

Août 2015

Aides en faveur du développement de l'offre de logements locatifs sociaux en région Nord Pas-de-Calais Bilan 2014



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

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

SOMMAIRE

PRÉAMBULE

Volume global de production

• Offre nouvelle - chiffres clés (en nombre de logements)	5
• Le développement de l'offre locative sociale depuis 2003 : évolution par produits PLUS, PLAI, PLS	6
• Le développement de l'offre locative sociale depuis 2003 : financement global PLUS, PLAI, PLS, PSLA et Anru	7
• Les logements financés par l'Anru : - Bilan 2014 (reconstitution de l'offre) et résultats régionaux depuis la création de l'Anru. - Le développement quantitatif de la production de logements locatifs sociaux droit commun et Anru : financement et mises en service	8
• Logements financés par territoire de gestion et produits en 2014	9
• Logements financés par territoire de gestion depuis 2005 (hors Anru) – tableau	10
• Proportion de logements en acquisition-amélioration sur les LLS financés depuis 2005	11
• Part des opérations financées en VEFA par territoire de gestion en 2014 et moyenne sur 5 ans	11

Localisation de la production

• Logements financés dans les communes soumises aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU (y compris Anru)	12
---	----

Les publics particuliers

• Logements financés par type de bénéficiaires en 2014	12
--	----

Les caractéristiques techniques de la production

• Répartition des logements financés par taille en 2013 et 2014: logements ordinaires neufs (PLAI, PLUS, mixte)	13 et 14
• Modes de chauffage principal des opérations financées (LLS & PSLA)	15

Eléments de coûts

• Coût moyen des logements ordinaires 2013 et 2014 : PLUS, PLAI neuf (en euros/m ² de SU)	16 et 17
• Evolution du coût moyen logements ordinaires neufs PLUS, PLAI depuis 2005 (hors VEFA)	18
• Coût moyen des logements ordinaires neufs PLUS PLAI par territoire de gestion en 2013 et 2014	19

Financement des opérations

• Plans de financement : aides directes et indirectes	20
Illustration : financement moyen d'une opération PLAI 2014 en neuf en zone A Région Nord Pas-de-Calais	20
• Intervention d'Action Logement en 2014	21
• Plan de financement moyen Logements ordinaires neufs en PLAI en 2014 par zone	22
• Plan de financement moyen Logements ordinaires neufs en PLUS en 2014 par zone	23
• Plan de financement moyen logements ordinaires neufs PLAI : Part des fonds propres et des subventions par territoire de gestion 2013 et 2014 (graphiques et tableau de données)	24 et 25

GLOSSAIRE – les dispositifs financiers d'aide au logement

26



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.**

Au plan régional, les résultats encourageants constatés en 2012 et 2013, se confirment en 2014 : **6 859 nouveaux logements sociaux ont ainsi été financés en 2014** alors qu'un peu plus de 6 600 l'avaient été en 2013 et 6 100 en 2012.

Au plan national, les résultats 2014, 106 500 logements sociaux, s'affichent en retrait par rapport à ceux réalisés en 2013 (-9%).

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.

Le niveau d'objectif global fixé à la région en 2014, de 7 500 logements, très ambitieux, est au niveau des objectifs fixés lors du Plan de Cohésion Sociale (2005-2009) et du plan de relance de l'économie (2010).

Dans ce contexte, les objectifs régionaux très ambitieux de production en PLUS/PLAI, de 6 500 LLS ont été remplis à 81,7%.

5 310 PLUS/PLAI ont ainsi été financés en 2013.

En 2014, 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 remarquable de **1 712 PLAI.**

La production des logements locatifs intermédiaires (PLS) progresse fortement en 2014, au détriment de la production en PLUS, en baisse de 9%.

L'offre nouvelle en neuf représente 91% de la production, l'acquis-amélioré 9%.

La production de nouveaux logements sociaux profite en priorité aux ménages dits « ordinaires », mais aussi aux bénéficiaires de logements en structure collective (1 400 logements à destination des personnes âgées, handicapées et étudiants financés à 85% en PLS). Les efforts de financement des dernières années se concrétisent depuis 3 ans par la livraison d'importants volumes de logements sociaux : **6 500 logements ont été mis en service en 2013, après 7 000 en 2012.** Ce chiffre comprend également les livraisons des opérations financées par l'agence de rénovation urbaine.

En 2015, l'objectif de financement de 7 500 logements locatifs sociaux pour la région, dont 6 500 PLUS/PLAI est maintenu.

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, comme en atteste l'évolution des résultats de financement depuis 2 ans.

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.

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

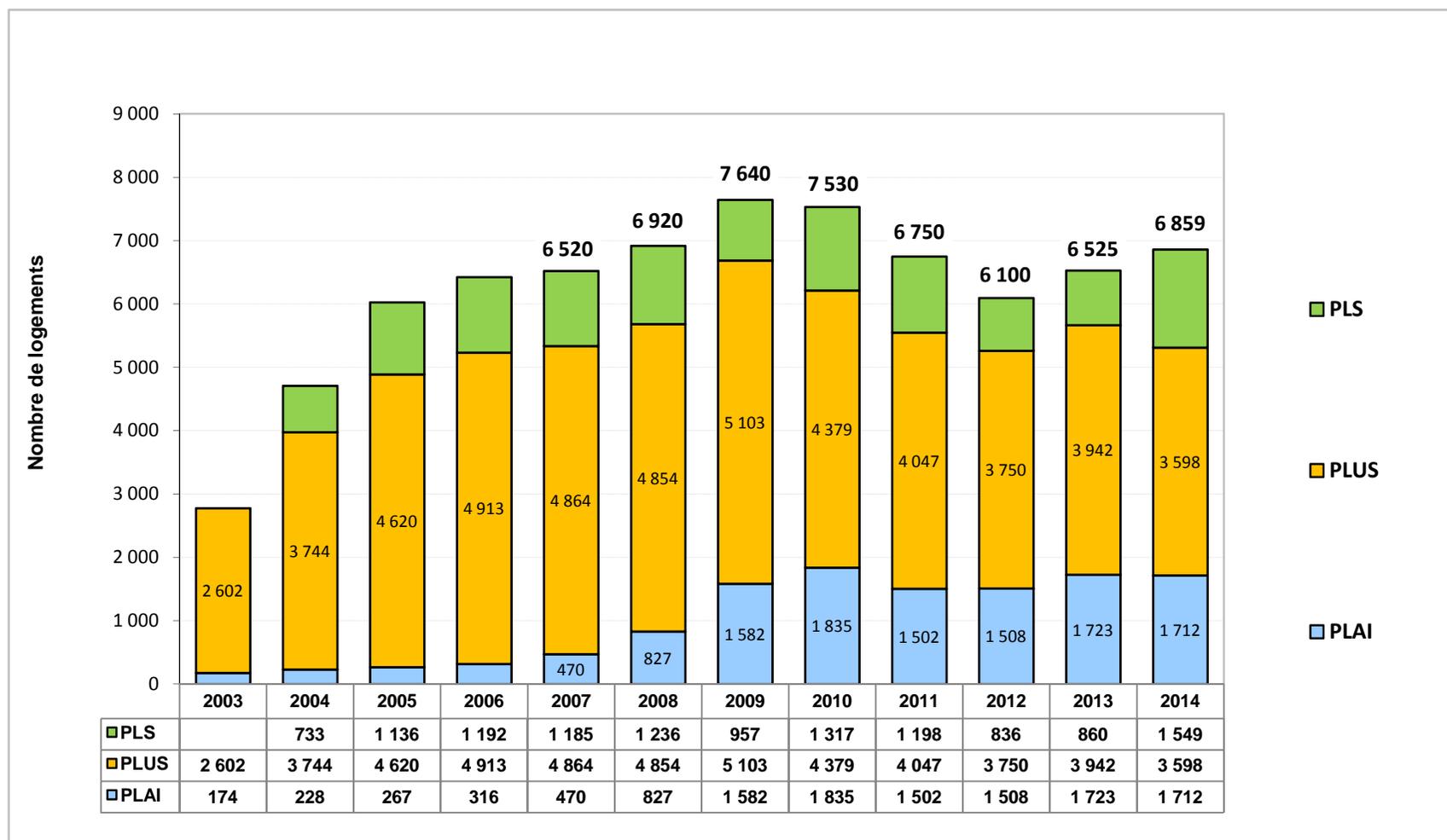
Ce recueil peut être téléchargé sur le site de la DREAL : www.nord-pas-de-calais.developpement-durable.gouv.fr



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	3 598	6 500	82 %	} PARC LOCATIF PUBLIC
PLAI	1 712			
PLS	1 549			
Sous-total hors Anru	6 859	Objectif LLS total	7 500	
2) Anru (reconstitution de l'offre)	789			} LOCATION-ACCESSION
Total LLS	7 648			
PSLA location-accession	593			
TOTAL offre sociale	8 241			

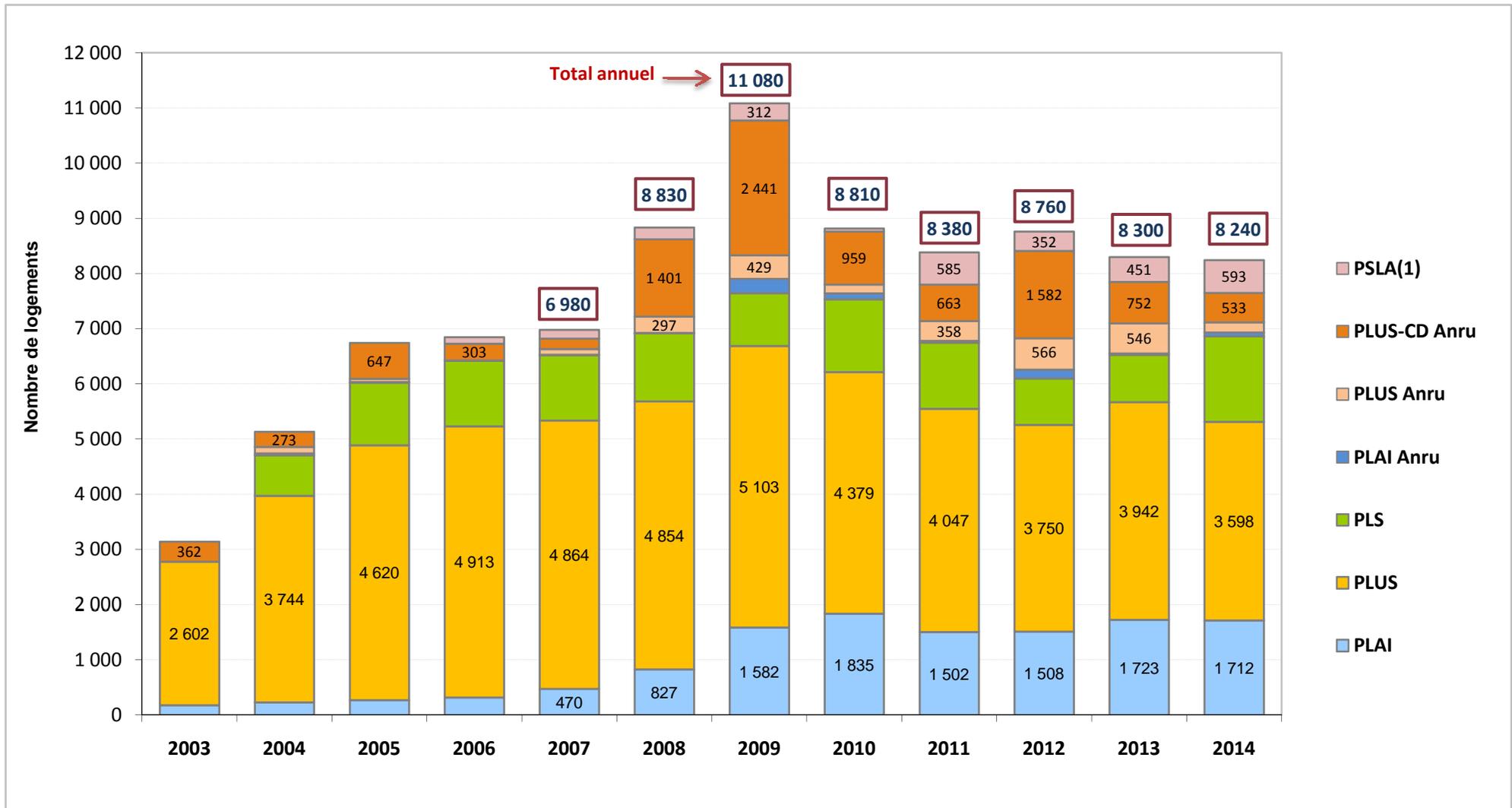
Le développement de l'offre locative sociale en nombre de logements financés depuis 2003 Évolution par produit PLUS PLAI et PLS – Région Nord Pas-de-Calais



Source : DREAL - Infocentre SISAL - Univers consolidé 2003 à 2013 / Univers prévisionnel 2014

Le développement de l'offre locative sociale

Financement global : PLUS, PLAI, PLS, PSLA et ANRU (reconstitution de l'offre) – Région Nord Pas-de-Calais



Source : DREAL - Infocentre SISAL -Univers consolidé

PSLA : Le Prêt Social de Location Accession (PSLA) est un prêt conventionné consenti à un opérateur (organisme HLM, SEM, promoteur privé...) pour financer la construction ou l'acquisition de logements neufs (sous TVA à 5,5% et exonération de TFPB pendant 15 ans) qui feront l'objet d'un contrat de location-accession. Celle-ci comporte deux phases : une phase locative, pendant laquelle le ménage (sous plafond de ressources) verse une redevance constituée d'une part locative (correspondant à un loyer plafonné) et d'une part acquisitive (qui permet de constituer un apport personnel et viendra en déduction du prix de vente) ; une phase d'accession, qui débute lorsque le ménage lève l'option d'achat sur le logement, le cas échéant, dans des conditions financières prévues dès l'origine. Le PSLA est à l'origine un prêt au bailleur, qui peut être transféré au ménage en cas de levée d'option. **2 800 PSLA ont été distribués depuis 2006 dans la région Nord Pas-de-Calais, dont 43% sur le périmètre de la M.E.L.**

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

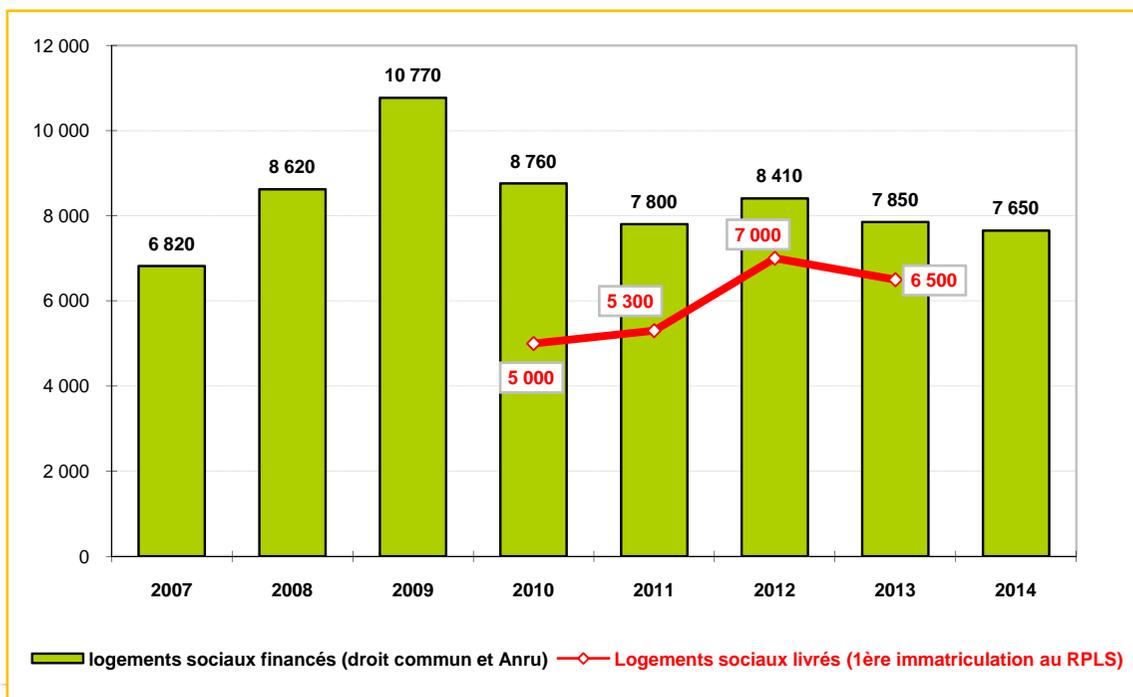
1) Bilan 2014 Anru – reconstitution de l'offre

	Logts Anru	Total LLS	% des LLS Anru	PLAI Anru	PLUS Anru	PLUS-CD Anru
Nord-Pas-de-Calais	789	7 648	10,3 %	72	184	533

2) Résultats régionaux depuis la création de l'Anru ¹

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Nb de LLS financés	419	717	292	302	1 702	3 133	1 228	1 059	2 316	1 356	789
Cumul en nb logements	419	1 136	1 428	1 730	3 432	6 565	7 793	8 852	11 168	12 524	13 313
Démolition financée (nb cumulé de logements)	24	562	370	723	1 214	1 601	2 365	1 046	2 078	1 854	1 225

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



¹ 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.

Précisions : Pour être directement comparable avec les chiffres de livraisons issus du répertoire du parc locatif social (RPLS), les logements sociaux financés comprennent également les chiffres de reconstitution de l'offre de l'ANRU (un logement construit pour un logement détruit suivant la règle du « 1 pour 1 »). 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.

Nota : Le répertoire ne couvre pas les logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants, ni les résidences sociales. En 2014, 1 332 logements à destination des personnes âgées, handicapées et étudiants ont été financés.

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

LLS financés dans la région Nord-Pas-de-Calais en 2014

NORD	Nom gestionnaire	PLAI			PLUS			%obj PLUS/ PLAI	PLS	Total LLS
		financés 2014	obj. 2014	% obj PLAI	financés 2014	obj. 2014	% obj PLUS		financés 2015	
	CA de la Porte du Hainaut	44	75	58,7%	123	220	55,9%	56,6%	22	189
	CA de Valenciennes Métropole	19	95	20,0%	97	280	34,6%	30,9%	17	133
	CA du Douaisis	197	85	231,8%	155	155	100,0%	146,7%	16	368
	CA Maubeuge Val de la Sambre	18	55	32,7%	34	147	23,1%	25,7%	22	74
	CU de Dunkerque Grand Littoral	124	75	165,3%	205	210	97,6%	115,4%	0	329
	Métropole Européenne de Lille	599	690	86,8%	1 474	1 850	79,7%	81,6%	897	2 970
	DDTM Nord	141	120	117,5%	320	325	98,5%	103,6%	98	559
59		1 142	1 195	95,6%	2 408	3 187	75,6%	81,0%	1 072	4 622
PAS DE CALAIS	Nom gestionnaire	financés 2014	obj. 2014	% obj PLAI	financés 2014	obj. 2014	% obj PLUS	%obj PLUS/ PLAI	financés 2015	Total LLS
	CA de Béthune Bruay NE	100	120	83,3%	237	319	74,3%	76,8%	76	413
	CA de Lens - Liévin	181	121	149,6%	336	326	103,1%	115,7%	113	630
	CA du Boulonnais	65	68	95,6%	226	182	124,2%	116,4%	39	330
	CU d'Arras	15	65	23,1%	62	175	35,4%	32,1%	206	283
	DDTM Pas de Calais	209	142	147,2%	329	385	85,5%	102,1%	43	581
62		570	516	110,5%	1 190	1 387	85,8%	92,5%	477	2 237
REGION		1 712	1 711	100,1%	3 598	4 574	78,7%	84,5%	1 549	6 859
	Programmation structure		215							

Bilan EPCI non délégués	PLUS	PLAI	PLS	Total
CA DE CAMBRAI	14	7		21
CC Cœur d'Ostrevent	64	40		104
CA d'HENIN CARVIN	148	93	8	249
CA de SAINT OMER	65	31		96
CA du CALAISIS	46	53	25	124

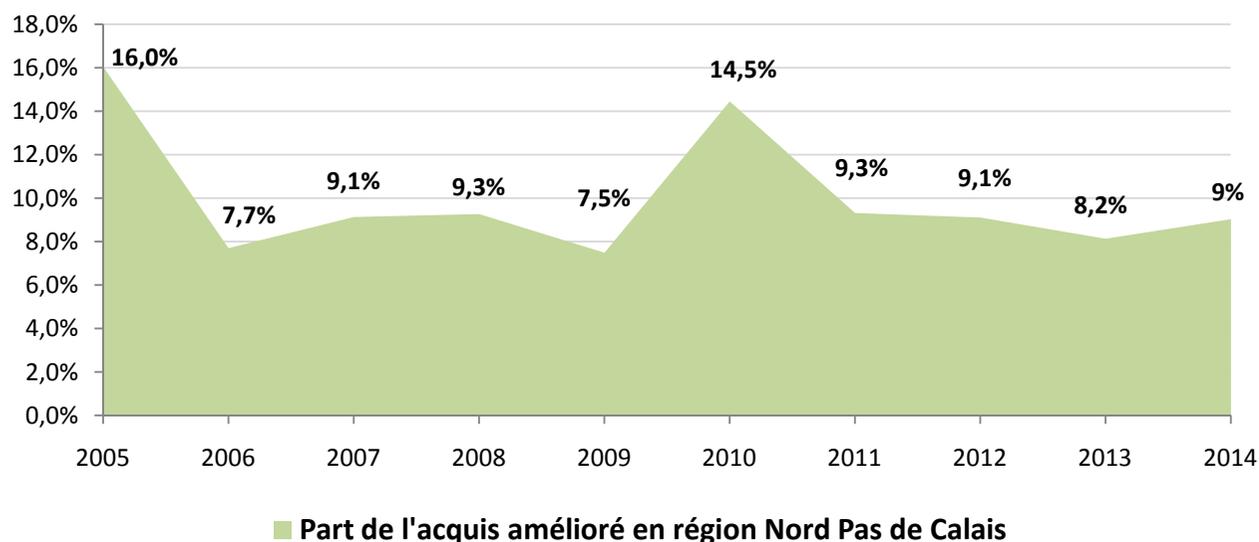
Source : Infocentre SISAL Univers fin de gestion 2014



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

Code	Territoire	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
59350	CU de Lille Métropole	2 970	2 610	2 510	2 581	2 442	2 320	1 948	1 416	1 473	
DD062	DDTM Pas de Calais	581	945	815	1 075	1 303	1 254	1 206	1 001	1 231	2 098
DD059	DDTM Nord	559	535	419	510	653	662	718	869	577	3 525
59183	CU de Dunkerque Grand Littoral	329	385	385	343	284	384	355	395	337	274
59632	CA de la Porte du Hainaut	189	324	241	294	353	389	338	377	362	
59606	CA de Valenciennes Métropole	133	319	387	433	386	427	377	328	491	
59178	CA du Douaisis	368	308	324	394	337	361	263	304	254	
62119	CA de Béthune Bruay NE	413	299	214	146	402	551	510	477	406	
62498	CA de Lens - Liévin	630	278	250	335	631	595	606	759	527	
62160	CA du Boulonnais	330	264	317	278	280	233	225	276	131	
59392	CA Maubeuge Val de la Sambre	74	166	124	196	217	197	210	203	171	
62041	CU d'Arras	283	146	149	173	282	267	311	285	490	165
TOTAL régional		6 859	6 579	6 135	6 758	7 570	7 640	7 067	6 690	6 450	6 062

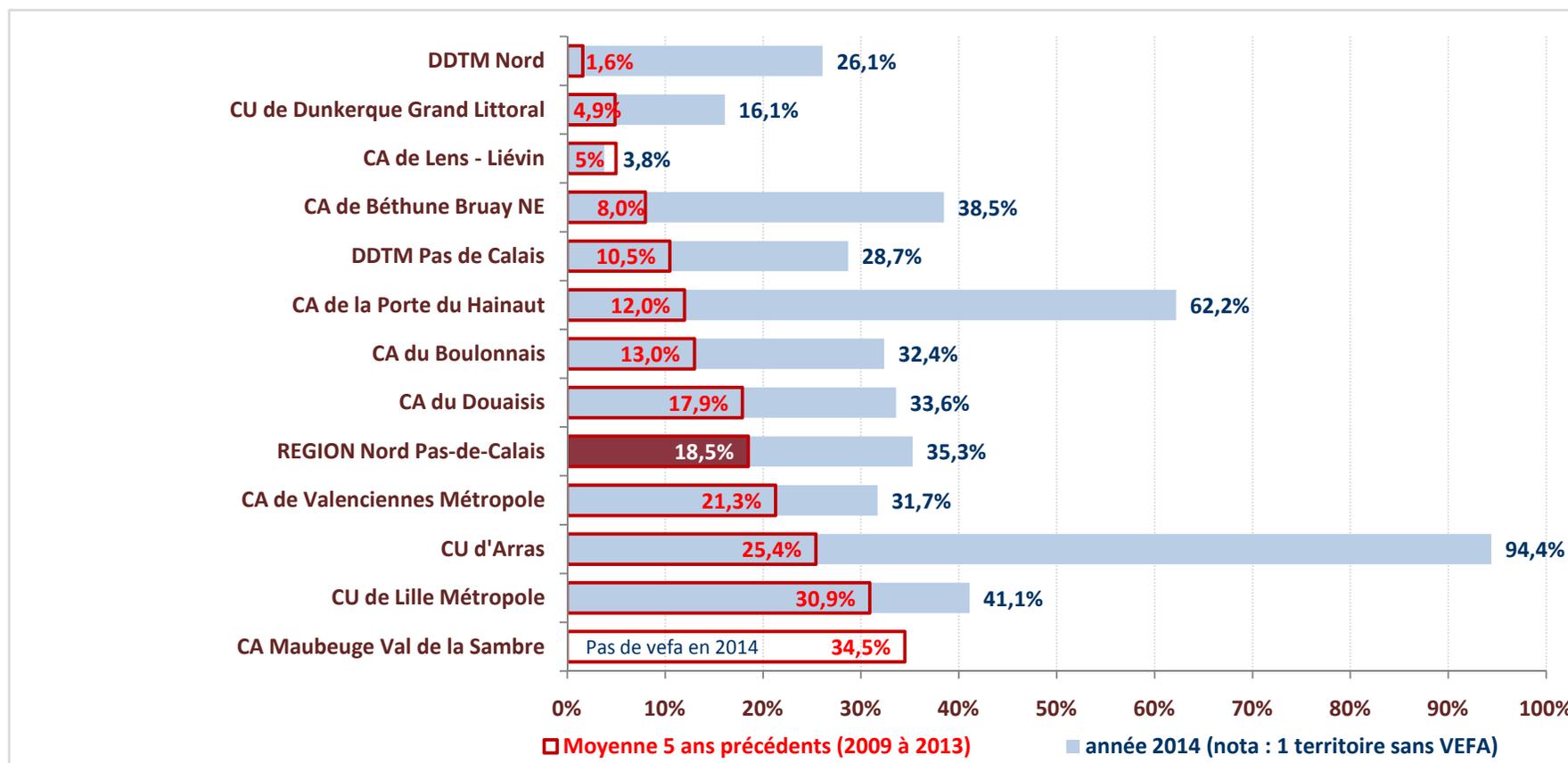
Proportion de logements en acquisition-amélioration sur les LLS financés depuis 2005



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%
2014	11,9%

Source : DREAL - Infocentre SISAL

Part des opérations en offre nouvelle, en neuf, financées en VEFA par territoire de gestion en 2014 Moyenne sur les 5 années précédentes (2009 à 2013)



Evolution de la part des opérations financées en VEFA dans la région sur 7 ans

Années	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Part VEFA régionale	7,4%	9,1%	16,7%	21,9%	18,9%	27,7%	35,3%
Part VEFA France	18,6%	29,2%	24,1%	31,1%	31,3%	32,5%	42,3%

Source : DREAL - Infocentre SISAL – Univers consolidé

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

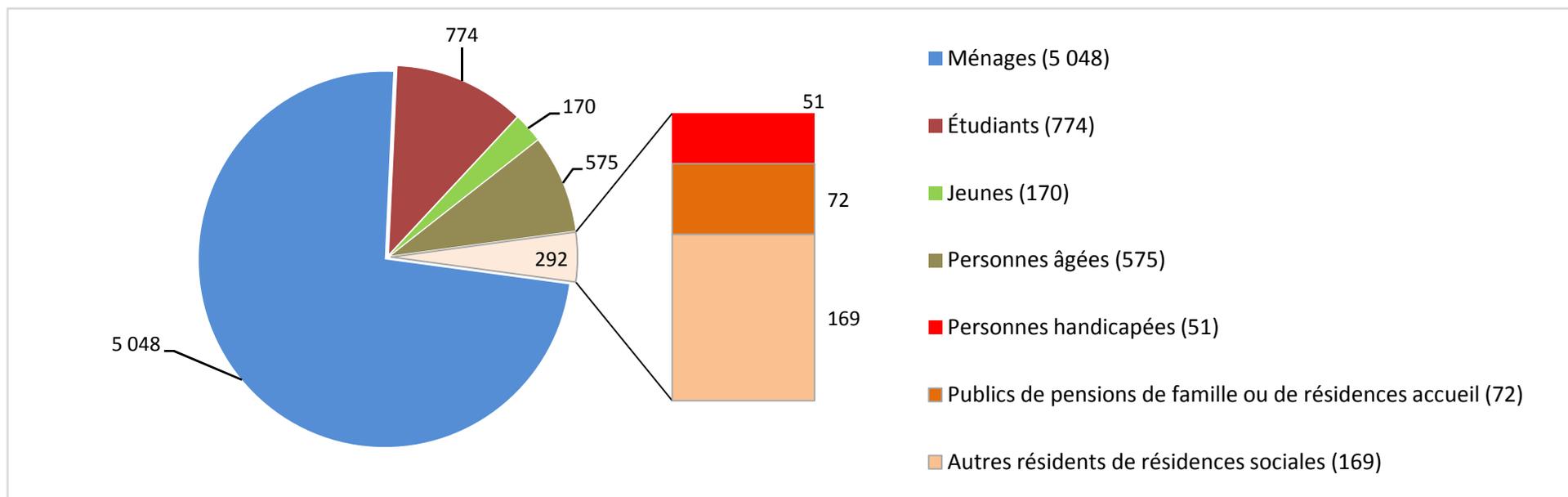
Année 2014	PLAI	PLUS	PLS	Total LLS art. 55	% art. 55 dans le total des LLS financés (hors Anah)
Nord-Pas-de-Calais	151	327	46	524	8%

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^{er} janvier 2011.

-Les logements PLAI, PLUS et PLS sont ceux comptabilisés dans Sisal. Ils comprennent les logements financés par l'ANRU (nota : aucun logement financé ANRU à ce titre en 2014).

-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 2014

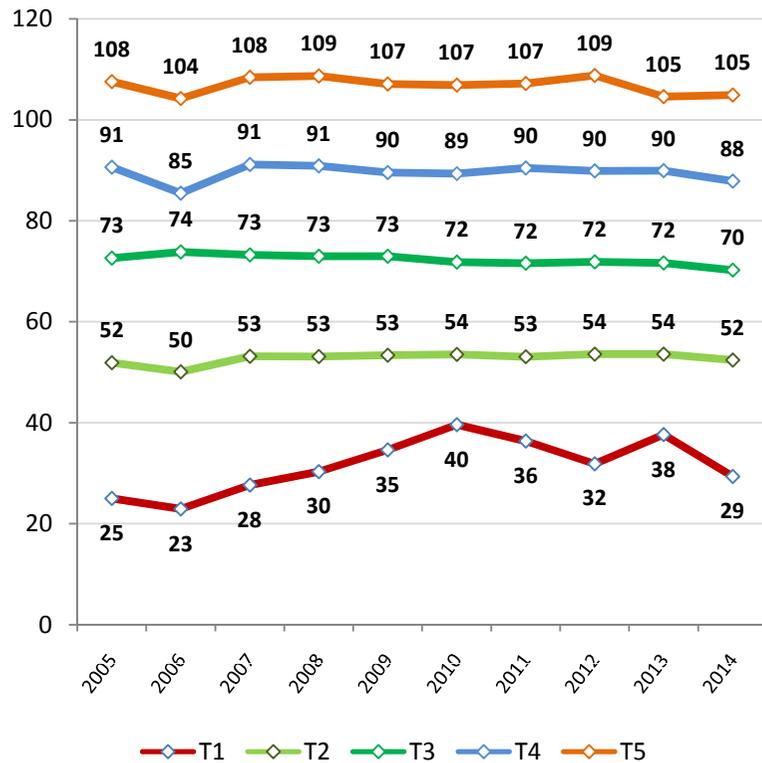


Source : Infocentre SISAL

Répartition des logements financés par taille : logements ordinaires neufs

Hors opérations en VEFA

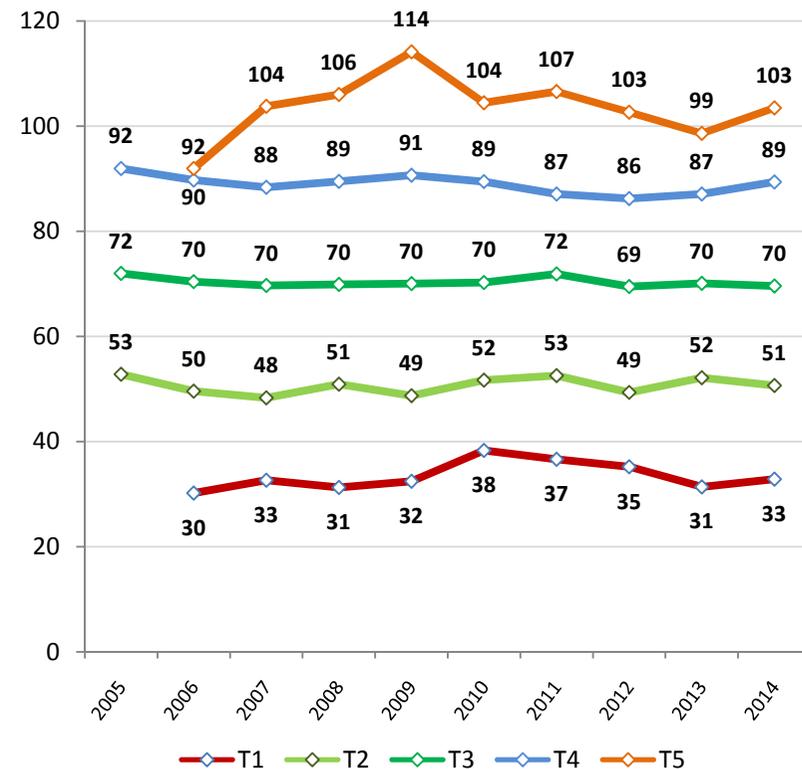
Taille moyenne en m² de SU des logements familiaux par typologie 2005 - 2014



Financement 2014 HORS VEFA	T1	T2	T3	T4	T5
Nombre LLS	23	900	1 629	1 164	157
Part	0,6%	23,2%	42,1%	30,1%	4,1%

Opérations en VEFA

Taille moyenne en m² de SU des logements familiaux par typologie 2005 - 2014

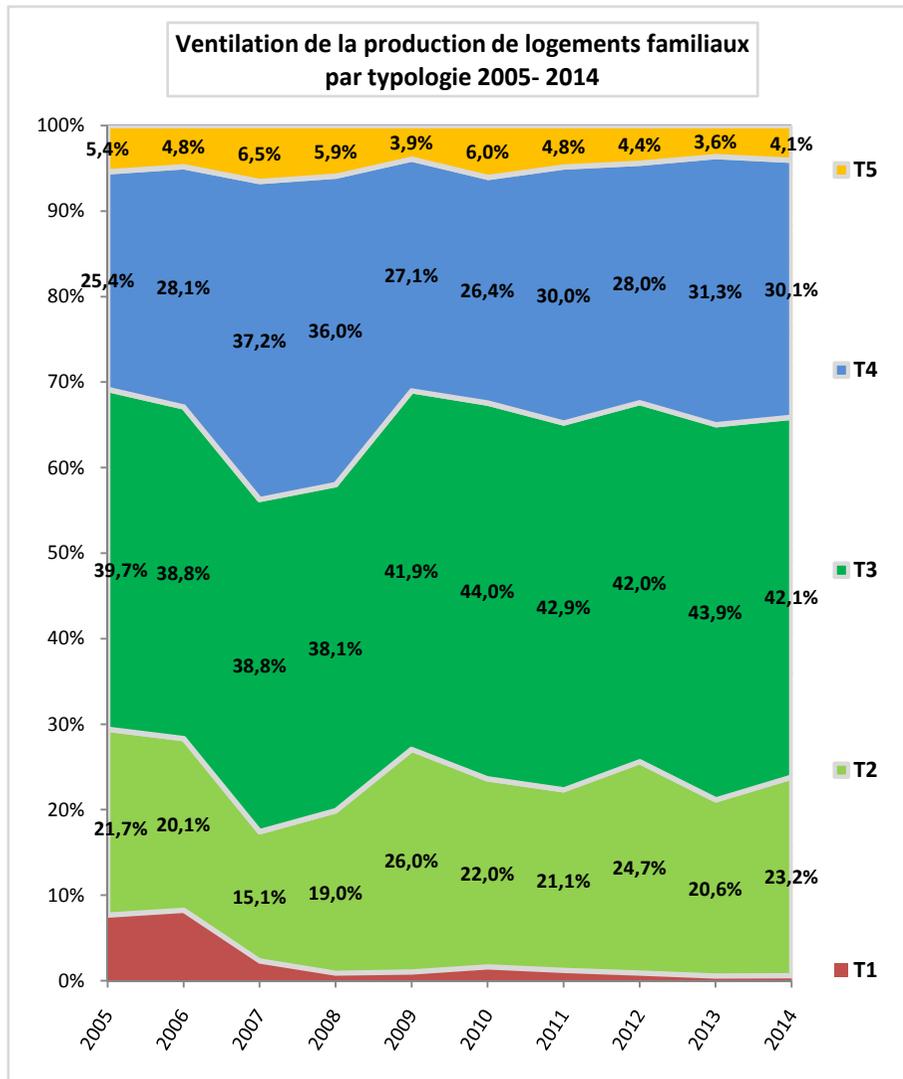


Financement 2014 EN VEFA	T1	T2	T3	T4	T5
Nombre LLS	21	659	807	327	14
Part	1,1%	36,1%	44,1%	17,9%	0,8%

Source : DREAL - Infocentre SISAL- Univers consolidé

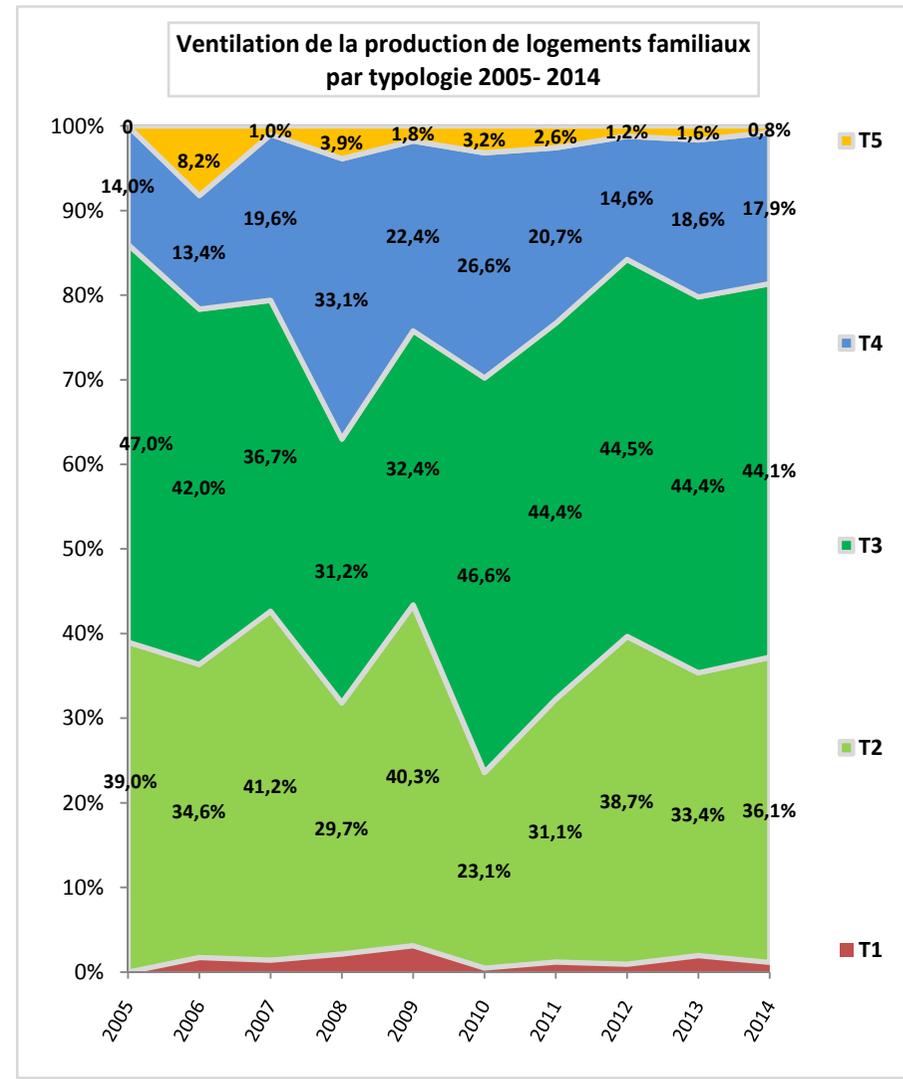
Répartition des logements financés par taille : logements ordinaires neufs

Hors opérations en VEFA



Financement 2014 HORS VEFA	T1	T2	T3	T4	T5
Nombre LLS	23	900	1 629	1 164	157

Opérations en VEFA



Financement 2014 EN VEFA	T1	T2	T3	T4	T5
Nombre LLS	21	659	807	327	14

Modes de chauffage principal des opérations financées (logements ordinaires neufs)

Région	Gaz	Électricité	Chauffage urbain	Bois	Autres	Nb de logements financés	Avec label
Nord-Pas-de-Calais	4 315	281	-	26	18	4 656	80%

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 EN45011 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.

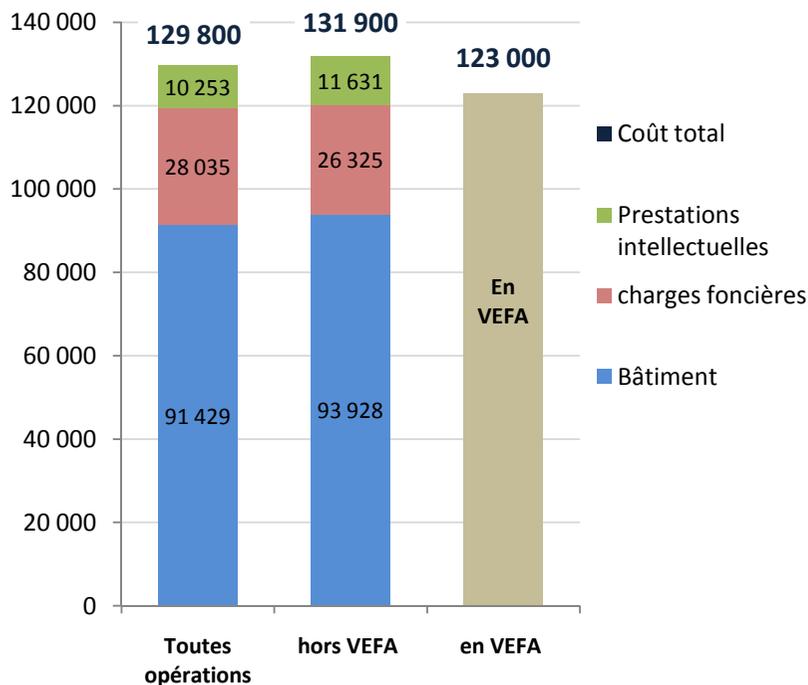
Cependant le maître d'ouvrage a malgré tout la possibilité d'obtenir un label délivré dans le cadre d'une certification globale d'ouvrage, par un tiers organisme certificateur accrédité selon la norme EN 45011 par le COFRAC, sans que celui-ci ait passé une convention avec l'Etat. Dans ce cas de figure, 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 : PLUS, PLAI neuf

Coûts 2013

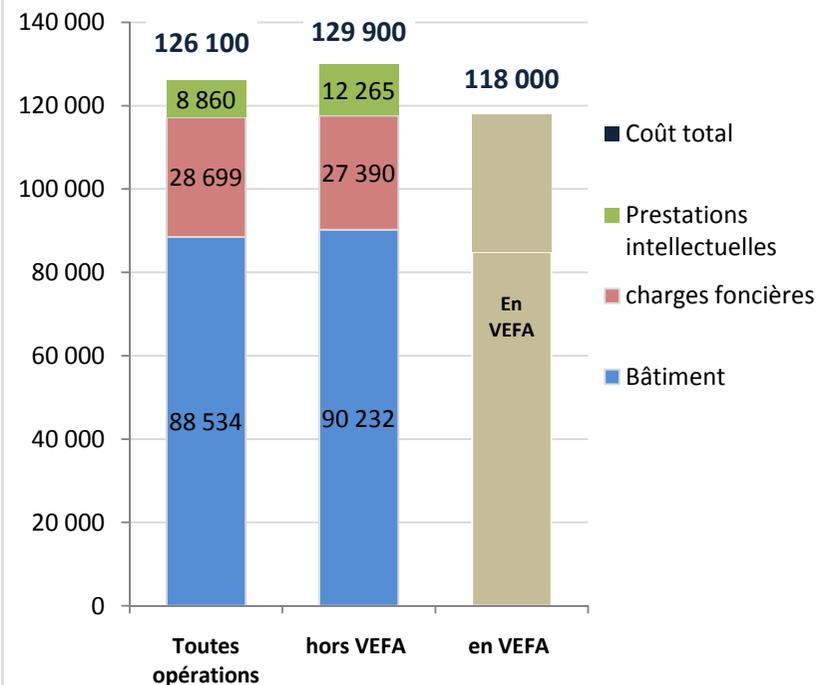
Décomposition du coût moyen
Logement ordinaire neuf 2013
-Financement PLUS/PLAI (en € HT)



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

Coûts 2014

Décomposition du coût moyen
logement ordinaire neuf 2014
financement PLUS/PLAI (en € HT)



Toutes opérations	hors VEFA	en VEFA
196 opérations	147 opérations	49 opérations
4 135 Logements	2 819 Logements	1 316 Logements
S.U. moyenne : 69 m ²	S.U. moyenne : 70,6 m ²	S.U. moyenne : 65,5 m ²

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

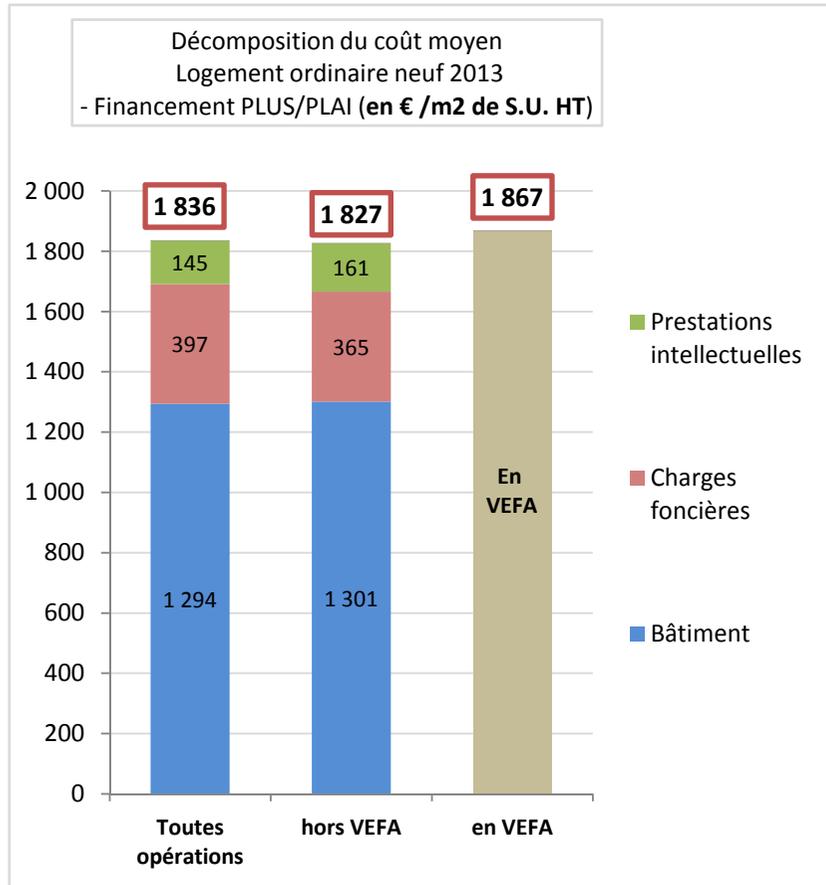
Opérations analysées

Source : DREAL - Infocentre SISAL

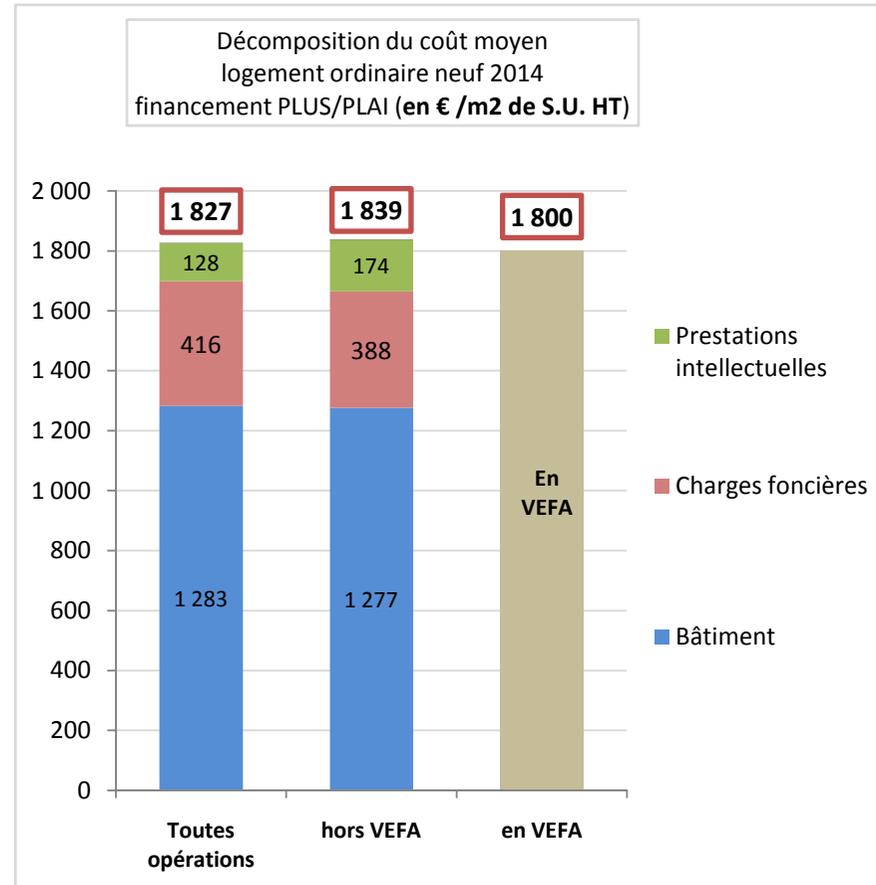
Nota : La décomposition en 3 postes est celle de l'arrêté du 17 octobre 2011. L'analyse des coûts décomposés ne comprend pas les logements foyers, les opérations en acquisition-amélioration et les opérations de l'Anru.

Coût moyen des logements ordinaires : PLUS, PLAI neuf (en euros/m² de SU)

Coûts 2013



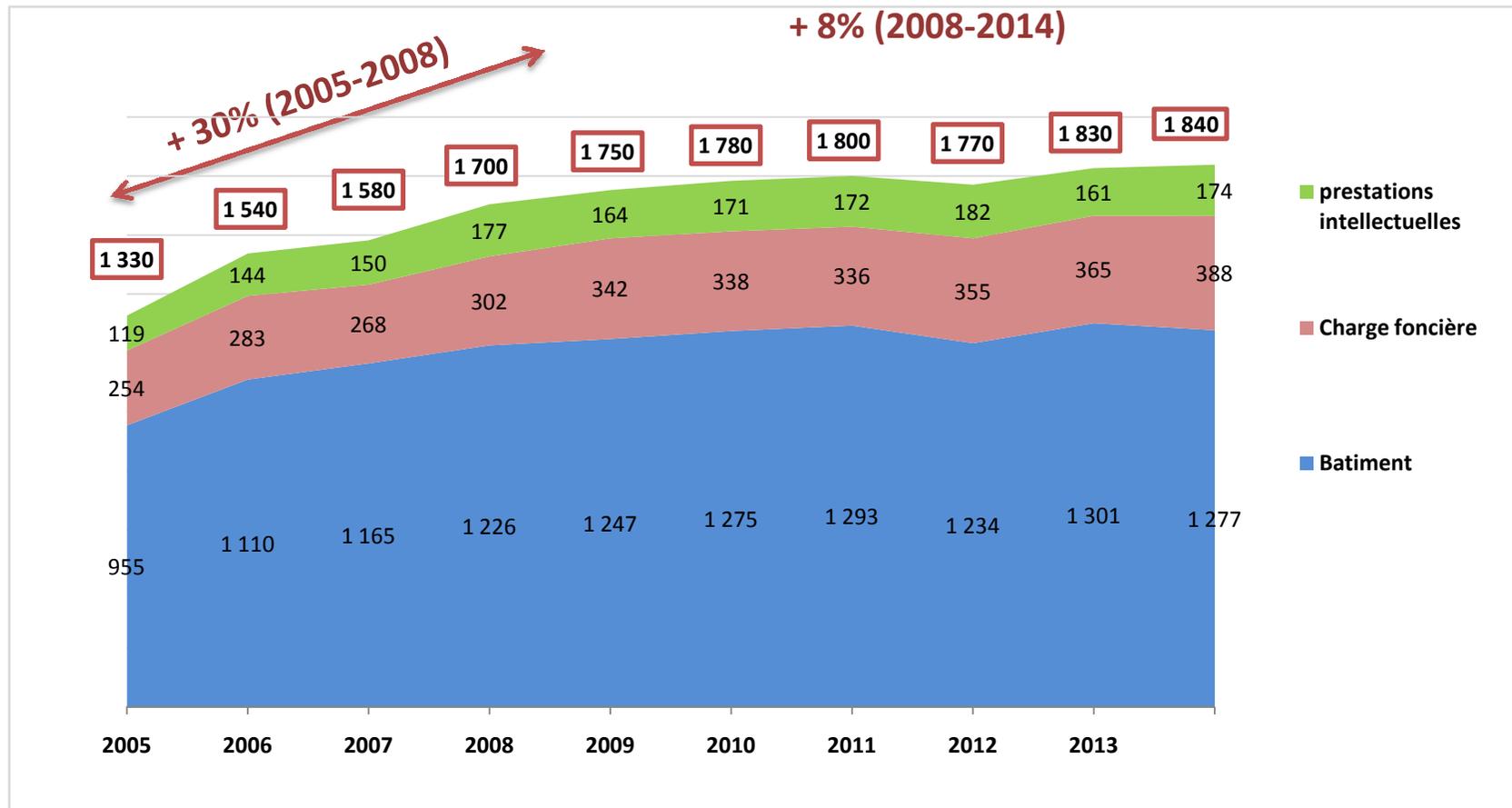
Coûts 2014



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

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.

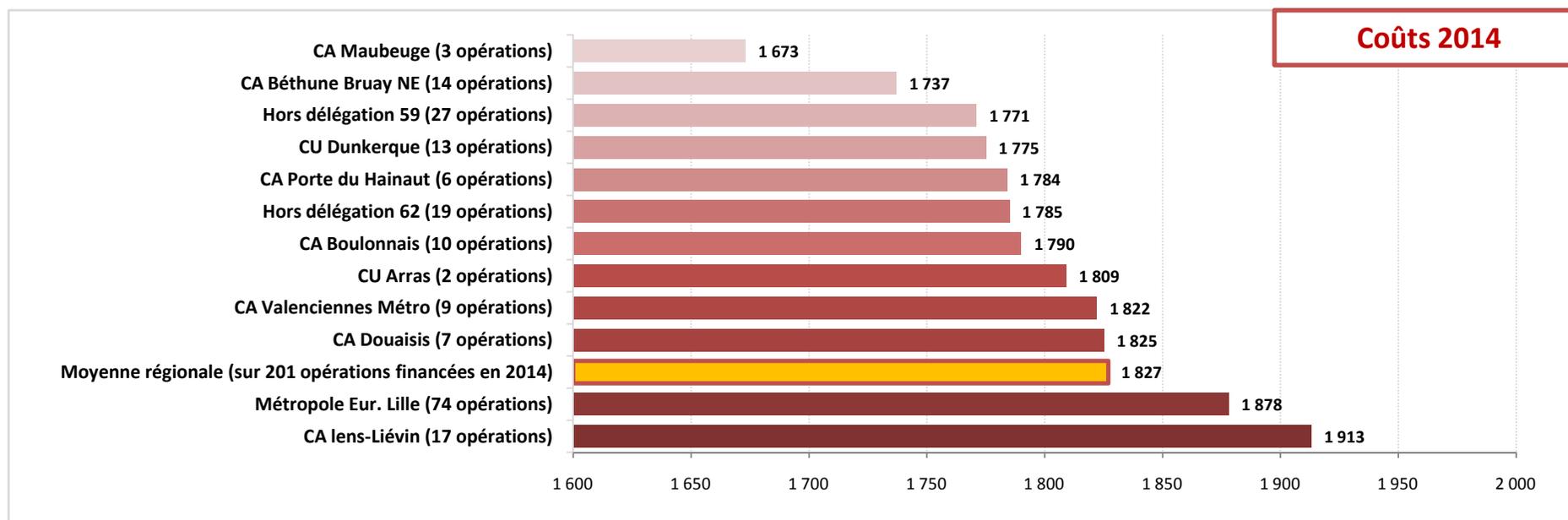
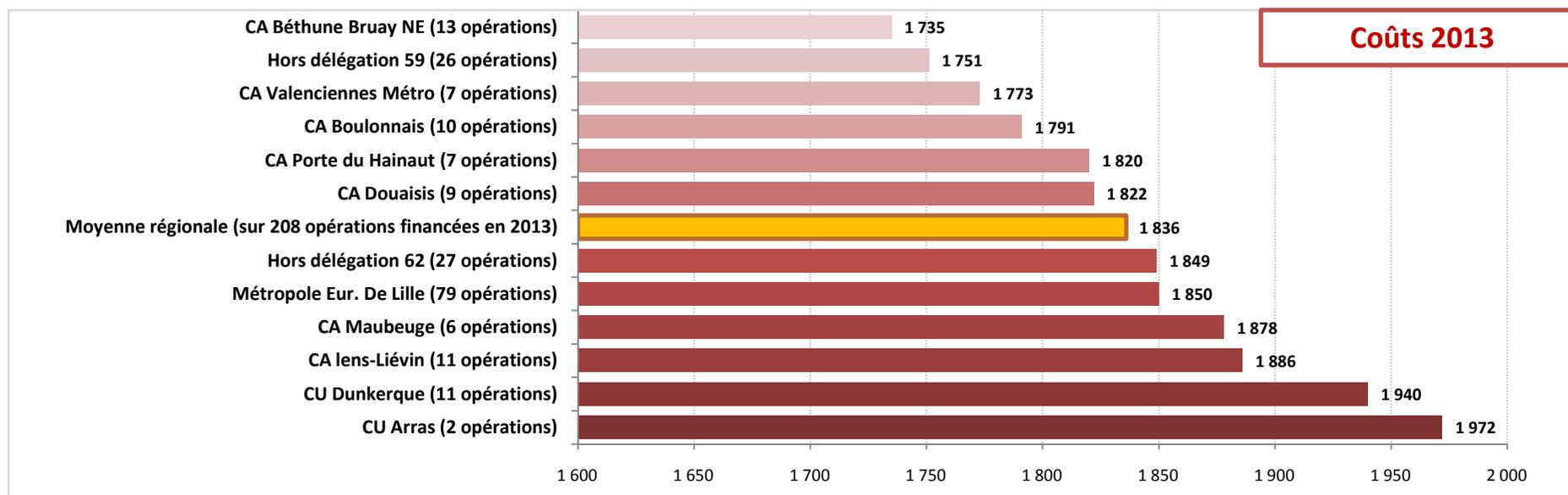
Les coûts sont indiqués hors TVA (en €/m² de SU)

Source : DREAL - Infocentre SISAL

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 PLA I MIXTE par territoire de gestion



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, univers de fin de gestion 2013 et 2014

L'analyse des coûts décomposés ne comprend pas les logements foyers, les opérations en acquisition-amélioration, les opérations de l'Anru.

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 2014. 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 sur la Métropole Européenne de Lille en 2014 – Zone A

	PLAI en A	
Fonds propres	12 528	9,6%
Emprunts	89 139	68,3%
Subventions (Etat, Coll.locales, 1%)	28 810	22,1%
Total TTC financé	130 477	
Nombre de logements financés en 2014	184	

	PLAI en A		TOTAL	%
	État	Collectivités locales et autres		
Total des aides directes	11 659	17 151	28 810	22,1%
Aides fiscales : TVA à 5,5 %	17 928		17 928	13,7%
Aides fiscales : exonération de TFPB	6 165	6 366	12 531	9,6%
Aides de circuit prêt 1%		379	379	0,3%
Coût de la garantie des emprunts par les collectivités locales		1 749	1 749	1,3%
Total des aides indirectes	24 093	8 494	32 587	25%
Total aides directes et indirectes	35 752	25 645	61 397	47,1%

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

47,1

Source : DREAL - Infocentre SISAL – univers fin de gestion 2014

FINANCEMENT – interventions d'Action Logement

Interventions d'Action Logement dans le financement des opérations de logement en 2014

PLAI	subventions PEEC engagées « 1€ pour 1€ »			subventions PEEC engagées			PRETS PEEC			
	zone B1	zone B2	Total	zone B1	zone B2	Total	zone B1	zone B2	zone C	total
nombre de PLAI	297	11	308	88	11	99	116	32	5	153
% par zone	96,40%	3,60%	100%	88,90%	11,10%	100%	75,80%	20,90%	3,30%	100%
montants subvention	2 120 000€	72 000€	2 192 000€	520 000€	109 000€	629 000€	819 584€	150 000€	24 000€	993 584€

PLUS	subventions PEEC engagées			PRETS PEEC			
	zone B1	zone B2	Total	zone B1	zone B2	zone C	Total
nombre de PLAI	518	54	572	783	208	32	1023
% par zone	90,60%	9,40%	100%	76,50%	20,30%	3,10%	100%
montants subvention	1 923 000€	296 800€	2 219 800€	3 022 855€	1 225 000€	392 000€	4 639 855€

PLS	PRETS PEEC
	zone B1
nombre de PLS	358
montants subvention	472 667€

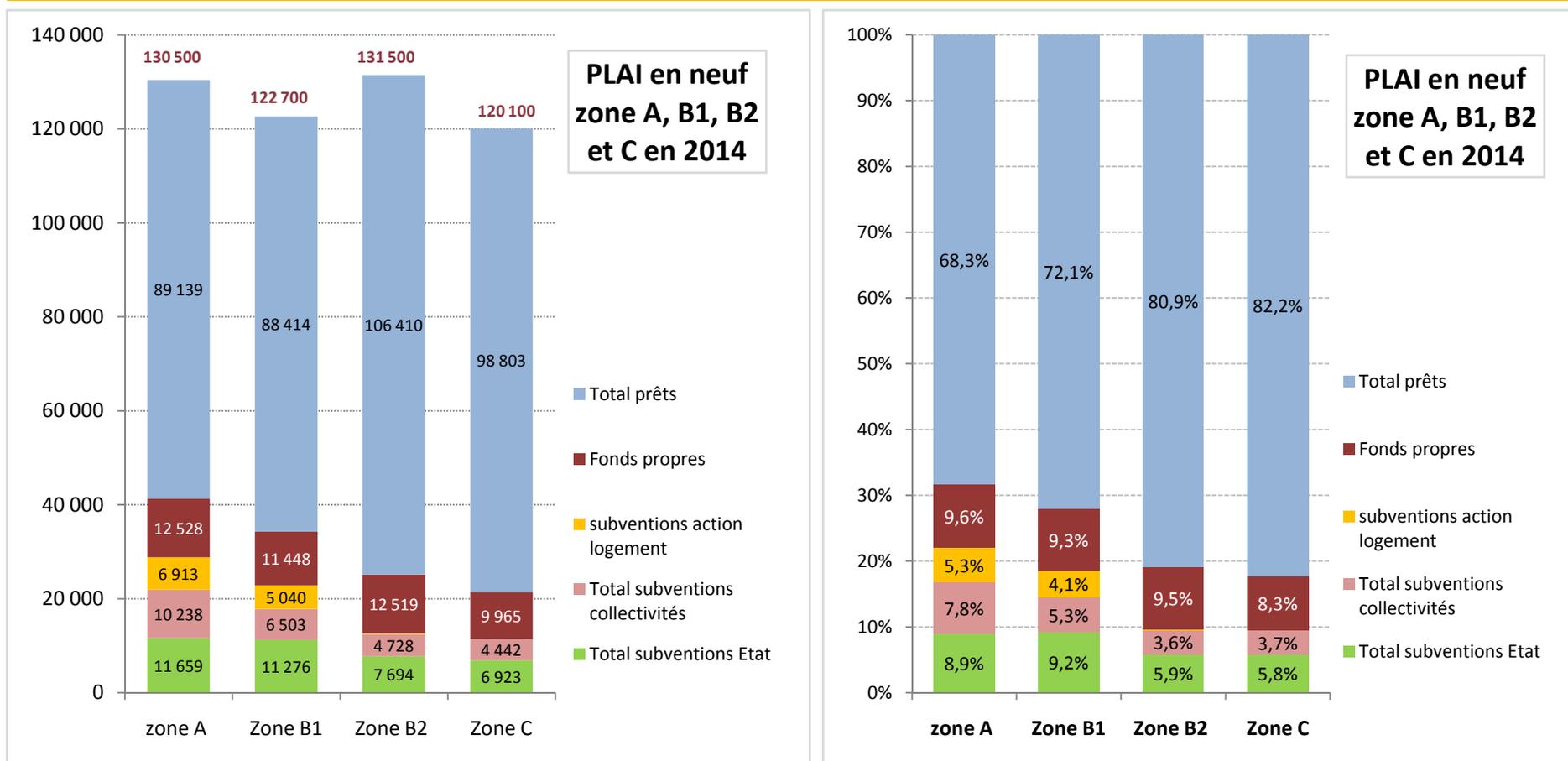
subventions PEEC engagées « 1€ pour 1€ »			subventions PEEC engagées			PRETS PEEC			
zone B1	zone B2	Total	zone B1	zone B2	Total	zone B1	zone B2	zone C	total
2 120 000€	72 000€	2 192 000€	2 443 000€	405 800€	2 848 800€	4 315 106€	1 375 000€	416 000€	6 106 106 €

Cumul interventions action logement

**5 040 800 € sous forme de subventions
6 106 000 € sous forme de prêts**

Source : Infocentre SISAL – univers de fin de gestion

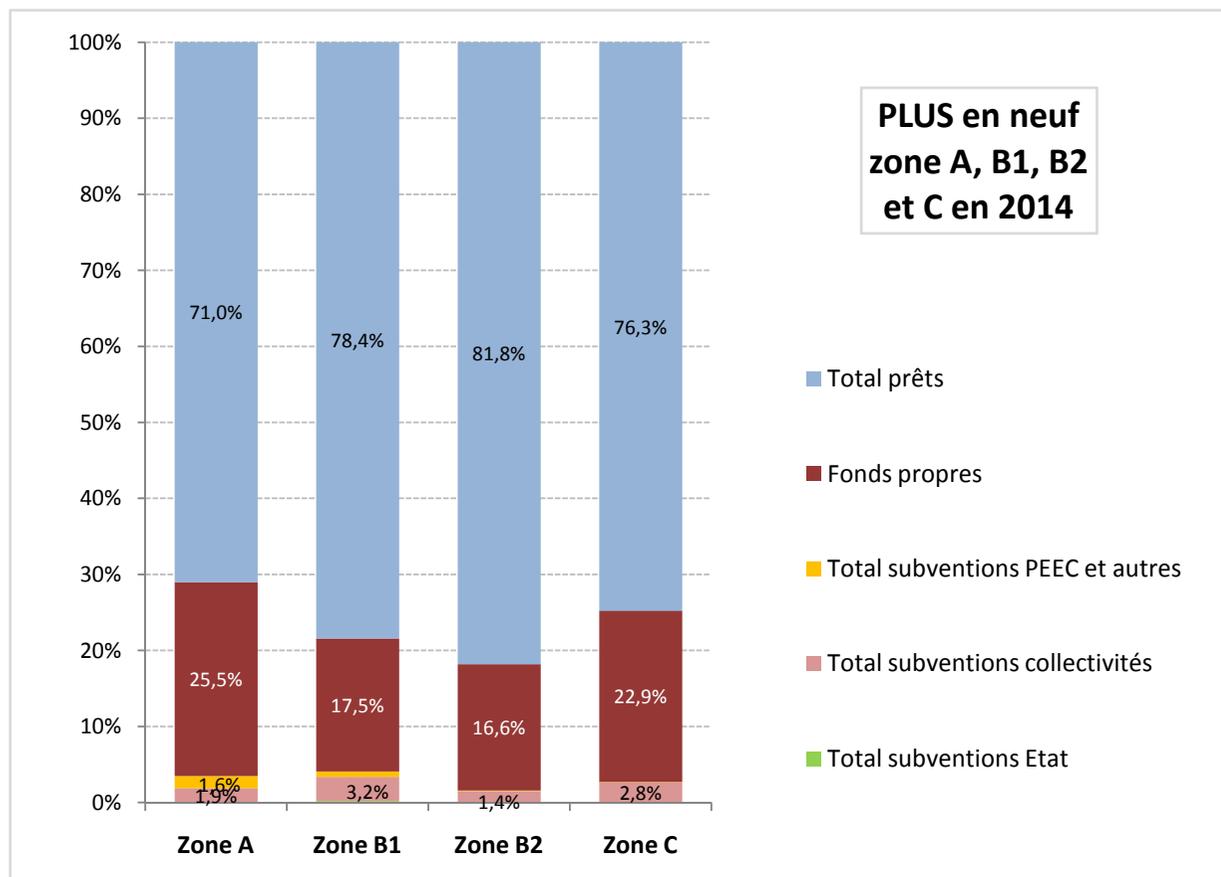
Plan de financement moyen Logements ordinaires neufs en PLAI – année 2014 Région Nord Pas-de-Calais



Opérations analysées	Région	ZONE A	ZONE B1	ZONE B2	ZONE C
Montant moyen TTC financé	128 717	130 477	122 681	131 521	120 133
Nbre Logts	1 153	184	277	640	52
SU moyenne (m ²)	67	64	64	69	67
cout moyen au m2 de S.U.	1 920	2 035	1 924	1 896	1 801

Source : DREAL - Infocentre SISAL – univers fin de gestion 2014

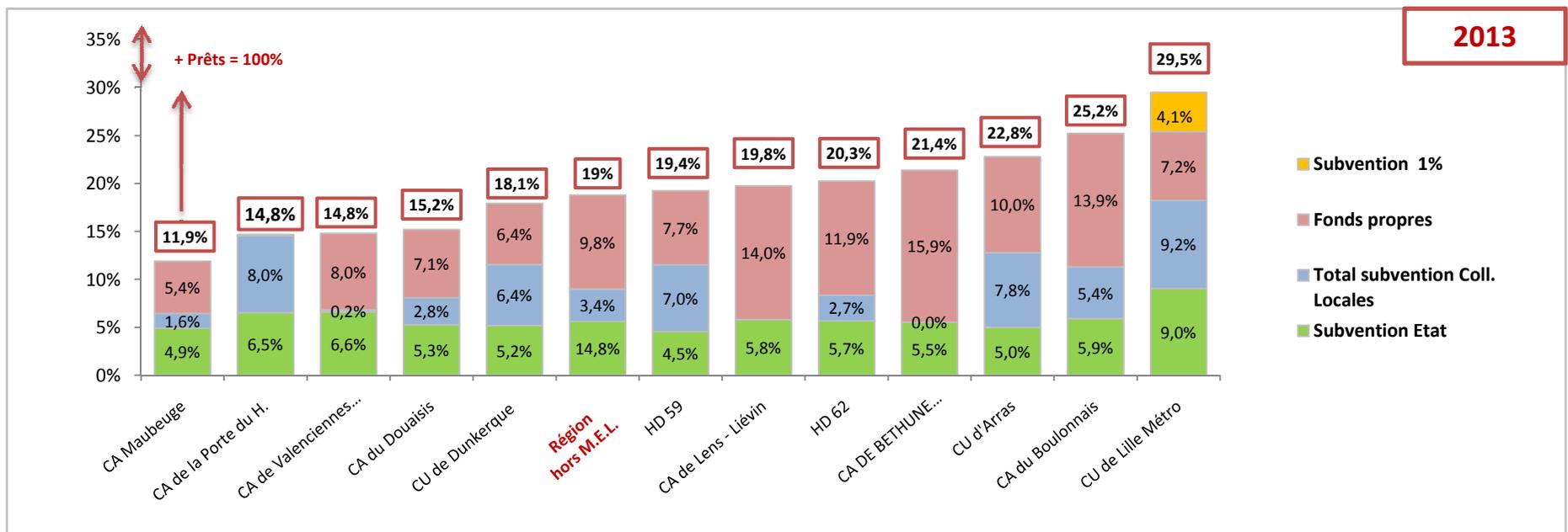
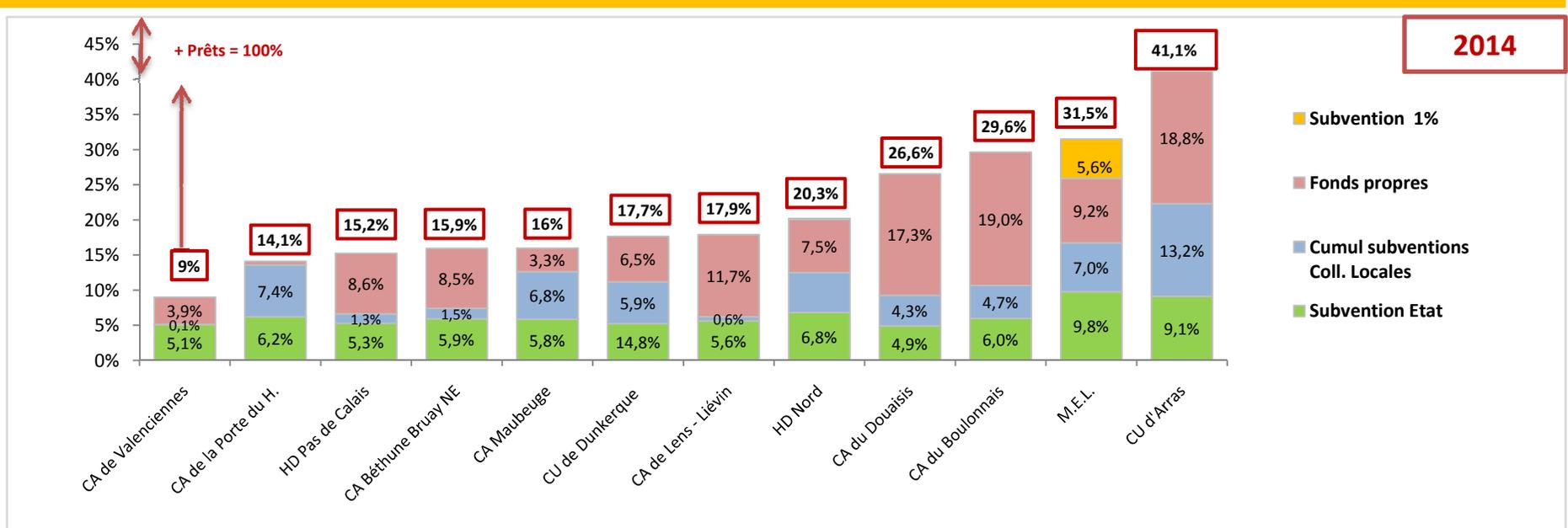
Plan de financement moyen Logements ordinaires neufs en PLUS – année 2014 Région Nord Pas-de-Calais



Opérations analysées	ZONE A	ZONE B1	ZONE B2	ZONE C
Montant moyen TTC financé	125 858	112 859	138 391	130 625
Nbre Logts	544	1 109	1 664	118
SU moyenne (m ²)	65	56	73	72
cout moyen au m2 de S.U.	1 924	2 001	1 901	1 812

Source : DREAL - Infocentre SISAL – univers fin de gestion 2014

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



Source : DREAL - Infocentre SISAL – univers prévisionnel

Plan de financement moyen Logements ordinaires neufs en PLAI Part des fonds propres et des subventions par territoire de gestion (tableau)

Année 2014	CA Maubeuge	CA du Douaisis	CU de Dunkerque	M.E.L.	CA de Valenciennes Métropole	CA de la Porte du Hainaut	CU d'Arras	CA de Béthune Bruay NE	CA du Boulonnais	CA de Lens - Liévin	HD 59	HD 62
Total Subventions Etat	5,8%	4,9%	5,2%	9,8%	5,1%	6,2%	9,1%	5,9%	6,0%	5,6%	6,8%	5,3%
Total aides Coll. locales	6,8%	4,3%	5,9%	7,0%	0,1%	7,4%	13,2%	1,5%	4,7%	0,6%	5,7%	1,3%
Total subventions	12,6%	9,3%	11,2%	22,3%	5,1%	13,6%	22,3%	7,4%	10,7%	6,2%	12,7%	6,6%
Subvention 1%				5,6%							0,1%	
Total prêts	84,0%	73,4%	82,3%	62,9%	91,0%	85,9%	58,9%	84,1%	70,4%	82,1%	79,7%	84,8%
Fonds propres	3,3%	17,3%	6,5%	9,2%	3,9%	0,5%	18,8%	8,5%	19,0%	11,7%	7,5%	8,6%
Part fonds propres et subventions	16,0%	26,6%	17,7%	31,5%	9,0%	14,1%	41,1%	15,9%	29,6%	17,9%	20,3%	15,2%
OPERATIONS ANALYSEES												
Nb de logements financés	17	57	83	393	18	38	10	85	56	95	136	165
SU moyenne (m2/logement)	62	69	72	63	68	67	60	74	67	69	66	69
Coût / m2 SU	1 901	1 933	1 884	1 978	1 850	1 882	2 206	1 756	2 013	1 983	1 898	1 849

Source : DREAL - Infocentre SISAL – univers prévisionnel 2014



Glossaire

Les dispositifs financiers d'aide au logement

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

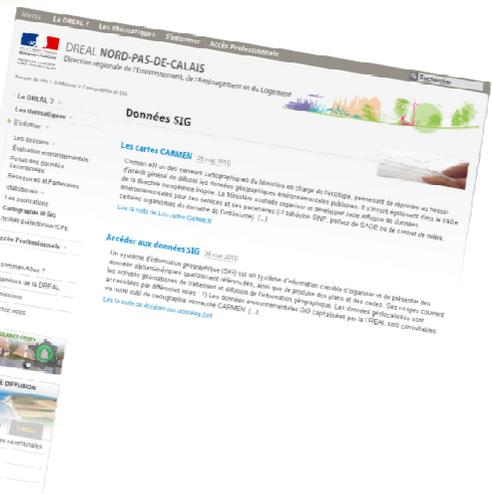
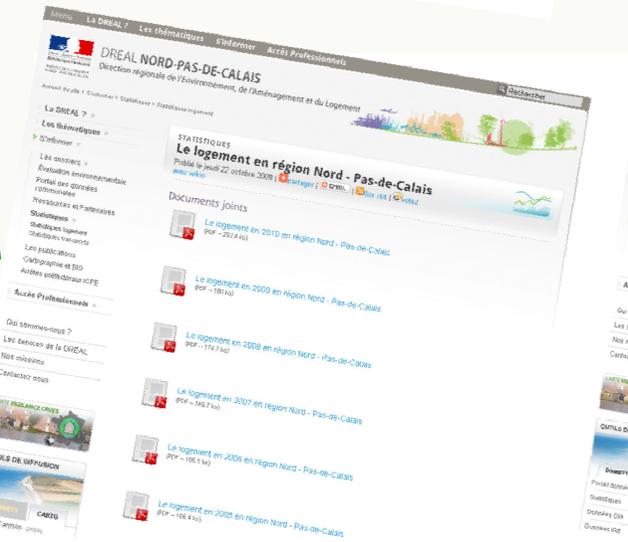
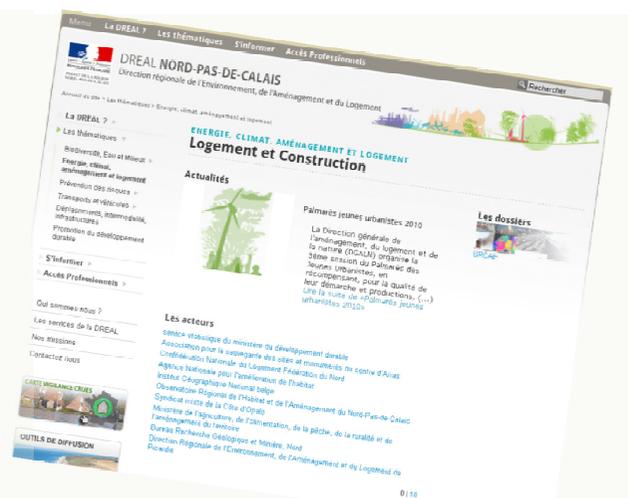
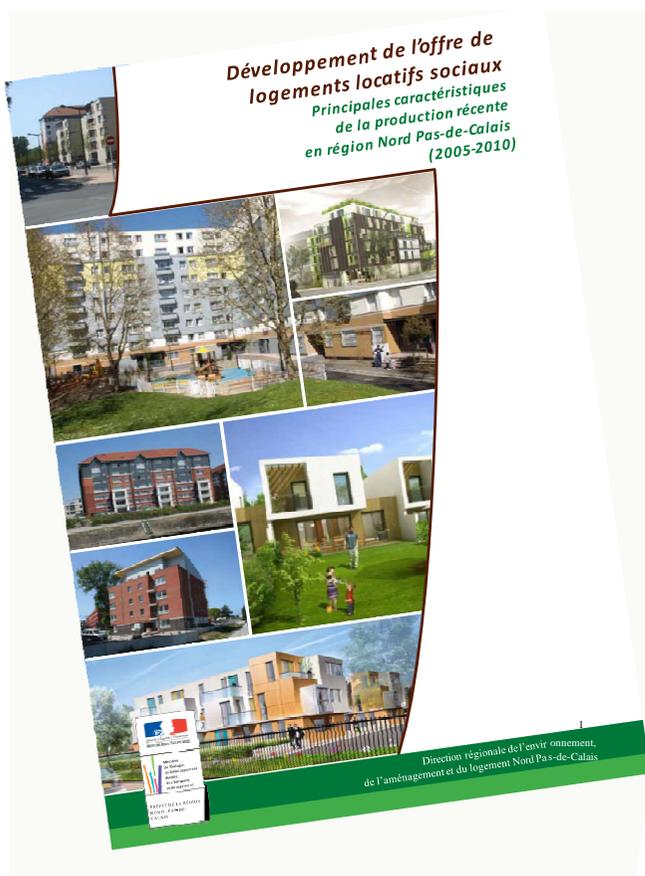


Caractéristiques des logements

AA	Acquisition-amélioration. Il s'agit de logements dont l'acquisition est financée, ainsi que, le cas échéant, les travaux nécessaires
Logement ordinaire	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
Label de performance énergétique	BBC (bâtiment basse consommation), HPE (haute performance énergétique), THPE (très haute performance énergétique)
Surface habitable et surface utile	La <u>surface utile</u> est égale à la surface habitable du logement, telle que définie à l' article R 111-2 du CCH , augmentée de la moitié de la surface des annexes définies par arrêté du ministre chargé du Logement (articles R 331-10 et 353-16-2° du CCH).

Les acteurs

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

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