 %** (proche de la moyenne constatée de 3,4 % sur la période 2011-2022), pour un volume de 171 PLAI-PLUS aidés.

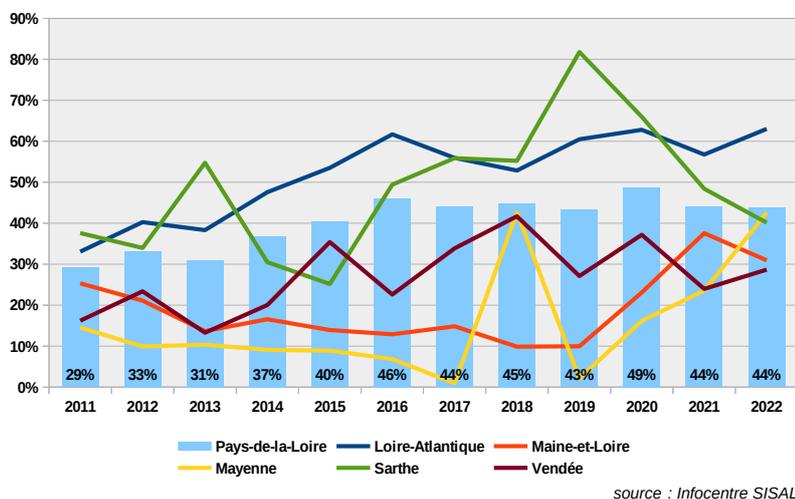
À noter que le FNAP a intégré l'a.a. comme priorité de la programmation 2022 et a notifié un objectif à la région. Au CR2H de début d'année, une cible régionale de 345 PLAI-PLUS et 73 PLS a ainsi été validée.

En plus des 171 PLAI-PLUS, 87 PLS ont été agréés en a.a. dont 70 pour le seul département de la Mayenne.

Part de l'acquisition-amélioration dans les PLAI-PLUS en 2022



La vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) depuis 2011



Avec une tendance à la stagnation ces dernières années, le recours à la **VEFA a nettement augmenté entre 2011 et 2022**.

La part régionale de la VEFA est, en effet, passée de **29 % des logements ordinaires, en 2011, à 49 %, au plus fort, en 2020**.

En 2022, la VEFA représente 43,8 % des logements ordinaires PLAI-PLUS-PLS aidés, pour un volume de 1 981 logements (taux supérieur à la moyenne constatée sur la période 2011-2022 qui s'élève à 40,6 %).

Pour mémoire, la VEFA représentait seulement 2,4 % des logements ordinaires en 2005.

La production en VEFA est particulièrement importante dans les départements de la Loire-Atlantique et de la Sarthe : pic à 82 % en Sarthe en 2019, plus de 60 % de la production sur les 2 départements en 2020 et 63 % en Loire-Atlantique en 2022.

La difficulté de production à laquelle est confrontée Nantes métropole semble conduire les promoteurs à reporter leurs opérations sur le territoire de gestion du Département 44 (ancien État 44) qui connaît une évolution de 5 points de sa part de VEFA entre 2019 et 2022 (de 49 % à 54 %). Par ailleurs, il est également constaté une augmentation significative de la part de VEFA pour le CD49 puisqu'elle est passée de 19 % en 2019 à 43 % en 2022.

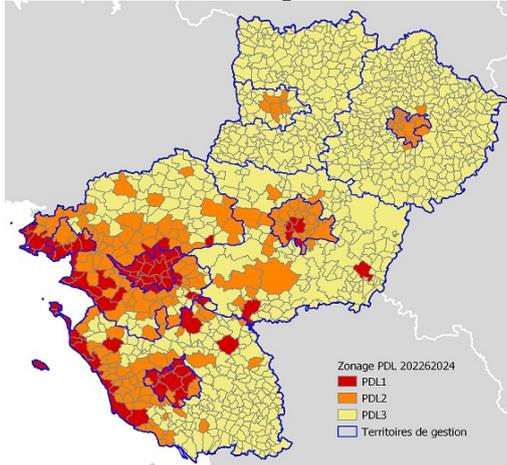
² En Pays de la Loire, la subvention complémentaire nationale PLAI adapté prévue dans le cahier des charges est majorée depuis 2018. En 2022, elle était de 14 873 € en logement ordinaire et 9 000 € en logement foyer (en particulier pour les pensions de famille/maisons relais).

La territorialisation de la production LLS

Le zonage local de programmation

En Pays de la Loire, un zonage spécifique de programmation des aides à la pierre du parc public existe depuis 2013. Il a pour objet de mieux prendre en compte les tensions du marché et les politiques territoriales. Il définit la tension du marché et les priorités de développement de l'offre LLS en allant du secteur détendu (zone PDL3) au secteur plus tendu et prioritaire (PDL1). Le zonage est révisé, tous les 3 ans, de manière partenariale avec une validation systématique, par le CR2H, des évolutions proposées (révisions en 2015, 2018 et 2021). La programmation 2022 était couverte par le zonage défini pour la période 2022-2024 qui cible 55 % des objectifs en zone PDL1, 28 % en PDL2 et 17 % en PDL3.

La carte du zonage 2022-2024



La répartition territoriale, selon le zonage PDL, des logements locatifs sociaux (hors PLS), en 2022

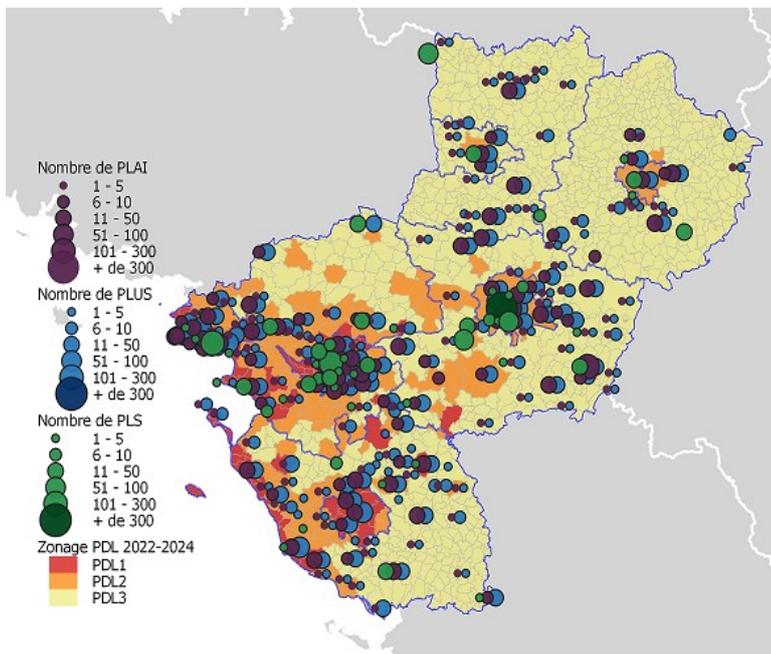
2022	Objectifs territorialisés PLAI/PLUS			Réalisation des PLAI/PLUS		
	PDL 1	PDL 2	PDL 3	PDL 1	PDL 2	PDL 3
Territoires de gestion						
Nantes métropole	100%			100%		
St Nazaire agglomération	94%	6%		90%	10%	
Département 44	43%	42%	15%	55%	40%	6%
Angers Loire Métropole	50%	50%		56%	44%	
Département 49	12%	28%	60%	25%	9%	66%
Laval Agglomération		80%	20%		85%	15%
Département 53			100%			100%
Le Mans Métropole		100%			100%	
Département 72		15%	85%			100%
La Roche/Yon Agglomération	95%	5%		96%	4%	
Département 85	50%	30%	20%	37%	41%	22%
Pays de la Loire	55%	28%	17%	52%	27%	22%

Source : Infocentre SISAL

La programmation 2022 avait strictement suivi les cibles définies dans le zonage 2022-2024 en territorialisant 83 % des objectifs de logements PLAI-PLUS sur les zones PDL1 et PDL2 pour répondre aux besoins en logements, à la tension du marché du logement et aux politiques locales de l'habitat dont les communes SRU.

En 2022, ce sont 3 685 PLAI-PLUS qui ont été agréés en PDL1 et PDL2 (dont 2 434 en PDL1), soit 79 % du total. Ce résultat, inférieur de 4 points à l'objectif fixé, s'explique en partie par la moins forte production de Nantes métropole, en 2022, qui portait à elle seule 48,5 % de l'objectif initial de production en PDL1.

Répartition territoriale des LLS financés en 2022



Source : Infocentre SISAL

La réalisation 2022 est de 6 368 logements PLAI-PLUS-PLS, dont 2 061 PLAI, 2 635 PLUS et 1 672 PLS. La carte de gauche recense la localisation des agréments à la commune, ce qui permet de constater que, pour les PLAI-PLUS, cette localisation suit globalement les cibles fixées par le zonage.

Sur cet exercice, la production est répartie comme suit :

- 22 % sur Angers Loire Métropole³ ;
- 17 % sur Nantes Métropole ;
- (pour rappel, elle était de 27 % en 2021 et 38 % en 2018) ;
- 16 % sur le territoire de gestion du Département 44 ;
- 15 % sur le Département 85 ;
- 12 % sur le Département 49 ;
- 5,7 % sur la CARENE.
- Les autres territoires de gestion représentent chacun entre 2 et 3,8 % de la production régionale.

3 Avec notamment 635 logements étudiants agréés, soit 46 % du total de LLS financés par Angers Loire métropole en 2022.

La production LLS sur les communes soumises à l'article 55 (SRU)⁴

La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) vise à répondre à la pénurie de logements sociaux là où elle est repérée et à créer un équilibre social dans chaque territoire. Certaines communes doivent donc répondre à leur obligation de disposer de 20 ou 25 % de logements sociaux (article 55 de la loi).

Territoires de gestion des aides à la pierre	Période triennale 2011-2013			Période triennale 2014-2016			Période triennale 2017-2019			Période triennale 2020-2022		
	Réalisation LLS	Réalisation LLS communes SRU	Objectif triennal	Réalisation LLS	Réalisation LLS communes SRU	Objectif triennal	Réalisation LLS	Réalisation LLS communes SRU	Objectif triennal	Réalisation LLS 2020-2022	Réalisation LLS 2020-2022 communes SRU	Objectif triennal
Nantes Métropole	6 052	3 627	975	7 217	3 033	2 183	5 877	3 709	2 529	3 420	1 628	5 054
CARENE	365	468	297	928	384	231	1 128	356	396	780	104	959
État 44 / Département 44	3 602	555	417	2 623	419	613	2 878	666	1 093	2 713	1 002	3 090
Loire Atlantique	10 019	4 650	1 689	10 768	3 836	3 027	9 883	4 731	4 018	6 913	2 734	9 103
Angers Loire Métropole	2 045	503	186	2 110	644	177	1 829	378	189	2 518	268	390
Département 49	1 439	12	44	1 597	24	68	1 319		0	2 228	18	61
Maine et Loire	3 484	515	230	3 707	668	245	3 148	378	189	4 746	286	451
CA Laval	517	307	180	323	176	184	498	11	13	419		0
Département 53	471	0	0	229	0	0	288		0	421		0
Mayenne	988	307	180	552	176	184	786	11	13	840	0	0
Le Mans Métropole	735	197	130	955	144	118	858		0	739		0
Département 72	910	0	47	369	43	82	519		0	551	8	35
Sarthe	1 645	197	177	1 324	187	200	1 377	0	0	1 290	8	35
CA La Roche-sur-Yon	389	101	112	257	78	262	604	92	57	551	57	234
Département 85	1 894	0	0	2 079	284	262	2 237		0	2 381	383	1 008
Vendée	2 283	101	112	2 336	362	524	2 841	92	57	2 932	440	1 242
Pays de la Loire	18 419	5 770	2 388	18 687	5 229	4 180	18 035	5 212	4 277	16 721	3 468	10 831

Sur les 3 premières périodes triennales, les objectifs globaux de rattrapage de la région sont largement atteints. Sur la dernière période triennale, les résultats des années 2020 à 2022 traduisent un retard important par rapport à l'objectif avec seulement 32 % réalisés (ce décompte n'intègre pas les logements du parc privé agréés ou conventionnés ainsi que les BRS et les PSLA).

À noter que les objectifs de rattrapage sur la période triennale 2020-2022 devaient augmenter en vue de l'échéance de 2025. Ils devaient ainsi atteindre 50 % du déficit de logements sociaux manquants.

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique dite « 3DS » est toutefois venue adapter le dispositif "SRU", en pérennisant un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes encore déficitaires en logements sociaux, tout en favorisant l'adaptabilité aux territoires. Le rythme de rattrapage peut désormais être modulé pour les périodes triennales à venir, portant, pour la plupart des communes, le rattrapage légal à 33 % du déficit.

La maîtrise d'ouvrage des logements sociaux aidés

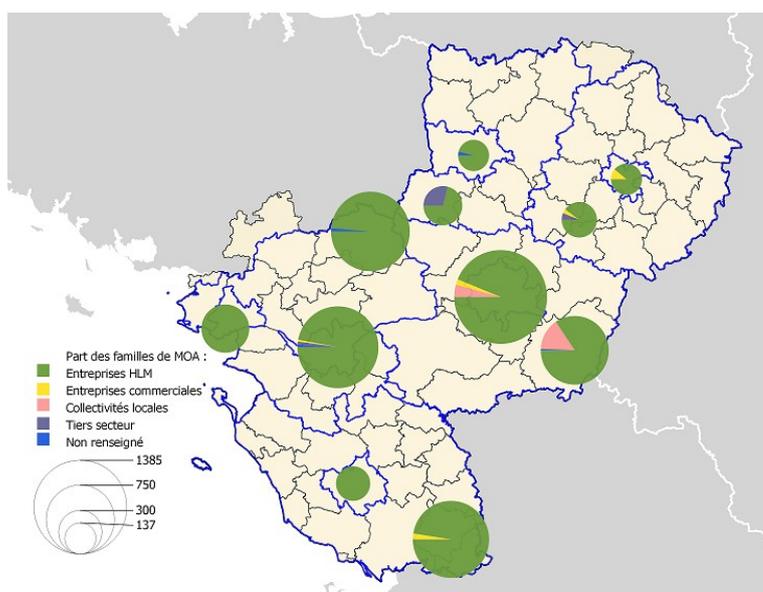
La maîtrise d'ouvrage en 2022

94 % des LLS financés en 2022 (en logements ordinaires et structures) seront produits par le secteur HLM.

Sur les territoires de La CARENE et de La Roche-sur-Yon Agglomération, c'est même la totalité des logements financés qui seront réalisés par des entreprises de ce secteur.

Pour les 6 % restants, la répartition entre famille de maîtres d'ouvrage est la suivante :

- 2,7 % de collectivités locales⁵ ;
- 1,3 % d'entreprises commerciales ;
- 1,5 % de tiers secteurs ;
- Pour 0,5 % des logements financés, la donnée n'a pas été renseignée. A noter qu'en 2022, aucune personne physique n'est identifiée alors que l'on comptabilise 30 PLS privés dont la famille de maîtrise d'ouvrage n'est pas renseignée.

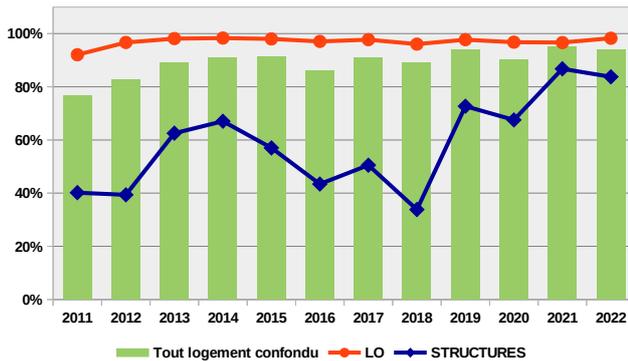


Source : infocentre SISAL

⁴ Les données sont issues du bilan triennal pour les 3 premières périodes triennales et de SISAL pour la période 2020-2022.

⁵ Dans SISAL la famille de MOA « collectivités locales » recense les EPCI, les Départements, les EHPAD, les hôpitaux, les CCAS...

Evolution de la part du secteur HLM dans les logements ordinaires et les structures



Part du secteur HLM dans les structures

	Collectivités locales	Entreprises commerciales	Entreprises HLM	Tiers secteur	Non renseigné
2011	46,9%		40,2%	12,9%	
2012	25,4%	2,0%	39,4%	33,2%	
2013	15,9%		62,6%	21,6%	
2014	10,0%	6,7%	67,0%	7,7%	8,5%
2015	14,7%	0,5%	57,0%	22,5%	5,3%
2016	40,7%		43,4%	15,9%	
2017	27,4%		50,5%	3,5%	18,6%
2018	47,1%	2,1%	33,8%	17,1%	
2019	0,0%	2,5%	72,7%	0,7%	24,1%
2020	9,9%	1,3%	67,6%	9,9%	11,3%
2021	0,0%	3,1%	86,8%	8,4%	1,7%
2022	9,2%	1,2%	83,8%	5,3%	0,5%

Source : infocentre SISAL

Alors que 92 à 98 % des logements ordinaires sont produits par des entreprises du secteur HLM depuis 2011, pour les logements structures, la part de ce secteur de production est en progression sur la période mais de manière fluctuante selon l'année de référence : de 39 % en 2012 à 87 % en 2021, en passant par 34 %, au plus bas, en 2018.

La typologie des PLAÏ PLUS PLS financés

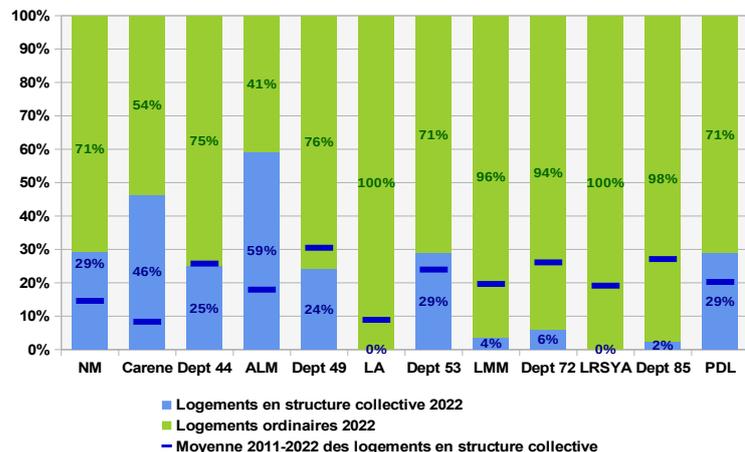
Répartition des logements ordinaires et des logements en structures financés

Sur la période 2011-2021, 81 % des LLS aidés étaient des logements ordinaires et 19 % des structures collectives.

En 2022, la répartition reste du même ordre avec 80 % de logements ordinaires et 20 % de logements en structures.

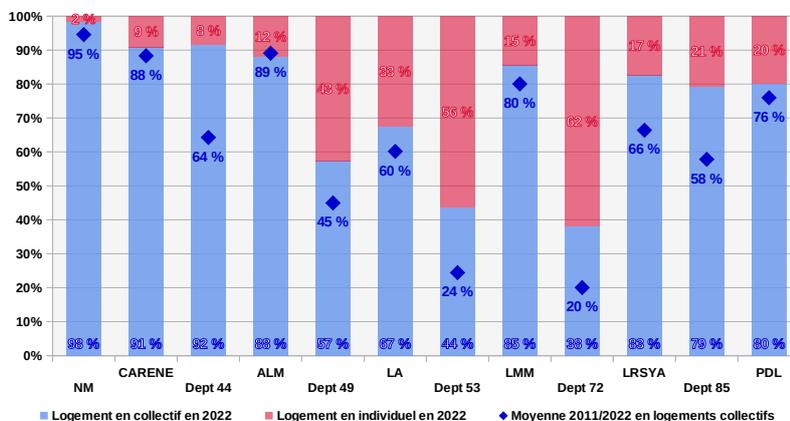
Sur les 1 840 logements en structures financés en 2022 :

- 45 % le seront pour des étudiants ;
- 29 % sont destinés à des personnes âgées (FPA, EHPAD, MARPA...) ;
- 10 % pour des jeunes de moins de 30 ans.



Les autres logements sont destinés à des personnes handicapées ou un public spécifique en hébergement dans le cadre du Plan logement d'abord.

Répartition des LLS ordinaires financés selon le type d'habitat (hors opérations mixtes)



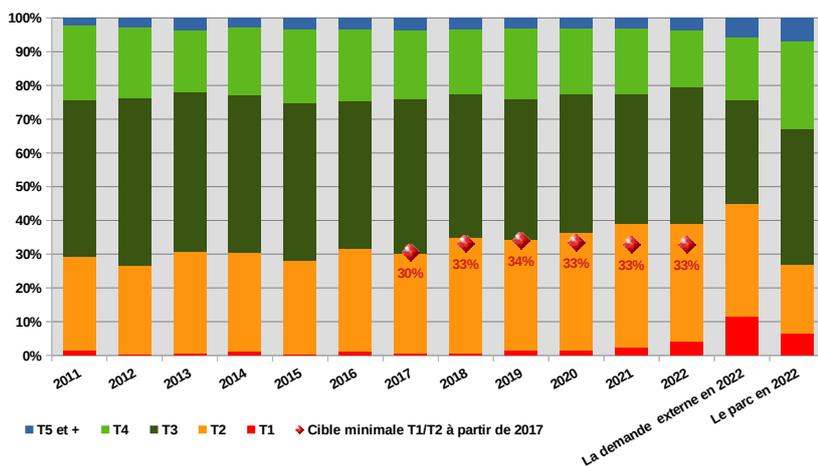
Sur la période 2011-2022, 24 % des logements ordinaires (LO) aidés étaient des logements individuels.

En 2022, la part des logements individuels est en baisse, représentant 20 % des LO financés, pour un volume de 651 logements sur la région.

83 % de ces logements sont localisés en zones PDL2 et PDL3 dans des secteurs « détendus » où la pression foncière est moins importante que sur les grands EPCI ou le littoral.

6 FPA : foyer pour personnes âgées, EHPAD : établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes, MARPA : Maison d'accueil et de résidence pour l'autonomie.

Evolution des PLAI-PLUS financés en logements ordinaires entre 2011 et 2022, selon leur typologie



Sources : infocentre SISAL, RPLS 2022 et Fichier de la demande en cours eu 01/01/2022

Depuis 2017, une cible de réalisation de petits logements (T1/T2) est notifiée à chaque territoire de gestion pour répondre aux objectifs nationaux et aux besoins constatés (sur la base d'une estimation réalisée dans le cadre d'un groupe de travail partenarial en 2016).

La production régionale des petits logements (T1/T2) est stable de 2011 à 2017. Elle **progresses depuis 2018**. **En 2022, elle atteint 39 %**, comme en 2021, mais reste insuffisante face à la demande de logement social externe constatée sur ces typologies. Les T1/T2 représentent, en effet, 45 % de cette demande.

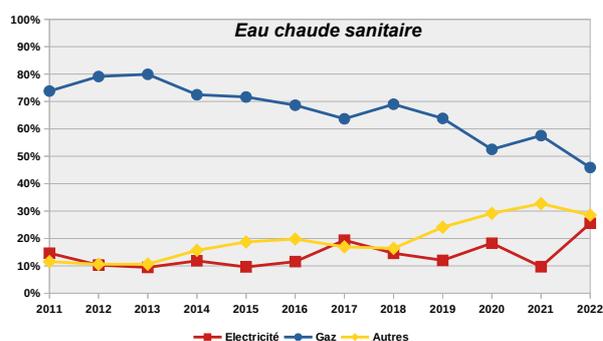
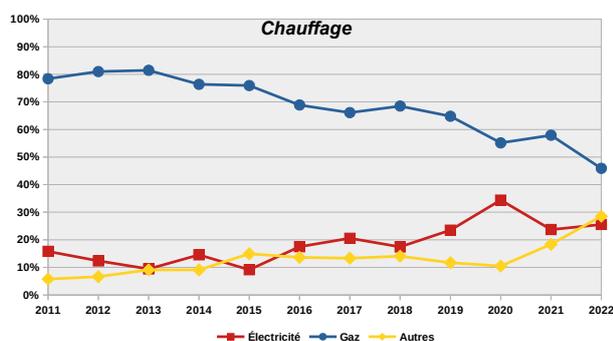
Les T1/T2 sont principalement localisés sur les secteurs les plus tendus : dans les agglomérations et sur les EPCI littoraux. C'est également dans ces secteurs que la part des logements collectifs est la plus importante. Au global sur la région, plus de 58 % de la production est consacrée aux T3/T4 en 2022 pour une demande de 49 %. La production moyenne de grands logements ordinaires (T5 et +) est d'environ 4 % alors que la demande est de près de 6 % sur cette typologie.

La qualité et la performance énergétique des LLS ordinaires

Evolution de la part des LLS labellisés

À compter du 1er janvier 2022, la nouvelle réglementation environnementale (RE 2020) est entrée en application et remplace la RT 2012 : avec sa mise en œuvre, l'idée d'un label RE2020 devrait se concrétiser mais n'est pas encore mise en œuvre au moment de l'élaboration du présent rapport.

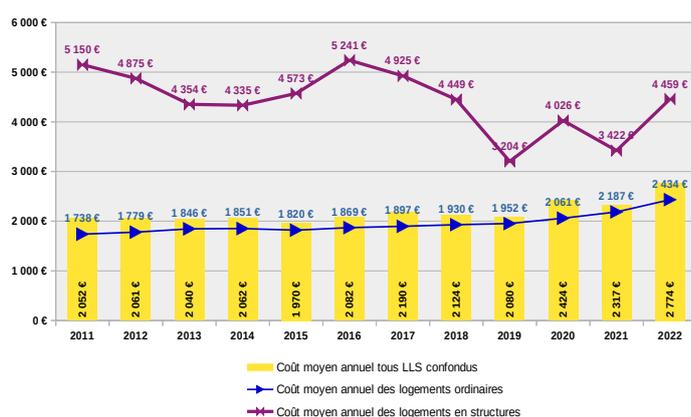
Evolution du mode de chauffage principal et du mode d'alimentation de l'eau chaude sanitaire



Les alternatives au gaz et à l'électricité, comme la pompe à chaleur, le bois ou la géothermie, se développent depuis 2020. En effet, si, pour la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire, le gaz prédomine toujours, la part des autres types de chauffage et d'alimentation de l'eau chaude sanitaire ont significativement augmenté depuis quelques années (respectivement + 15 points pour le chauffage et + 13 points pour l'eau chaude sanitaire entre 2018 et 2022). La crise énergétique et la hausse du prix du gaz, constatée particulièrement en 2022, ont sans doute été un frein à son utilisation dans les LLS ordinaires.

Le coût et les financements des LLS (hors VEFA)

Evolution du coût moyen HT d'un LLS neuf entre 2011 et 2022, par type de logement (€/m² de Shab)⁷



	Logement ordinaire		Logement en structure	
	2022	Moyenne 2011-2022	2022	Moyenne 2011-2022
Nantes Métropole	2 644 €	2 132 €	4 512 €	4 043 €
St Nazaire Agglomération	2 342 €	2 044 €	3 919 €	3 780 €
Etat 44 / Département 44	2 453 €	1 888 €	5 369 €	4 573 €
Sous total Loire-Atlantique	2 541 €	2 050 €	4 584 €	4 535 €
Angers Loire Métropole	2 647 €	2 033 €	3 827 €	3 728 €
Département 49	2 209 €	1 765 €	5 755 €	5 545 €
Sous total Maine-et-Loire	2 479 €	1 933 €	4 080 €	4 774 €
Laval Agglomération	2 375 €	1 703 €		3 305 €
Etat 53 / Département 53	2 188 €	1 692 €		4 036 €
Sous total Mayenne	2 244 €	1 698 €		3 736 €
Le Mans Métropole	2 526 €	1 882 €	4 278 €	4 027 €
Département 72	2 116 €	1 755 €	5 130 €	5 062 €
Sous total Sarthe	2 311 €	1 812 €	4 803 €	4 899 €
La Roche-sur-Yon Agglomération	2 667 €	1 972 €		3 458 €
Département 85	2 432 €	1 861 €	3 089 €	4 384 €
Sous total Vendée	2 472 €	1 882 €	3 089 €	4 292 €
Pays de la Loire	2 434 €	1 925 €	4 459 €	4 676 €

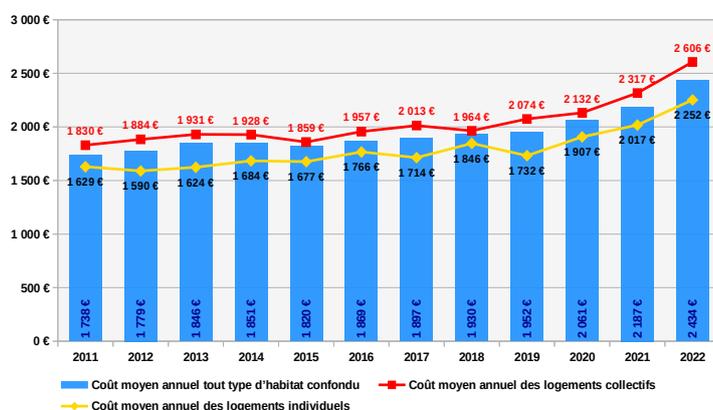
Source : Infocentre SISAL

Sur la période 2011-2022, le coût moyen des logements ordinaires (1 925 €) est très inférieur à celui des logements structures (4 676 €), beaucoup moins nombreux en volume. Pour ces derniers, sont intégrés dans le prix de revient, les parties communes et les équipements liés à la structure.

Entre 2011 et 2022, le coût du logement ordinaire est en augmentation de plus de 40 %. Cette hausse s'est manifestée plus particulièrement ces dernières années passant de 1 952 €/m² en 2019 à 2 434 €/m² en 2022 (soit + 36 %). En région, la barre des 2 000 €/m² a été dépassée en 2020 et sur tous les territoires en 2022.

Pour le logement structure, le coût moyen régional est de nouveau en augmentation après une baisse en 2019 et 2021. Il est cependant très fluctuant selon les années et les opérations de référence. En 2022, il est de 4 459€/m². Le coût moyen maximal est celui constaté en 2022 sur le territoire de gestion du Département de Maine-et-Loire, à 5 755 €/m².

Evolution du coût moyen HT d'un LLS ordinaire neuf, par type d'habitat (€/m² de Shab)



	Logement ordinaire collectif		Logement ordinaire individuel	
	2022	Moyenne 2011-2022	2022	Moyenne 2011-2022
Nantes Métropole	2 673 €	2 145 €		2 047 €
St Nazaire Agglomération	2 487 €	2 082 €	2 397 €	2 001 €
Département 44	2 547 €	1 960 €	2 233 €	1 808 €
Sous total Loire-Atlantique	2 649 €	2 109 €	2 307 €	1 948 €
Angers Loire Métropole	2 747 €	2 027 €	2 448 €	1 877 €
Département 49	2 349 €	1 864 €	2 179 €	1 711 €
Sous total Maine-et-Loire	2 604 €	1 998 €	2 263 €	1 749 €
Laval Agglomération	2 383 €	1 789 €	2 370 €	1 649 €
Etat 53	2 191 €	1 692 €	2 187 €	1 692 €
Sous total Mayenne	2 275 €	1 769 €	2 235 €	1 672 €
Le Mans Métropole	2 184 €	1 826 €	2 721 €	1 786 €
Département 72	2 021 €	1 773 €	2 134 €	1 717 €
Sous total Sarthe	2 127 €	1 814 €	2 161 €	1 735 €
La Roche-sur-Yon Agglomération	2 714 €	2 229 €	2 508 €	1 814 €
Département 85	2 400 €	1 911 €	2 334 €	1 756 €
Sous total Vendée	2 480 €	1 978 €	2 375 €	1 768 €
Pays de la Loire	2 606 €	2 053 €	2 252 €	1 792 €

Source : Infocentre SISAL

Sur la période 2011-2022, le coût moyen annuel du logement collectif est de 2 053 € et celui de l'individuel de 1 792 €. Le coût du collectif est plus important : il intègre une structure du bâti plus complexe et plus d'équipements qu'en individuel. Par ailleurs, les petits logements en collectifs (T1/T2) coûtent plus cher de manière structurelle.

En région, la tendance haussière des coûts, observée depuis 2019, connaît une évolution encore plus importante en 2022 :

- En logement collectif, il est de 2 606 €, soit + 21 % par rapport au coût moyen sur la période 2011-2022 et + 20 % par rapport à la période 2019-2021.

Le coût moyen du logement ordinaire collectif le plus cher se situe en Loire-Atlantique avec 2 649 € et le moins cher en Sarthe avec 2 127 €.

- pour le logement individuel, le coût moyen varie de 2 161 € en Sarthe à 2 375 € en Vendée. Pour l'année 2022, il s'élève en moyenne sur la région à 2 252 € (+20 % par rapport au coût moyen de la période 2011-2022 et + 21 % par rapport à la période 2019-2021).

⁷ Le suivi national est réalisé en surface utile (SU).

Evolution du coût moyen HT d'un LLS ordinaire neuf (hors VEFA) entre 2011 et 2022 (€/m² de Shab)

Une très nette augmentation du coût global est constatée ces dernières années, particulièrement en 2022.

Entre 2011 et 2022, on constate une augmentation importante sur le poste des charges foncières (+70 %), particulièrement depuis 2019 avec une majoration de 25 %.

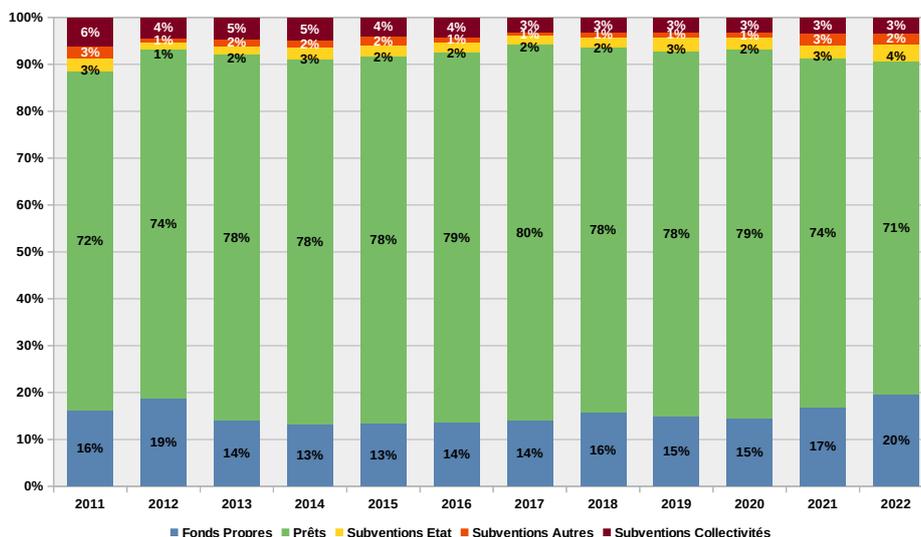
Selon les territoires et les années de gestion, certaines opérations bénéficient d'un « foncier gratuit ». Cette contribution des collectivités participe à l'équilibre de l'opération. En 2022, 20 opérations (232 logements ordinaires) ont ainsi bénéficié de cette gratuité.



Source : infocentre SISAL

Entre 2011 et 2022, le coût des travaux a augmenté de 34 %, celui des prestations intellectuelles de 43 %. Sur ces 2 postes, les coûts moyens ont connu des augmentations significatives de 25 % entre 2019 et 2022.

Evolution des plans de financement prévisionnels des PLAI/PLUS entre 2011 et 2022



Source : Infocentre SISAL

La part des subventions dans les plans de financement prévisionnels atteignait, à son maximum, 16 % en 2008 et 2009. Au plus bas en 2017, elle représentait en moyenne 5,7 % du total d'une opération. En 2022, elle augmente de 3,7 points pour atteindre 9,4 %, dont près de 4 % pour les seules subventions État dont la part n'a jamais été aussi élevée depuis 2010. En 2022, le total des subventions représente 65M€ en Pays de la Loire (57M€ en 2021). La part des fonds propres est également beaucoup plus importante en 2022. Avec 20 %, elle n'a jamais été aussi élevée depuis 2005. Plus de 136M€ ont ainsi été engagés par les maîtres d'ouvrage en 2022, c'est 24 % de plus qu'en 2021 (110M€).

Nota : les plans de financement prévisionnel n'intègrent pas les aides indirectes qui contribuent à équilibrer les opérations et à réduire l'effort financier du maître d'ouvrage. Ces aides indirectes sont notamment : la récupération de la TVA réduite à 5,5 ou 10 %⁸, l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) de la 1^{ère} à la 25^{ème} année, les garanties d'emprunt et les différentes aides de circuit de la banque des territoires et d'Action Logement⁹.

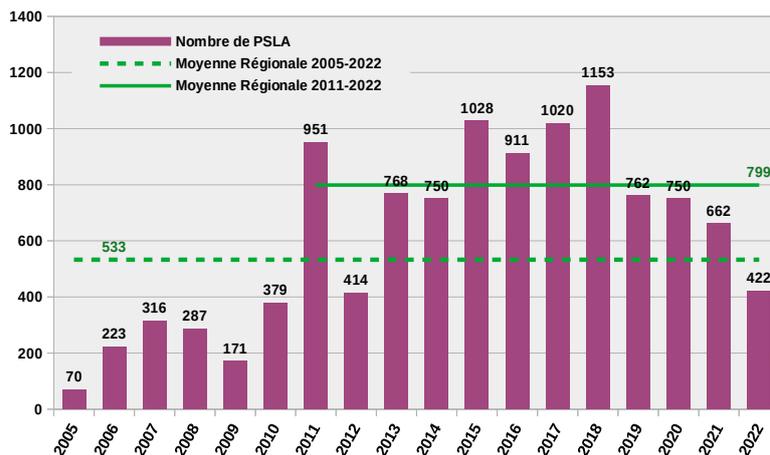
- 8 Le taux de TVA est de 10 % depuis le 1er janvier 2018. Toutefois, comme acté dans le Pacte d'investissement du 25 avril 2019, ce taux a été porté à 5,5 % pour la production de logements financés en PLAI, pour les acquisitions-améliorations des logements PLUS et pour les opérations menées dans le cadre du NPNRU. Au 1^{er} janvier 2022 ce taux réduit a également été étendu aux opérations financées par un PLS pour les opérations de transformation de locaux à usage autre que l'habitation. Les autres opérations bénéficient toujours du taux à 10 %.
- 9 Ces dernières années, les taux de prêts classiques des banques étaient plus bas que les taux de la Caisse des Dépôts et Action Logement. De fait, ces derniers n'étaient plus considérés comme des aides de circuit. Le contexte 2023 redonne une actualité à ces aides de circuit.

L'accession sociale à la propriété

Le prêt social de location-accession (PSLA) a été créé en 2004 pour permettre à des ménages modestes d'acquies un logement.

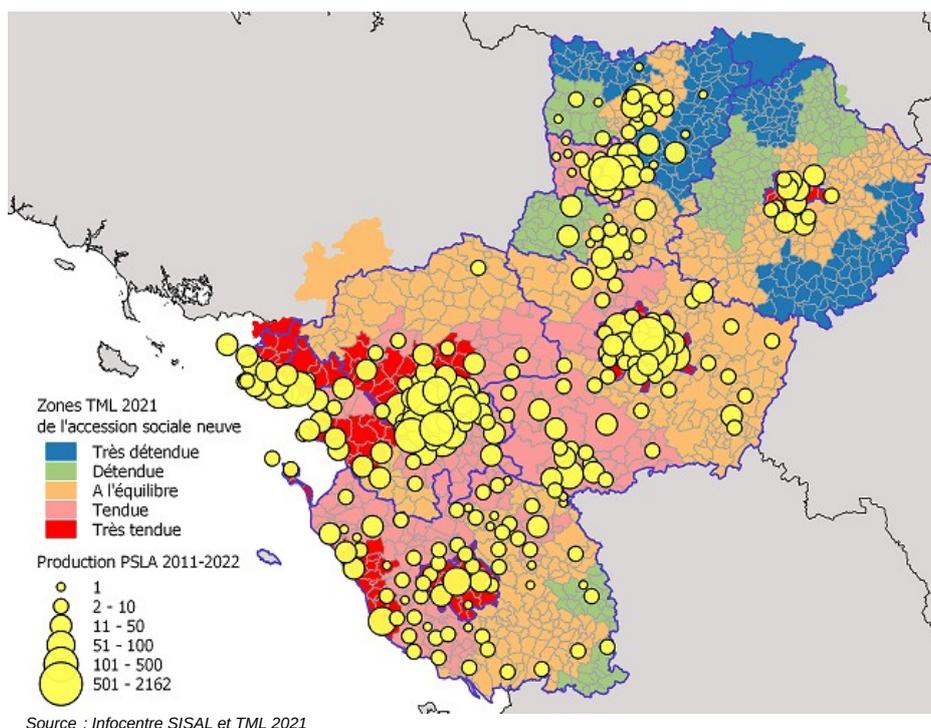
C'est un produit en forte accélération depuis sa création, passant de 70 logements en 2005 à 1 153 logements agréés, au plus fort, en 2018. On note néanmoins un ralentissement ces dernières années.

Sur la période 2011-2022, 9 591 PSLA ont été agréés, dont seulement 422 en 2022.



Le PSLA subit, en effet, comme les autres opérations immobilières, le contexte défavorable de la hausse des coûts de construction et du retard pris dans les travaux. A l'avenir, ce produit se confrontera à la probable montée en puissance du bail réel solidaire (BRS) dont l'impact sur les PSLA reste encore mesuré en 2022¹⁰.

Répartition régionale des PSLA agréés entre 2011 et 2022



On retrouve majoritairement les programmes PSLA sur les agglomérations centre et le littoral, hormis en Vendée et en Maine-et-Loire où il est produit quasiment partout. En moyenne, depuis 2011, 358 logements ont été agréés, chaque année, sur Nantes Métropole et 156 sur Angers Loire Métropole. C'est sur ces deux territoires que la production de PSLA a été la plus importante sur la période.

¹⁰ BRS : nouveau dispositif d'accession à la propriété créé par la loi Macron du 6 août 2015. Il permet à des ménages modestes de devenir propriétaire d'un logement neuf situé en zone tendue à un prix abordable en dissociant le foncier du bâti (achat uniquement du logement et location du terrain à un Organisme Foncier Solidaire (OFS) pour un loyer faible).

Pour les Pays de la Loire, en 2022, un total de 13 logements BRS livrés sont à comptabiliser. Il s'agit des premiers BRS livrés en Pays de la Loire, tous situés en Vendée et gérés par l'OFS Vendée Foncier Solidaire. À noter également que Nantes Métropole a pris la décision de remplacer les PSLA par des BRS son territoire. Les premières livraisons de l'OFS Atlantique Accession Solidaire arrivent en 2023 sur Nantes, puis en 2024 sur Nantes et Saint-Herblain (à ce jour cet OFS a "agréé" un total de 344 BRS ayant vocation à être livrés progressivement).

PARTIE 2

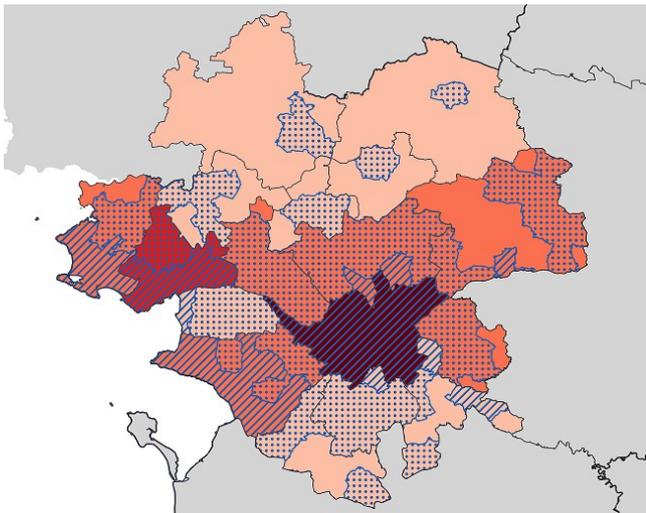
-

DONNÉES DÉPARTEMENTALES

Profil de la Loire-Atlantique (44)

La production de logements locatifs sociaux

Répartition de la production entre 2011 et 2022



Source : Infocentre SISAL

Objectif cumulé des PLH et PDH existants sur le département	3 726 LLS
Objectif PLH Nantes Métropole (2019-2025)	2 350 LLS
Objectif départemental tous délégataires confondus (moyenne annuelle)	3 983 LLS
Moyenne annuelle de LLS financés entre 2011 et 2022	3 102 LLS
Réalisation 2022	2 415 LLS

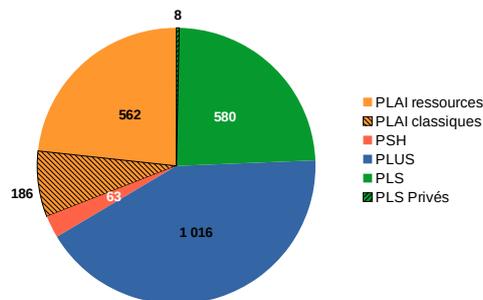
Zonage PDL 2022-2024

- PDL1
- PDL2
- PDL3

Part de la production LLS départementale 2011-2022

- de 30 à 61%
- de 10 à 30%
- de 2 à 10%
- de 0.1 à 2%
- 0

Répartition de la production par produit en 2022



Source Infocentre SISAL

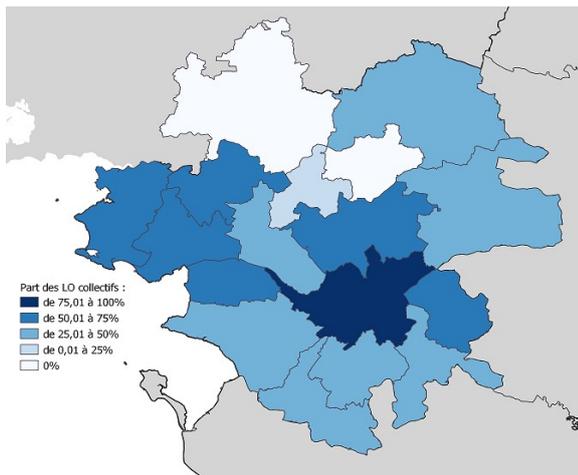
2 415 logements ont été aidés, en 2022, sur les trois territoires de gestion de Loire-Atlantique. Cela représente 38 % de la production régionale. Ce taux est en baisse si on le compare à celui atteint ces dernières années, notamment par rapport à 2018 où les territoires du département représentaient 60 % de la production régionale.

C'est plus particulièrement la part de la production de Nantes Métropole, au niveau régional, qui a fortement baissé par rapport à la période 2011-2019 : de 35 % en moyenne à 18 % en 2020, 27 % en 2021 et 17 % en 2022.

Sur le département en 2022, les 811 PLAI agréés représentent 44 % des PLAI/PLUS aidés, dont 49 % seront réalisés sur Nantes Métropole, 10 % sur la CARENE et 41 % sur le territoire de gestion du CD44.

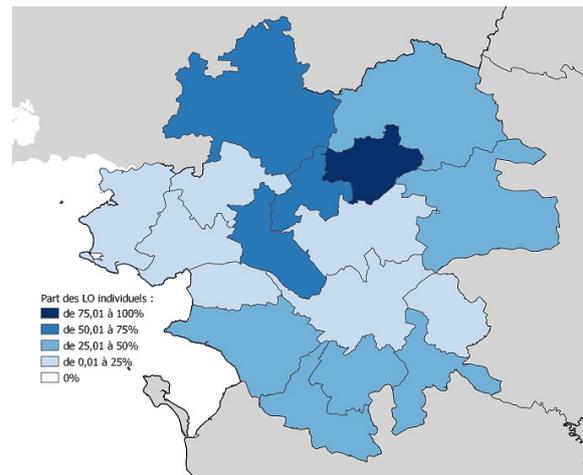
La typologie des LLS ordinaires financés

Part des LLS ordinaires collectifs 2011-2022



Source : Infocentre SISAL

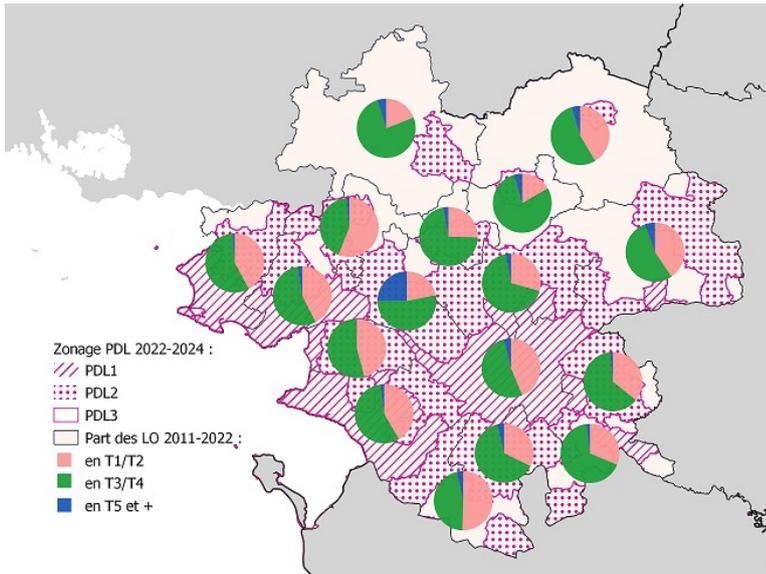
Part des LLS ordinaires individuels 2011-2022



Pour les 33 938 logements ordinaires ayant obtenu une aide sur la période 2011-2022, la décomposition est la suivante :

	collectifs	individuels	mixtes
NM	86 %	5 %	9 %
CARENE	73 %	9 %	18 %
État 44 / Dépt 44	49 %	27 %	24 %

Répartition par typologie (LLS ordinaires) 2011-2022



Source : Infocentre SISAL

La répartition de la production des logements ordinaires en Loire-Atlantique est la suivante :

	2011-2022	2022
T1/T2	42 %	47 %
T3/T4	54 %	49 %
T5 et +	4 %	4 %

Cette répartition de la production est très proche de celle de la demande locative sociale en 2022, en 44 :

T1/T2	48 %
T3/T4	46 %
T5 et +	6 %

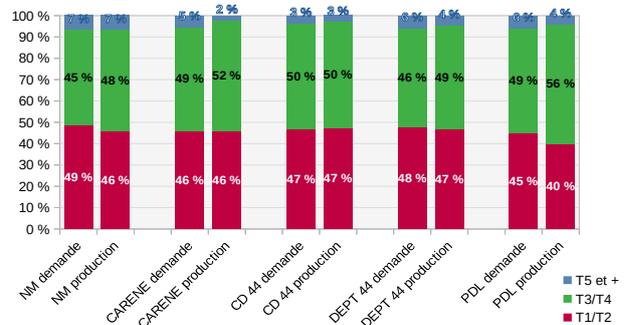
L'augmentation de la part des T1/T2 sur le département se poursuit : + 5 points, en 2022 par rapport à la moyenne 2011-2022, se rapprochant de la demande sur cette typologie (cf. histogramme ci-dessous).

La proportion de T1/T2 est importante sur le littoral sur la période 2011-2022 : CC Sud Retz Atlantique, 51 %, CC du Sud Estuaire, 46 %, CA Pornic Agglo Pays de Retz et CAP Atlantique, 42 %. Mais aussi sur Nantes Métropole et la CARENE avec, respectivement 44 et 42 %.

On note 56 % de petits logements sur la CC Pays de Pontchâteau-St Gildas des Bois, avec un volume moindre de 187 T1/T2 sur un total de 334 LO depuis 2011. Sur le reste du département, la part des petits logements est en moyenne de 31 % sur la période.

Source : Infocentre SISAL et fichier de la demande en cours au 01/01/2022

La production des LO 2022 et la demande locative sociale au 01/01/2022



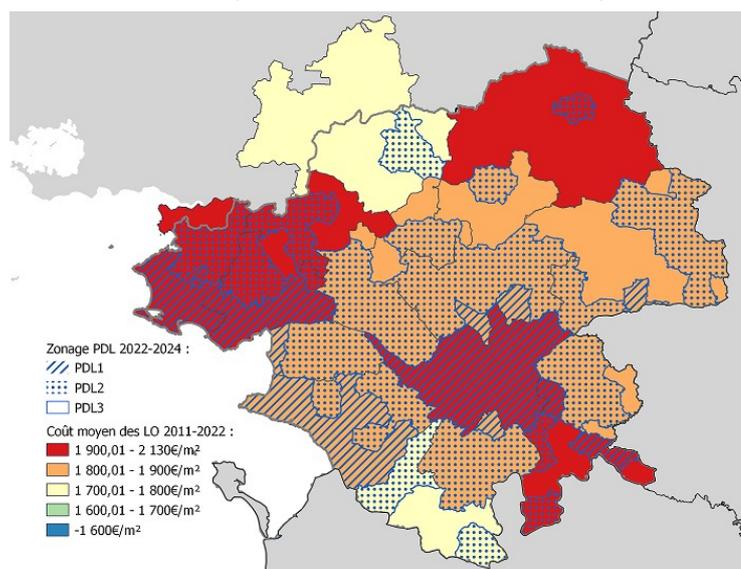
Le coût et le financement des LLS

Coût moyen des LLS ordinaires neufs 2011-2022 (€ HT/m² de Shab – hors VEFA)

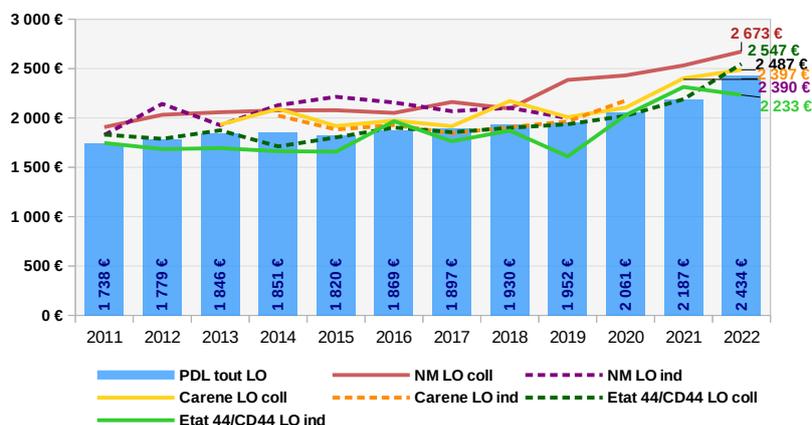
On note 39 % d'augmentation, entre 2011 et 2022 dont 28 % depuis 2019.

Avec 2 541€/m² tous LO confondus en 2022, la Loire-Atlantique est le département ayant le coût moyen le plus élevé de la région.

Source : Infocentre SISAL

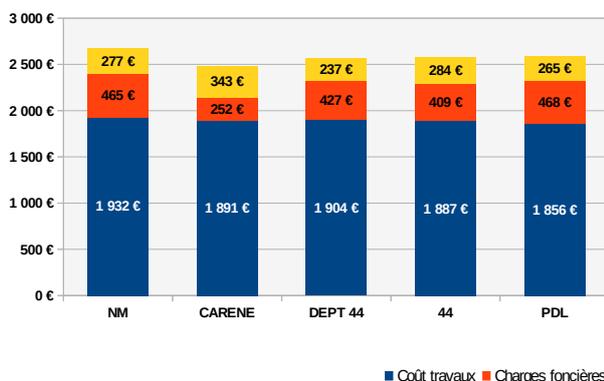


L'évolution des coûts moyens prévisionnels en 44 :

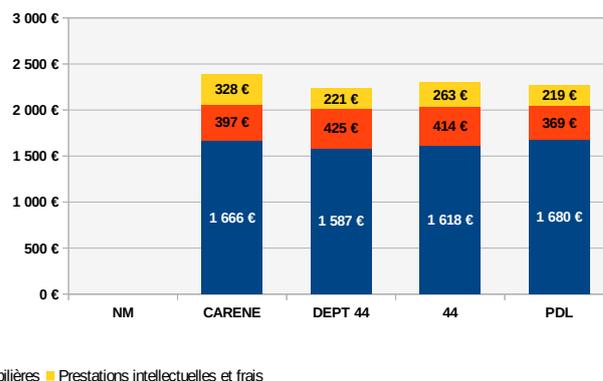


Prix de revient moyen en 2022 des LLS ordinaires (€ HT/m² de Shab – hors VEFA)

Collectifs



Individuels

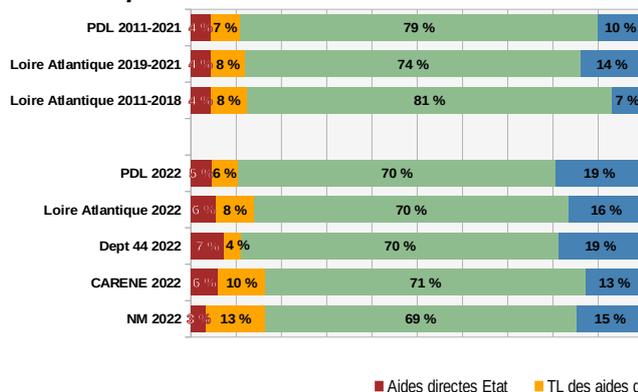


Source : Infocentre SISAL

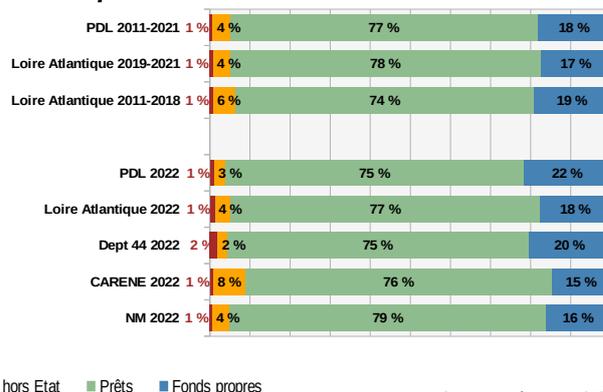
En 44, entre 2019 et 2022, le coût des travaux a augmenté de 25 % en logement collectif tandis qu'en logement individuel, la plus forte augmentation est constatée sur les prestations intellectuelles à +47 % depuis 2019. À noter, en 2022, pour le territoire de la CARENE une opération d'extension d'un foyer pour personnes handicapées enregistrée par erreur en logement ordinaire [coût des travaux : 4 366/m² de SH] a été corrigée dans la base extraite.

Les différentes aides contribuant au financement en 2022

pour un LLS ordinaire neuf PLAI



pour un LLS ordinaire neuf PLUS



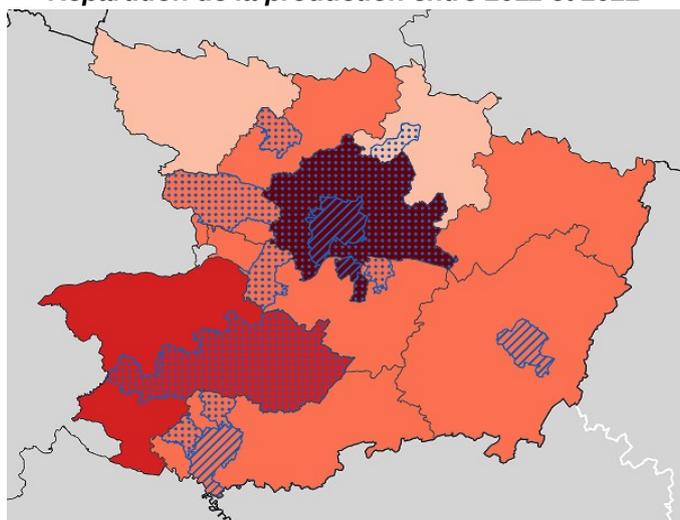
Source : Infocentre SISAL

En 2022, en PLAI, la part des subventions (État et hors État) est en augmentation sur le département par rapport aux années antérieures. C'est particulièrement marqué sur le territoire de la CARENE. La part des fonds propres engagés par les maîtres d'ouvrage est également en augmentation par rapport aux moyennes 2011-2018 et 2019-2021 (surtout en PLAI), mais reste moins importante en 44 qu'en région (19 % en PLAI et 22 % en PLUS en 2022).

Profil du Maine-et-Loire (49)

La production de logements locatifs sociaux

Répartition de la production entre 2011 et 2022



Source : Infocentre SISAL

Objectif cumulé des PLH et PDH existants sur le département	1 027 LLS
Objectif PLUiH Angers Loire Métropole (2017-2022)	691 LLS
Objectif départemental tous délégataires confondus (moyenne annuelle)	1 393 LLS
Moyenne annuelle de LLS financés entre 2011 et 2022	1 234 LLS
Réalisation 2022	2 127 LLS

Zonage PDL 2022-2024

/// PDL1

... PDL2

□ PDL3

Part de la production LLS départementale 2011-2022

■ de 30 à 61%

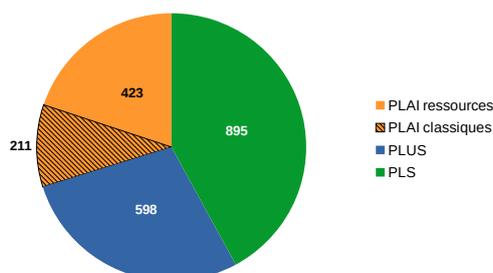
■ de 10 à 30%

■ de 2 à 10%

■ de 0,1 à 2%

□ 0

Répartition de la production par produit en 2022



2 127 logements ont été aidés sur les deux territoires délégataires du Maine-et-Loire en 2022. Cela représente 33 % de la production régionale. Le poids du département est en augmentation par rapport aux dernières années. Pour rappel, il représentait 15 % de la production régionale en 2018, 22 % en 2019, 28 % en 2020 et 23 % en 2021. Cette forte augmentation en 2022 est notamment due aux 635 PLS agréés en logements étudiants sur le territoire d'Angers Loire métropole.

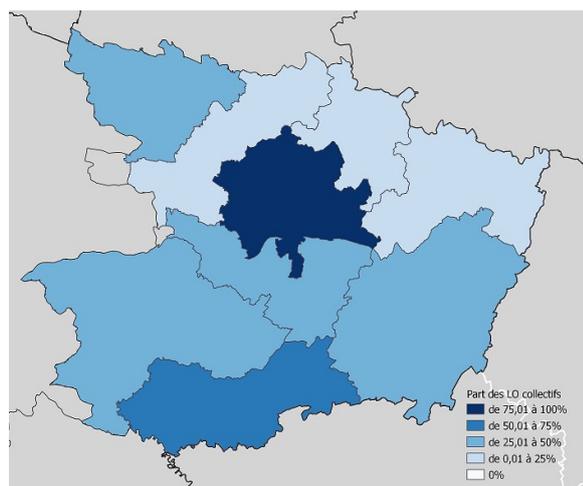
En 2022, 65 % des logements financés sur le département sont localisés sur ALM.

Les 634 PLAI financés sur le département en 2022 représentent 51 % des PLAI/PLUS aidés, dont 51 % seront réalisés sur ALM.

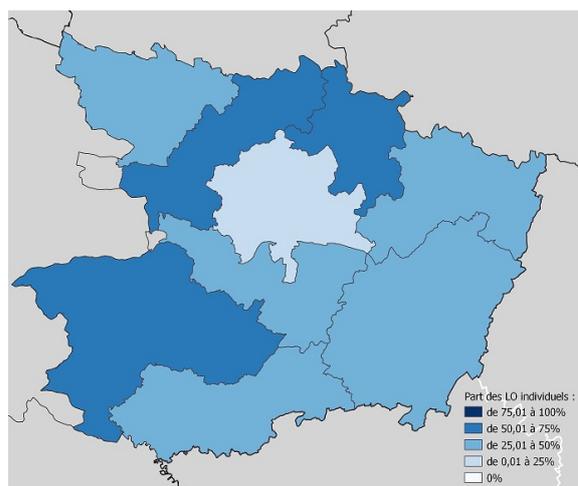
Source : Infocentre SISAL

La typologie des LLS ordinaires financés

Part des LLS ordinaires collectifs 2011-2022



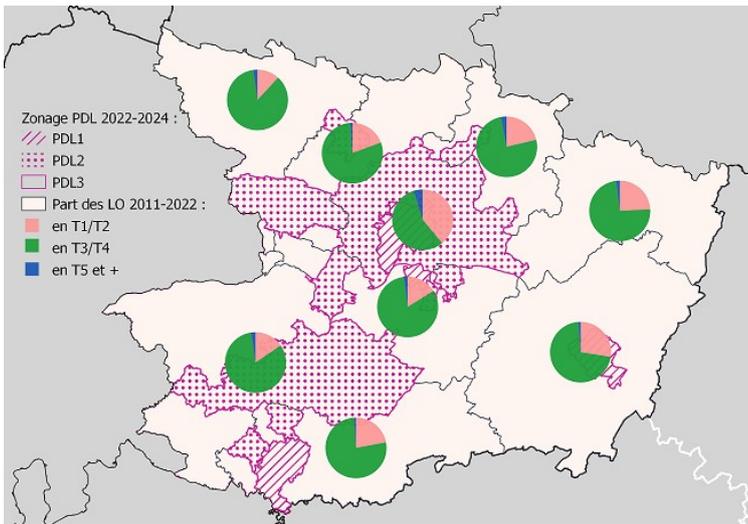
Part des LLS ordinaires individuels 2011-2022



Pour les 12 641 logements ordinaires aidés sur la période 2011-2022, la décomposition est la suivante :

	collectifs	individuels	mixtes
ALM	76 %	9 %	15 %
CA du Choletais	52 %	41 %	7 %
Reste du dépt. 49	34 %	44 %	22 %

Répartition par typologie (LLS ordinaires) 2011-2022



La répartition de la production des logements ordinaires en Maine-et-Loire est la suivante :

	2011-2022	2022
T1/T2	32 %	31 %
T3/T4	64 %	63 %
T5 et +	4 %	6 %

Cette répartition de la production est assez éloignée de celle de la demande locative sociale en 2022, en 49 :

	2022
T1/T2	43 %
T3/T4	50 %
T5 et +	7 %

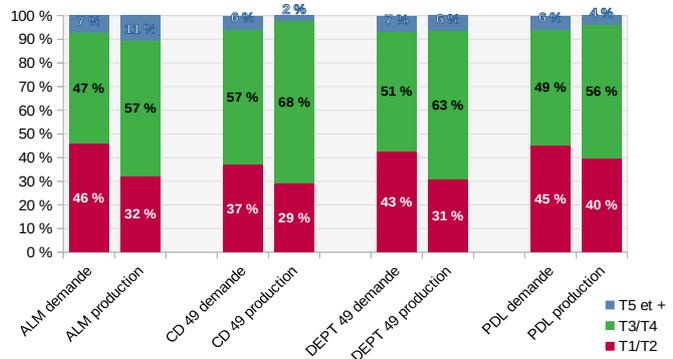
Source : Infocentre SISAL et fichier de la demande en cours au 01/01/2022

La part des T1/T2 est en très légère baisse sur le département par rapport à la moyenne 2011-2022, avec -1 point en 2022 (à noter : ne sont pas pris en compte, parmi les logements ordinaires, les 635 logements étudiants financés en 2022 sur le territoire d'Angers Loire métropole).

39 % des T1/T2 du département sont financés sur Angers Loire métropole sur la période 2011-2022.

Sur territoire du département 49, la moyenne des T1/T2 est de 21 % sur la période.

La production des LO 2022 et la demande locative sociale au 01/01/2022



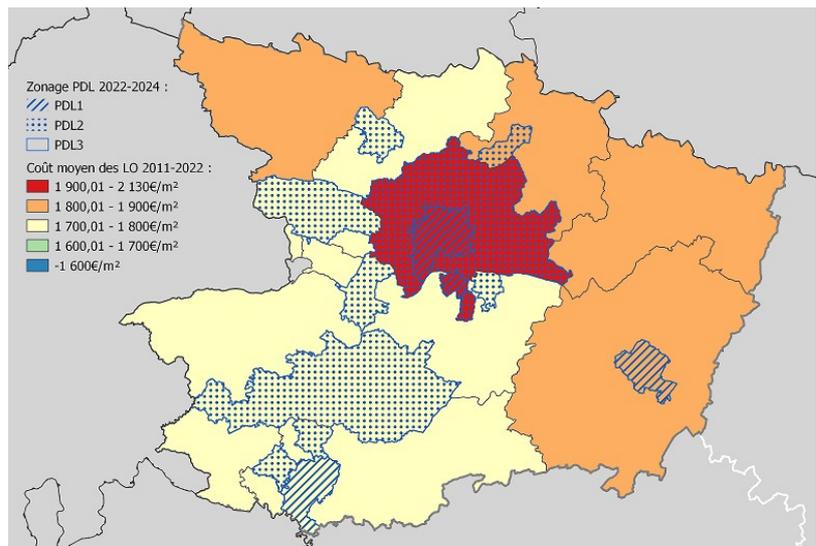
Le coût et le financement des LLS

Coût moyen des LLS ordinaires neufs 2011-2022 (€ HT/m² de Shab – hors VEFA)

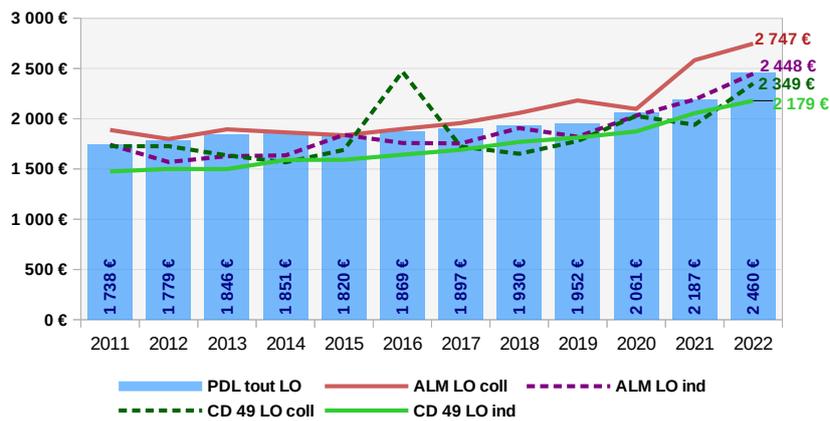
Entre 2011 et 2022, on note une augmentation de 43 % du coût moyen sur le département, dont 36 % depuis 2019.

Sur la période, des écarts sont constatés entre le coût moyen d'ALM, qui se rapproche de celui de NM, et le coût moyen le moins élevé du département sur le secteur du choletais (-13 %).

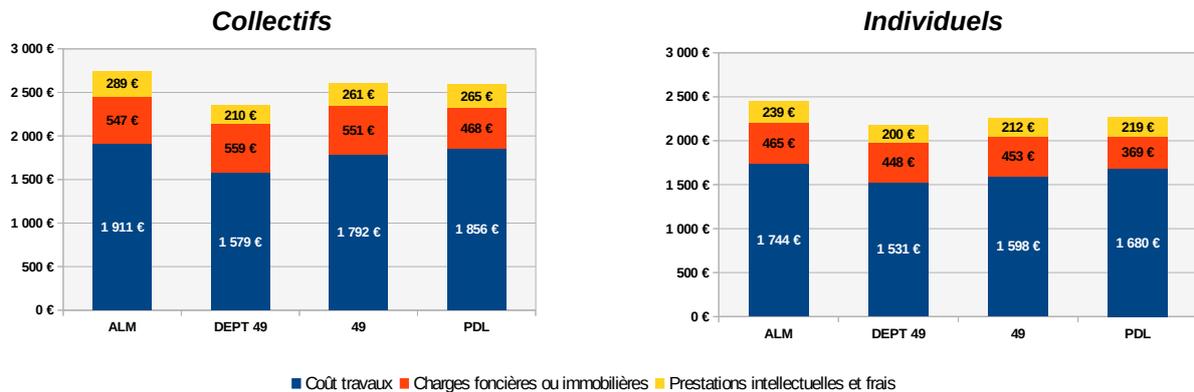
Source : Infocentre SISAL



L'évolution des coûts moyens prévisionnels en 49 :



Prix de revient moyen en 2022 des LLS ordinaires (€ HT/m² de Shab – hors VEFA)

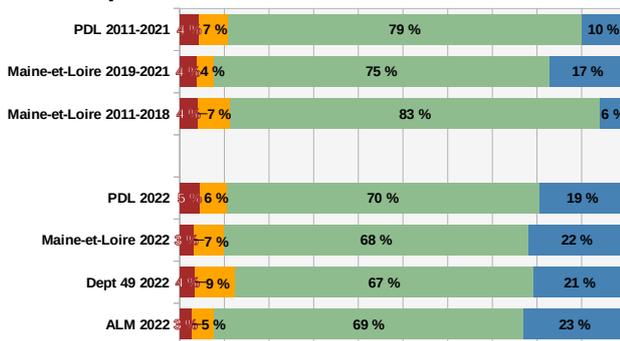


Source : Infocentre SISAL

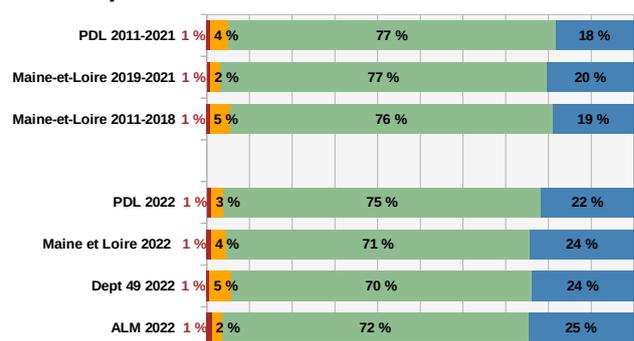
En Maine-et-Loire, entre 2019 et 2022, le coût moyen des charges foncières est le poste qui a le plus augmenté aussi bien en logement collectif (+53 %) qu'en logement individuel (+36 %). En 2022, le coût moyen des charges foncières au niveau départemental est ainsi le plus élevé de la région (+23 % par rapport à la moyenne régionale en individuel et 18 % en collectif). En revanche les coûts moyens de travaux en collectif et en individuel sont ceux qui ont le moins augmenté sur la période (+14 % en collectif et +23 % en individuel).

Les différentes aides contribuant au financement en 2022

pour un LLS ordinaire neuf PLA1



pour un LLS ordinaire neuf PLUS



Aides directes Etat TL des aides directes hors Etat Prêts Fonds propres

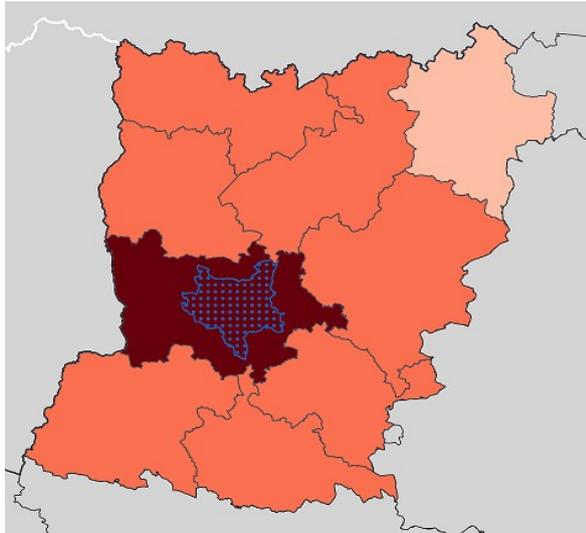
Source : Infocentre SISAL

En 2022, en PLA1 comme en PLUS, sur les 2 territoires délégataires du département, la part des fonds propres est en augmentation par rapport aux années précédentes, compensée par une baisse de la part des prêts. Cet engagement des MOa en 2022 est plus importante en 49 qu'en région (+3 points en PLA1 et +2 points en PLUS).

Profil de la Mayenne (53)

La production de logements locatifs sociaux

Répartition de la production entre 2011 et 2022



Source : Infocentre SISAL

Objectif cumulé des PLH existants sur le département	231 LLS
Objectif PLH de Laval Agglomération (2019-2024)	180 LLS
Objectif départemental tous délégataires confondus (moyenne annuelle)	475 LLS
Moyenne annuelle de LLS financés entre 2011 et 2022	266 LLS
Réalisation 2022	368 LLS

Zonage PDL 2022-2024

/// PDL1

... PDL2

□ PDL3

Part de la production LLS départementale 2011-2022

■ de 30 à 61%

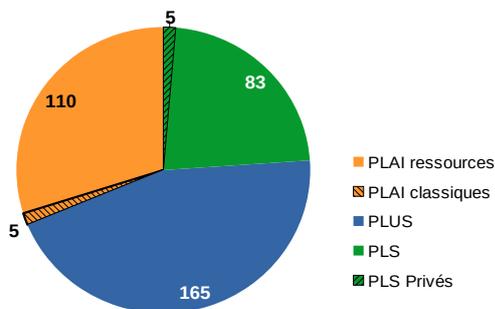
■ de 10 à 30%

■ de 2 à 10%

■ de 0.1 à 2%

□ 0

Répartition de la production par produit en 2022



Source : Infocentre SISAL

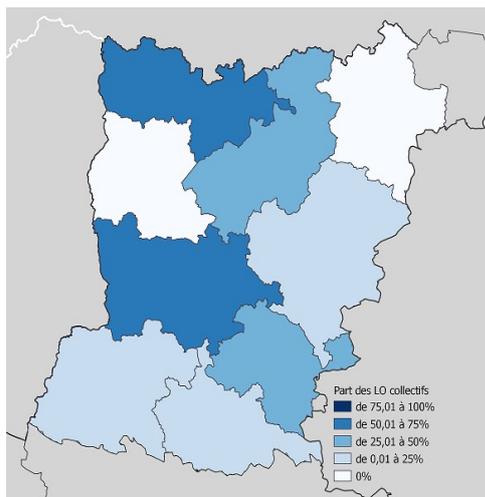
368 logements ont été aidés sur les deux territoires de gestion de Mayenne en 2022. Cela représente 6 % de la production régionale. Ce pourcentage est stable par rapport aux années passées.

34 % des logements financés sur le département en 2022 sont localisés sur l'agglomération de Laval. Cette part est en baisse par rapport aux dernières années (pour rappel : 51 % en 2020 et 71 % en 2021), notamment du fait d'une forte production du Département 53 en 2022.

Les 115 PLAII financés en 2022 sur le département représentent 41 % des PLAII/PLUS aidés, dont 39 % seront réalisés sur le territoire de Laval Agglomération.

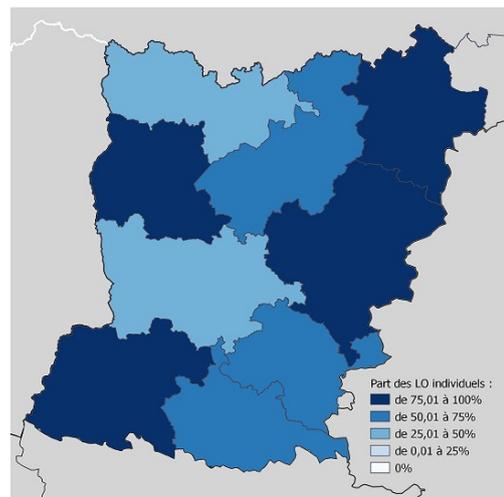
La typologie des LLS ordinaires financés

Part des LLS ordinaires collectifs 2011-2022



Source : Infocentre SISAL

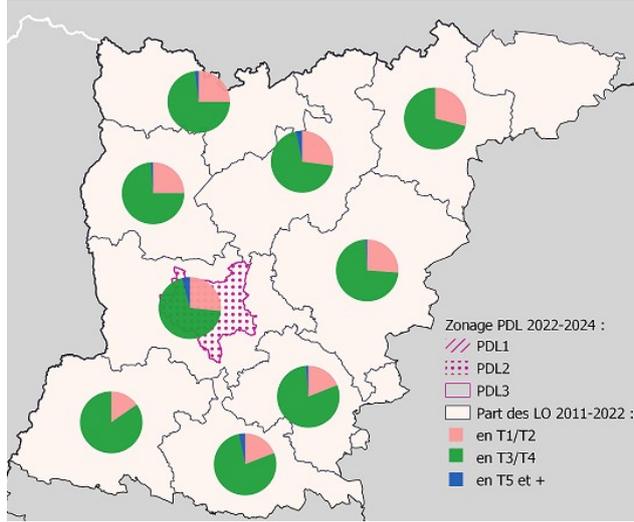
Part des LLS ordinaires individuels 2011-2022



Pour les 2 714 logements ordinaires aidés sur la période 2011-2022, la décomposition est la suivante :

	collectifs	individuels	mixtes
LA	53 %	35 %	12 %
Dépt 53	27 %	67 %	6 %

Répartition par typologie (LLS ordinaires) 2011-2022



La répartition de la production des logements ordinaires en Mayenne est la suivante :

	2011-2022	2022
T1/T2	25 %	33 %
T3/T4	71 %	66 %
T5 et +	4 %	1 %

Cette répartition de la production est assez éloignée celle de la demande locative sociale en 2022, en 53 :

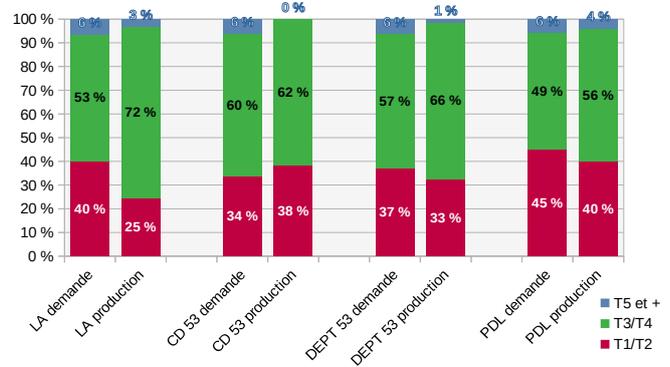
	2022
T1/T2	37 %
T3/T4	57 %
T5 et +	6 %

En 2020 et 2021, la part des petits logements avait significativement augmenté pour atteindre respectivement 31 et 32 % de la production. En 2022, avec 33 %, la part des T1/T2 poursuit son augmentation à + 8 points par rapport à la moyenne départementale constatée sur la période 2011-2022.

Sur cette période, c'est l'agglomération de Laval qui a agréé la plus grande part de T1/T2 sur le département, soit 26 %. Sur le reste du département, les petits logements représentent en moyenne 22 % entre 2011 et 2022.

Source : Infocentre SISAL et fichier de la demande en cours au 01/01/2022

La production des LO 2022 et la demande locative sociale au 01/01/2022



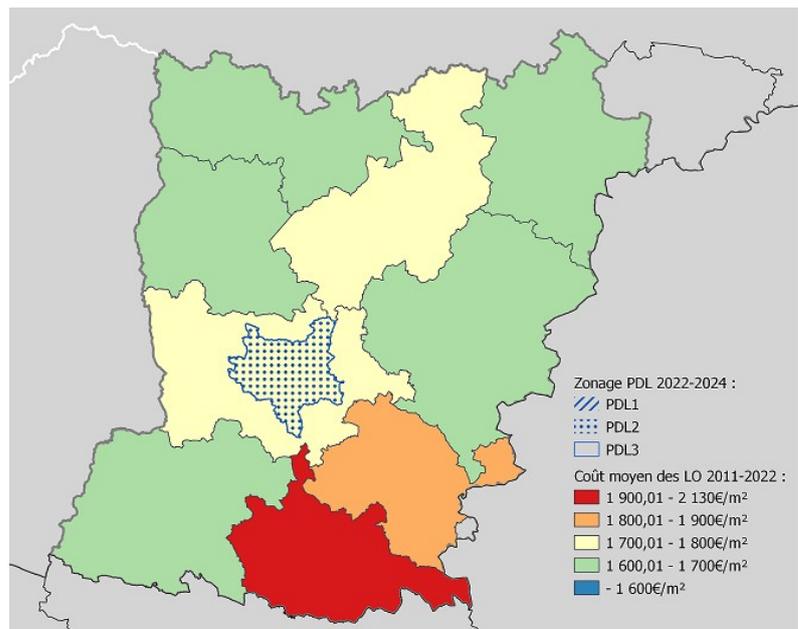
Le coût et le financement des LLS

Coût moyen des LLS ordinaires neufs 2011-2022 (€ HT/m² de Shab – hors VEFA)

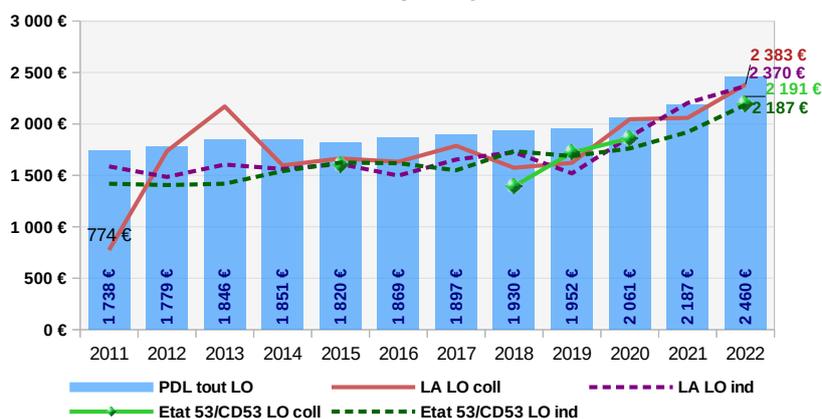
De 2011 à 2022, sur le département, on observe 66 % d'augmentation des coûts, tous LO confondus dont 41 % depuis 2019. Le coût moyen mayennais est le moins élevé de la région, mais il a également dépassé la barre des 2 000 €/m² depuis 2021.

À l'échelle départementale toutefois, les écarts entre EPCI sont importants sur la période : 24 % entre les Pays de Château-Gontier et de Loiron.

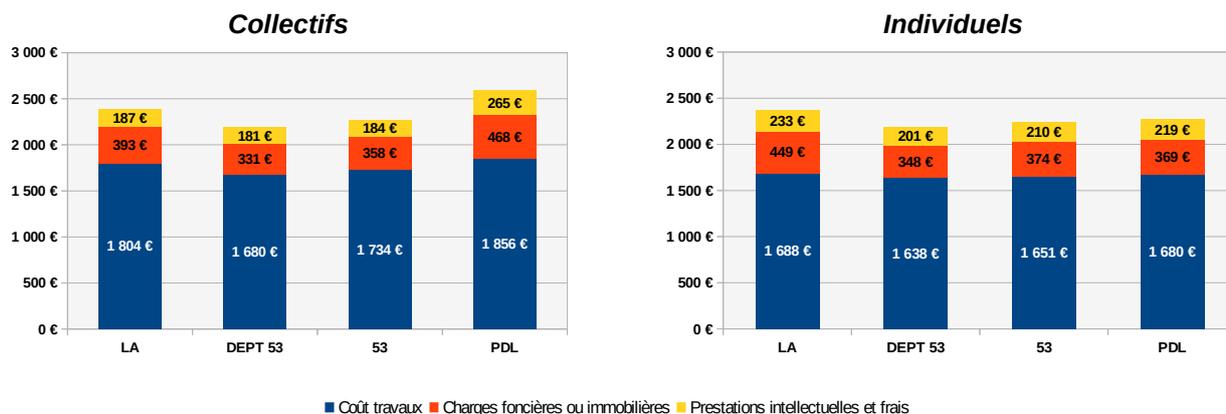
Source : Infocentre SISAL



L'évolution des coûts moyens prévisionnels en 53 :



Prix de revient moyen en 2022 des LLS ordinaires (€ HT/m² de Shab – hors VEFA)

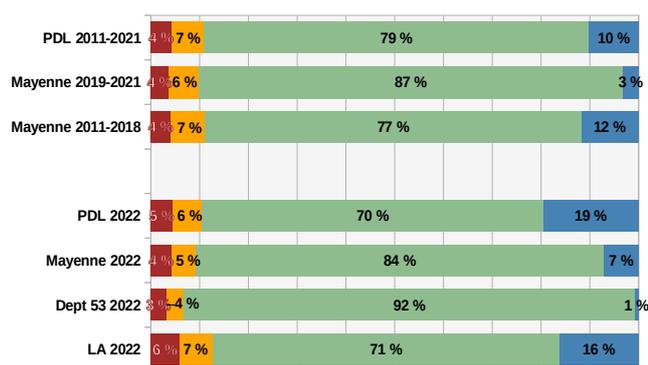


Source : Infocentre SISAL

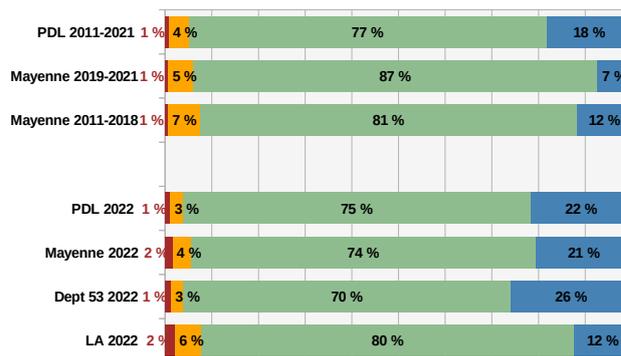
Comme en Maine-et-Loire, entre 2019 et 2022, le coût moyen des charges foncières, en Mayenne, est le poste qui a le plus augmenté aussi bien en logement collectif (+52 %) qu'en logement individuel (+73 %). En 2022, à 358 € en collectif et 374 € en individuel, il n'atteint cependant pas les coûts fonciers constatés en 44, 49 et 85.

Les différentes aides contribuant au financement en 2022

pour un LLS ordinaire neuf PLAI



pour un LLS ordinaire neuf PLUS



■ Aides directes Etat ■ TL des aides directes hors Etat ■ Prêts ■ Fonds propres

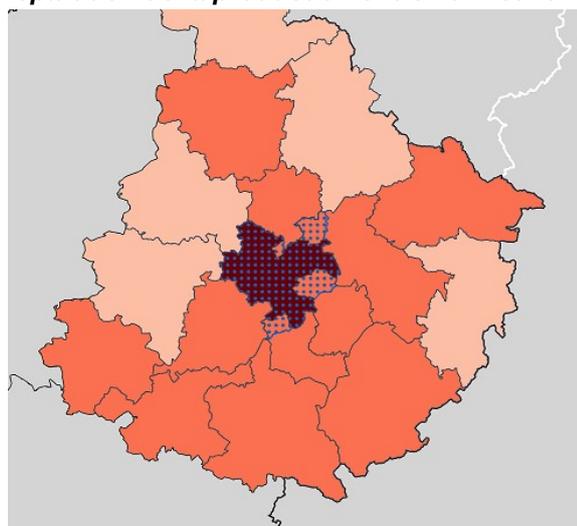
Source : Infocentre SISAL

En PLAI, pour le territoire du Département de la Mayenne, les plans de financement prévisionnels font état d'un recours à l'emprunt plus élevé que sur les autres territoires de la région. Par ailleurs, le CD53 se démarque par le choix des MOa de son territoire qui engagent leurs fonds propres en PLUS et très peu en PLAI (c'était déjà le cas en 2021).

Profil de la Sarthe

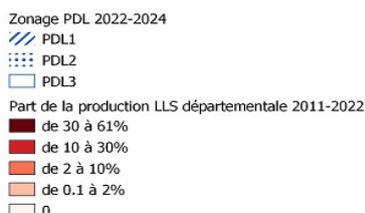
La production de logements locatifs sociaux

Répartition de la production entre 2011 et 2022

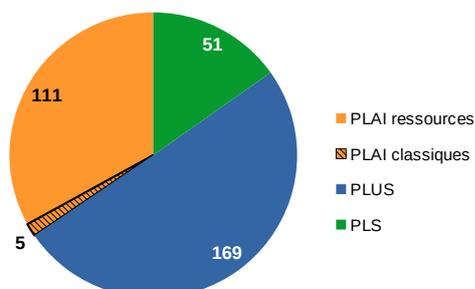


Source : Infocentre SISAL

Objectif cumulé des PLH existants sur le département	384 LLS
Objectif PLH de Le Mans Métropole (2019-2025)	350 LLS
Objectif départemental tous délégataires confondus (moyenne annuelle)	612 LLS
Moyenne annuelle de LLS financés entre 2011 et 2022	469 LLS
Réalisation 2022	336 LLS



Répartition de la production par produit en 2022



Source : Infocentre SISAL

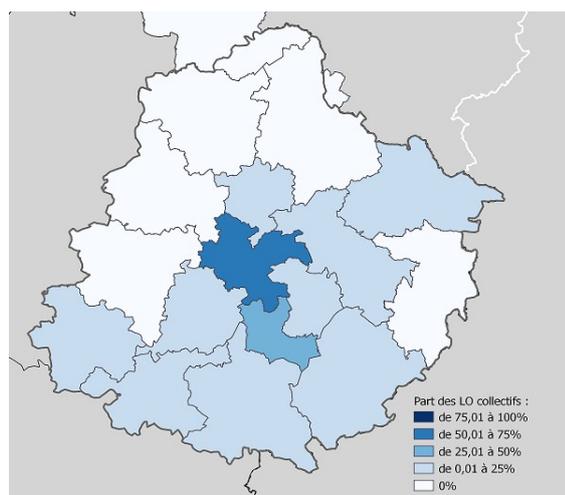
336 logements ont été aidés sur les deux territoires de gestion de Sarthe en 2022. La part du département dans la production régionale poursuit sa baisse passant de 12 % en 2019, à 11 % en 2020, 7 % en 2021 et 5 % en 2022.

Cette baisse concerne principalement le territoire de gestion de Le Mans métropole puisque sa part dans la production départementale est passée de 61 % en 2020 et 66 % en 2021 à 41 % en 2022.

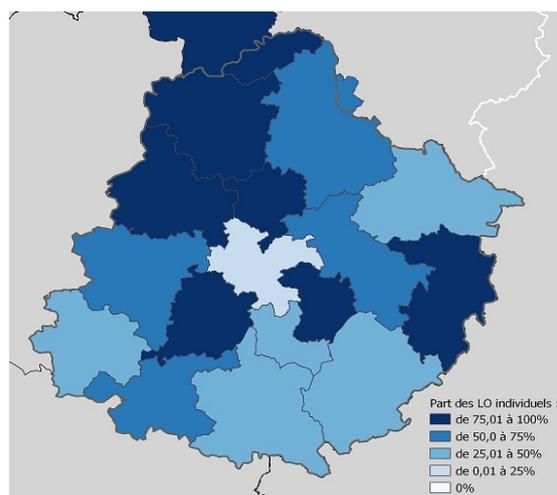
Les 116 PLAI financés en 2022 sur le département représentent 41 % des PLAI/PLUS aidés, dont 29 % seront réalisés sur Le Mans Métropole (62 % en 2021, 61 % en 2020, 89 % en 2019).

La typologie des LLS ordinaires financés

Part des LLS ordinaires collectifs 2011-2022



Part des LLS ordinaires individuels 2011-2022

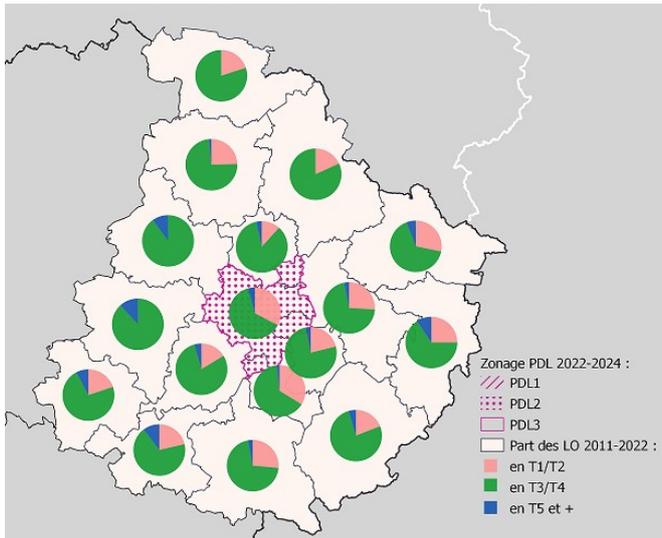


Source : Infocentre SISAL

Pour les 4 527 logements ordinaires aidés sur la période 2011-2022, la décomposition est la suivante :

	collectifs	individuels	mixtes
LMM	69 %	16 %	15 %
Dépt. 72	14 %	57 %	29 %

Répartition par typologie (LLS ordinaires) 2011-2022



La répartition de la production des logements ordinaires en Sarthe est la suivante :

	2011-2022	2022
T1/T2	29 %	25 %
T3/T4	67 %	71 %
T5 et +	4 %	4 %

Cette répartition de la production est assez éloignée de celle de la demande locative sociale en 2022, en 72 :

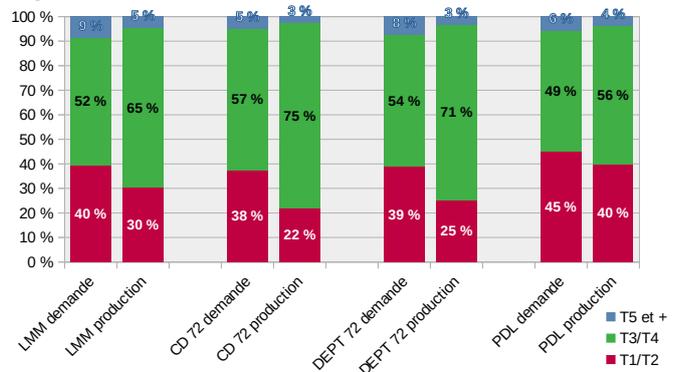
	2022
T1/T2	39 %
T3/T4	53 %
T5 et +	8 %

Source : Infocentre SISAL et fichier de la demande en cours au 01/01/2022

En Sarthe, la part des T1/T2 est fluctuante d'une année sur l'autre, en fonction des opérations aidées. En 2018, elle était de 27 %, pour passer à près de 46 % en 2019. En 2020, elle est dans la moyenne observée sur la période 2011-2022, à 29 %, pour de nouveau faire l'objet d'une forte impulsion en 2021 (51 %). En 2022, la part des T1/T2 baisse à nouveau à 25 %.

Sur la période, LMM a agréé 33 % de T1/T2. La CC Orée de Bercé-Belinois a également une part importante de T1/T2 (34 %) mais avec un volume moindre : 75 T1/T2 sur un total de 222 LO agréés. Pour le reste du département, la part des T1/T2 est de 20 %.

La production LLS 2022 et la demande au 01/01/2022



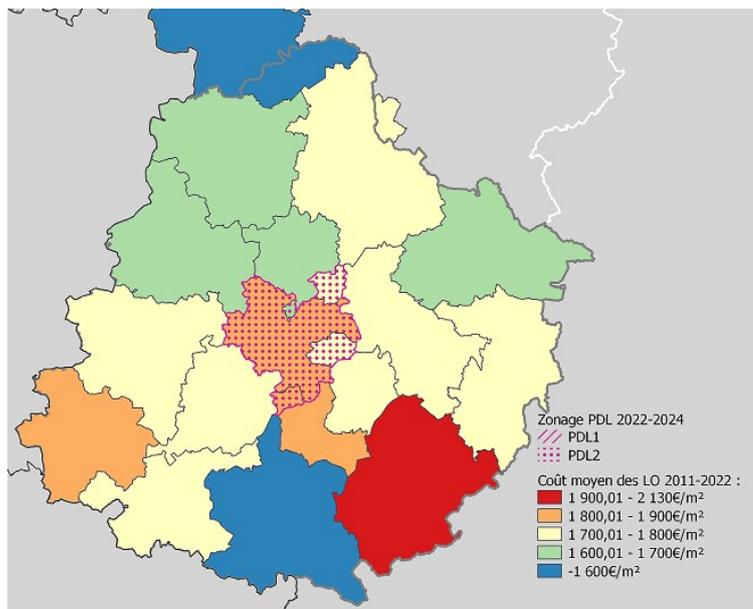
Le coût et le financement des LLS

Coût moyen des LLS ordinaires neufs 2011-2022 (€ HT/m² de Shab – hors VEFA)

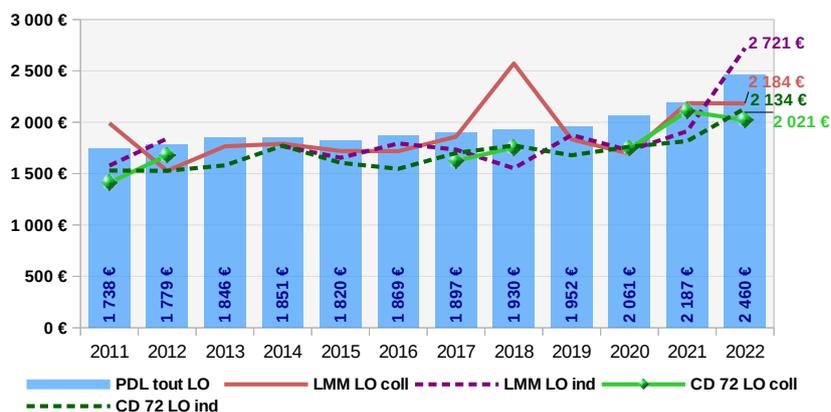
Entre 2011 et 2022, on note une augmentation de 39 % du coût moyen départemental, tous LO confondus, dont près de 33 % depuis 2019.

Nota : pour la CC Loir-Lucé-Bercé au sud du département, 2 opérations de 18 et 44 logements à plus de 2 000 €/m² influent sur la moyenne sur les 131 LO neufs agréés sur la période.

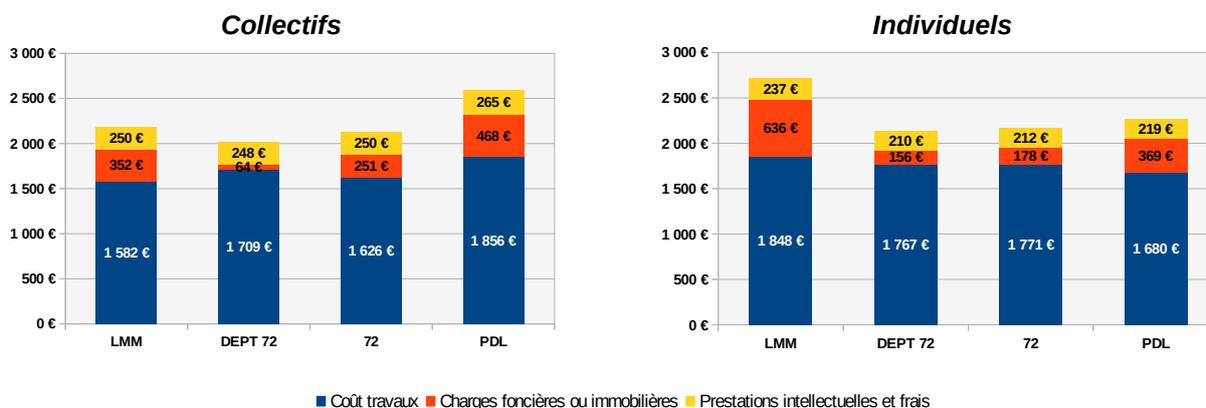
Source : Infocentre SISAL



L'évolution des coûts moyens prévisionnels en 72 :



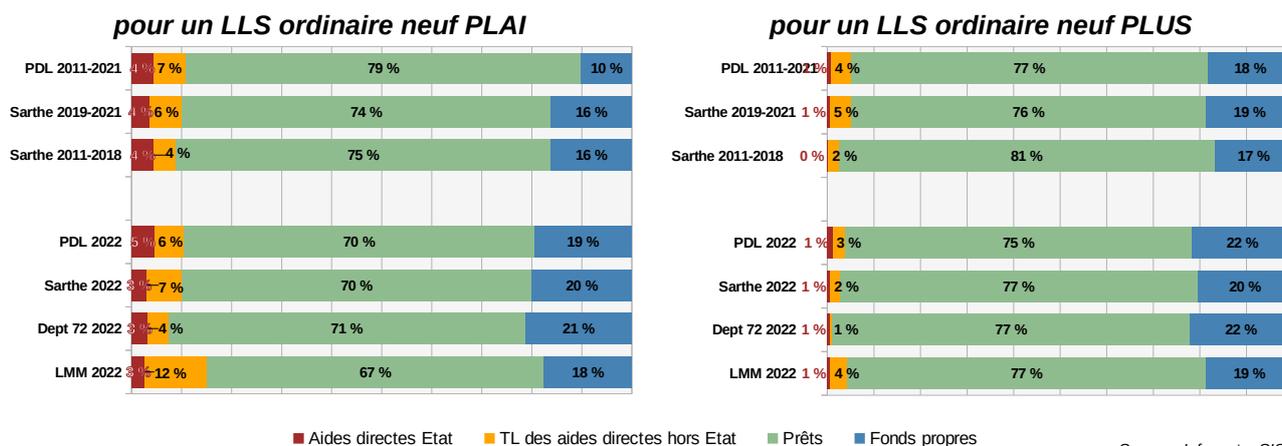
Prix de revient moyen en 2022 des LLS ordinaires (€ HT/m² de Shab – hors VEFA)



Source : Infocentre SISAL

En Sarthe, entre 2019 et 2022, le coût moyen des travaux a augmenté de 20 % en logement collectif et de 34 % en logement individuel, mais l'augmentation la plus importante concerne les prestations intellectuelles en logement collectif (+ 32 % sur la période). En 2022, comme en 2021, le CD72 a les coûts moyens du foncier les moins élevés de la région (en logement collectif comme en individuel).

Les différentes aides contribuant au financement en 2022



Source : Infocentre SISAL

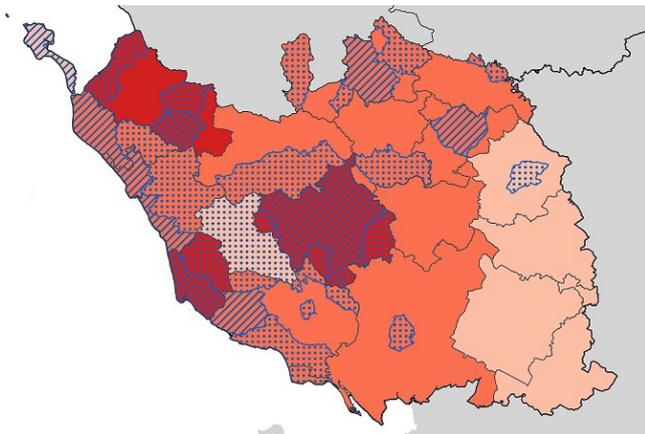
En 2022, sur le territoire de Le Mans Métropole, en PLAI, la part des aides directes hors État est importante. Cela permet une part de prêts et de fonds propres moins conséquente.

En moyenne, sur le département, la part des fonds propres est en augmentation, à l'instar de ce qui est constaté au niveau régional.

Profil de la Vendée

La production de logements locatifs sociaux

Répartition de la production entre 2011 et 2022



Source : Infocentre SISAL

Objectif cumulé des PLH existants sur le département	677 LLS
Objectif PLH de La Roche-sur-Yon Agglomération (2017-2022)	193 LLS
Objectif départemental tous délégataires confondus (moyenne annuelle)	854 LLS
Moyenne annuelle de LLS financés entre 2011 et 2022	861 LLS
Réalisation 2022	1 122 LLS

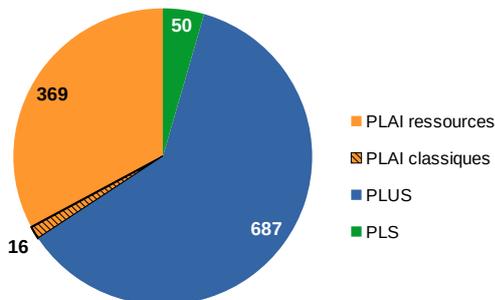
Zonage PDL 2022-2024

- PDL1
- PDL2
- PDL3

Part de la production LLS départementale 2011-2022

- de 30 à 61%
- de 10 à 30%
- de 2 à 10%
- de 0.1 à 2%
- 0

Répartition de la production par produit en 2022



Source : Infocentre SISAL

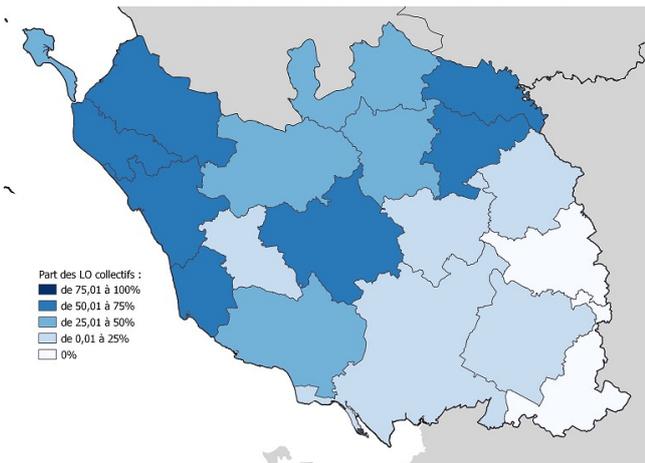
1 122 logements ont été aidés sur les deux territoires de gestion de Vendée en 2022. Cela représente 18 % de la production régionale. Cette part est stable par rapport à 2020 et 2021 mais en progression par rapport à 2019, année durant laquelle la Vendée avait financé 15 % des LLS de la région (14 % en 2018).

17 % des logements financés sur le département sont localisés sur l'agglomération de La Roche-sur-Yon en 2022 (23 % en 2021).

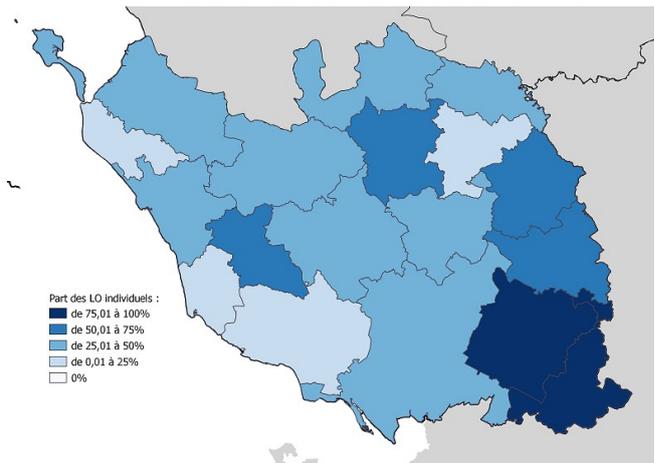
Les 385 PLAII financés sur le département en 2022 représentent 36 % des PLAII/PLUS aidés, dont seulement 20 % seront réalisés sur La Roche-sur-Yon agglomération.

La typologie des LLS ordinaires financés

Part des LLS ordinaires collectifs 2011-2022



Part des LLS ordinaires individuels 2011-2022

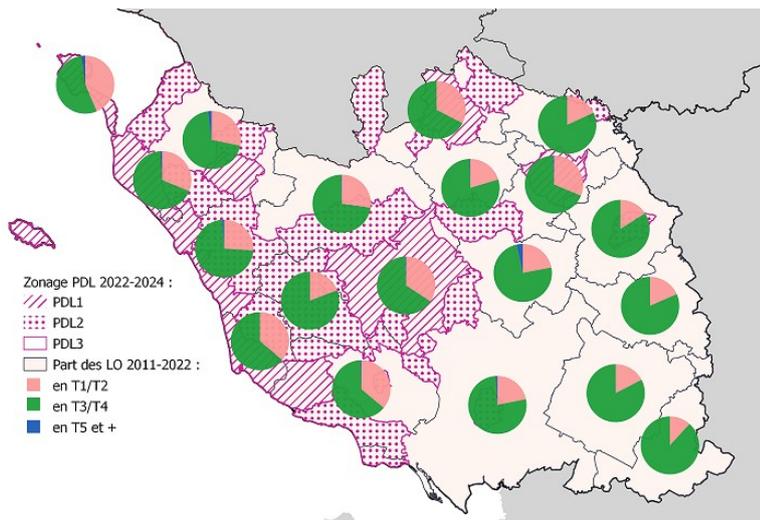


Source : Infocentre SISAL

Pour les 7 678 logements ordinaires aidés sur la période 2011-2022, la décomposition est la suivante :

	collectifs	individuels	mixtes
LRSYA	57 %	28 %	15 %
CA des Sables	70 %	15 %	15 %
Reste du dept. 85	41 %	36 %	23 %

Répartition par typologie (LLS ordinaires) 2011-2022



La répartition de la production des logements ordinaires en Vendée est la suivante :

	2011-2022	2022
T1/T2	29 %	45 %
T3/T4	70 %	54 %
T5 et +	1 %	1 %

Cette répartition de la production est relativement proche de celle de la demande locative sociale en 2022, en 85 :

	2022
T1/T2	47 %
T3/T4	50 %
T5 et +	3 %

Source : Infocentre SISAL et fichier de la demande au 01/01/2022

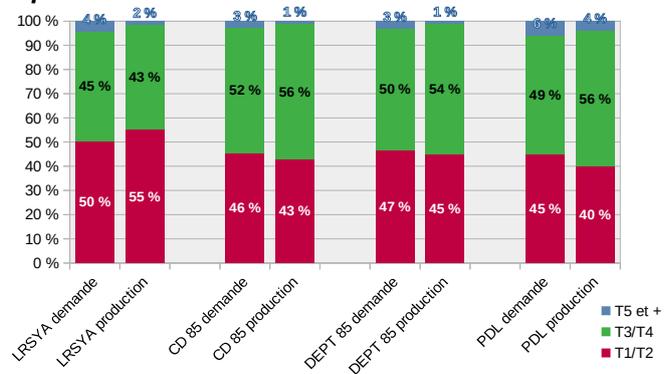
En 2020, la part des T1/T2 sur le département atteignait 38 %, soit une augmentation de 10 points par rapport à 2018 et 2019 (28 % sur les 2 années). En 2021, elle restait importante à 36 % et en 2022 l'augmentation se poursuit sur cette typologie puisque 45 % des LO agréés sont des T1/T2.

Les plus fortes proportions de petits logements, sur la période, sont observés sur les secteurs littoraux de :

- la CC de l'île de Noirmoutier, 46 %
- la CC Vendée Grand Littoral et CA des sables d'Olonne, 36 %.

34 % de T1/T2 sont réalisés sur La Roche-sur-Yon agglomération et 26 % sur le territoire du CD85.

La production LLS 2022 et la demande au 01/01/2022



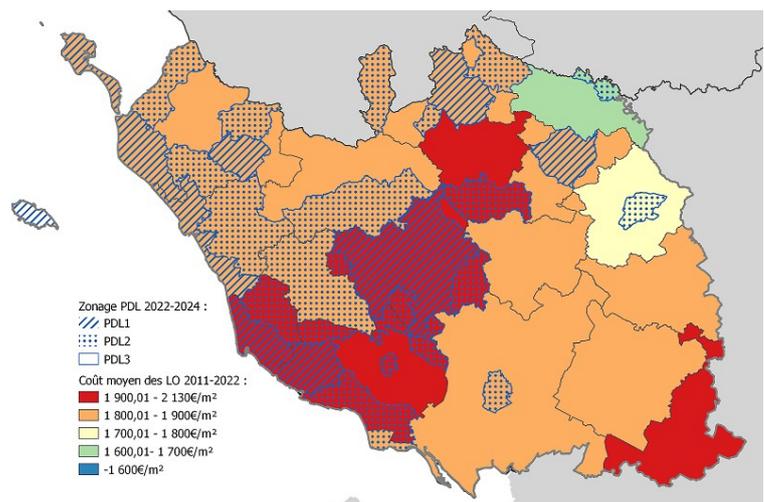
Le coût et le financement des LLS

Coût moyen des LLS ordinaires neufs 2011-2022 (€ HT/m² de Shab – hors VEFA)

En Vendée, entre 2011 et 2022, on note une augmentation de 55 % du coût moyen tous LO confondus dont 42 % depuis 2019.

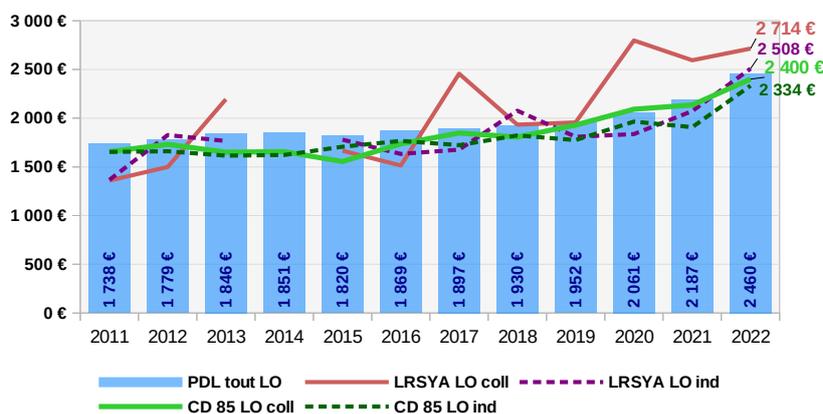
Les EPCI ayant connu la plus forte hausse depuis 2021 (à plus de 13 %) sont ceux :

- du Pays de Chantonnay,
- de Vendée Sèvre Autise,
- de Vendée Grand Littoral
- du Pays de la Châtaigneraie.

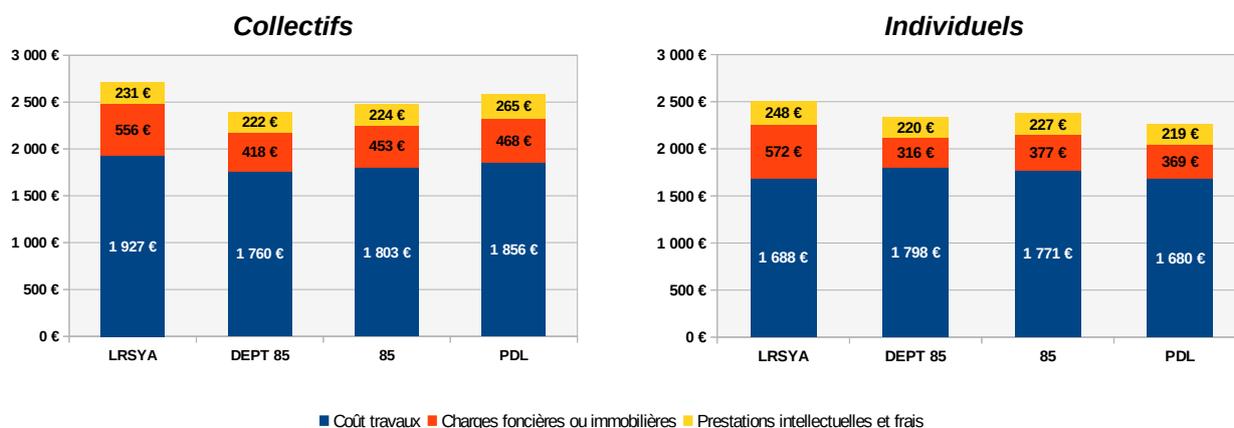


Source : Infocentre SISAL

L'évolution des coûts moyens prévisionnels en 85 :



Prix de revient moyen en 2022 des LLS ordinaires (€ HT/m² de Shab – hors VEFA)

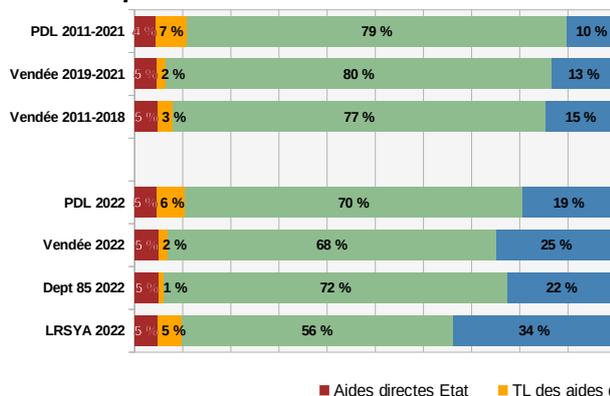


Source : Infocentre SISAL

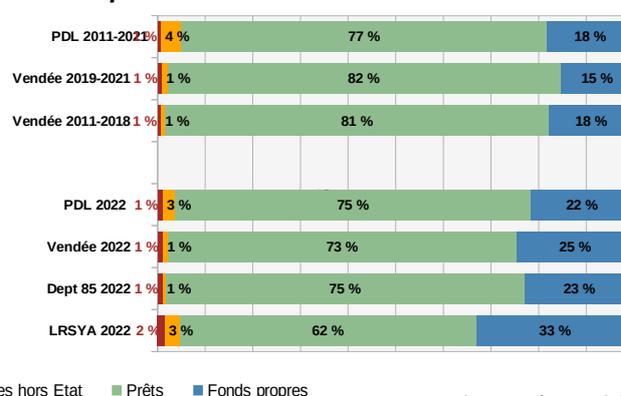
En Vendée, entre 2019 et 2022, le coût moyen des travaux a augmenté de 29 % en logement collectif et de 32 % en logement individuel, mais l'augmentation la plus importante concerne les prestations intellectuelles en logement individuel (+ 52 % sur la période). En terme de foncier, le délégataire LRSYA a, en 2022 comme en 2021, le coût moyen du foncier en collectif le plus élevé de la région (+ 19 % par rapport au coût moyen régional).

Les différentes aides contribuant au financement en 2022

pour un LLS ordinaire neuf PLAÏ



pour un LLS ordinaire neuf PLUS



Source : Infocentre SISAL

La part des aides directes est faible en Vendée. En moyenne sur le département, elle est de 7 % en 2022 sur les PLAÏ et de 2 % sur les PLUS, contre respectivement 11 et 4 % en région. La part des prêts est en baisse en 2022 et plus faible qu'en région. En contrepartie en 2022, sur les deux produits, la part des fonds propres des bailleurs est importante, particulièrement pour LRSYA. Pour ce territoire, elle est supérieure de 15 points à la part des fonds propres au niveau régional, en PLAÏ, et de 11 points en PLUS.

ANNEXES

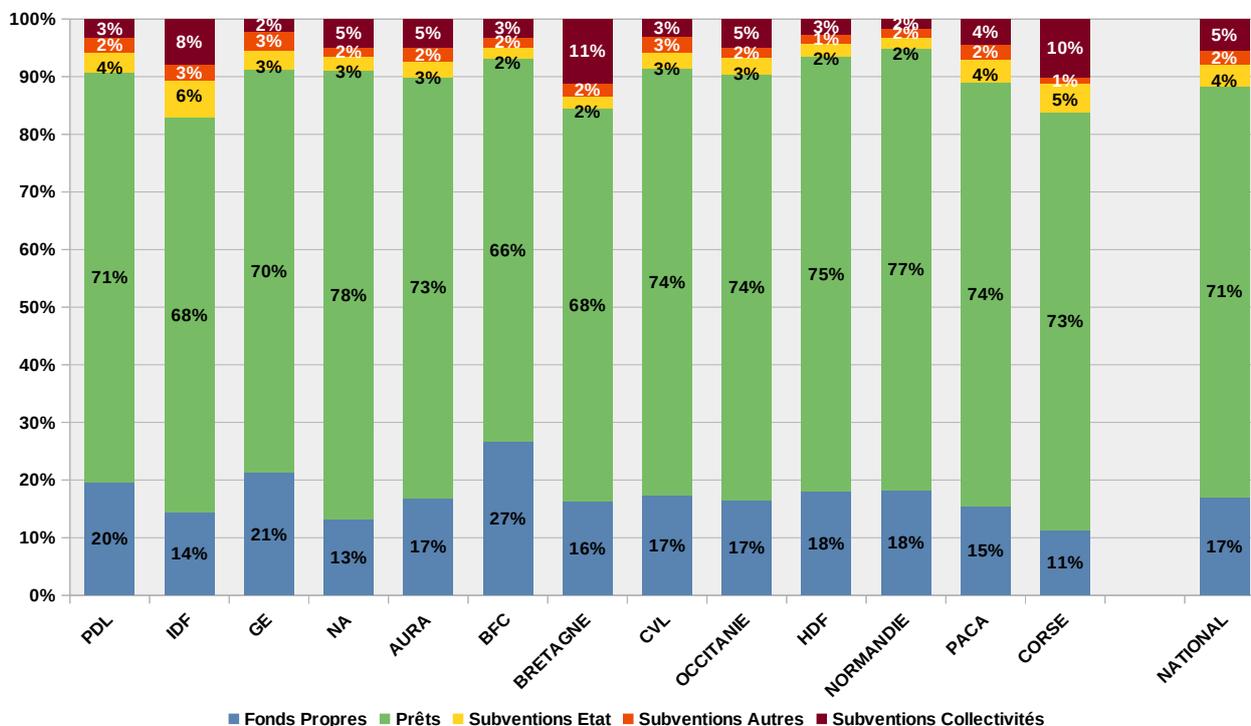
Comparaison avec les autres régions

Quelques données des autres régions

	Pays de la Loire	Normandie	Bretagne	Nouvelle Aquitaine	Occitanie	AURA	Bourgogne	Centre Val de Loire	Corse	Grand Est	Hauts de France	Ile de France	PACA
PLAI	2 061	911	1 672	3 069	3 198	3 701	498	974	181	2 269	2 756	6 594	2 829
PLUS	2 635	1 445	2 164	4 147	4 510	4 955	982	964	233	2 186	4 390	6 527	3 315
PLS	1 672	736	898	1 925	2 667	2 522	691	724	38	1 488	2 266	9 025	2 210
Total LLS	6 368	3 092	4 734	9 141	10 375	11 178	2 171	2 662	452	5 943	9 412	22 146	8 354
% de PLAI	32,4%	29,5%	35,3%	33,6%	30,8%	33,1%	22,9%	36,6%	40,0%	38,2%	29,3%	29,8%	33,9%
% de logements ordinaires (LLS)	71,1%	92,5%	93,2%	80,8%	82,7%	80,7%	77,4%	83,8%	92,5%	73,6%	89,0%	74,1%	77,4%
% de l'acquisition amélioration en PLAI/PLUS	3,4%	8,5%	3,3%	12,6%	7,6%	9,9%	15,3%	8,1%	10,5%	11,9%	4,8%	17,2%	8,4%
% de structures collectives en PLS	76,3%	24,1%	0,0%	58,0%	41,2%	54,0%	69,8%	7,9%	0,0%	34,9%	25,2%	29,1%	36,2%
% de PLS investisseurs privés	0,8%	0,8%	2,8%	0,4%	0,1%	0,5%	0,3%	0,3%	0,0%	0,5%	0,0%	0,0%	0,0%
% d'individuel dans les logements ordinaires PLAI/PLUS	14,2%	13,7%	16,8%	25,7%	16,2%	9,2%	22,3%	35,0%	1,3%	13,5%	25,0%	3,0%	2,9%
% de T1/T2 dans les logements ordinaires PLAI/PLUS	39,1%	39,2%	34,7%	37,2%	39,1%	36,3%	37,6%	31,1%	30,9%	39,7%	35,6%	44,7%	48,2%
% de la VEFA dans les logements ordinaires (PLAI-PLUS)	43,1%	24,3%	28,3%	45,8%	54,8%	47,6%	37,9%	46,4%	44,7%	41,4%	45,3%	48,7%	74,4%
Prix m ² /SHAB en VEFA logts ordinaires PLAI-PLUS	2 198 €	2 239 €	2 020 €	2 043 €	2 108 €	2 348 €	2 214 €	2 084 €	2 482 €	2 243 €	2 198 €	3 278 €	2 455 €
Prix m ² /SHAB en logements ordinaires LASM (PLAI-PLUS)	2 438 €	2 388 €	2 410 €	2 520 €	2 211 €	2 559 €	2 367 €	2 310 €	2 440 €	2 399 €	2 385 €	3 665 €	2 780 €
SHAB moyenne des logements ordinaires (PLAI-PLUS) en m ²	61,5	60,2	63,8	61,9	60,6	62,4	60,8	66,3	63,9	61,6	64,6	56,3	57,3
PSLA	422	361	624	406	820	868	79	225	0	435	513	477	418

Source : Infocentre SISAL

Les plans de financements en 2022



Source : Infocentre SISAL

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 » (cf. article D.353-16 du code de la construction et de l'habitation [CCH]).

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).

Les sources utilisées

FILOCOM (Fichier des LOgements à la COMmune) qui résulte de l'appariement de 4 fichiers gérés par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) : fichier de la taxe d'habitation, fichier foncier (des propriétés bâties), fichier des propriétaires et fichier de l'impôt sur les revenus. Il est fourni tous les deux ans au service statistique du ministère en charge du logement. Le fichier contient des informations quantitatives et localisées décrivant au 1^{er} janvier des années impaires : le parc de logements (type individuel ou collectif, mode d'occupation, année de construction, nombre de pièces, surface, etc.), les occupants (statut d'occupation, composition des ménages, nombre de personnes occupant le logement, revenus, durée d'occupation du logement, etc.), les propriétaires (personnes physiques ou morales, âge, lieu de résidence, etc.), ainsi que les mutations de logements au cours des cinq dernières années.

Les concepts et modes de collecte (sources administratives, enquêtes) diffèrent de ceux en usage pour d'autres sources comme le recensement conduit par l'Insee, ce qui peut expliquer quelques différences de résultats. Il faut donc manier les comparaisons avec précaution et en connaissance de cause, le champ couvert par une même variable pouvant différer d'une source à l'autre.

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.

Fichiers de la demande locative sociale du CREHA Ouest : en Pays de la Loire, à l'initiative de la ville de Nantes et du Département de la Loire-Atlantique, un premier fichier partagé a été mis en place en 1998. L'État et l'Union Sociale pour l'Habitat (USH) des Pays de la Loire en ont généralisé le principe, de sorte que le fichier a été progressivement mis en place dans chacun des départements de la région en vue d'assurer une gestion partagée des demandes.

Sont transmis en début d'année à la DREAL un fichier de suivi des demandes locatives sociales en cours au 1^{er} janvier de l'année N ainsi qu'un fichier faisant état des demandes attribuées au cours de l'année N – 1.

Ces bases de données sont gérées par le centre régional d'études pour l'habitat de l'ouest (CREHA Ouest) pour le compte des partenaires du dispositif et notamment les organismes affiliés à l'USH. L'État participe au financement de cette opération.

SISAL : le système d'information sur les logements aidés est un outil national qui permet de traiter les informations relatives aux opérations de LLS saisies par les services instructeurs, DDT(M) ou délégataires, dans Galion, (le logiciel de gestion des aides au logement). L'infocentre permet la création de requêtes facilitant l'élaboration d'états statistiques ou de suivi de ces aides.

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