

PRÉFET DE LA RÉGION
HAUTS-DE-FRANCE

Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement Hauts-de-France
Séance plénière du 30 novembre 2017

Le logement locatif social en région – Bilan 2016

L'état de l'offre régionale de logements locatifs sociaux fait l'objet d'une publication vouée à actualiser la connaissance du parc public des Hauts-de-France, sous ses aspects tant quantitatif et géographique qu'économique et financier. La présente fiche récapitule les principaux enseignements de cette photographie de l'état du parc à fin 2016. Le sommaire de la publication, laquelle sera prochainement téléchargeable sur le site internet de la DREAL Hauts-de-France, figure en annexe.

1. L'offre nouvelle de logements sociaux en chiffres

En 2016, 8152 nouveaux logements locatifs sociaux (LLS) ont été financés (soit 82,3% de l'objectif régional) dont 2243 PLAI, 4689 PLUS et 1220 PLS. Ainsi, le développement de l'offre nouvelle se stabilise, après un ralentissement sensible de la production en 2015 (8128 logements financés contre 8770 en 2014, au terme d'une dynamique croissante engagée en 2012).

On observe notamment une augmentation du nombre de logements financés respectivement en PLUS et en PLAI, soit les deux produits consacrés au financement du segment le plus social de l'offre LLS. Le nombre de logements PLUS passe ainsi de 4577 en 2015 à 4689 en 2016 (+2,4%), quand le nombre de logements PLAI, à destination des publics les plus fragiles, progresse de 2000 à 2243 (+12,2%). L'objectif régional de conventionnement est ainsi atteint à 81,4 % s'agissant des réalisations en PLUS-PLAI et à 91% pour le seul PLAI.

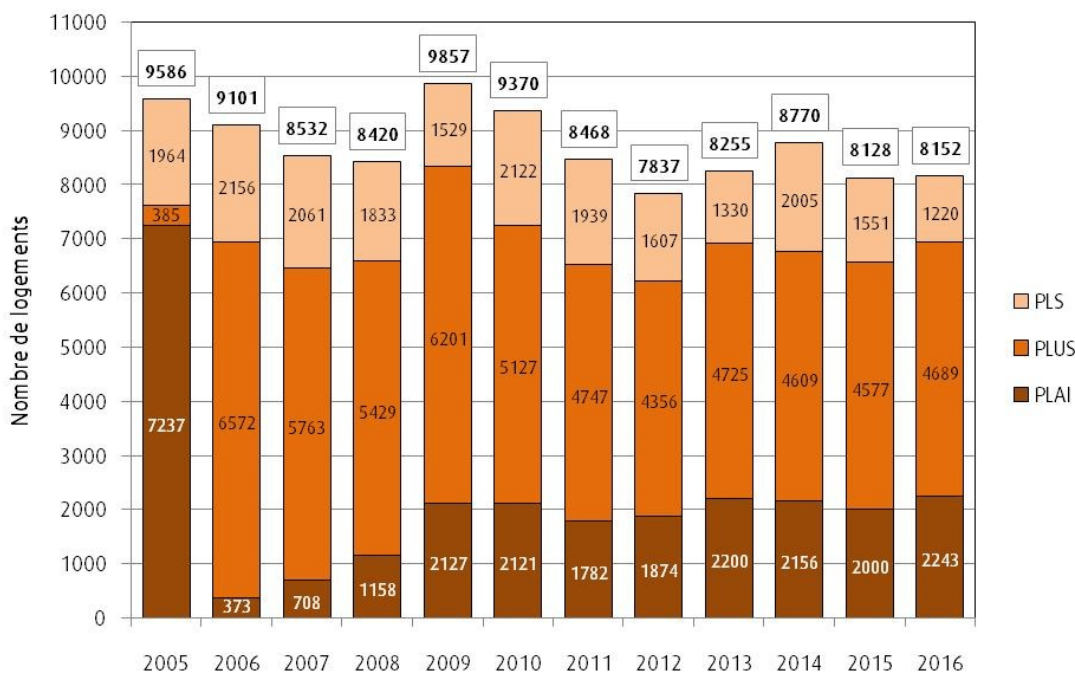


Figure 1 : Le développement de l'offre LLS en nombre de logements financés depuis 2005

Il convient néanmoins de souligner l'existence de disparités départementales et infra-départementales importantes en matière d'atteinte des objectifs de production actés en CHH plénier de début d'année (voir annexe 2).

L'offre nouvelle 2016 s'adresse majoritairement aux ménages (7021 logements soit 86,1% du total de LLS financés). Parmi les publics spécifiques, les personnes âgées sont les premiers bénéficiaires du développement de l'offre sur l'année, avec 547 logements destinés à cette population.

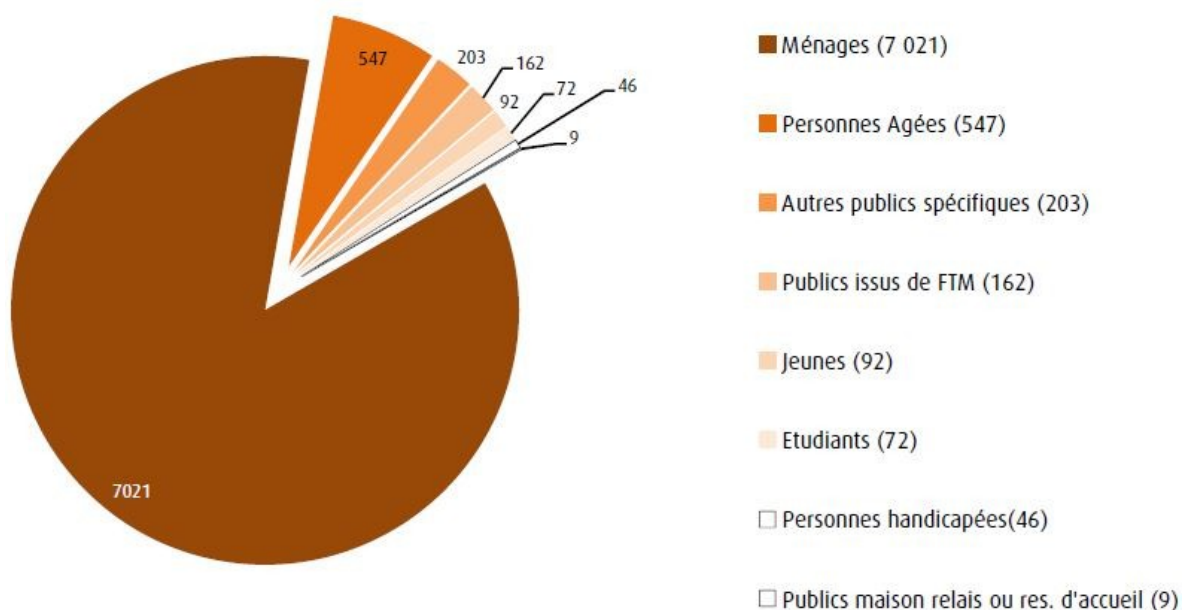


Figure 2 : La ventilation de l'offre nouvelle 2016 par type de bénéficiaire

2. Évolutions des modes de production de l'habitat locatif social en 2016

Le bilan 2016 fait état de deux évolutions sensibles dans les modes de production de l'habitat locatif social en région.

La part de logements acquis-améliorés dans l'offre nouvelle, maintenue à hauteur de 8% durant les cinq dernières années, chute à 4,7% en 2016, suivant ainsi la tendance nationale (15,2% de logements acquis-améliorés en 2015 contre 11,2% en 2016). Il semble néanmoins difficile de déterminer à ce stade si cette baisse est annonciatrice d'une diminution durable de la part des logements acquis-améliorés au sein de l'offre nouvelle ou s'il s'agit d'un phénomène plus conjoncturel, à l'image du pic observé en 2010.

En tout état de cause, il apparaît pertinent de promouvoir le développement de l'acquisition-amélioration en région, dans les territoires fortement urbanisés et tendus comme dans les secteurs plus ruraux, où ce mode de production contribue notamment au traitement des problématiques de vacance au sein du parc privé.

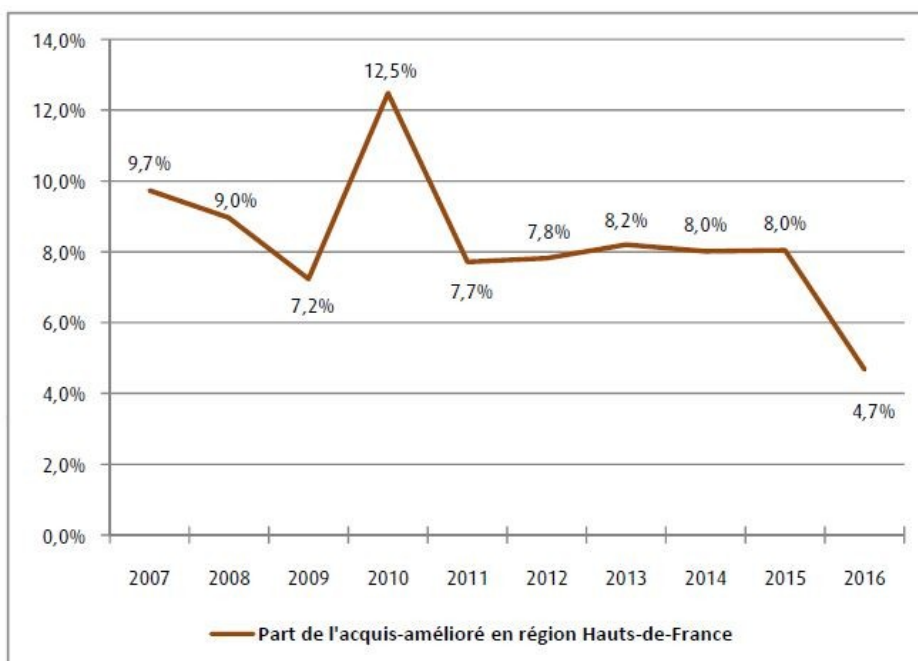


Figure 3 : L'importance de l'acquisition-amélioration dans la production de l'offre nouvelle depuis 2007

En matière de maîtrise d'ouvrage, on constate un **fort développement des ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA)**, qui concernent 41 % des LLS financés en 2016 (contre 34,8% en 2015). La progression de ce type de montage induit un rapprochement de la moyenne nationale (45,8% en 2016), laquelle semble se stabiliser (45,1% en 2015).

S'il convient de souligner des disparités territoriales importantes dans le recours à la VEFA, l'exercice 2016 témoigne néanmoins du développement conséquent de ce mode de production dans une majorité de territoires au cours de ces dernières années (voir annexe 3).

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Part VEFA régionale	15,9%	21,9%	20,6%	27,5%	34,4%	34,8%	41,0%
Part VEFA France	24,6%	31,6%	31,5%	32,5%	39,6%	45,1%	45,8%

Annexe 1 : Rubriques de la publication « Aides en faveur du développement de l'offre de logements locatifs sociaux en région Hauts-de-France – Bilan 2016 »

Développement de l'offre de logements sociaux

Offre nouvelle 2016 – chiffres clés

Le développement de l'offre locative sociale en nombre de logements financés depuis 2005

Logements financés par l'ANRU

LLS financés par territoire de gestion

Proportion de logements en acquisition-amélioration sur les LLS financés depuis 2007

Part des opérations en offre nouvelle, en neuf, financées en VEFA par territoire de gestion en 2016

Évolution de la part des opérations financées en VEFA sur 7 ans

Logements financés dans les communes soumises aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU

Logements financés par type de bénéficiaire en 2016

Répartition des logements financés par taille

Taille des logements financés par typologie

Éléments de coûts

Coût moyen des logements ordinaires neufs PLUS-PLAI

Évolution du coût moyen des logements ordinaires neufs PLUS-PLAI depuis 2007

Coût moyen des logements ordinaires neufs PLUS-PLAI par territoire de gestion

Financement des opérations

Plan de financement moyen logements ordinaires neufs en PLAI en 2016

Plan de financement moyen logements ordinaires neufs en PLUS en 2016

Plan de financement moyen logements ordinaires neufs en PLAI par territoire de gestion

Annexe 2 : Financement 2016 de l'offre nouvelle PLAI-PLUS-PLS par territoire de gestion

Département	Gestionnaire	PLAI			PLUS				PLS	Total LLS
		financés	obj. 2016	% obj. PLAI	financés	obj. 2016	% obj. PLUS	% obj.	financés	
AISNE	CA de Saint Quentin	6	8	75,0%	16	22	72,7%	73,3%	3	25
	CA du Soissonais	34	27	125,9%	24	73	32,9%	58,0%	12	70
	DDT Alsne	73	27	270,4%	161	73	220,5%	234,0%	48	282
02		113	62	182,3%	201	168	119,6%	136,5%	63	377
NORD	CA de la Porte du Hainaut	11	58	19,0%	22	151	14,6%	15,8%	0	33
	CA de Valenciennes Métropole	51	64	79,7%	117	156	75,0%	76,4%	24	192
	CA du Douaisis	27	38	71,1%	62	97	63,9%	65,9%	28	117
	CA Maubeuge Val de la Sambre	33	33	100,0%	56	83	67,5%	76,7%	3	92
	CU de Dunkerque Grand Littoral	42	100	42,0%	99	235	42,1%	42,1%	44	185
	DDTM Nord	191	227	84,1%	423	639	66,2%	70,9%	274	888
	Métropole Européenne de Lille	486	671	72,4%	1201	1609	74,6%	74,0%	209	1896
59		841	1191	70,6%	1980	2970	66,7%	67,8%	582	3403

Département	Gestionnaire	PLAI			PLUS			% obj.	PLS	Total LLS
		financés	obj. 2016	% obj. PLAI	financés	obj. 2016	% obj. PLUS		financés	
OISE	CA de la Région de Compiègne	10	45	22,2%	35	59	59,3%	43,3%	30	75
	CA du Beauvaisis	53	21	252,4%	38	125	30,4%	62,3%	77	168
	DDT Oise	342	182	187,9%	436	685	63,6%	89,7%	84	862
60		405	248	163,3%	509	869	58,6%	81,8%	191	1105
PAS DE CALAIS	CA de Béthune Bruay Noeux et environs	70	102	68,6%	183	259	70,7%	70,1%	2	255
	CA de Lens - Liévin	95	100	95,0%	220	259	84,9%	87,7%	1	316
	CA du Boulonnais	92	65	141,5%	92	165	55,8%	80,0%	1	185
	CU d'Arras	55	55	100,0%	157	145	108,3%	106,0%	68	280
	DDTM Pas de Calais	182	165	110,3%	581	466	124,7%	120,9%	86	849
62		494	487	101,4%	1233	1294	95,3%	97,0%	158	1885
SOMME	CA Amiens Métropole	323	194	166,5%	570	556	102,5%	119,1%	216	1109
	DDTM Somme	67	54	124,1%	196	146	134,2%	131,5%	10	273
80		390	248	157,3%	766	702	109,1%	121,7%	235	1391

Annexe 3 : Part de la construction neuve produite en VEFA par territoire de gestion

