

# NOTE DE CONJONCTURE

OCTOBRE 2023

## SOMMAIRE

1/ Des opérations en locatif et accession en difficulté sur tous les départements de Nouvelle-Aquitaine

P.2

2/ Motifs des difficultés : l'impact primordial des déséquilibres économiques

P.3

3/ Des opérations sorties de l'ornière grâce au soutien des collectivités locales et aux ajustements des barèmes VEFA

P.5

➤ Nous connaître

P.6

# 6400 logements sociaux en suspens en Nouvelle-Aquitaine

Résultats de l'enquête sur les opérations en difficulté



Muriel Boulmier, Présidente de l'Union régionale Hlm en Nouvelle-Aquitaine

**Chers adhérents, partenaires et élus de Nouvelle-Aquitaine,**

C'est avec un grand plaisir que je vous présente notre toute première "Note de conjoncture". Ce nouveau support, que nous mettons à votre disposition, est bien plus qu'un simple document. Il s'agit d'une synthèse des tendances, enjeux et défis auxquels nous faisons face, dans le but de mieux comprendre la conjoncture actuelle et d'orienter nos actions futures.

En cette période de crise le logement social occupe une place centrale dans les préoccupations de nos concitoyens, il est donc de notre responsabilité de rester informés, de nous adapter et d'innover pour répondre aux besoins de nos locataires.

Je tiens à vous remercier chaleureusement pour votre engagement en faveur du logement social en Nouvelle-Aquitaine. Je compte sur vous pour prendre le temps de la lire attentivement ; puis je vous encourage à partager vos réflexions, vos idées et vos retours avec nous.

“

*Ensemble, nous pouvons continuer à faire progresser le logement social dans notre région et à améliorer la vie de nos concitoyens.*

”

Bien à vous,

[ [Accéder aux résultats détaillés de l'enquête](#) ]



# 1/ Des opérations en locatif et accession en difficulté sur tous les départements de Nouvelle-Aquitaine

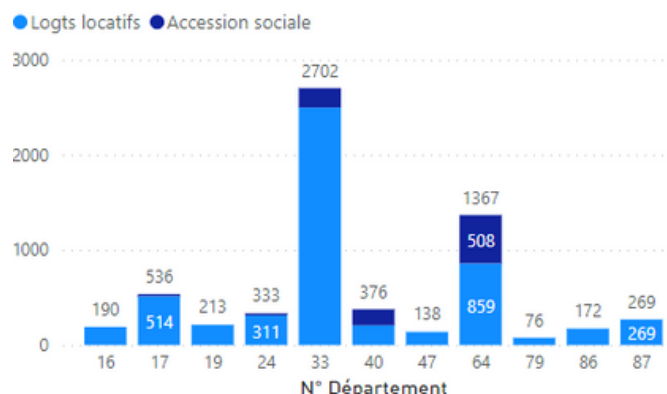
L'enquête de l'URHlm en Nouvelle Aquitaine a permis d'identifier 6 408 logements sociaux qui rencontrent des difficultés et vont générer dans le meilleur des cas des retards à la livraison. Cela représente environ le volume de logements sociaux livrés en une seule année dans la région (\*).

Ces 6 408 logements sont répartis au sein de 254 opérations. Avec 5 448 logements, le locatif social est le plus impacté. Mais les logements en accession sociale (PSLA et BRS) sont également concernés (924 logements).

Tous les départements connaissent ce phénomène, avec un poids déterminant de la Gironde (2702 logts) puis des Pyrénées-Atlantiques (1367 logts) et de la Charente-Maritime (536 logts).

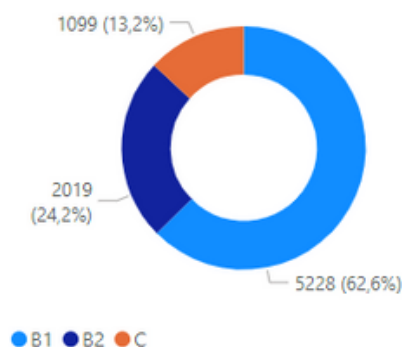
(\*) En 2021, près de 6 500 logements locatifs sociaux ont été mis en service en Nouvelle-Aquitaine (source : RPLS 2022).

Nombre de logements en difficulté identifiés par département



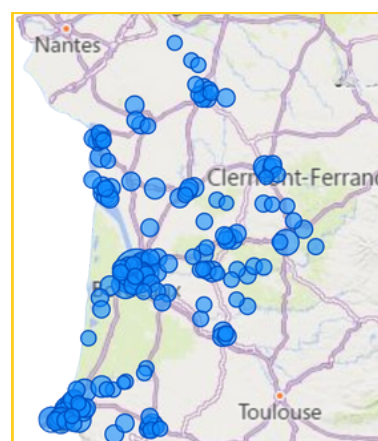
Tous les territoires sont représentés, avec une prédominance des zones tendues

Répartition par zonage ABC



63% des logements sont localisés en zones tendues B1, et 24% en communes B2. Toutefois **les zones détendues et rurales ne sont pas épargnées** avec près de 13% des logements identifiés.

Localisation des communes comportant des logements en difficulté



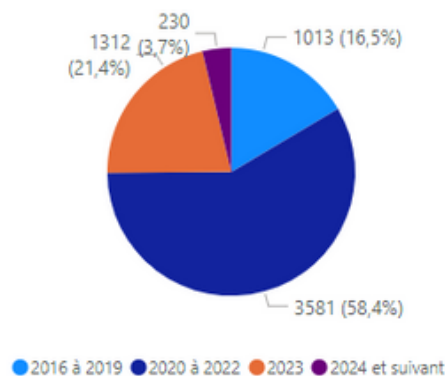
Ces difficultés touchent donc toutes les catégories de territoires, depuis la Métropole et les zones littorales jusqu'aux communes rurales isolées, en passant par les villes moyennes de la région.

## 3/4 des logements déjà agréés

Les ¾ des logements en difficulté identifiés avaient déjà obtenu leur agrément au moment de l'enquête, entre 2016 et 2022. 16% l'étaient depuis 4 à 7 ans, et 58% depuis 1 à 3 ans. Le ¼ restant est envisagé pour la programmation 2023 ou ultérieur. Cela représente plus de 1 540 logements locatifs et en accession (\*).

(\*) Les Baux Réels Solidaires (BRS) ne bénéficiant pas d'un agrément, ils ne sont pas comptabilisés dans ce décompte, à l'exception de ceux intégrés dans une opération mixant locatif et accession.

Répartition par année d'agrément

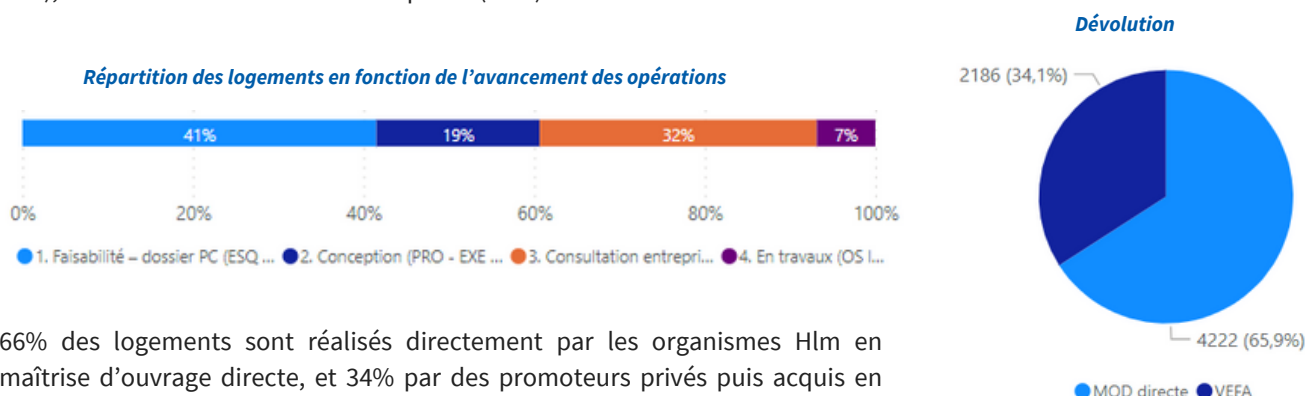


### » Définition

Un **agrément** est l'autorisation donnée par l'Etat ou le délégataire des aides à la pierre au bailleur pour lancer son opération, et qui lui permet de bénéficier des prêts de la Banque des territoires, ainsi que des aides au logement pour les locataires.

## Peu de logements en travaux, mais une surreprésentation de la Maîtrise d'Ouvrage (MOA) directe

Peu d'opérations ont été lancées. Les logements en travaux représentent 7% de l'échantillon. Le reste des logements est soit au stade de la faisabilité (40%), ou de la conception, qui intervient à partir du dépôt de permis de construire (18%), ou de la consultation des entreprises (34%).



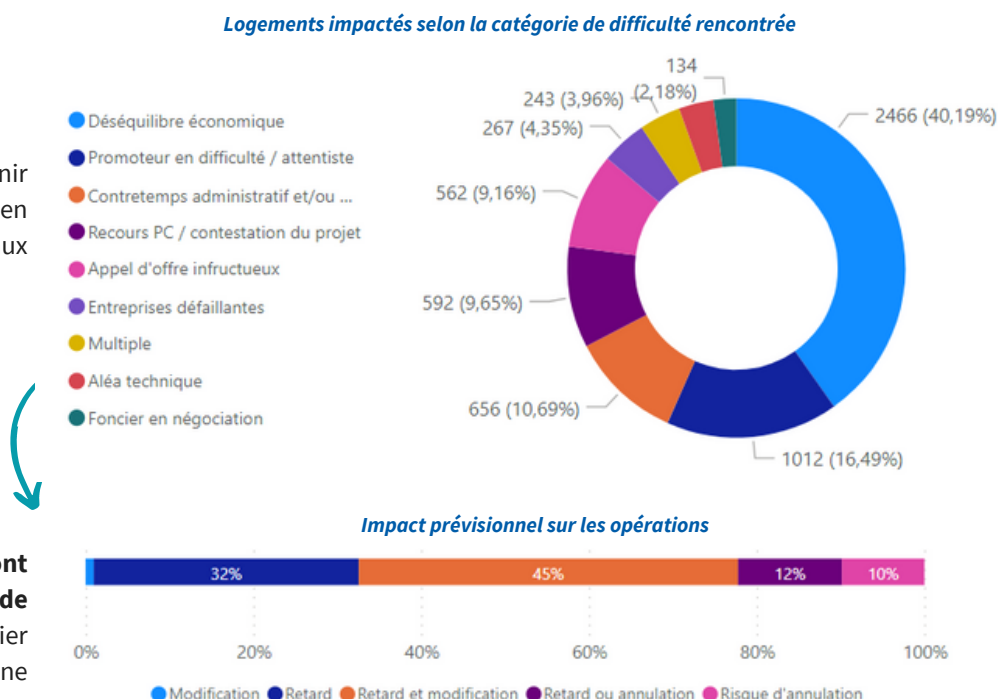
66% des logements sont réalisés directement par les organismes Hlm en maîtrise d'ouvrage directe, et 34% par des promoteurs privés puis acquis en VEFA par les organismes.

C'est une surreprésentation de la MOA directe dans l'échantillon, qui représente habituellement de l'ordre de 55% de la programmation. Toutefois cette surreprésentation peut en partie s'expliquer par un manque d'informations détaillé du déroulé des opérations VEFA par rapport à la MOA directe pour les organismes.

## 2/ Motifs des difficultés : l'impact primordial des déséquilibres économiques

Des difficultés multiples, parfois multifactorielles, aux impacts variés

Plusieurs facteurs peuvent intervenir dans le blocage ou la remise en question d'une opération, aux différentes étapes du projet.



Les risques pour les projets sont dans la totalité des cas un retard de livraison par rapport au calendrier prévisionnel, associé ou non à une modification du projet.

La moitié des logements identifiés vont ainsi connaître une modification du projet initial afin de faciliter la levée des difficultés. Ces modifications ont généralement pour objectif de baisser les coûts de construction pour rétablir la faisabilité économique du projet. Mais ils peuvent également répondre à des contestations d'élus, de riverains ou de personnels de l'Etat (ABF...).



Dans près d'1/4 des cas, une annulation pure et simple du projet est en jeu.

## L'augmentation des coûts de travaux percute les équilibres d'opérations et la faisabilité des projets

**Les problèmes d'équilibre économique des opérations**, dans un contexte où les coûts de construction ont fortement augmenté (\*), **sont massivement présents dans la production de logement**. Ainsi ils se retrouvent à des degrés divers dans près des ¾ des logements identifiés au différents stades des projets :



- En phase de faisabilité ou de conception : dès l'estimation des coûts de travaux, les **équilibres économiques des opérations sont complexes à trouver** face au double effet des prix de revient élevés et des hausses des taux d'intérêt qui pèsent également sur l'équilibre économique.
- **L'acquisition du foncier et la négociation sur son prix** est également un motif de retard qui intervient en début de projet dans un contexte où la **tension des marchés fonciers a également fortement augmenté** ces dernières années dans de nombreux territoires.
- Puis en phase d'appel d'offre : de **nombreux appels d'offre sont revenus infructueux** du fait de dépassement d'enveloppe. De l'avis des organismes, il est devenu très rare qu'un appel d'offre soit fructueux dès la première consultation sur l'ensemble des lots.
- Du côté des opérations en VEFA produites par les promoteurs, les équations économiques deviennent également complexes. Ils sont en prime impactés fortement par la désolvabilisation des ménages acquéreurs pour la partie libre des opérations. **Dans les opérations mixant logements sociaux en VEFA et logement libre, des logements sociaux sont donc remis en question à cause de difficulté de commercialisation de la partie privée.**

(\*) L'indice des coûts de construction de l'INSEE (BT01) a ainsi progressé de 11% en deux ans, de juin 2021 à juin 2023. Mais des hausses plus fortes encore ont pu être observées sur certains territoires ou pour certains corps de métiers.

## Les recours sur permis de construire et contestations de projets toujours présents



Passés un peu au second plan des débats depuis la crise sanitaire et l'explosion des coûts, **l'acceptabilité des projets de logements (et pas seulement sociaux) reste une cause de retard d'opérations**. Les **recours sur permis de construire (PC) concernent ainsi 8% de l'échantillon**, soit plus de 460 logements. Bordeaux Métropole et l'agglomération du Pays Basque sont concernés au premier chef, mais d'autres territoires comme les Landes ou Limoges Métropole n'en sont pas non plus exempts.

Avant même le dépôt du PC, la ré-interrogation des projets par les élus, l'administration ou les riverains, peuvent être des motifs d'ajustement et de retard. Il s'agit parfois de simples contretemps administratifs (un PLU qui tarde à être adopté...) ou de contestations plus profondes de l'opération, à l'occasion d'un changement de majorité politique par exemple.

Les problématiques liées à la préservation du patrimoine et aux négociations avec les ABF font également partie des contretemps rencontrés.

## D'autres motifs de retard d'opération



Au-delà des motifs économiques, politique ou sociétaux, les opérations sont également soumises à une **série d'aléas liés à des contraintes techniques** (pollution des sols, fouilles archéologiques...) voire à des défaillances d'entreprises.

Ces phénomènes sont cités assez rarement par les organismes, mais ils sont susceptibles de toucher n'importe quelle opération.

### 3/ Des opérations sorties de l'ornière grâce au soutien des collectivités locales et aux ajustements des barèmes VEFA

L'enquête a également permis de repérer un certain nombre d'opérations en suspens identifiées précédemment et pour lesquelles les difficultés ont pu être levées.

Lorsque les leviers du déblocage ont été précisés, il ressort deux critères principaux :

- Pour des opérations en VEFA, la révision à la hausse de certains barèmes qui a permis de débloquent des négociations entre promoteurs et bailleurs.
- Des financements complémentaires de certaines collectivités locales, pour soutenir les opérateurs Hlm face à l'augmentation des coûts.

**Précision : enquête réalisée avant le doublement des aides de Bordeaux Métropole voté le 30 juin 2023**



#### Méthodologie

Enquête réalisée au printemps 2023 par l'Union Régionale Hlm en Nouvelle-Aquitaine auprès de ses adhérents et faisant suite à une première enquête à l'automne 2022.

Sur les 34 organismes ayant répondu, 2 ont signalé ne pas avoir d'opération rentrant dans le champ de l'enquête. Les consignes ci-dessous étaient données.

Les organismes ayant toute liberté pour juger de l'opportunité ou non de porter à connaissance leurs opérations dans le cadre de cette enquête. **Celle-ci ne prétend donc pas à l'exhaustivité.**

#### Champs :

- Opérations de logement social et accession sociale (hors LLI) localisées en région Nouvelle-Aquitaine
- Ayant fait l'objet d'un agrément ou prévues en demande d'agrément 2023 ou ultérieur (pour LLS et PSLA)
- En maîtrise d'ouvrage directe (MOD directe) ou en VEFA (construction auprès d'un promoteur immobilier qui revend à organisme Hlm), construction neuve et acquisition-amélioration,
- Rencontrant des difficultés avant mise en service, à partir du moment où elles ont été validées en CA de l'organisme (ou Comité d'engagement)

#### Les difficultés rencontrées peuvent :

- Intervenir tout au long de la vie du projet depuis la maîtrise du foncier jusqu'à la mise en service.
- Avoir un impact sur le calendrier de mise en œuvre, retardant la mise en service du projet, et/ou entraîner une révision du projet (nombre de logements, programme...) voire faire peser un risque d'annulation du projet.
- Être de nature diverses et multiples : équilibre économique non assuré, appel d'offre infructueux, contestation de PC, demande de révision du projet par la collectivité ou service de l'Etat, aléa technique, abandon d'une opération VEFA par un promoteur etc.

La nature des difficultés rencontrées a été renseignée librement par les organismes puis regroupée en catégories à posteriori par l'Union régionale Hlm en Nouvelle-Aquitaine.

[ [Accéder aux résultats détaillés de l'enquête](#) ]



# NOUS CONNAÎTRE

## Les bailleurs sociaux de Nouvelle-Aquitaine engagés auprès des collectivités

La région Nouvelle-Aquitaine compte 56 organismes Hlm durablement implantés dans 1 982 communes, qui vont du hameau de 25 administrés à la ville de 260 000 habitants. Répondant à une mission d'intérêt général, ces organismes, aux statuts juridiques différents, ont pour objectif commun de proposer aux ménages à revenus modestes et défavorisés un habitat confortable et abordable et aux collectivités des réponses diversifiées en termes d'habitat, d'aménagement d'équipements, adaptées aux besoins des territoires. Connus pour construire et gérer du logement social, les organismes HLM le sont moins pour leurs activités d'aménageurs, de démolisseurs-reconstructeurs, de lotisseurs, de promoteurs, d'assistants à maîtrise d'ouvrage publique, de conseils en ingénierie...

Opérateurs urbains et ruraux expérimentés, ils mettent leur expertise au service des collectivités dans une démarche de dialogue constructif.

## Bras armés des politiques publiques d'aménagement du territoire ...

En Nouvelle-Aquitaine, les organismes de logement social sont présents et partenaires privilégiés, aux côtés des collectivités, des opérations d'aménagement telles que Petites Villes de Demain, Action Coeur de Ville, programmes de renouvellement urbain, revitalisation des centres-bourgs ...

## ... et jouent un rôle économique majeur

- + d'1 milliard d'euros de chiffre d'affaires annuel généré pour les entreprises du bâtiment, pour la construction, la réhabilitation et l'entretien (source : CERC Nouvelle-Aquitaine)
- + de 20 000 emplois directs et indirects créés.

# NOS ADHÉRENTS

L'Union régionale Hlm en Nouvelle-Aquitaine (URHlm NA) est une association loi 1901 qui fédère les 56 organismes sociaux pour l'habitat en Nouvelle-Aquitaine. Elle est membre de la Fédération Nationale des Associations Régionales, qui elle-même est membre de l'Union Sociale de l'Habitat.



Direction régionale  
98 avenue de la Libération  
33110 LE BOUSCAT  
[urhlm.na@union-habitat.org](mailto:urhlm.na@union-habitat.org)

Suivez-nous sur



Nos publications