

Les dossiers de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de PICARDIE

Bilan qualitatif de l'année 2010 pour le logement social

En 2010 la Picardie compte 136 209 logements locatifs sociaux, soit un taux qui s'élève à 17,7% de l'ensemble des résidences principales.

Près d'une commune sur trois (733 sur 2 292) a au moins un logement locatif social.

Le parc social est plutôt bien développé : l'offre de logements locatifs sociaux en Picardie est en moyenne supérieure à celle proposée au niveau national. Cependant, elle croît moins vite du fait de la priorité donnée au niveau national aux régions qui connaissent des tensions.

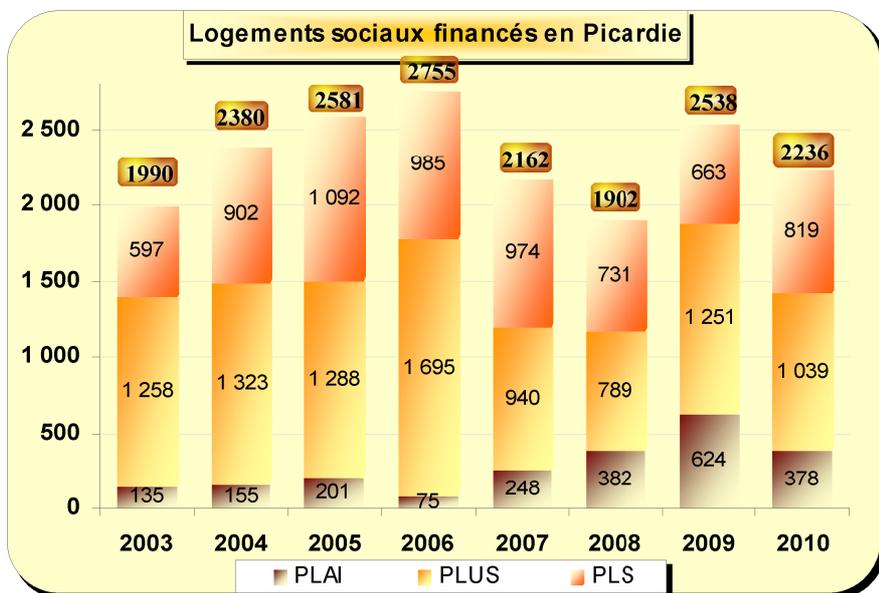
La programmation 2010 s'inscrit dans les priorités nationales et a pour finalité :

- l'accroissement de la production de logements,
- la réorientation vers les zones tendues (agglomérations d'Amiens, Beauvais et Compiègne, frange sud de la région au contact de l'Île de France),
- la promotion du développement durable.

→ Rappel quantitatif pour l'année 2010 :

- Pour le parc public : 2236 logements agréés contre 2 538 en 2009

- ANRU : 260 logements neufs financés, réalisés en compensation de logements démolis et qui, de ce fait, ne contribuent pas à l'augmentation du parc social.



Une production PLUS-PLAI
en diminution sensible,
alors que la production PLS reprend.

Le logement aidé ne s'adresse pas seulement aux populations les plus défavorisées : il doit permettre de créer un véritable parcours résidentiel pour les ménages qui ne peuvent pas accéder directement au marché libre.

Il existe **trois types de financements** mobilisés pour la production de LLS qui correspondent à des niveaux de loyer et des cibles de ménages (revenus plafonds)

Le prêt locatif aidé d'intégration **PLAI** qui finance des logements locatifs aidés destinés à des ménages qui cumulent des difficultés économiques et des difficultés sociales.

Le prêt locatif à usage social **PLUS** qui est actuellement le dispositif le plus fréquemment mobilisé pour le financement du logement social. Ses caractéristiques prennent en compte un objectif de mixité sociale.

Le prêt locatif social **PLS** qui finance des logements locatifs aidés situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est tendu et destinés à des ménages ayant des ressources plus élevées

Les logements locatifs aidés, financés par l'un de ces trois prêts, donnent lieu à une convention prévoyant l'encadrement de la destination des logements (notamment des plafonds de loyers et de ressources) et permettant aux locataires de bénéficier des aides personnalisées au logement (APL). Ils sont comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi SRU (quota de 20 % de logements sociaux).

La présence de ces trois gammes de produits au sein du parc locatif social permet de proposer un parcours résidentiel adapté à l'ensemble des ménages ne pouvant accéder au marché libre.

| PARC PUBLIC BILAN 2010 PLUS - PLAИ | objectifs 2010 | | | | bilan 2010 | | | | |
|--|----------------|------|-----------------|-----------|------------|------|-----------------|-----------|---------------------|
| | PLUS | PLAI | Total PLUS PLAИ | En zone B | PLUS | PLAI | Total PLUS PLAИ | En zone B | Taux de réalisation |
| Total Aisne | 246 | 104 | 350 | 45 | 213 | 83 | 296 | 9 | 85% |
| Total Oise | 594 | 306 | 900 | 680 | 508 | 153 | 661 | 457 | 73% |
| Total Somme | 315 | 135 | 450 | 225 | 318 | 142 | 460 | 284 | 102% |
| Total Picardie PLUS-PLAI | 1 155 | 545 | 1 700 | 950 | 1 039 | 378 | 1 417 | 750 | 83% |

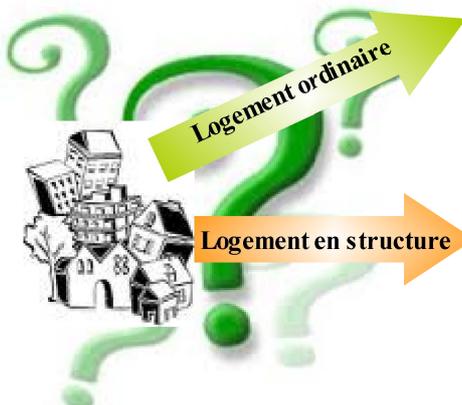
L'objectif a été atteint à 83 % avec des bilans très contrastés entre territoires allant de 17% à 111%.

L'objectif pour la zone B n'est pas atteint malgré une forte progression

Pour les logements de type PLS la production est supérieure aux objectifs.

| PARC PUBLIC BILAN 2010 PLS | objectifs 2010 | bilan 2010 | | dont logts familiaux | | dont logts structure |
|----------------------------------|----------------|------------|---------------------|----------------------|--------|----------------------|
| | | Logts | Taux de réalisation | zone B | zone C | |
| Total Picardie | 600 | 819 | 137% | 196 | 114 | 509 |
| | | | | 310 | | |

→ Destination des logements financés



Le logement ordinaire est un logement défini par opposition à un logement en résidence destiné à des personnes spécifiques

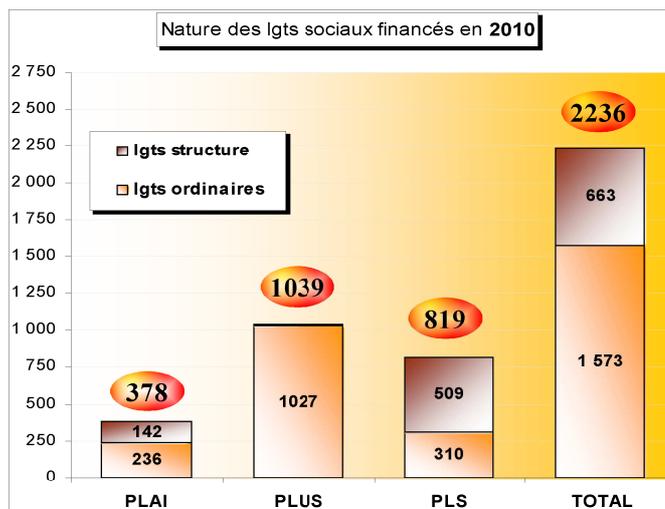
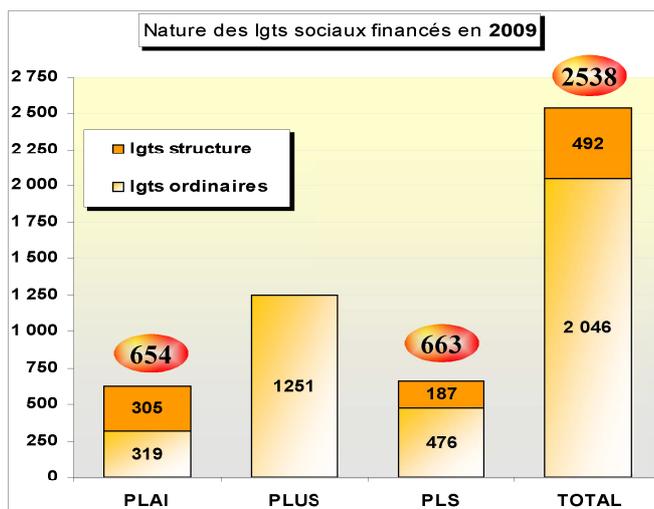
Des catégories spécifiques de populations nécessitent parfois une adaptation de l'offre de logements. Les logements en structures comportent :

- ♦ Les logements foyers pour personnes âgées ou handicapées
- ♦ Les foyers pour jeunes travailleurs et foyers de travailleurs migrants
- ♦ Les résidences sociales (pensions de famille, destinés aux ménages qui ont des difficultés à accéder à un logement autonome)
- ♦ Les logements étudiant
- ♦ Les CHRS (centre d'hébergement et de réinsertion sociale)

La production de logements familiaux baisse sensiblement tandis que le nombre de logements en structure progresse de façon significative.

Pour les bénéficiaires des logements en structure, on constate :

- une forte hausse du nombre de logements destinés à des personnes âgées ou handicapées
- une baisse sensible du nombre de résidences sociales



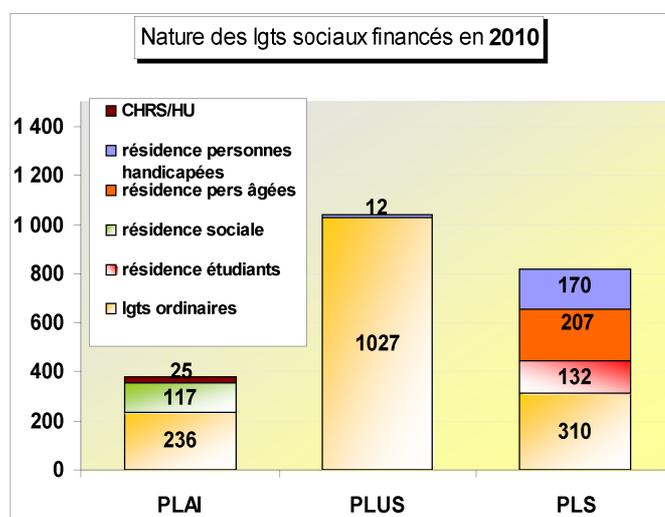
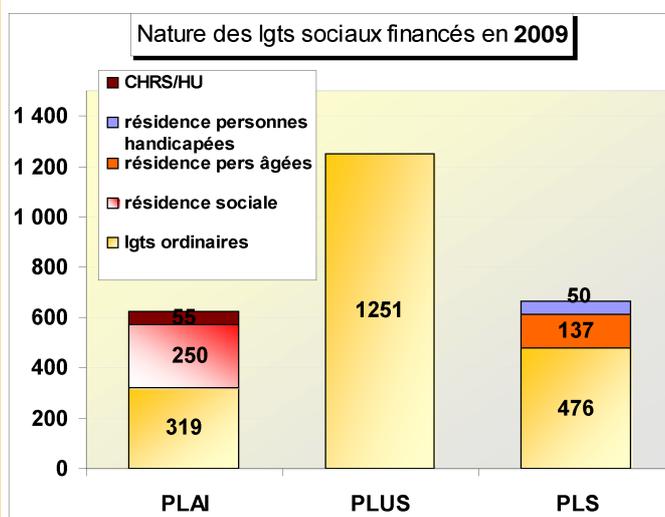
Les programmes PLS agréés en 2010 représentent pour :

L'Aisne : 25 logements pour personnes handicapées, à Gauchy et 34 logements à La Capelle

L'Oise : 62 logements pour personnes âgées à Attichy, 24 à Boran sur Oise, 59 à Chambly et 82 à Saint Just en Chaussée, 25 logements pour personnes handicapées à Tracy le Mont, 132 logements étudiants à Beauvais

La Somme : 18 logements pour personnes âgées à Airaines et 24 à Athies, 24 logements pour personnes handicapées à Flixecourt

Le solde des logements PLS, soit **310 logements**, est destiné à tous les publics et situé pour les 2/3 en zone B.



Les programmes PLAII financés en 2010 représentent pour :

L'Aisne : 2 logements en maisons relais à Soissons, 12 logements en centre d'hébergement à Villers-Cotterêts

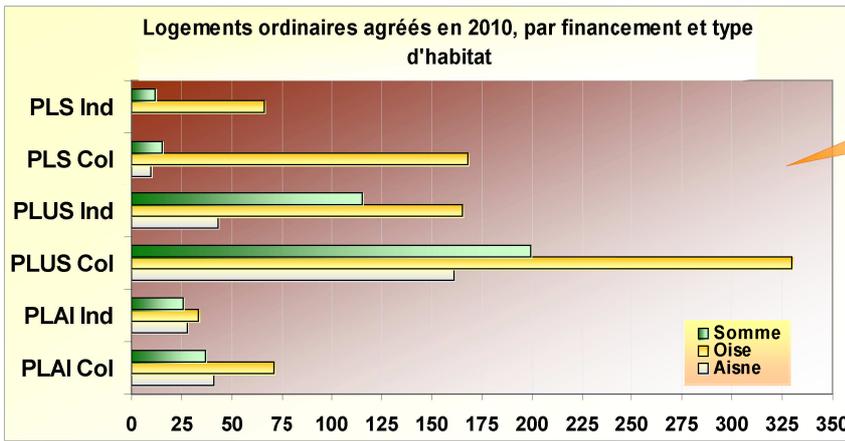
L'Oise : 49 logements en résidences sociales jeunes à Chantilly

La Somme : 35 logements en maisons relais, 31 logements en résidences sociales, 13 logements en centre d'hébergement à Amiens

Le solde des PLAII, soit **236 logements**, a été réalisé dans le cadre d'opérations mixtes PLUS/PLAII

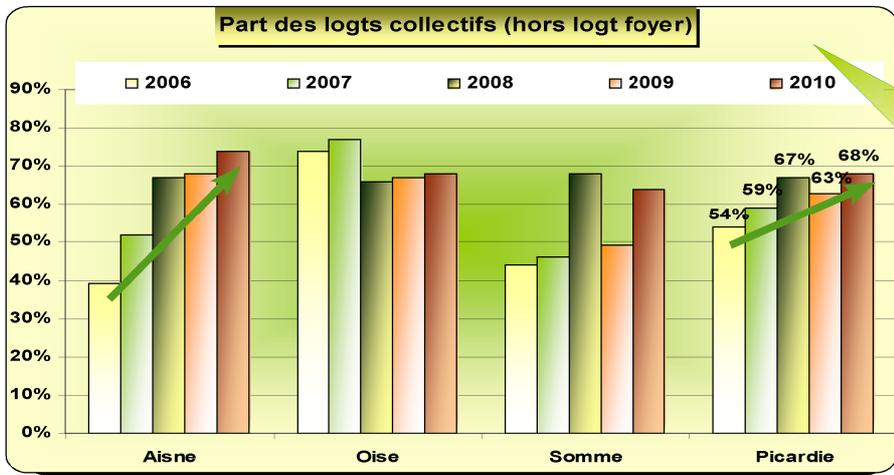
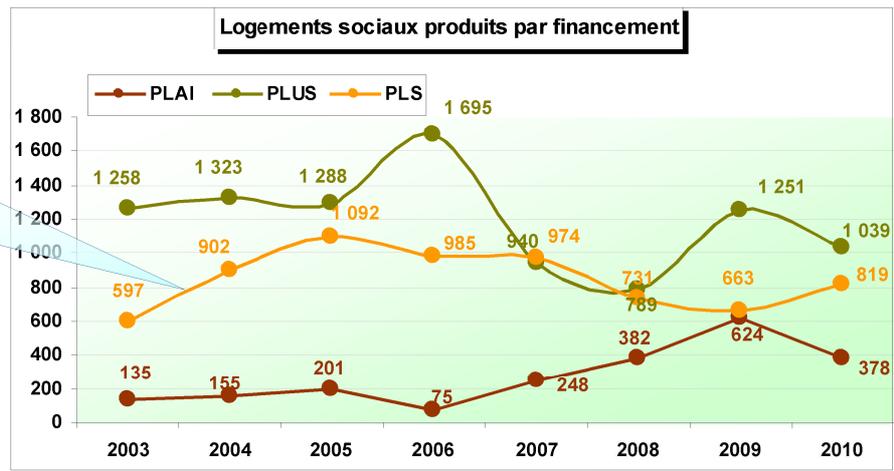
Source fichier "destination LLS fin 17 février 2010"

→ Typologie des logements financés



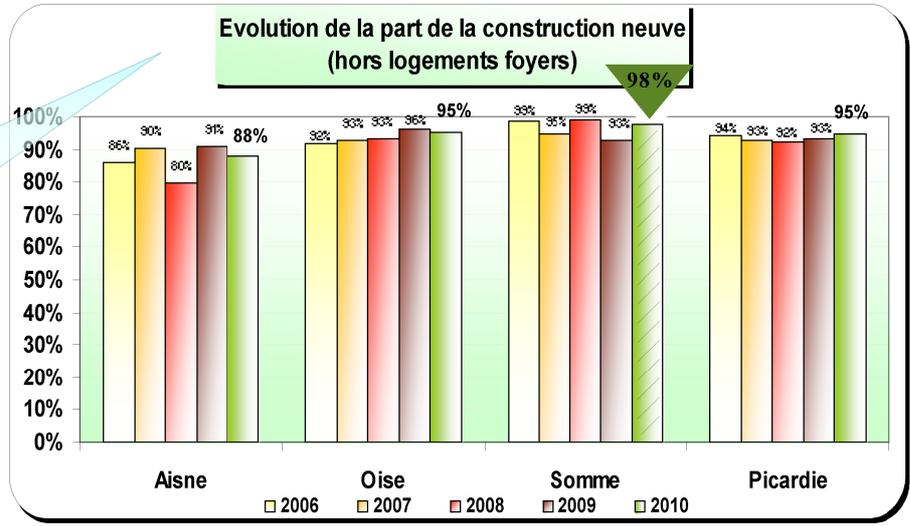
Pour tous types de logements confondus l'Oise prédomine largement

La baisse se généralise sauf pour les PLS qui progressent en 2010 après avoir accusé une baisse constante depuis 2006

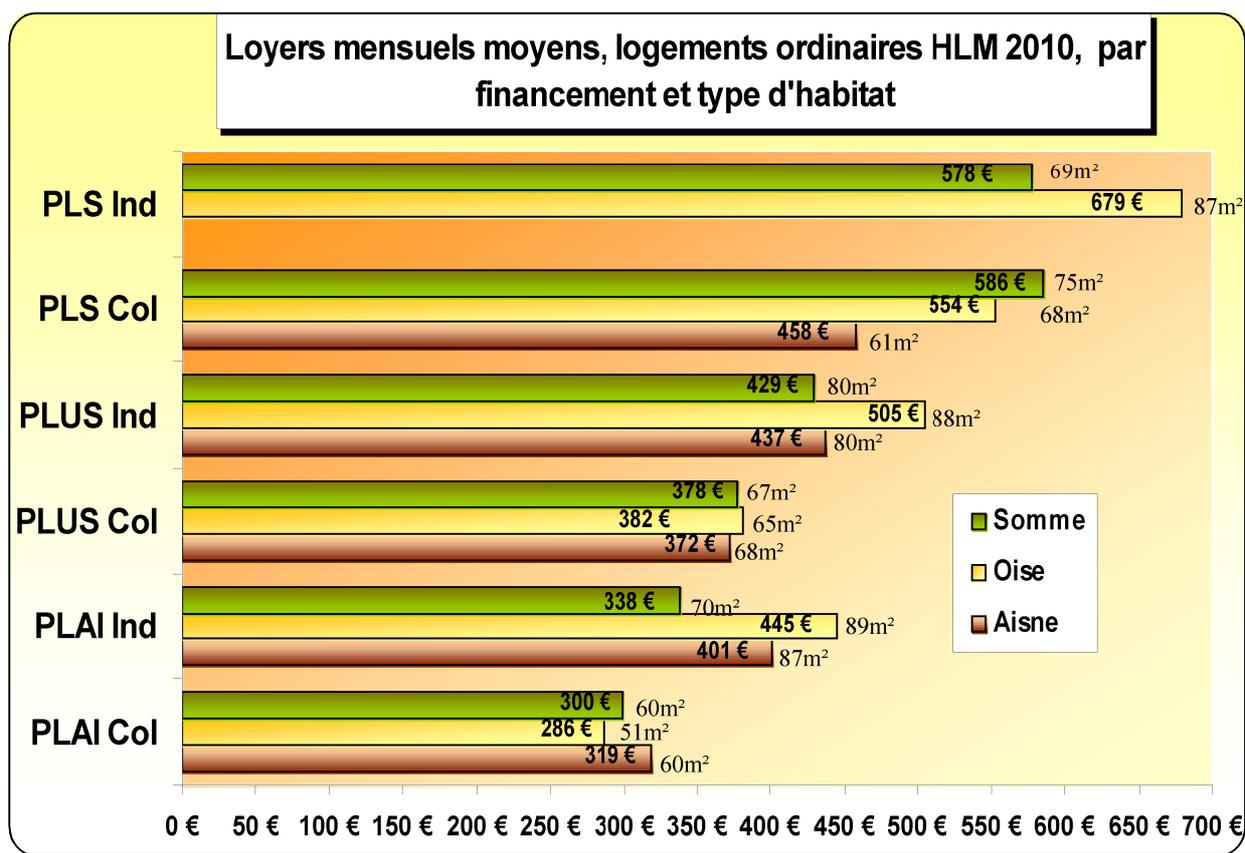


Depuis 2006 le département de l'Aisne enregistre une progression constante qui le place en tête des départements où la part des logements collectifs est la plus importante

La part de la construction neuve en Picardie évolue peu et se maintient à un niveau très élevé en particulier pour la Somme



→ Loyer moyen pour chaque type de logement



Plafonds de ressources pour l'attribution d'un logement social :

Les ménages ciblés par les loyers plafonds correspondent globalement à la majorité des ménages français, soit environ 2/3 de la population.

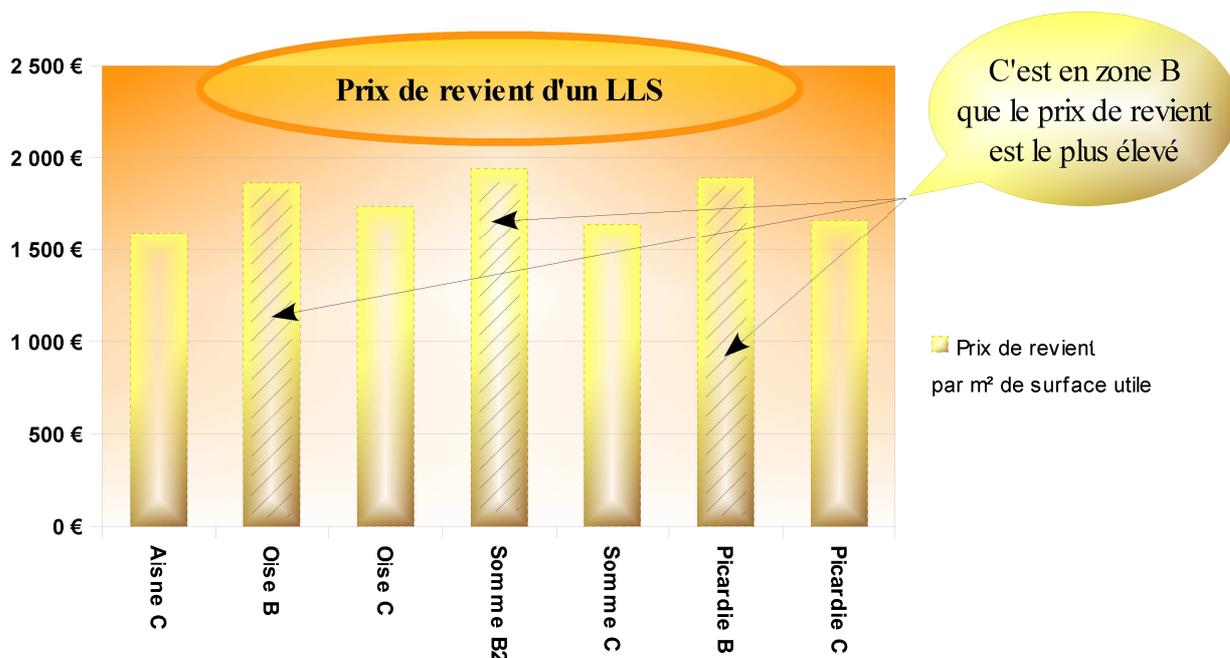
Depuis le 1er juin 2009, les plafonds de ressources applicables pour les candidats à l'attribution de logements sociaux et de logements locatifs aidés par l'État sont minorés de 10,3% (loi MOLLE : art. 65).

Cette disposition concerne l'accès aux logements faisant l'objet des financements PLA-I, PLUS ou PLS et a pour conséquence de ramener à 63% la population dont les ressources leur permettent d'accéder au logement social.

| Loyer moyen par logement | | | | | | |
|--------------------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|---------------|----------------|
| | PLAI collectif | PLAI individuel | PLUS collectif | PLUS individuel | PLS collectif | PLS individuel |
| AISNE | 319 | 401 | 372 | 437 | 458 | |
| OISE | 286 | 445 | 382 | 505 | 554 | 679 |
| SOMME | 300 | 338 | 378 | 429 | 586 | 578 |

| Loyers moyens par m² SU (surface utile) | | | | | | |
|---|----------------|-----------------|----------------|-----------------|---------------|----------------|
| | PLAI collectif | PLAI individuel | PLUS collectif | PLUS individuel | PLS collectif | PLS individuel |
| AISNE | 4,94 | 4,58 | 5,5 | 5,45 | 7,46 | |
| OISE | 5,58 | 4,99 | 5,88 | 5,74 | 8,2 | 7,82 |
| SOMME | 4,99 | 4,79 | 5,69 | 5,35 | 7,76 | 8,33 |

→ Prix de revient d'un LLS en fonction de la zone Robien pour les PLUS-PLAI-PLS (hors étudiants) :



| Départements | Zone Robien | Nb de logts LLS | Prix de revient au m² de SU | Prix de revient par logt | Surface Moyenne m² |
|-----------------|-------------|-----------------|-----------------------------|--------------------------|--------------------|
| Aisne | C | 237 | 1 591 € | 109 781 € | 69 |
| Oise | B | 530 | 1 865 € | 131 999 € | 71 |
| Oise | C | 250 | 1 737 € | 126 466 € | 73 |
| Somme | B2 | 212 | 1 943 € | 140 837 € | 73 |
| Somme | C | 121 | 1 640 € | 111 504 € | 68 |
| Picardie | B | 746 | 1 894 € | 135 265 € | 71 |
| Picardie | C | 608 | 1 662 € | 116 984 € | 70 |

Différentes aides sont mobilisables pour financer une opération de construction :

1. Les subventions budgétaires :

- la subvention de base (art. R331-15 du CCH),
- la subvention pour surcharge foncière dans les zones les plus tendues (art R331-24 du CCH)

2. Les aides fiscales :

- l'application du taux de TVA de 5,5% ,
- la compensation des exonérations de la taxe foncière sur les propriétés bâties jusqu'à 25 ans TFPB,
- l'exonération d'impôt sur les sociétés)

3. Les prêts consentis auprès d'établissement prêteurs à des taux préférentiels:

(caisse des dépôts et consignations qui centralise plus de 70% et mobilise à cet effet les ressources en provenance du "livret A")

4. Les aides éventuelles d'autres organismes :

les collectivités territoriales, le 1% logement (Action Logement), les caisses d'allocations familiales

La loi de programmation pour la cohésion sociale de 2005 a porté de 15 à 25 ans la durée d'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties, pour les logements sociaux financés entre le 1er juillet 2004 et le 31 décembre 2009.

La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion a repoussé cette date au 31 décembre 2013.

La loi portant engagement national pour le logement prévoit que les 15 premières années d'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties soient intégralement compensées par l'État aux communes et EPCI pour les logements financés à l'aide d'un PLUS ou d'un PLAI entre le 1er décembre 2005 et le 31 décembre 2009 ce qui augmente l'aide fiscale.

Cette date a également été repoussée au 31 décembre 2013 par la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

→ La réglementation thermique : pour un habitat économe en énergie

La réduction de la consommation énergétique des bâtiments (responsables de 25% des émissions de CO₂ en France) est depuis plusieurs années au cœur des préoccupations des pouvoirs publics.

La réglementation en vigueur, la **RT 2005** a été la première réglementation à imposer un niveau maximum de consommation énergétique aux bâtiments (consommation conventionnelle d'énergie primaire maximale comprise entre 130 kWh/m²/an et 250 kWh/m²/an, selon la zone climatique).

Afin de poursuivre dans cette voie, la prochaine RT prévue pour fin 2012 prévoit la généralisation des bâtiments basse consommation (**BBC**).

En effet, la **réglementation thermique 2012** (Arrêté du 26 Octobre 2010):

- s'applique aux bâtiments neufs résidentiels et tertiaires,
- concerne les projets dont le dépôt de la demande de permis de construire est postérieur au :

1. 28/10/2011 pour certains bâtiments neufs du secteur tertiaire et bâtiments à usage d'habitation (ANRU),
2. 01/01/2013 pour tous les autres bâtiments neufs à usage d'habitation.

- renforce les exigences de la RT2005, afin que la consommation d'énergie primaire soit inférieure à 50 kWh/m²/an.

Elle est définie par les articles L.111-9, R.111-6 et R.111-20 du Code de la construction et de l'habitation et leurs **arrêtés d'application**.

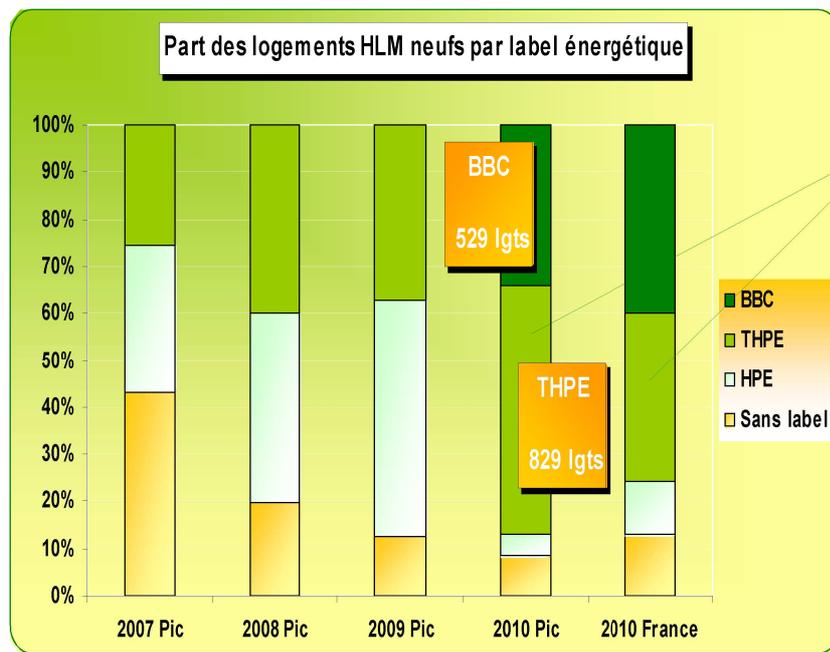
Elle représente :

- un enjeu social : maîtriser les loyers et les charges,
- un enjeu économique : encourager les systèmes et les techniques constructives performants.

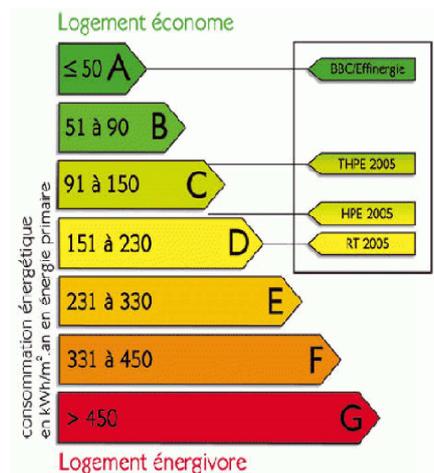
La RT 2012 s'articule toujours autour de cinq usages énergétiques : chauffage, climatisation, production d'eau chaude sanitaire, éclairage et auxiliaires (ventilation, pompes...).

Ces changements et les exigences plus élevées qu'imposera la RT 2012 de manière générale contribueront à l'atteinte des objectifs du Grenelle de l'environnement.

→ La performance énergétique des LLS financés depuis 2007 :



Les résultats en Picardie pour les logements très performants (BBC et THPE) sont meilleurs que sur l'ensemble du territoire

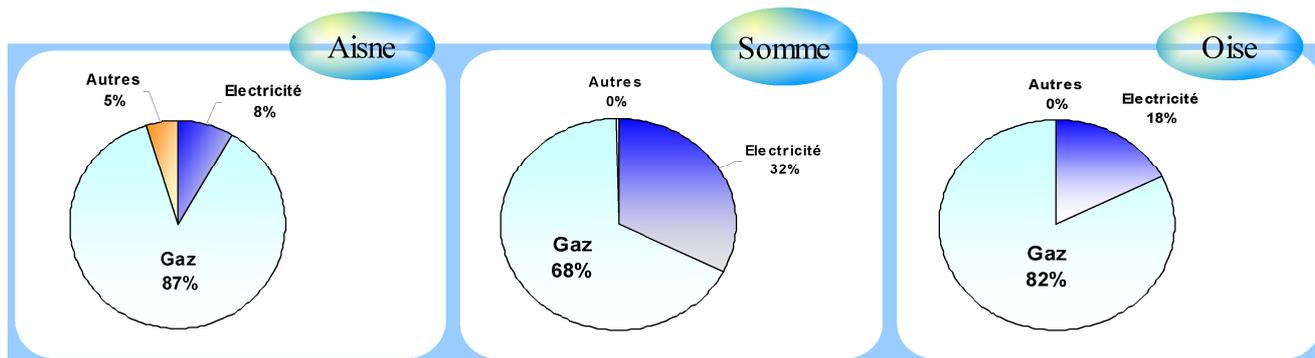


L'État a défini un ensemble de labels particulièrement performants sur le plan énergétique pour la construction de logements neufs collectifs et individuels groupés

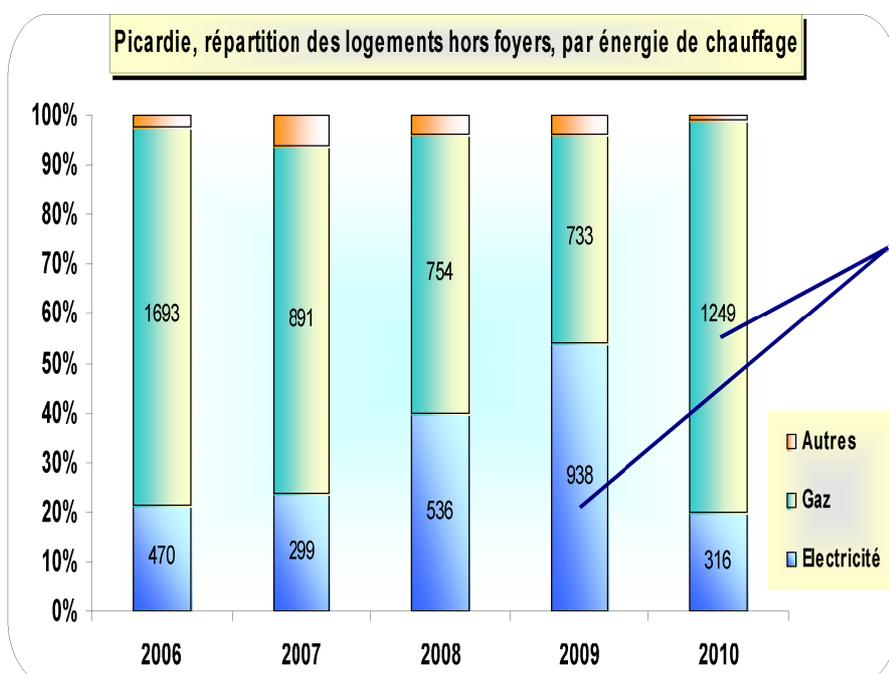
- **HPE (haute performance énergétique)** : Consommation du bâtiment plus performante de 10% par rapport à la réglementation thermique.
- **THPE (très haute performance énergétique)** : Consommation du bâtiment plus performante de 20% par rapport à la réglementation thermique.
- **BBC (bâtiment basse consommation)** : La consommation conventionnelle d'énergie primaire (chauffage, refroidissement, ventilation, production d'eau chaude sanitaire et éclairage des locaux) est fixée à 50 kWh/m²/an. Le label BBC sera obligatoire à compter de 2013 pour toute construction de logement neuf.

Le plus gros poste de dépense énergétique dans le résidentiel est le chauffage qui représente 65 % du budget énergie.

Les différents modes de chauffage des LLS financés en 2010 par département :



Évolution des modes de chauffage depuis 2006 :



La tendance s'inverse entre 2009 et 2010 : le chauffage au gaz devient prépondérant

Conception – réalisation :
DREAL Picardie
ECLAT/ Pôle Habitat & Territoire

Contacts :

Rémi COUAILLIER
tél. : 03.22.82.25.49
courriel : remi.couaillier@developpement-durable.gouv.fr

Thierry THOUMY
tél. : 03.22.82.25.46
courriel : thierry.thoumy@developpement-durable.gouv.fr

Nadia SGHIR
tél. : 03.22.82.25.82
courriel : nadia.sghir@developpement-durable.gouv.fr

Les bulletins de la DREAL Picardie

DREAL Picardie
56 rue Jules Barni
80040 AMIENS Cedex 1
tél. : 03 22 82 25 00
Fax : 03 22 91 73 77

Directeur de la Publication :
Philippe CARON

courriel de la DREAL :
dreal-picardie@developpement-durable.gouv.fr

ISSN 2104-0540

Dépôt légal :
4ème trimestre 2011
"impression DREAL"