

Aides en faveur du développement de l'offre de logements locatifs sociaux en région Nord Pas-de-Calais Bilan 2012



Introduction

En 2012, 6 100 nouveaux logements sociaux ont été financés dans la région. Si l'objectif initial de 6 900 logements 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.

Ce résultat 2012 est d'autant plus satisfaisant que le financement de logements destinés aux publics les plus fragiles (dénommés Prêts Locatifs Aidés d'Intégration-PLAI), s'établit à un niveau élevé de 1500 logements. Sur ce point, l'objectif fixé au démarrage de l'année 2012 a été atteint. De plus, la localisation des opérations répond à la géographie de la tension locative : 4 logements sur 10 sont ainsi situés au cœur de la métropole lilloise, qui représente dans le même temps 40% des demandeurs de logements sociaux enregistrés dans la région.

Les résultats des années précédentes, c'est à dire les financements délivrés, se traduisent avec un décalage entre le lancement d'un grand nombre d'ouverture de chantier et les mises en location importantes (l'écart entre le financement et la livraison d'une opération de logement social peut en effet excéder 3 ans). Un premier effet est que, soutenu par le secteur du logement social, la construction régionale de logements parvient à se maintenir dans la région en 2012. Et, bien entendu, s'il ne se constate pas encore, un deuxième effet est particulièrement attendu : la diminution des difficultés connues par les ménages les plus modestes pour accéder à un logement social.¹

En 2013, un effort de mobilisation exceptionnel sera demandé, dans le cadre du récent plan gouvernemental d'investissement pour le logement présenté par le Président de la République le 21 mars 2013 : la construction de 500 000 logements par an en France, dont 150 000 logements sociaux.

Les objectifs régionaux sont très ambitieux puisqu'ils sont légèrement supérieurs à 8 000 logements par an. Ce seuil n'a jamais été atteint dans la dernière décennie. Pourtant, cet effort se justifie pleinement, au regard des difficultés pour se loger dans notre région pour les populations en difficulté. L'ambition de 8 000 logements doit donc se concrétiser à court terme, grâce à la mobilisation de l'ensemble des acteurs de la chaîne du logement social, au premier rang desquels les collectivités locales et les bailleurs sociaux.

Les services de l'Etat y prendront toute leur part.

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

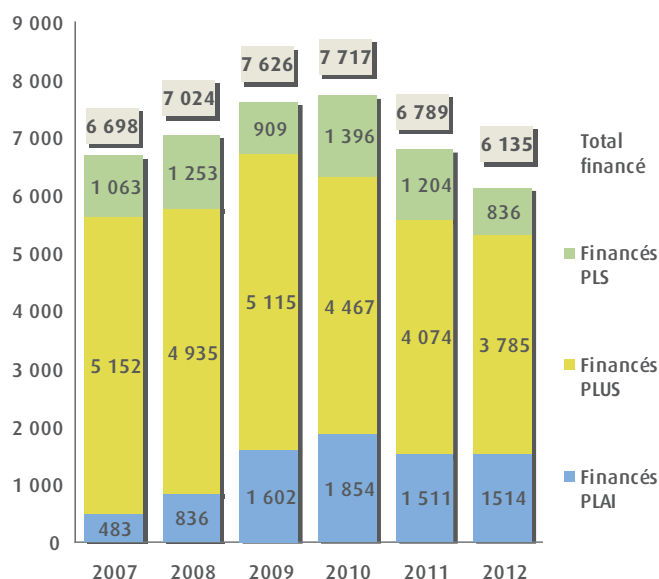
Table des matières

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

¹ Plus de 130 000 demandeurs de logement social sont recensés dans la région Nord - Pas-de-Calais.

Volume global de production

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



En 2012, les objectifs régionaux ambitieux de production en PLUS/PLAI (1) dans les zones de plus fortes tensions locatives ont été remplis à plus de 96%. Près de 5 300 PLUS/PLAI ont ainsi été financés en 2012.

L'offre de logements destinés aux publics les plus fragiles (dénommés Prêts Locatifs Aidés d'Intégration-PLAI) s'établit à un niveau toujours très élevé de 1 514 PLAI, soit 3 fois plus qu'en 2007.

La production de logements locatifs sociaux (PLS) est en retrait.

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

Un parc locatif social régional de plus de 400 000 logements

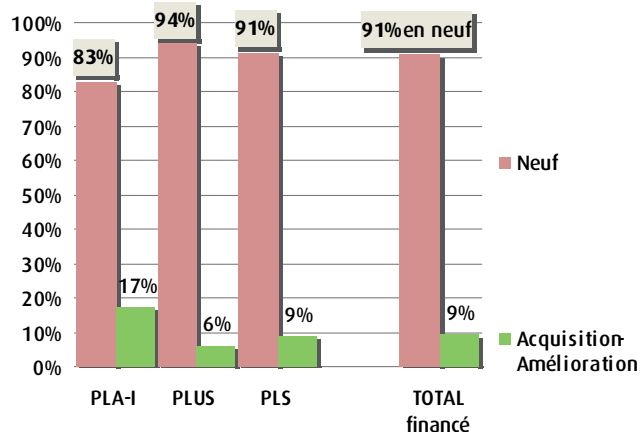
Au 1er janvier 2012 le parc des bailleurs sociaux comporte plus de 400 000 logements. Ce parc présente la particularité d'être constitué pour 45% de logements individuels (15,6 % en France).

Près de 23% des résidences principales sont des HLM en région Nord - Pas-de-Calais, faisant de la région l'une des plus denses en logements sociaux, avec 99 logements/1000 habitants (72/1000 en France).

Source : Répertoire du Parc Locatif des bailleurs Sociaux (RPLS).

NB : Les logements miniers de la SOGINORPA entrent dans le champ de l'enquête.

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



La part du neuf représente plus de 90% du financement du logement social dans la région en 2012. Le recours à l'acquisition -amélioration est plus souvent employé pour le développement de PLAI insérés dans le tissu existant.

(1)

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

PLUS-CD : Prêt Locatif à Usage Social Construction Démolition

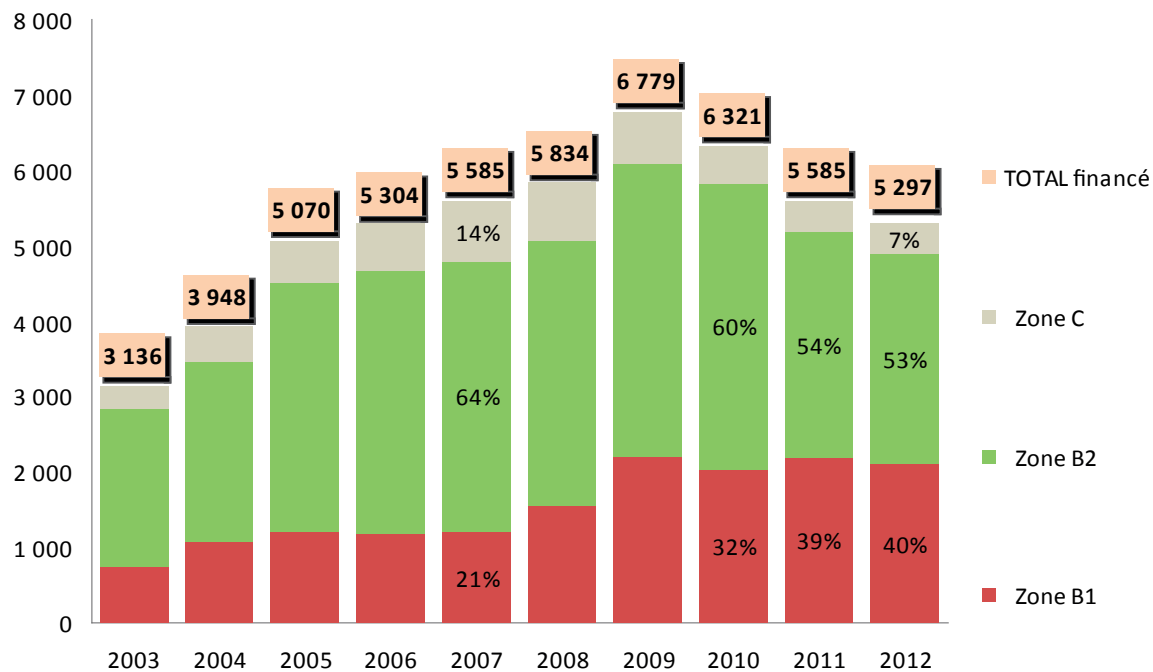
PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

PLS : Prêt Locatif Social

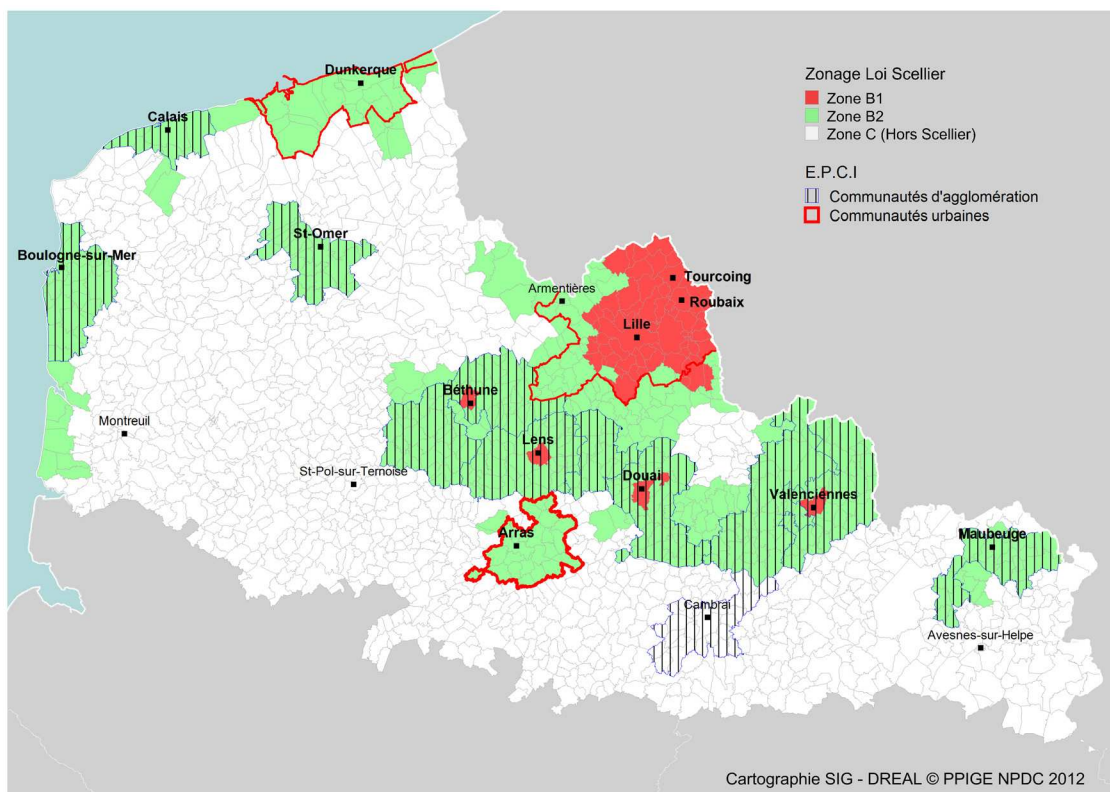
SISAL : infocentre du suivi des logements aidés

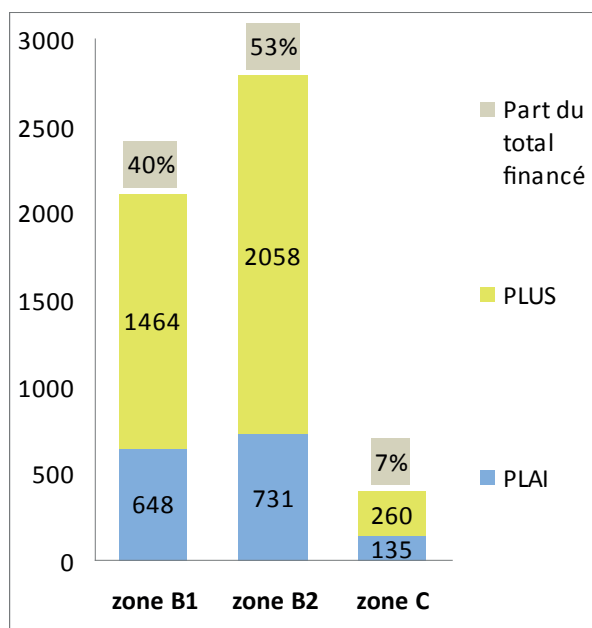
Source : METL - DREAL Nord Pas-de-Calais - Sisal

Localisation de la production de logements locatifs sociaux en PLUS/PLAI : une territorialisation croissante de l'offre de logement



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

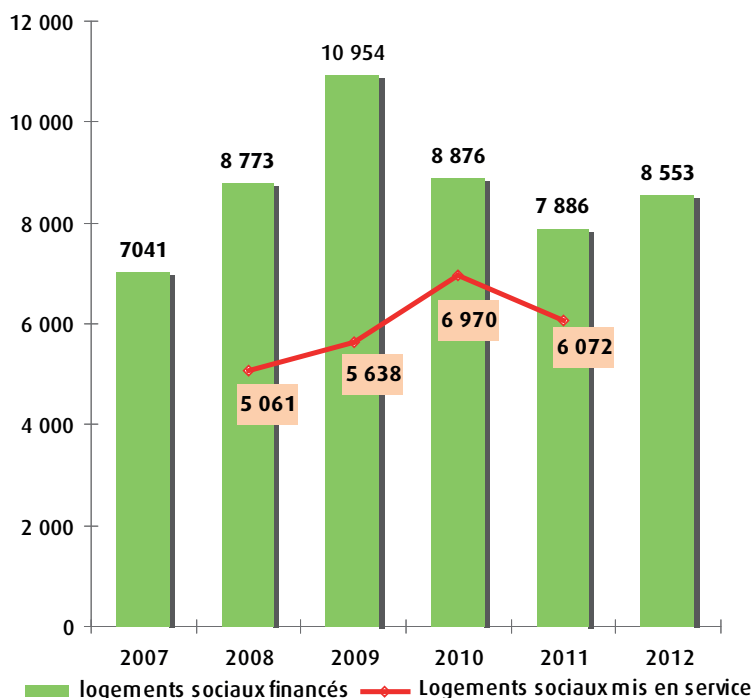




Depuis 2008, et en cohérence avec les orientations nationales, la production se localise de façon croissante dans les zones de la région où les difficultés pour se loger sont les plus fortes. Cette territorialisation de la production se constate particulièrement pour le logement très social (93% de la production PLAI en zone B1 et B2 avec une part plus importante en zone B1). En 2012 la métropole lilloise (Zone B1) représente toujours 4 logements PLAI financés sur 10.

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

Le développement quantitatif de la production de logements locatifs sociaux (financement et mise 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. Les efforts de financement des dernières années se concrétisent depuis 3 ans par la livraison de nombreux logements sociaux. Ainsi, comme le montrent les derniers résultats des enquêtes sur le parc locatif social (RPLS*), plus de 6 000 logements ont été mis en service en 2011 (+ 20 % par rapport à 2008), après un pic de livraison en 2010. 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.

Les deux prochaines années devraient donc voir un volume important de mises en chantier et de livraisons.

Source : METL - DREAL - Sisal et Anru pour les logements familiaux financés / EPLS-RPLS pour les logements familiaux mis en service

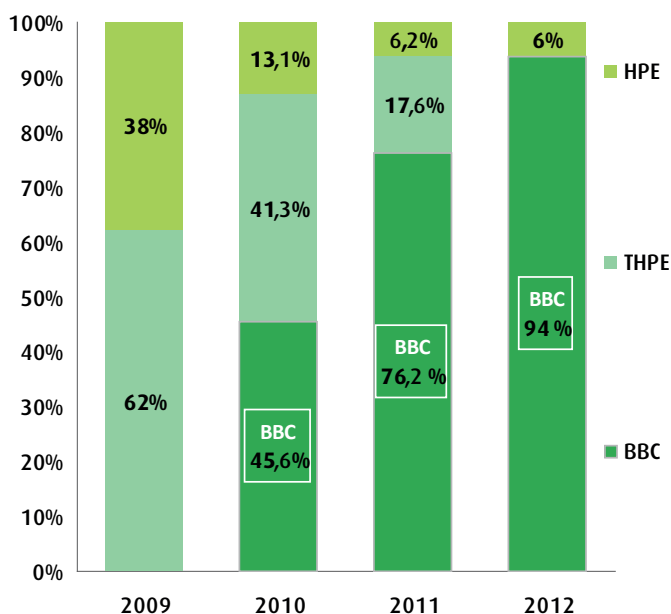
Nota : Pour être directement comparables avec les chiffres de mise en service issus de RPLS, les logements sociaux financés (8 553 en 2012) comprennent également les chiffres de reconstitution de l'offre de l'ANRU (un logement construit pour un logement détruit suivant la règle du « 1 pour 1 »). En 2012, l'ANRU a ainsi financé 2 400 logements en reconstitution de l'offre qui viennent s'ajouter au financement du logement social de droit commun d'un peu moins de 6 150 LLS. Le total représente 8 553 logements locatifs sociaux.

Caractéristiques techniques de la production

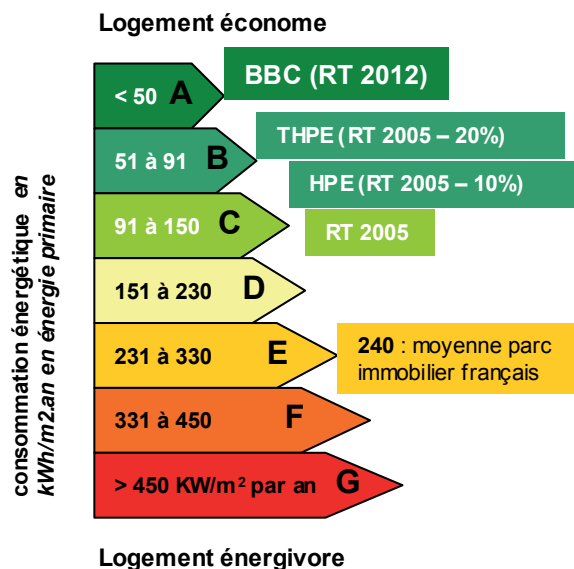
Décomposition de la production de logements locatifs sociaux neufs selon le niveau de performance énergétique attendu

En matière de développement durable, les logements sociaux se doivent d'être exemplaires, à la fois pour la réduction de l'impact environnemental des logements mais également pour la réduction des charges des ménages locataires de ces logements. La production financée en 2012 répond pleinement à cet enjeu.

Une amélioration croissante de la performance énergétique des logements sociaux familiaux neufs financés



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



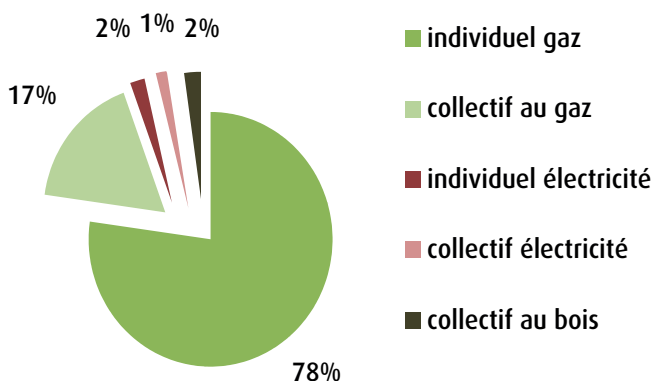
Source : METL - DREAL Nord Pas-de-Calais - Sisal

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

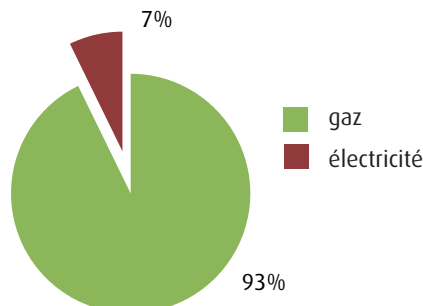
Plus de 95% des logements sociaux financés en construction neuve en 2012 relèvent d'opérations à haute performance énergétique (HPE) et Bâtiments Basse Consommation (BBC), affichant des niveaux de consommation énergétique attendus inférieurs à la consommation de référence fixée par la réglementation thermique en vigueur (RT 2005 jusqu'au 31.12.2012, étiquette énergétique ci-dessus).

4 078 logements ont aussi été financés en 2012 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.

Mode de chauffage en habitat collectif



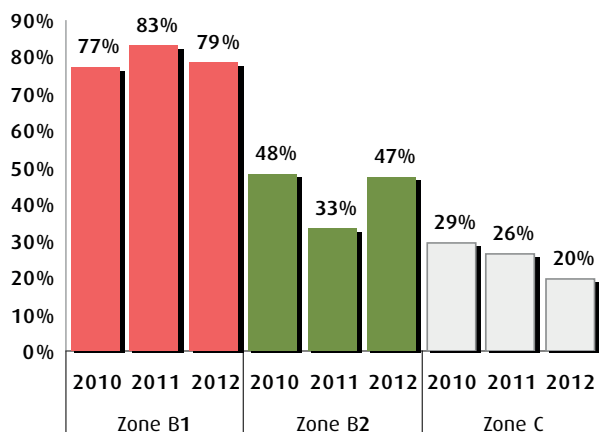
Mode de chauffage en habitat individuel



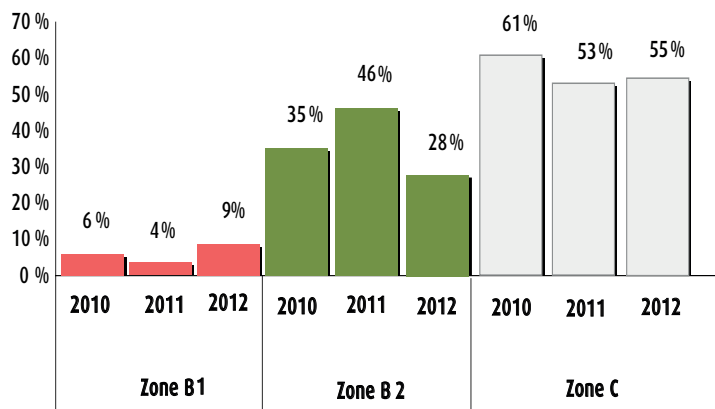
Les logements neufs financés en 2012 dans la région seront toujours très majoritairement chauffés au gaz (à 90% en habitat collectif, 93% en habitat individuel) au détriment du mode de chauffage électrique toujours en recul. Le mode de chauffage principal au bois est toujours marginal même s'il progresse d'un point ; il ne concerne que l'habitat collectif via des réseaux de chaleur.

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

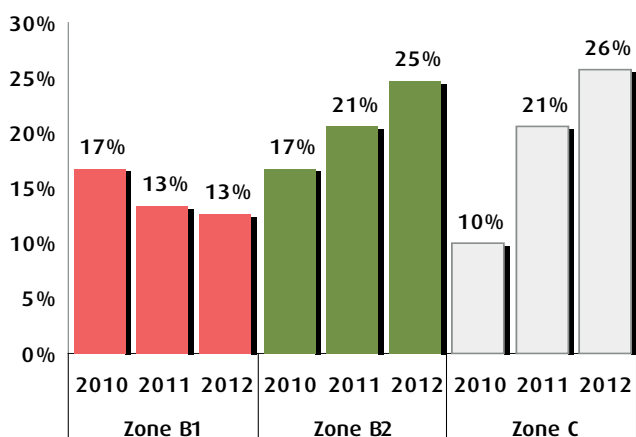
Logements en collectif selon le zonage Scellier



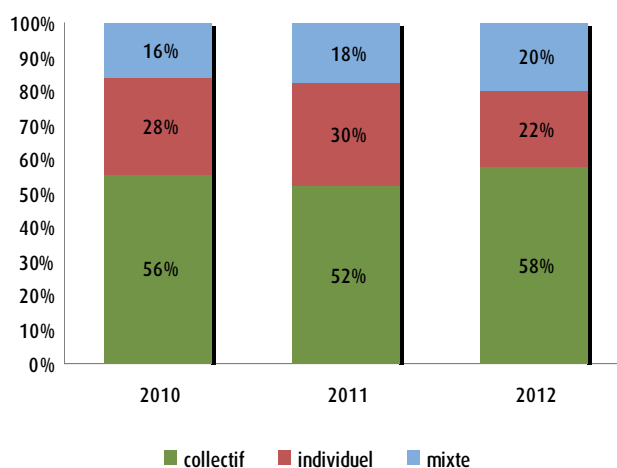
Logements individuels selon le zonage Scellier



Opérations mixtes logements individuels et collectifs selon le zonage Scellier



Décomposition de la production selon le type d'habitat



Dans la région, le parc social individuel existant est important puisqu'il représente 44,7% des logements sociaux proposés à la location (Source RPLS au 1er janvier 2012).

Si la production nouvelle continue d'accorder une part importante aux logements individuels (22 % de la production 2012), cette proportion tend à diminuer (en baisse de 8 points par rapport à 2011), 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 B2.

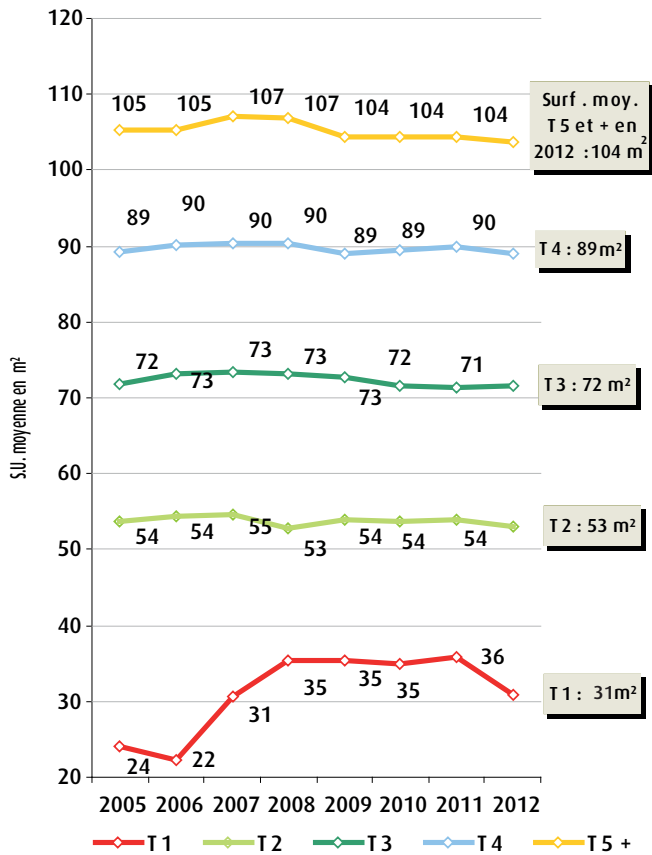
La proportion d'habitat collectif augmente ainsi en fonction du niveau de tension locative (zone B1 et dans une moindre mesure B2 du zonage Scellier) traduisant à la fois l'insertion dans des tissus urbains denses et l'obligation de densifier les constructions du fait du coût plus élevé du foncier.

En zone B1, l'individuel pur est peu présent malgré une remontée constatée en 2012. A l'inverse, en zone C, il représente toujours plus de 50% de la production.

Les opérations mixtes qui conjuguent du logement en collectif et de l'habitat individuel, représentent le ¼ de la production en zones B2 et C, en augmentation depuis 3 ans.

Typologie des logements neufs familiaux financés sur la période 2005-2012

Evolution de la surface des logements neufs familiaux sur la période 2005-2012 (fig. 1)



Pour un type de logement donné, la surface des logements neufs familiaux financés depuis 7 ans est d'une grande stabilité à l'exception du T1. (fig.1)

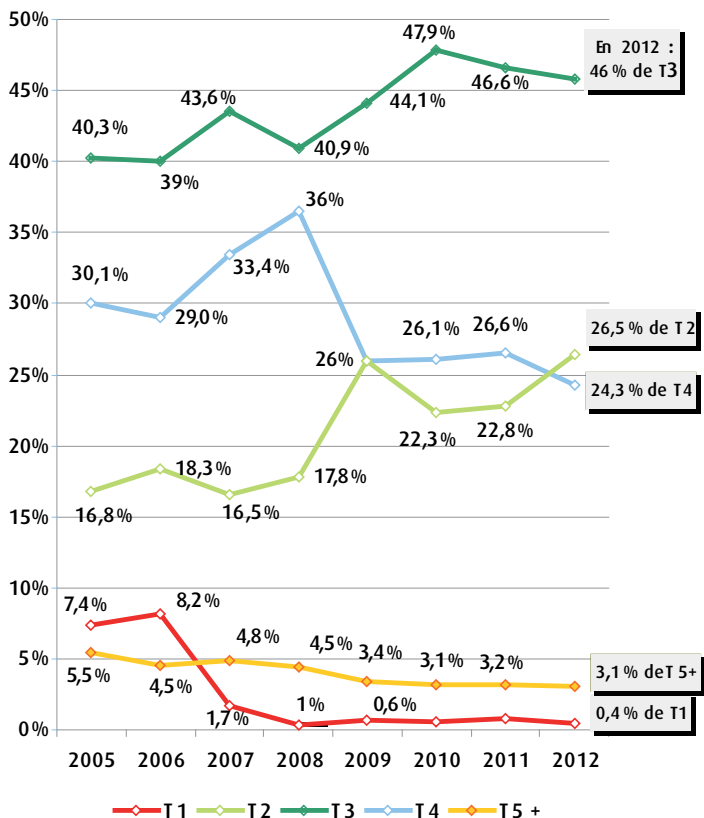
Il n'en est pas de même concernant le type de logements produits sur la même période (fig.2) :

- la part de grands logements (Type 4, 5 et +), en baisse sensible de 2005 à 2009, se contracte de nouveau en 2012 sous l'effet de la baisse de la part des T4 (-2 points). La proportion de T5 et + demeure très faible.

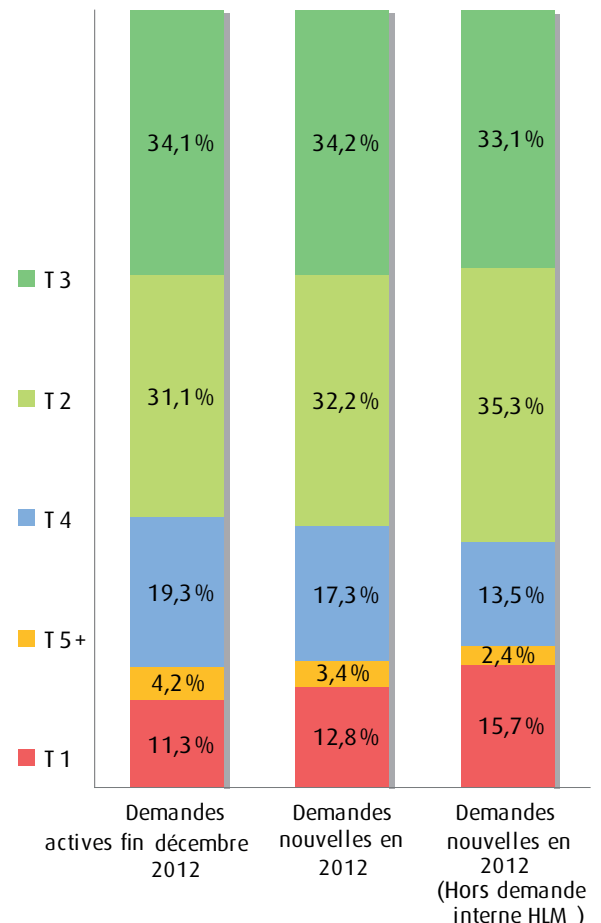
- la production de petits logements (T1) est marginale depuis 5 ans et représente moins de 1% du total financé. Cette évolution de longue durée soulève quelques questions au regard du profil des demandeurs de logements sociaux. (fig.3)

- ce rééquilibrage de la production a largement profité aux logements de surface intermédiaire (72% de T3 et T2 en 2012). Après un pic observé en 2010, les logements de 3 pièces d'un peu plus de 70m² représentent près de 46% de la production 2012.

Ventilation de la production de logements neufs familiaux (PLUS/PLAI/MIXTE) selon la typologie période 2005-2012 (fig. 2)



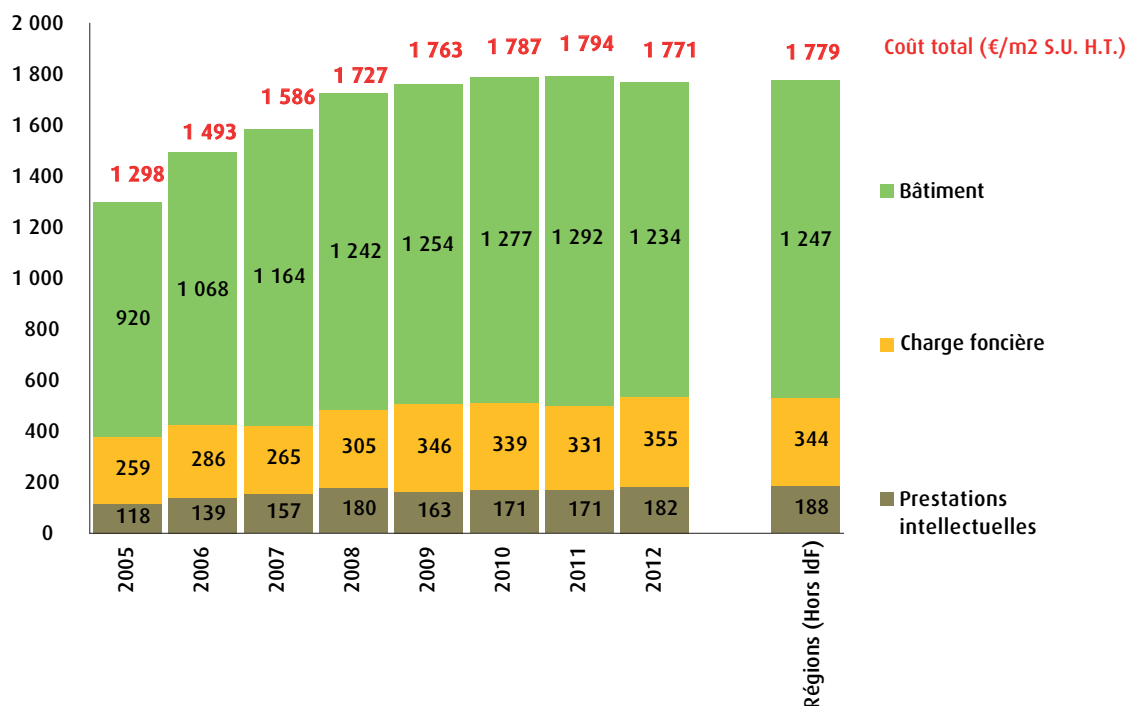
Etat de la demande de logement social en région Nord - Pas-de-Calais (fig. 3)



Source : METL - DREAL Nord Pas-de-Calais - Sisal - Infocentre numéro unique (fig.1, fig.2 et fig.3)

Éléments de coûts

Evolution du coût moyen des logements neufs familiaux PLUS/PLA-I/mixte sur 8 ans (hors VEFA) ¹



Source : METL - 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 la construction, le coût moyen d'un HLM neuf PLUS/PLAI se stabilise depuis 4 ans à un niveau proche de 1 800 euros par m2 de surface utile H.T. C'est également le prix moyen constaté au niveau national, hors Ile de France.

Il est inférieur au prix moyen constaté dans d'autres régions en 2012 : Rhône Alpes 1 850 €/m², PACA 2 050 €/m², IdF 2 800 €/m².

Les deux autres postes constitutifs du prix de revient prévisionnel des opérations neuves, la charge foncière et les prestations intellectuelles, stables en 2010 et 2011, repartent à la hausse en 2012.

En particulier, l'augmentation de 7% en 1 an de la part de charge foncière des opérations neuves, si elle devait se poursuivre, va peser sur l'économie des opérations neuves et rendre de plus en plus difficile leur équilibre.

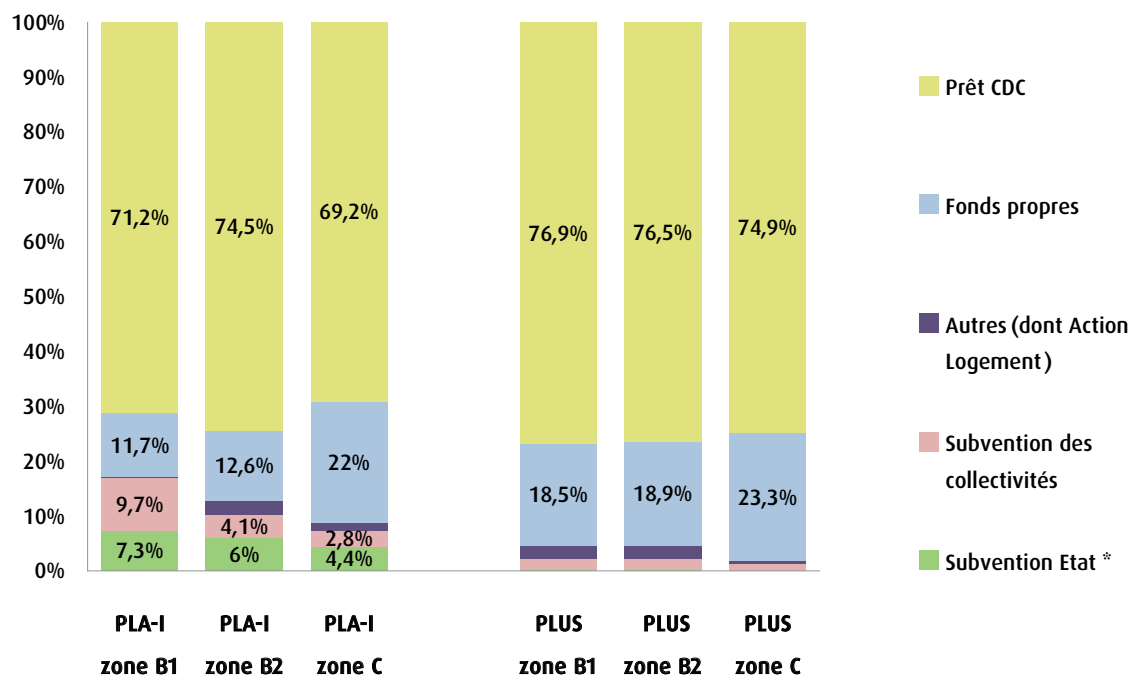
Dans d'autres régions comparables, les évolutions 2011/2012 de la charge foncière sont contrastées :

- stabilité en Rhône Alpes à 348 €/m² de S.U.,
- + 14% en PACA à 500 €/m² de S.U.,
- + 7,5% en Ile de France à 675 €/m² de S.U.,

¹ VEFA : «Vente en l'état futur d'achèvement, contrat utilisé dans la vente d'immobilier à construire dans des opérations en projet des promoteurs. Les organismes HLM ont la possibilité d'acquérir des logements aux promoteurs privés par le biais de ce dispositif».

Financement

Décomposition du plan de financement par zone Scellier pour les logements familiaux neufs en PLUS et PLA-I en 2012 (hors VEFA)



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 plus des 2/3 du prix de revient des opérations dans les zones de fortes tensions locatives (zone B1 du Scellier) et monte à 75% ou plus dans les zones détendues. Les efforts de financement de l'Etat se concentrent sur le Prêt Locatif Aidé d'Intégration-PLAI destiné aux publics les plus fragiles, essentiellement dans la zone tendue B1, dans une moindre mesure en zone moins tendue B2. Il est accompagné sur ce plan par les collectivités (près de 10% 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 (plus de 18%) des maîtres d'ouvrages du logement social. Globalement, la part de financement sur Fonds propres des bailleurs se maintient ou progresse, quels que soient le produit (PLUS/PLAI) et le zonage de financement du Scellier (B1, B2 et C).

La participation d'Action logement contribue au bouclage des opérations.

* A cette aide directe (18 millions d'euros) doit s'ajouter environ 160 millions d'euros d'aides de l'Etat (hors aides personnalisées au logement) composées d'avantages fiscaux et de prêts à taux préférentiel accordés aux bailleurs sociaux (prêts de la CDC notamment).

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

Développement de l'offre de logements locatifs sociaux
Principales caractéristiques de la production récente en région Nord Pas-de-Calais (2005-2010)



Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Nord Pas-de-Calais



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