

Aides en faveur du développement de l'offre de logements locatifs sociaux en région Nord Pas-de-Calais Bilan 2011



Introduction

En 2011, les objectifs ambitieux de développement de l'offre de logements locatifs sociaux ont été atteints, avec près de 6 800 logements financés.

Pour répondre au mieux à l'attente des ménages, l'enjeu primordial est de produire des logements là où les difficultés pour se loger sont les plus fortes dans la région. En cohérence avec les orientations nationales, cette territorialisation de la production se constate particulièrement pour le logement très social : plus de 93% de la production régionale PLAI 2011 se situe en zone B1 et B2 du zonage « Scellier ».

Les logements familiaux se doivent d'être exemplaires en matière de développement durable, à la fois pour la réduction de l'impact énergétique des logements mais également pour la réduction des charges des ménages locataires de ces logements. La production financée en 2011 répond pleinement à cet enjeu : 70% des logements PLUS/PLAI relèvent d'opérations Bâtiment Basse Consommation (BBC), deux fois plus qu'en 2010.

La dynamique impulsée ces dernières années (cf. bilan 2005-2010 ci dessous) porte aujourd'hui ses fruits, et se traduit concrètement dans la vie des habitants de la région, par la mise en service de 5 300 logements locatifs sociaux neufs en 2011 (deux fois plus qu'en 2007). Le pic de livraison est attendu pour 2012, avec une prévision de 5 600 nouveaux logements mis en service.

Ces résultats reposent sur une forte mobilisation de l'État (DDTM et DREAL) et de l'ensemble des acteurs locaux responsables ou intervenants majeurs des politiques locales de l'habitat.

Ces éléments de bilan sont appelés à être régulièrement mis à jour. Ils permettront d'apporter un éclairage à l'ensemble des acteurs des politiques locales de l'habitat et contribueront ainsi à une connaissance partagée des conditions de production des logements HLM neufs, au sein de la région.

Michel Pascal

Directeur régional de l'environnement,
de l'aménagement et du logement
Nord Pas-de-Calais

Table des matières

Volume global de production	3
Caractéristiques techniques de la production	6
Éléments de coûts	10
Financement	11

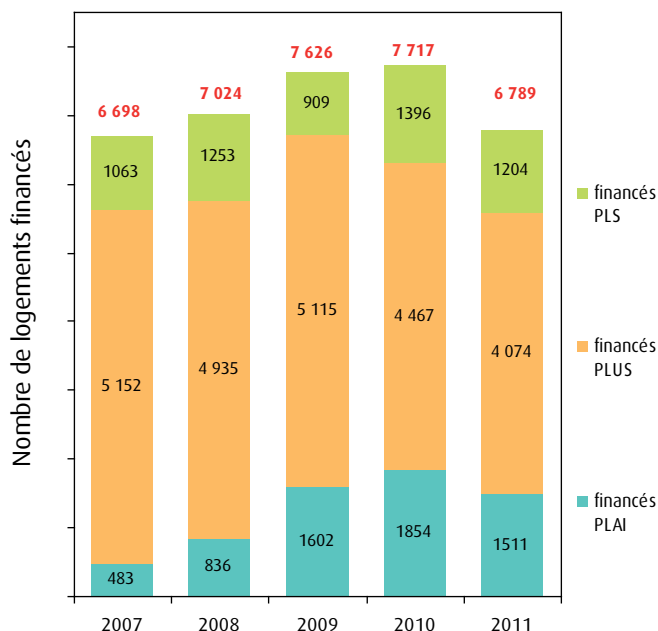


<http://www.nord-pas-de-calais.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/mepfinalebd-web.pdf>

Volume global de production

Le développement de l'offre locative sociale en nombre de logements

Le développement de l'offre locative sociale 2007-2011 en nombre de logements PLUS/PLAI et PLS



Source : MEDDTL - DREAL Nord Pas-de-Calais - Sisal

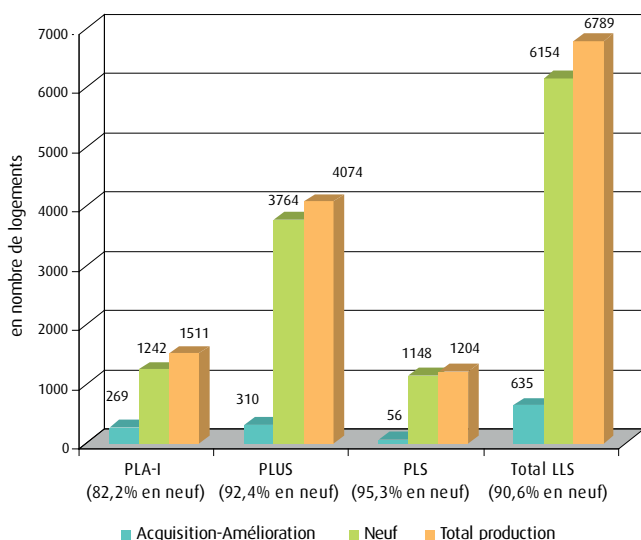
En 2011, les objectifs régionaux ambitieux de production dans les zones de plus fortes tensions locatives ont été dépassés. Ils étaient de 6 180 logements locatifs sociaux.

Depuis déjà 5 ans, le nombre de logements locatifs sociaux financés chaque année dans la région atteint des niveaux élevés, proche ou supérieur à 7000 logements financés par an. L'année 2011 confirme cette tendance avec des résultats satisfaisants puisqu'ils ont dépassé les objectifs initiaux assignés à la région, avec 6 789 logements financés en 2011. La part du neuf représente 90% de cette production.

En particulier, les résultats en financement de logement destinés aux publics les plus fragiles (dénommés Prêts Locatifs Aidés d'Intégration-PLAI), s'établissent à un niveau toujours très élevé de 1 511 PLAI.

Le «pic» des années 2009 et 2010 correspond à l'effort supplémentaire accordé dans le cadre du plan de relance de l'économie.

Financement du logement social par produit en neuf et acquisition-amélioration



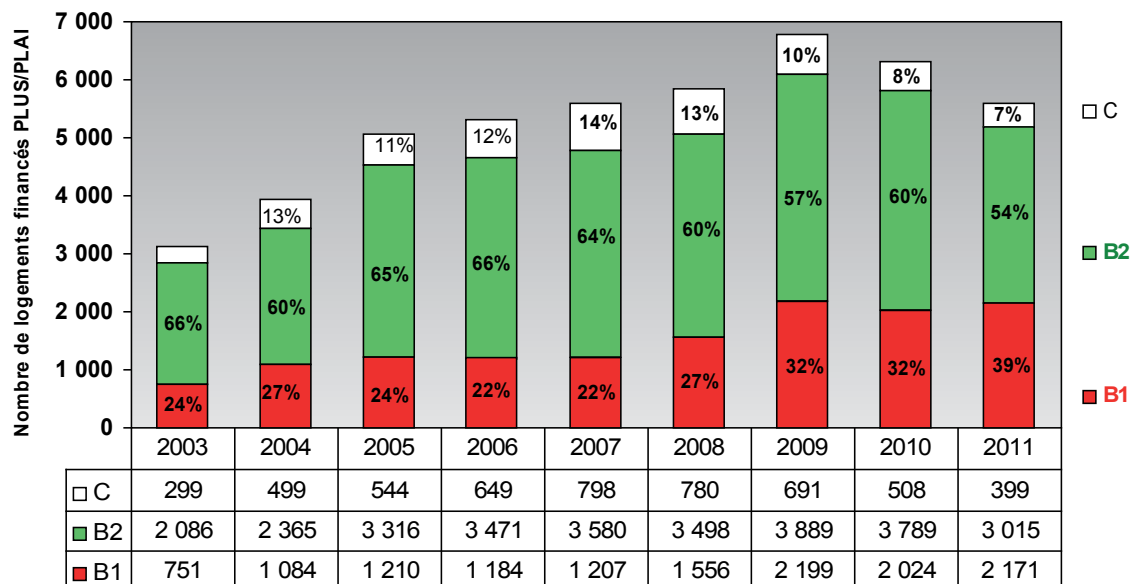
Source : MEDDTL - DREAL Nord Pas-de-Calais - Sisal

La part du financement en neuf représente plus de 90% du financement du logement social dans la région en 2011. Le recours à l'acquisition-amélioration est plus souvent employé pour le développement de PLAI insérés dans le tissu existant.

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social
PLUS-CD : Prêt Locatif à Usage Social Construction Démolition
PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration
PLS : Prêt Locatif Social
SISAL : infocentre du suivi des logements aidés

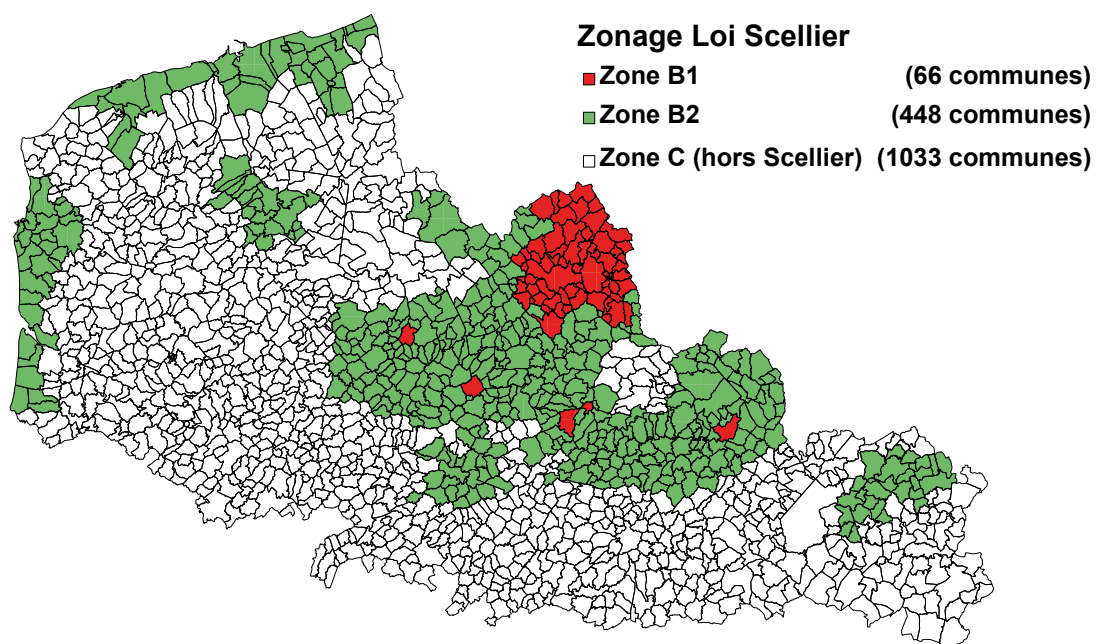
Localisation de la production de logements locatifs sociaux : une territorialisation croissante de l'offre de logement

Résultats régionaux PLUS/PLAI par zone Scellier 2003-2011



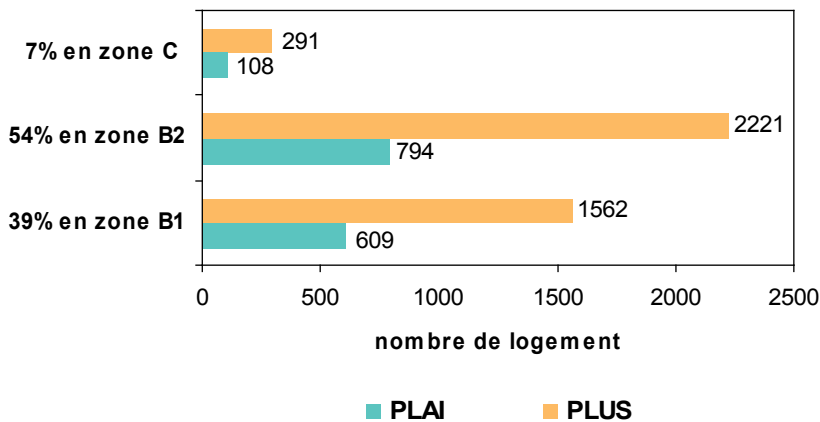
Source : MEDDTL - DREAL Nord Pas-de-Calais - Sisal

LOI SCCELLIER - REGION NORD - PAS-DE-CALAIS



DREAL - ECLAT - DLC - Juillet 2009

Répartition de l'offre nouvelle (neuf et acquisition /amélioration) de logements familiaux PLUS/PLA-I par Zone Scellier en 2011

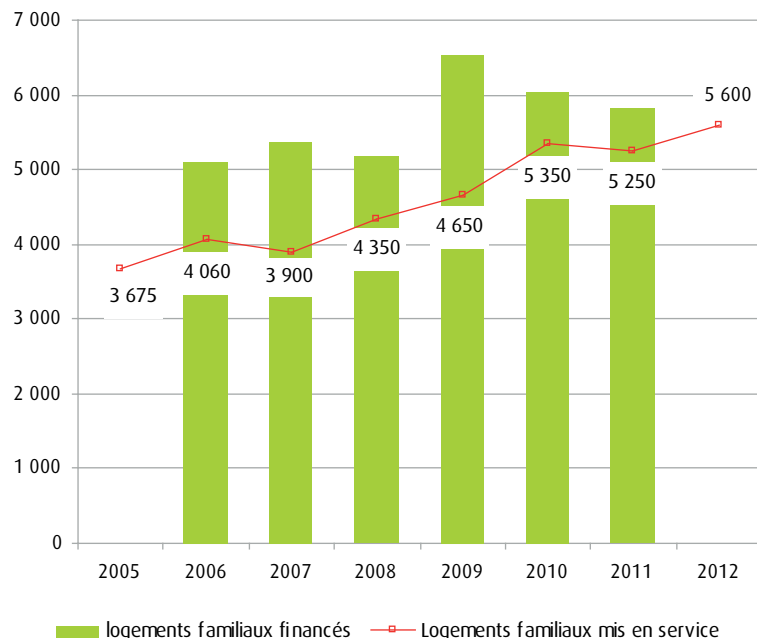


Source : MEDDTL - DREAL Nord Pas-de-Calais - Sisal

Depuis 2008, et en cohérence avec les orientations nationales, la production se localise de façon croissante dans les zones de la région où les difficultés pour se loger sont les plus fortes. Cette territorialisation de la production se constate particulièrement pour le logement très social (93% de la production PLA-I en zone B1 et B2). En 2011 la métropole lilloise (Zone B1) représente toujours près de 4 logements PLA-I financés sur 10.

Le développement quantitatif de la production de logements locatifs sociaux (financement et mise en service)

Financement et mise en service de logements familiaux sur la période 2003-2011



Source : MEDDTL - DREAL - Sisal pour les logements familiaux financés / EPLS (2005 à 2008) et enquête livraison DDTM 59 et 62 (2009 à 2012) pour les logements familiaux mis en service

Depuis le milieu des années 2000, le nombre de logements sociaux annuellement financés n'a cessé de croître dans la région Nord Pas de Calais dans le cadre notamment du plan de cohésion sociale puis du plan de relance de l'économie. Cette dynamique impulsée ces dernières années, et permise par la mobilisation des collectivités locales et des organismes HLM, commence réellement à porter ses fruits en matière de livraison effective comme le montrent les derniers résultats de l'enquête sur le parc locatif social (EPLS) et de l'enquête livraison menée par les DDTM du Nord et du Pas-de-Calais. Ces enquêtes mettent en évidence l'écart pouvant exister entre la date de financement d'une opération et sa livraison qui peut excéder 3 ans. En 2011, près

de 5 300 logements ont été mis en service (+ 50 % par rapport à 2007). Le pic de livraison est attendu pour 2012, avec une prévision de 5 600 nouveaux logements mis en service.

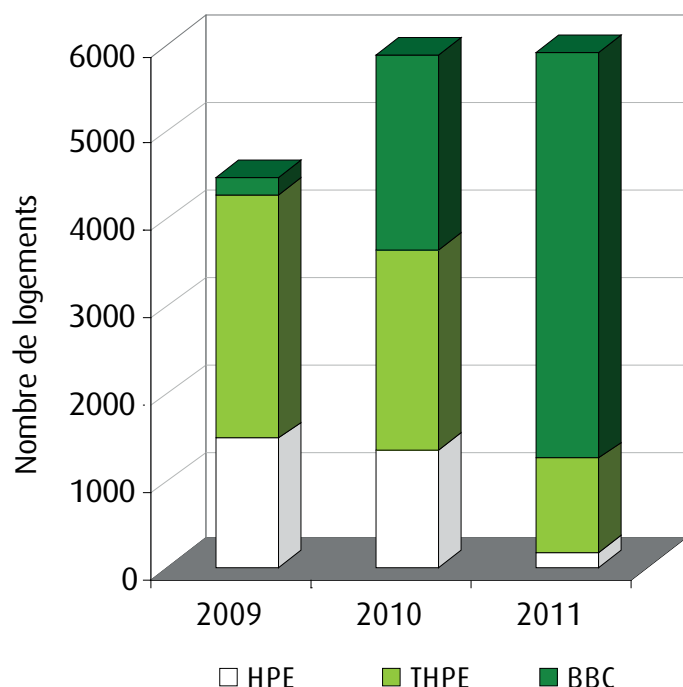
Les deux prochaines années verront donc à la fois un volume important de mises en chantier et de livraisons.

Caractéristiques techniques de la production

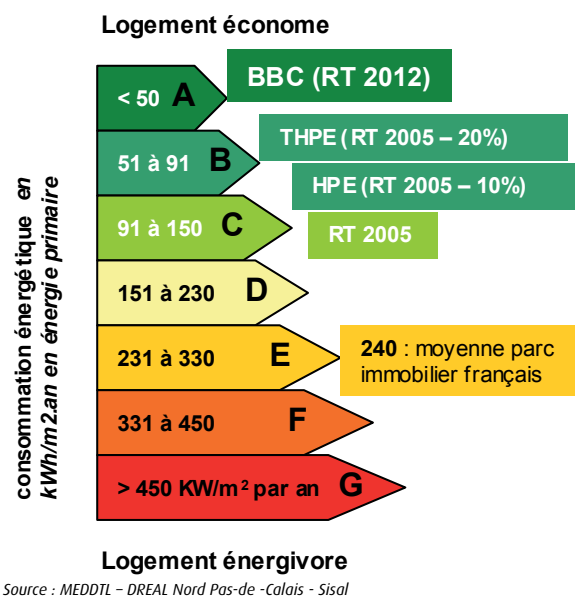
Décomposition de la production de logements locatifs sociaux neufs selon le niveau de performance énergétique attendu

En matière de développement durable, les logements sociaux se doivent d'être exemplaires, à la fois pour la réduction de l'impact énergétique des logements mais également pour la réduction des charges des ménages locataires de ces logements. La production financée en 2011 répond pleinement à cet enjeu.

Une amélioration croissante de la performance énergétique des logements familiaux financés



Source : MEDDTL - DREAL Nord Pas-de-Calais - Sisal



HPE : Haute Performance Énergétique
 THPE : Très Haute Performance Énergétique
 BBC : Bâtiment Basse Consommation

87% des logements sociaux financés en construction neuve en 2011 relèvent d'opérations en haute performance énergétique (HPE), très haute performance énergétique (THPE) et bâtiment Basse Consommation (BBC), affichant des niveaux de consommation énergétique attendus inférieurs à la consommation de référence fixée par la réglementation thermique en vigueur (Étiquette énergie ci-dessus).

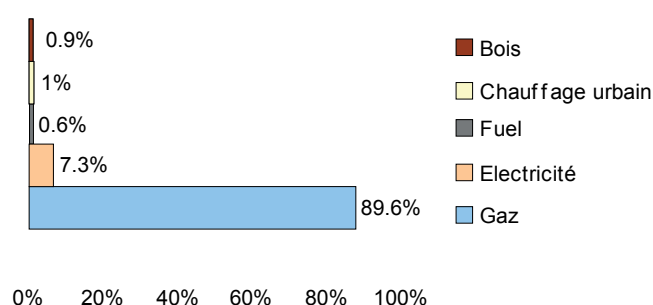
4 655 logements ont aussi été financés en 2011 sous le label BBC, dont la loi du 3 août 2009 relative à la mise en oeuvre du Grenelle de l'environnement a prévu la généralisation à partir du 1er janvier 2013.

70% de la production régionale PLUS/PLAI a été financée sous ce label BBC en 2011, deux fois plus qu'en 2010.

Premiers logements locatifs sociaux passifs financés en région.

26 logements ont été financés en 2011 sous le label «Maison passive» (Passiv' Haus©). Ce label de construction est le plus exigeant en matière de performance énergétique : un logement passif affiche une consommation en chauffage inférieure à 15 kwh/m².an (10 à 25 euros par mois de chauffage soit 75% de moins qu'un logement construit selon la RT 2005), et une consommation d'énergie primaire inférieure à 120 kwh/m².an, consommation des appareils ménagers comprise.

Mode de chauffage des opérations financées en 2011 Région Nord Pas de Calais



Les logements neufs financés en 2011 dans la région seront toujours très majoritairement chauffés au gaz (près de 90%, +9 points par rapport à 2010) au détriment du mode de chauffage électrique en net recul (- 8 points).

Comme en 2010, le mode de chauffage principal au bois reste marginal dans la région (1%).

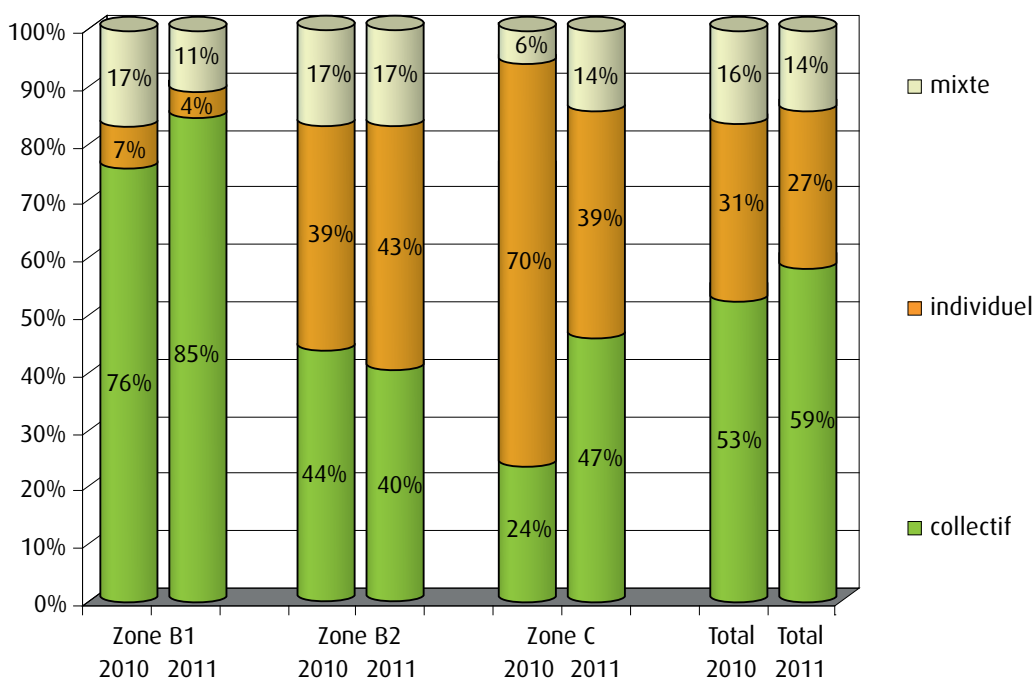
Source : MEDDTL – DREAL Nord Pas-de-Calais - Sisal

L'amélioration de la performance énergétique des logements (les bâtiments consomment 43 % de l'énergie et produisent plus de 22 % des émissions de gaz à effet de serre, source Ademe) est un enjeu fort pour les pouvoirs publics relayé par le Grenelle de l'environnement. La France a pris des engagements pour économiser l'énergie et diviser par 4 ses émissions de gaz à effet de serre à l'horizon 2050.

Pour un logement donné, le Diagnostic de Performance Energétique (DPE) permet d'établir clairement la relation entre consommation énergétique et changement climatique dû à la concentration des gaz à effet de serre (surtout CO2) dans l'atmosphère. Elles sont traduites sur deux étiquettes, l'étiquette énergie (ci-dessus) et l'étiquette climat qui indique les émissions de CO2 générées par la consommation énergétique du logement. Un logement neuf labellisé BBC consomme ainsi près de 5 fois moins qu'un logement moyen existant du parc immobilier français.

Décomposition de la production de logements ordinaires neufs selon le type d'habitat (individuel, collectif, mixte), le zonage Scellier (B1, B2, C)

Répartition du financement des logements familiaux neufs par zone Scellier et type d'habitat en 2010 et 2011



Source : MEDDTL - DREAL Nord Pas-de-Calais - Sisal

Dans la région, le parc social individuel existant est important puisqu'il représente 43% des logements sociaux proposés à la location.

Si la production nouvelle continue d'accorder une part importante aux logements individuels (27% de la production 2011), cette proportion tend à diminuer (en baisse de 3 points par rapport à 2010), sous l'effet conjugué de la concentration progressive de la production dans les secteurs tendus et de la diminution de la part du logement individuel financé en zone C.

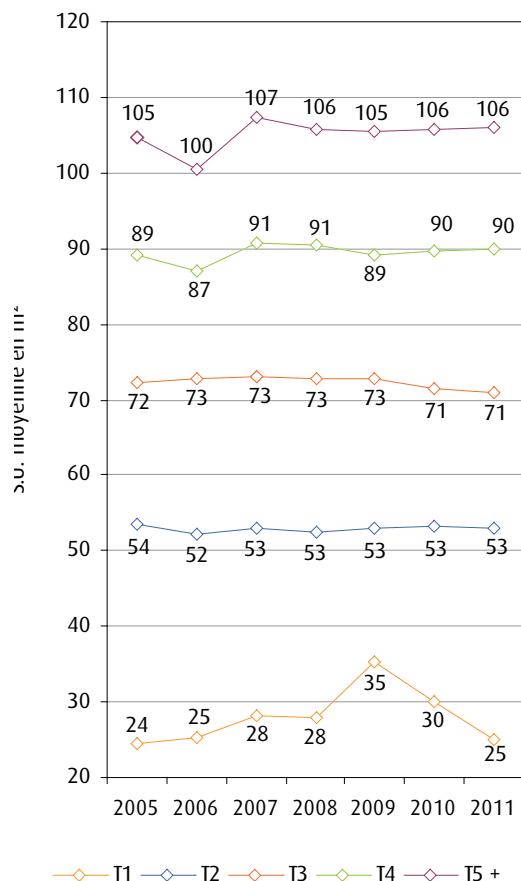
La proportion d'habitat collectif augmente ainsi en fonction du niveau de tension locative (zone B1 et dans une moindre mesure B2 du zonage Scellier) traduisant à la fois l'insertion dans des tissus urbains denses et l'obligation de densifier les constructions du fait du coût plus élevé du foncier.

En zone B1, l'individuel pur est rare. A l'inverse, en zones B2 et C, il est proche de 40%.

En 2011, l'habitat individuel en zone C recule fortement au profit de la construction d'habitat collectif, sans qu'il soit possible aujourd'hui de tirer des enseignements sur cette tendance.

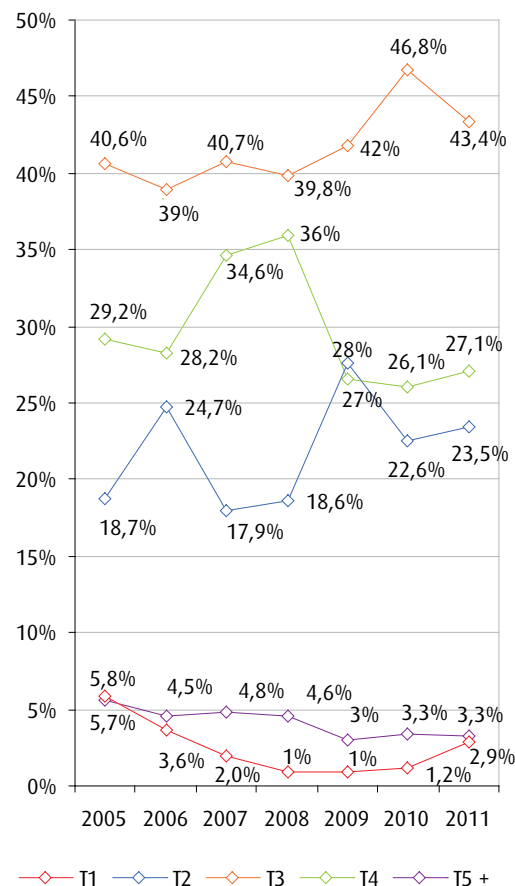
Typologie des logements neufs familiaux financés sur la période 2005-2011

Évolution de la surface des logements neufs familiaux sur la période 2005-2011



Source : MEDDTL - DREAL Nord Pas-de-Calais - Sisal

Ventilation de la production de logements neufs familiaux selon la typologie sur la période 2005-2011



Source : MEDDTL - DREAL Nord Pas-de-Calais - Sisal

Pour un type de logement donné, la surface des logements neufs familiaux financés depuis 7 ans est d'une remarquable stabilité, hormis pour les petites surfaces (les T1 ont perdu en moyenne 10m² en 3 ans).

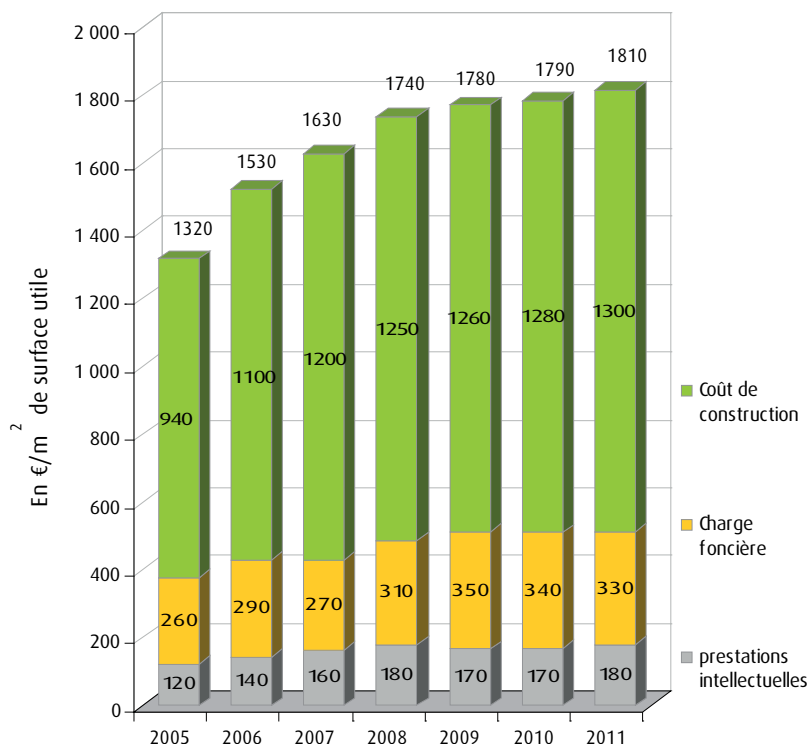
Il n'en est pas de même concernant la typologie des logements produits sur la même période :

- La baisse du nombre de grands logements (Type 4, 5 et +), sensible de 2005 à 2009, se stabilise depuis 2 ans autour de 30%. La proportion de T5 et + demeure très faible.
- La production de petits logements (T1) en baisse sensible depuis 2005 marque un rebond en 2011 et représente 3% du total financé.
- La production a largement profité aux logements de surface intermédiaire (2/3 de T3 et T2). Après un pic observé en 2010, les logements de 3 pièces d'un peu plus de 70m² représentent près de 44% de la production 2011.

Éléments de coûts

Évolution du coût moyen des logements neufs familiaux PLUS/PLA-I/mixte sur 7 ans

Évolution du coût moyen H.T. des logements neufs familiaux PLUS/PLA-I/Mixte sur 7 ans en région



Surface utile (SU) = surface habitable + moitié des surfaces annexes (caves, balcons, loggia...)

Source : MEDDTL - DREAL Nord Pas-de-Calais - Sisal

Après une forte hausse de 2005 à 2008 (+ 32% en 4 ans en région), portée par le renchérissement du coût de construction, le coût moyen d'un HLM neuf augmente légèrement depuis 3 ans pour s'établir à 1 810 euros par m² de surface utile H.T en 2011. Il est légèrement supérieur au prix moyen constaté au niveau national (1 800€/m² de S.U. en moyenne nationale; Rhône Alpes 1900, PACA 2100, IdF 2950).

Les deux autres postes constitutifs du prix de revient prévisionnel des opérations neuves, la charge foncière et les prestations intellectuelles sont stables depuis 3 ans, même si la charge foncière tend à baisser sur cette période pour se fixer à 330 €/m² de S.U. en 2011(moyenne nationale à 340). Dans d'autres régions comparables, les évolutions 2010/2011 de la charge foncière sont contrastées :

+ 30% en Rhône Alpes à 396 €/m² de S.U.,

-26% en PACA à 444 €/m² de S.U.,

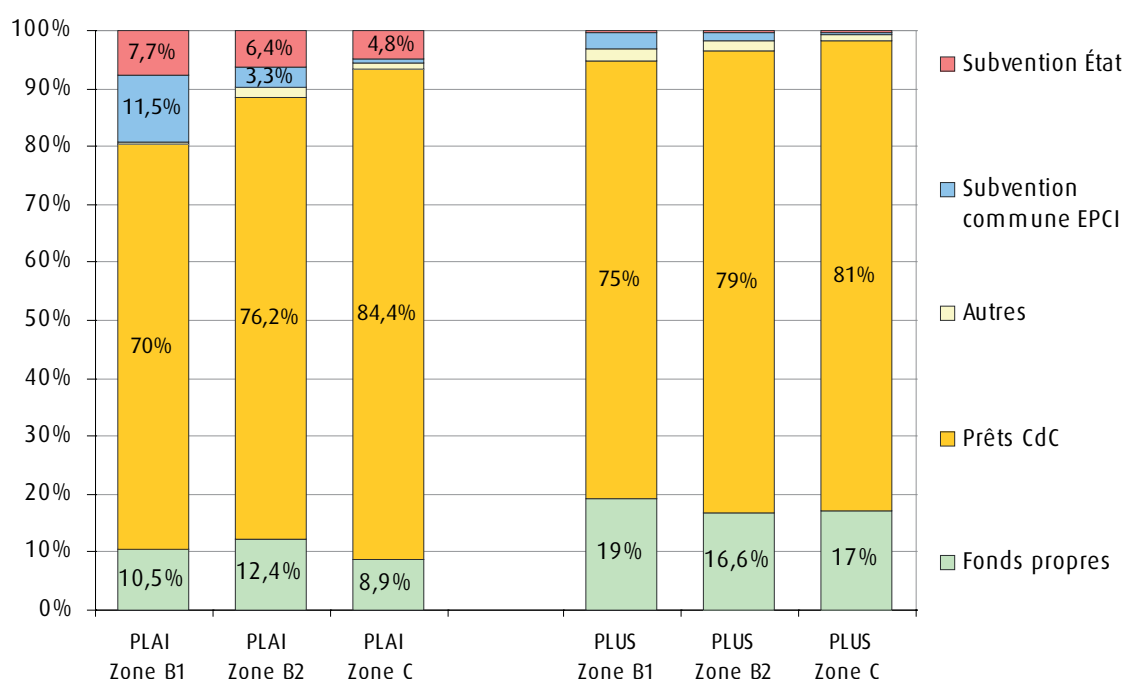
-23% en Ile de France à 686 €/m² de S.U.,

La stabilisation de la charge foncière dans notre région ne doit pas s'interpréter comme une réduction des coûts (achat de terrain) mais sans doute comme le fruit d'une meilleure utilisation des droits à construire.

Financement

Décomposition du plan de financement par zone Scellier pour les logements familiaux neufs en PLUS et PLA-I en 2011 (hors VEFA)

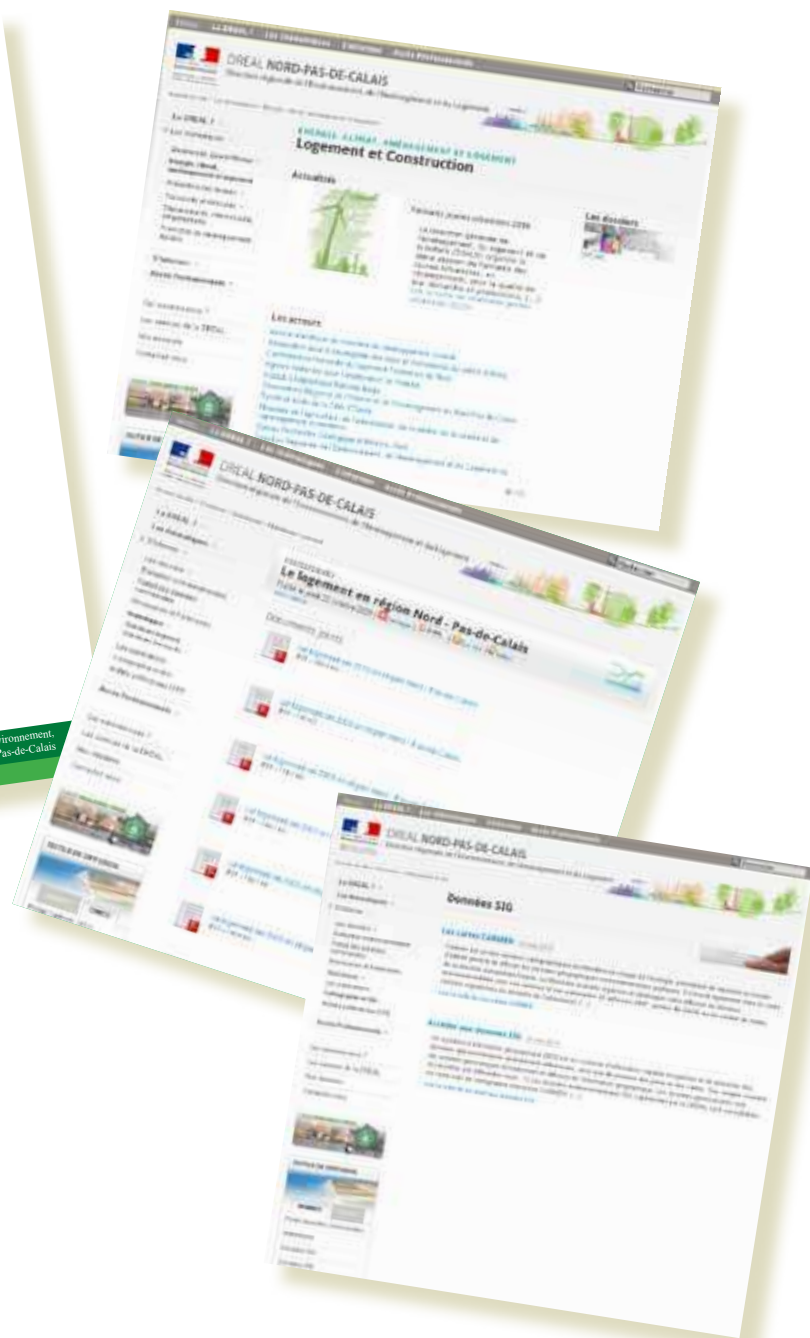
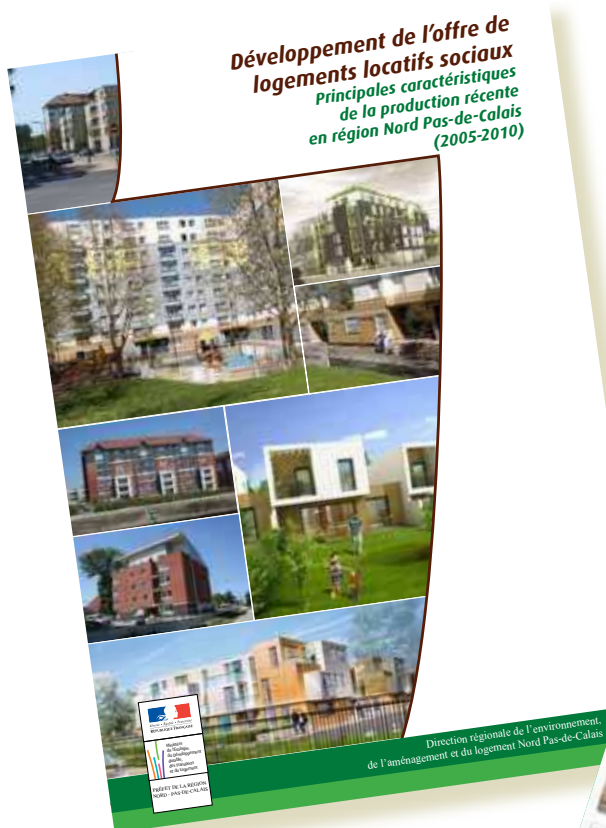
Plan de financement des logements familiaux neufs en PLA-I et PLUS par zone Scellier en 2011



Tant pour les logements financés en PLA-I qu'en PLUS, la part des prêts foncier et construction de la Caisse des dépôts et Consignations (CDC) est prépondérante dans le financement du logement social. Elle concourt pour 2/3 au moins du prix de revient des opérations dans les zones de fortes tensions locatives (zone B1 du Scellier) et monte à 80% ou plus dans les zones détendues. Les efforts de financement de l'Etat¹ se concentrent sur le Prêt Locatif Aidé d'Intégration-PLA-I destiné aux publics les plus fragiles à proportion égale dans les zones tendues B1 et B2, dans une moindre mesure en zone détendue C. Il est accompagné sur ce plan par les collectivités (près de 12% de subvention pour les PLA-I en zone B1) et les maîtres d'ouvrages par recours à leurs Fonds propres. Cet ensemble représente 30% de la part du financement du PLA-I en zone B1. Le financement en PLUS est lui porté par les prêts de la CDC et l'apport sur Fonds propres (autour de 17%) des maîtres d'ouvrages du logement social. La participation d'Action logement contribue au bouclage des opérations.

1 Cette aide directe s'est inscrite dans un effort global de l'État de plus de 180 millions d'euros (hors aides personnalisées au logement) composé d'avantages fiscaux et de prêts à taux préférentiel accordés aux bailleurs sociaux.

Le site de la DREAL www.nord-pas-de-calais.developpement-durable.gouv.fr
c'est l'outil de diffusion de la connaissance au public et à tous les partenaires de la DREAL



Conception - réalisation :
Service Énergie Climat Logement
et Aménagement des territoires.
Division Logement - Habitat
et
Service Connaissance
Division Système d'Information Géographique

Contact : E. Kerhervé
emmanuel.kerherve@developpement-durable.gouv.fr
03 20 40 53 36

Direction régionale de l'environnement de l'aménagement et du logement
44, rue de Tournai - BP 259 - 59019 Lille cedex
Tél. 03 20 13 48 48
Fax. 03 20 13 48 78
www.nord-pas-de-calais.developpement-durable.gouv.fr