

Août 2014

# Aides en faveur du développement de l'offre de logements locatifs sociaux en région Nord Pas-de-Calais Bilan 2013



  
Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

  
Ministère  
de l'Écologie,  
du Développement  
durable  
et de l'Énergie

# SOMMAIRE

<b>PRÉAMBULE</b>	
<b>Volume global de production</b>	
• Offre nouvelle - chiffres clés (en nombre de logements)	5
• Le développement de l'offre locative sociale depuis 2003	6
• Les logements financés par l'Anru :	7
- Bilan 2013 (reconstitution de l'offre) et résultats régionaux depuis la création de l'Anru.	7
- Le développement quantitatif de la production de logements locatifs sociaux droit commun et Anru : financement et mises en service	7
• Intervention de l'Anru depuis 2004 : carte nationale et bilan pour les 15 premières agglomérations.	8
• Bilan des LLS financés par territoire de gestion et produit en 2013 (droit commun et Anru) - tableau	9
• Logements financés par territoire de gestion depuis 2005 (hors Anru) - tableau	10
• Répartition acquisition-amélioration et neuf en 2013	11
• Proportion de logements en acquisition-amélioration sur les LLS financés depuis 2005	11
• LLS financés en acquisition-amélioration et part des logements vacants par produit	11
• Part des opérations financées en VEFA par territoire de gestion en 2013 et moyenne sur 5 ans	12
<b>Logements financés par zone</b>	
• Localisation de la production des logements locatifs sociaux par zone ABC; Ventilation de la production par zone ABC depuis 2005	13
• Logements financés par zone ABC par produit	14
• Poids des LLS financés dans les grands pôles urbains	14
• Logements financés dans les communes soumises aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU (y compris Anru)	15
<b>Les publics particuliers</b>	
• Logements financés par type de bénéficiaires en 2013	15
• Opérations d'hébergement financées	15
<b>Les caractéristiques techniques de la production</b>	
• Répartition des logements financés par taille : logements ordinaires neufs (PLAI, PLUS, mixte)	16
• Modes de chauffage principal des opérations financées (LLS & PSLA)	17
<b>Eléments de coûts</b>	
• Coût moyen des logements ordinaires 2013 : PLUS, PLAi neuf (en euros/m <sup>2</sup> de SU)	18
• Evolution du coût moyen logements ordinaires neufs PLUS, PLAi depuis 2005 (hors VEFA)	19
• Coût moyen des logements ordinaires neufs PLUS PLAi par territoire de gestion en 2013	20
<b>Financement des opérations</b>	
• Plans de financement : aides directes et indirectes	21
Illustration : financement moyen d'une opération PLAi en neuf en zone B1 Région Nord Pas-de-Calais	21
• Surcharge foncière – affectation en 2013	22
• Intervention d'Action Logement en 2013	22
• Plan de financement moyen Logements ordinaires neufs en PLAi en 2013	23
• Plan de financement moyen logements ordinaires neufs en PLAi sur 3 ans (2011-2012-2013)	24
• Plan de financement moyen Logements ordinaires neufs en PLUS	25
• Plan de financement moyen logements ordinaires neufs PLAi : Part des fonds propres et des subventions par territoire de gestion	26
<b>GLOSSAIRE – les dispositifs financiers d'aide au logement</b>	27



## PRÉAMBULE

Pour répondre aux difficultés d'accès à un logement abordable d'une grande partie de nos concitoyens, l'objectif gouvernemental est ambitieux : 500 000 logements dont 150 000 logements locatifs sociaux devront être réalisés chaque année.

De premiers résultats encourageants sont constatés :

- au plan national 117 000 logements sociaux ont été financés en 2013, contre 102 000 en 2012.

- **dans notre région, près de 6 600 nouveaux logements sociaux ont été financés en 2013** alors qu'un peu plus de 6 100 l'avaient été en 2012.

Ces premiers résultats sont incontestablement dus à la mobilisation des acteurs locaux : collectivités locales, bailleurs sociaux et acteurs financiers du logement social dans la région.

Si l'objectif initial régional 2013, en hausse de 20% par rapport à l'objectif initial de 2012, n'a pas été atteint, ce résultat permet toutefois de maintenir la production annuelle aux niveaux élevés constatés depuis 2005 et confirme que l'effort de développement de l'offre locative sociale produit par l'Etat et les acteurs locaux s'inscrit résolument dans la durée.

En particulier, les objectifs régionaux très ambitieux de production en PLUS/PLAI dans les zones de plus fortes tensions locatives ont été remplis à près de 84% : **5 719 PLUS/PLAI ont ainsi été financés en 2013, en hausse de 8,2% par rapport à 2012.**

Ce résultat 2013 est d'autant plus satisfaisant que le financement de logements destinés aux publics les plus fragiles (dénommés Prêts Locatifs Aidés d'Intégration-PLAI), s'établissent à un niveau remarquable de **1 745 PLAI, en hausse de 15%.**

La production de nouveaux logements sociaux profite en priorité aux ménages dits « ordinaires », mais aussi aux bénéficiaires de logements en structure collective (1 000 logements à destination des personnes âgées, handicapées et étudiants).

Les efforts de financement des dernières années se concrétisent depuis 3 ans par la livraison d'importants volumes de logements sociaux : **8 000 logements ont été mis en service en 2012.** Ce chiffre comprend également les livraisons des opérations financées par l'agence de rénovation urbaine.

**En 2014 et pour les années suivantes, l'objectif fixé est de 7 500 logements locatifs sociaux pour la région, dont 6 500 PLUS/PLAI** (+13,7% par rapport aux résultats 2013). Il se situe à un niveau déjà atteint mais à une seule reprise dans la dernière décennie (année 2009), ce qui démontre qu'il s'agit d'un objectif à la fois ambitieux et à portée de la capacité à faire des acteurs locaux.

Cette ambition est justifiée par les besoins qui pèsent sur le logement social en région : importance de la demande sociale qui ne faiblit pas (128 000 demandeurs), faiblesse de la vacance dans le parc social. Elle est aussi justifiée par les enjeux économiques de relance du secteur de la construction dans la région, au ralenti en 2012 et 2013.

# PRÉAMBULE

---

## Clés de lecture :

Sauf mentions contraires, les résultats pour les PLUS et les PLAI sont constitués comme suit :

- PLAI = PLAI + Produit spécifique hébergement
- PLUS = PLUS + PLUS-CD + Palulos communales

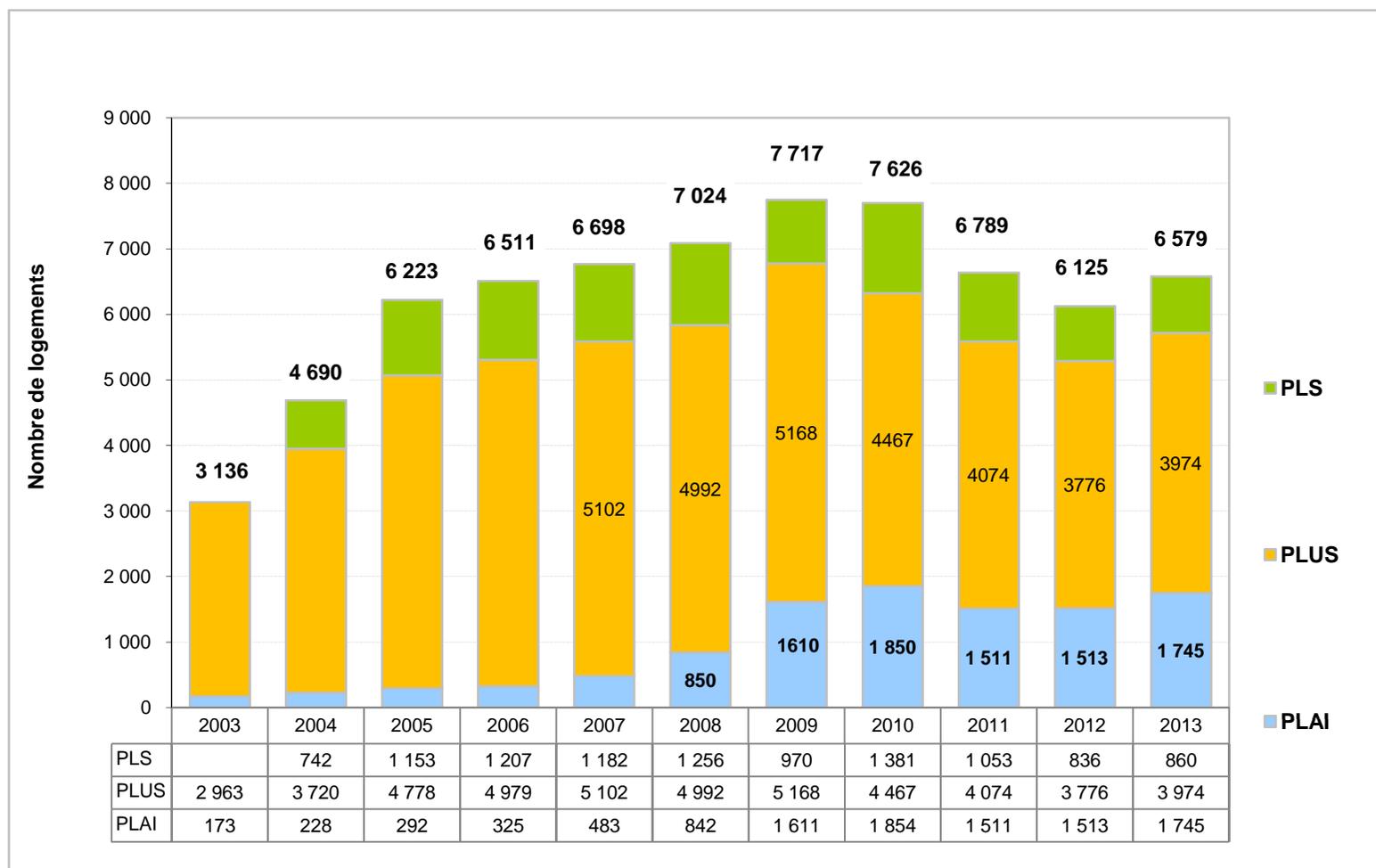
Ce recueil peut être téléchargé sur le site de la DREAL : [www.nord-pas-de-calais.developpement-durable.gouv.fr](http://www.nord-pas-de-calais.developpement-durable.gouv.fr)



## Offre nouvelle - chiffres clés Nord Pas-de-Calais (en nombre de logements)

1) Logements locatifs sociaux hors A nru				
	Financés	Objectif PLUS-PLAI	<u>% réalisé</u>	
PLUS	3 974	6 780	84 %	} PARC PUBLIC
PLAI	1 745	Objectif LLS total		
PLS	860	<b>8 180</b>	<b>80 %</b>	
<b>Sous-total hors Anru</b>	<b>6 579</b>			
<b>2) Anru (reconstitution de l'offre)</b>	1 356			
<b>Total LLS</b>	<b>7 935</b>			
<b>PSLA location-accession</b>	<b>469</b>			} LOCATION- ACCESSION

## Le développement de l'offre locative sociale en nombre de logements financés depuis 2003 Évolution par produit – Région Nord Pas-de-Calais



Source : DREAL - Infocentre SISAL

## Logements financés par l'Anru – Région Nord Pas-de-Calais

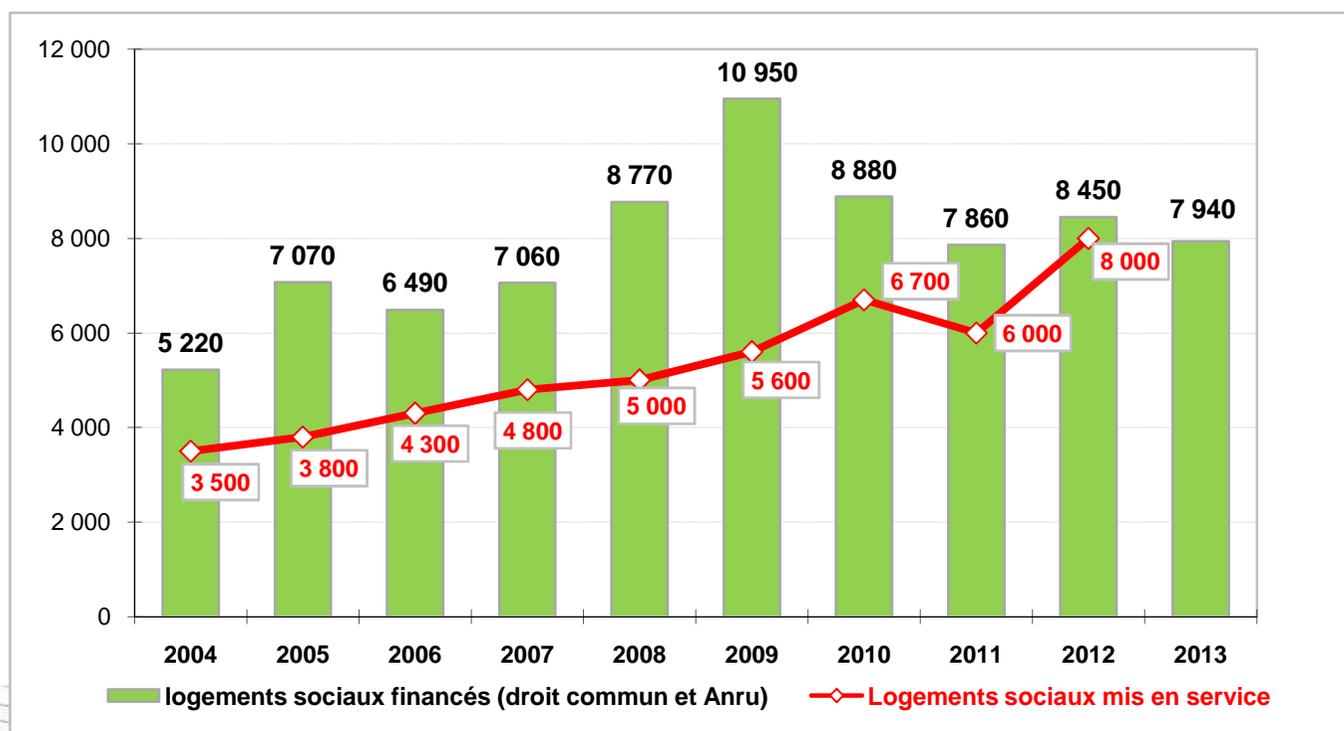
### 1) Bilan 2013 Anru – reconstitution de l'offre

	Logts Anru	Total LLS	% des LLS Anru	PLAI Anru	PLUS Anru	PLUS-CD Anru
Nord-Pas-de-Calais	1 356	7 935	17 %	25	533	798

### 2) Résultats régionaux depuis la création de l'Anru <sup>1</sup>

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Nb de LLS financés	419	717	292	302	1 702	3 133	1 228	1 059	2 316	1 356
Cumul en nb logements	419	1 136	1 428	1 730	3 432	6 565	7 793	8 852	11 168	12 524
Démolition financée (nb cumulé de logements)	24 (24)	562 (586)	370 (956)	723 (1679)	1 214 (2893)	1 601 (4494)	2 365 (6859)	1 046 (7905)	2 078 (9983)	1 854 (11837)

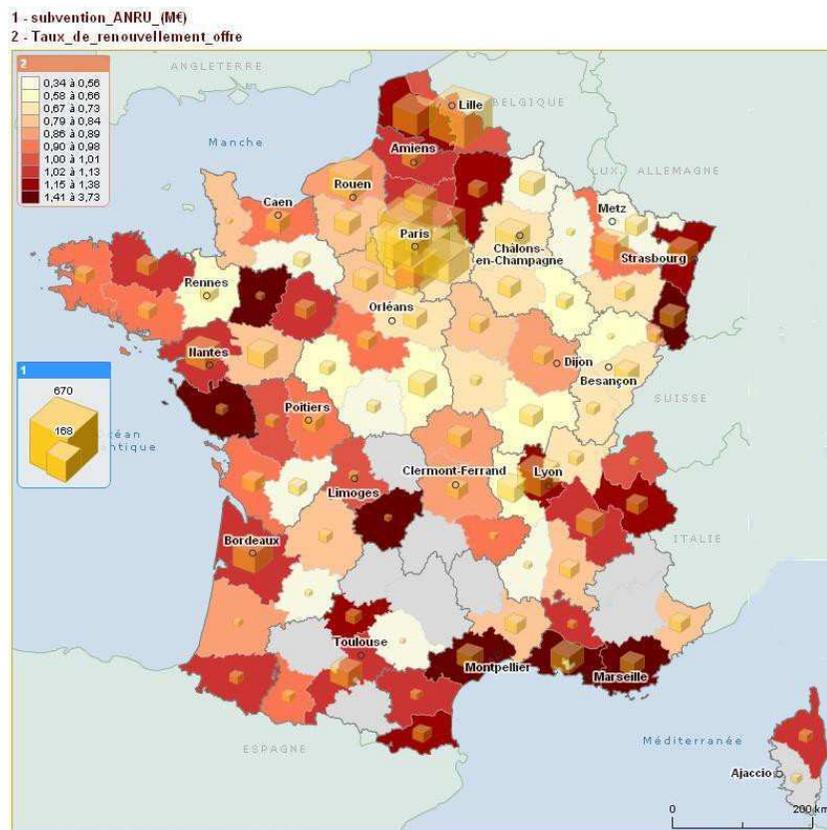
## Le développement quantitatif de la production de logements locatifs sociaux Droit commun et Anru : financement et mises en service



Source : DREAL- Infocentre SISAL  
(Univers consolidé) / METL- Géokit RPLS

<sup>1</sup> L'intégration des opérations de l'Anru dans Sisal étant relativement récente, certaines opérations anciennes n'ont pas pu être intégrées. On pourra donc observer un écart entre les chiffres cumulés présentés ici et des résultats de l'Anru par ailleurs, mais il demeure très faible.

## Interventions de l'Anru depuis 2004



Les quinze premières agglomérations sont indiquées dans le tableau ci-dessous.

Agglomération	Subvention ANRU (M€)	Taux de reconstitution de l'offre (constaté)	Taux de reconstitution de l'offre (prévisionnel)	Rang de l'agglomération dans le prévisionnel
Paris	4 203	112 %	111 %	1
<b>Lille (partie française)</b>	<b>385</b>	<b>110 %</b>	<b>95 %</b>	<b>3</b>
Bordeaux	287	99 %	103 %	5
Lyon	261	179 %	130 %	2
Rouen	193	86 %	88 %	6
Toulouse	185	108 %	131 %	7
Marseille - Aix-en-Provence	184	176 %	117 %	4
Nancy	178	96 %	84 %	13
<b>Douai - Lens</b>	<b>175</b>	<b>112 %</b>	<b>116 %</b>	<b>9</b>
<b>Valenciennes (partie française)</b>	<b>165</b>	<b>89 %</b>	<b>101 %</b>	<b>12</b>
Strasbourg (partie française)	158	116 %	82 %	8
Saint-Étienne	141	79 %	89 %	15
Nantes	135	111 %	112 %	27
Reims	134	82 %	82 %	16
Bourges	130	67 %	68 %	20

Taux de reconstitution de l'offre =  
 Nombre de logements PLUS-PLAI financés / Nombre de logements financés en démolition

Les chiffres de démolition ne concernent que la famille 1 des interventions de l'Anru (parc HLM) et non la famille 11 (interventions sur l'habitat privé).  
 La différence entre les taux de reconstitution de l'offre constaté et prévisionnel tient aux rythmes d'avancement des projets.

Source : Infocentre SISAL

## LLS financés dans la région Nord-Pas-de-Calais en 2013

Dép.	Territoire		PLAI	PLUS	PLS	Total hors Anru	Anru	Total LLS
59	59178	CA du Douaisis	94	203	11	308	34	342
59	59183	CU de Dunkerque Grand Littoral	165	220	0	385	89	474
59	59350	CU de Lille Métropole	770	1 466	374	2 610	441	3 051
59	59392	CA Maubeuge Val de la Sambre	50	116	0	166	87	253
59	59606	CA de Valenciennes Métropole	56	180	83	319	75	394
59	59632	CA de la Porte du Hainaut	43	155	126	324	2	326
59	DD059	DDTM Nord	153	288	94	535	154	689
62	62041	CU d'Arras	20	126	0	146	51	197
62	62119	CA de l'Artois	67	229	3	299	90	389
62	62160	CA du Boulonnais	74	173	17	264	0	264
62	62498	CA de Lens - Liévin	81	197	0	278	236	514
62	DD062	DDTM Pas de Calais	172	621	152	945	97	1 042
			<b>1 745</b>	<b>3 974</b>	<b>860</b>	<b>6 579</b>	<b>1 356</b>	<b>7 935</b>

Objectif notifié à la région en PLUS-PLAI :	6 780	Total PLUS-PLAI :	5 719	Objectif atteint à :	84,35 %
Objectif total LLS :	8 180	<i>objectif initial notifié à la DREAL (Total France : 150 000 LLS)</i>			

Source : Infocentre SISAL



## LLS financés par territoire de programmation (hors Anru) depuis 2005

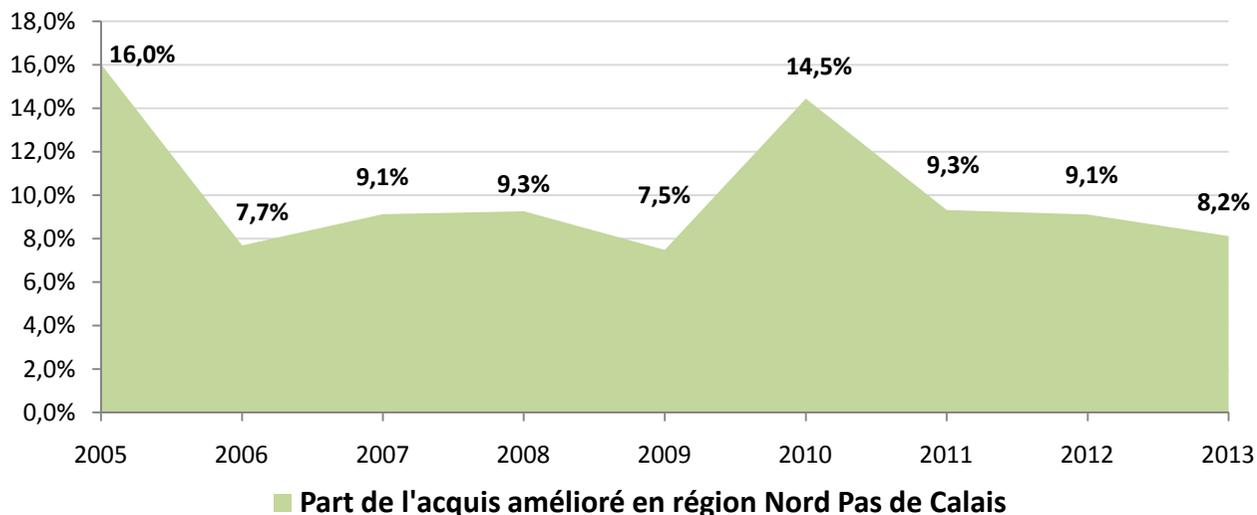
Code	Territoire	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
59350	CU de Lille Métropole	2 610	2 510	2 581	2 442	2 320	1 948	1 416	1 473	
DD062	DDTM Pas de Calais	945	815	1 075	1 303	1 254	1 206	1 001	1 231	2 098
DD059	DDTM Nord	535	419	510	653	662	718	869	577	3 525
59183	CU de Dunkerque Grand Littoral	385	385	343	284	384	355	395	337	274
59632	CA de la Porte du Hainaut	324	241	294	353	389	338	377	362	
59606	CA de Valenciennes Métropole	319	387	433	386	427	377	328	491	
59178	CA du Douaisis	308	324	394	337	361	263	304	254	
62119	CA de l'Artois	299	214	146	402	551	510	477	406	
62498	CA de Lens - Liévin	278	250	335	631	595	606	759	527	
62160	CA du Boulonnais	264	317	278	280	233	225	276	131	
59392	CA Maubeuge Val de la Sambre	166	124	196	217	197	210	203	171	
62041	CU d'Arras	146	149	173	282	267	311	285	490	165
TOTAL régional		6 579	6 135	6 758	7 570	7 640	7 067	6 690	6 450	6 062

Source : DREAL - Infocentre SISAL -

## Répartition acquisition-amélioration (A.A) et neuf

2013 Région	PLAI		PLUS		PLS		Total		Total A.A + NEUF	% neuf
	A.A	NEUF	A.A	NEUF	A.A	NEUF	A.A	NEUF		
Nord-Pas-de-Calais	264	1 481	261	3 713	12	848	537	6 042	6 579	91,8%
Total France	3 535	26 199	5 348	49 440	5 268	27 275	14 151	102 914	117 065	87,9%

## Proportion de logements en acquisition-amélioration sur les LLS financés depuis 2005



Comparaison France entière	
Moyenne	18,1%
2005	18,2%
2006	18,3%
2007	15,5%
2008	21%
2009	19,2%
2010	23,6%
2011	21%
2012	13,5%
2013	11,8%

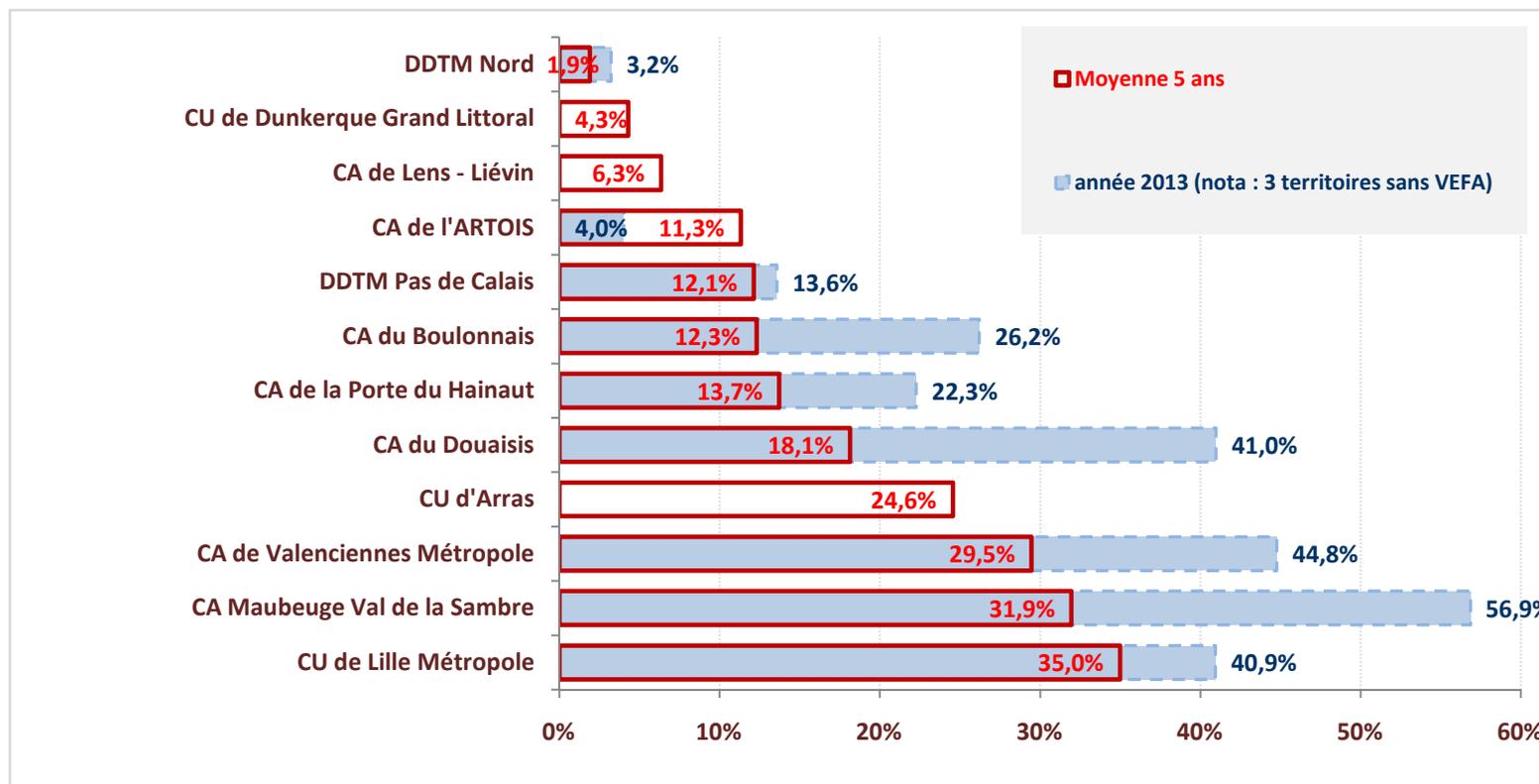
## LLS financés en acquisition-amélioration et part des logements vacants par produit

Région	Nb de LLS AA	Nb de LLS A.A vacants	% des LLS A.A vacants	% PLAI vacants	% PLUS vacants	% PLS vacants
Nord-Pas-de-Calais	537	171	31,8%	46,6%	17,6%	16,7%
France	14 151	3 026	21,4%	38,7%	24,4%	6,7%

La priorité doit être donnée au développement de l'offre nouvelle de logements familiaux (construction neuve ou acquisition-amélioration de logements non occupés).

Source : DREAL - Infocentre SISAL

## Part des opérations financées en VEFA par territoire de gestion en 2013 et moyenne sur 5 ans



## Evolution de la part des opérations financées en VEFA dans la région sur 8 ans

Années	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Part VEFA régionale	6,4%	8,6%	10,2%	19,4%	16,4%	21,9%	19,5%	25,0%
Part VEFA France	12,4%	12,4%	18,6%	29,2%	24,1%	31,1%	31,3%	32,5%

Source : DREAL - Infocentre SISAL

## Localisation de la production des logements locatifs sociaux

Depuis 2010, l'objectif assigné aux préfets de région a été de recentrer la programmation des logements sur les zones où le marché du logement est le plus tendu, ce qui s'est traduit par une diminution du poids de la zone C dans les résultats et une augmentation du poids des zones B2 et B1.

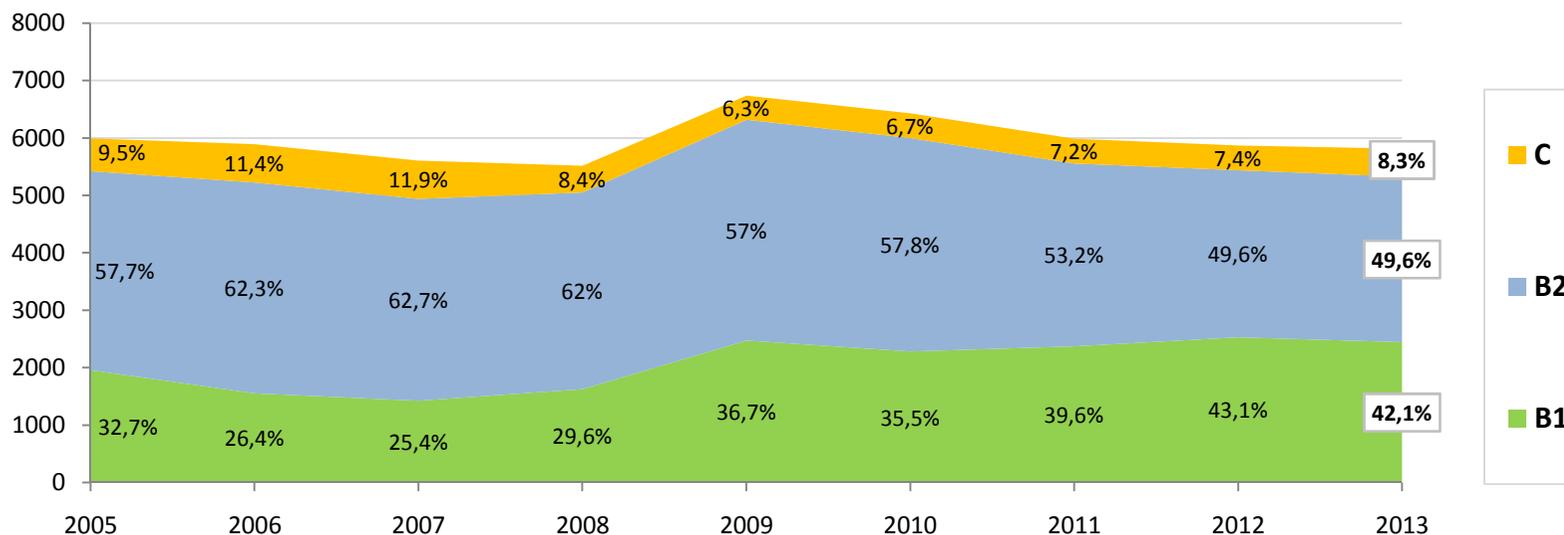
	2013					2012					2011				
	A	B1	B2	C	Total LLS	A	B1	B2	C	Total LLS	A	B1	B2	C	Total LLS
<b>Nord-Pas-de-Calais</b>		<b>42,2 %</b>	<b>49,4 %</b>	<b>8,4 %</b>	<b>5 792</b>		<b>43,2 %</b>	<b>49,4 %</b>	<b>7,4 %</b>	<b>5 860</b>		<b>39,6 %</b>	<b>53,2 %</b>	<b>7,2 %</b>	<b>5 995</b>
<b>Total LLS France entière</b>	<b>32 022</b>	<b>34 938</b>	<b>23 171</b>	<b>14 739</b>	<b>104 870</b>	<b>27 378</b>	<b>29 269</b>	<b>19 122</b>	<b>13 655</b>	<b>89 424</b>	<b>37 284</b>	<b>28 112</b>	<b>20 205</b>	<b>13 147</b>	<b>98 748</b>
<b>% par zone</b>	<b>30,5 %</b>	<b>33,3 %</b>	<b>22,1 %</b>	<b>14,1 %</b>		<b>30,6 %</b>	<b>32,7 %</b>	<b>21,4 %</b>	<b>15,3 %</b>		<b>37,8 %</b>	<b>28,5 %</b>	<b>20,5 %</b>	<b>13,3 %</b>	

Afin que l'analyse de cet indicateur ne soit pas biaisée par le fort développement des structures collectives à destination des personnes âgées ou handicapées, dont une proportion importante est financée en zone non tendue, ces établissements sont exclus du périmètre de l'indicateur.

Les zones A, B1, B2 et C correspondent au zonage du dispositif pour l'investissement locatif (arrêté du 19 décembre 2003 modifié par l'arrêté du 29 avril 2009).

LLS = PLAI, PLUS, PLUS-CD, Palulos communales, PLS et produit spécifique hébergement

## Ventilation de la production par zone ABC depuis 2005 - Région Nord Pas-de-Calais

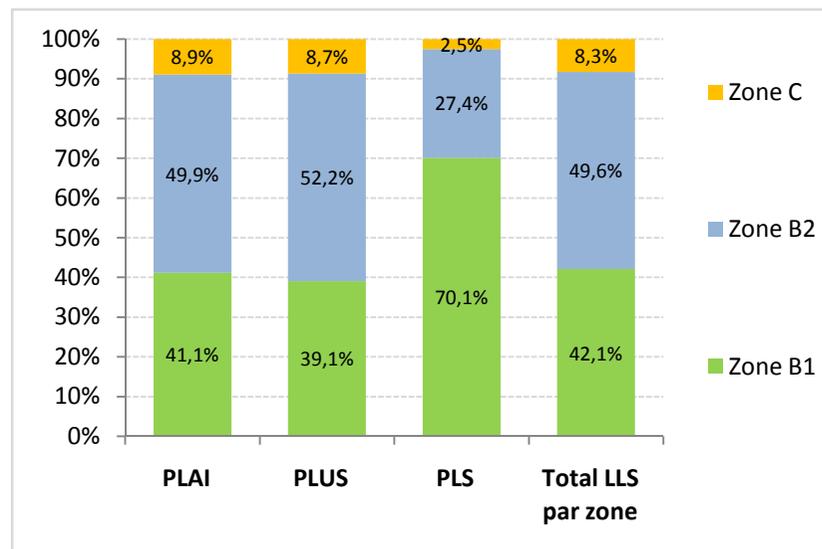


Source : DREAL - Infocentre SISAL

## Localisation de la production des logements locatifs sociaux

### 1) Bilan 2013 en région Nord Pas-de-Calais - Logements financés par zone ABC par produit (hors foyers pour personnes âgées ou handicapées)

	Zone B1	en %	Zone B2	en %	Zone C	en %	Total
<b>PLAI</b>	718	<b>41,1%</b>	871	<b>49,9%</b>	156	<b>8,9%</b>	1 745
<b>PLUS</b>	1 416	<b>39,1%</b>	1 892	<b>52,2%</b>	317	<b>8,7%</b>	3 625
<b>PLS</b>	312	<b>70,1%</b>	122	<b>27,4%</b>	11	<b>2,5%</b>	445
<b>Total LLS par zone</b>	<b>2 446</b>	<b>42,1%</b>	<b>2 885</b>	<b>49,6%</b>	<b>484</b>	<b>8,3%</b>	<b>5 815</b>



## Poids des LLS financés dans les grands pôles urbains

	Grands pôles urbains	Couronnes des grands pôles	Reste du territoire	Total	Part des grands pôles dans le total des LLS financés
Région	(P)	(C)	(R)	(T)	= P/T
Île-de-France	29 574	1 591	0	31 165	95 %
<b>Nord-Pas-de-Calais</b>	<b>5 766</b>	<b>534</b>	<b>279</b>	<b>6 579</b>	<b>88 %</b>
Provence-Alpes-Côte d'Azur	8 053	298	512	8 863	91 %
Rhône-Alpes	9 300	1 881	1 238	12 419	75 %
<b>Total France entière</b>	<b>92 222</b>	<b>13 841</b>	<b>11 002</b>	<b>117 065</b>	<b>79 %</b>

Analyse territoriale basée sur le zonage en aires urbaines 2010. Les grands pôles urbains sont les unités urbaines comportant 10 000 emplois ou plus.

Source : Infocentre SISAL



## Logements financés dans les communes soumises aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU (y compris Anru)

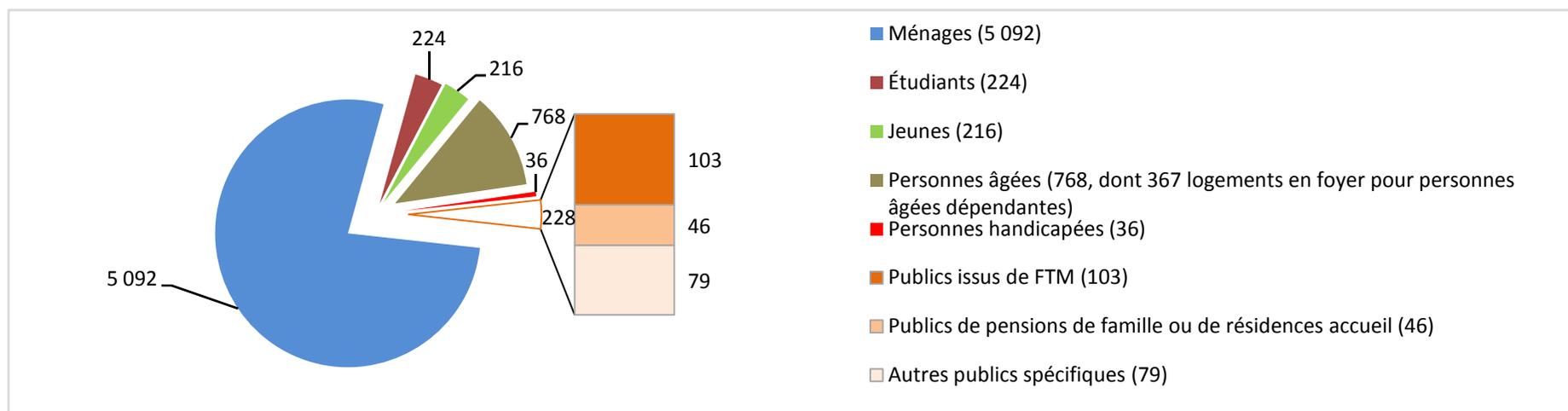
Année 2013	PLAI	PLUS	PLS	Total LLS art. 55	% art. 55 dans le total des LLS financés (hors Anah)
Nord-Pas-de-Calais	188	625	49	903	10,9%

Ces données portent sur les communes soumises aux dispositions des articles L 302-5 et suivants du CCH à l'issue de l'inventaire 2011 qui mesure le parc de logements locatifs conventionnés au 1<sup>er</sup> janvier 2011.

-Les logements PLAI, PLUS et PLS sont ceux comptabilisés dans Sisal. Ils comprennent les logements financés par l'ANRU.

-Il ne s'agit pas, au sens strict, du décompte tel qu'il est prévu aux articles L 302-5 et L 302-14 du CCH qui prévoit un mode de décompte particulier pour les logements foyers et les centres d'hébergement et de réinsertion sociale. Ce décompte ne prend pas en compte les logements conventionnés de l'Anah.

## Logements financés par type de bénéficiaires en 2013

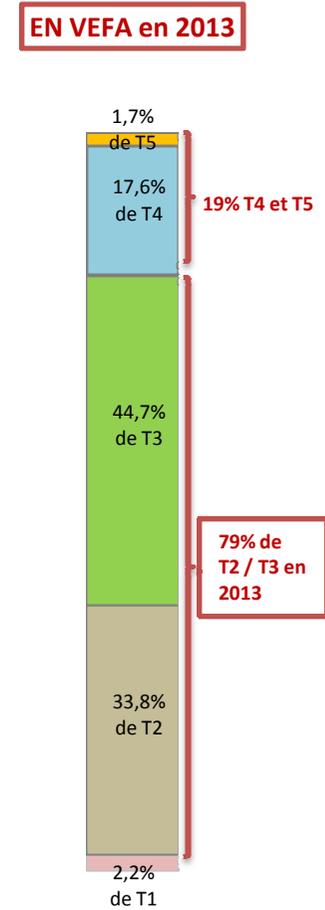
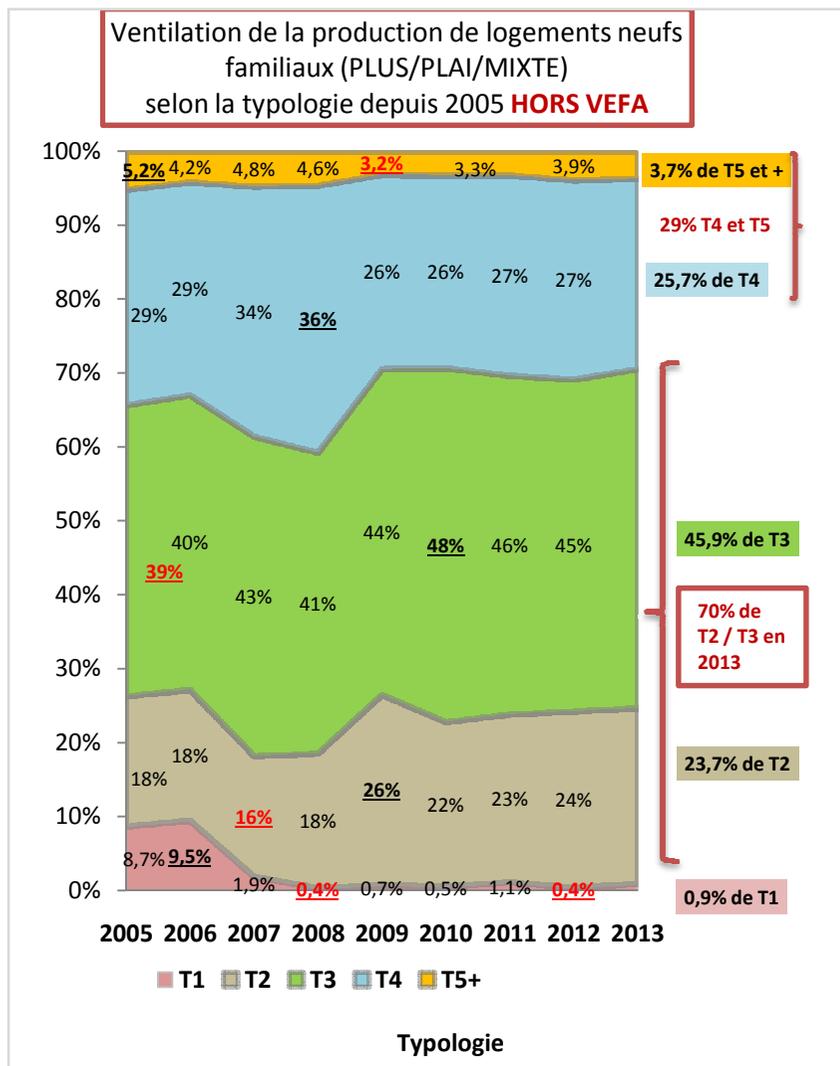
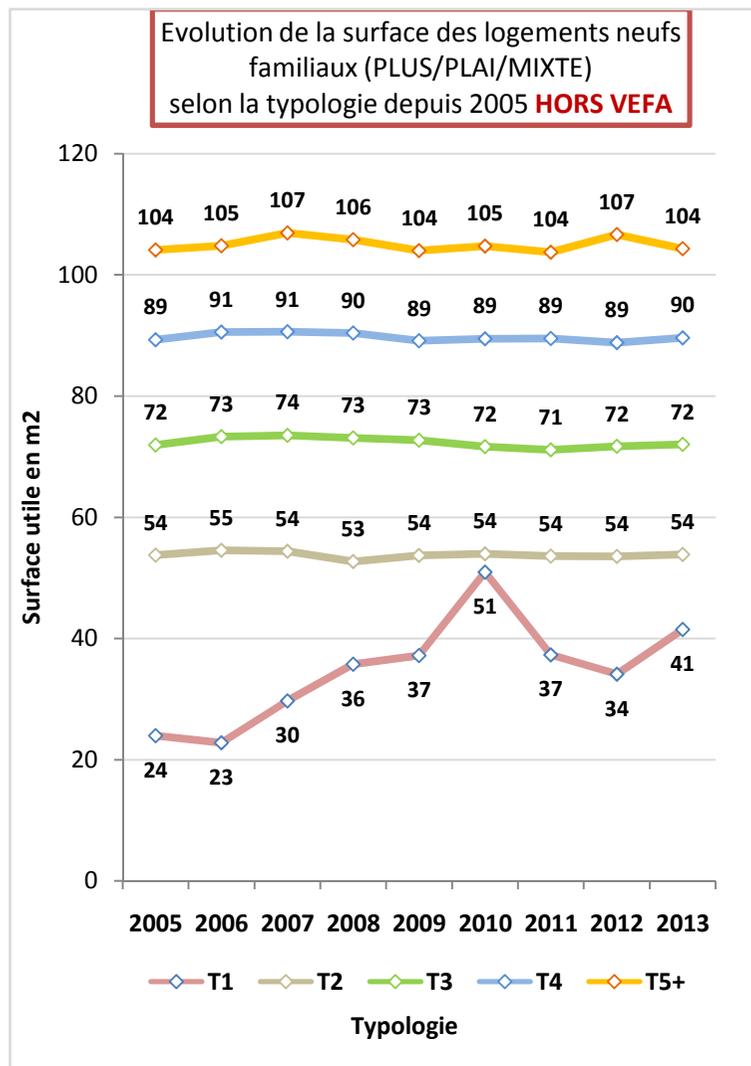


## Opérations d'hébergement financées en 2013

Année 2013	PLAI			Anah - Modernisation hébergement	
	Nb opérations	Nb logts	Sub. État	Nb places	Subv.
Nord-Pas-de-Calais	4	59	685 890	118	918 861

Source : Infocentre SISAL

## Répartition des logements financés par taille : logements ordinaires neufs (PLAI, PLUS, mixte)



Source : DREAL - Infocentre SISAL - Univers consolidé

## Modes de chauffage principal des opérations financées (LLS & PSLA)

Région	Gaz	Électricité	Chauffage urbain	Bois	Autres	Nb de logements financés	Label BBC
Île-de-France	56,1 %	16,4 %	<b>20,1 %</b>	0 %	<b>7,4 %</b>	31 754	70 %
Alsace	66,8 %	8,5 %	<b>14,7 %</b>	0 %	<b>10 %</b>	2 749	78,8 %
Champagne-Ardenne	84,4 %	5,8 %	0 %	0 %	<b>9,8 %</b>	1 907	45,9 %
<b>Nord-Pas-de-Calais</b>	<b>87,5 %</b>	<b>5,6 %</b>	<b>4,8 %</b>	<b>0 %</b>	<b>2,1 %</b>	<b>7 074</b>	<b>59,1 %</b>
Picardie	80,7 %	18,8 %	0,2 %	0 %	0,3 %	2 164	26,4 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	50,8 %	<b>40,1 %</b>	2,6 %	0,2 %	6,3 %	8 957	81,4 %
Rhône-Alpes	73,2 %	8,5 %	8 %	<b>0,4 %</b>	<b>9,9 %</b>	13 658	63,3 %
<b>Moyenne nationale</b>	67,1%	16,9%	9,5%	0,3%	6,3%		64,5%

La rubrique « Autres » comporte notamment : géothermie / pompes à chaleur, solaire...

Avertissement : Il est probable que le mode « chauffage urbain » soit sous-renseigné dû à un renseignement erroné dans certains dossiers par confusion avec le mode « gaz ».

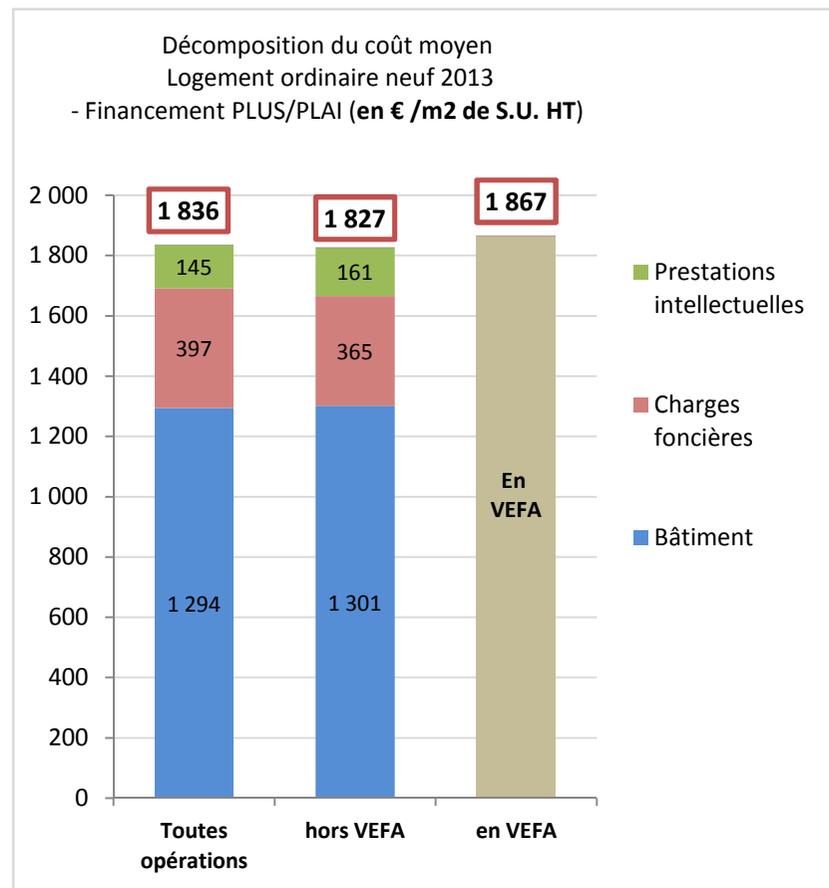
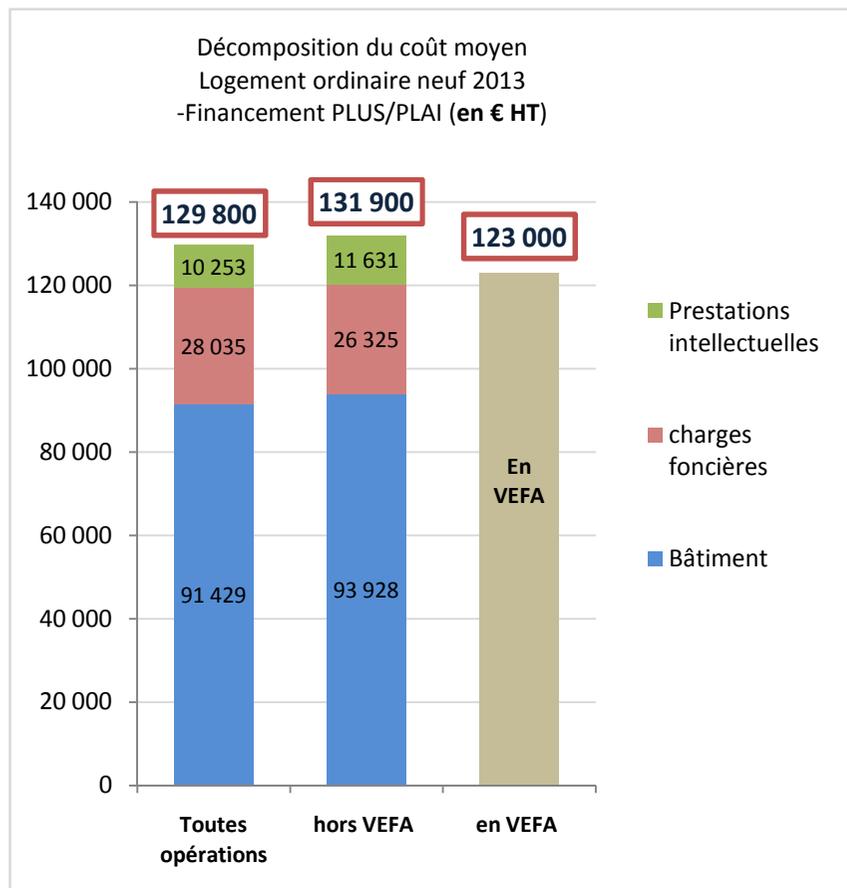
### Obtention de Labels : précisions

Concernant les opérations de construction neuve, avant l'entrée en vigueur de la réglementation thermique 2012, RT2012, les maîtres d'ouvrage avaient la possibilité d'obtenir le label BBC 2005, adossé à la RT2005. A l'image des labels « HPE rénovation » et « BBC rénovation », il s'agissait également d'un label délivré par des organismes certificateurs accrédités selon la norme EN 45011 par le COFRAC et ayant passé une convention avec l'État.

Depuis l'entrée en vigueur de la RT2012, il n'existe pas de label faisant l'objet d'une convention entre l'Etat et les organismes certificateurs et adossé à la RT2012. Cependant le maître d'ouvrage a malgré tout la possibilité d'obtenir un label délivré dans le cadre d'une certification globale d'ouvrage, par un tiers organisme certificateur accrédité selon la norme EN 45011 par le COFRAC, sans que celui-ci ait passé une convention avec l'Etat. Dans ce cas de figure, l'avis du 18 mars 2014 relatif à la fixation du loyer et des redevances maximums des conventions conclues en application de l'article L.351-2 du Code de la construction et de l'habitation propose d'adosser la majoration de loyer liée aux critères techniques à l'obtention d'un tel label et respectant les conditions précitées.

Source : DGALN - Infocentre SISAL

## Coût moyen des logements ordinaires 2013 : PLUS, PLAI neuf (en euros/m<sup>2</sup> de SU)



Les coûts sont indiqués hors TVA (en €/m<sup>2</sup> de SU).

La décomposition en 3 postes est celle de l'arrêté du 17 octobre 2011.

L'analyse des coûts décomposés **ne comprend pas** :

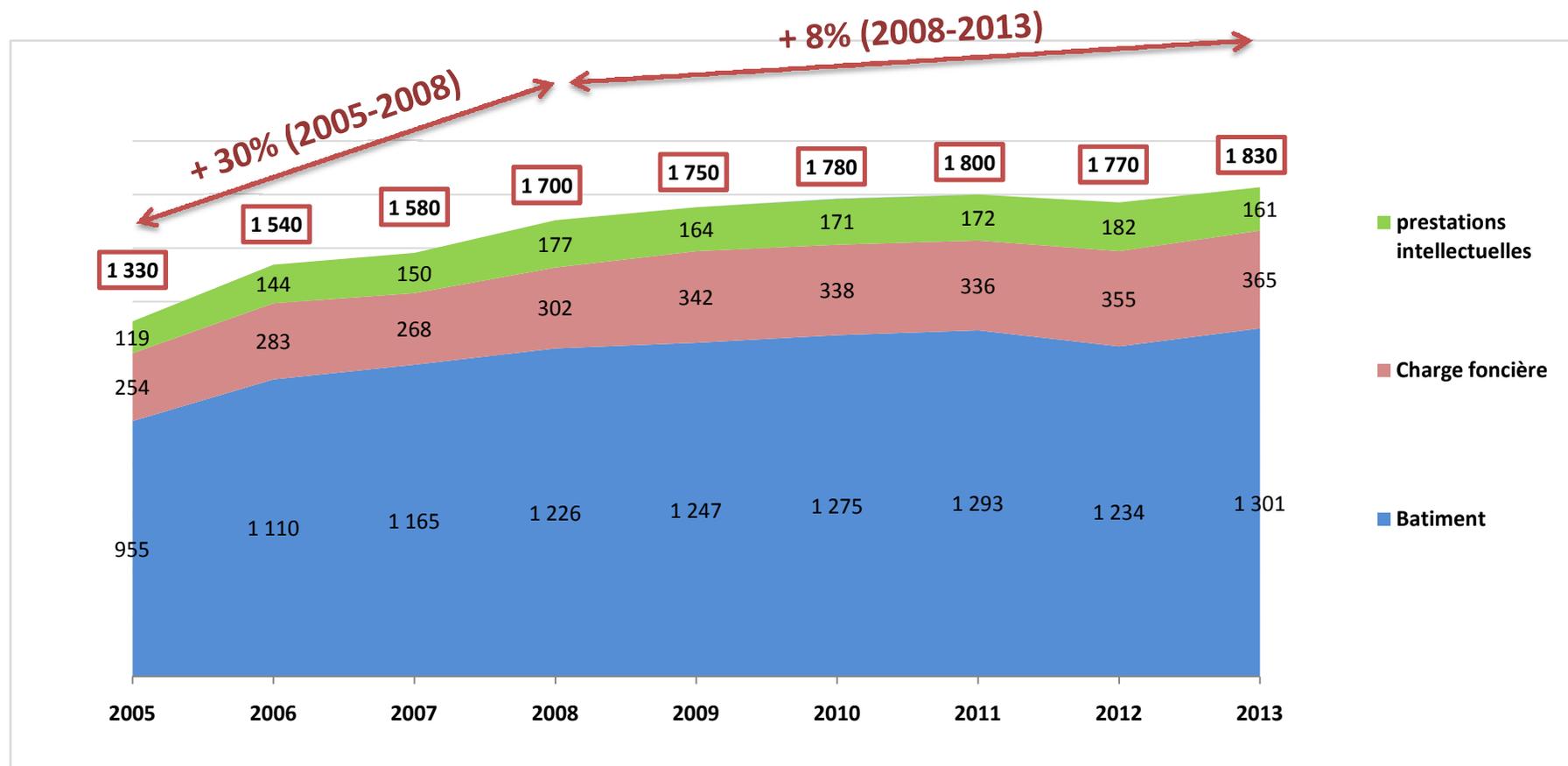
- les logements foyers
- les opérations en acquisition-amélioration
- les opérations de l'Anru

Opérations analysées

Toutes opérations	hors VEFA	en VEFA
208 opérations	168 opérations	40 opérations
4 342 Logements	3 286 Logements	1 056 Logements
<b>S.U. moyenne : 70,6 m<sup>2</sup></b>	<b>S.U. moyenne : 72,2 m<sup>2</sup></b>	<b>S.U. moyenne : 65,9 m<sup>2</sup></b>

Source : DREAL - Infocentre SISAL

## Evolution du coût moyen logements ordinaires PLUS, PLAI neuf depuis 2005 (hors VEFA)



La décomposition en 3 postes est celle de l'arrêté du 17 octobre 2011.

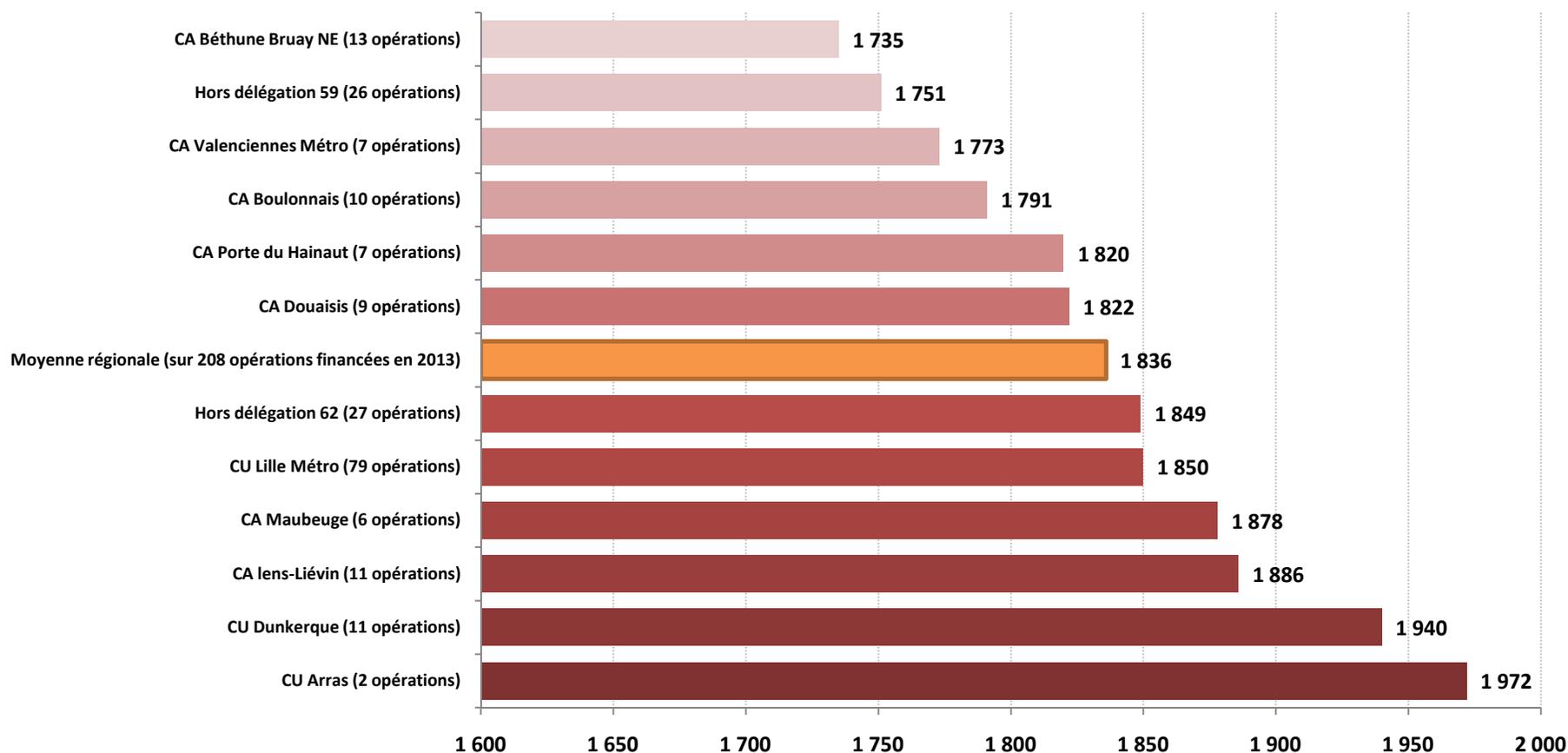
**Les coûts sont indiqués hors TVA (en €/m<sup>2</sup> de SU)**

Source : DREAL - Infocentre SISAL- Univers consolidé

L'analyse des coûts décomposés **ne comprend pas** :

- les logements foyers
- les opérations en acquisition-amélioration
- **les opérations montées en VEFA**
- les opérations de l'Anru

## Coût moyen des logements ordinaires neufs PLUS PLAI MIXTE par territoire de gestion en 2013



L'analyse des coûts décomposés **ne comprend pas** :

- les logements foyers
- les opérations en acquisition-amélioration
- les opérations de l'Anru

L'analyse des coûts décomposés **comprend** :

- **Les opérations de logements montés en VEFA**

Les coûts sont indiqués hors TVA (en €/m² de SU).

Source : DREAL - Infocentre SISAL

## Plans de financement

Le financement d'une opération de logement locatif social (PLAI, PLUS ou PLS) mobilise les différents types de financements suivants :

### 1) des financements directs

- des subventions de l'État
- des subventions des collectivités locales ou des cessions de terrains à un prix inférieur à leur valeur marchande
- des subventions d'Action Logement au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction
- des subventions accordées par d'autres institutions
- des prêts (prêts adossés au fonds d'épargne ou autres prêts bancaires)
- des fonds propres des organismes

Le calcul des aides publiques est présenté ici pour un logement moyen PLAI et repose sur l'analyse des opérations financées en 2013. Il ne porte que sur les logements neufs ordinaires, c'est-à-dire hors logements foyers et résidences sociales, dont la structure de coût et de financement est un peu différente (logements plus petits, services et espaces communs...).

### 2) des aides indirectes

- les avantages fiscaux accordés par l'État ou les collectivités locales : TVA à taux réduit et exonération de TFPB (Taxe foncière sur les propriétés bâties)
- le coût de la garantie des emprunts par les collectivités locales ou Action logement
- les aides dites de circuit ou de taux (celles-ci s'analysent comme un avantage par rapport aux taux du marché des taux des prêts accordés par la CDC ou Action logement)

Ces aides indirectes étant étalées sur un certain nombre d'années, elles sont ramenées en valeur actuelle d'un équivalent subvention, avec un taux d'actualisation égal au [TMO](#) (taux moyen de rendement des obligations des sociétés privées émises au cours du semestre précédent).

### Illustration : financement moyen d'une opération PLAI en neuf en zone B1 Région Nord Pas-de-Calais

	PLAI en B1	
Fonds propres	10 240	8,17%
Emprunts	89 901	71,73%
Subventions (Etat, Coll.locales, 1%)	25 198	20,10%
<b>Total TTC financé</b>	<b>125 339</b>	
Nombre de logements financés	466	

	PLAI en B1		TOTAL	%
	État	Collectivités locales et autres		
<b>Total des aides directes</b>	<b>10 163</b>	<b>15 035</b>	<b>25 198</b>	<b>20,1%</b>
Aides fiscales : TVA à 5,5 %	17 297		17 297	13,8%
Aides fiscales : exonération de TFPB	6 165	6 366	12 531	10,0%
Aides de circuit prêt 1%		100	100	0,1%
Coût de la garantie des emprunts par les collectivités locales		1 790	1 790	1,4%
<b>Total des aides indirectes</b>	<b>23 462</b>	<b>8 256</b>	<b>31 718</b>	<b>25,3%</b>
<b>Total aides directes et indirectes</b>	<b>33 625</b>	<b>23 291</b>	<b>56 916</b>	<b>45,4%</b>

Aides publiques directes et indirectes totales pour 100 € d'investissement HT

45,4

Source : DREAL - Infocentre SISAL – univers prévisionnel

## FINANCEMENT – affectation de la surcharge foncière et interventions d'Action Logement

### Surcharge foncière - affectation

	Subvention surcharge foncière	% des AE surcharge foncière sur Total AE				Zone B1	Zone B2
		% PLAI	% PLUS	% PLS	% SF / AE LLS		
Nord-Pas-de-Calais	1 648 794	100 %			9,8 %	93,4 %	6,6 %

### Interventions d'Action Logement dans le financement des opérations de logement

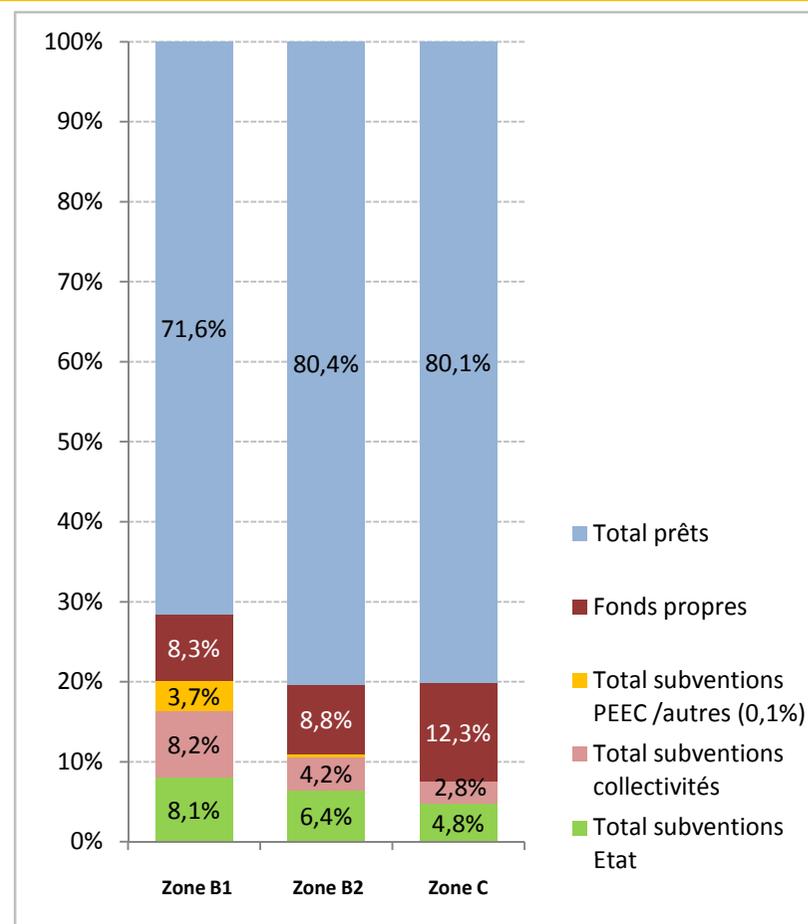
	Subventions PEEC engagées au titre de l'accord 2013 - 2015 - État / Action - Logement (1 € pour 1 €)			Total des interventions d'Action Logement	
	Nb de LLS	Enveloppe 2013	Subvention engagée	sous forme de subventions	sous forme de prêts
Nord-Pas-de-Calais	1 478	1 445 920	1 445 000	4 435 133	6 190 000

Les subventions Action logement au titre du « 1 € pour 1 € » ont été réservées en 2013 aux opérations (logements familiaux et structures collectives) PLAI et PLUS en zone B1.

Source : Infocentre SISAL

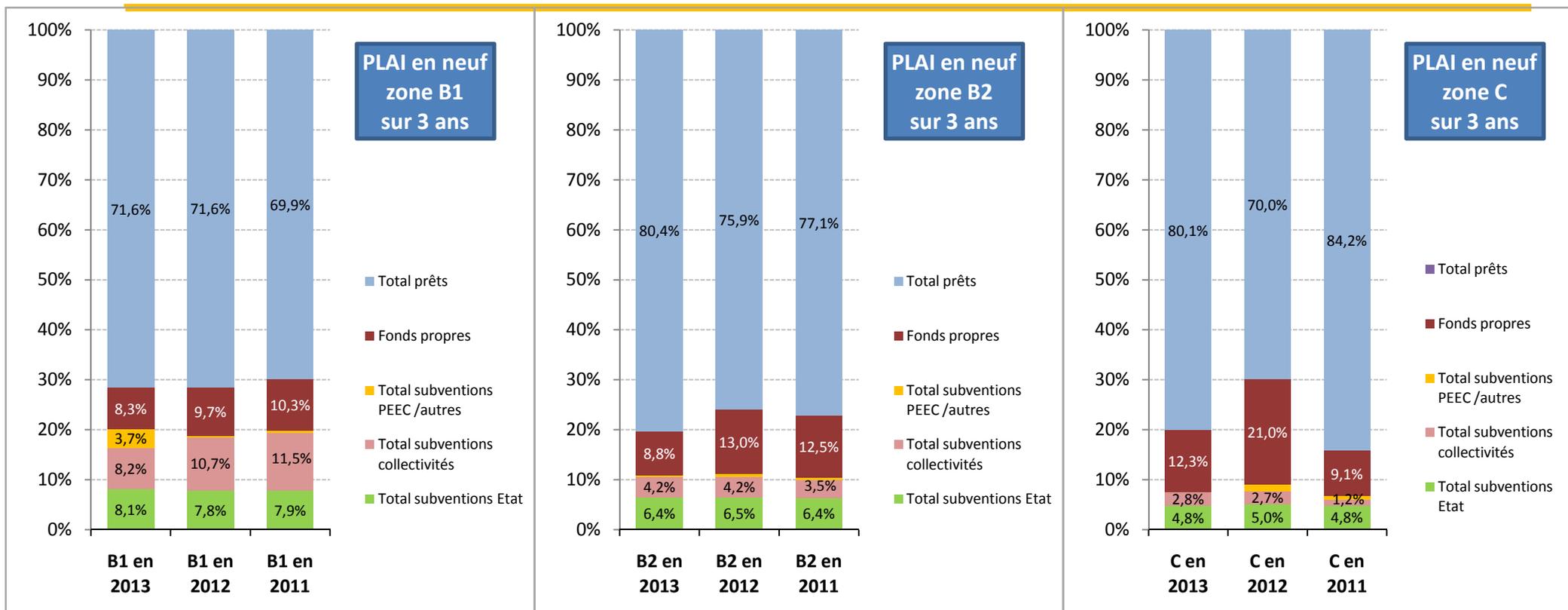
## Plan de financement moyen Logements ordinaires neufs en PLAI Région Nord Pas-de-Calais

PLAI	Zone B1		Zone B2		Zone C	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Subvention de base Etat	7 301	5,8%	8 522	6,3%	7 138	4,8%
Surcharge foncière	2 893	2,3%	165	0,1%		
<b>Total subventions Etat</b>	<b>10 195</b>	<b>8,1%</b>	<b>8 687</b>	<b>6,4%</b>	<b>7 138</b>	<b>4,8%</b>
Subvention département	118	0,1%	725	0,5%	2 946	2,0%
Subvention commune/EPCI	10 277	8,2%	4 954	3,7%	1 199	0,8%
<b>Total subventions collectivités</b>	<b>10 395</b>	<b>8,2%</b>	<b>5 679</b>	<b>4,2%</b>	<b>4 145</b>	<b>2,8%</b>
Subvention PEEC	4 716	3,7%	255	0,2%		
Subvention Autres			131	0,1%	1	0,0%
<b>Total subventions PEEC /autres (0,1%)</b>	<b>4 716</b>	<b>3,7%</b>	<b>385</b>	<b>0,3%</b>	<b>1</b>	<b>0,0%</b>
Prêt CDC foncier	19 749	15,7%	17 404	12,8%	21 364	14,3%
Prêt CDC	70 102	55,6%	89 486	66,0%	95 583	64,1%
Prêt PEEC	400	0,3%	354	0,3%	640	0,4%
Prêts autres			1 747	1,3%	1 783	1,2%
<b>Total prêts</b>	<b>90 250</b>	<b>71,6%</b>	<b>108 990</b>	<b>80,4%</b>	<b>119 369</b>	<b>80,1%</b>
<b>Fonds propres</b>	<b>10 474</b>	<b>8,3%</b>	<b>11 870</b>	<b>8,8%</b>	<b>18 348</b>	<b>12,3%</b>
<b>Total plan de financement</b>	<b>126 029</b>		<b>135 611</b>		<b>149 002</b>	
Surface moyenne utile en m <sup>2</sup>	65		70		75	
Nombre LLS financés	466		654		111	
Coût moyen m2 de SU	1 953		1 941		1 987	



Source : DREAL - Infocentre SISAL – univers consolidé

## Plan de financement moyen Logements ordinaires neufs en PLAI sur la période 2011-2013 Région Nord Pas-de-Calais



ZONE B1	2011	2012	2013
Nb LLS	438	423	466
S.U. moyenne m <sup>2</sup>	65	66	65
Coût moyen m <sup>2</sup> / SU	2 012	1 966	1 953
Cout TTC	130 067	129 273	126 029

ZONE B2	2011	2012	2013
Nb LLS	654	616	654
S.U. moyenne m <sup>2</sup>	73	69	70
Coût moyen m <sup>2</sup> / SU	1 858	1 877	1 941
Cout TTC	134 800	130 070	135 611

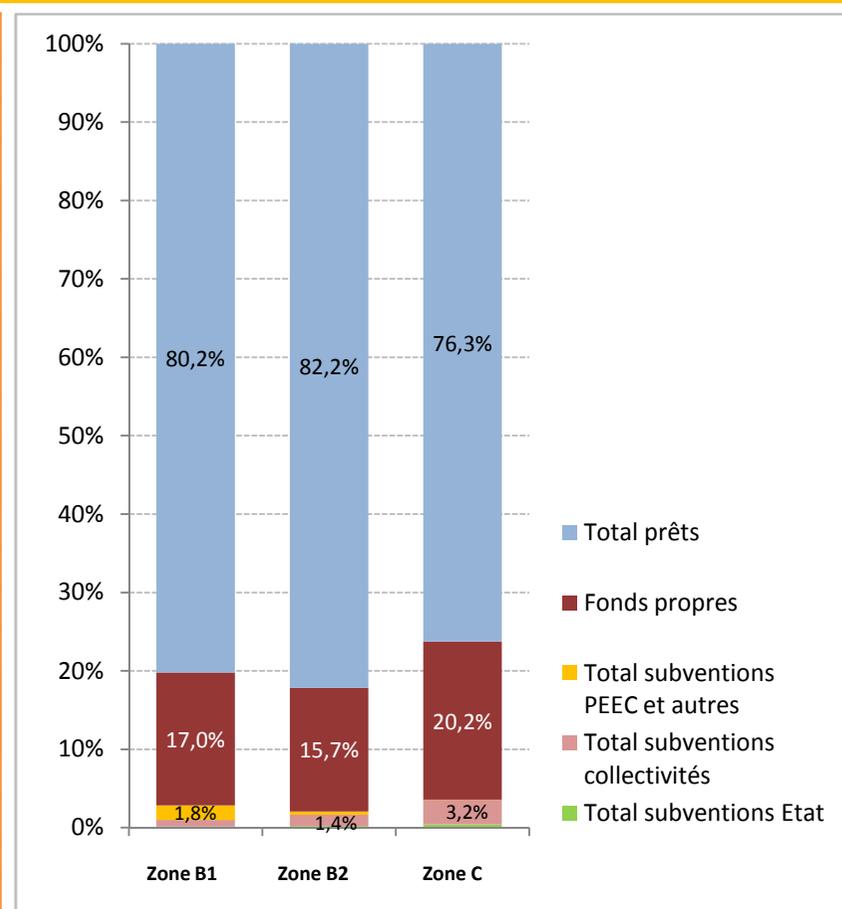
ZONE C	2011	2012	2013
Nb LLS	97	86	111
S.U. moyenne m <sup>2</sup>	73	78	75
Coût moyen m <sup>2</sup> / SU	1 826	1 806	1 987
Cout TTC	133 051	141 276	149 002

Source : DREAL - Infocentre SISAL – univers consolidé



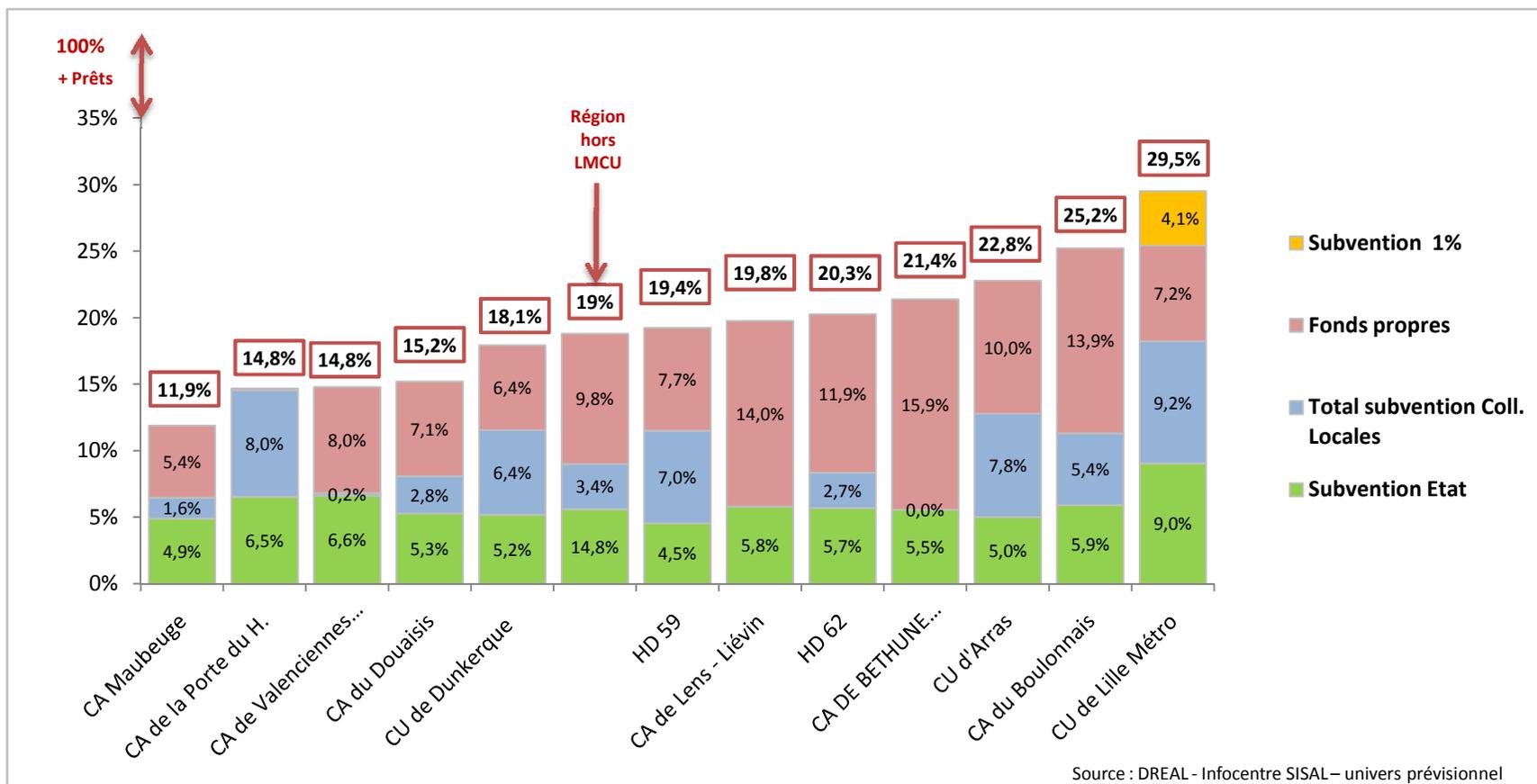
## Plan de financement moyen Logements ordinaires neufs en PLUS Région Nord Pas-de-Calais

PLUS	Zone B1		Zone B2		Zone C	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Subvention de base Etat	130	0,1%	281	0,2%	497	0,4%
Surcharge foncière	10	0,0%				
<b>Total subventions Etat</b>	<b>141</b>	<b>0,1%</b>	<b>281</b>	<b>0,2%</b>	<b>497</b>	<b>0,4%</b>
Subvention département	72	0,1%	189	0,1%	3 383	2,6%
Subvention commune/EPCI	1 082	0,8%	1 791	1,3%	737	0,6%
<b>Total subventions collectivités</b>	<b>1 154</b>	<b>0,9%</b>	<b>1 980</b>	<b>1,4%</b>	<b>4 120</b>	<b>3,2%</b>
Subvention PEEC	1 459	1,1%	299	0,2%		
Subvention Autres	963	0,7%	321	0,2%	12	0,0%
<b>Total subventions PEEC / autres</b>	<b>2 422</b>	<b>1,8%</b>	<b>620</b>	<b>0,4%</b>	<b>12</b>	<b>0,0%</b>
Prêt CDC foncier	24 999	18,9%	20 198	14,5%	19 248	14,8%
Prêt CDC	77 054	58,3%	89 989	64,6%	76 870	59,2%
Prêt PEEC	1 823	1,4%	927	0,7%	703	0,5%
Prêts autres	2 063	1,6%	3 382	2,4%	2 225	1,7%
<b>Total prêts</b>	<b>105 939</b>	<b>80,2%</b>	<b>114 497</b>	<b>82,2%</b>	<b>99 047</b>	<b>76,3%</b>
<b>Fonds propres</b>	<b>22 407</b>	<b>17,0%</b>	<b>21 938</b>	<b>15,7%</b>	<b>26 178</b>	<b>20,2%</b>
Total plan de financement	132 064		139 315		129 855	
Surface moyenne utile en m <sup>2</sup>	68		75		74	
Nombre LLS financés	1545		1999		347	
Coût moyen m2 de SU	1 929		1 865		1 744	



Source : DREAL - Infocentre SISAL – univers consolidé

## Plan de financement moyen Logements ordinaires neufs en PLAI – Part des fonds propres et des subventions par territoire de gestion



### Plan de financement 2013 (Logements ordinaires neufs) en PLUS Part des fonds propres et des subventions par territoire de gestion

Logements ordinaires neufs PLUS	CA du Douaisis	CU de Dunkerque	CU de Lille Métro	CA Maubeuge	CA de Valenciennes Métro	CA de la Porte du H.	CU d'Arras	CA DE BETHUNE BRUAY N.E.	CA du Boulonnais	CA de Lens - Liévin	HD 59	HD 62
Subventions des collectivités locales	1,1%	2,6%	1,9%	6,3%	0,4%	1,3%	3,0%	0%	1,8%	0%	4,0%	1,5%
Prêts	79,6%	77,5%	80,5%	87,8%	82,8%	85,6%	87,0%	79,7%	84,3%	84,3%	79,6%	82,0%
Fonds propres	19,4%	19,9%	17,6%	5,9%	16,8%	13,0%	10,0%	20,3%	13,9%	15,7%	16,4%	16,5%

## Glossaire

### Les dispositifs financiers d'aide au logement

<b>LLS</b>	Logements locatifs sociaux financés par les prêts PLAI, PLUS, PLUS-CD, PLS, Palulos communale et le produit spécifique hébergement
<b>PLAI</b>	Prêt locatif aidé d'intégration
<b>PLUS</b>	Prêt locatif à usage social
<b>PLUS-CD</b>	Prêt locatif à usage social construction-démolition
<b>PLS</b>	Prêt locatif social
<b>Palulos communale</b>	Logement appartenant ou géré par une commune mis sur le marché du logement social après réhabilitation financée par une Palulos
<b>Palulos</b>	Subvention destinée à améliorer la qualité des logements du parc HLM ; elle peut actuellement être également attribuée par la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS)
<b>Produit spécifique hébergement</b>	Dispositif mis en place en 2009 pour la création de centres d'hébergement (articles <a href="#">R 331-96</a> à <a href="#">R 331-110</a> du CCH)
<b>Surcharge foncière</b>	Aide complémentaire qui peut être accordée en cas de dépassement des valeurs foncières de référence (article <a href="#">R 331-24</a> du CCH)
<b>MOUS</b>	Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale, prestation de service destinée à faciliter le logement de certains ménages en situation difficile ( <a href="#">Circulaire du 2 août 1995</a> )
<b>PO</b>	Logements aidés par l'Anah occupés par leurs propriétaires
<b>PB</b>	Logements aidés par l'Anah appartenant à des propriétaires bailleurs
<b>PEEC</b>	Participation des employeurs à l'effort de construction ou Action Logement (autrefois appelé 1 % Logement)



## Caractéristiques des logements

---

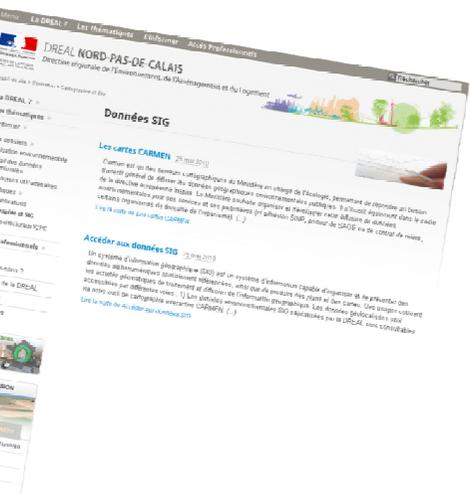
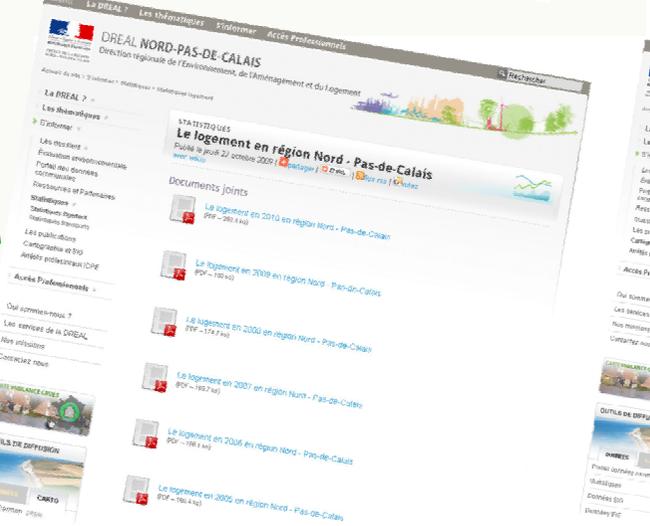
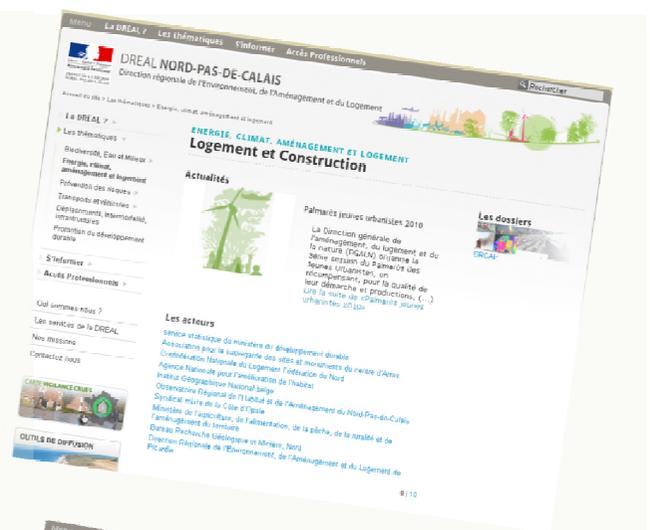
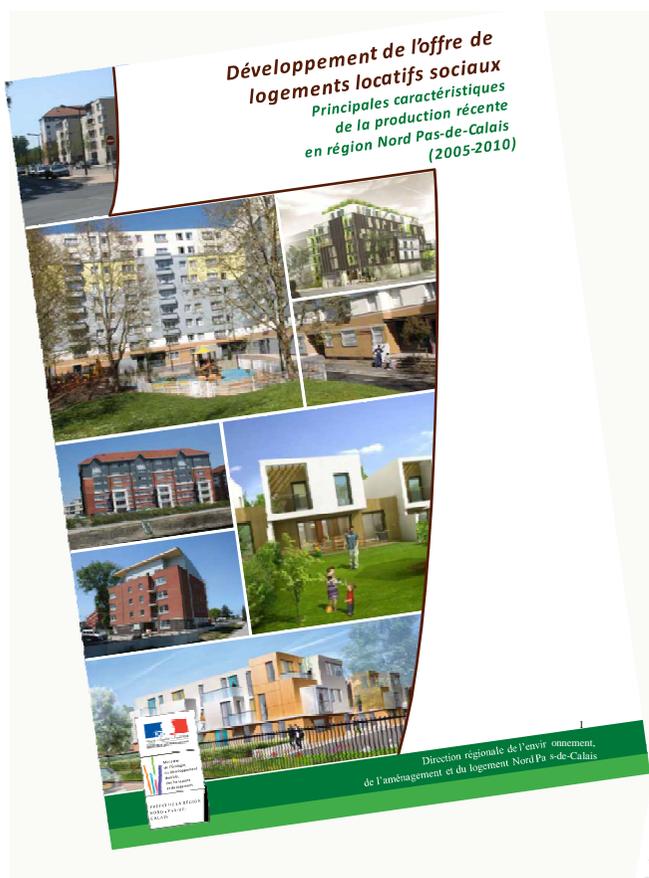
<b>AA</b>	Acquisition-amélioration. Il s'agit de logements dont l'acquisition est financée, ainsi que, le cas échéant, les travaux nécessaires
<b>Logement ordinaire</b>	Par logement ordinaire, on entend les logements qui ne font pas partie des différentes formes de logements foyers (foyers pour personnes âgées ou handicapées, résidences sociales) ou d'établissements d'hébergement
<b>Label de performance énergétique</b>	BBC (bâtiment basse consommation), HPE (haute performance énergétique), THPE (très haute performance énergétique)
<b>Surface habitable et surface utile</b>	La <a href="#">surface utile</a> est égale à la surface habitable du logement, telle que définie à l' <a href="#">article R 111-2 du CCH</a> , augmentée de la moitié de la surface des annexes définies par arrêté du ministre chargé du Logement (articles <a href="#">R 331-10</a> et <a href="#">353-16-2°</a> du CCH).

## Les acteurs

---

<b>Anru</b>	Agence nationale pour la rénovation urbaine
<b>Anah</b>	Agence nationale de l'habitat
<b>Foncière</b>	Association Foncière logement, chargée de réaliser des PLS dans des conditions spécifiques
<b>GALION</b>	Logiciel d'instruction des financements des aides aux logements (aides à la pierre)
<b>SISAL</b>	Infocentre du suivi des logements aidés





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](http://www.nord-pas-de-calais.developpement-durable.gouv.fr)

Conception - réalisation :  
Service Énergie Climat Logement et Aménagement des territoires.  
Division Logement - Habitat  
Contact : E. Kerherve  
[emmanuel.kerherve@developpement-durable.gouv.fr](mailto:emmanuel.kerherve@developpement-durable.gouv.fr)  
03 20 40 53 36