La production de logements sociaux aidés

Rapport

Bilan 2011-2023

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET
DE LA RÉGION
PAYS DE LA LOIRE
Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement
DREAL

Sommaire

Partie 1 – données régionales

La production de logements sociaux en région des Pays de la Loire....5
- Les logements locatifs sociaux agréés depuis 2011....5
- Part des opérations en PLAI....5
- Les opérations concourant à la sobriété foncière....6
- Part de l'acquisition-amélioration dans les PLAI-PLUS en 2023....6
- La vente en l'état futur d'achèvement (VEFA)....7

La territorialisation de la production LLS....8
- Le zonage local de programmation....8
- Répartition territoriale des LLS financés....8
- La production LLS sur les communes soumises à l'article 55 (SRU)....9

La maîtrise d'ouvrage des logements sociaux aidés....10
- La maîtrise d'ouvrage en 2023....10
- Evolution de la part du secteur HLM dans les logements ordinaires et les structures depuis 2011....10

La typologie des PLAI PLUS PLS financés....11
- Répartition des logements ordinaires et des logements en structures financés....11
- Répartition des LLS ordinaires financés selon le type d'habitat....11
- Evolution des PLAI-PLUS financés en logements ordinaires entre 2011 et 2023, selon leur typologie....11

Le coût et les financements des LLS hors VEFA....12
- Evolution du coût moyen HT d'un LLS neuf entre 2011 et 2023, par type de logement....12
- Evolution du coût moyen HT d'un LLS ordinaire neuf, par type d'habitat....12
- Evolution du coût moyen HT d'un LLS ordinaire neuf (hors VEFA) entre 2011 et 2023....13
- Evolution des plans de financement prévisionnels des PLAI/PLUS entre 2011 et 2023....13

L'accession sociale à la propriété....14
- Répartition régionale des PSLA agréés entre 2011 et 2023....14

Partie 2 – données départementales

Profil de la Loire-Atlantique....16
- La production de logements locatifs sociaux....16
- La typologie des LLS financés....16
- Le coût et le financement des LLS....17

Profil du Maine-et-Loire....19
- La production de logements locatifs sociaux....19
- La typologie des LLS financés....19
- Le coût et le financement des LLS....20

Profil de la Mayenne....22
- La production de logements locatifs sociaux....22
- La typologie des LLS financés....22
- Le coût et le financement des LLS....23

Profil de la Sarthe....25
- La production de logements locatifs sociaux....25
- La typologie des LLS financés....25
- Le coût et le financement des LLS....26

Profil de la Vendée.....28
La production de logements locatifs sociaux.....28
La typologie des LLS financés.....28
Le coût et le financement des LLS.....29

Annexes

Comparaison avec les autres régions……..31
Glossaire……..32
Les sources utilisées……... 32

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 pour la période 2011-2022 puis de l'outil de pilotage InfoSIAP à compter de l'année 2023. Les données utilisées concernent les agréments PLAI/PLUS/PLS et PSLA.

Le présent bilan est effectué sur la période 2011-2023 avec une mise en regard des résultats de l'année 2023 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.

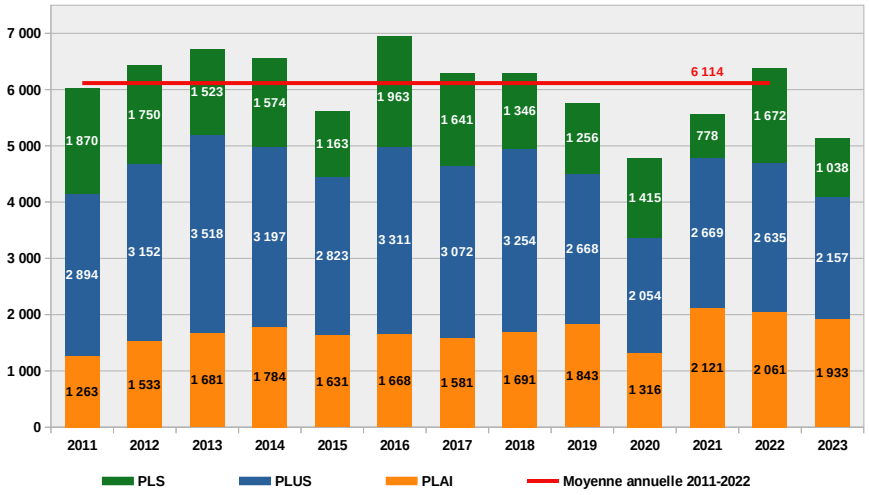
La production de logements sociaux en région des Pays de la Loire[1]

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 redémarrage de la production était constaté en 2021 (avec 5 568 LLS financés) et en 2022 (agrément de 6 368 logements).

Ce redémarrage ne se confirme pas en 2023 puisqu'un nouveau ralentissement de la production est observé avec 5 128 PLAI PLUS PLS financés. Il s'agit du plus faible résultat depuis 2008, exclusion faite de l'année 2020. Ce résultat s'explique, en grande partie, par la difficulté à équilibrer les opérations dans un contexte économique difficile (en particulier, pour les PLUS).

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



sources : SISAL et InfoSIAP

Part des opérations en PLAI

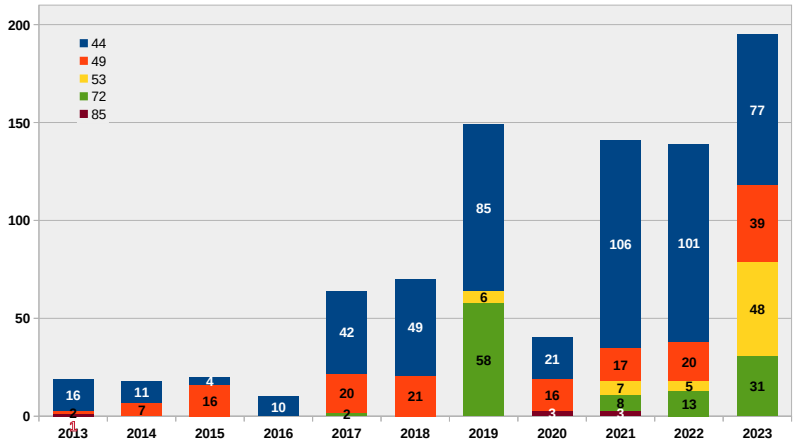
	PLAI	PLUS	Total des PLAI / PLUS	Objectifs PLAI sur les PLAI/PLUS	Part des PLAI dans la production PLAI/PLUS	Part des PLAI dans la production PLAI/PLUS/PLS
2011	1 263	2 894	**4 157**	**30%**	**30%**	**21%**
2012	1 533	3 152	**4 685**	**30%**	**33%**	**24%**
2013	1 681	3 518	**5 199**	**30%**	**32%**	**25%**
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%**
2023	1 933	2 157	**4 090**	**44%**	**47%**	**38%**

sources : SISAL et InfoSIAP

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 (+ 53 % si l'on compare 2023 à 2011) qu'en proportion (+ 17 % entre 2011 et 2023). En 2023, les PLAI représentent 47,3 % des PLAI-PLUS aidés. Il s'agit du taux le plus élevé atteint sur la période 2011-2023.

La part des PLAI sur la totalité des LLS aidés est également importante si on la compare aux années précédentes : 38 % en 2023 contre 21 % en 2011. Cette part de PLAI constitue d'ailleurs le meilleur résultat sur la période 2011-2023 (à égalité avec l'année 2021).

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 %.



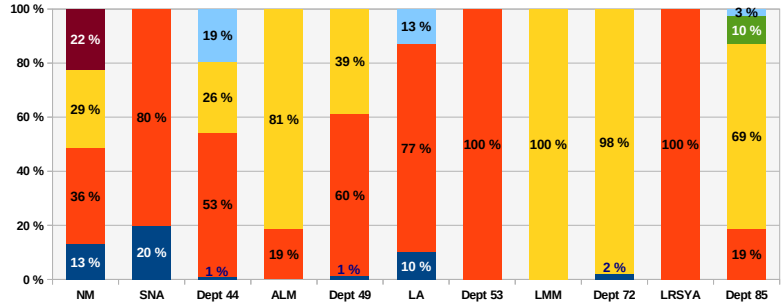
Sources : SISAL et InfoSIAP

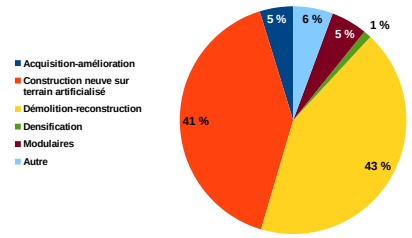
En PLAI adaptés, l'objectif notifié par le FNAP était de 351 logements en 2023. Ce sont finalement **195 logements** qui ont bénéficié de cette enveloppe complémentaire[2] (34 en logements ordinaires et 161 en structures). Il s'agit, en volume, de la meilleure année de réalisation depuis la création de ce produit.

Au total, 866 LLS ont bénéficié, depuis 2013, de cette subvention complémentaire dans la région, soit en moyenne 79 PLAI par an. Si l'on se limite à la période 2019-2023, la moyenne annuelle s'élève à 133 logements.

Les opérations concourant à la sobriété foncière

En 2023, le FNAP a créé une dotation de 45 M€ pour les opérations d'offre nouvelle concourant à la sobriété foncière, en n'entraînant pas de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. Pour les Pays de la Loire, ce sont **1 072 logements qui ont bénéficié de cette prime**, principalement pour des opérations de démolitions-reconstructions (457) et pour des logements qui seront construits sur des terrains déjà artificialisés (436). L'acquisition-amélioration (cœur de cible de la prime) ne représente que 5 %, avec 51 logements ayant bénéficié de ce bonus. Sont également primées, dans ce cadre, les opérations de densification et les modulaires.





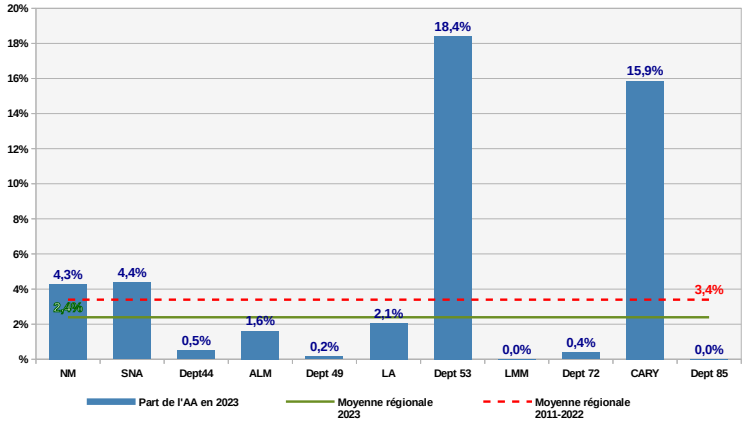
Source : InfoSIAP

Parmi les opérations concourant à la sobriété foncière, l'acquisition-amélioration (a.a.) est un dispositif participant également à la lutte contre la vacance et permettant de re-densifier des quartiers ou des centres-bourgs.

En **2023**, la part des opérations PLAI-PLUS en a.a., sur la région, est de **2,4 %** (en-deça de la moyenne constatée de 3,4 % sur la période 2011-2022), pour un volume de 98 PLAI-PLUS aidés, dont 47 n'ont pas bénéficié du bonus évoqué ci-dessus.

Au-delà des 98 PLAI-PLUS, 131 PLS ont également été agréés en a.a. dont 119 pour le seul territoire de La Roche-sur-Yon agglomération pour la création d'une résidence universitaire.

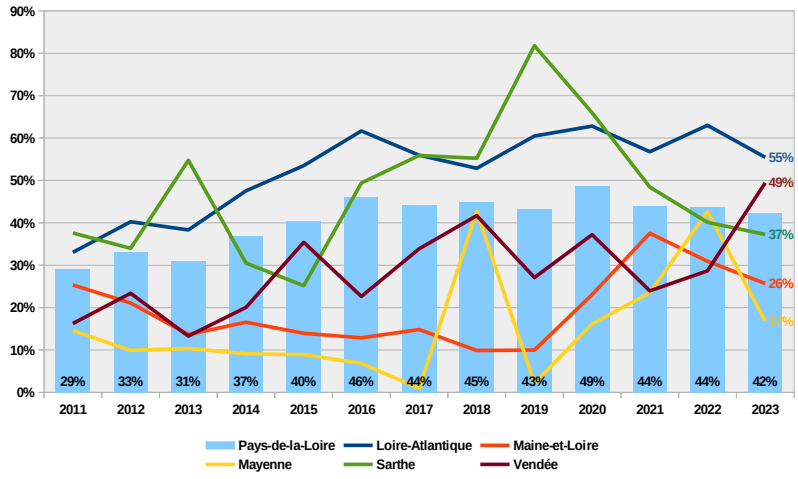
Part de l'acquisition-amélioration dans les PLAI-PLUS en 2023



source : InfoSIAP

2 En Pays de la Loire, la subvention complémentaire nationale PLAI adapté prévue dans le cahier des charges est majorée depuis 2018. En 2023, elle était de 14 873 € en logement ordinaire et 9 000 € en logement foyer (en particulier pour les pensions de famille/maisons relais).

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



Sources : SISAL et InfoSIAP

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

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 2023, la VEFA représente 42,4 % des logements ordinaires PLAI-PLUS-PLS aidés, pour un volume de 1 716 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.

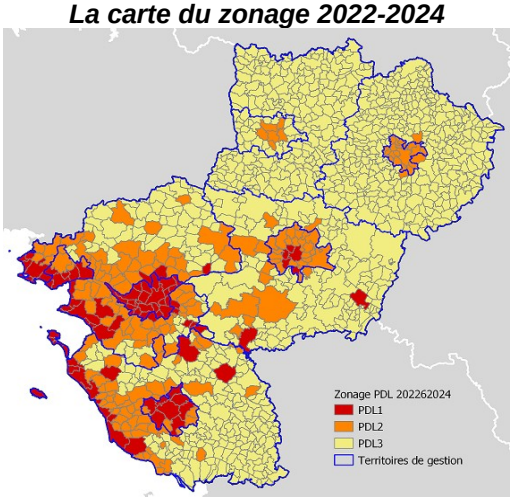
En 2023, la production en VEFA est particulièrement importante dans les départements de Loire-Atlantique et de Vendée avec des taux respectifs de 55 % et 49 %. Ce sont d'ailleurs les agglomérations centres de ces départements qui polarisent, en 2023, les plus fort taux de recours à la VEFA : 74 % pour Nantes métropole et 56 % pour La Roche-sur-Yon agglomération. Pour cette dernière, à titre de comparaison, le recours à la VEFA était d'à peine 23 % sur la période 2019-2022.

La territorialisation de la production LLS

Le zonage local de programmation

En Pays de la Loire, le 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 carte du zonage 2022-2024



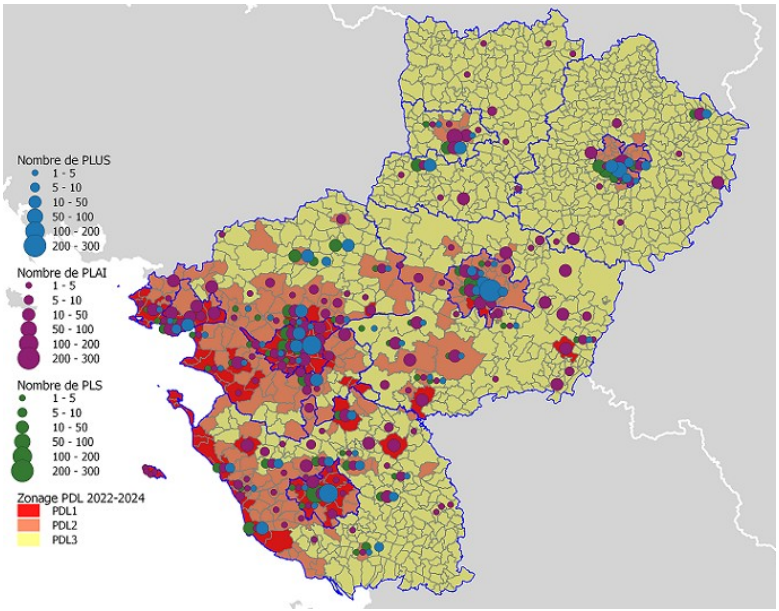
La répartition territoriale, selon le zonage PDL, des logements locatifs sociaux (hors PLS) en 2023

2023	Objectifs territorialisés PLAI/PLUS			Réalisation des PLAI/PLUS		
Territoires de gestion	PDL 1	PDL 2	PDL 3	PDL 1	PDL 2	PDL 3
Nantes métropole	100%			100%		
St Nazaire agglomération	94%	6%		85%	15%	
État 44	43%	42%	15%	30%	67%	3%
Angers Loire Métropole	50%	50%			71%	0%
Département 49	12%	28%	60%		57%	34%
Laval Agglomération		80%	20%		94%	6%
Département 53			100%			100%
Le Mans Métropole		100%			100%	
Département 72		15%	85%		5%	95%
La Roche/Yon Agglomération	95%	5%			0%	
Département 85	50%	30%	20%	37%	29%	34%
Pays de la Loire	51%	28%	21%	41%	39%	20%

Source : *InfoSIAP*

Compte tenu de la baisse de la production constatée sur Nantes métropole, la programmation 2023 avait légèrement diminué la part des objectifs en secteurs tendus par rapport à 2022, en territorialisant 79 % des logements PLAI-PLUS sur les zones PDL1 et PDL2 (contre 83 % en 2022). **En 2023, ce sont finalement 3 260 PLAI-PLUS qui ont été agréés en PDL1 et PDL2**, **soit 80 % du total.** La plus faible production en PDL1 (1 678 PLAI-PLUS) a été compensée par une part plus importante de logements qui seront produits en secteur PDL2 (1 582 PLAI-PLUS contre 1 381 initialement programmés).

Répartition territoriale des LLS financés en 2023



Source : InfoSIAP

La réalisation 2023 est de 5 128 logements PLAI-PLUS-PLS, dont 1 933 PLAI, 2 157 PLUS et 1 038 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 :

- 19 % sur Nantes Métropole (pour rappel, elle était de 27 % en 2021 et 38 % en 2018) ;
- 16 % sur le Département 85 ;
- 14 % sur le Département 44 ;
- 13 % sur Angers Loire Métropole ;
- 12 % sur le Département 49 ;
- 6 % pour La Roche-sur-Yon agglomération avec l'agrément d'une résidence universitaire de 119 PLS ;
- Les autres territoires de gestion représentent chacun entre 2,5 et 5,4 % de la production régionale.

La production LLS sur les communes soumises à l'article 55 (SRU)[3]

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 triennalle 2011-2013			Période triennale 2014-2016			Période triennale 2017-2019			Période triennale 2020-2022			Période triennale 2023-2025		
	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	Réalisation LLS communes SRU	Objectif triennal	Réalisation LLS 2023	Réalisation LLS 2023 communes SRU	Objectif triennal (après CMS)
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	955	433	2 697
Saint Nazaire agglomération	365	468	297	928	384	231	1 128	356	396	780	104	959	249	116	361
État 44 / Département 44	3 602	555	417	2 623	419	613	2 878	666	1 093	2 713	1 002	3 090	718	148	1 941
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	1 922	697	4 999
Angers Loire Métropole	2 045	503	186	2 110	644	177	1 829	378	189	2 518	268	390	642	126	370
Département 49	1 439	12	44	1 597	24	68	1 319		0	2 228	18	61	615	15	102
Maine et Loire	3 484	515	230	3 707	668	245	3 148	378	189	4 746	286	451	1 257	141	472
CA Laval	517	307	180	323	176	184	498	11	13	419		0	219	10	72
Département 53	471	0	0	229	0	0	288		0	421		0	126		
Mayenne	988	307	180	552	176	184	786	11	13	840	0	0	345	10	72
Le Mans Métropole	735	197	130	955	144	118	858		0	739		0	227		89
Département 72	910	0	47	369	43	82	519		0	551	8	35	274		59
Sarthe	1 645	197	177	1 324	187	200	1 377	0	0	1 290	8	35	501	0	148
CA La Roche-sur-Yon	389	101	112	257	78	262	604	92	57	551	57	234	294	69	346
Département 85	1 894	0	0	2 079	284	262	2 237		0	2 381	383	1 008	809	143	1 415
Vendée	2 283	101	112	2 336	362	524	2 841	92	57	2 932	440	1 242	1 103	212	1 761
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	5 128	1 060	7 452

Sources : SISAL et InfoSIAP

Sur les 3 premières périodes triennales, les objectifs globaux de rattrapage de la région sont largement atteints. Sur la période triennale 2020-2022, les résultats 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).

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.

Des dérogations sont toutefois possibles permettant d'abaisser le rythme de rattrapage jusqu'à 25 % en cas de conclusion d'un contrat de mixité sociale (CMS)[4]. On parle alors de CMS « abaissant ». En Pays de la Loire, on compte 23 CMS abaissants. Cela explique en partie la **baisse de l'objectif triennal pour la période 2023-2025 qui s'élève à 7 452 LLS** (contre 10 831 pour la période 2020-2022).

En 2023, 14 % de cet objectif a été réalisé avec l'agrément de 1 060 LLS sur les communes soumises à un objectif de rattrapage en région Pays de la Loire.

3 Les données sont issues du bilan triennal pour les 4 premières périodes triennales et de SIAP pour la période 2023-2025.

4 Le contrat de mixité sociale est d'abord un contrat d'engagement de moyens qui vise à analyser les outils mis en œuvre par les acteurs locaux, et surtout à identifier les leviers et actions mobilisables pour intensifier la production de logements sociaux. Il s'agit également d'un outil juridique permettant d'aménager les objectifs de rattrapage SRU.

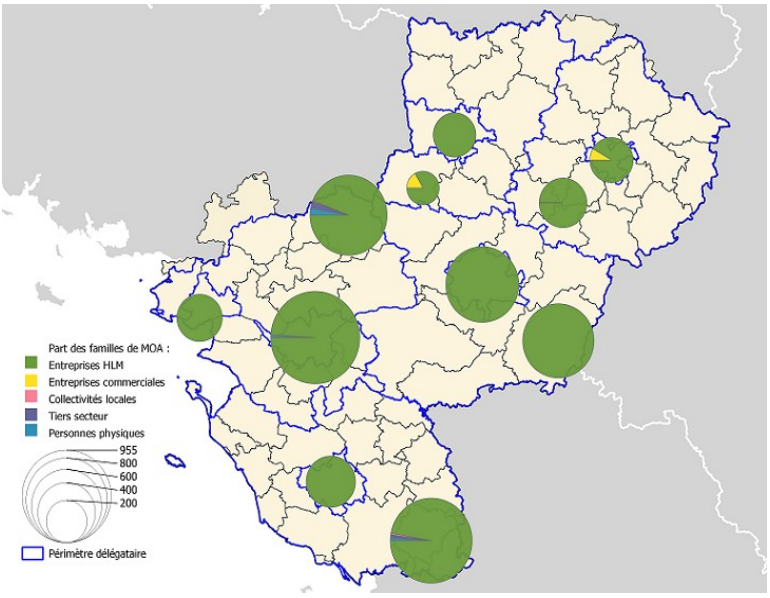
La maîtrise d'ouvrage des logements sociaux aidés

La maîtrise d'ouvrage en 2023

97,7 % des LLS agréés en 2023 (logements ordinaires et structures confondus) seront produits par le secteur HLM.
Sur les territoires de Saint-Nazaire agglomération, d'Angers Loire métropole, du CD49, de Laval agglomération et de La Roche-sur-Yon agglomération, c'est même la totalité des logements financés qui seront réalisés par des entreprises de ce secteur.

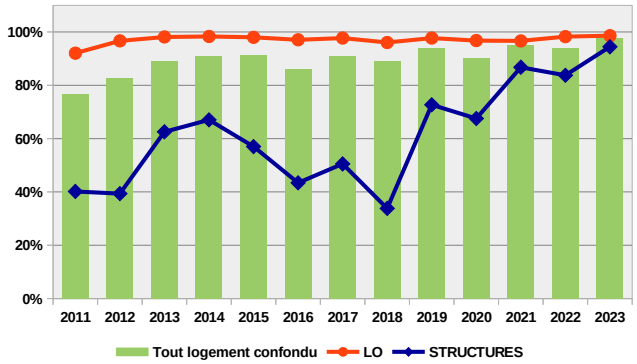
Pour les 2,3 % restants, la répartition entre famille de maîtres d'ouvrage est la suivante :

- 0,9 % d'entreprises commerciales ;
- 0,7 % des logements agréés concernent des PLS investis par des particuliers (personnes physiques dans le SIAP) ;
- 0,5 % de tiers secteurs ;
- 0,2 % de collectivités locales.



source : InfoSIAP

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	47%		40%	13%	
2012	25%	2%	39%	33%	
2013	16%		63%	22%	
2014	10%	7%	67%	8%	9%
2015	15%	0%	57%	23%	5%
2016	41%		43%	16%	
2017	27%		51%	4%	19%
2018	47%	2%	34%	17%	
2019	0%	3%	73%	1%	24%
2020	10%	1%	68%	10%	11%
2021	0%	3%	87%	8%	2%
2022	9%	1%	84%	5%	1%
2023	0%	4%	94%	2%	0%

sources : SISAL et InfoSIAP

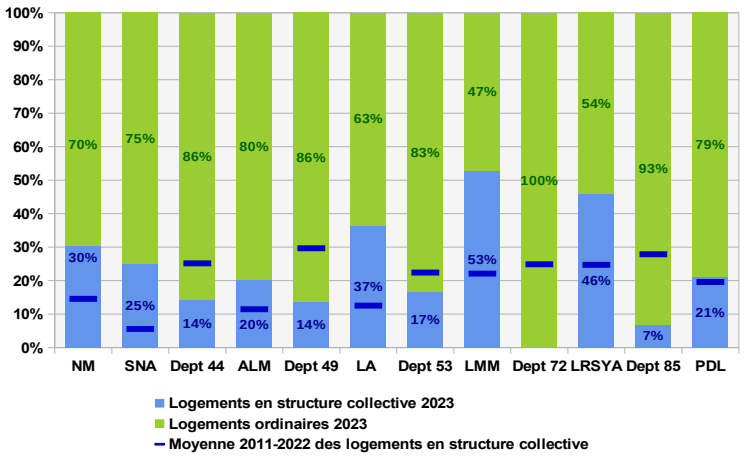
Alors que 92 à 98 % des logements ordinaires sont produits par des entreprises du secteur HLM depuis 2011, pour les logements structures, la part de ce secteur de production est en nette progression sur la période mais de manière fluctuante selon l'année de référence : de 39 % en 2012 à 94 % en 2023, en passant par 34 %, au plus bas, en 2018.

La typologie des PLAI PLUS PLS financés

Répartition des logements ordinaires et des logements en structures financés

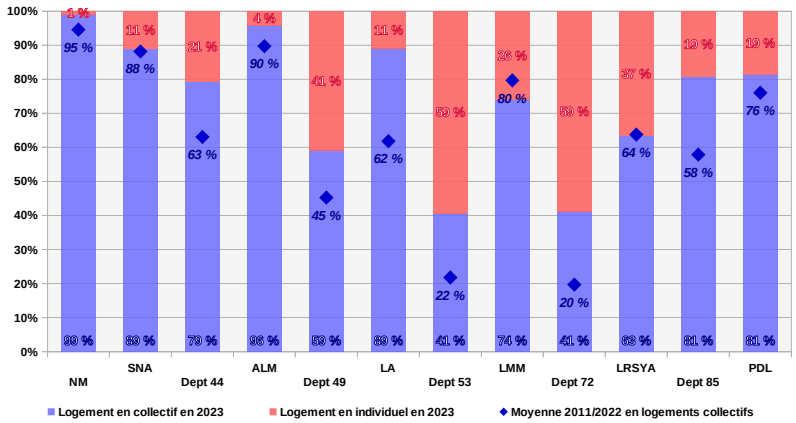
Sur la période 2011-2022, 80 % des LLS aidés étaient des logements ordinaires et 20 % des structures collectives. **En 2023, la répartition reste du même ordre avec 79 % de logements ordinaires et 21 % de logements en structures.**

Sur les 1 080 logements en structures financés en 2023 :
- 47 % concernent des résidences sociales (généralistes, pensions de famille ou résidence accueil) ;
- 32 % sont destinés à des personnes âgées (FPA, EHPAD, MARPA...)[5] ;
- 16 % pour des étudiants ;
- 5 % pour des jeunes de moins de 30 ans.



source : InfoSIAP

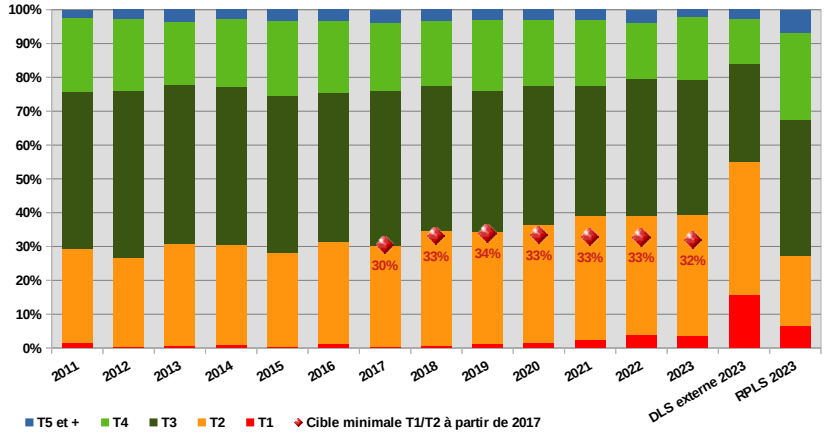
Répartition des LLS ordinaires financés selon le type d'habitat *(hors opérations mixtes)*



Source : InfoSIAP

Sur la période 2011-2022, 24 % des logements ordinaires (LO) aidés étaient des logements individuels. Dans la continuité des années passées, la part des logements individuels est en baisse, en 2023, représentant 18,6 % des LO financés, pour un volume de 573 logements dans la région. 74 % de ces logements sont localisés en zones PDL2 et PDL3 (41 % en PDL3) dans des secteurs « détendus » où la pression foncière est moins importante que sur les grands EPCI ou le littoral.

Evolution des PLAI-PLUS financés en logements ordinaires entre 2011 et 2023, selon leur typologie



Depuis 2017, une cible de réalisation de petits logements (T1/T2) est notifiée à chaque territoire de gestion pour répondre aux besoins constatés. Si la production régionale des petits logements était stable de 2011 à 2017, elle **progresse depuis 2018 et atteint 39,3 % en 2023** (comme en 2021 et 2022). Les T1/T2 sont principalement localisés sur les secteurs les plus tendus : dans les agglomérations et sur les EPCI littoraux. Cette production reste toutefois insuffisante face à la demande de logement social externe constatée sur ces typologies. Les T1/T2 représentent, en effet, 55 % de cette demande en 2023.

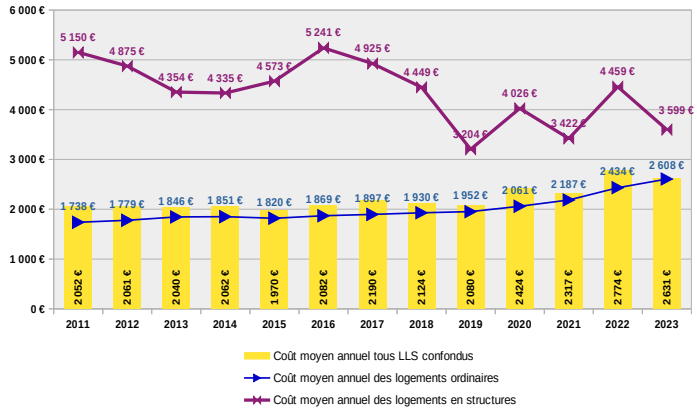
Sources : SISAL, InfoSIAP, RPLS et Fichier de la demande en cours au 31/12/2023

Au global sur la région, plus de 58,5 % de la production est consacrée, en 2023, aux T3/T4 pour une demande de 42 %. La production de grands logements ordinaires (T5 et +) est d'environ 5 % alors que la demande externe est, en 2023, de près de 3 % sur cette typologie.

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

Le coût et les financements des LLS (hors VEFA)

Evolution du coût moyen HT d'un LLS neuf entre 2011 et 2023, par type de logement (€/m² de Shab)[6]



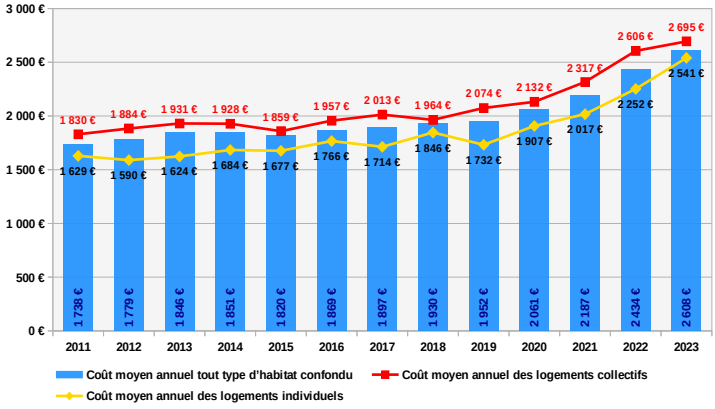
	Logement ordinaire		Logement en structure	
	2023	Moyenne 2011-2022	2023	Moyenne 2011-2022
Nantes Métropole	2 753 €	2 132 €	5 219 €	4 043 €
St Nazaire Agglomération	2 917 €	2 044 €	3 553 €	3 780 €
Etat 44 / Département 44	2 703 €	1 888 €	3 069 €	4 573 €
Sous total Loire-Atlantique	**2 755 €**	**2 050 €**	**4 421 €**	**4 535 €**
Angers Loire Métropole	2 786 €	2 033 €	2 346 €	3 728 €
Département 49	2 525 €	1 765 €	3 381 €	5 545 €
Sous total Maine-et-Loire	**2 662 €**	**1 933 €**	**2 601 €**	**4 774 €**
Laval Agglomération	2 274 €	1 703 €		3 305 €
Etat 53 / Département 53	2 282 €	1 692 €		4 036 €
Sous total Mayenne	**2 279 €**	**1 698 €**		**3 736 €**
Le Mans Métropole	2 532 €	1 882 €	2 884 €	4 027 €
Département 72	2 412 €	1 755 €		5 062 €
Sous total Sarthe	**2 440 €**	**1 812 €**	**2 884 €**	**4 899 €**
La Roche-sur-Yon Agglomération	2 547 €	1 972 €		3 458 €
Département 85	2 577 €	1 861 €	3 117 €	4 384 €
Sous total Vendée	**2 573 €**	**1 882 €**	**3 117 €**	**4 292 €**
Pays de la Loire	**2 608 €**	**1 925 €**	**3 599 €**	**4 676 €**

Sources : SISAL et InfoSIAP

Entre 2011 et 2023, le coût du **logement ordinaire** est en augmentation de plus de 50 %. Cette hausse se manifeste plus particulièrement ces dernières années passant de 1 952 €/m² en 2019 à **2 608 €/m² en 2023** (soit + 34 %). La barre des 2 000 €/m² en logement ordinaire a été dépassée, à l'échelle régionale, en 2020 et sur tous les territoires de gestion en 2022.

Pour le **logement structure**, le coût moyen régional est de nouveau en baisse après une augmentation en 2020 et 2022. Il est très fluctuant selon les opérations et les années de référence. **En 2023, il est de 3 599€/m²** au niveau régional alors que la moyenne de la période 2011-2022 est de 4 417€/m². En 2023, les coûts des structures varient selon les territoires, entre 2 884€/m² pour Le Mans métropole et 5 219€/m² pour Nantes métropole.

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



	Logement ordinaire collectif		Logement ordinaire individuel	
	2023	Moyenne 2011-2022	2023	Moyenne 2011-2022
Nantes Métropole	2 753 €	2 145 €		2 047 €
St Nazaire Agglomération	2 913 €	2 082 €	4 548 €	2 001 €
Département 44	2 754 €	1 960 €	2 833 €	1 808 €
Sous total Loire-Atlantique	**2 783 €**	**2 109 €**	**2 996 €**	**1 948 €**
Angers Loire Métropole	2 780 €	2 027 €	2 888 €	1 877 €
Département 49	2 576 €	1 864 €	2 476 €	1 711 €
Sous total Maine-et-Loire	**2 716 €**	**1 998 €**	**2 558 €**	**1 749 €**
Laval Agglomération	2 291 €	1 789 €	2 212 €	1 649 €
État 53	2 072 €	1 692 €	2 325 €	1 692 €
Sous total Mayenne	**2 224 €**	**1 769 €**	**2 298 €**	**1 672 €**
Le Mans Métropole	2 750 €	1 826 €	2 290 €	1 786 €
Département 72		1 773 €	2 467 €	1 717 €
Sous total Sarthe	**2 750 €**	**1 814 €**	**2 411 €**	**1 735 €**
La Roche-sur-Yon Agglomération	3 037 €	2 229 €	2 874 €	1 814 €
Département 85	2 610 €	1 911 €	2 466 €	1 756 €
Sous total Vendée	**2 620 €**	**1 978 €**	**2 576 €**	**1 768 €**
Pays de la Loire	**2 695 €**	**2 053 €**	**2 541 €**	**1 792 €**

Sources : SISAL et InfoSIAP

Sur la période 2011-2022, le coût moyen annuel du logement collectif était de 2 053 € et celui de l'individuel de 1 792 €. Le coût du collectif, plus important, 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. La tendance haussière des coûts, observée depuis 2019, se poursuit **en 2023** :

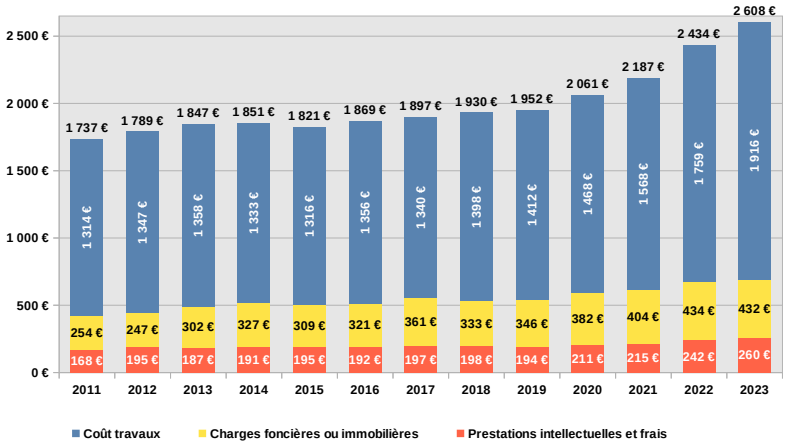
- **En logement collectif, il est de 2 695 €**, soit + 31 % par rapport au coût moyen sur la période 2011-2022 et + 18 % par rapport à la moyenne de la période 2019-2022.

  Le coût moyen du logement ordinaire collectif le plus cher se situe en Vendée avec 3 037 € pour La Roche-sur-Yon agglomération et le moins cher en Mayenne avec 2 072 € sur le territoire de gestion du Département.
- Pour le **logement individuel**, le coût moyen varie de 2 212 € à Laval agglomération à 4 548 € pour Saint Nazaire agglomération. Pour l'année 2023, il s'élève en moyenne en région à **2 541 €** (+42 % par rapport au coût moyen de la période 2011-2022 et + 29 % par rapport à celui de la période 2019-2022).

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

Evolution du coût moyen HT d'un LLS ordinaire neuf (hors VEFA) entre 2011 et 2023 *(€/m² de Shab)*

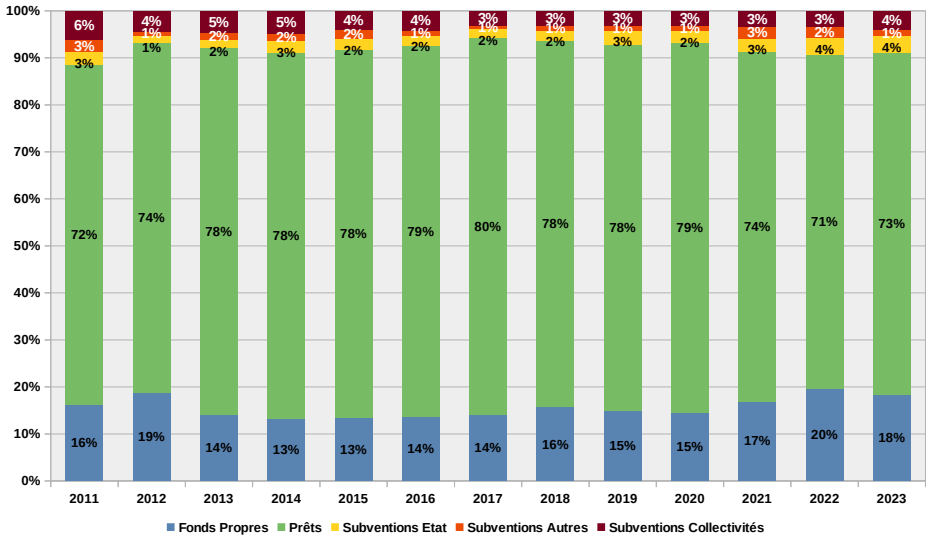
La nette augmentation du coût global, observée ces dernières années, se poursuit en 2023.
Entre 2011 et 2023, on constate une augmentation importante sur le poste des charges foncières (+70 %), particulièrement depuis 2019 avec une majoration de 25 %.
Selon les territoires et les années de gestion, certaines opérations bénéficient d'un « foncier gratuit ». Cette contribution des collectivités participe à l'équilibre de l'opération. En 2023, 1 seule opération (8 logements ordinaires) a ainsi bénéficié de cette gratuité pour la réalisation de logements à destination de personnes âgées sur le territoire du CD85.



Sources : SISAL et InfoSIAP

Entre 2011 et 2023, le coût des travaux a augmenté de 43 %, celui des prestations intellectuelles de 51 %. Sur ces 2 postes, les coûts moyens ont connu des augmentations significatives de 22 % et 31 % entre 2019 et 2023.

Evolution des plans de financement prévisionnels des PLAI/PLUS entre 2011 et 2023



Sources : SISAL et InfoSIAP

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 **2023, elle est de 9 %, dont près de 4 % pour les seules subventions État** dont la part n'a jamais été aussi élevée depuis 2010. En 2023, le total des subventions représente 56 M€ en Pays de la Loire (57 M€ en 2021 et 65 M€ en 2022). La **part des fonds propres** reste élevée en 2023 (18%) bien qu'en retrait par rapport à celle constatée en 2022 (20%). Elle reste assez élevée à **18 % en 2023**. Plus de 116 M€ ont ainsi été engagés par les maîtres d'ouvrage en 2023, c'est 24 % de plus que la moyenne 2011-2022 (hors 2020).

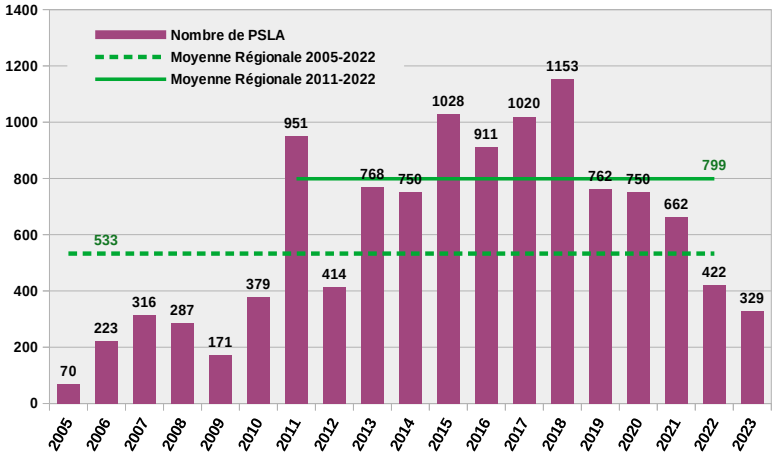
Nota : les plans de financement prévisionnel n'intègrent pas les aides indirectes qui contribuent à équilibrer les opérations et à réduire l'effort financier du maître d'ouvrage. Ces aides indirectes sont notamment : la récupération de la TVA réduite à 5,5 ou 10 %[8], l'exonération de la taxe foncière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

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 1er 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 %.

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'acquérir un logement.

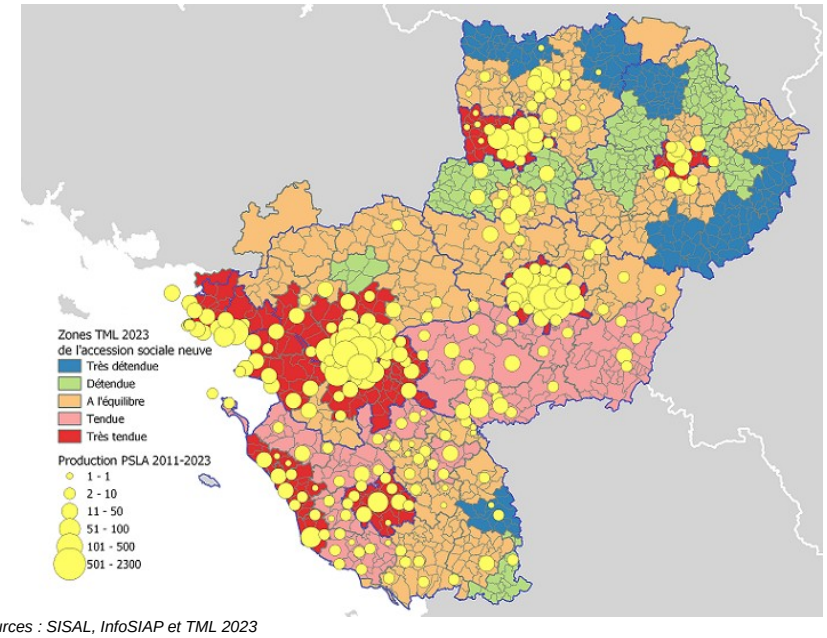
C'était un produit en forte accélération depuis sa création, passant de 70 logements en 2005 à 1 153 logements agréés, au plus fort, en 2018. On note néanmoins un ralentissement ces dernières années.
Sur la période 2011-2022, 9 591 PSLA ont été agréés, soit 799 en moyenne par an, alors que seulement **329 PSLA ont été financés en 2023**.



Sources : SISAL et InfoSIAP

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. Par ailleurs, le produit se confronte dorénavant à la montée en puissance du bail réel solidaire (BRS), le nombre de BRS livrés ayant quintuplé entre 2022 et 2023 [8].

Répartition régionale des PSLA agréés entre 2011 et 2023



Sources : SISAL, InfoSIAP et TML 2023

On retrouve majoritairement les programmes PSLA sur les agglomérations centres et le littoral, même s'il est également produit en milieu rural (en Vendée, Maine-et-Loire et Mayenne). En moyenne, depuis 2011, 336 logements ont été agréés, chaque année, sur Nantes Métropole et 144 sur Angers Loire Métropole. C'est sur ces deux territoires que la production de PSLA a été la plus importante sur la période.

8 BRS : dispositif d'accession à la propriété créé par la loi pour un Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014. Il permet à des ménages modestes de devenir propriétaire d'un logement neuf à un prix abordable en dissociant le foncier du bâti (achat uniquement du logement et paiement d'une redevance à un Organisme de Foncier Solidaire (OFS) concernant le terrain.

En Pays de la Loire, un total de **69 logements BRS a été livré en 2023** :

- 40 BRS livrés par l'OFS Atlantique Accession Solidaire, tous situés en Loire-Atlantique, répartis sur 3 opérations immobilières, toutes situées à Nantes.
- 29 BRS livrés par l'OFS Vendée Habitat (ayant repris les actifs de l'ancien OFS Vendée Foncier Solidaire), tous situés en Vendée, répartis sur 3 opérations immobilières, situées à La Roche-sur-Yon, à Saint-Jean-de-Monts, et aux Sables d'Olonne.

La livraison de ces 69 logements en 2023 vient ainsi s'ajouter à celle des 13 logements BRS livrés en 2022 (qui avaient tous été livrés en Vendée par l'OFS Vendée Foncier Solidaire). Depuis les premiers agréments OFS délivrés en avril 2019, un total de 82 BRS a ainsi été livré en Pays de Loire au 31 décembre 2023.

PARTIE 2

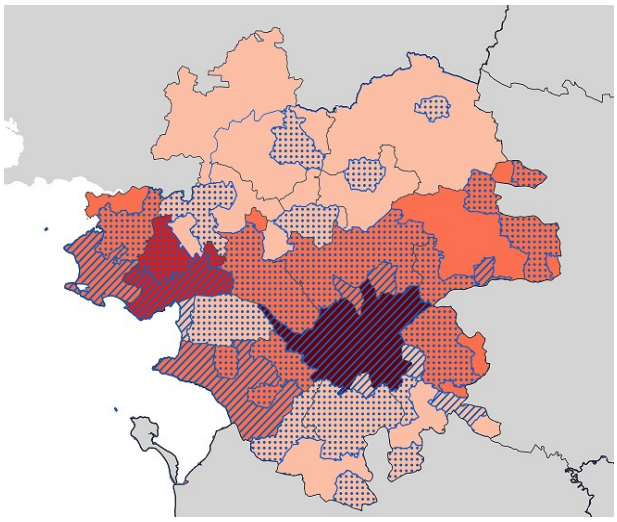
-

DONNÉES DÉPARTEMENTALES

Profil de la Loire-Atlantique (44)

La production de logements locatifs sociaux

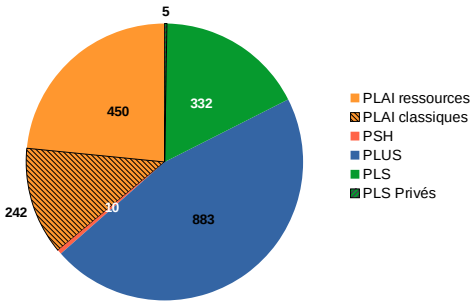
Répartition de la production entre 2011 et 2023



Sources : SISAL et InfoSIAP

Objectif cumulé des PLH et PDH existants sur le département	***3 726 LLS***
Objectif PLH Nantes Métropole *(2019-2025)*	***2 500 LLS***
Objectif départemental tous délégataires confondus *(moyenne annuelle)*	***3 918 LLS***
Moyenne annuelle de LLS financés entre 2011 et 2023	***2 961 LLS***
Réalisation 2023	***1 922 LLS***

Répartition de la production par produit en 2023



Source InfoSIAP

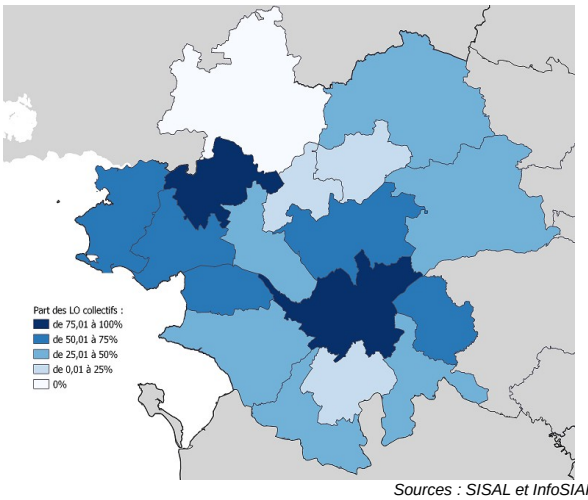
1 922 logements ont été aidés, en 2023, sur les trois territoires délégataires de Loire-Atlantique. Cela représente 37,5 % de la production régionale. Ce taux est en baisse si on le compare à celui atteint ces dernières années, notamment par rapport à 2018 où les territoires de gestion du département 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, 17 % en 2022 et à peine 19 % en 2023.

A l'échelle départementale, les 702 PLAI agréés, en 2023, représentent 44 % des PLAI/PLUS aidés, dont 43 % seront réalisés sur Nantes Métropole, 19 % sur Saint Nazaire agglomération et 38 % sur le territoire de gestion du CD44.

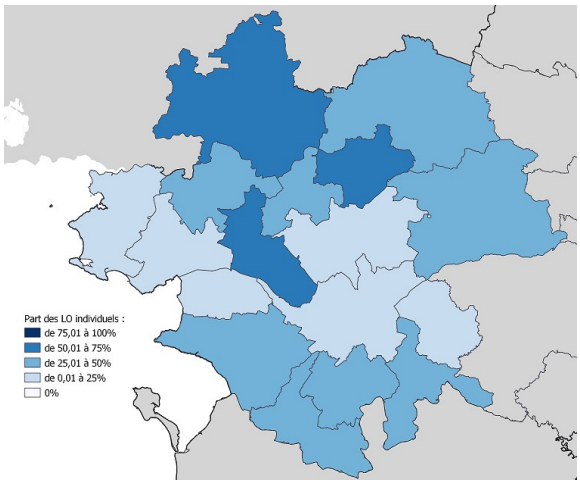
La typologie des LLS ordinaires financés

Part des LLS ordinaires collectifs 2011-2023



Sources : SISAL et InfoSIAP

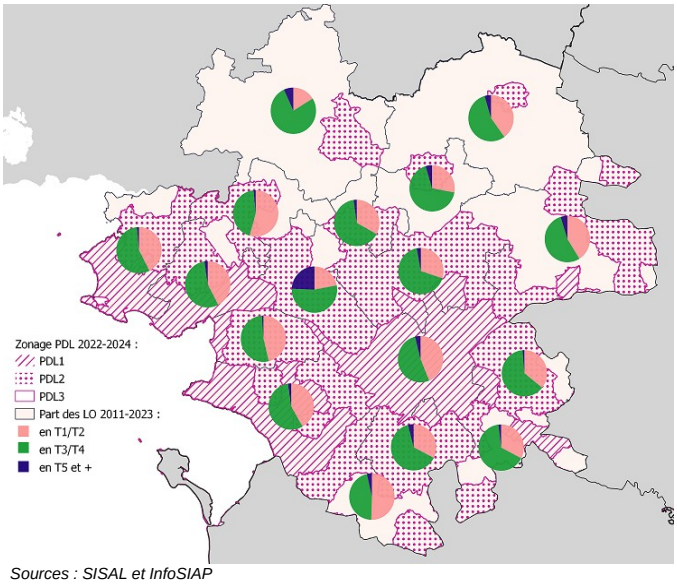
Part des LLS ordinaires individuels 2011-2023



Pour les 35 406 logements ordinaires ayant obtenu une aide sur la période 2011-2023, la décomposition est la suivante :

	collectifs	individuels	mixtes
NM	87 %	5 %	8 %
SNA	73 %	9 %	18 %
État 44 / Dépt 44	49 %	26 %	25 %

Répartition par typologie (LLS ordinaires) 2011-2023



Sources : SISAL et InfoSIAP

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

	2011-2022	2023
T1/T2	42 %	44 %
T3/T4	54 %	52 %
T5 et +	4 %	4 %

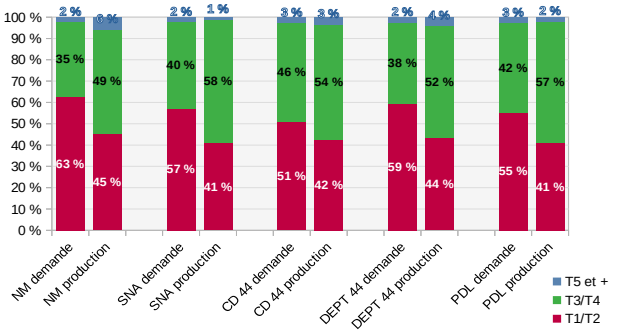
Cette répartition de la production est assez éloignée de celle de la demande locative sociale externe en 2023, en 44 :

T1/T2	59 %
T3/T4	39 %
T5 et +	2 %

L'augmentation de la part des T1/T2 produits sur le département se poursuit : + 2 points, en 2023 par rapport à la moyenne 2011-2022, pour se rapprocher de la demande sur cette typologie (cf. histogramme ci-dessous).

La carte ci-dessus montre une proportion dans la production de T1/T2 importante sur le littoral sur la période 2011-2023 : 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, Saint Nazaire agglomération et la CC du Pays d'Ancenis avec, respectivement 44, 42 et 41 %.
On note 54 % de T1/T2 sur la CC Pays de Pontchâteau-St Gildas des Bois, avec un volume moindre de 187 T1/T2 sur un total de 344 LO depuis 2011. Sur le reste du département, la part des petits logements est en moyenne de 30 % sur la période.
Concernant les grands logements, seul Nantes métropole ressort avec une part de 24 % de sa production alors que la moyenne régionale est de 4 %.

La production des LO 2023 et la demande locative sociale externe au 31/12/2023



Sources : SISAL, InfoSIAP et fichier de la demande externe en cours au 31/12/23

Le coût et le financement des LLS

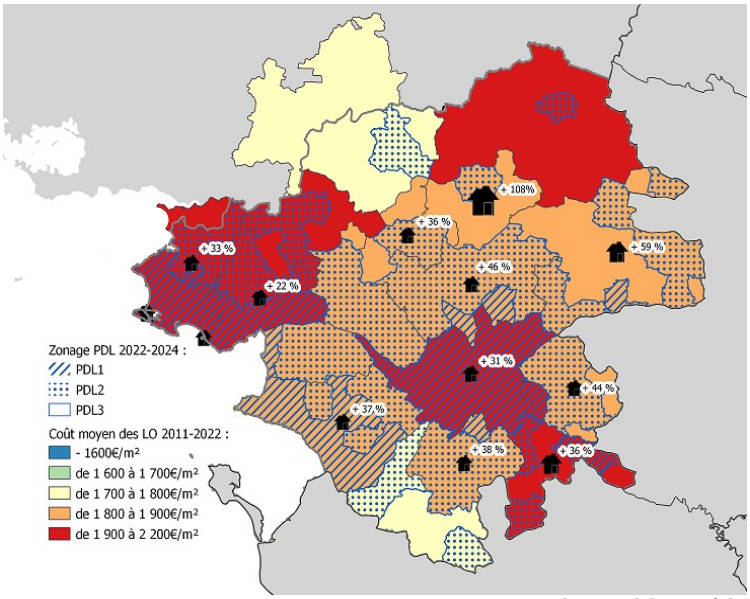
Coût moyen des LLS ordinaires neufs 2011-2022 et évolution en 2023 *(€ HT/m² de Shab – hors VEFA)*

Entre 2011 et 2022 les coûts moyens des logements ordinaires neufs du département ont augmenté de près de 39 %, passant de 1 828 €/m² à 2 541 €/m².

En 2023, pour les EPCI ayant agréé des logements, **la moyenne d'augmentation par rapport à la période 2011-2022 est de 34 %.**

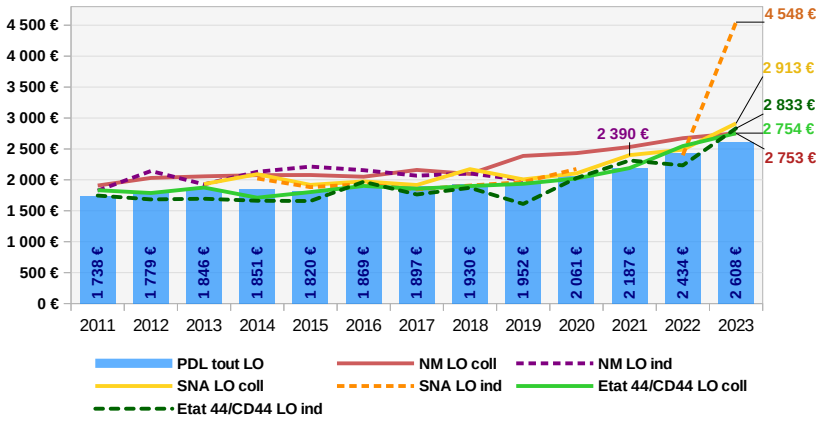
Avec un coût moyen de 2 755€/m², tout LO confondu en 2023, la Loire-Atlantique est le département ayant le coût moyen le plus élevé de la région.

Nota : l'augmentation de 108 % pour la CC de la Région de Nozay ne concerne que 2 opérations avec un coût moyen de 3 768 €/m² (9 PLS pour personnes âgées et 4 PLS en habitat participatif).



Sources : SISAL et InfoSIAP

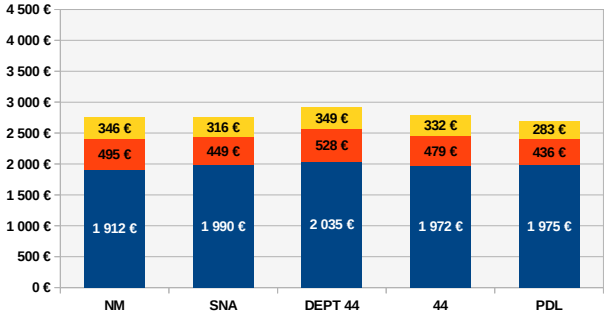
L'évolution des coûts moyens prévisionnels en 44 :



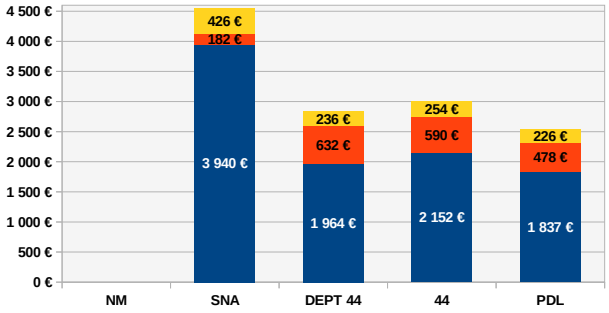
Sources : SISAL et InfoSIAP

***Prix de revient moyen en 2023 des LLS ordinaires neufs** (€ HT/m² de Shab – hors VEFA)*

Collectifs



Individuels



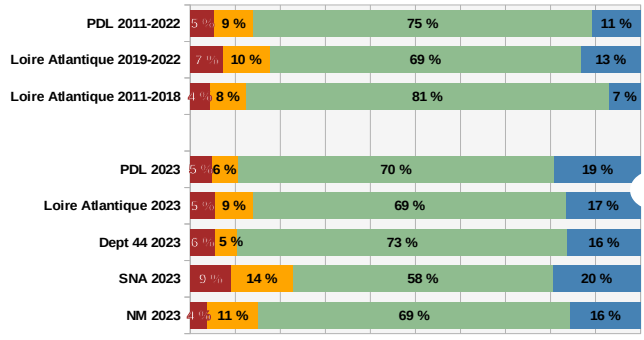
Source : InfoSIAP

En Loire-Atlantique, entre 2019 et 2023, le coût des travaux a augmenté de 26 % en logement collectif et de 80 % en logement individuel. Toutefois, la plus forte augmentation sur la période concerne le logement individuel pour lequel le foncier a augmenté (+100 % depuis 2019).

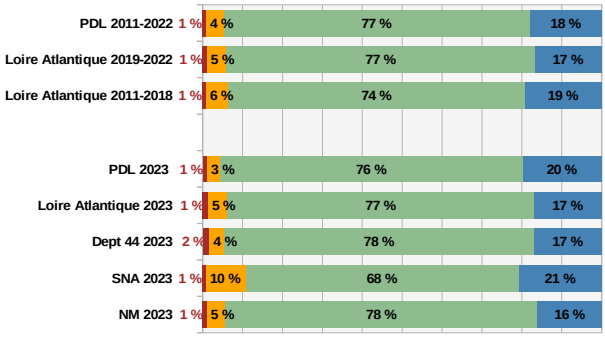
<u>Nota :</u> en 2023, pour le territoire de Saint Nazaire agglomération, le coût moyen des logements ordinaires individuels neufs ne concerne qu'une opération de 10 modulaires en PSH (4 548/m² de SH).

Les différentes aides contribuant au financement en 2023

pour un LLS ordinaire neuf PLAI



pour un LLS ordinaire neuf PLUS



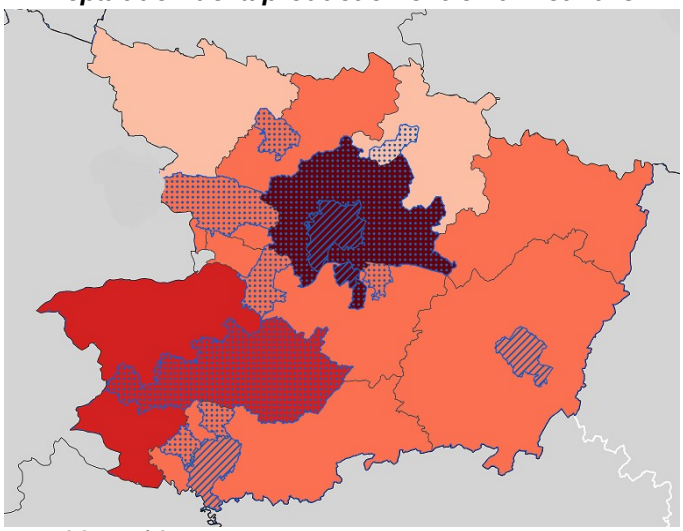
Source : InfoSIAP

Sur la période 2019-2022, en PLAI, la part des subventions (État et hors État) est en augmentation sur le département par rapport aux années antérieures. Cette tendance haussière se poursuit, en 2023, et est particulièrement marquée sur le territoire de Saint-Nazaire agglomération. En PLAI également, la part des fonds propres engagés par les maîtres d'ouvrage en 2023 est en augmentation, sur tout le département, par rapport aux moyennes 2011-2018 et 2019-2022.

Profil du Maine-et-Loire (49)

La production de logements locatifs sociaux

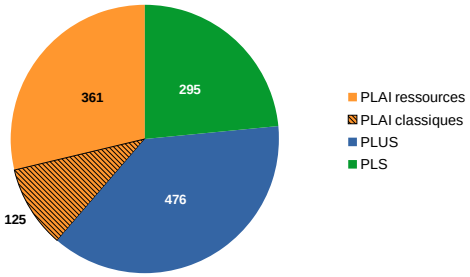
Répartition de la production entre 2011 et 2023



sources : SISAL et InfoSIAP

Objectif cumulé des PLH et PDH existants sur le département	***1 027 LLS***
Objectif PLUiH Angers Loire Métropole *(2017-2026)*	***663 LLS***
Objectif départemental tous délégataires confondus *(moyenne annuelle)*	***1 471 LLS***
Moyenne annuelle de LLS financés entre 2011 et 2023	***1 236 LLS***
Réalisation 2023	***1 257 LLS***

Répartition de la production par produit en 2023

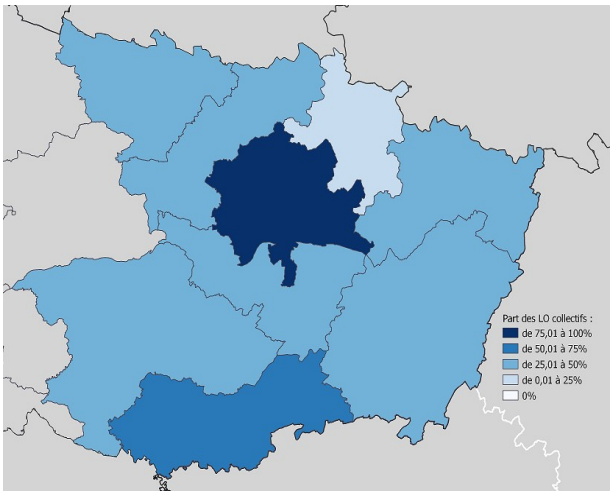


1 257 logements ont été aidés sur les deux territoires délégataires du Maine-et-Loire en 2023. Cela représente 24,5 % de la production régionale. A l'échelle régionale, le poids du département est en baisse par rapport à 2022 mais en augmentation si l'on considère la moyenne des années antérieures. Pour rappel, il représentait 15 % de la production régionale en 2018, 22 % en 2019, 28 % en 2020, 23 % en 2021 et 33 % en 2022 (forte production en 2022 due aux 635 PLS agréés en logements étudiants sur le territoire d'Angers Loire métropole).

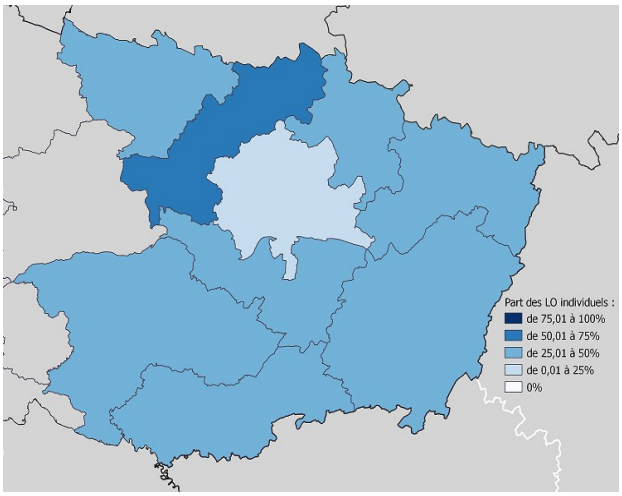
À l'échelle départementale, 51 % des logements financés, en 2023, sont localisés sur Angers Loire métropole (ALM). Les 486 PLAI financés sur le département, en 2023, représentent 51 % des PLAI/PLUS aidés, dont 37 % seront réalisés sur ALM.

La typologie des LLS ordinaires financés

Part des LLS ordinaires collectifs 2011-2023



Part des LLS ordinaires individuels 2011-2023

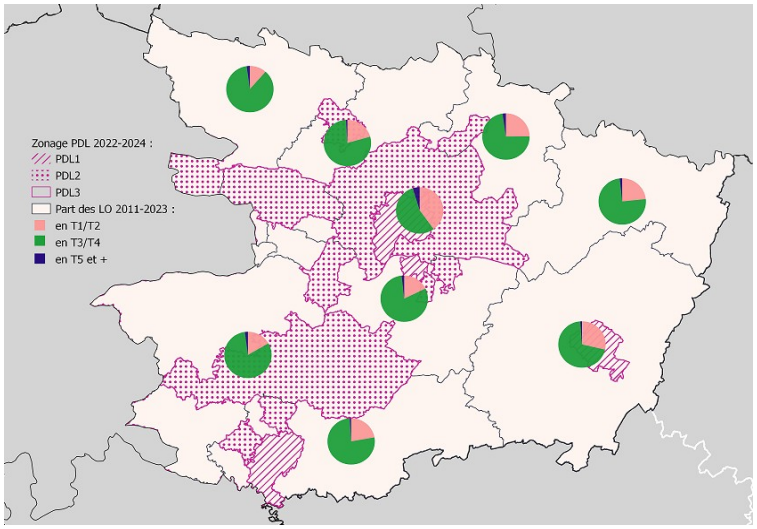


Sources : SISAL et InfoSIAP

Pour les 13 684 logements ordinaires aidés sur la période 2011-2023, la décomposition est la suivante :

	collectifs	individuels	mixtes
ALM	77 %	9 %	14 %
CA du Choletais	53 %	41 %	6 %
Reste du dépt. 49	35 %	42 %	23 %

Répartition par typologie (LLS ordinaires) 2011-2023



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

	2011-2022	2023
T1/T2	32 %	41 %
T3/T4	64 %	58 %
T5 et +	4 %	1 %

Cette répartition de la production est assez éloignée de celle de la demande locative sociale externe en 2023, en 49 :

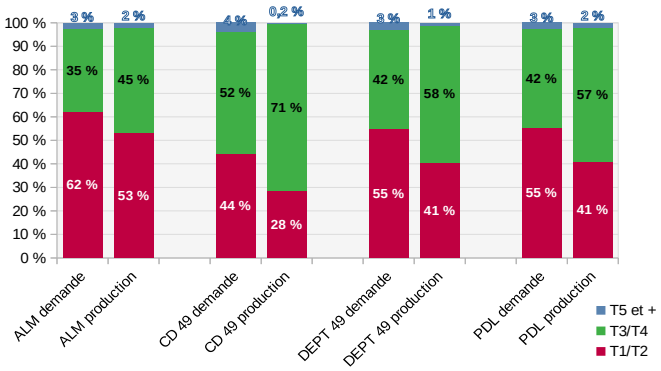
T1/T2	55 %
T3/T4	42 %
T5 et +	3 %

Sources : SISAL et InfoSIAP et FDLS externe en cours au 31/12/2023

La part des T1/T2 produits sur le département en 2023 est en augmentation par rapport à la moyenne 2011-2022 (+9 points).
En 2022, elle était en baisse (-1 point) mais ne prenait pas en compte, parmi les logements ordinaires, les 635 logements étudiants financés en 2022 sur le territoire d'Angers Loire métropole.
74 % des T1/T2 agréés sur le département entre 2011 et 2023 sont financés sur Angers Loire métropole.
Sur le territoire de gestion du département 49, la part des T1/T2 produits est de 22 % sur cette même période.

Sources : SISAL, InfoSIAP et fichier de la demande externe en cours au 31/12/23

La production des LO 2023 et la demande locative sociale externe au 31/12/2023



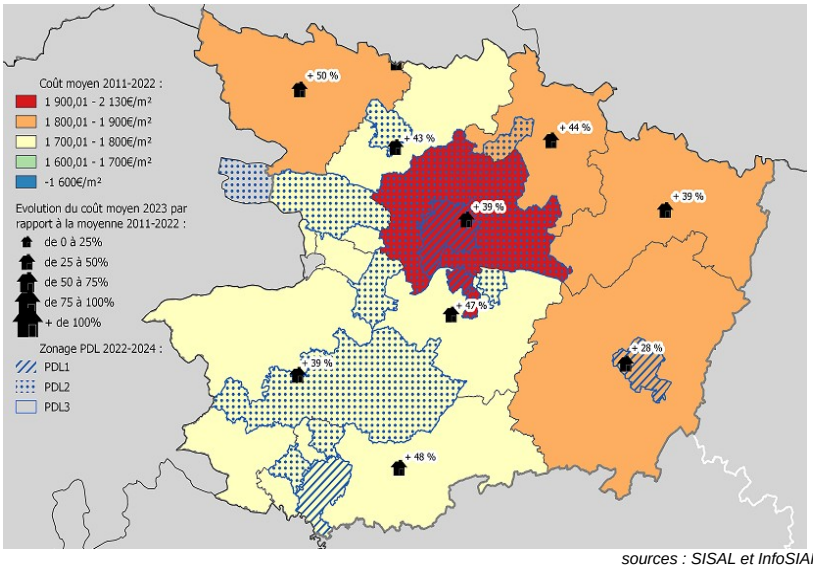
Le coût et le financement des LLS

Coût moyen des LLS ordinaires neufs 2011-2022 et évolution en 2023 *(€ HT/m² de Shab – hors VEFA)*

Entre 2011 et 2022, les coûts moyens des logements ordinaires neufs du département ont augmenté de 43 %, passant de 1 729 €/m² à 2 479 €/m².

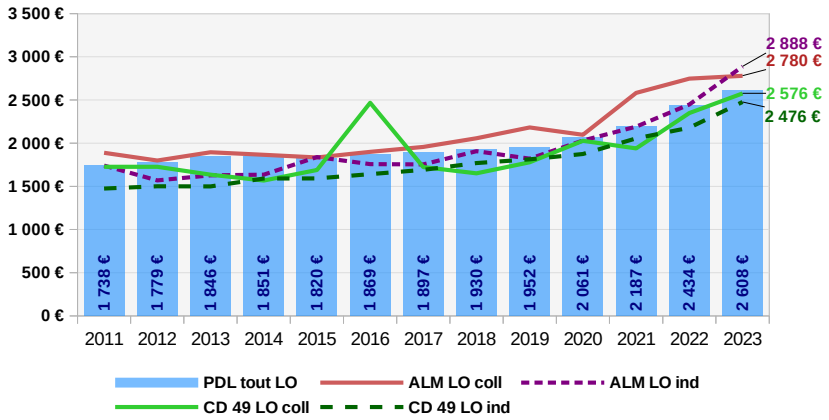
En 2023, pour les EPCI ayant agréé des logements, la moyenne d'**augmentation par rapport à la période 2011-2022 est de 39 %.**

Avec un coût moyen de 2 662 €/m², tout LO confondu en 2023, le Maine-et-Loire se rapproche de la Loire-Atlantique. Les coûts moyens pour le territoire d'Angers Loire métropole (à 2 786 €/m²) ont même dépassé ceux de Nantes métropole en 2023 (à 2 753€/m²).



sources : SISAL et InfoSIAP

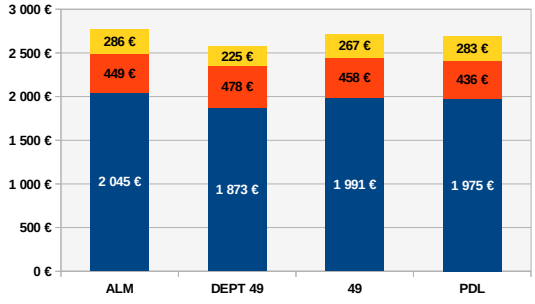
L'évolution des coûts moyens prévisionnels en 49 :



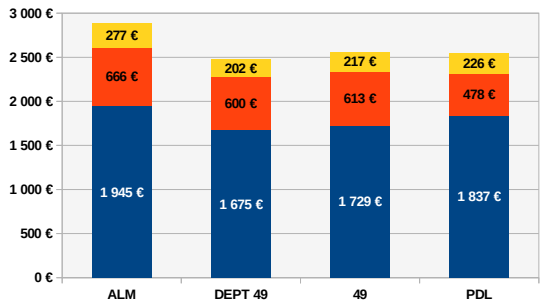
Sources : SISAL et InfoSIAP

Prix de revient moyen en 2023 des LLS ordinaires *(€ HT/m² de Shab – hors VEFA)*

Collectifs



Individuels

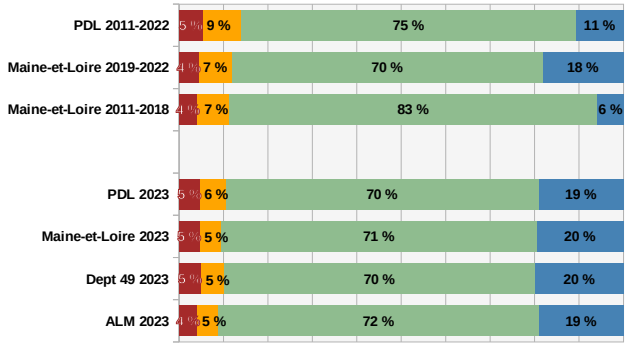


Source : InfoSIAP

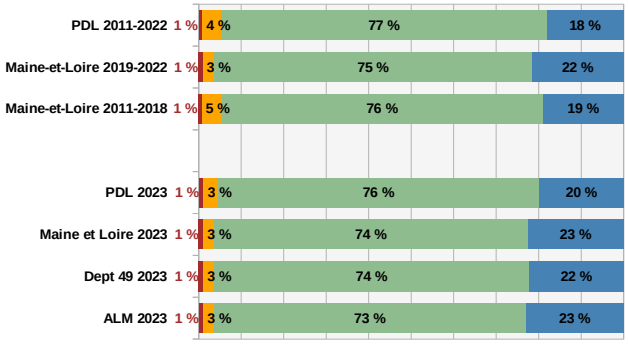
En Maine-et-Loire, entre 2019 et 2023, comme en Loire-Atlantique, le coût moyen des charges foncières est le poste qui a le plus augmenté en logement individuel (+84 %). En 2023, comme en 2022, le coût moyen des charges foncières, au niveau départemental, est ainsi le plus élevé de la région (+28 % par rapport à la moyenne régionale en logement individuel et +9 % en logement collectif). En revanche, les coûts moyens de travaux en individuel et ceux des prestations intellectuelles sont ceux qui ont le moins augmenté entre 2019 et 2023 (respectivement +33 % et +22% alors qu'en région ils ont respectivement augmenté de 43 % et 36 %).

Les différentes aides contribuant au financement en 2023

pour un LLS ordinaire neuf PLAI



pour un LLS ordinaire neuf PLUS



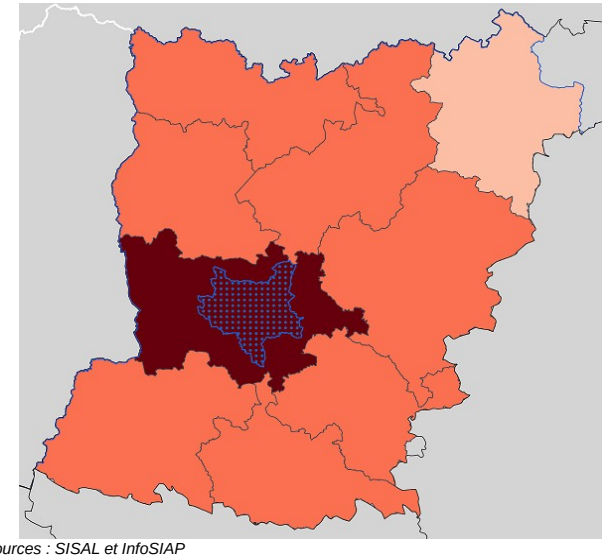
Source : InfoSIAP

En 2023, en PLAI comme en PLUS, sur le département, la part des fonds propres est en augmentation par rapport aux moyennes des années précédentes, ce qui est compensée, en PLUS, par une baisse de la part des prêts. Cet engagement des MOa en 2023 est plus importante en Maine-et-Loire qu'en région (+1 point en PLAI et +3 points en PLUS).

Profil de la Mayenne (53)

La production de logements locatifs sociaux

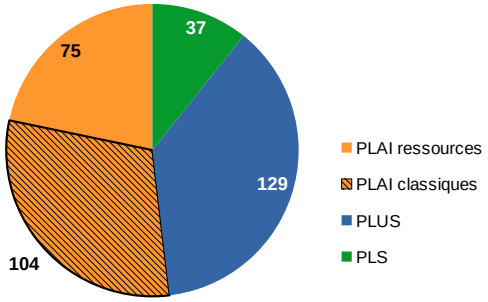
Répartition de la production entre 2011 et 2023



sources : SISAL et InfoSIAP

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)*	*354 LLS*
Moyenne annuelle de LLS financés entre 2011 et 2023	*272 LLS*
Réalisation 2023	***345 LLS***

Répartition de la production par produit en 2023



Source : InfoSIAP

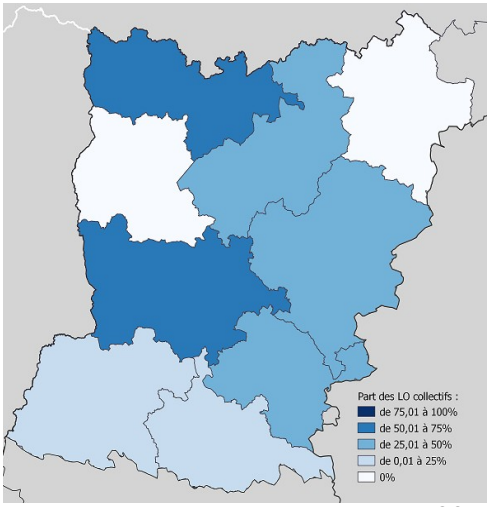
345 logements ont été aidés sur les deux territoires délégataires de Mayenne en 2023. Cela représente 6,7 % de la production régionale. Ce pourcentage est stable par rapport aux années passées.

63 % des logements financés sur le département en 2023 sont localisés sur l'agglomération de Laval. Cette part est en nette augmentation par rapport à 2022 (34 % de la production départementale). Pour rappel, l'agglomération représentait 51 % en 2020 et 71 % en 2021.

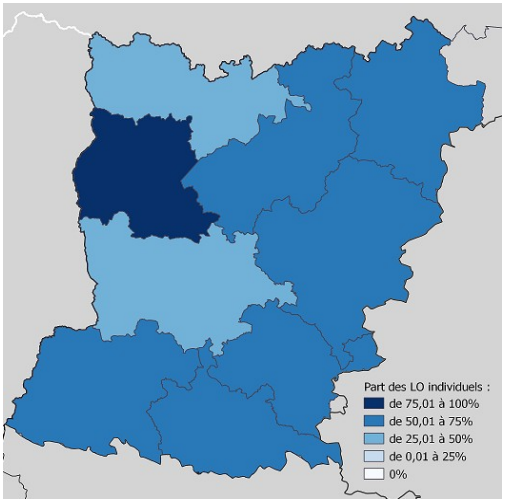
Les 179 PLAI financés en 2023 sur le département représentent 58 % des PLAI/PLUS aidés, dont 70 % seront réalisés sur le territoire de Laval Agglomération.

La typologie des LLS ordinaires financés

Part des LLS ordinaires collectifs 2011-2023



Part des LLS ordinaires individuels 2011-2023

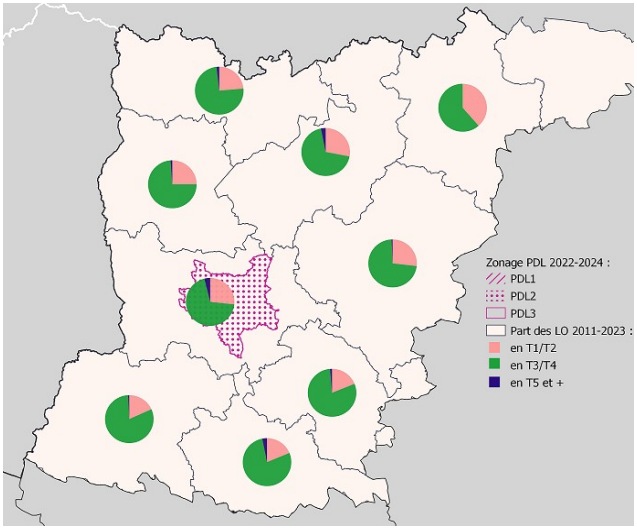


sources : SISAL et InfoSIAP

Pour les 2 954 logements ordinaires aidés sur la période 2011-2023, la décomposition est la suivante :

	collectifs	individuels	mixtes
LA	54 %	33 %	13 %
Dépt 53	27 %	65 %	8 %

Répartition par typologie (LLS ordinaires) 2011-2023



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

	2011-2022	2023
T1/T2	25 %	30 %
T3/T4	71 %	69 %
T5 et +	4 %	0 %

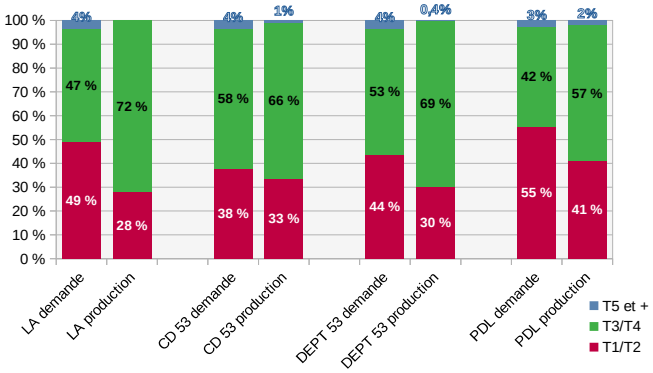
Cette répartition de la production est assez éloignée de celle de la demande locative sociale externe en 2023, en 53 :

T1/T2	44 %
T3/T4	53 %
T5 et +	4 %

Sources : SISAL et InfoSIAP

En 2020, 2021 et 2022, la part des petits logements dans la production avait significativement augmenté pour atteindre respectivement 31, 32 % et 33 % de la production.
En 2023, avec 30 %, la part des T1/T2 poursuit son augmentation à + 5 points par rapport à la moyenne départementale constatée sur la période 2011-2022.
Entre 2011 et 2023, l'agglomération de Laval a agréé les deux tiers des T1/T2 en logements ordinaires financés à l'échelle départementale.
Sur la période 2011-2023, Laval agglomération a produit, en moyenne, 27 % de ces logements ordinaires en T1/T2. Sur le reste du département, les petits logements représentent en moyenne 24 % des LO financés.

La production des LO 2023 et la demande locative sociale externe au 31/12/2023



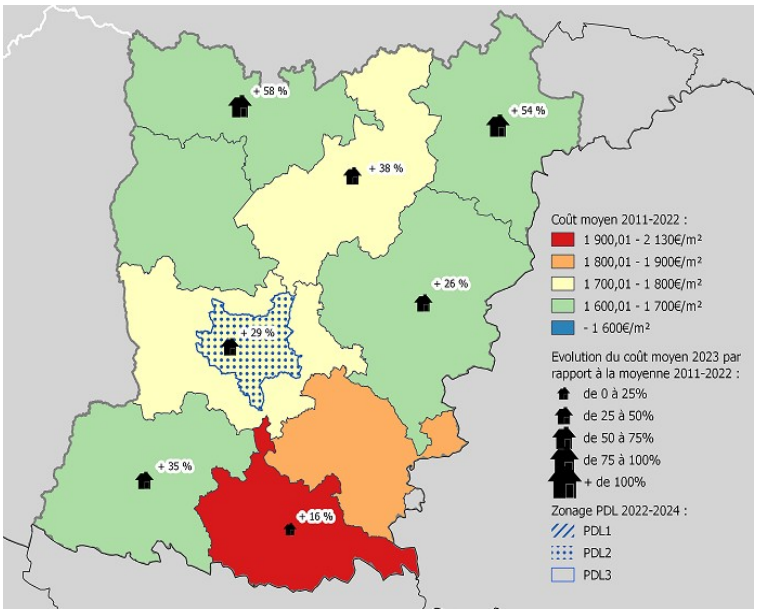
Sources : SISAL, InfoSIAP et fichier de la demande externe en cours au 31/12/23

Le coût et le financement des LLS

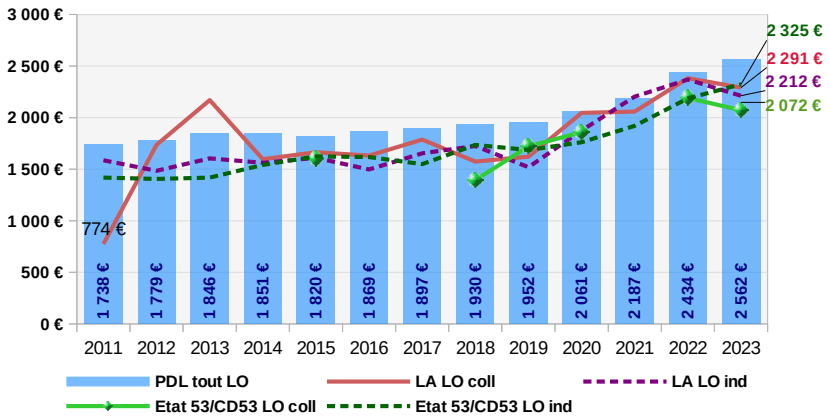
Coût moyen des LLS ordinaires neufs 2011-2022 et évolution en 2023 *(€ HT/m² de Shab – hors VEFA)*

Entre 2011 et 2022, les coûts moyens des logements ordinaires neufs du département ont augmenté de 66 %, passant de 1 349 €/m² à 2 244 €/m².
En 2023, pour les EPCI ayant agréé des logements, la moyenne d'**augmentation par rapport à la période 2011-2022 est de 36 %.**
Avec un coût moyen de 2 279 €/m², tout LO confondu en 2023, la Mayenne est le département ayant le coût moyen le moins élevé de la région. Tous les EPCI du département ont désormais dépassé la barre des 2 000 €/m². Toutefois, à l'échelle départementale, les écarts entre EPCI sont importants en 2023 : 23 % entre la CC du bocage mayennais (2 598 €/m²) et la CC des Couëvrons (2 118 €/m²).

Sources : SISAL et InfoSIAP



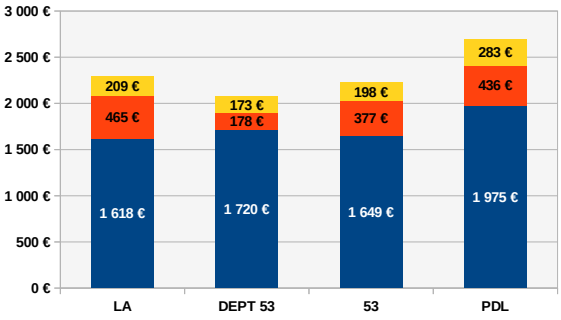
L'évolution des coûts moyens prévisionnels en 53 :



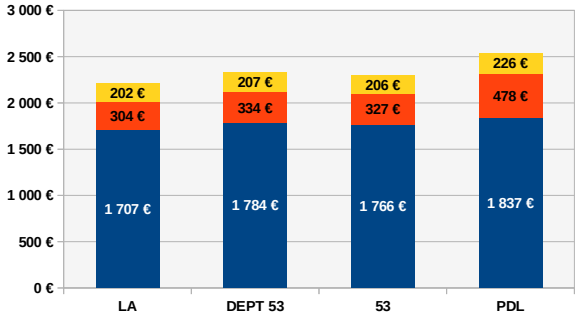
Sources : SISAL et InfoSIAP

Prix de revient moyen en 2023 des LLS ordinaires *(€ HT/m² de Shab – hors VEFA)*

Collectifs



Individuels

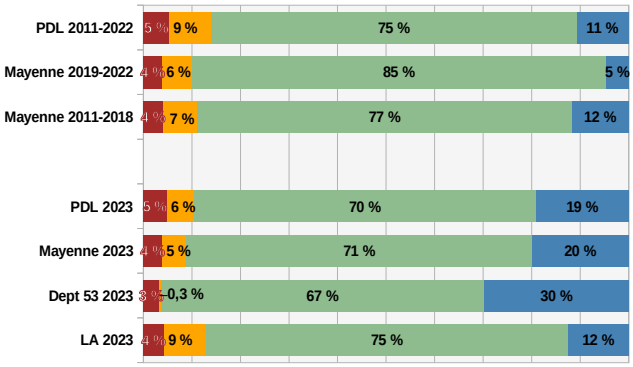


Source : InfoSIAP

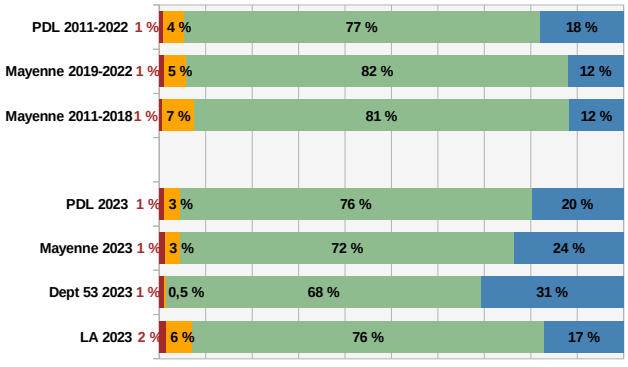
En Mayenne, entre 2019 et 2023, le coût moyen des charges foncières est le poste qui a le plus augmenté aussi bien en logement collectif (+60 %) qu'en logement individuel (+51 %). En 2023, à 377 € en collectif et 326 € en individuel, il n'atteint cependant pas les coûts fonciers constatés en 44 et 49. En revanche, avec 1 649 €/m² en 2023, la Mayenne a le coût moyen le plus bas de la région concernant le poste des travaux en logement collectif (- 14 % par rapport à celui de la région).

Les différentes aides contribuant au financement en 2023

pour un LLS ordinaire neuf PLAI



pour un LLS ordinaire neuf PLUS



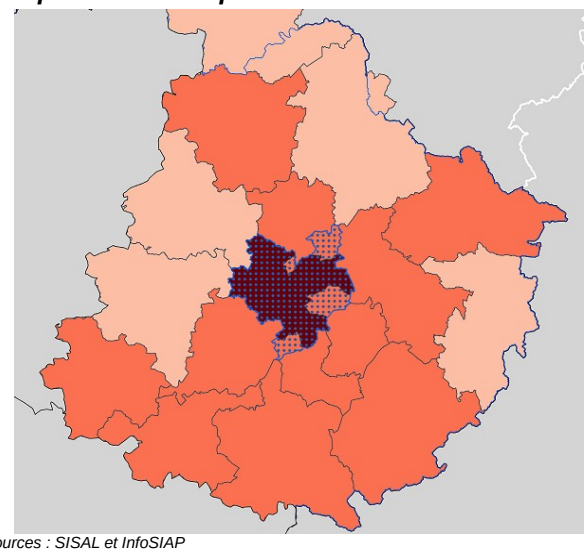
Source : InfoSIAP

En 2023, en PLAI, comme en PLUS, le recours à l'emprunt baisse nettement sur le département de la Mayenne par rapport à la période 2019-2022, compensé par une augmentation des fonds propres engagés par les maîtres d'ouvrage (supérieur de 1 point en PLAI par rapport à la part constatée au niveau régional et de 4 point en PLUS).
Par ailleurs, les plans de financement prévisionnels, en 2023, font état d'une très faible participation des collectivités locales en termes d'aides directes sur le territoire délégataire du CD53.

Profil de la Sarthe

La production de logements locatifs sociaux

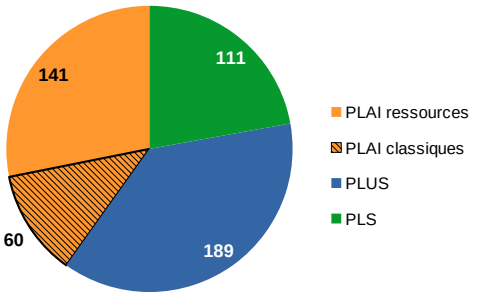
Répartition de la production entre 2011 et 2023



sources : SISAL et InfoSIAP

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)*	*557 LLS*
Moyenne annuelle de LLS financés entre 2011 et 2023	*471 LLS*
Réalisation 2023	***501 LLS***

Répartition de la production par produit en 2023



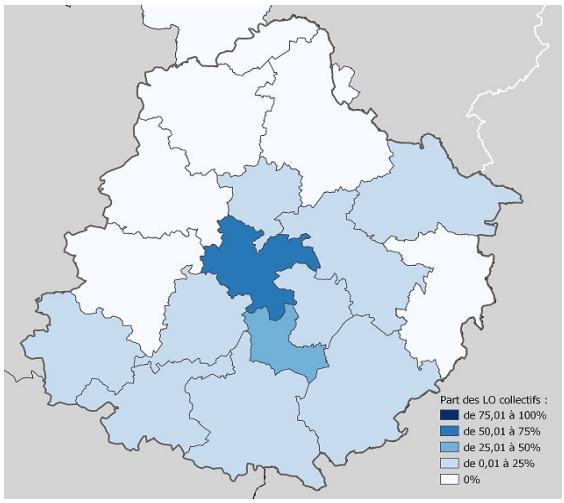
Source : InfoSIAP

501 logements ont été aidés sur les deux territoires délégataires de Sarthe en 2023. Après plusieurs années de baisse, la part du département (les deux délégataires confondus) dans la production régionale s'élève à environ 9,8 % en 2023 (contre 5 % en 2022, 7 % en 2021 et 11 % en 2020). À l'échelle départementale, Le Mans métropole ne représente que 45 % de la production départementale alors que sa part était de 61 % en 2020 et 66 % en 2021 (41 % en 2022).

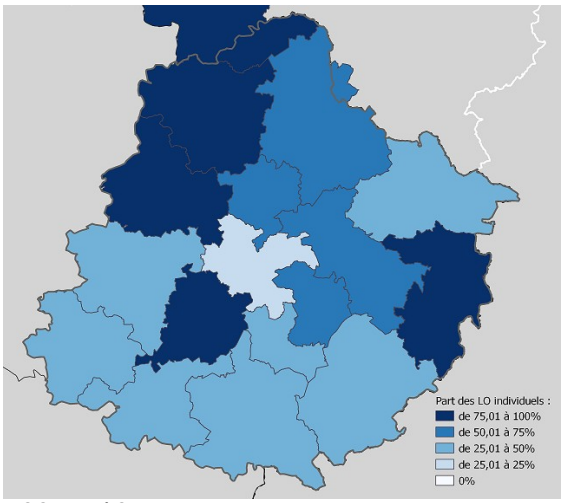
Les 201 PLAI financés en 2023 sur le département représentent 52 % des PLAI/PLUS aidés, dont 45 % seront réalisés sur Le Mans Métropole (29 % en 2022, 62 % en 2021, 61 % en 2020, 89 % en 2019).

La typologie des LLS ordinaires financés

Part des LLS ordinaires collectifs 2011-2023



Part des LLS ordinaires individuels 2011-2023

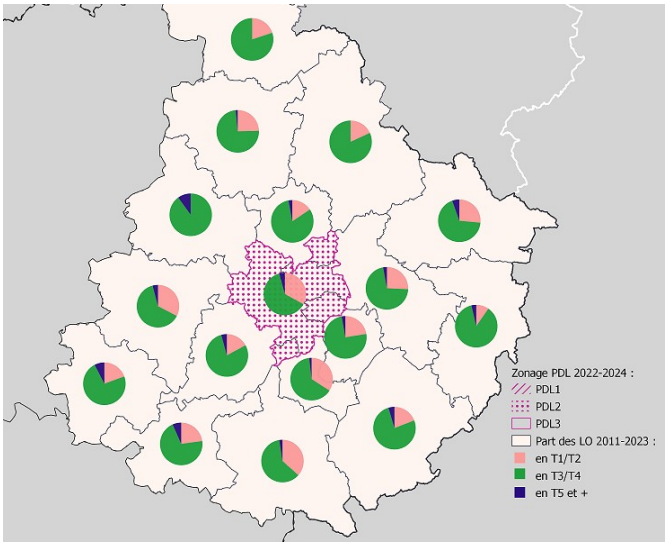


sources : SISAL et InfoSIAP

Pour les 4 912 logements ordinaires aidés sur la période 2011-2023, la décomposition est la suivante :

	collectifs	individuels	mixtes
LMM	68 %	16 %	16 %
Dépt. 72	15 %	53 %	32 %

Répartition par typologie (LLS ordinaires) 2011-2023



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

	2011-2022	2023
T1/T2	29 %	30 %
T3/T4	67 %	69 %
T5 et +	4 %	2 %

Cette répartition de la production est encore éloignée de celle de la demande locative sociale externe en 2023, en 72 :

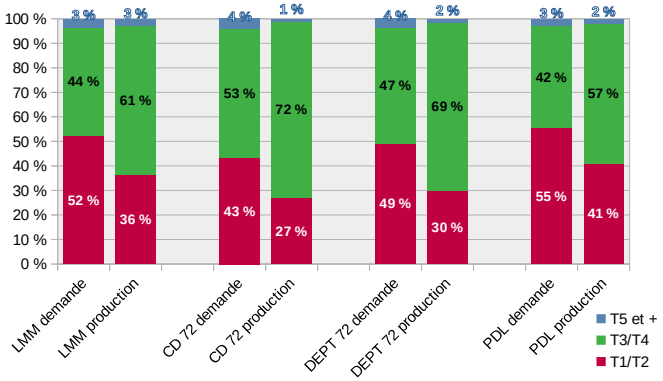
T1/T2	49 %
T3/T4	47 %
T5 et +	4 %

Sources : SISAL et InfoSIAP et FDLS externe en cours au 31/12/2023

En Sarthe, la part des T1/T2 est fluctuante d'une année à 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 % pour ré-augmenter à 30 % en 2023.

Entre 2011 et 2023, 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 : 76 T1/T2 sur un total de 223 LO agréés. Pour le reste du département, la part des T1/T2 est en moyenne de 21 %.

La production des LO 2023 et la demande locative sociale externe au 31/12/2023



Sources : SISAL, InfoSIAP et fichier de la demande externe en cours au 31/12/23

Le coût et le financement des LLS

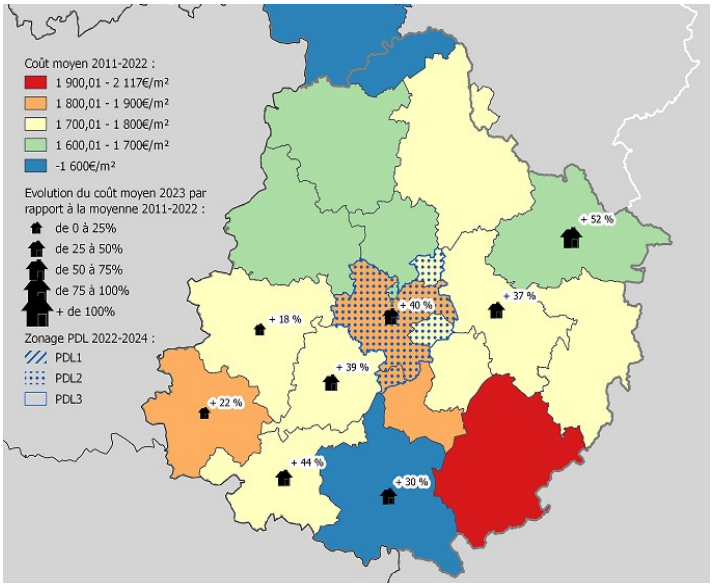
Coût moyen des LLS ordinaires neufs 2011-2022 et évolution en 2023 *(€ HT/m² de Shab – hors VEFA)*

Entre 2011 et 2022, les coûts moyens des logements ordinaires neufs du département ont augmenté de près de 40 %, passant de 1 654 €/m² à 2 311 €/m².

Avec un coût moyen de 2 440 €/m², pour les EPCI ayant agréé des logements **en 2023, l'augmentation par rapport à la période 2011-2022 est de 35 %.**

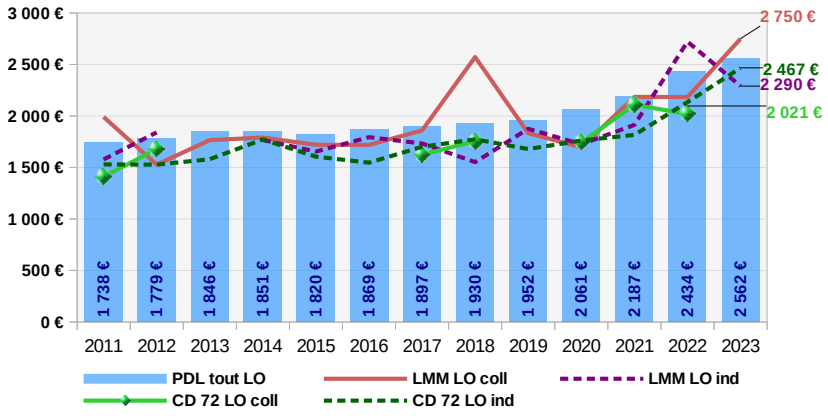
À l'échelle départementale, les écarts entre EPCI sont importants en 2023 : 21 % entre la Communauté de communes du Sud Sarthe (1 993 €/m²) et Le Mans métropole (2 532 €/m²).

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 2011-2022.



Sources : SISAL et InfoSIAP

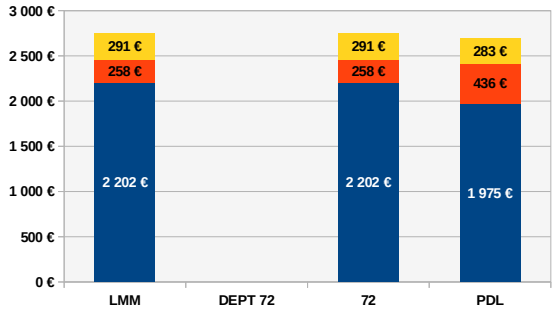
L'évolution des coûts moyens prévisionnels en 72 :



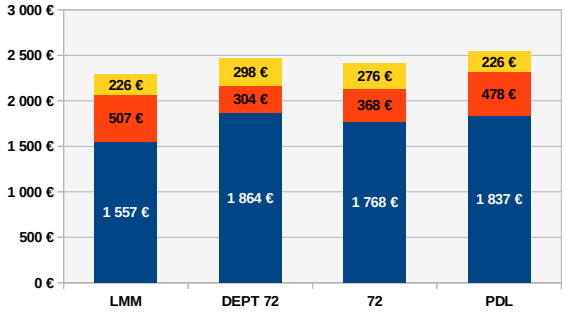
Sources : SISAL et InfoSIAP

***Prix de revient moyen en 2023 des LLS ordinaires** (€ HT/m² de Shab – hors VEFA)*

Collectifs



Individuels



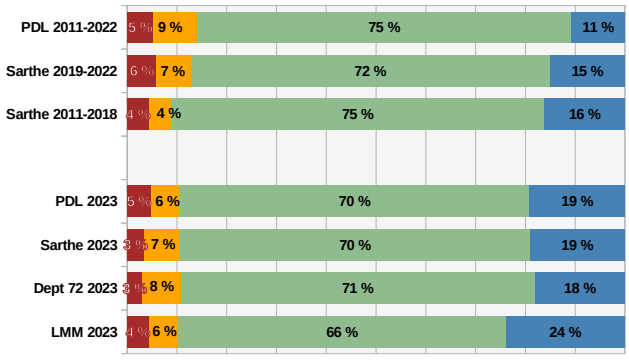
Coût travaux ■ Charges foncières ou immobilières ■ Prestations intellectuelles et frais

Source : InfoSIAP

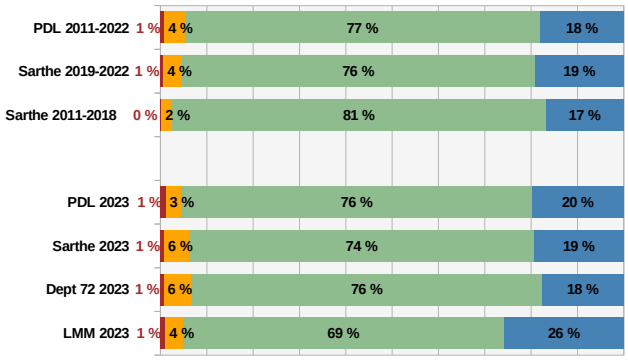
En Sarthe, en 2023, puisque seul le territoire délégataire de Le Mans métropole a produit du logement ordinaire neuf collectif, le coût moyen des travaux ressort comme étant le plus cher de la région au niveau départemental (2 202 €/m²). Entre 2019 et 2023, le coût moyen des travaux a ainsi augmenté de 62 % en logement collectif mais de 34 % en logement individuel. En logement individuel sur cette même période, c'est le poste du foncier qui connaît la plus forte augmentation à +89 % passant de 194 €/m² en 2019 à 368 €/m² en 2023.

Les différentes aides contribuant au financement en 2023

pour un LLS ordinaire neuf PLAI



pour un LLS ordinaire neuf PLUS



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

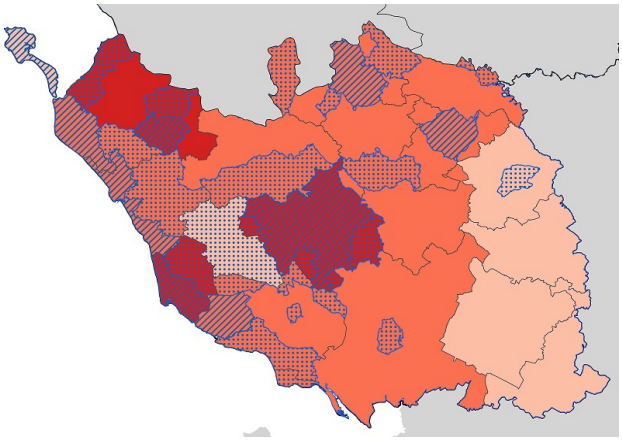
Source : InfoSIAP

En moyenne, sur le département, la part des fonds propres est en augmentation en 2023, à l'instar de ce qui est constaté au niveau régional. C'est particulièrement marqué sur Le Mans métropole. Cela permet une part de prêts moins conséquente sur ce territoire.

Profil de la Vendée

La production de logements locatifs sociaux

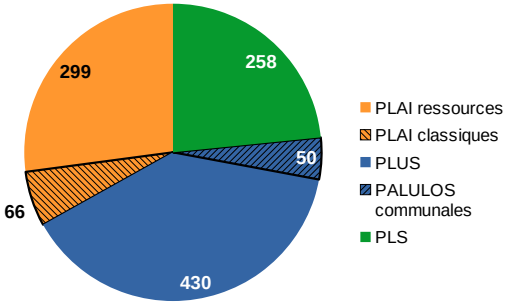
Répartition de la production entre 2011 et 2023



sources : SISAL et InfoSIAP

Objectif cumulé des PLH existants sur le département	*798 LLS*
***Objectif PLH de La Roche-sur-Yon Agglomération** (2023-2028)*	*243 LLS*
***Objectif départemental tous délégataires confondus** (moyenne annuelle)*	*854 LLS*
Moyenne annuelle de LLS financés entre 2011 et 2023	*881 LLS*
Réalisation 2023	***1 103 LLS***

Répartition de la production par produit en 2023



Source : InfoSIAP

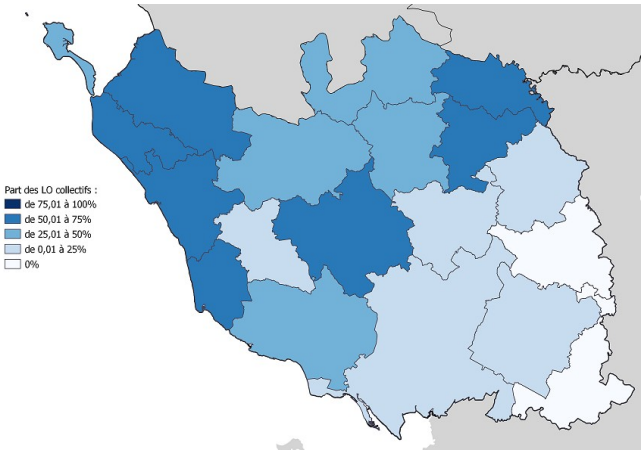
1 103 logements ont été aidés sur les deux territoires de gestion de Vendée en 2023. Cela représente 21,5 % de la production régionale. Cette part est en légère croissance depuis plusieurs années : 14 % en 2018, 15 % en 2019, 17 % en 2020, 18 % en 2021 et 2022.

27 % des logements financés sur le département sont localisés sur l'agglomération de La Roche-sur-Yon en 2023 (23 % en 2021 et 17 % en 2022).

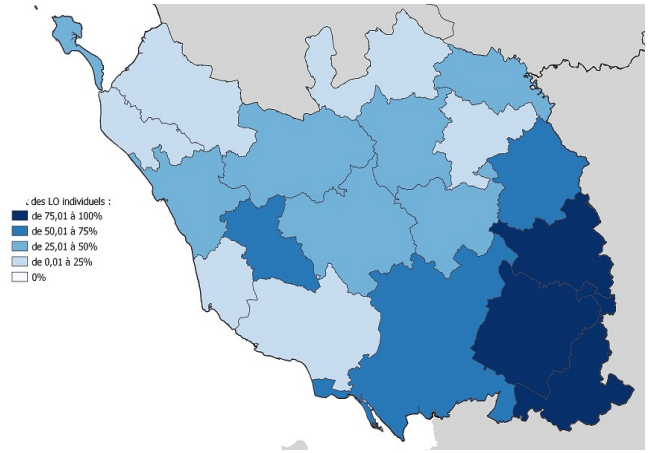
Les 365 PLAI financés sur le département en 2023 représentent 43 % des PLAI/PLUS aidés, dont seulement 17 % seront réalisés sur La Roche-sur-Yon agglomération.

La typologie des LLS ordinaires financés

Part des LLS ordinaires collectifs 2011-2023



Part des LLS ordinaires individuels 2011-2023

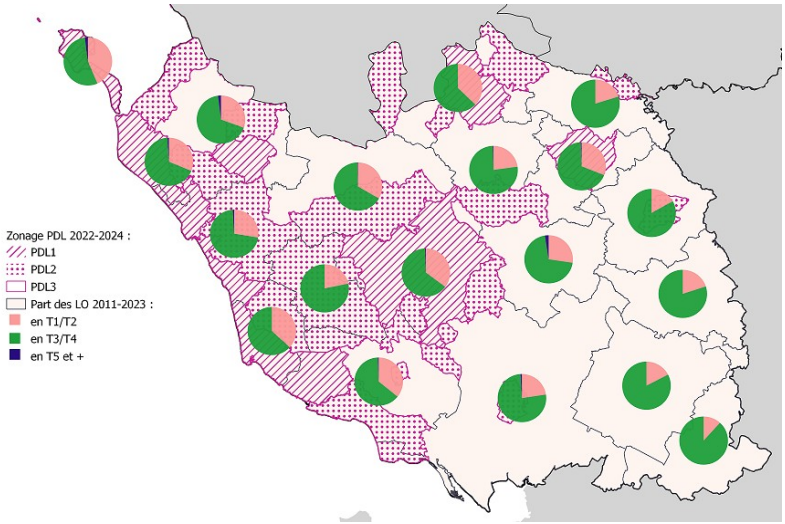


sources : SISAL et InfoSIAP

Pour les 8 590 logements ordinaires aidés sur la période 2011-2023, la décomposition est la suivante :

	collectifs	individuels	mixtes
LRSYA	56 %	28 %	16 %
CA des Sables	70 %	16 %	14 %
Reste du dept. 85	43 %	33 %	24 %

Répartition par typologie (LLS ordinaires) 2011-2023



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

	2011-2022	2023
T1/T2	29 %	41 %
T3/T4	70 %	57 %
T5 et +	1 %	2 %

Cette répartition de la production est assez éloignée de celle de la demande locative sociale externe en 2023, en 85 :

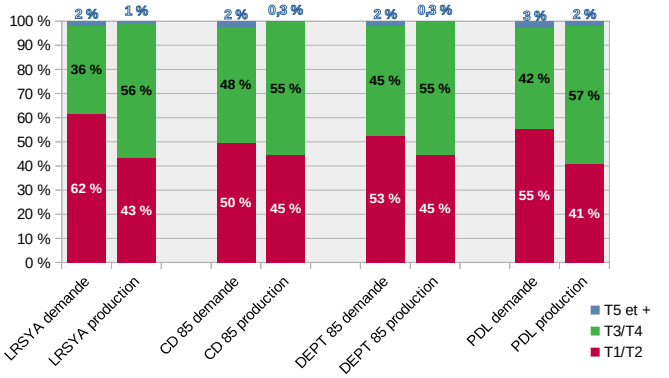
T1/T2	55 %
T3/T4	42 %
T5 et +	3 %

Sources : SISAL et InfoSIAP et FDLS externe en cours au 31/12/2023

En 2020, la part des T1/T2 produits sur le département atteignait 38 %. En 2021, elle restait importante à 36 % et l'augmentation se poursuivait sur cette typologie, en 2022, puisque 45 % des LO agréés étaient des T1/T2.
En 2023, la part des T1/T2 produits est de 41 %, soit 12 points de plus que la part moyenne de la période 2011-2022.
Les plus fortes proportions de petits logements, sur la période, sont observés sur les secteurs littoraux de :
- la CC de l'Ile de Noirmoutier, 44 % ;
- la CA des Sables d'Olonne, 37 % ;
- la CC Vendée Grand Littoral, 36 %.

35 % de T1/T2 sont également agréés sur La Roche-sur-Yon agglomération et 37 % sur la CA Terres de Montaigu. Sur le reste du département, la part moyenne de T1/T2 est de 28 %.

La production des LO 2023 et la demande locative sociale externe au 31/12/2023



Sources : SISAL, InfoSIAP et fichier de la demande externe en cours au 31/12/23

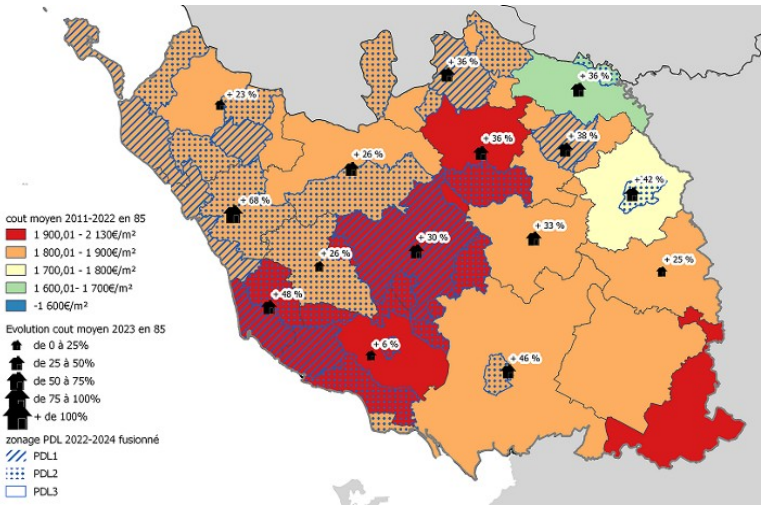
Le coût et le financement des LLS

Coût moyen des LLS ordinaires neufs 2011-2022 et évolution en 2023 *(€ HT/m² de Shab – hors VEFA)*

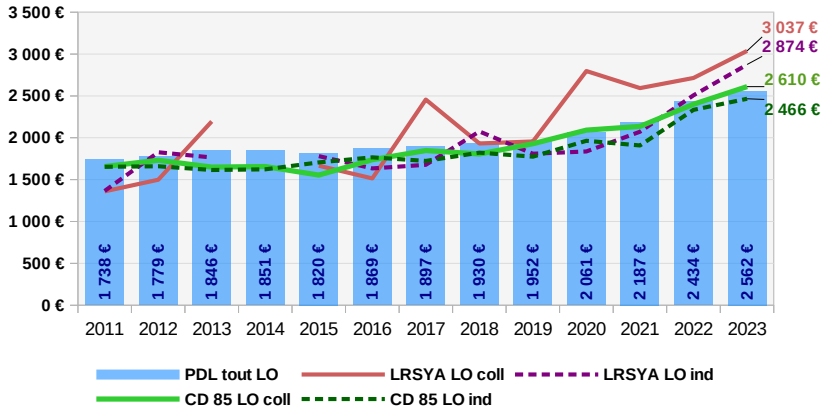
Entre 2011 et 2022, les coûts moyens des logements ordinaires neufs du département ont augmenté de près de 55 %, passant de 1 598 €/m² à 2 472 €/m².

Avec un coût moyen de 2 573 €/m², pour les EPCI ayant agréé des logements en **2023, l'augmentation par rapport à la période 2011-2022 est de 40 %.**
Les EPCI ayant connu la plus forte hausse en 2023 (à plus de 40 %) sont ceux :
- du Pays de St Gilles-Croix-de-Vie,
- des Sables d'Olonne Agglomération,
- du Sud Vendée Littoral,
- du Pays de Pouzauges.

Sources : SISAL et InfoSIAP

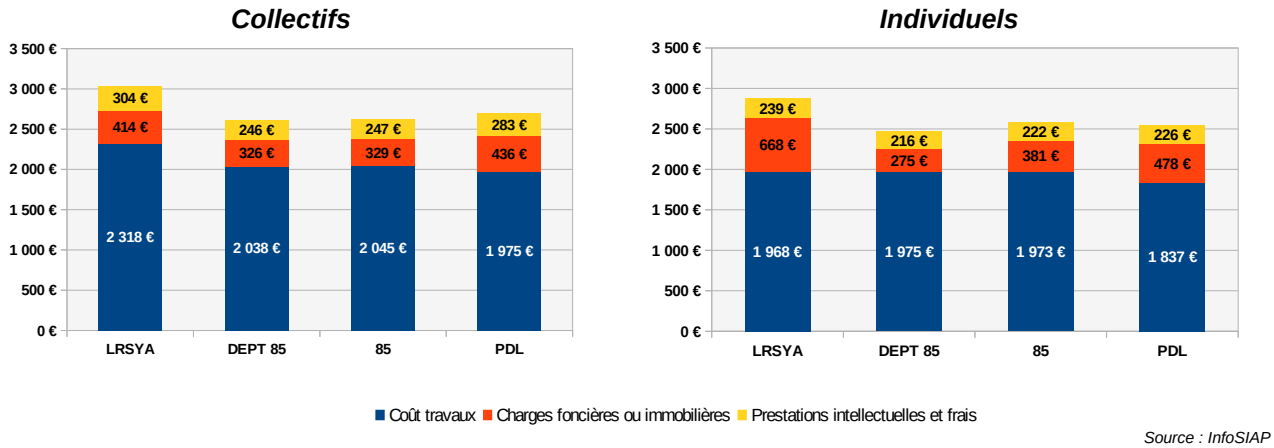


L'évolution des coûts moyens prévisionnels en 85 :



Sources : SISAL et InfoSIAP

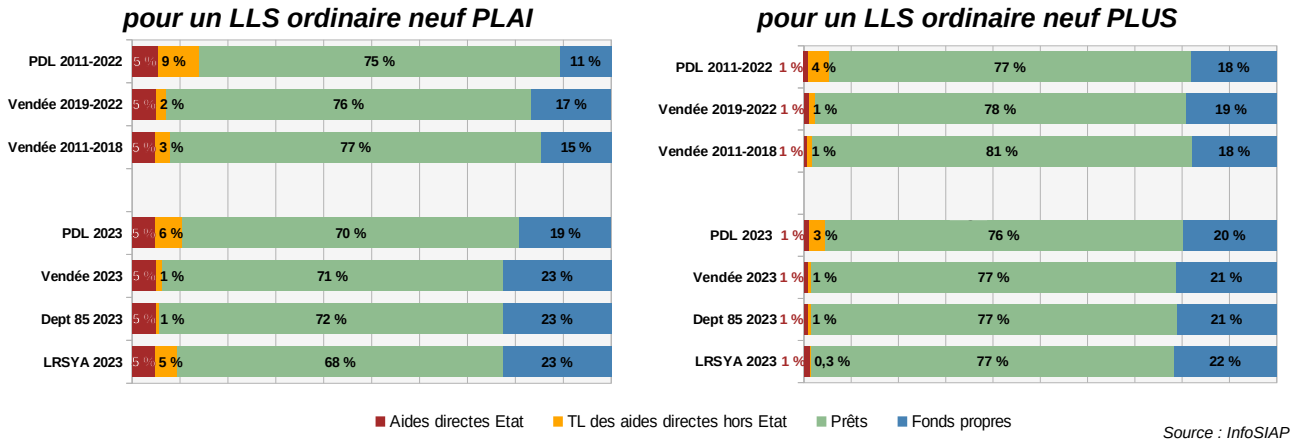
Prix de revient moyen en 2023 des LLS ordinaires *(€ HT/m² de Shab – hors VEFA)*



Source : InfoSIAP

En Vendée, entre 2019 et 2023, le coût moyen des travaux a augmenté de 47 % en logement collectif comme en logement individuel. En terme de foncier, le délégataire LRSYA a, en 2023, le coût moyen, en logement individuel, le plus élevé de la région (+ 40 % par rapport au coût moyen régional de 668 €/m²).

Les différentes aides contribuant au financement en 2023



Source : InfoSIAP

La part des aides directes est faible en Vendée. En moyenne sur le département, elle est de 6 % en 2023 sur les PLAI et de 2 % sur les PLUS, contre respectivement 11 et 4 % en région. La part des prêts poursuit sa baisse en 2023 compensée sur les deux produits, par une augmentation de la part des fonds propres engagés par les maîtres d'ouvrage.

ANNEXES

Comparaison avec les autres régions

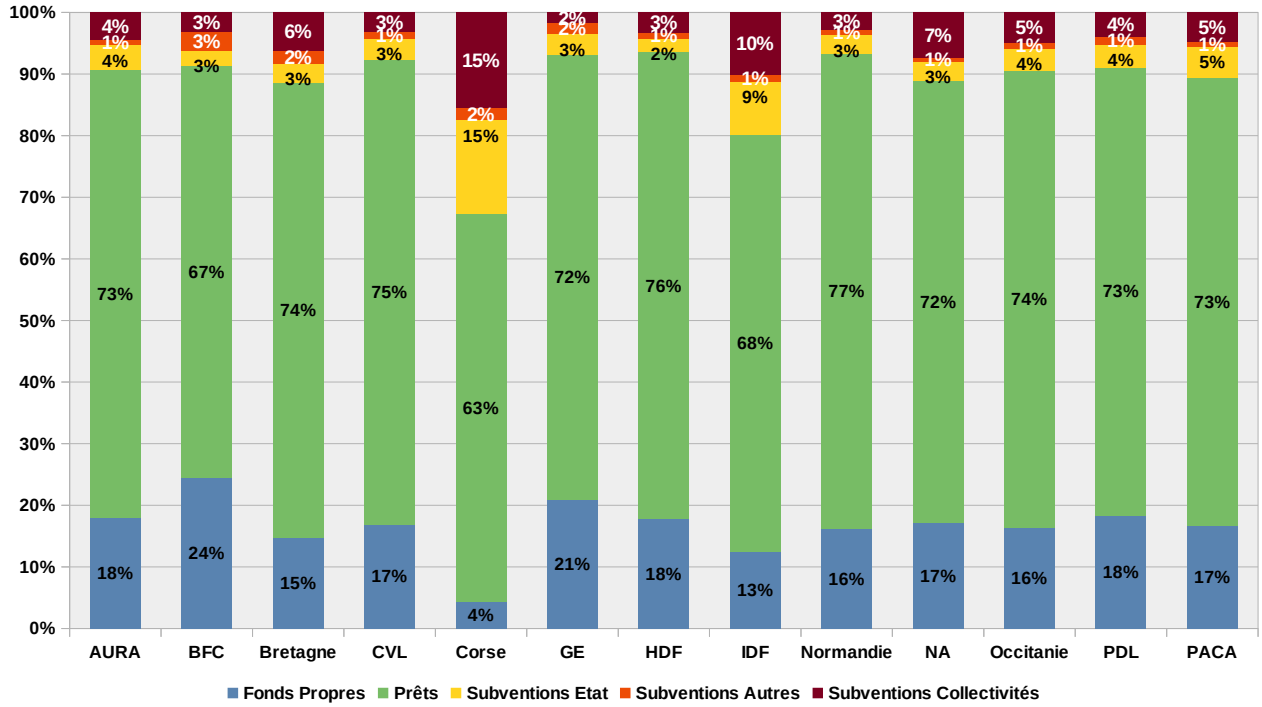
Quelques données 2023 des autres régions

	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	1 933	1 074	1 867	3 235	2 747	3 701	498	974	181	2 269	2 756	6 594	2 829
PLUS	2 157	1 091	1 838	3 891	3 686	4 955	982	964	233	2 186	4 390	6 527	3 315
PLS	1 038	721	1 796	1 739	2 023	2 522	691	724	38	1 488	2 266	9 025	2 210
Total LLS	5 128	2 886	5 501	8 865	8 456	11 178	2 171	2 662	452	5 943	9 412	22 146	8 354
% de PLAI	37,7%	37,2%	33,9%	36,5%	32,5%	33,1%	22,9%	36,6%	40,0%	38,2%	29,3%	29,8%	33,9%
% de logements ordinaires (LLS)	78,9%	81,7%	77,5%	85,3%	81,5%	78,1%	80,7%	79,1%	58,2%	83,6%	84,2%	67,4%	69,0%
% de logements PLAI PLUS avec prime sobriété foncière	26,2%	22,1%	20,7%	8,3%	17,4%	7,4%	28,1%	1,3%	35,5%	18,7%	4,5%	4,4%	4,0%
% de l'acquisition amélioration en PLAI/PLUS	2,4%	7,4%	5,5%	7,8%	9,9%	11,9%	6,6%	4,8%	35,5%	20,9%	6,3%	13,3%	13,6%
% de structures collectives en PLS	42,6%	28,2%	37,6%	50,7%	49,4%	42,2%	41,4%	12,2%	0,0%	26,2%	35,6%	28,4%	50,8%
% de PLS investisseurs privés	3,1%	0,7%	0,1%	2,3%	8,6%	1,3%	4,9%	7,0%	0,0%	14,4%	1,2%	1,9%	4,3%
% d'individuel dans les logements ordinaires PLAI/PLUS	14,7%	16,3%	19,0%	21,4%	10,4%	11,5%	15,3%	39,1%	0,0%	8,4%	24,9%	0,6%	2,2%
% de T1/T2 dans les logements ordinaires PLAI/PLUS	39,4%	44,9%	36,6%	37,2%	37,0%	37,0%	34,9%	30,7%	56,3%	42,2%	35,7%	41,9%	47,7%
% de la VEFA dans les logements ordinaires (PLAI-PLUS)	41,8%	22,3%	44,9%	45,2%	58,4%	49,1%	43,5%	51,8%	62,5%	51,2%	50,5%	46,9%	66,9%
Prix TTC m²/SHAB en VEFA logts ordinaires PLAI-PLUS	2 493 €	2 380 €	2 367 €	2 396 €	2 307 €	2 587 €	2 398 €	2 291 €	2 830 €	2 630 €	2 486 €	3 669 €	2 862 €
Prix TTC m²/SHAB en logements ordinaires LASM (PLAI-PLUS)	2 804 €	2 848 €	2 792 €	3 003 €	2 554 €	2 879 €	2 922 €	2 793 €	2 955 €	2 774 €	2 743 €	4 279 €	3 198 €
SHAB moyenne des logements ordinaires (PLAI-PLUS) en m²	62,0	59,3	63,9	64,1	63,3	64,6	63,5	67,5	52,7	61,2	66,0	58,8	58,1
PSLA	329	266	509	122	891	891	77	59	0	315	600	236	236

*** Pour la Bretagne et la Nouvelle-Aquitaine, les données indiquées (hors chiffres globaux PLAI/PLUS/PLS) ne comprennent pas les données de Rennes métropole et de la CA du Pays Basque car InfoSIAP n'intègre pas à ce stade les données d'AGAPEO.**

Source : InfoSIAP

Les plans de financements prévisionnels des PLAI PLUS en 2023



Source : InfoSIAP

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 1er 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 1er 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 1er janvier de l'année de collecte ou au 1er janvier de l'année précédente. Sont exclus les logements foyers, les foyers de travailleurs et les résidences sociales. Les logements mis en service au 1er janvier de l'année de collecte sont pris en compte dans les résultats.

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 1er 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.

SIAP et InfoSIAP : le système d'information des aides à la pierre (SIAP) est, depuis son déploiement en avril 2023, le seul outil de référence en matière d'instruction des aides à la pierre du parc public et de conventionnement APL. Il remplace les outils SPLS-Galion et EcoloWEB. Son Infocentre, InfoSIAP, tout comme SISAL, constitue l'outil utilisé pour le suivi de la production LLS.

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