

8 350 LOGEMENTS SOCIAUX EN SUSPENS EN NOUVELLE-AQUITAINE



PERSISTANCE ET ÉVOLUTION DES OBSTACLES À LA LIVRAISON DES OPÉRATIONS



Résultats de l'enquête sur les opérations en difficulté • Été 2024



MOT DE LA PRÉSIDENTE

Chers adhérents, partenaires et élus de Nouvelle-Aquitaine,

En 2023, après la présentation de notre livre blanc sur l'allongement des délais de mise en œuvre de nos opérations, nous avons réalisé notre première note de conjoncture sur ce thème. Nous avons identifié 6 400 logements « grippés » dans leur réalisation. Nous venons de réactualiser cette étude. Ce sont plus de 8 300 logements en suspens dont 1 700 en accession sociale, essentiellement dans les zones dites tendues mais aussi dans tous les territoires.

Or la demande poursuit sa progression, y compris dans ce qui était appelé les zones plus rurales qui font elles aussi face à des demandes non satisfaites. Le phénomène est plus avéré dans des territoires de report, c'est-à-dire ceux où vont s'installer ceux qui y sont financièrement contraints.

La crise immobilière touche un pan entier de notre économie, entreprises du bâtiment, secteur des matériaux de construction, promoteurs... Elle a aussi des incidences sur les budgets publics en raison de la baisse des recettes fiscales.

Le logement social est investisseur, aménageur, apporteur de solutions pour les familles. Force est de constater à la lecture de cette enquête que nos difficultés sont réelles et que ce ne sera qu'avec un partenariat renforcé que nous pourrons répondre à la demande de nos concitoyens.

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



Accédez aux résultats
détaillés de l'enquête
par territoire

[SHORTURL.AT/6EUN4](https://shorturl.at/6EUN4)



SOMMAIRE

+10 % de logements signalés entre 2023 et 2024	p.3
8 349 logements en difficulté en 2024 dont 2/3 de logements agréés et une accession sociale plus présente	p.4
Localisation des logements : les zones tendues principalement concernées	p.5
Les déséquilibres économiques restent prépondérants mais de nouvelles problématiques émergent	p.6
Méthodologie. 34 organismes répondant qui représentent 86 % des agréments 2020-2022	p.8

AUGMENTATION DE 10 % DES LOGEMENTS IDENTIFIÉS ENTRE 2023 ET 2024

(À PÉRIMÈTRE CONSTANT)

ATTENTION : les résultats de cette enquête ne peuvent pas être directement comparés à l'enquête 2023 en volume du fait de leur caractère déclaratif et du périmètre différent d'organismes répondant d'une enquête à l'autre.

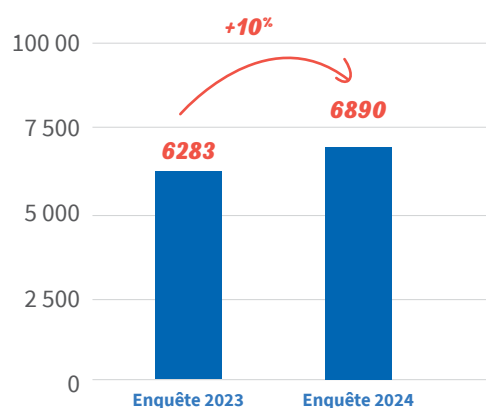
34 organismes ont répondu en 2024 mais 27 ont répondu à la fois en 2024 et 2023. C'est sur les réponses de ces 27 organismes que sont construits les chiffres de cette partie.

À périmètre d'organismes constant¹, le nombre de logements signalés en difficulté croît de 10 %, passant de 6 283 à 6 890.

Pour les seuls logements agréés, la progression est de +19 % (de 4 082 à 4 858 LLS).

Le nombre de logements en accession sociale croît quant à lui de 18 % (de 857 à 1 007 logements).

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS EN DIFFICULTÉ ENTRE 2 ENQUÊTES (PÉRIMÈTRE OLS CONSTANT)



¹ Périmètre d'organismes constant = données des organismes ayant répondu en 2023 ET 2024.

8 349 LOGEMENTS EN DIFFICULTÉ EN 2024 DONT 2/3 DE LOGEMENTS AGRÉÉS ET UNE ACCESSION SOCIALE PLUS PRÉSENTE

Lors de l'enquête réalisée à l'été 2024, les adhérents de l'URHlm ont fait remonter 305 opérations en difficulté représentant 8 349 logements.

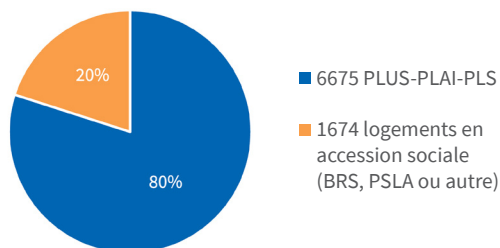
80 % sont des logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI et PLS), 20 % sont des logements destinés à l'accession sociale à la propriété (essentiellement des BRS et PSLA). Le volume de logements locatifs déclarés, toutes années d'agrément confondues, représente 73 % des objectifs de l'État. La part de logements en accession sociale est en hausse par rapport à l'enquête de 2023 (20 % contre 14 %).

Les logements locatifs agréés à date d'enquête pèsent 66 % du total soit 5 487 logements PLUS-PLAI ou PLS. On compte également 201 PSLA agréés. Parmi les logements agréés, 80 % l'ont été de 2020 à 2023, 20 % de 2016 à 2019.

Les 1 074 logements locatifs prévus à l'agrément 2024 ou 2025 représentent 16 % des logements locatifs jugés en difficulté.

**PLUS DE 1 LOGEMENT AGRÉÉ
SUR 6 SUR LA PÉRIODE 2020 - 2023
EST JUGÉ AUJOURD'HUI EN DIFFICULTÉ**

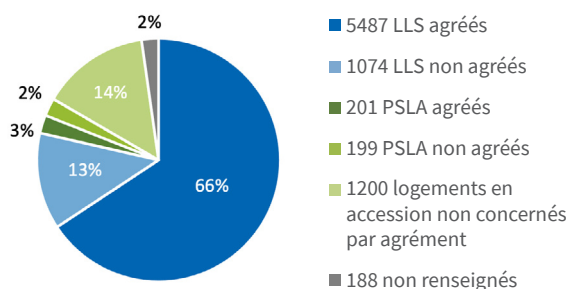
**80 % DE LOGEMENTS LOCATIFS
ET 20 % EN ACCESSION SOCIALE**



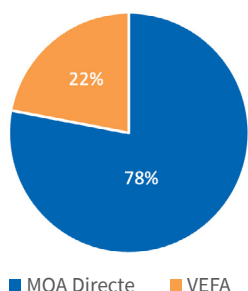
**45% DES LOGEMENTS EN DIFFICULTÉ
EN 2024 ÉTAIENT DÉJÀ IDENTIFIÉS
COMME TELS DANS L'ENQUÊTE DE 2023**

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

**2/3 DE LOGEMENTS SOCIAUX DÉJÀ AGRÉÉS PARMİ
LES 8349 LOGEMENTS EN DIFFICULTÉ IDENTIFIÉS**



**DÉVOULUTION DES LOGEMENTS
IDENTIFIÉS EN DIFFICULTÉ**



Avec **78 % de logements en Maîtrise d'Ouvrage directe** et 22 % de logements en VEFA, la surreprésentation de la MOA directe se renforce par rapport à 2023 (alors 66 % de l'échantillon), alors que la VEFA est employée pour un peu moins de la moitié de la production de logements locatifs sociaux dans la région.

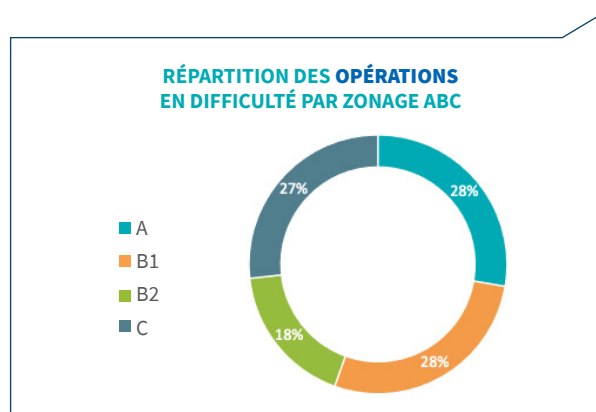
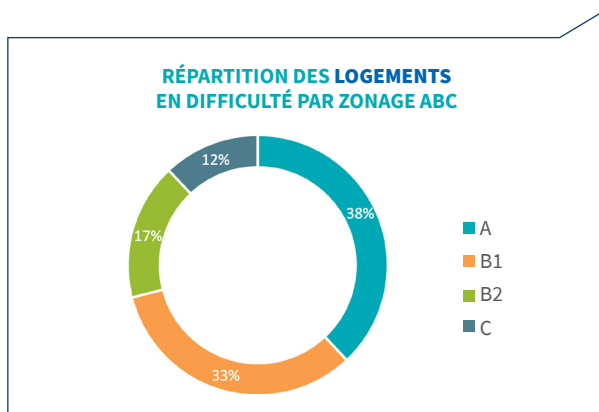
Plusieurs facteurs explicatifs à cette surreprésentation :

- Un poids conséquent de l'accession sociale et notamment du BRS dans l'échantillon, qui est à ce jour rarement produit en VEFA.
- Une moindre connaissance de la part des organismes des difficultés rencontrées par les promoteurs dans les opérations en VEFA.

LES ZONES TENDUES PRINCIPALEMENT CONCERNÉES MAIS AUCUN TERRITOIRE ÉPARGNÉ

Les logements sont à 71 % localisés dans les zones A et B1, soit les communes où les marchés immobiliers sont les plus tendus et les besoins quantitatifs en logements sociaux les plus importants.

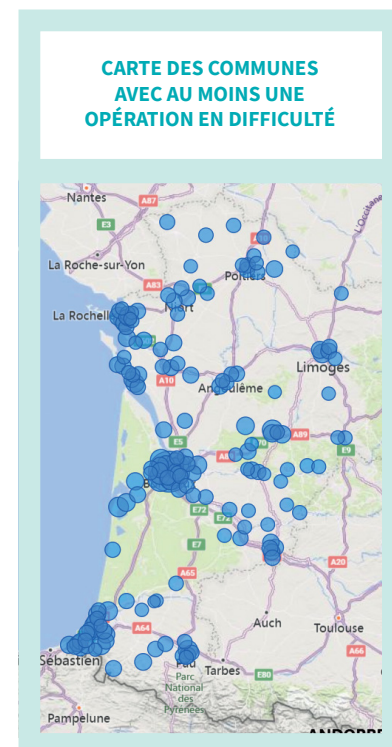
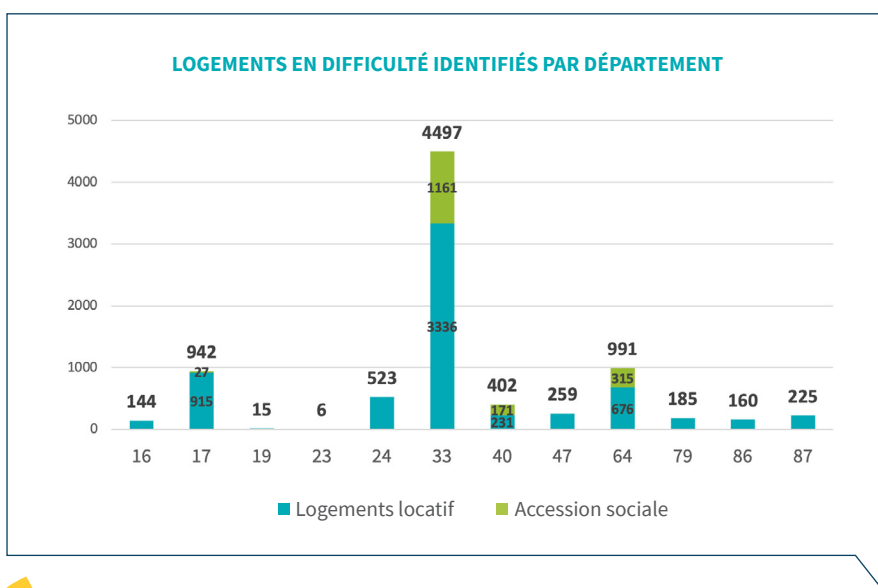
Les communes en zone C accueillent 12 % des logements en difficulté. Néanmoins, avec des tailles d'opération plus faibles que dans les zones urbaines et tendues, la zone C concentre plus d'un quart des opérations de l'enquête.



Les obstacles aux opérations de logements sociaux n'épargnent donc aucun territoire et les organismes ont identifié des difficultés dans tous les départements.

Avec près de 4 500 logements, la Gironde concentre à elle seule 54 % de l'échantillon total (50 % des logements locatifs et 69 % des logements en accession sociale).

Viennent ensuite en volume les Pyrénées Atlantiques (12 % du total régional avec 991 logements), et la Charente Maritime avec 11 % du total (942 logements en difficulté). À noter le poids relativement important de la Dordogne, avec 6 % du total régional (et 8 % des logements en locatif).



**59% DES LOGEMENTS EN DIFFICULTÉ
SONT EN COMMUNES DÉFICITAIRES SRU**

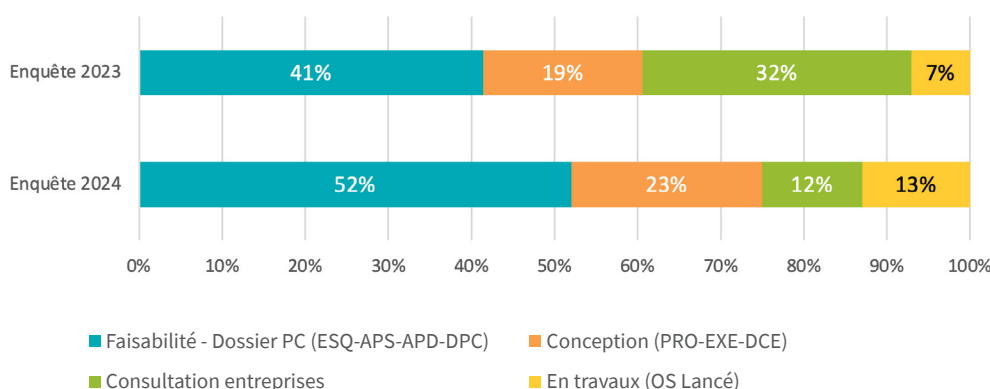
LES DÉSÉQUILIBRES ÉCONOMIQUES RESTENT PRÉPONDÉRANTS MAIS DE NOUVELLES PROBLÉMATIQUES ÉMERGENT

DEGRÉ D'AVANCEMENT DES OPÉRATIONS : PLUS D'OPÉRATIONS AU STADE DE LA FAISABILITÉ

Dans l'enquête 2024, plus de la moitié des logements locatifs et en accession sont encore au stade de la faisabilité, avant l'obtention du permis de construire. Cette part s'est accrue depuis 2023 (41 %).

Si les difficultés rencontrées au stade de la consultation des entreprises semblent en net recul (12 % en 2024 contre 32 % en 2023), les logements dont les travaux ont débuté voient leur part progresser significativement. Ces tendances peuvent s'interpréter par une meilleure anticipation des coûts aux ouvertures de pli par les organismes, mais également par une augmentation tendancielle des défaillances d'entreprise en cours de chantier.

AVANCEMENT DES LOGEMENTS EN DIFFICULTÉ IDENTIFIÉS DANS LES ENQUÊTES 2023 ET 2024



MOTIFS DE DIFFICULTÉS RENCONTRÉES : AU-DELÀ DES DÉSÉQUILIBRES ÉCONOMIQUES STRUCTURELS, DES PROBLÈMES DE COMMERCIALISATION IMPACTANTS EN ACCESSION SOCIALE ET COPROMOTION.

À l'instar de 2023, les **déséquilibres économiques des opérations** sont le premier motif de difficulté rencontré avec 45 % des logements concernés. Le poids des logements connaissant ce type de difficulté progresse de 5 points par rapport à l'enquête précédente.

En cela, la crise du modèle économique de la production de logement s'est poursuivie malgré une stabilisation récente des coûts de construction.

Les obstacles liés aux **contretemps administratifs et/ou politiques** sont en légère hausse (+2 points) et deviennent la seconde source de difficultés avec 12 % des logements concernés. Cette catégorie regroupe des événements très divers allant du PLUi en attente de validation, aux études environnementales imprévues qui entraînent un retard de calendrier et des surcoûts, en passant par les négociations avec les élus locaux sur le projet en lui-même, ou aux avis divergents des ABF.

Bien qu'au 3^e rang, la part des logements avec des **difficultés du promoteur privé**, que ce soit pour les opérations en VEFA ou celles en co-promotion, a tendance à reculer, avec 9 % des logements identifiés (16 % en 2023). Les revalorisations de barèmes de prix plafonds VEFA adoptées récemment sur certains territoires ont sans doute joué un rôle sur ce recul relatif. Toutefois, fait émergeant de cette enquête, les opérations remises en question pour des **difficultés de commercialisation des logements**, que ce soit en accession sociale ou pour la part libre des opérations mixtes, concernent 7 % des logements signalés, traduisant la crise des marchés immobiliers rencontrés en France.

La part des logements confrontés à un **recours sur le permis de construire** ou une contestation pure et simple du projet, reste stable à 8 %.

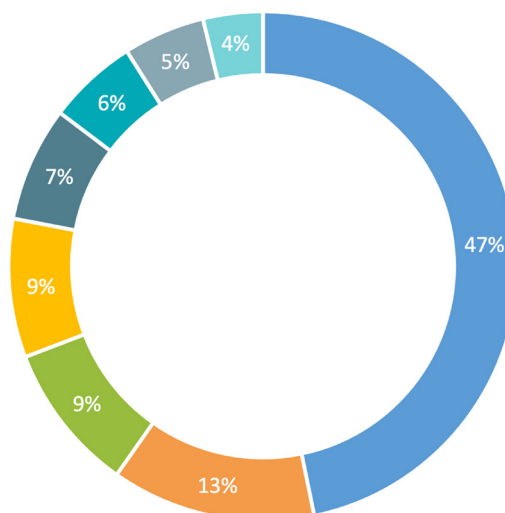
Les défaillances d'entreprise (ou de Maitrise d'œuvre), concernent plus de 5 % des logements, soit une légère progression de 1 point par rapport à 2023, pour plus de 450 logements concernés.

On note par ailleurs un recul des logements rencontrant des **appels d'offre infructueux** (5 % contre 9 % en 2023), phénomène approché ci-dessous par la diminution des logements signalés au stade de l'appel d'offre.

Les autres motifs, parfois conjugués avec les précédents, concernent des **aléas techniques** ou des difficultés de maîtrise foncière. Toutefois, les opérations renseignées dans l'étude ayant par définition atteint un certain niveau de maturité et de validation, les **difficultés liées à l'accès au foncier** pour la production de logements sociaux sont minorées par la nature même de l'enquête.

RÉPARTITION DES LOGEMENTS IMPACTÉS SELON LE MOTIF DE DIFFICULTÉ

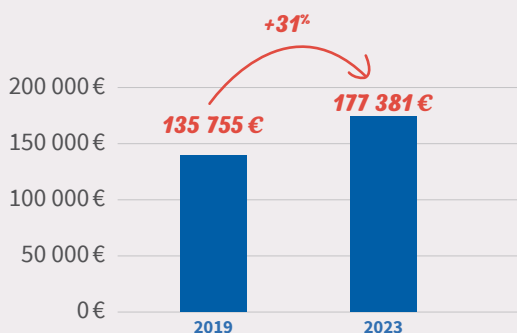
- Déséquilibre économique
- Contretemps administratif et/ou politique
- Promoteur en difficulté / attentiste
- Recours PC / contestation du projet
- Difficultés commercialisation
- Entreprises (ou MOE) défaillantes
- Appel d'offre infructueux
- Multiple



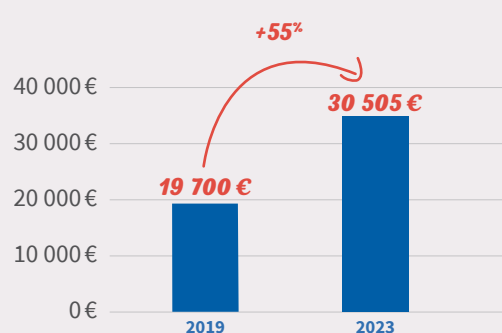
IMPACT DE L'AUGMENTATION DES COÛTS DE PRODUCTION SUR LES ÉQUILIBRES D'OPÉRATIONS ET LES BESOINS EN FONDS PROPRES

Entre 2019 et 2023, le montant des fonds propres par logement a augmenté de 55 %, passant de 20K€ à 30K€. Dans le même temps, le prix de revient prévisionnel moyen d'un logement social a progressé de 31 %, passant de 136K à 177K€ TTC². Ces moyennes masquent bien entendu des écarts importants en fonction des opérations et des organismes.

PRIX DE REVIENT PRÉVISIONNEL ENTRE 2019 ET 2023



FONDS PROPRES MOYENS PAR LOGEMENT ENTRE 2019 ET 2023



²Source : SIAP/SISAL – traitement URHlm NA. Périmètre : Nouvelle-Aquitaine hors CA Pays-Basque. PLUS-PLAI familiaux en construction neuve agréés en 2019 et 2023. Il s'agit des prix de revient et fonds propres prévisionnels.

MÉTHODOLOGIE DE L'ENQUÊTE DE L'UR HLM AUPRÈS DE SES ADHÉRENTS

Les 34 organismes qui ont répondu représentent 86 % de la production de logements sociaux 2020-2022.

Enquête réalisée à l'été 2024 par l'Union Régionale Hlm en Nouvelle-Aquitaine auprès de ses adhérents et faisant suite à une première enquête à l'automne 2022 puis une mise à jour à l'été 2023. 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 2024 ou ultérieur (pour LLS et PSLA).
- En maîtrise d'ouvrage directe (MOD directe) ou en VEFA (construction par 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'État, aléa technique, abandon d'une opération VEFA par un promoteur etc.

La nature des difficultés rencontrées a été renseignée librement par les organismes puis regroupées en catégories à posteriori par l'URHlm.



1 UNION, 56 ADHÉRENTS

L'Union Régionale Hlm en Nouvelle-Aquitaine est une association loi 1901 qui fédère les 56 organismes sociaux pour l'habitat en Nouvelle-Aquitaine. Elle représente ses adhérents auprès des partenaires institutionnels du logement social (État, collectivités locales, fédérations professionnelles...) et les appuie professionnellement. Elle assure également une mission de centre de ressource sur le logement social néo-aquitain, et coordonne les groupements d'organismes Hlm aux échelons infra-régionaux, en favorisant des positionnements communs.



Accédez aux résultats détaillés de l'enquête par territoire

[SHORTURL.AT/6EUN4](https://shorturl.at/6EUN4) ➔

URHlm Nouvelle-Aquitaine Direction régionale

98 avenue de la Libération
33110 LE BOUSCAT
05 56 69 47 90

Délégation territoriale de Limoges

3 rue Montyon
87100 LIMOGES
05 55 79 97 48

urhlm.na@union-habitat.org

Délégation territoriale de Poitiers

62 avenue du Plateau des Glières
86000 POITIERS
05 49 88 71 80

Remerciements aux adhérents de l'URHlm pour le temps consacré à cette enquête.