

Développement de l'offre de logements locatifs sociaux

Principales caractéristiques de la production récente en région Nord Pas-de-Calais (2005-2010)




Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE


Ministère
de l'Écologie,
du Développement
durable,
des Transports
et du Logement

PRÉFET DE LA RÉGION
NORD - PAS-DE-CALAIS

Introduction

Depuis 6 ans, le nombre de logements locatifs sociaux financés chaque année dans la région atteint des niveaux élevés, le cap des 7 000 logements financés par an ayant été franchi pour la première fois en 2008. Ces résultats reposent sur une forte mobilisation de l'État et de l'ensemble des acteurs locaux responsables ou intervenants majeurs des politiques locales de l'habitat.

Ce document a pour objectif de dresser un état des principales caractéristiques de ces logements, dont une grande partie est encore en chantier. Il repose sur la connaissance dont les services de l'État disposent au travers de l'outil national GALION, qui sert à l'instruction des subventions en faveur du logement social, hors le domaine d'intervention de l'agence nationale de rénovation urbaine.

Il s'agit donc de faire apparaître le profil de la production neuve du logement social dans la région en 2010, mais aussi de mettre en avant les évolutions les plus marquantes depuis 5 ans : maisons individuelles ou immeubles collectifs, part de la production très sociale, publics visés, localisation au sein de la région, typologie de l'offre produite, prise en compte des enjeux de performance énergétique... Bien entendu, il s'agit aussi de livrer une connaissance précise des éléments de coûts, coûts fonciers et coûts de construction, et des conditions de financement du logement social dans la région Nord Pas-de-Calais.

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

Michel Pascal

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

Table des matières

Volume global de production	3
Caractéristiques techniques de la production	8
Éléments de coûts	11
Financement	15

Volume global de production

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

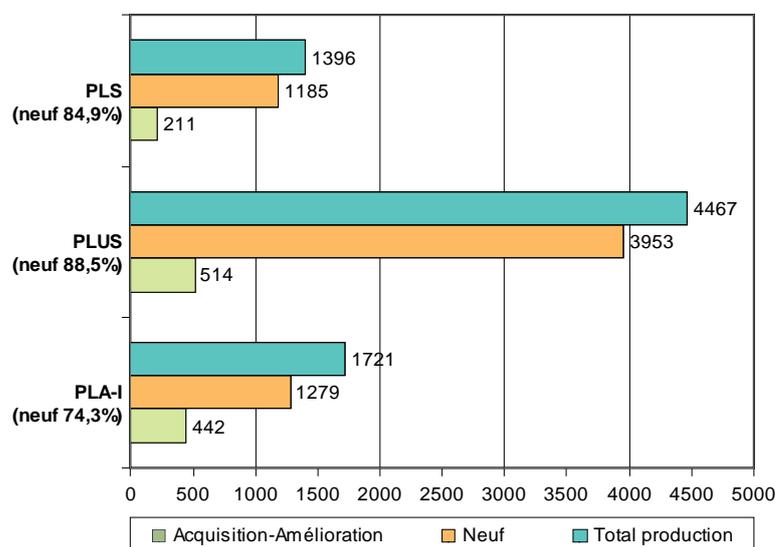
	2007		2008		2009		2010	
	Objectif	Financé	Objectif	Financé	Objectif	Financé	Objectif	Financé
PLAI	898	483	1030	836	2070	1602	1900	1721
PLUS	4372	5152	4120	4935	4930	5115	4600	4467
PLS	950	1063	950	1253	950	909	900	1396
TOTAL	6220	6698	6100	7024	7950	7626	7400	7584

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

Depuis 3 ans, le nombre de logements locatifs sociaux financés chaque année dans la région atteint des niveaux élevés. L'année 2010 a prolongé cette tendance avec des résultats satisfaisants puisqu'ils ont dépassé les objectifs assignés à la région, avec 7584 logements financés auxquels s'ajoutent 151 places en structures d'hébergement. En particulier, les résultats en financement de logements destinés aux publics les plus fragiles (dénommés Prêts Locatifs Aidés d'Intégration-PLAI), excèdent ceux de 2009, déjà bons, pour s'établir à un niveau jamais atteint de 1721.

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

Part du neuf et de l'acquisition-amélioration dans le financement du logement social en 2010



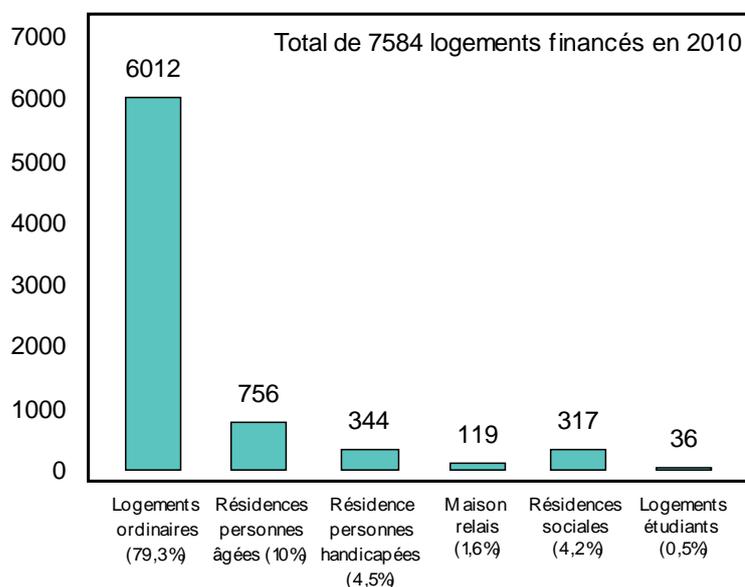
La part du financement en neuf représente 85% du financement du logement social dans la région. L'acquisition-amélioration est majoritairement employée pour développer l'offre de PLAI insérés dans le tissu existant (1/4 des PLAI).

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

Décomposition de la production de logements locatifs sociaux par type de bénéficiaire

Logements financés en 2010 par type de bénéficiaire du logement



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

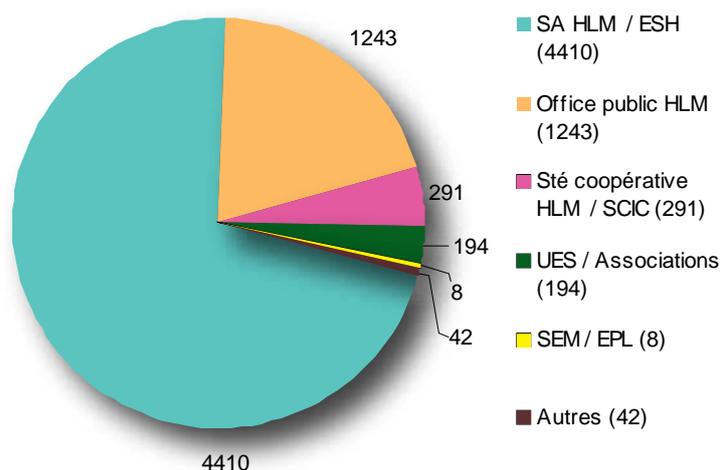
Le financement du logement social vise bien entendu à satisfaire les besoins en logements familiaux (logements ordinaires) mais aussi à prendre en compte la situation de publics spécifiques par une offre adaptée :

Sur les 756 LLS personnes âgées financés en 2010 en région (856 en 2009), 742 l'ont été dans le Pas de Calais (dont 48% par la seule communauté d'agglomération de Lens Liévin).

LLS : Logements Locatifs Sociaux financés par les prêts PLAI, PLUS, PLUS-CD, PLS

Décomposition de la production de logements locatifs sociaux par famille de maître d'ouvrage

Logements PLUS/PLAI financés en 2010 par famille de maître d'ouvrage



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

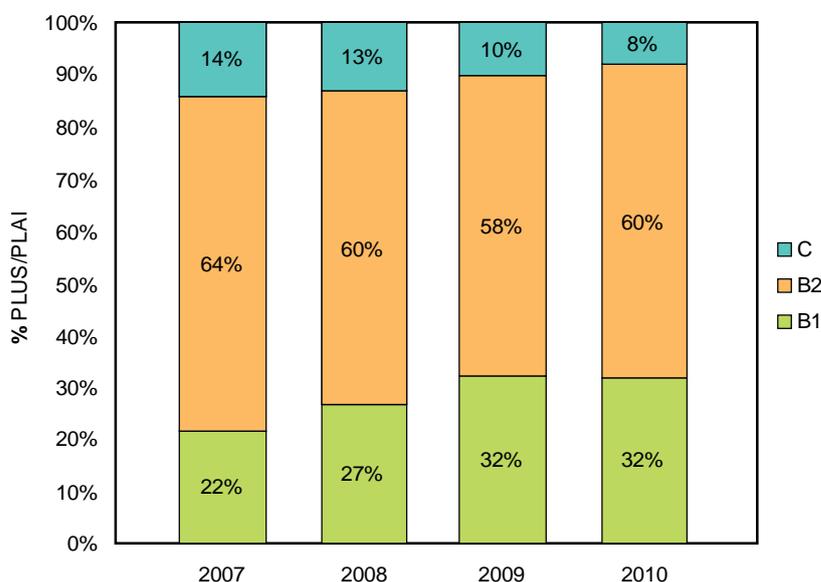
48 organismes HLM sont implantés dans la région Nord Pas de Calais, dont 22 ESH (entreprises sociales pour l'habitat), 7 OPH (offices publics de l'habitat) et 16 coopératives .

Le développement de l'offre PLUS/PLAI relève à 70% des sociétés anonymes HLM en 2010.

HLM : Habitation à Loyer Modéré
ESH : Entreprise Sociale pour l'Habitat
OPH : Office Public de l'Habitat
SCIC : Société Coopérative d'Intérêt Collectif
UES : Unité Économique et Sociale
SEM / EPL : Société d'Économie mixte / Entreprise Publique Locale

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

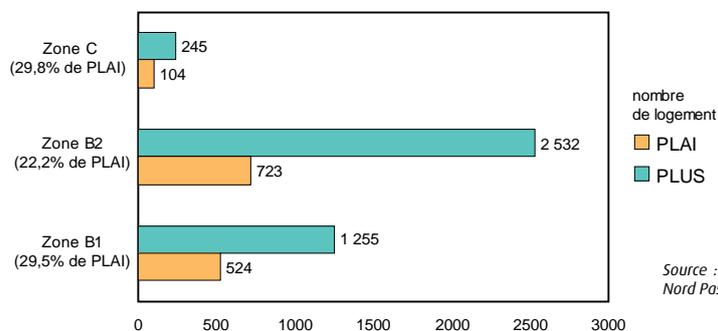
Résultats régionaux PLUS/PLAI par zone Scellier 2007-2010



Depuis 2007, 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. La proportion de logements financés dans les secteurs les plus ruraux a été divisée par 2 en 4 ans. Cette territorialisation de la production se constate particulièrement pour le logement très social (plus de 92% de la production PLAI se situe en zone B1 et B2). En 2010 la métropole lilloise (Zone B1) représente ainsi près de quatre logements PLAI financés sur dix.

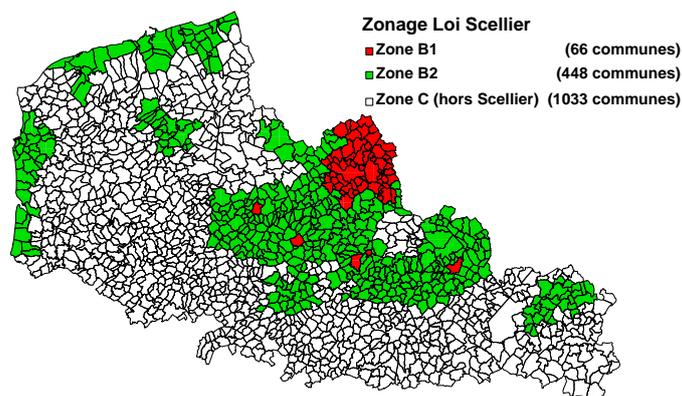
Source : MEDDTL - DREAL Nord Pas-de-Calais - Sisal

Répartition de l'offre nouvelle (neuf et acquisition/amélioration) de logements familiaux PLUS/PLAI par Zone Scellier en 2010



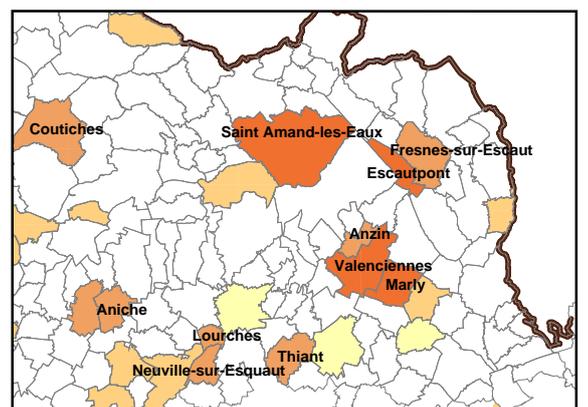
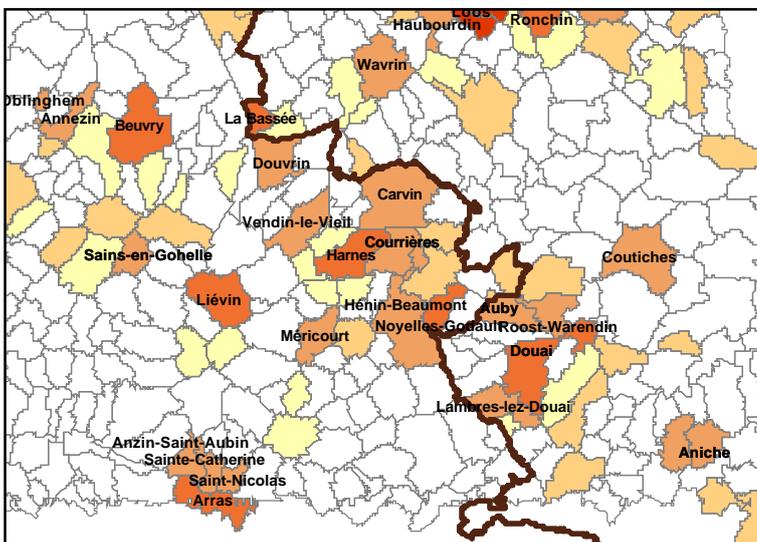
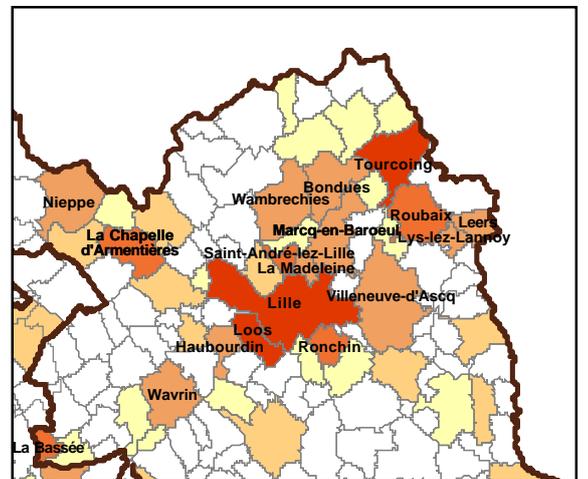
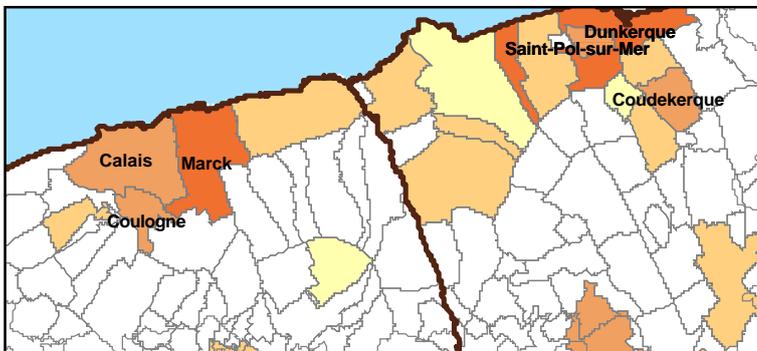
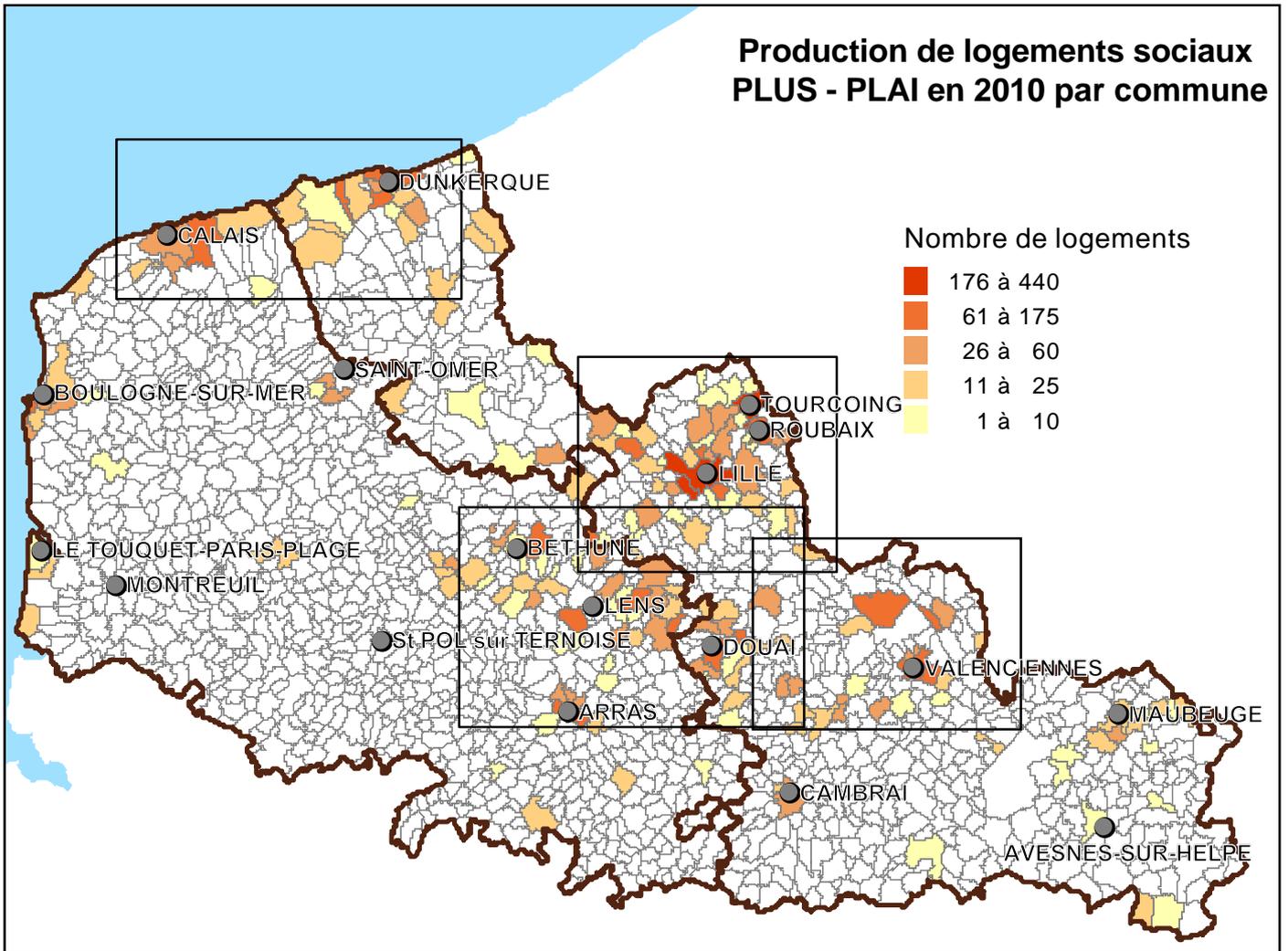
Source : MEDDTL - DREAL Nord Pas-de-Calais - Sisal

LOI SCCELLIER - REGION NORD - PAS-DE-CALAIS



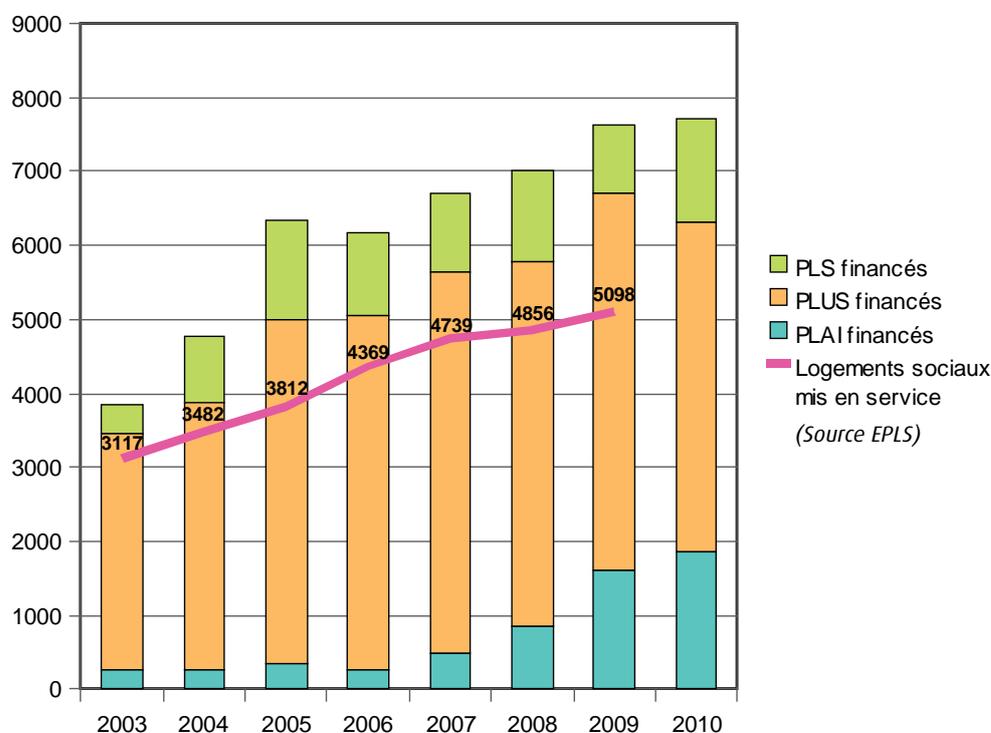
DREAL - ECLAT - DLC - Juillet 2009

Production de logements sociaux PLUS - PLAI en 2010 par commune



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

Production et mise en service logements locatifs sociaux sur la période 2003-2010



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

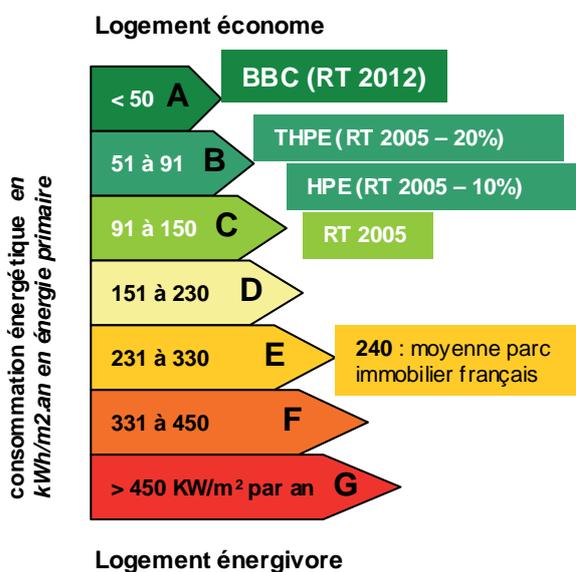
On observe que l'écart entre la date de financement d'une opération et sa livraison peut excéder 3 ans. Depuis les années 2000, le nombre de logements sociaux annuellement financés n'a cessé de croître dans la région Nord Pas de Calais dans le cadre notamment du plan de cohésion sociale (2005-2009) puis du plan de relance de l'économie (depuis 2009).

C'est tout particulièrement vrai pour la production très sociale (PLAI), multipliée par quatre en 4 ans. Cette dynamique impulsée ces dernières années, et permise par la mobilisation des collectivités locales et des organismes HLM, commence seulement à porter ses fruits en matière de livraison effective de logements comme le montrent les derniers résultats de l'Enquête sur le Parc Locatif Social (EPLS).

Ainsi en 2009, près de 5 100 logements sociaux ont été mis en service (soit 250 de plus qu'en 2008 et un bond de 50 % par rapport à 2004). Les deux prochaines années verront à la fois un volume important de mises en chantier et de livraisons.

Caractéristiques techniques de la production

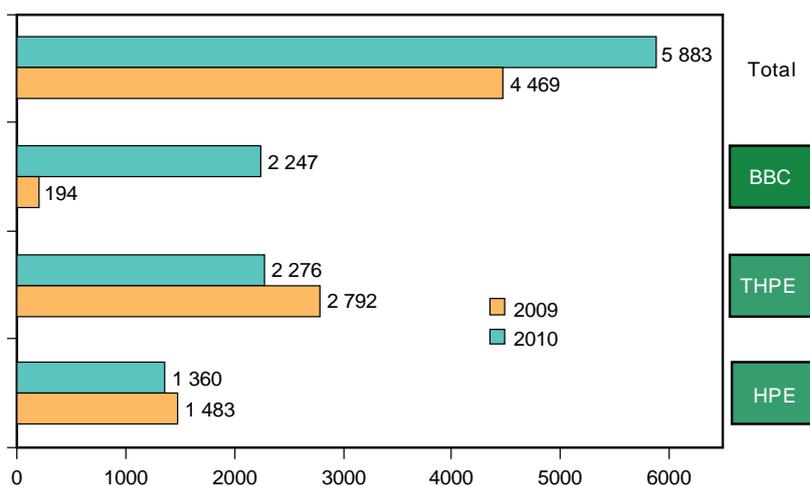
Décomposition de la production de logements locatifs sociaux neufs selon le niveau de performance énergétique attendu



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

Les bâtiments qui consomment 43 % de l'énergie et produisent plus de 22 % des émissions de gaz à effet de serre représentent le principal gisement d'économie d'énergie exploitable immédiatement (Loi Grenelle 1). L'amélioration de la performance énergétique des logements est par conséquent un enjeu fort pour les pouvoirs publics, relayé par le Grenelle de l'environnement et le Plan Bâtiment. La France a pris des engagements pour économiser l'énergie, et diviser par 4 ses émissions de gaz à effet de serre à l'horizon 2050. Pour un logement donné, le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) permet de diagnostiquer la consommation énergétique (chauffage et eau chaude sanitaire), et par conséquent les émissions de CO2 engendrées par ce besoin. Elles sont traduites sur deux étiquettes, l'étiquette énergie (ci-contre) et l'étiquette climat. Un logement neuf labellisé BBC consomme près de 5 fois moins qu'un logement moyen du parc immobilier français existant.

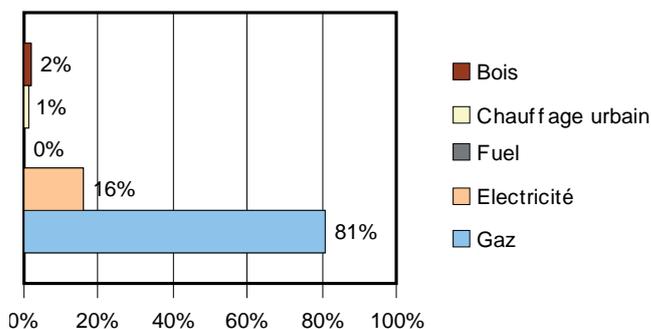
Logements ordinaires neufs financés en 2009 et 2010 selon la performance énergétique attendue



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

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

Mode de chauffage principal des logements locatifs sociaux neufs financés en 2010

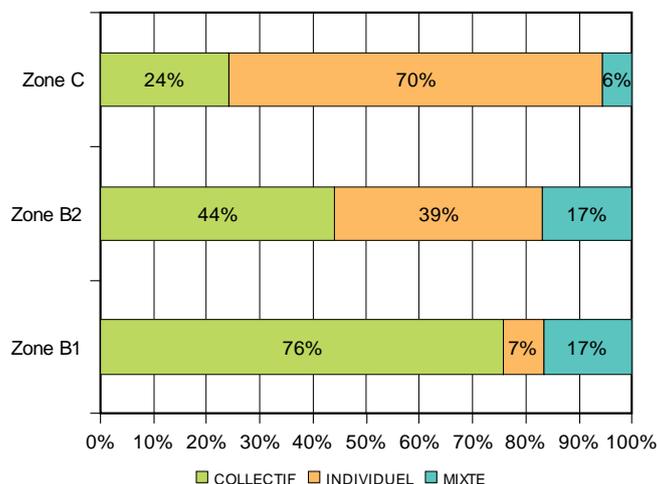


Source : MEDDTL - DREAL Nord Pas-de-Calais - Sisal

Les logements neufs financés en 2010 dans la région seront très majoritairement chauffés au gaz (plus de 80% contre 62% en moyenne en France pour les logements neufs). Le recours au chauffage électrique, s'il représente plus du ¼ des logements équipés au niveau national, ne pèse que pour un peu moins de 16% en région. Le mode de chauffage principal au bois reste marginal dans la région à 2,1% (identique France entière).

Décomposition de la production de logements ordinaires neufs selon le type d'habitat (individuel, collectif, mixte), le zonage Scellier (B1, B2, C) et le type de produit (PLUS ; PLA-I, PLS)

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

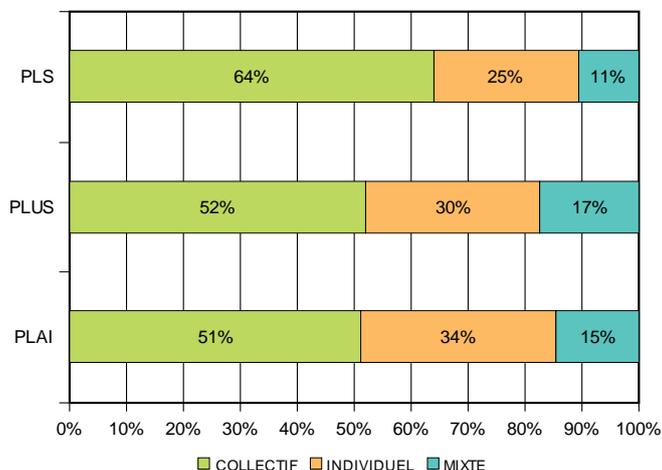


Source : MEDDTL - DREAL Nord Pas-de-Calais - Sisal

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

Si la production nouvelle continue d'accorder une part importante aux logements individuels (près de 30% de la production), cette proportion tend à diminuer, sous l'effet de la concentration progressive de la production dans les secteurs tendus. Elle traduit à la fois l'insertion des constructions dans des tissus urbains denses et l'obligation de les densifier du fait du coût plus élevé du foncier.

Répartition du financement des logements familiaux neufs par produit et type d'habitat en 2010

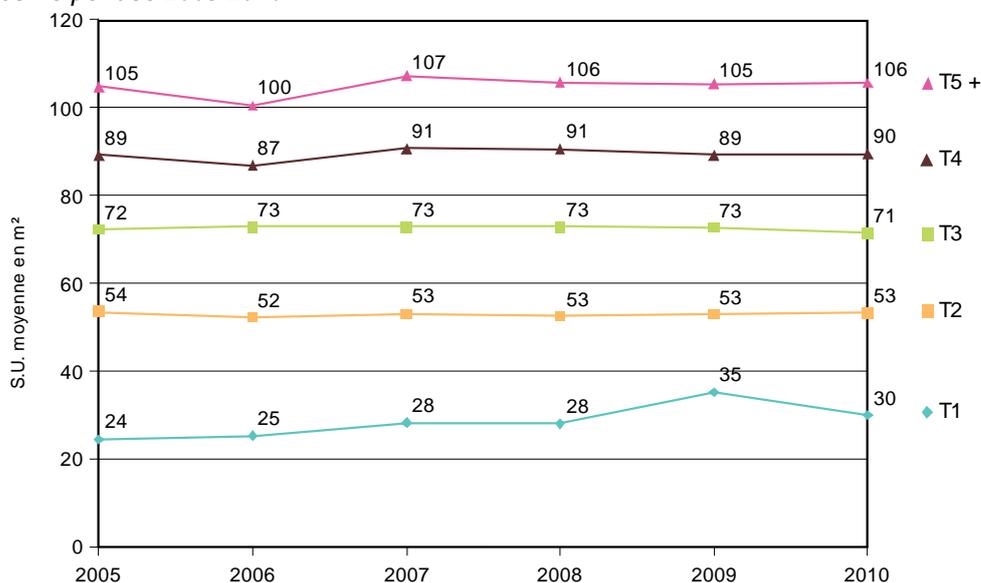


Source : MEDDTL - DREAL Nord Pas-de-Calais - Sisal

En zone B1, les opérations de construction de logements individuels sont rares. À l'inverse, en zone C, où le nombre de logements financés reste limité (6% de la production totale) plus des 2/3 de la production sont constitués de logements individuels.

Typologie des logements neufs familiaux financés sur la période 2005-2010

Évolution de la surface des logements neufs familiaux sur la période 2005-2010



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

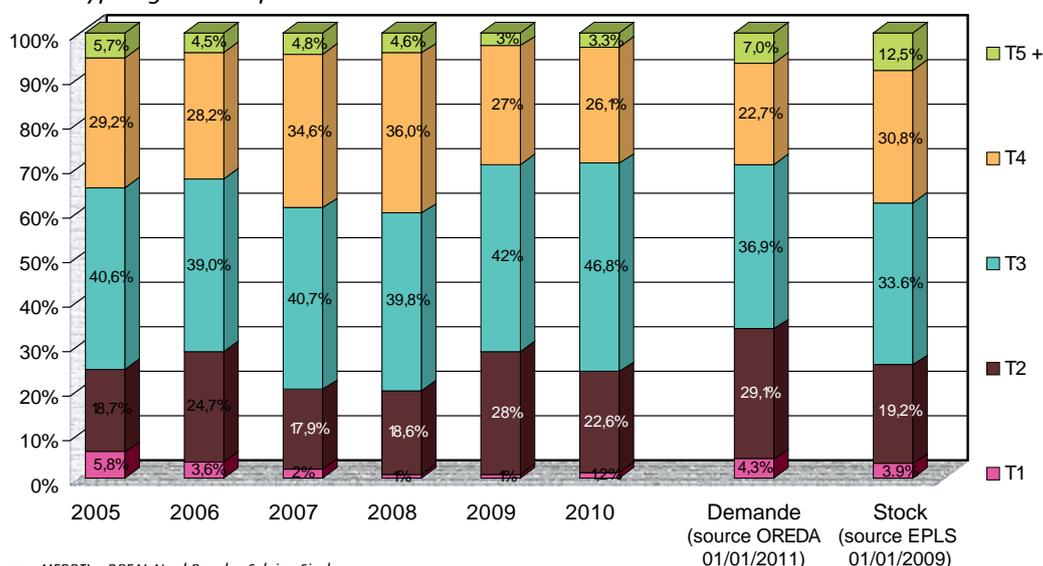
Pour un type de logement donné, la surface des logements neufs familiaux financés depuis 6 ans n'évolue pas.

Il n'en est pas de même concernant la typologie des logements produits sur la même période : la baisse du nombre de grands logements (Type 4, 5 et +), sensible de 2005 à 2009, se stabilise autour de 30% en 2010. À l'identique, la production de petits logements (T1 de 30m²) diminue de manière sensible depuis 6 ans et ne représente plus que 1% du total financé.

Ce rééquilibrage de la production profite aux logements de surface intermédiaire (2/3 de T3 et T2). En particulier, les logements de 3 pièces d'un peu plus de 70m² représentent près de la moitié de la production 2010.

Cette offre nouvelle de logements sociaux peut être rapprochée de la typologie des logements sociaux demandés dans la région (131 000 demandes en instance au 1er janvier 2011 - Source Observatoire Régional de la Demande et des Attributions-OREDA). Elle peut être également comparée à la typologie de l'offre dans le parc existant (résultat de l'enquête EPLS au 01/01/2009).

Ventilation de la production de logements neufs familiaux selon la typologie sur la période 2005-2010

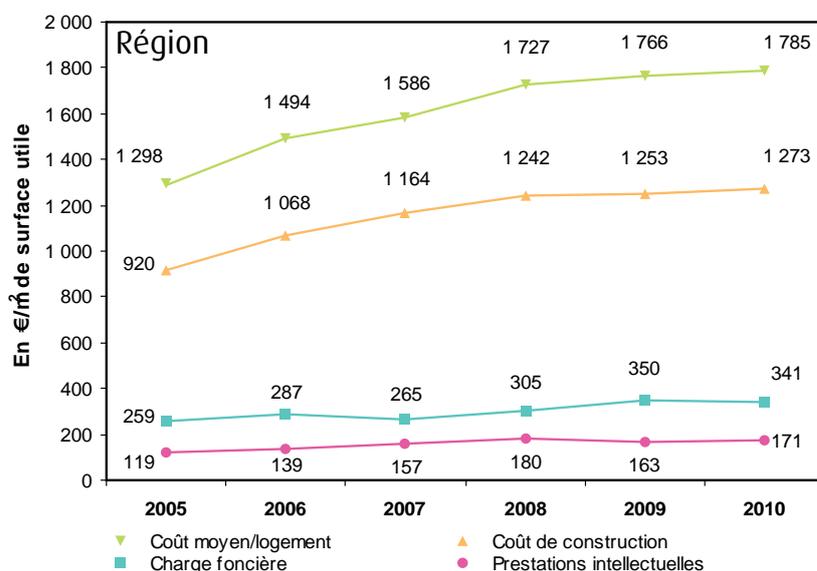


Source : MEDDTL - DREAL Nord Pas-de-Calais - Sisal

Éléments de coûts

Évolution du coût moyen des logements neufs familiaux PLUS/PLA-I sur 6 ans (hors VEFA)

Évolution du coût moyen H.T. des logements neufs familiaux PLUS/PLA-I sur 6 ans (hors VEFA) en Région

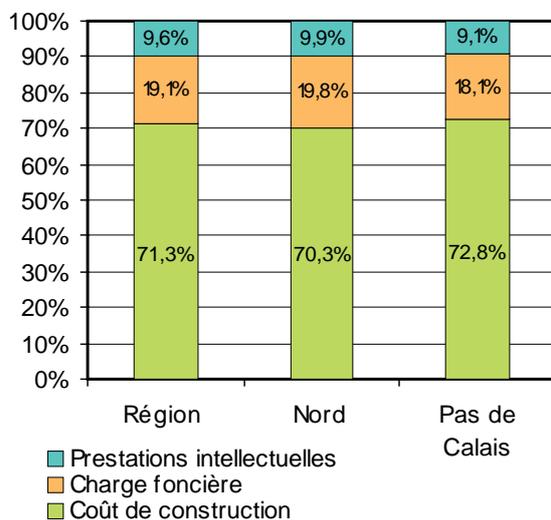


Source : MEDDTL - DREAL Nord Pas-de-Calais - Sisal

Après une forte hausse de 2005 à 2008 (+33% en 4 ans en région), portée par le renchérissement du coût de construction (près de 39% de hausse dans le Pas de Calais, 32% dans le Nord, détail page 12), le coût moyen d'un logement familial PLUS/PLA-I s'établit en 2010 à 1 785 euros par m² de surface utile H.T. (1760€/m² de S.U. en moyenne nationale; Rhône Alpes 1900, PACA 2150, IdF 3100).

Ainsi, le coût moyen d'un logement de 3 pièces de 71m² est en 2010 proche de 127 000 euros HT. Le coût de construction du logement représente plus de 70% de la dépense.

Postes de dépense des opérations neuves PLUS/PLA-I logements familiaux en 2010 (hors VEFA)



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

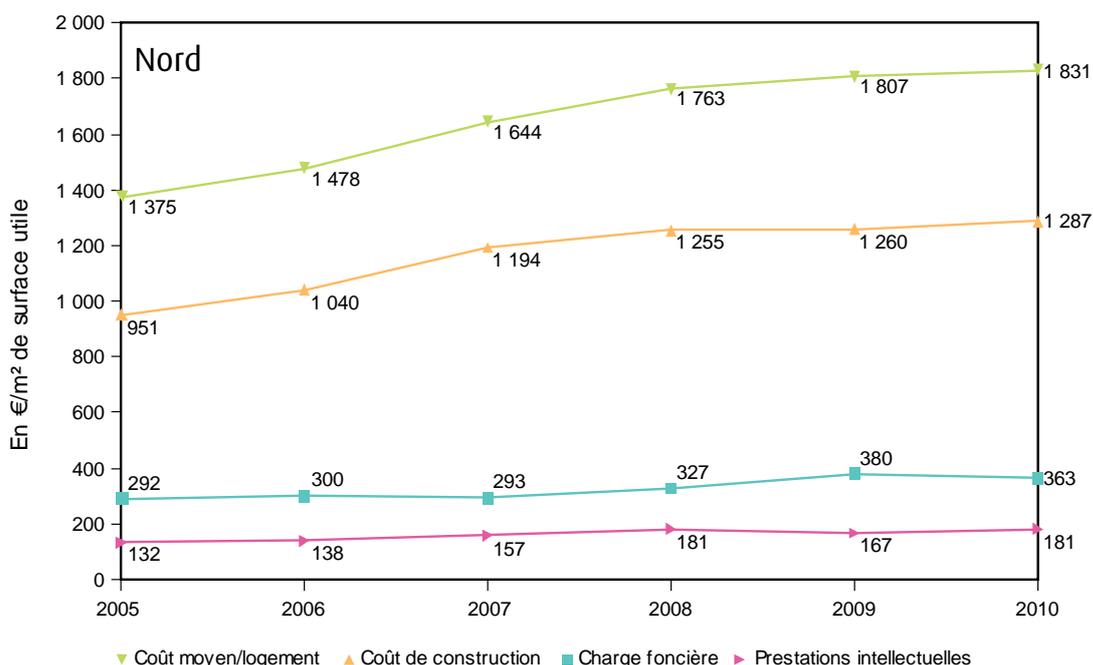
La charge foncière, qui recouvre le prix du terrain et les travaux de viabilisation (sondages, réseaux, taxes diverses...) et représente un peu moins de 20% du coût de production d'un logement, contribue dans une moindre mesure à cette hausse : +18% sur la période 2005-2008 (+28% dans le Pas de Calais). Elle diminue légèrement en 2010 (341 €/m² de S.U.) après une forte inflation de 2007 à 2009 (+30% sur l'ensemble du territoire régional).

Le coût moyen de la charge foncière dans la région Nord Pas de Calais est proche de la moyenne nationale qui s'élève à 374€/m² de S.U. (Rhône Alpes 384, PACA 600, Ile de France 860).

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

VEFA : Vente en l'état futur d'achèvement. Dans le cadre des mesures de soutien au logement fin 2008, un programme exceptionnel visait l'acquisition dans les zones où les besoins sont les plus importants de 30 000 logements par des organismes HLM dans des opérations en projet des promoteurs (VEFA).

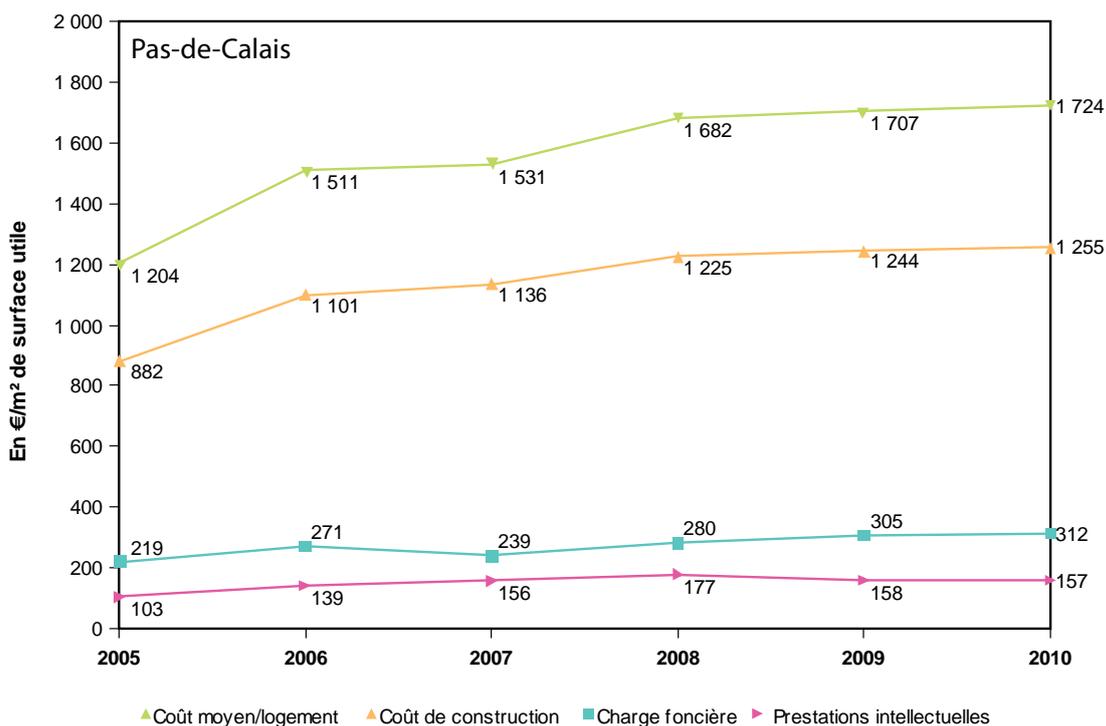
Évolution du coût moyen des logements neufs familiaux PLUS/PLA-I sur 6 ans (hors VEFA) Nord



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

La hausse du coût moyen des logements, qu'on constate dans les deux départements de la région, est plus marquée dans le Pas de Calais (+ 40% entre 2005 et 2008) que dans le Nord (+29%). Elle tient pour l'essentiel au renchérissement du coût de construction (près de 39% de hausse dans le Pas de Calais, 32% dans le Nord). L'écart de coût entre les deux départements s'est réduit sur 6 ans. Il est stable et proche de 100€/m² de S.U. depuis 2008.

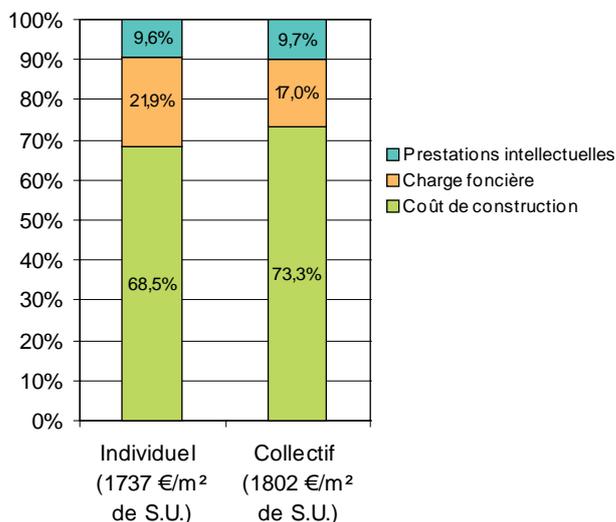
Évolution du coût moyen des logements neufs familiaux PLUS/PLA-I sur 6 ans (hors VEFA) Pas de Calais



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

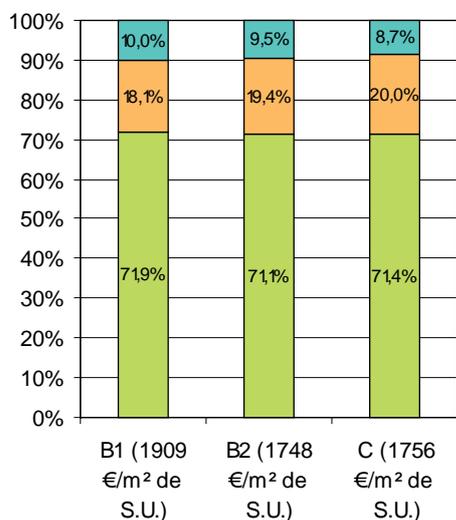
Coût moyen des logements neufs familiaux PLUS/PLA-I selon le type d'habitat (Individuel/Collectif/Mixte) et par zone Scellier (B1, B2 et C)

Postes de dépenses des opérations neuves
PLUS/PLA-I 2010 (hors VEFA) par type d'habitat - région



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

Postes de dépenses des opérations neuves
PLUS/PLA-I 2010 (hors VEFA) par zone Scellier - région



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

Le coût de la construction recouvre les dépenses de construction, de fondation et celles relatives aux équipements, par exemple un ascenseur ou les dépenses d'adaptation aux personnes handicapées. Sa part dans le prix de revient d'un logement locatif social neuf varie essentiellement en fonction du type d'habitat : cinq points séparent ainsi l'individuel (68%) du collectif (73%). Parallèlement, la charge foncière diminue à mesure que le nombre de logement est élevé. Elle est donc, dans les mêmes proportions, plus élevée en individuel qu'en collectif.

Le coût moyen d'un logement dépasse les 1900€/m² de S.U. en zone tendue B1 (près de 10% supérieur aux zones B2 et C), sous l'effet conjugué de l'insertion d'habitat collectif, dont le coût est plus important (seulement 7% d'habitat individuel pur dans cette zone B1) et du coût plus élevé du foncier.

Le coût moyen d'un logement de 3 pièces de 71m² est en 2010 proche de 136 000 euros H.T. en zone B1.

Le coût de construction du logement représente 72% de la dépense.

Précisions relatives aux surfaces et aux ratios utilisés dans l'estimation des prix de revient du logement social : Il existe des écarts significatifs entre les différentes valeurs des surfaces réglementées définies au R.112-2 du code de l'urbanisme (SHOB, SHON, SU)*.

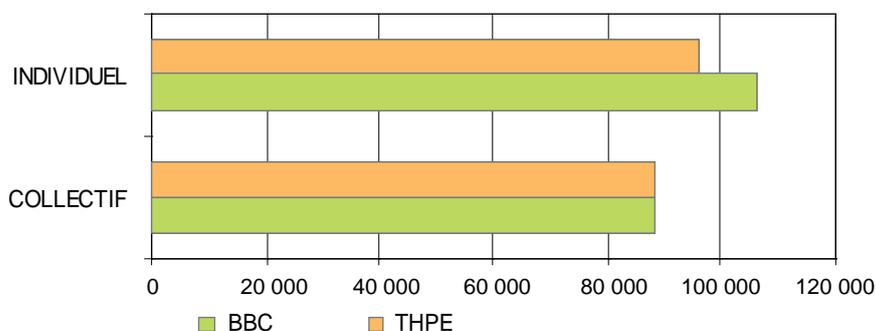
*Surface Hors Œuvre Brut = somme des surfaces de plancher au nu extérieur des murs de pourtour
Surface Hors Œuvre Nette = SHOB moins les combles et sous-sols non aménageables, parkings souterrains, toitures-terrasses, balcons, loggias,...

La S.U. ne comprend pas les circulations horizontales et verticales, les paliers d'étage, les emprises au sol des murs, poteaux, cloisons, gaines,...

Exemple : 100 m² de SHOB représentent 80m² de SHON ou 65 m² de SU.

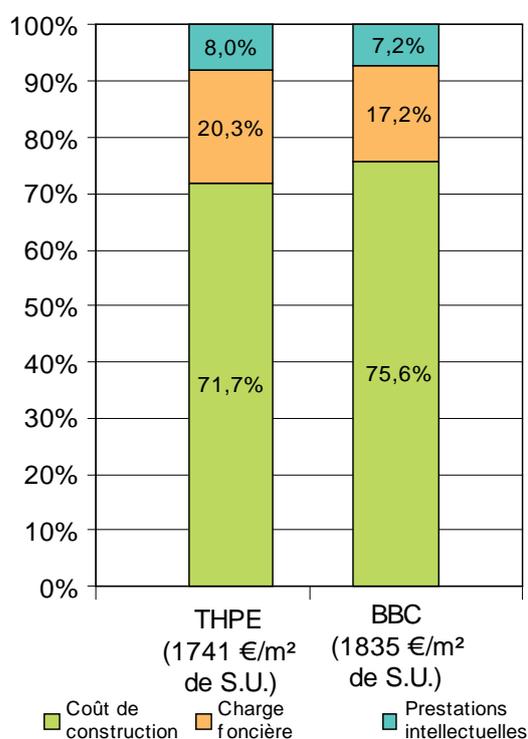
Coût moyen des logements neufs familiaux PLUS/PLA-I selon la performance énergétique attendue (HPE, THPE, BBC)

Coût de construction d'un logement familial neuf selon le type d'habitat et la performance énergétique attendue (logement de S.U. moyenne de 72 m²) en 2010- Région



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

Postes de dépenses des opérations neuves PLUS/PLA-I 2010 (hors VEFA) selon la performance énergétique attendue - région



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

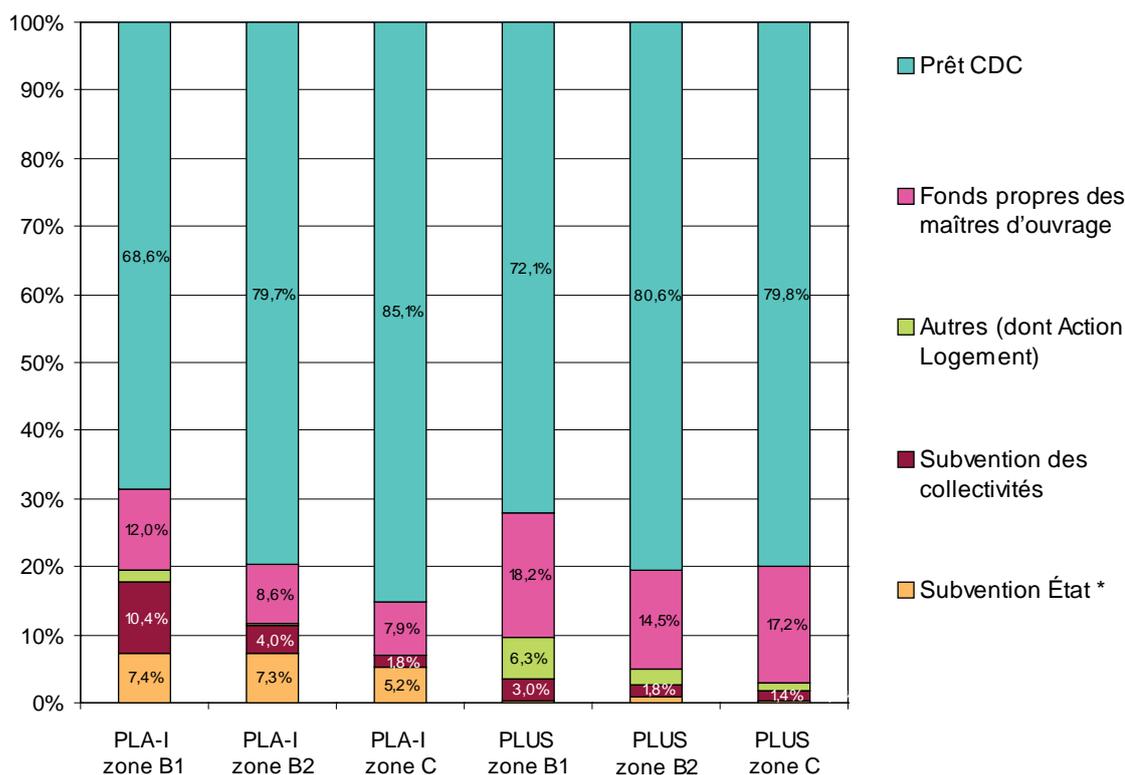
En habitat individuel pur, le surcoût de construction pour atteindre le label bâtiment basse consommation (2247 logements financés en 2010, 35% de la production régionale PLUS/PLA-I), en comparaison d'un logement affichant un niveau de performance énergétique inférieur (THPE) est d'environ 140€/m² de surface utile. Ce différentiel se retrouve également dans les opérations de construction mixte (mélange d'habitat individuel et collectif) dans des proportions plus importantes (230€/m² de S.U. d'écart entre le BBC mixte et le THPE mixte). La part du coût de construction dans le coût moyen du logement social BBC, tous types d'habitat confondus, s'en trouve majorée de 4 points.

En habitat collectif pur, pour un logement de S.U. moyenne de 72 m², construire sous le label BBC ne coûte pas plus cher que de construire sous un label de performance énergétique de niveau inférieur (THPE).

Financement

Décomposition du plan de financement par zone Scellier pour les logements familiaux neufs en PLUS et PLA-I en 2010 (hors VEFA)

Plan de financement logements familiaux neufs PLUS et PLA-I par zone Scellier en 2010



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 importante dans le financement du logement social. Elle concourt pour 2/3 au moins du montant des opérations dans les zones de fortes tensions locatives (zone B1 du Scellier) et monte à 80% ou plus dans les zones détendues. Les efforts de financement de l'État se concentrent sur le Prêt Locatif Aidé d'Intégration-PLAI destiné aux publics les plus fragiles à proportion égale dans les zones tendues B1 et B2, dans une moindre mesure en zone C. Il est accompagné par les collectivités (+ de 10% de subvention pour les PLA-I en zone B1) et les maîtres d'ouvrages par recours à leurs Fonds propres. Cet ensemble (subventions de l'État, des collectivités et des maîtres d'ouvrage sur leurs fonds propres) représente 30% de la part du financement du PLA-I en zone B1. Le financement en PLUS est lui porté par les prêts de la CDC et l'apport sur Fonds propres (autour de 15%) des maîtres d'ouvrages du logement social. La participation d'Action logement et des collectivités contribuent au bouclage des opérations en PLUS.

* Cette aide directe s'est inscrite dans un effort global de l'État de plus de 210 millions d'euros (hors aides personnalisées au logement) composé d'avantages fiscaux et de prêts à taux préférentiel accordés aux bailleurs sociaux.

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



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

Contact : E. Kerhervé
emmanuel.kerherve@developpement-durable.gouv.fr
07.86.42.94.23

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