



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT  
DE *la région Centre*

# **Consolidation des résultats des observatoires de l'économie de la production**

**30 janvier 2009**

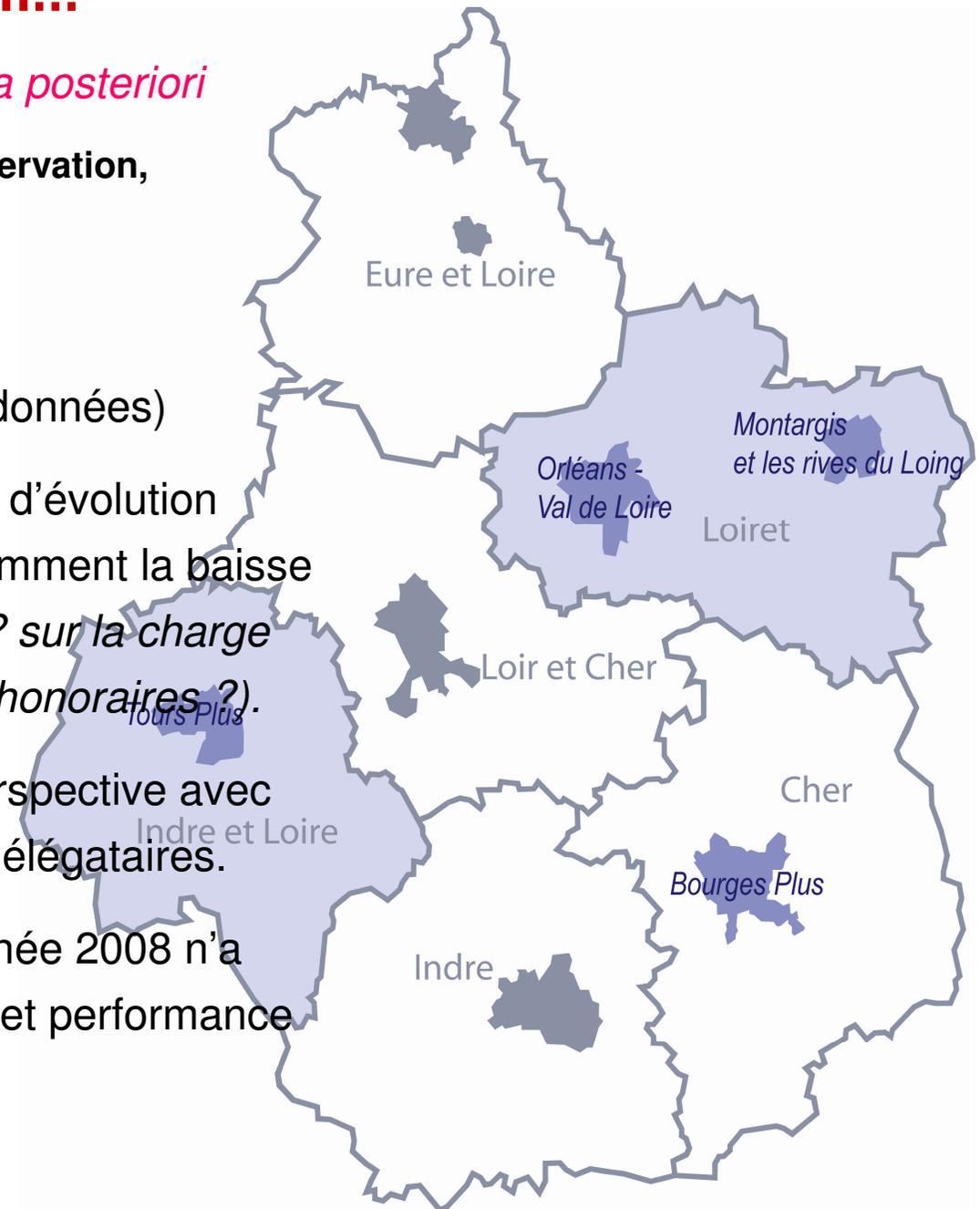
# Quelques préalables...



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT  
DE *la région Centre*

## De la nature même de l'observation...

- L'observation est nécessairement réalisée *a posteriori*
  - ◆ 2005-7 pour l'ensemble des territoires d'observation,
  - ◆ 2004 hors Loiret
  - ◆ 2008 uniquement CA Bourges +
- ...C'est ce qui fait sa force (objectivité des données)
- ...mais aussi sa faiblesse dans un contexte d'évolution rapide des conditions de production et notamment la baisse des prix (*impact sur la charge immobilière ? sur la charge foncière ? sur le coût des travaux ? sur les honoraires ?*).
- Des résultats à relativiser et à mettre en perspective avec les éléments qualitatifs dont disposent les délégataires.
- A noter qu'en dehors de Bourges Plus, l'année 2008 n'a pas été analysée, une dynamique sur le volet performance énergétique étant cependant ressentie.

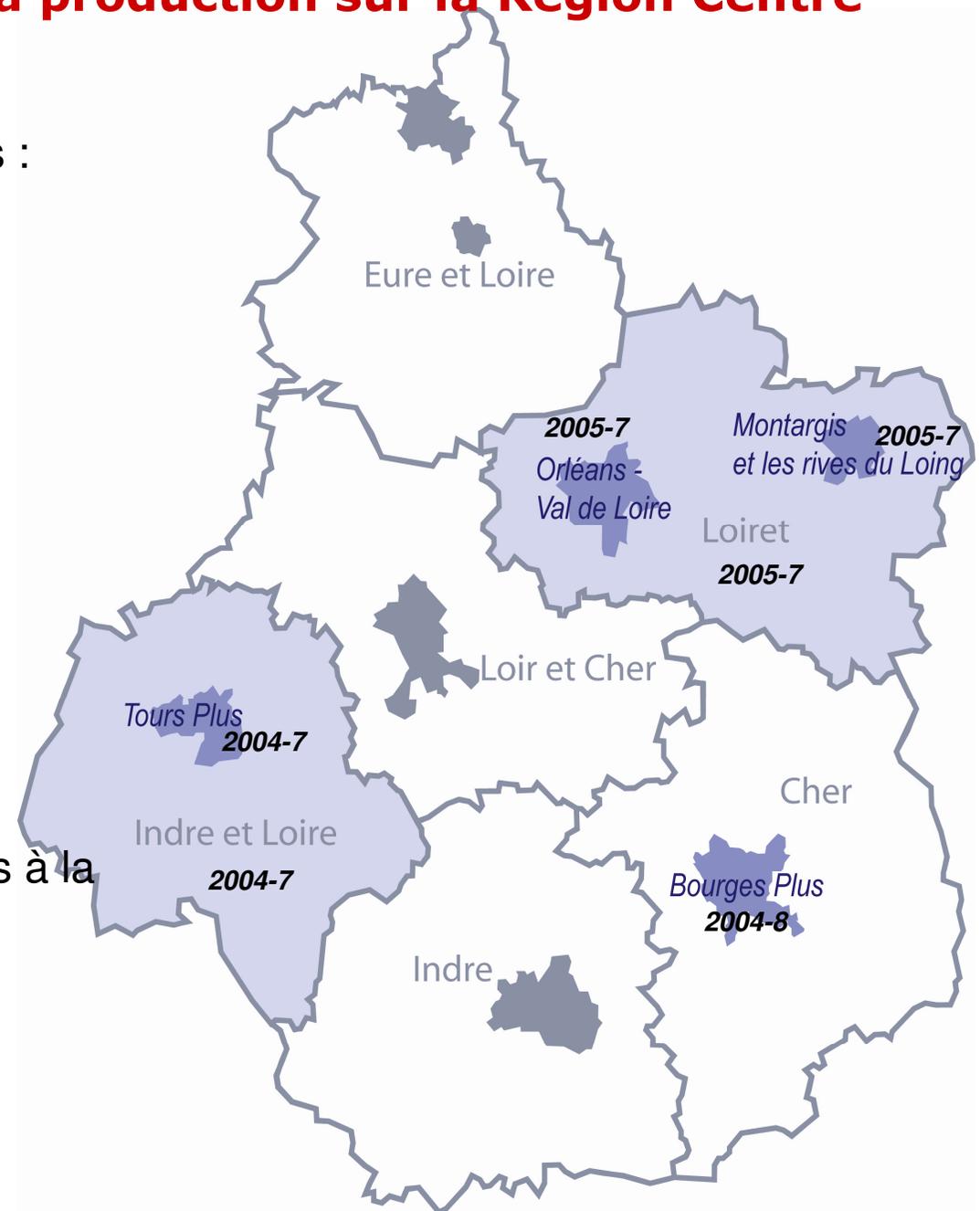


# Périmètre de l'observation et données de cadrage



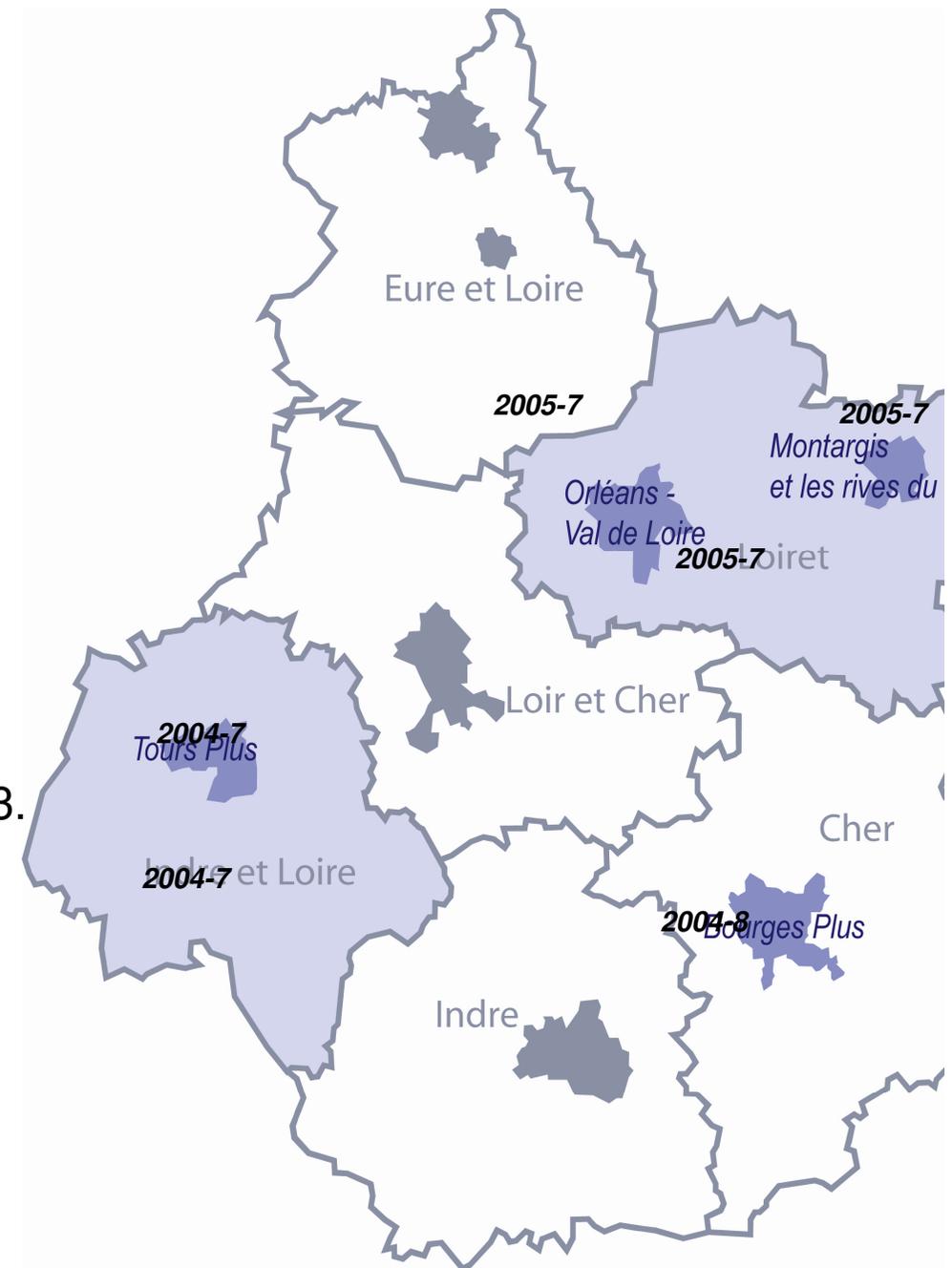
## 4 observatoires de l'économie de la production sur la Région Centre

- Ces observatoires couvrent 2 départements :
  - ◆ Indre et Loire (37)
  - ◆ Loiret (45)
- Et 4 Communautés d'agglomération :
  - ◆ Orléans Val de Loire (45)
  - ◆ Montargis et Rives du Loing (45)
  - ◆ Tours Plus (37)
  - ◆ Bourges Plus (18)
- Parmi ces territoires, seule l'Agglomération montargoise n'est pas délégataire des aides à la pierre.
- Trois années « pleines » (ensemble des territoires) d'analyse (2005-7).



## Quelques chiffres de synthèse

- 3959 logements observés en totalité
  - ◆ dont 3235 sur les 3 années 2005-7 (82% des logements)
  - ◆ Soit environ 1180 logements par an
- 432 opérations
  - ◆ Dont 352 sur les 3 années 2005-7 (10% des opérations)
  - ◆ Soit environ 117 opérations par an
- Une production équivalente en zone 2 et zone 3.
- Trois logements sur quatre produits sont des PLUS.
- Un logement sur cinq en ANRU.



## Quelle production ? Pour quel objectif régional ?

- Les objectifs de production annuels en Région Centre (PLUS/PLAI/PLS hors ANRU) et la part de la production « observée »

(\*) hors Loiret

(\*\*\*) Absence d'objectif pour Bourges Plus

(\*\*) non significatif

OBJECTIFS	2004	2005	2006	2007	2008
Région Centre (objectifs totaux)	2135	2881	3080	3080	3132
Région Centre (territoires observés)	485 (*)(***)	1476 (***)	1738 Tours Plus	1795	
« Production observée » PLUS/PLAI/PLS hors ANRU	472 (*)	682	920	780	(**)
« Production totale observée »	644 (*)	949	1164	1122	(**)
<b>En %</b> <i>Production observée hors ANRU / Objectifs totaux</i>	<b>22%</b>	<b>24%</b>	<b>30%</b>	<b>25%</b>	

Eure et Loire

Montargis et les rives du Loing

Orléans - Val de Loire

Loiret

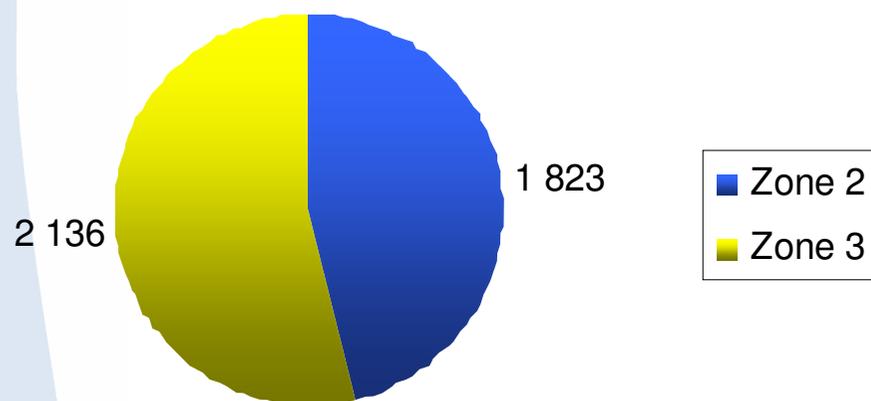
Loir et Cher

Cher

Bourges Plus

# Une production équitablement répartie entre zone 2 et zone 3

## Répartition des logements par zone



- Des interrogations sur la définition du zonage sur certains territoires (CG37, Agglo, Tours Plus) à mettre en perspective avec les conditions de production et prix de revient sur ces territoires.

	Zone 2	Zone 3	Total
<b>Indre et Loire (Hors agglo)</b>	240	956	<b>1 196</b>
<b>Loiret (Hors agglo)</b>		397	<b>397</b>
<b>Bourges Plus</b>		630	<b>630</b>
<b>Tours Plus</b>	845	41	<b>886</b>
<b>Orléans Val de Loire</b>	738	20	<b>758</b>
<b>CA Montargeoise et Rives du Loing</b>		92	<b>92</b>
<b>Total</b>	<b>1 823</b>	<b>2 136</b>	<b>3 959</b>

*Attention! Les logements financés par le CG 37 et produits sur Tours Plus ne sont pas comptabilisés; soit au total 140 logements en moins*

# Une moyenne 2005-7 de 1150 logements financés par an

## ■ Un point « haut » atteint en 2006, avec des évolutions différentes selon les départements

- ◆ 37 : un pic de production atteint en 2006 (Attention! Les logements financés par le CG 37 et produits sur Tours Plus ne sont pas comptabilisés; soit au total 140 logements en moins)
- ◆ 45 : dynamique de production 2005-6
- ➔ un niveau de production similaire entre les deux départements (~500 à 550 logements sur 2006-7)
- ◆ 18 : ralentissement du rythme de production 2004-5.

En nb de logements financés	2004	2005	2006	2007	TOTAL
Indre et Loire (Hors agglo)	335	283	316	262	1196
Loiret (Hors agglo)		86	137	174	397
Bourges Plus	207	123	121	99	630
Tours Plus	102	325	195	264	886
Orléans Val de Loire		132	315	311	758
CA Montargeoise et Rives du Loing			80	12	92
<b>TOTAL</b>	644	949	1164	1122	3959

En nb d'opérations financées	2004	2005	2006	2007	TOTAL
Indre et Loire (Hors agglo)	56	47	46	48	197
Loiret (Hors agglo)		13	23	37	73
Bourges Plus	15	7	11	9	47
Tours Plus	9	20	11	15	55
Orléans Val de Loire		10	25	28	63
CA Montargeoise et Rives du Loing			3	1	4
<b>TOTAL</b>	80	97	119	138	439

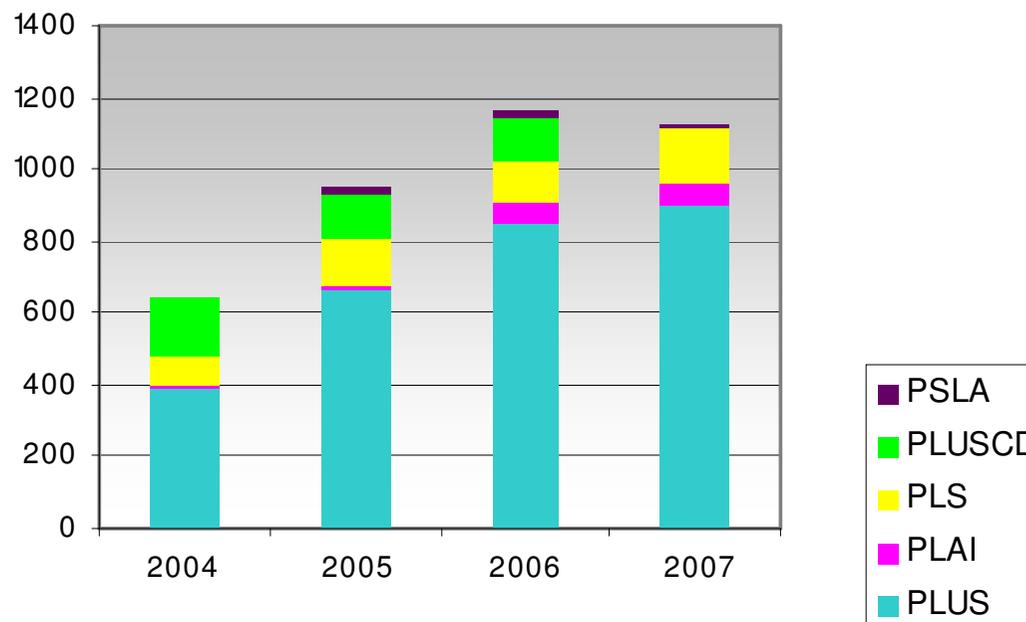
## Trois quarts des logements produits en PLUS

TOTAL REGION	2004	2005	2006	2007	TOTAL
PLUS	384	664	847	900	2859
PLAI	17	10	63	64	170
PLS	77	129	113	150	469
PLUSCD	166	127	126	0	419
PSLA		19	15	8	42
<b>TOTAL</b>	<b>644</b>	<b>949</b>	<b>1164</b>	<b>1122</b>	<b>3959</b>

(\* hors Loiret)

- Une large majorité de PLUS, en croissance sur la période
- Des PLUSCD en nette diminution (ralentissement rythme ANRU et fin des financements PLUSCD en dehors de l'ANRU)
- Une part stable de PLS
- Des PLAI peu représentés mais dont la proportion croît

Evolution du nombre de logements produits par type de financement sur la région



# L'ANRU : des logements produits sur les seules agglomérations

■ Un cinquième des logements (~ 800) produits dans le cadre de l'ANRU, concentrés sur les 3 agglomérations délégataires (PRU local)

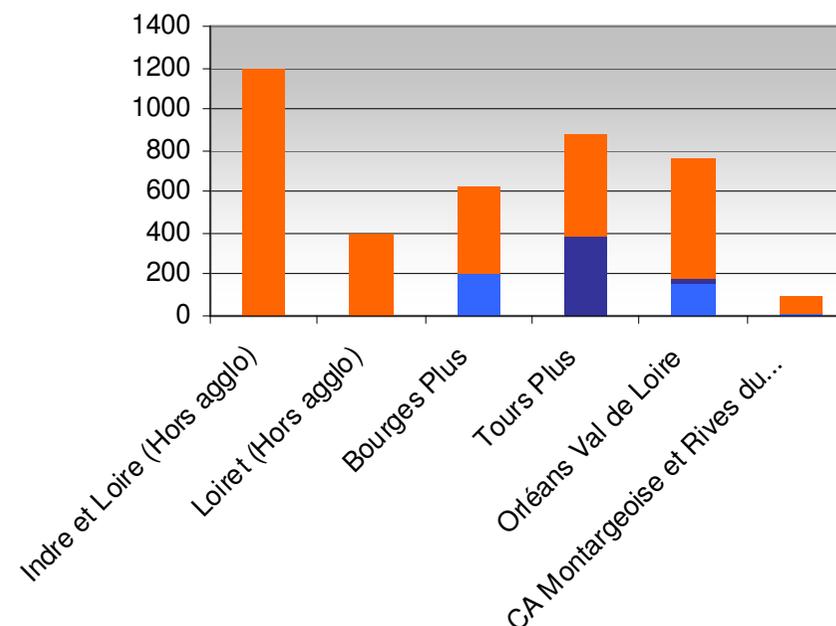
- ◆ Bourges + : 1 logement sur 3 (PRU en cours)
- ◆ AggLO : 1 sur 4 (PRU en cours)
- ◆ Tours + : 4 sur 10 (PRU achevé)

A noter pour Tours + : les logements indiqués comme en ANRU sont en fait des logements produits sur des communes comprenant un périmètre ANRU.

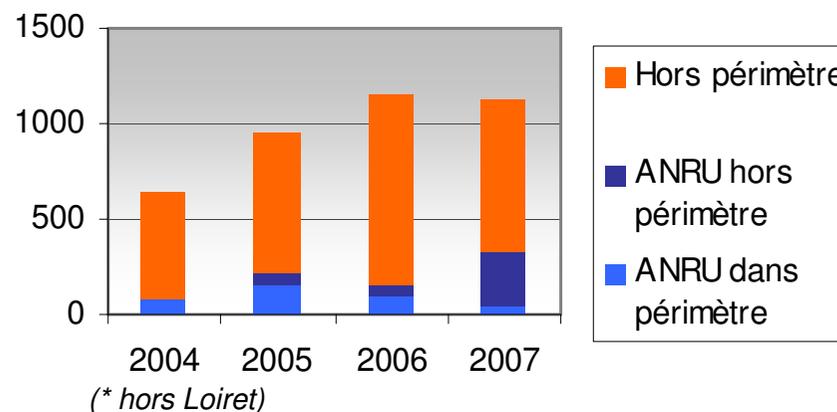
■ La moitié des constructions au titre de l'ANRU le sont en dehors des périmètres.

	ANRU dans périmètre	ANRU hors périmètre	Hors périmètre
2004	11%	0%	89%
2005	17%	6%	77%
2006	8%	6%	86%
2007	4%	26%	70%
<b>TOTAL</b>	<b>9%</b>	<b>10%</b>	<b>80%</b>

Evolution du nombre de logements produits ANRU/Hors ANRU



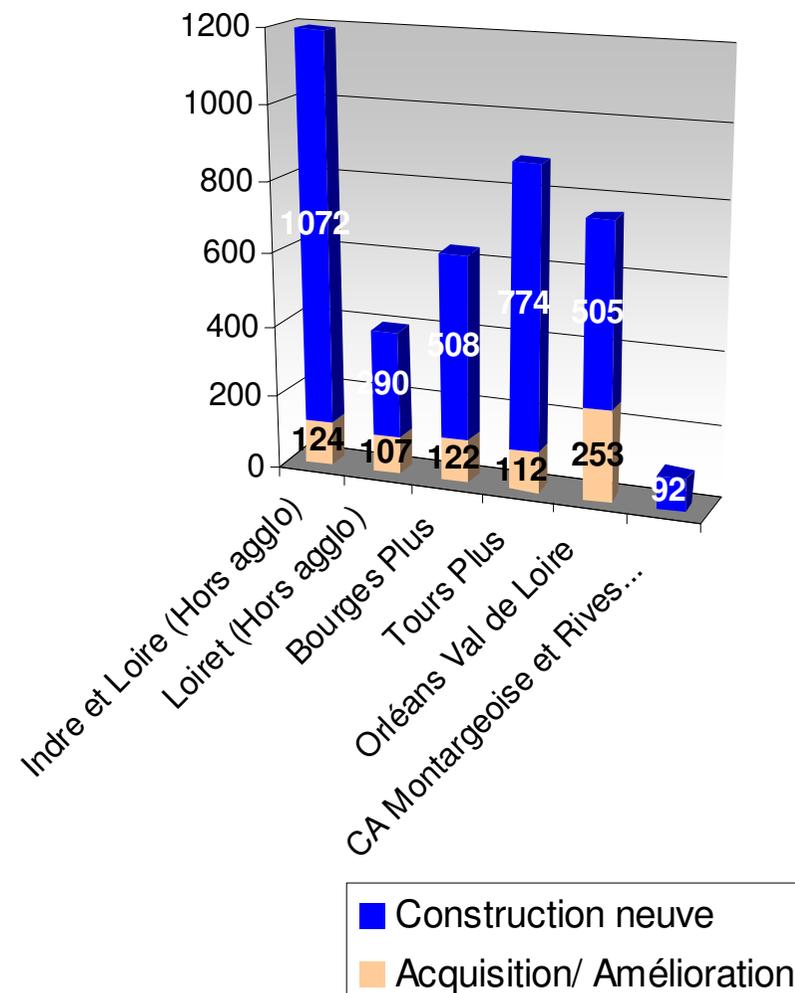
Evolution du nombre de logements produits ANRU/Hors ANRU



# Une production qui prend majoritairement la forme de construction neuve

- 4 cinquièmes des logements produits en construction neuve sur l'ensemble de la région.
- Le département du Loiret est le territoire où la part d'acquisition-amélioration est la plus importante :
  - ◆ Plus du tiers des logements financés sur l'Agglo
  - ◆ Près d'un tiers sur le Loiret hors agglo

Répartition des logements par type de production



	Acquisition/ Amélioration	Construction neuve
Indre et Loire (Hors agglo)	10%	90%
Loiret (Hors agglo)	27%	73%
Bourges Plus	19%	81%
Tours Plus	13%	87%
Orléans Val de Loire	33%	67%
CA Montargeoise et Rives du Loing	0%	100%
<b>TOTAL</b>	<b>18%</b>	<b>82%</b>

# Collectif / individuel : des types de production fortement corrélés aux types de territoire

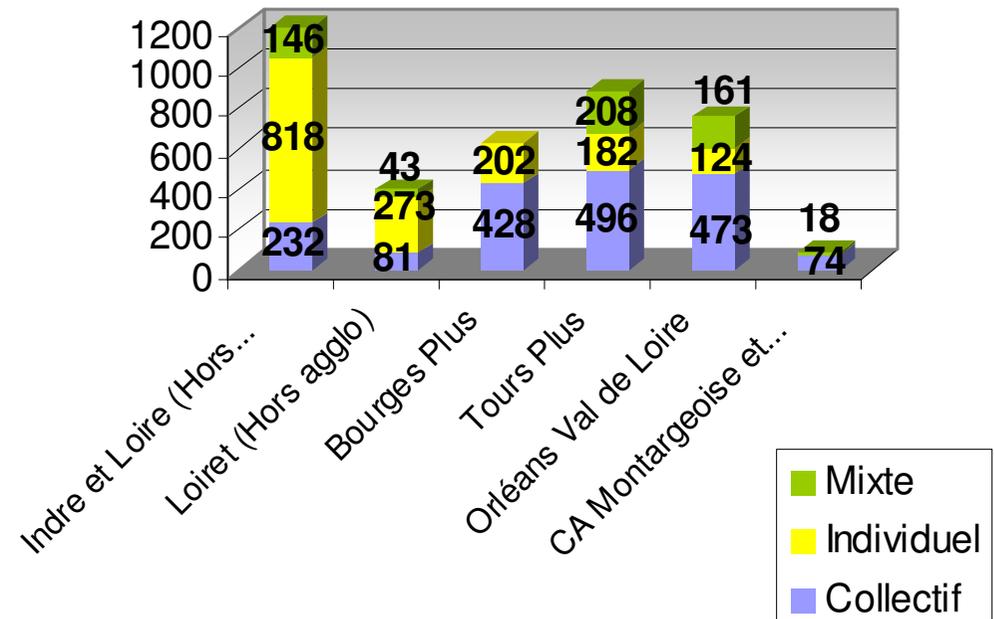
■ Une répartition très équilibrée des logements financés entre collectif et individuel.

■ Une part de logements mixtes très variables d'un territoire à l'autre :

- ◆ Inexistant à Bourges Plus
- ◆ 1 dixième des logements financés sur les 2 départements
- ◆ 1 cinquième sur les agglomérations restantes

■ Des logements individuels produits majoritairement en zone rurale (départements hors agglo).

Répartition du nombre de logements par type de bâti



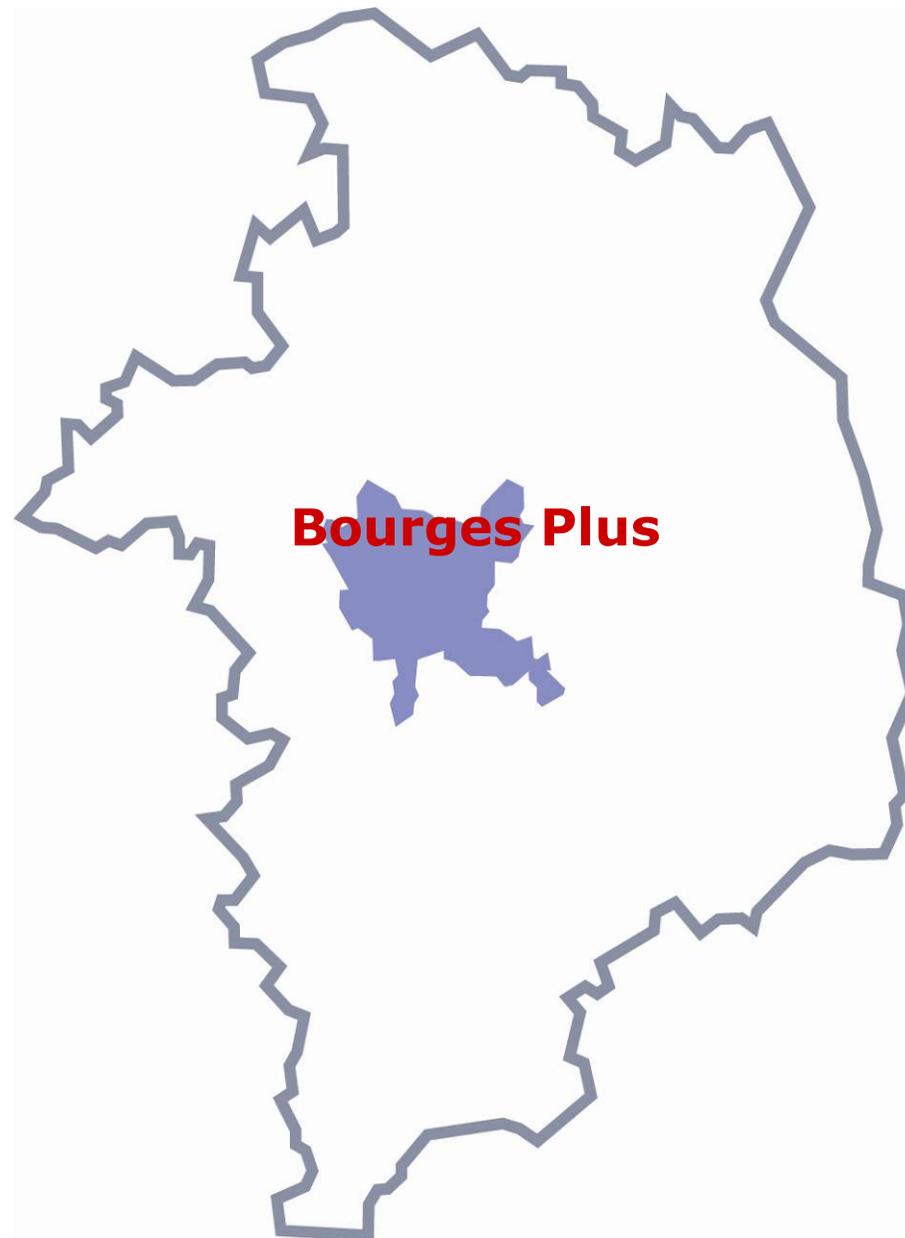
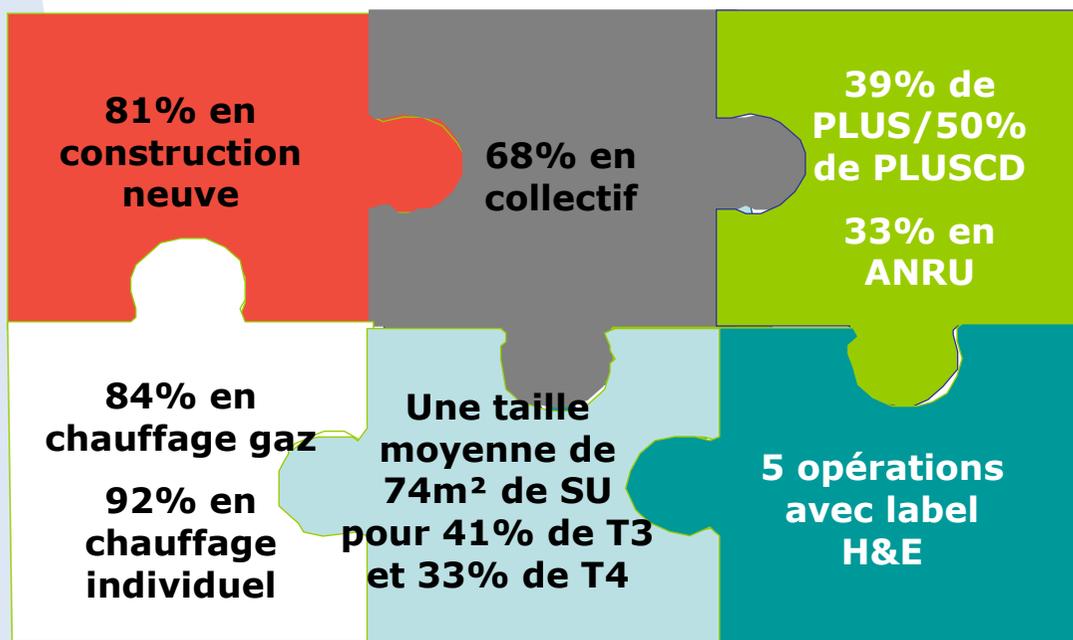
	Collectif	Individuel	Mixte
<b>Indre et Loire (Hors agglo)</b>	19%	68%	12%
<b>Loiret (Hors agglo)</b>	20%	69%	11%
<b>Bourges Plus</b>	68%	32%	0%
<b>Tours Plus</b>	56%	21%	23%
<b>Orléans Val de Loire</b>	62%	16%	21%
<b>CA Montargeoise et des Rives du Loing</b>	80%	0%	20%
<b>TOTAL</b>	<b>45%</b>	<b>40%</b>	<b>15%</b>

# Portraits de territoire

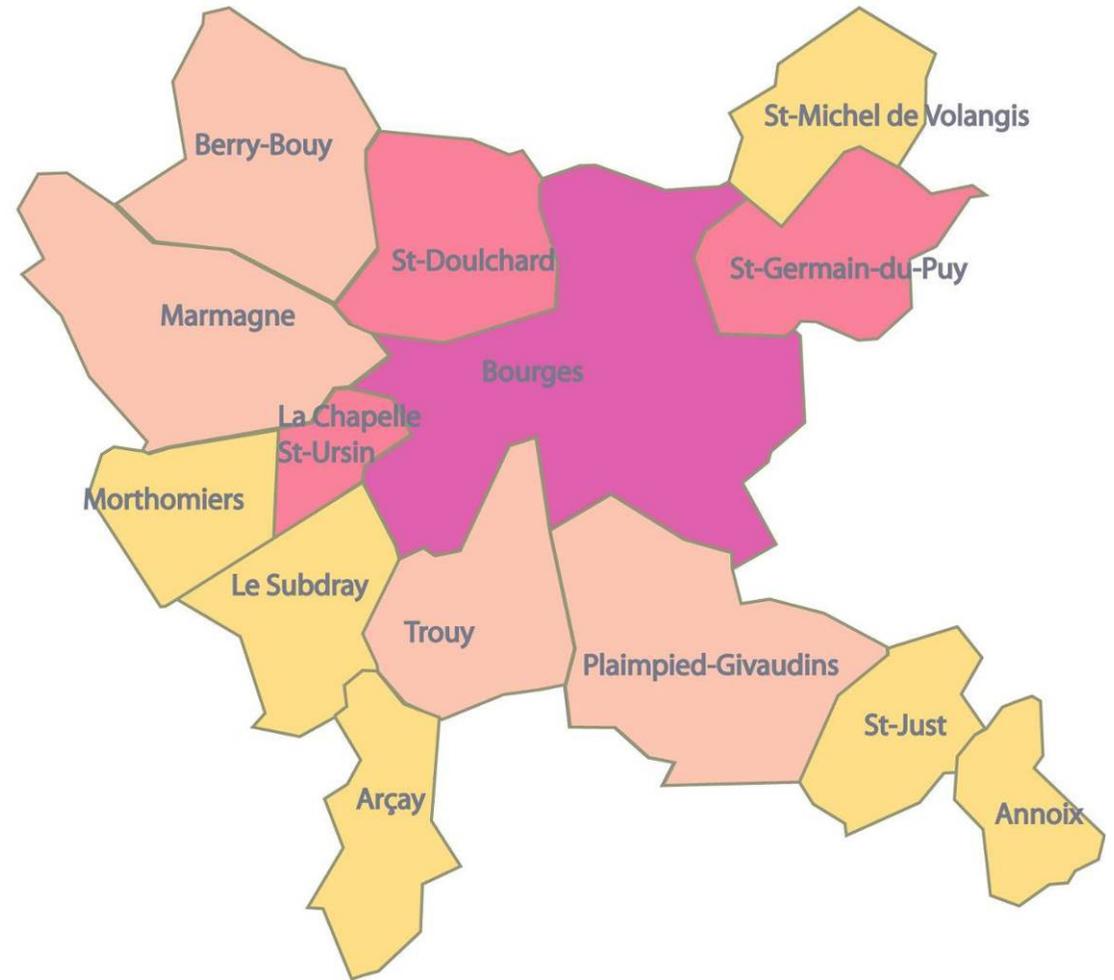


L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT  
DE *la région Centre*

■ Sur 630 logements financés entre 2004 et 2008



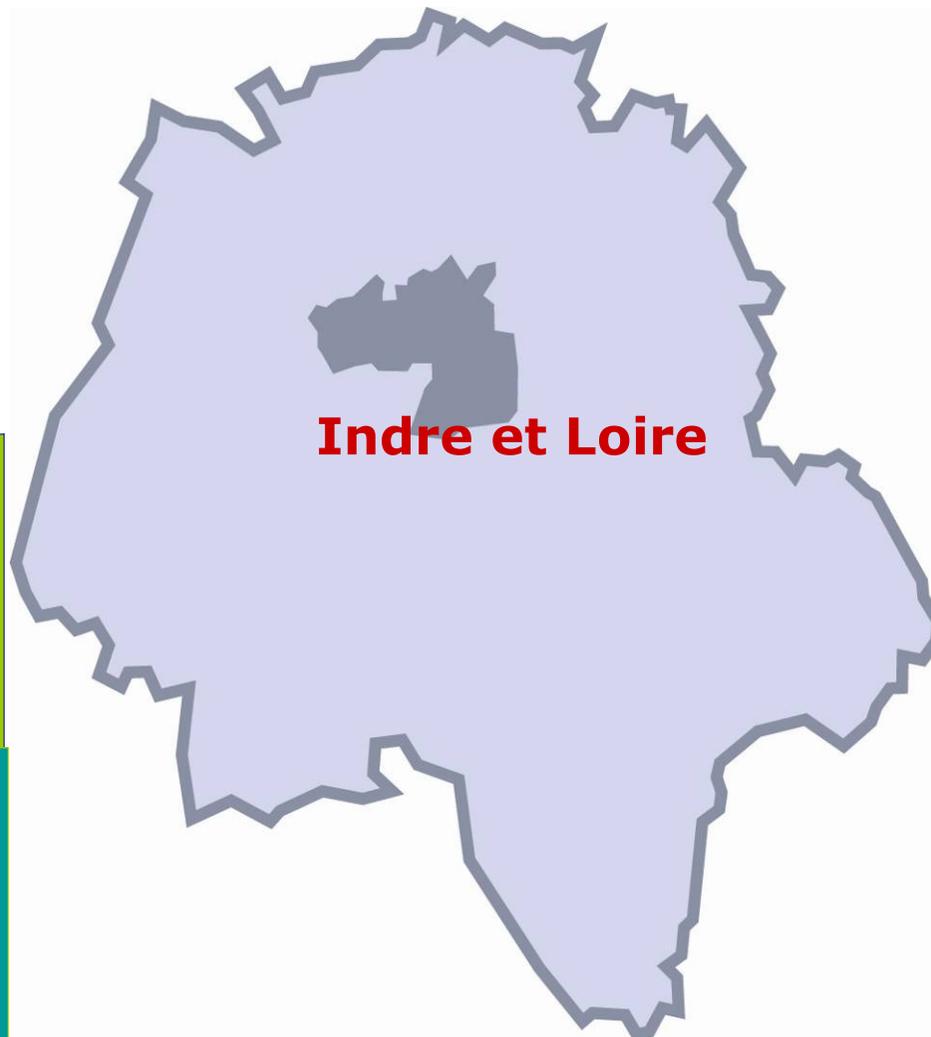
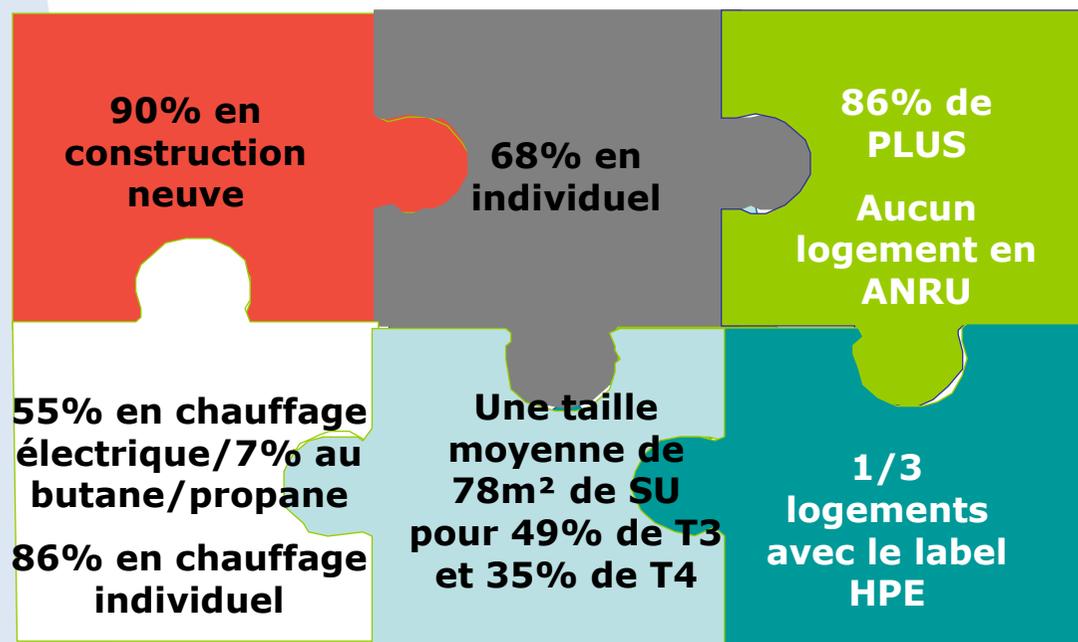
# Bourges Plus



-  Pôles d'appui
-  Ville-Centre
-  Communes résidentielles
-  Communes rurales



■ Sur 1196 logements financés entre 2004 et 2007



Attention! Les logements financés par le CG 37 et produits sur Tours Plus ne sont pas comptabilisés; soit au total 140 logements en moins



## Proposition de modification de la grille

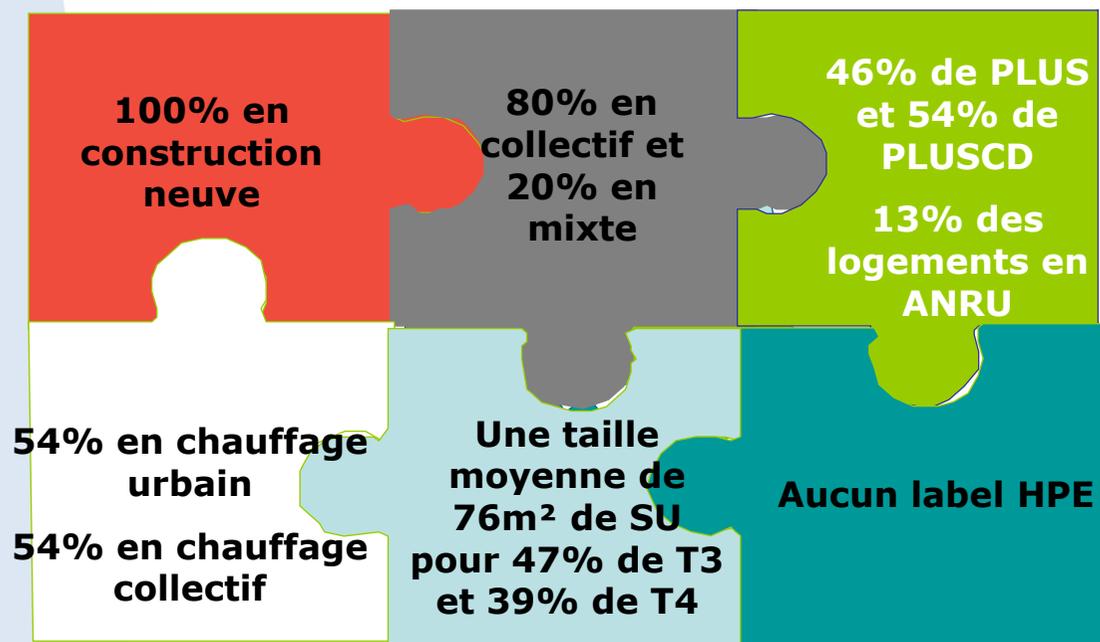
### ■ Une nouvelle grille de majoration proposée au Conseil Général :

	SUBVENTIONS		LOYER	
	Neuf	AA	Neuf	AA
Label HPE Qualitel (HPE 2000)	3,5%		8,0%	
Label HPE 2005	4,5%		8,0%	
Label THPE 2005	5,5%		10,0%	
Label BBC	6,5%		12,0%	
Chauffage éco sans label non électrique		3,5%		3,5%
Ascenseurs			4,0%	4,0%
LCR			(0,77*SLCR)/(CS*SU) %	
Habitat au ratio SU/surface terrain supérieur à 0,2	7,0%	7,0%		
Opérations situées dans un périmètre de 500m d'équipements courants	5,0%	5,0%		
CFG enterrés	9 937 €	9 937 €		
CFG superstructures	6 846 €	6 846 €		

- Une grille simplifiée
- Des majorations de subventions qui orientent l'aide vers la densité et la construction en tissu urbain.
- Des majorations de loyers qui insistent particulièrement sur la performance énergétique; l'augmentation de loyer pouvant être compensée par les économies de charge (objectif : quittance [loyer+charges] maintenue).

32

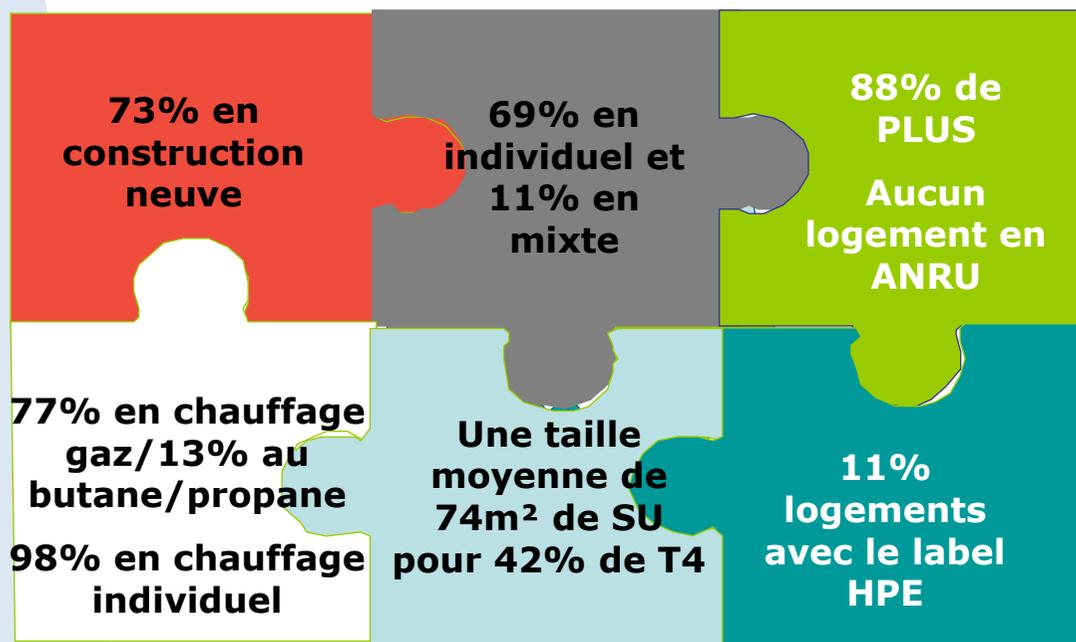
■ Sur 92 logements financés entre 2006 et 2007



# CA Montargoise et Rives du Loing



■ Sur 397 logements financés entre 2005 et 2007





## Récapitulatif des aides directes / indirectes

Pour une opération PLUS zone 2, à 143 466 €TTC 5,5% du logt (1803 €/m<sup>2</sup>SU)

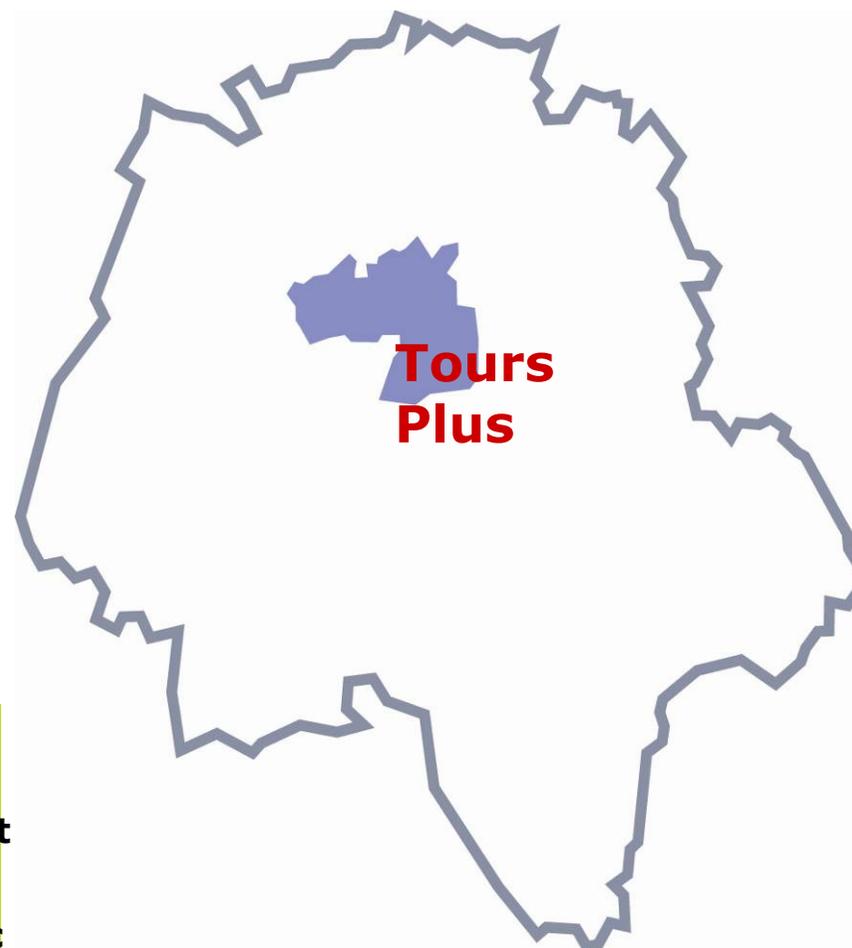
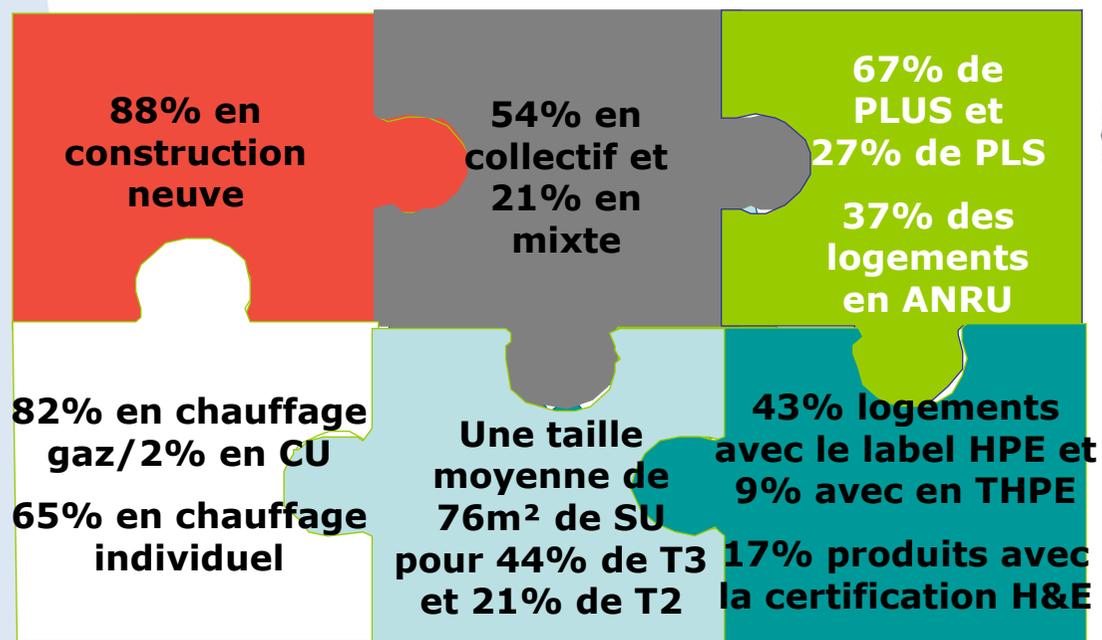
	Aides directes	Aides indirectes (« non dépenses »)
<b>Etat</b>	Subvention Etat : 3 084 € Subvention surcharge foncière : 1 696€	TVA 5,5% Exonération TFPB Prêts à taux et durée privilégiés
<b>Collectivités locales</b>	Aides propres : 4 975 €	Garantie d'emprunt Apport du foncier
<b>1 %</b>	Subvention : 4 937 €	Prêts à taux et durée privilégiés
<b>Autres</b>	305 €	
<b>TOTAL</b>	<b>14 997 €</b>	



Association régionale Centre – Observatoire des coûts de la production dans le Loiret  
Comité de pilotage : Présentation des résultats – JPR/SA – 1 avril 2009

31

■ Sur 886 logements financés entre 2004 et 2007

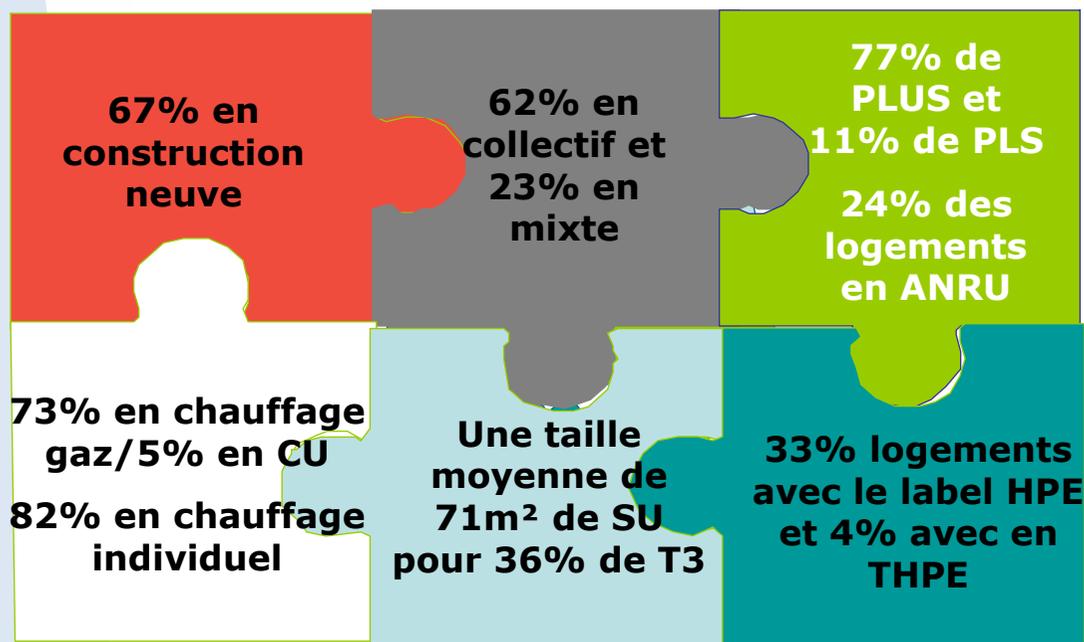




Critères	Évolution	Calcul des aides	Calcul des loyers
Performance énergétique et environnementale		++	++
Prestation ascenseur		0	0
Logement individuel		0	0
Acquisition-Amélioration		++	+
Proximité des équipements courants		+	+
Obligation SRU		++	0
Localisation zone 3		0	++
VEFA		0	+

**Synthèse des principales évolutions**

■ Sur 758 logements financés entre 2005 et 2007



# Orléans Val de Loire



# Le prix de revient

# Un zonage qui ne traduit pas nécessairement une différenciation sur le prix de revient

- En-dehors de la CA d'Orléans, le prix de revient n'est pas plus élevé en zone 2 (pour les territoires couvrant 2 zones).
- En revanche, l'impact du zonage est significatif sur l'équilibre d'opération ; les recettes sont moindres avec des marges de manœuvre sur les loyers peu importantes.

	Zone 2	Zone 3
<b>Indre et Loire (Hors aggro)</b>	102 589 €	107 860 €
<b>Loiret (Hors aggro)</b>		106 239 €
<b>Bourges Plus</b>		97 250 €
<b>Tours Plus</b>	117 647 €	126 933 €
<b>Orléans Val de Loire</b>	114 337 €	107 381 €
<b>CA Montargeoise et Rives du Loing</b>		100 805 €
<b>Total</b>	<b>114 662 €</b>	<b>104 685 €</b>

# Un prix de revient en nette hausse entre 2004 et 2008

■ Une augmentation significative du prix de revient

◆ **+3% entre 2005-6**

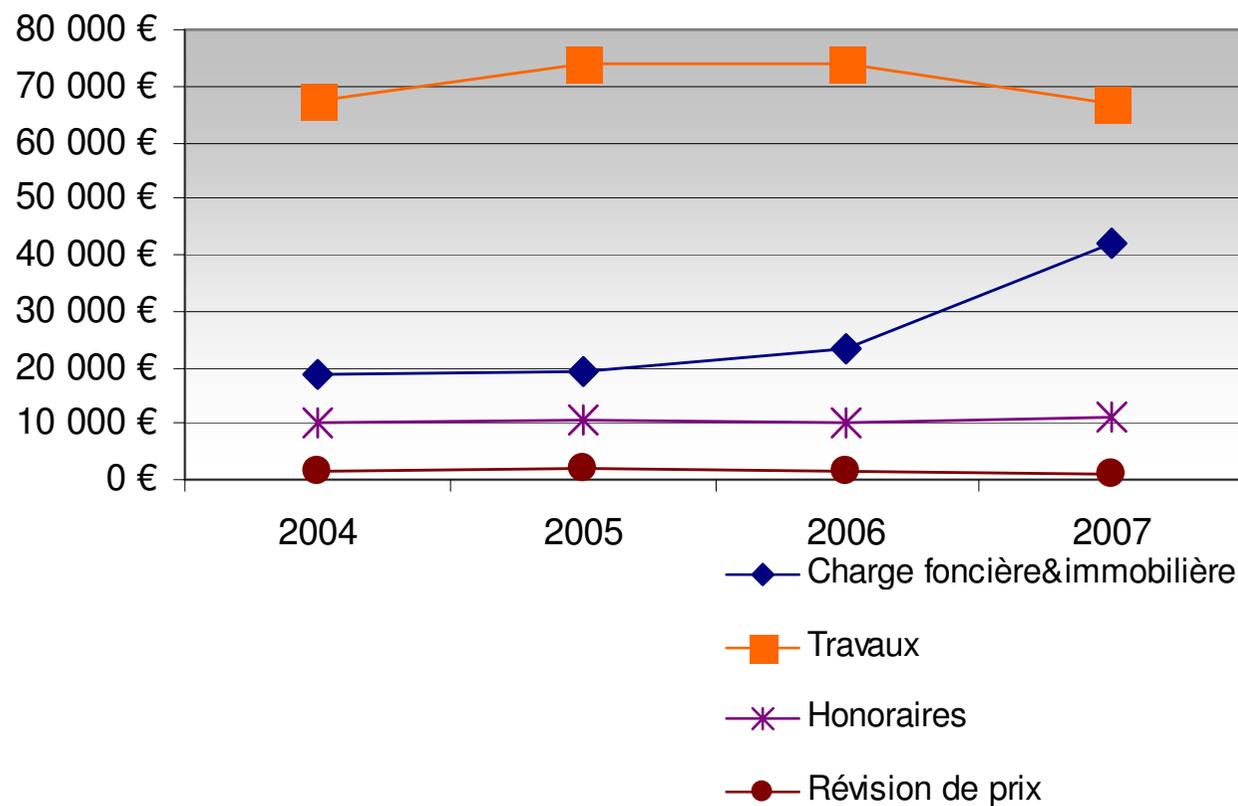
◆ **+10% entre 2006-7**

■ ... liée essentiellement à l'accroissement de la charge immobilière (opérations en VEFA et AA)

◆ **La charge foncière est elle en diminution.**

■ ... alors que le poids des travaux stagne voire diminue en 2007.

### Evolution du prix de revient par composante



TOTAL REGION	2004	2005	2006	2007	TOTAL
<b>Total Prix de revient</b>	98 012 €	105 911 €	108 995 €	120 644 €	<b>109 523 €</b>

(\* hors Loiret)

## Un prix de revient en nette hausse entre 2004 et 2008

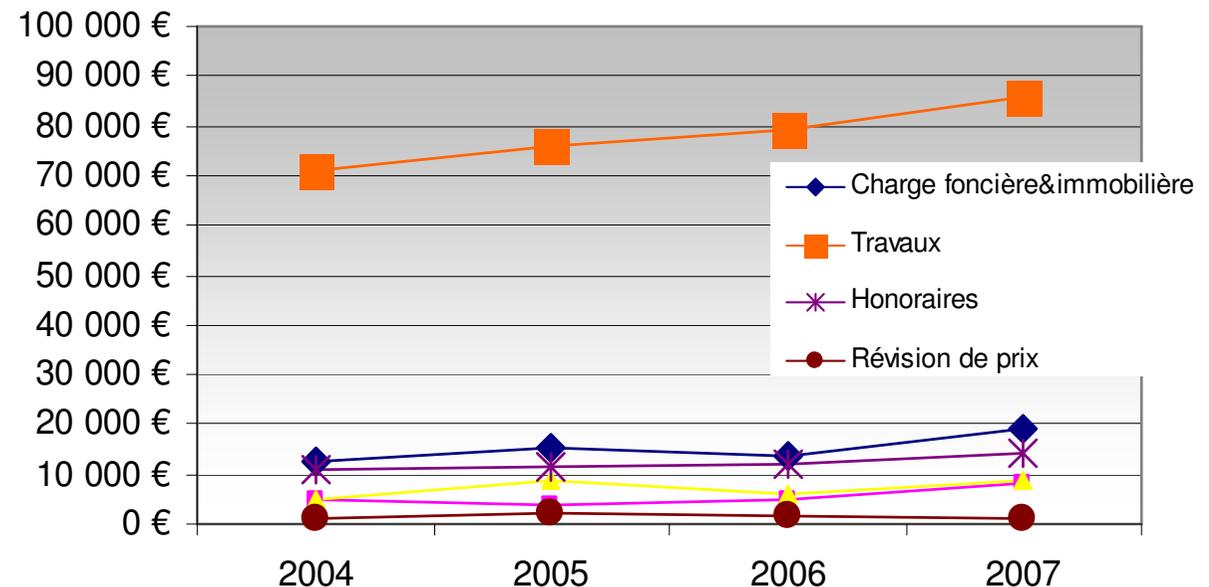
- Une charge foncière en diminution entre 2004 et 2006 avec un sursaut en 2007.
  - ◆ L'aménagement est un poste en diminution sur la période
  - ◆ Le terrain coûte environ 10% du prix de revient.
- Une charge immobilière croissante, traduction des politiques d'acquisition amélioration et d'achat en VEFA.
- Un poids des travaux relativement stable en € mais en forte diminution en % (cf. prix de revient en hausse).

TOTAL REGION	2004	2005	2006	2007	TOTAL
<b>Charge foncière&amp;immobilière</b>	19%	18%	21%	35%	<b>24%</b>
- dont terrain	11%	9%	6%	10%	<b>9%</b>
- dont aménagement	6%	7%	4%	4%	<b>5%</b>
<b>Travaux</b>	69%	70%	68%	55%	<b>65%</b>
<b>Honoraires</b>	10%	10%	9%	9%	<b>10%</b>
<b>Révision de prix</b>	2%	2%	1%	1%	<b>1%</b>
<b>Total Prix de revient</b>	98 012 €	105 911 €	108 995 €	120 644 €	<b>109 523 €</b>

# Pour un logement PLUS en construction neuve, un prix de revient dont toutes les composantes sont en augmentation

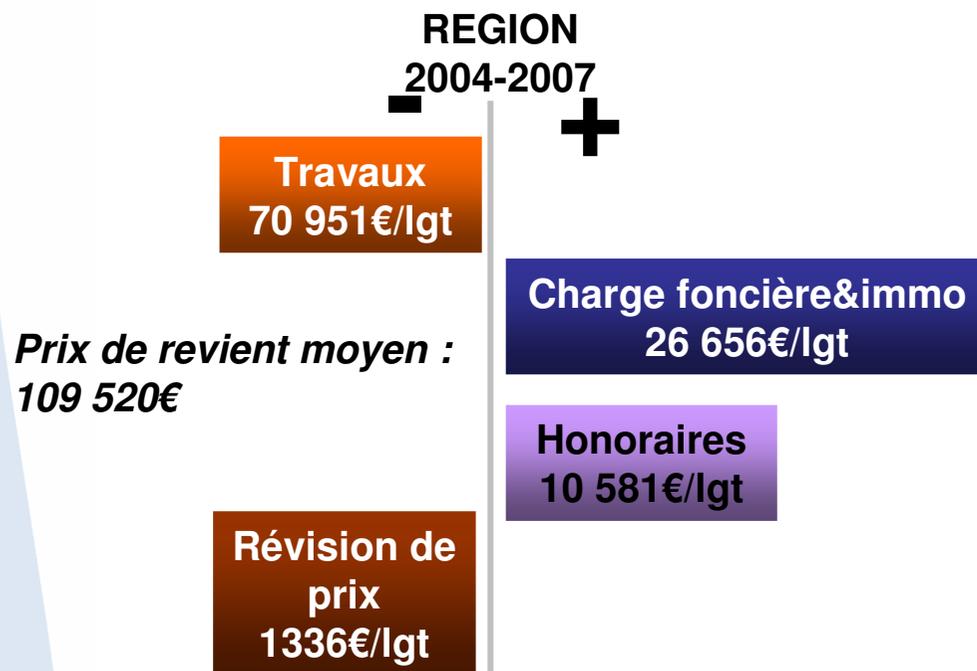
- Un poids de la charge foncière qui augmente dans des proportions encore plus importantes que celles du prix de revient (+56% contre +26%).
- Un montant de travaux en forte hausse (+ 20%) mais dont le poids diminue dans le prix de revient.

Evolution du prix de revient par composante



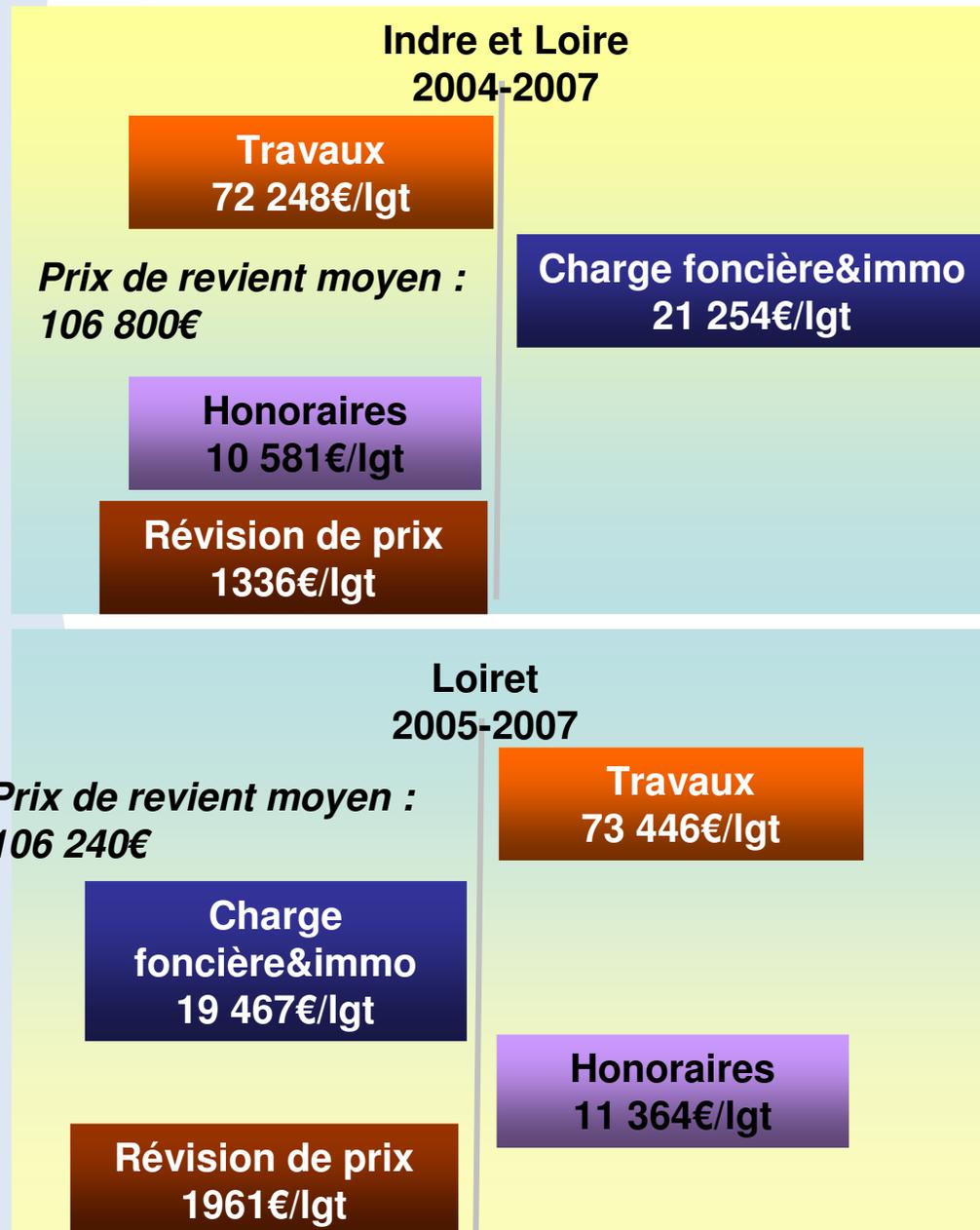
TOTAL REGION	2004	2005	2006	2007	TOTAL
Charge foncière&immobilière	14%	14%	13%	16%	14%
- dont terrain	3%	3%	4%	7%	5%
- dont aménagement	8%	8%	6%	7%	7%
Travaux	73%	73%	74%	71%	73%
Honoraires	11%	11%	11%	12%	11%
Révision de prix	2%	2%	1%	1%	1%
<b>Total Prix de revient</b>	<b>105 019 €</b>	<b>105 019 €</b>	<b>106 417 €</b>	<b>120 637 €</b>	<b>107 652 €</b>

## Des composantes aux tendances très variables d'un territoire à l'autre



- Sur un prix de revient moyen de 110k€,
  - ◆ Les travaux représentent 2/3 des dépenses en moyenne avec une tendance prononcée à la baisse
  - ◆ La charge foncière ou immobilière équivaut à près du quart des dépenses, avec un poids croissant de la charge immobilière (AA / VEFA)
  - ◆ 9% du prix de revient couvre les honoraires (en augmentation, cf. augmentation du prix de revient)
- Mais les tendances à l'échelle de la Région qui ne traduisent pas les diversités locales.

## Des territoires aux tendances très variables



- Alors que le prix de revient moyen est comparable entre les 2 départements (hors agglos)...
- ...le poids de certains postes, comme leur évolution, présentent des disparités
  - ◆ des évolutions différentes des trois principaux
  - ◆ la charge foncière et immobilière en Indre et Loire représente un poids très important et en augmentation (cf. politique d'AA).
  - ◆ le poste « travaux » est proportionnellement plus important dans le Loiret et en augmentation.

## Deux agglomérations comparables mais hétérogènes dans la formation du prix de revient des opérations

### Tours Plus 2004-2007

Travaux  
75 247€/lgt

Prix de revient moyen :  
121 480€

Honoraires  
11 058€/lgt

Révision de prix  
832€/lgt

Charge foncière&immo  
34 339€/lgt

### CA Orléans Val de Loire 2004-2007

Travaux  
64 281€/lgt

Prix de revient moyen :  
114 150€

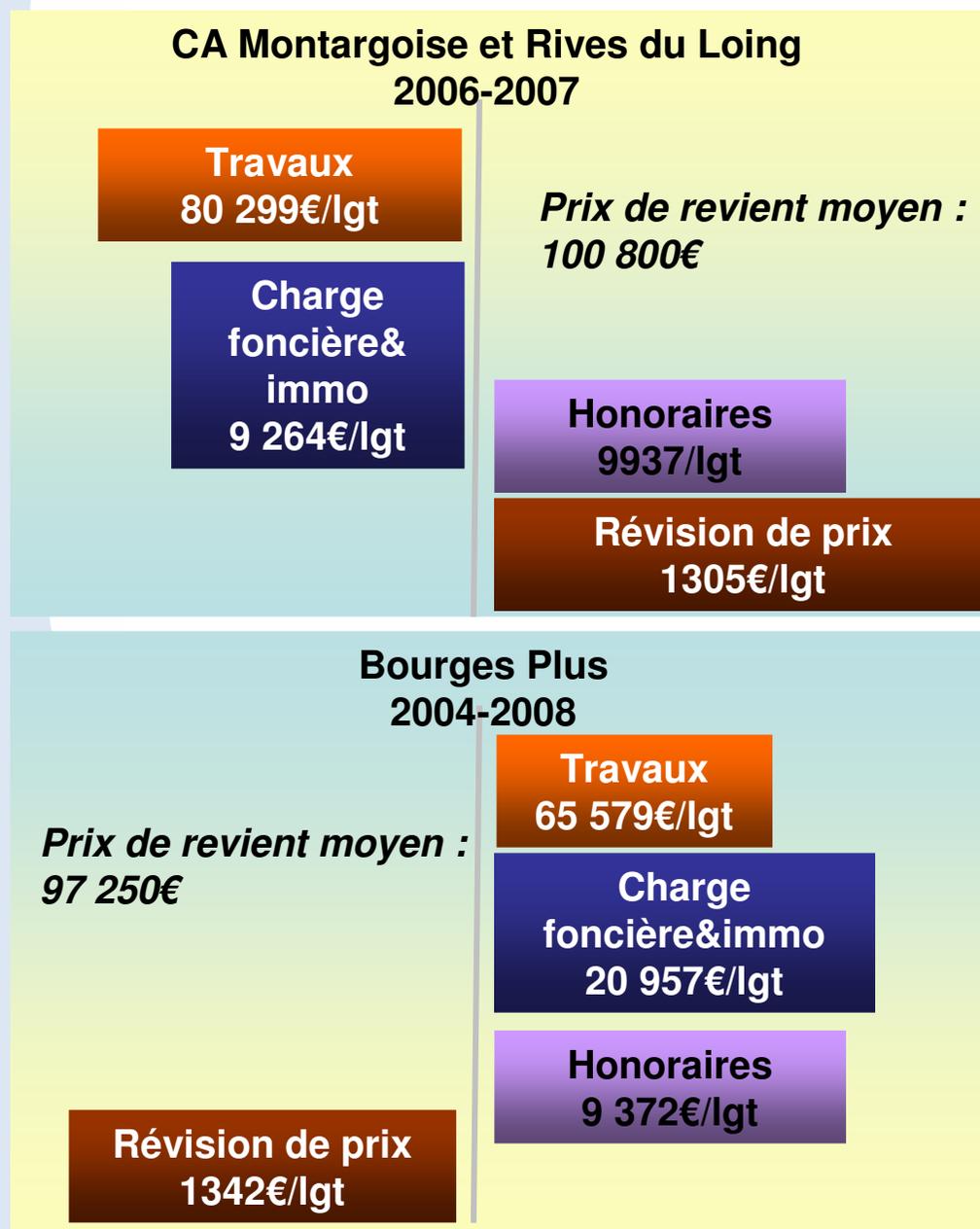
Révision  
de prix  
280€/lgt

Charge foncière&Immo  
39 340€/lgt

Honoraires  
10 253€/lgt

- Sur Tours +, le prix de revient moyen constaté le plus important par rapport aux autres territoires
  - ◆ Avec une charge foncière / immobilière représentant 28% du prix de revient.
  - ◆ Des coûts de travaux importants (2/3 du prix de revient et le coût le plus fort des territoires).
  - ◆ Une évolution parallèle des postes entre les deux délégataires d'Indre et Loire.
- Une formation différente du prix de revient sur l'AgglO :
  - ◆ Un tiers du prix de revient relève de la charge foncière et immobilière (cf. politique AA), en augmentation contrairement aux opérations « Loiret »
  - ◆ Un coût « travaux » parmi les plus faibles sur le panel observé.

## Deux territoires moins chers aux conditions de production différentes



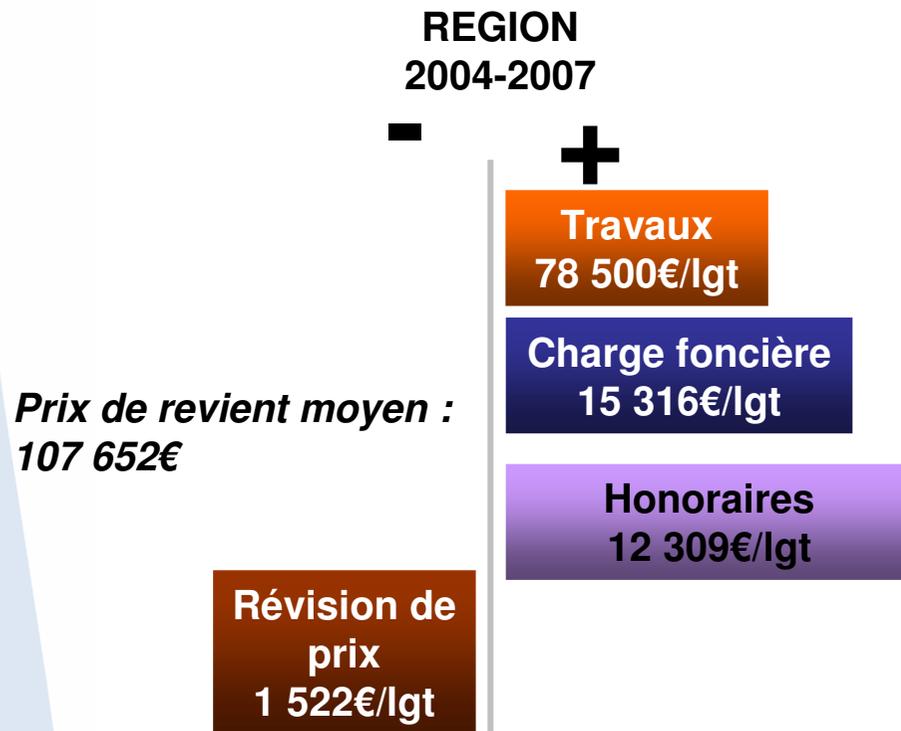
■ Montargis et Bourges, les deux territoires présentant les prix de revient les plus faibles (~100 k€)

- ◆ Un prix de revient particulièrement peu élevé sur Bourges Plus (notamment la part « travaux ») mais avec des composantes globalement en hausse.

■ Montargis, un cas atypique, par le poids du poste travaux (80% du prix de revient) pour des opérations uniquement en construction neuve.

# Pour un PLUS en CN, hors VEFA, hors ANRU

## Des composantes aux tendances très variables d'un territoire à l'autre



- Sur un prix de revient moyen de 110k€,
  - ◆ Les travaux représentent  $\frac{3}{4}$  des dépenses en moyenne avec une tendance à la hausse.
  - ◆ La charge foncière ou immobilière représente 14% des dépenses
  - ◆ 11% du prix de revient couvre les honoraires (en nette augmentation, cf. augmentation du prix de revient)
- Mais les tendances à l'échelle de la Région qui ne traduisent pas les diversités locales.

## Pour un PLUS en CN, hors VEFA, hors ANRU Des territoires aux tendances très variables

Indre et Loire  
2004-2007

*Prix de revient moyen :*  
**102 384€**

**Révision de prix**  
**2 128€/lgt**

**Travaux**  
**75 983€/lgt**

**Charge foncière**  
**12 604€/lgt**

**Honoraires**  
**11 669€/lgt**

Loiret  
2005-2007

*Prix de revient moyen :*  
**109 449€**

**Charge foncière**  
**16 745€/lgt**

**Révision de prix**  
**2 298€/lgt**

**Travaux**  
**78 098€/lgt**

**Honoraires**  
**12 308€/lgt**

# Pour un PLUS en CN, hors VEFA, hors ANRU

## Des territoires aux tendances très variables

### Tours Plus 2004-2007

**Prix de revient moyen :**  
**102 598€**

**Travaux**  
**77 834€/lgt**

**Charge foncière**  
**13 210€/lgt**

**Honoraires**  
**11 858€/lgt**

**Révision de prix**  
**493€/lgt**

### Bourges Plus 2004-2007

**Prix de revient moyen :**  
**92 410€**

**Travaux**  
**69 636€/lgt**

**Charge foncière**  
**11 568€/lgt**

**Honoraires**  
**9 958€/lgt**

**Révision de prix**  
**1 248€/lgt**

### CA Orléans Val de Loire 2004-2007

**Prix de revient moyen :**  
**134 509€**

**Travaux**  
**92 811€/lgt**

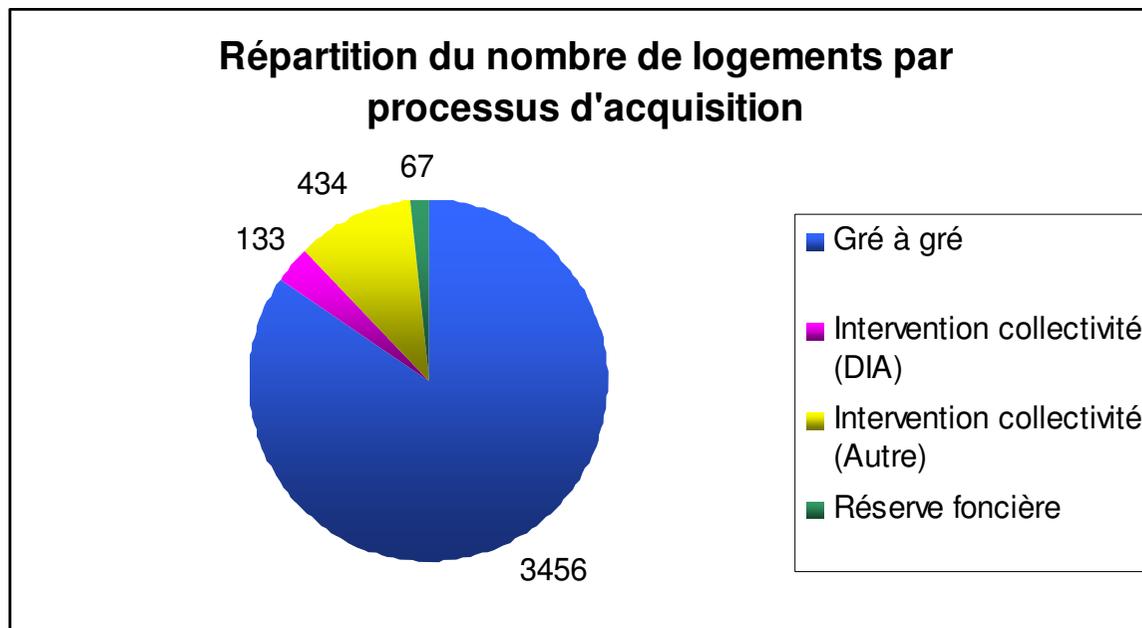
**Charge foncière**  
**25 565€/lgt**

**Honoraires**  
**6 099€/lgt**

**Révision de prix**  
**34€/lgt**

# Une intervention de la collectivité qui a un impact réel sur le prix du foncier

- Une acquisition en gré à gré pour la très grande majorité des opérations.
- Un prix de revient qui diminue nettement avec l'intervention d'une collectivité (en moyenne -8%).
- Très peu de réserve foncière observée.
- Seul l'Indre et Loire se distingue par l'intervention d'une collectivité pour près du quart des logements financés.



	Gré à gré	Intervention collectivité (DIA)	Intervention collectivité (Autre)	Réserve foncière
<b>Indre et Loire (Hors aggro)</b>	76%	0%	22%	3%
<b>Loiret (Hors aggro)</b>	96%	1%	4%	0%
<b>Bourges Plus</b>	90%	0%	4%	7%
<b>Tours Plus</b>	83%	9%	8%	0%
<b>Orléans Val de Loire</b>	88%	5%	7%	0%
<b>CA Montargeoise et Rives du Loing</b>	100%	0%	0%	0%
<b>TOTAL</b>	<b>84%</b>	<b>3%</b>	<b>11%</b>	<b>2%</b>
<b>Prix de revient moyen</b>	<b>112 288 €</b>	<b>89 296 €</b>	<b>96 671 €</b>	<b>89 591 €</b>

# Une aide de la collectivité qui se traduit par l'apport de foncier

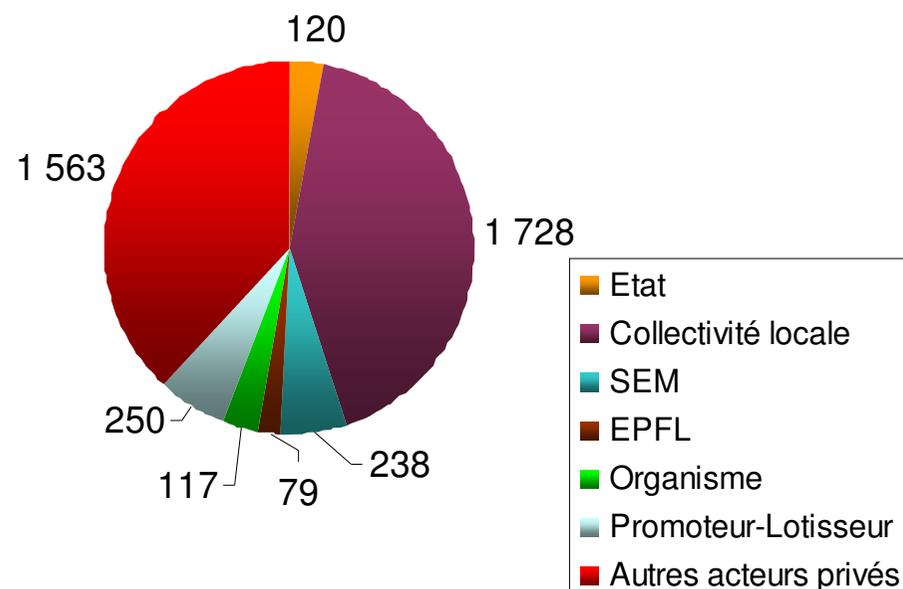
## Répartition du nombre de logements par origine de propriété

■ Un prix de revient plus important (9% de plus que le prix de revient moyen) dès lors que le propriétaire d'origine est :

- ◆ L'Etat
- ◆ Un promoteur-lotisseur

■ Pour 42% des logements, c'est une collectivité locale qui est à l'origine du foncier, avec des situations très variables d'un territoire à l'autre

- ◆ Intervention forte (> 50%) de la collectivité sur Bourges Plus, CA Montargoise et le Loiret



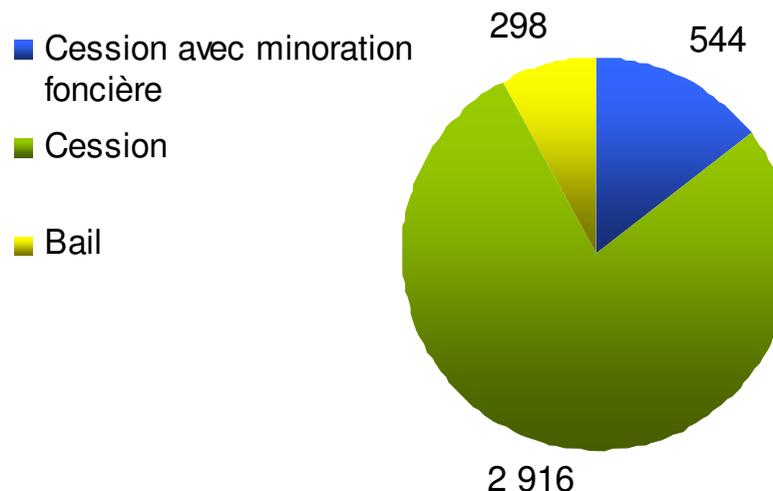
	Etat	Collectivité locale	SEM	Organisme	Promoteur-Lotisseur	Autres acteurs privés
<b>Indre et Loire (Hors agglo)</b>	0%	46%	10%	3%	9%	32%
<b>Loiret (Hors agglo)</b>	0%	63%	0%	3%	4%	30%
<b>Bourges Plus</b>	1%	57%	1%	7%	0%	34%
<b>Tours Plus</b>	10%	31%	2%	0%	1%	50%
<b>Orléans Val de Loire</b>	0%	27%	12%	4%	16%	39%
<b>CA Montargoise et Rives du Loing</b>	0%	67%	0%	0%	0%	33%
<b>Total</b>	<b>3%</b>	<b>42%</b>	<b>6%</b>	<b>3%</b>	<b>6%</b>	<b>38%</b>
<b>Prix de revient moyen</b>	<b>129 126 €</b>	<b>104 950 €</b>	<b>90 571 €</b>	<b>92 672 €</b>	<b>122 795 €</b>	<b>114 304 €</b>

# Un très faible recours au bail dans le processus d'acquisition

- Une minoration foncière\* dans la cession qui ne permet pas de minorer le prix de revient (mais qui permet de sortir l'opération?).
- La minoration foncière est observée pour près d'un quart des logements sur les 2 territoires d'Indre et Loire
- Une acquisition largement sous forme de cession.
- Un rare usage du bail qui semble pourtant permettre de diminuer le prix de revient. Le bail représente :
  - ◆ **Un sixième des logements financés sur les deux départements hors agglos.**

\* Intervention communale

## Répartition des logements financés selon le processus d'acquisition



	Cession avec minoration foncière	Cession	Bail
<b>Indre et Loire (Hors agglo)</b>	24%	63%	13%
<b>Loiret (Hors agglo)</b>	13%	71%	16%
<b>Bourges Plus</b>	0%	92%	8%
<b>Tours Plus</b>	22%	72%	6%
<b>Orléans Val de Loire</b>	4%	96%	1%
<b>CA Montargeoise et Rives du Loing</b>	0%	100%	0%
<b>Total</b>	14%	78%	8%
<b>Prix de revient moyen</b>	<b>114 841 €</b>	<b>107 928 €</b>	<b>101 095 €</b>

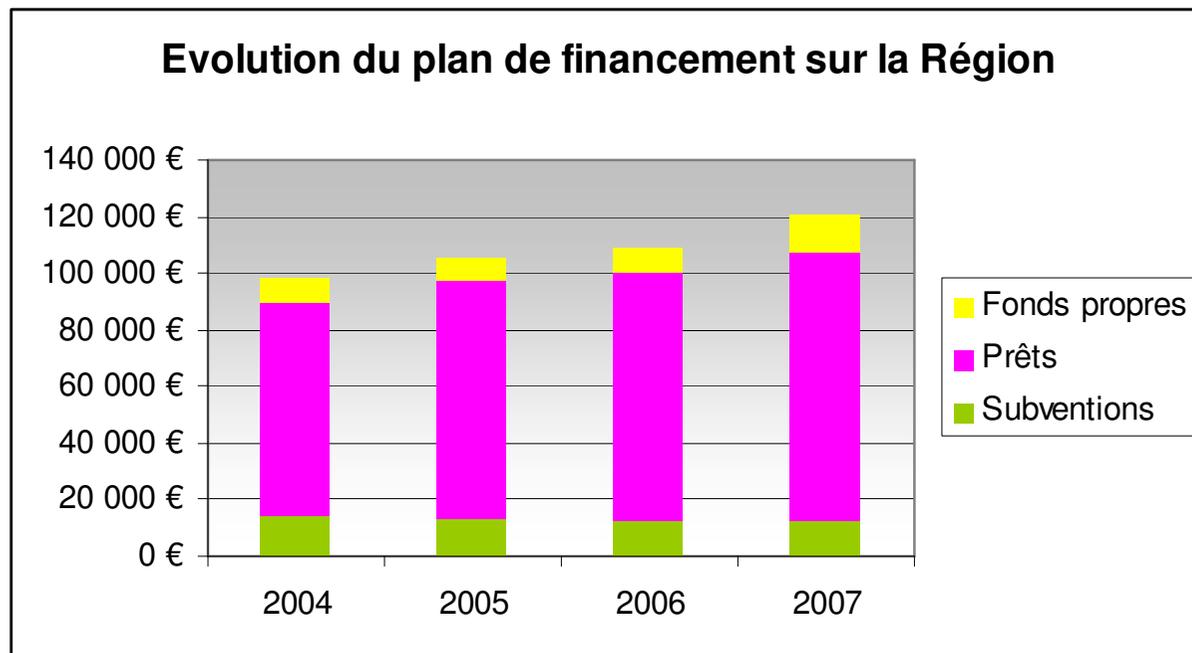
# Plan de financement



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT  
DE *la région Centre*

# Fonds propres et emprunt pour couvrir l'augmentation du prix de revient

- Dans un contexte de forte augmentation du prix de revient,
- Des subventions en légère diminution en € ; une forte dégradation dans la couverture du prix de revient.
- L'augmentation du prix de revient est supporté par les bailleurs
  - ◆ Via les fonds propres (+60% entre 2004 et 2007)
  - ◆ Via les emprunts (+25%)

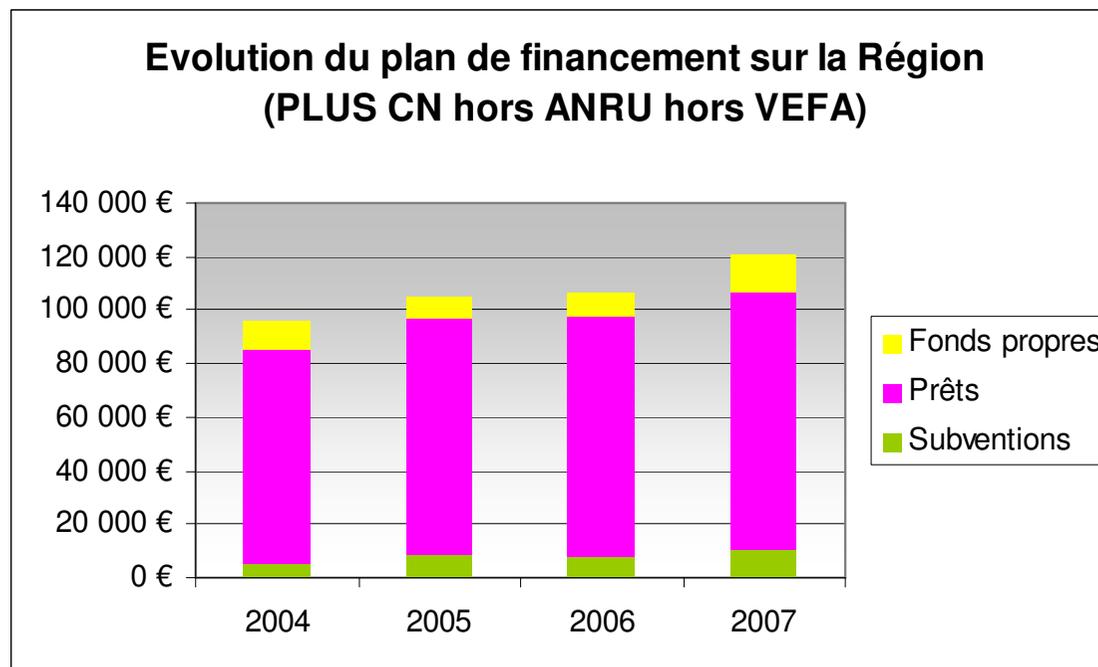


TOTAL REGION	2004	2005	2006	2007	TOTAL
Subventions	13 825 €	13 293 €	12 427 €	12 534 €	12 940 €
Prêts	75 652 €	84 317 €	87 467 €	94 353 €	86 461 €
Fonds propres	8 535 €	8 121 €	9 101 €	13 757 €	10 085 €
<b>TOTAL</b>	<b>98 012 €</b>	<b>105 730 €</b>	<b>108 995 €</b>	<b>120 644 €</b>	<b>109 486 €</b>

TOTAL REGION	2004	2005	2006	2007	TOTAL
Subventions	14%	13%	11%	10%	12%
Prêts	77%	80%	80%	78%	79%
Fonds propres	9%	8%	8%	11%	9%
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

## Sur le PLUS CN, des subventions globalement en hausse

- Dans un contexte de forte augmentation du prix de revient,
- Des subventions en forte augmentation en € ; une couverture plus importante du prix de revient.
- Une part des fonds propres de plus en plus importantes dans le plan de financement.



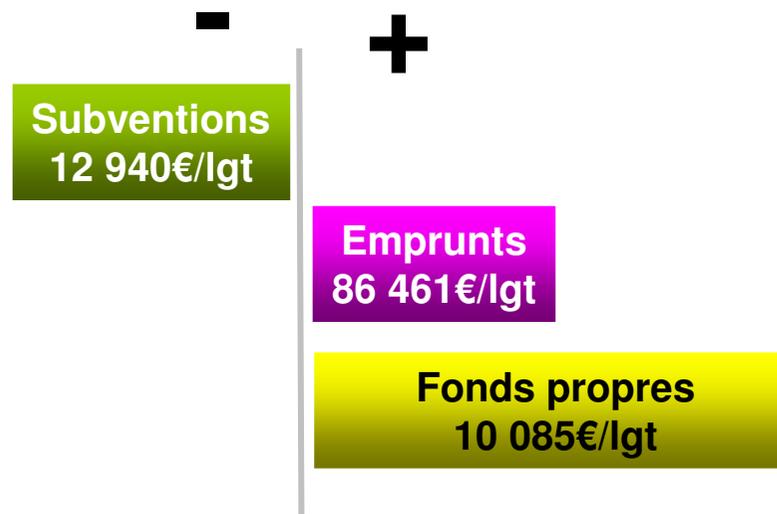
TOTAL REGION	2004	2005	2006	2007	TOTAL
Subventions	8 536 €	8 536 €	8 253 €	10 204 €	8 317 €
Prêts	88 152 €	88 152 €	89 165 €	96 504 €	88 937 €
Fonds propres	8 331 €	8 331 €	8 999 €	13 929 €	10 398 €
<b>TOTAL</b>	<b>105 019 €</b>	<b>105 019 €</b>	<b>106 417 €</b>	<b>120 637 €</b>	<b>107 652 €</b>

TOTAL REGION	2004	2005	2006	2007	TOTAL
Subventions	8%	8%	8%	8%	8%
Prêts	84%	84%	84%	80%	83%
Fonds propres	8%	8%	8%	12%	10%
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

# Fonds propres et emprunt pour couvrir l'augmentation du prix de revient

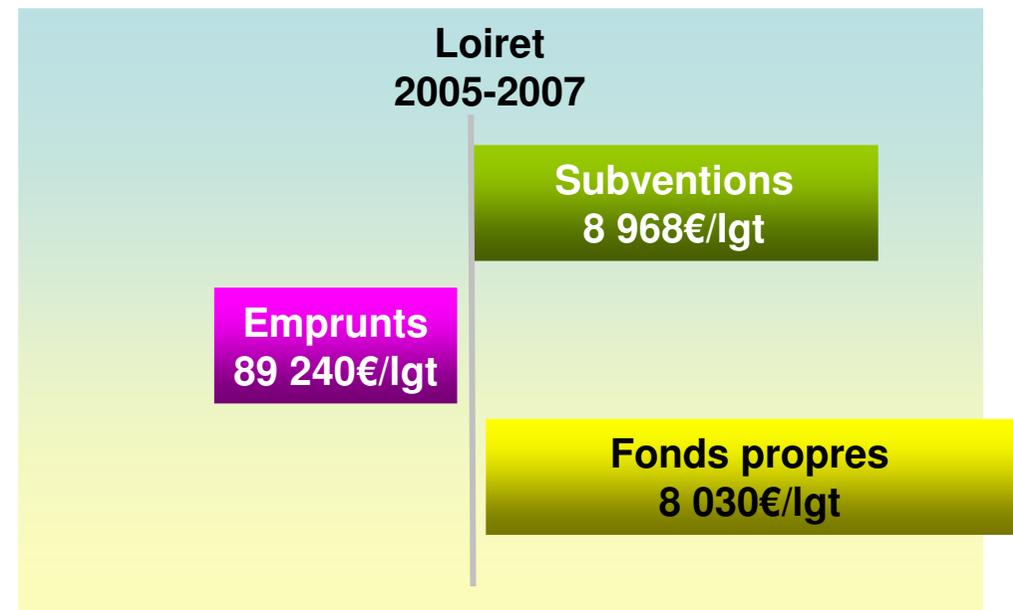
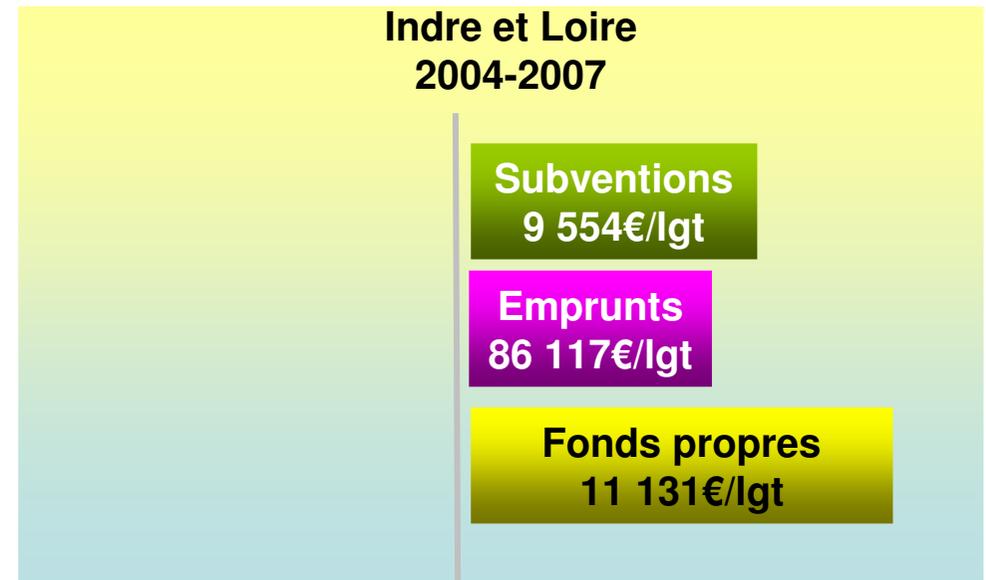
- Sur un prix de revient moyen de 110 000€
  - ◆ Les fonds propres représentent 9% en moyenne du prix de revient (passant de 8% à 11% du prix de revient)
  - ◆ 12% du plan de financement est assuré par les subventions, en baisse sur la période.
  - ◆ Les emprunts augmentent mais, au relatif, leur part reste stable.
- Néanmoins, d'un territoire à l'autre, les tendances peuvent être très variables.

## Région 2004-2007



## Un recours inégal aux fonds propres

- Un plan de financement sensiblement identique en matière de subvention ; un recours aux fonds propres plus important en Indre et Loire.
- En-dehors de l'emprunt dans le Loiret, tous les postes sont en augmentation sur les 2 départements.
- Néanmoins, des augmentations nettement plus fortes dans le Loiret que dans l'Indre et Loire
  - ◆ + 77% pour les subventions sur le Loiret (avec un pic en 2006) contre + 9% sur l'Indre et Loire
  - ◆ Des fonds propres multipliés par + de 1,5 sur le Loiret alors qu'ils ne connaissent une hausse « que » de 44% sur l'Indre et Loire.
  - ◆ Des emprunts qui se stabilisent sur la période.



## Deux agglomérations aux tendances comparables malgré des profils de financement très différents

- Une baisse des subventions (-43%) sur Bourges Plus qui s'explique sans doute par le poids des subventions ANRU en 2004 et 2005.
- Si les tendances sont comparables sur ces territoires, les niveaux de chaque composante dans le plan de financement sont toutefois très différents :
  - ◆ 10% de fonds propres et de subventions sur Tours Plus (avec des subventions qui augmentent de 80%, dont participation de l'EPCI multipliée par 2,7)
  - ◆ 20% de subventions et 75% d'emprunts sur Bourges Plus avec une baisse de 43% des subventions sur la période.

### Bourges Plus 2004-2008

**Subventions**  
19 196€/lgt

*16 000€ env pour les  
logements produits hors  
ANRU*

**Emprunts**  
72 903€/lgt

**Fonds propres**  
5 203€/lgt

### Tours Plus 2004-2007

**Subventions**  
15 054€/lgt

**Emprunts**  
94 772€/lgt

**Fonds propres**  
11 437€/lgt

## Zoom sur Tours Plus

- Une augmentation des subventions (+79% entre 2004 et 2007) sur Tours Plus.
- L'intervention de l'EPCI a été multipliée par plus 2,7 sur la même période.
- On notera l'évolution de rythme de production à compter de 2005-6, du fait de la production « ANRU » et de la prise de délégation.

TOURS PLUS	2004	2005	2006	2007	TOTAL
Subventions	9 917 €	15 215 €	13 866 €	17 718 €	15 054 €
<i>Dont intervention EPCI</i>	2 236 €	7 594 €	4 064 €	5 989 €	5 722 €
Prêts	79 825 €	93 078 €	89 489 €	106 535 €	94 772 €
Fonds propres	10 115 €	11 360 €	9 475 €	13 491 €	11 437 €
<b>TOTAL</b>	99 856 €	119 653 €	112 829 €	137 743 €	121 262 €
<b>Nb total de logements</b>	102	325	195	264	886

268 lgts

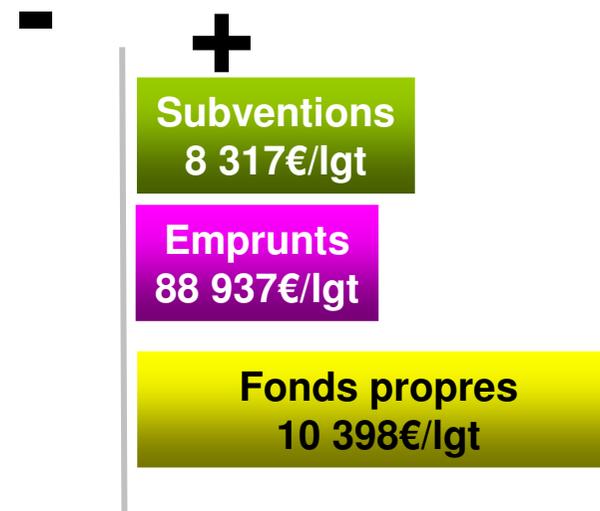
252 lgts

*Attention : à noter, sur Tours Plus, une opération de 97 logements sur 2005-2006 (dont 57 logements financés en 2006), saisie comme une opération entièrement sur 2005 dans l'observatoire.*

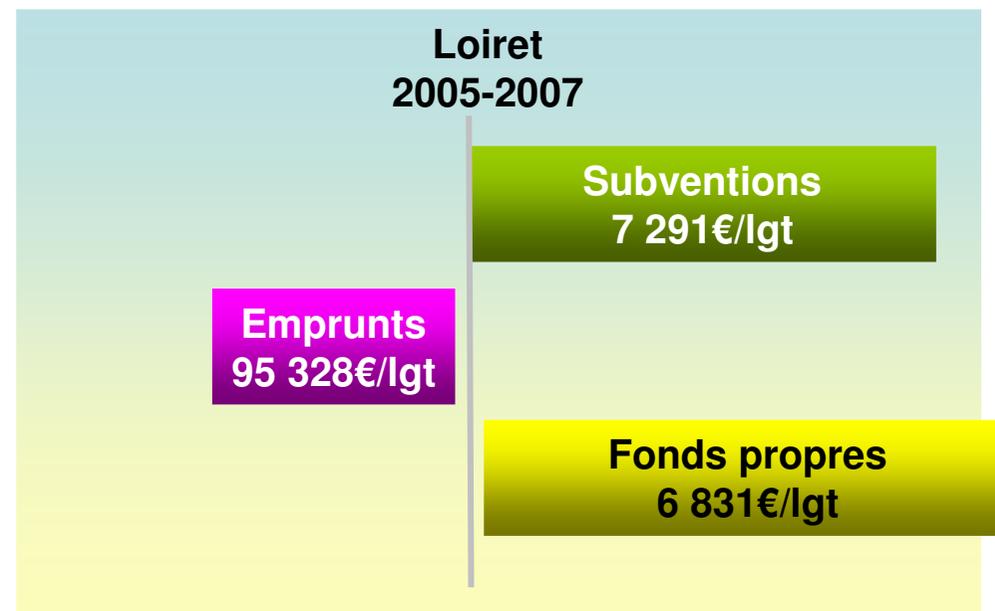
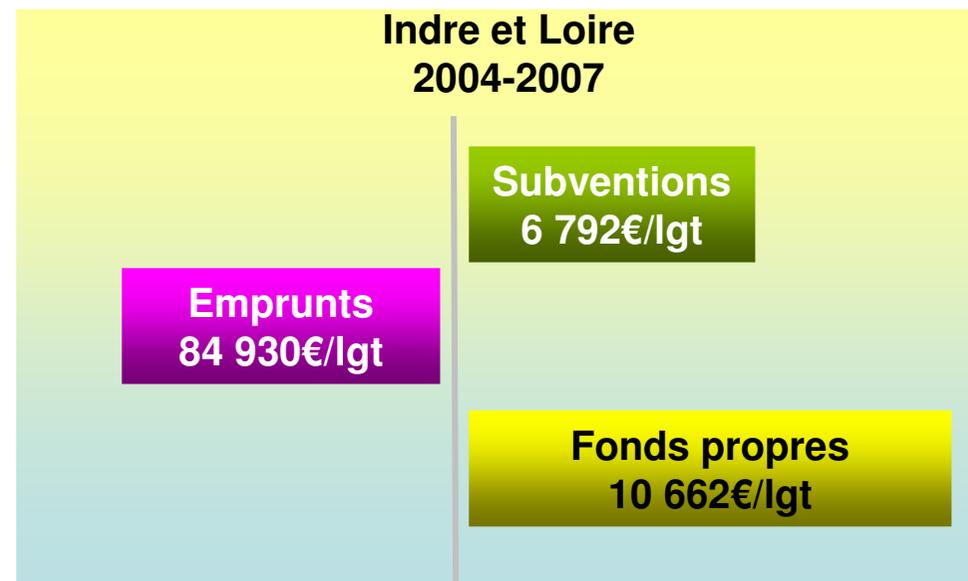
## Pour un PLUS CN, hors VEFA, hors ANRU Fonds propres et emprunt pour couvrir l'augmentation du prix de revient

- Sur un prix de revient moyen de 107 600€
  - ◆ Les fonds propres représentent 10% en moyenne du prix de revient (passant de 8% à 12% du prix de revient)
  - ◆ 8% du plan de financement est assuré par les subventions, en hausse sur la période.
  - ◆ Les emprunts augmentent mais, au relatif, leur part diminue
- Néanmoins, d'un territoire à l'autre, les tendances peuvent être très variables.

### Région 2004-2007



## Pour un PLUS CN, hors VEFA, hors ANRU Des réalités très variables d'un territoire à l'autre



# Pour un PLUS CN, hors VEFA, hors ANRU

## Des réalités très variables d'un territoire à l'autre

### CA Orléans Val de Loire 2004-2007

Subventions  
13 314€/lgt

Emprunts  
104 051€/lgt

Fonds propres  
17 143€/lgt

### Bourges Plus 2004-2008

Subventions  
4 252€/lgt

Emprunts  
83 011€/lgt

Fonds propres  
5 147€/lgt

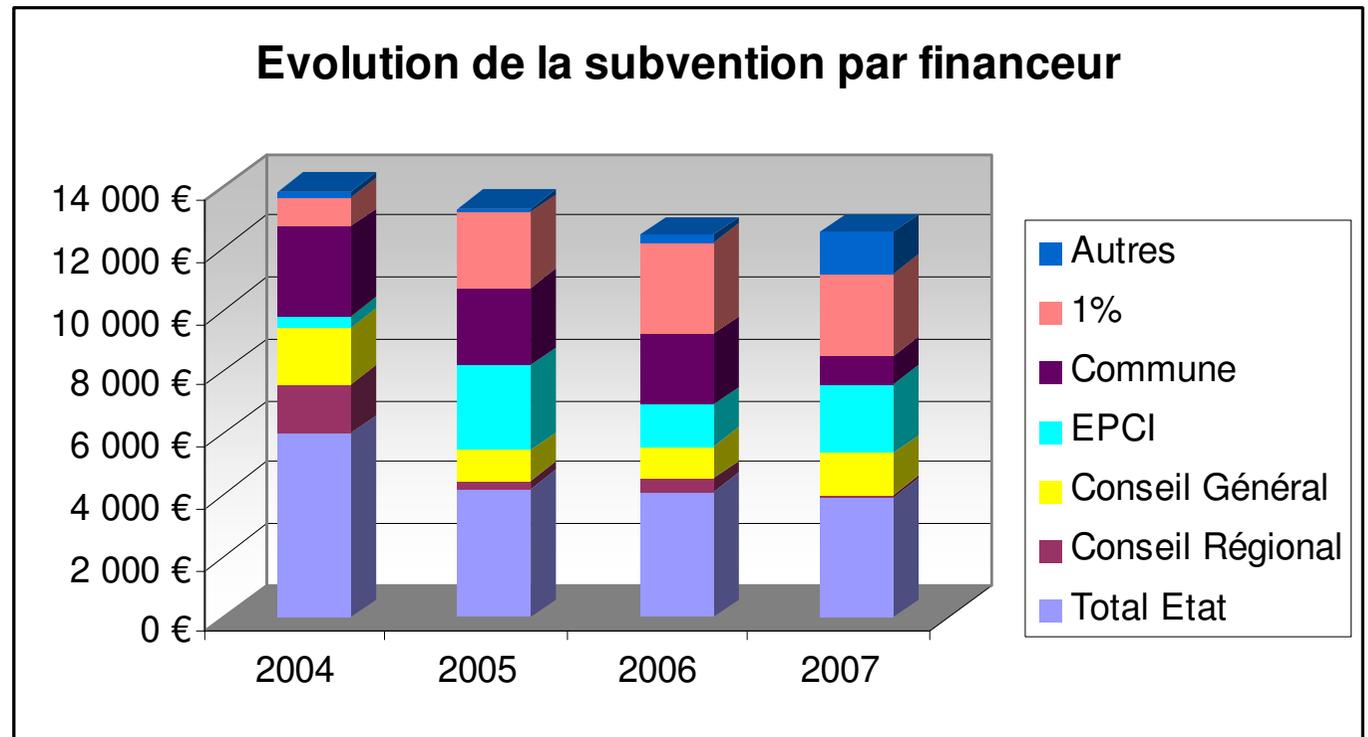
### Tours Plus 2004-2007

Subventions  
11 987€/lgt

Emprunts  
82 248€/lgt

Fonds propres  
9 160€/lgt

# L'EPCI prend de plus en plus le relais de l'Etat et des communes dans le financement du logement social



■ Le désengagement de l'Etat et des communes semble entraîner un recours à d'autres types de financeur :

- ◆ **EPCI** (une hausse de plus de 500%)
- ◆ **1%**
- ◆ **Autres** (une hausse de près de 900%)

## REGION

Financeur	Tendance	Moyenne
Total Etat	-	4 417 €
Conseil Régional	- -	496 €
Conseil Général	-	1 241 €
EPCI	+ + +	1 816 €
Commune	- -	2 042 €
1%	+ +	2 420 €
Autres	+ + + +	507 €
<b>TOTAL</b>	-	<b>12 940 €</b>

# Sur les départements, la montée en puissance de la collectivité délégataire

- Le Conseil général prend sa place dans le financement de la production.
- Un poids de l'Etat en augmentation, plus important en Indre et Loire que dans le Loiret (*cf. construction en AA, en PLAI*).
- Un désengagement du Conseil Régional (qui traduit une modification de la politique d'aides?).
- Un recours à d'autres types de financeurs et en particulier le 1%.

## INDRE ET LOIRE

Financier	Tendance	
Total Etat	++	3 175 €
Conseil Régional	--	1 108 €
Conseil Général	+	2 167 €
EPCI	+	105 €
Commune	--	1 080 €
1%	++++	1 692 €
Autres	+++	228 €
<b>TOTAL</b>	<b>+</b>	<b>9 554 €</b>

## LOIRET

Financier	Tendance	
Total Etat	++	2 161 €
Conseil Régional	--	1 186 €
Conseil Général	+	3 175 €
EPCI		0 €
Commune	+++	636 €
1%	+++	1 353 €
Autres	++	457 €
<b>TOTAL</b>	<b>++</b>	<b>8 968 €</b>

# Des délégataires qui semblent profiter de leurs marges de manœuvre pour inciter à la production

- Des agglomérations qui pèsent de plus en plus dans le plan de financement.
- Des tendances à la hausse corrélées à la prise de délégation ?
- Une intervention des communes globalement en baisse
- Un désengagement de l'Etat pour 2 agglomérations sur 4 (à noter, sur Tours Plus, le faible niveau d'aide moyen de l'Etat - 19% en moyenne- alors qu'il est très fort que Bourges Plus - 46% en moyenne-, notamment en raison du poids de l'ANRU).

## TOURS PLUS

Financier	Tendance	
Total Etat	+	2 476 €
Conseil Régional	- -	52 €
Conseil Général	- -	289 €
EPCI	+ + +	4 987 €
Commune	- -	2 496 €
1%	+ + +	2 005 €
Autres	+ + +	1 027 €
TOTAL	+ +	13 332 €

## BOURGES PLUS

Financier	Tendance	
Total Etat	- -	11 274 €
Conseil Régional		0 €
Conseil Général	- -	1 338 €
EPCI	+ + + +	685 €
Commune	- -	3 797 €
1%	- -	1 811 €
Autres	+ + +	292 €
TOTAL	- -	19 196 €

## CA ORLEANS

Financier	Tendance	
Total Etat	-	4 667 €
Conseil Régional	+ + +	294 €
Conseil Général	+ + +	100 €
EPCI	+ + +	1 983 €
Commune	- -	2 418 €
1%	-	5 008 €
Autres	- -	233 €
TOTAL	-	14 703 €

## CA MONTARGIS

Financier	Tendance	
Total Etat	+ + +	4 753 €
Conseil Régional		0 €
Conseil Général	+ + +	1 096 €
EPCI		0 €
Commune		0 €
1%	- -	4 352 €
Autres	+ + + +	1 807 €
TOTAL	+ + +	12 007 €

## Les tendances pour un PLUS CN, hors VEFA, hors ANRU

### REGION

Financier	Tendance	Moyenne
Total Etat		2 724 €
Conseil Régional	- -	125 €
Conseil Général	+ +	990 €
EPCI	+ + +	978 €
Commune	- -	1 090 €
1%	+ +	2 271 €
Autres	+ + + +	139 €
<b>TOTAL</b>	<b>+ +</b>	<b>8 317 €</b>

### INDRE ET LOIRE

Financier	Tendance	
Total Etat	+	2 807 €
Conseil Régional	- -	134 €
Conseil Général		1 033 €
EPCI	+	49 €
Commune	- -	859 €
1%		1 869 €
Autres	-	41 €
<b>TOTAL</b>	<b>+</b>	<b>6 792 €</b>

### LOIRET

Financier	Tendance	
Total Etat	+ + +	1 953 €
Conseil Régional		81 €
Conseil Général		3 210 €
EPCI		0 €
Commune	+ +	326 €
1%	+ + +	1 074 €
Autres	+ + +	647 €
<b>TOTAL</b>	<b>+ +</b>	<b>7 291 €</b>

### BOURGES PLUS

Financier	Tendance	
Total Etat	- -	2 791 €
Conseil Régional		0 €
Conseil Général	- -	132 €
EPCI	+ + + +	781 €
Commune		0 €
1%	+ +	548 €
Autres		0 €
<b>TOTAL</b>	<b>+</b>	<b>4 252 €</b>

### TOURS PLUS

Financier	Tendance	
Total Etat	+	2 413 €
Conseil Régional		0 €
Conseil Général		18 €
EPCI	+ + +	3 099 €
Commune	+	4 290 €
1%	+ + +	2 166 €
Autres		0 €
<b>TOTAL</b>	<b>+ +</b>	<b>11 987 €</b>

### CA ORLEANS

Financier	Tendance	
Total Etat	+	3 576 €
Conseil Régional	-	359 €
Conseil Général		0 €
EPCI	+ +	2 716 €
Commune	+ + +	646 €
1%	-	6 017 €
Autres		0 €
<b>TOTAL</b>	<b>+</b>	<b>13 314 €</b>