

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

Bilan qualitatif de l'année 2011 pour le logement social

En Picardie le parc social est plutôt bien développé : l'offre de logements locatifs sociaux 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.

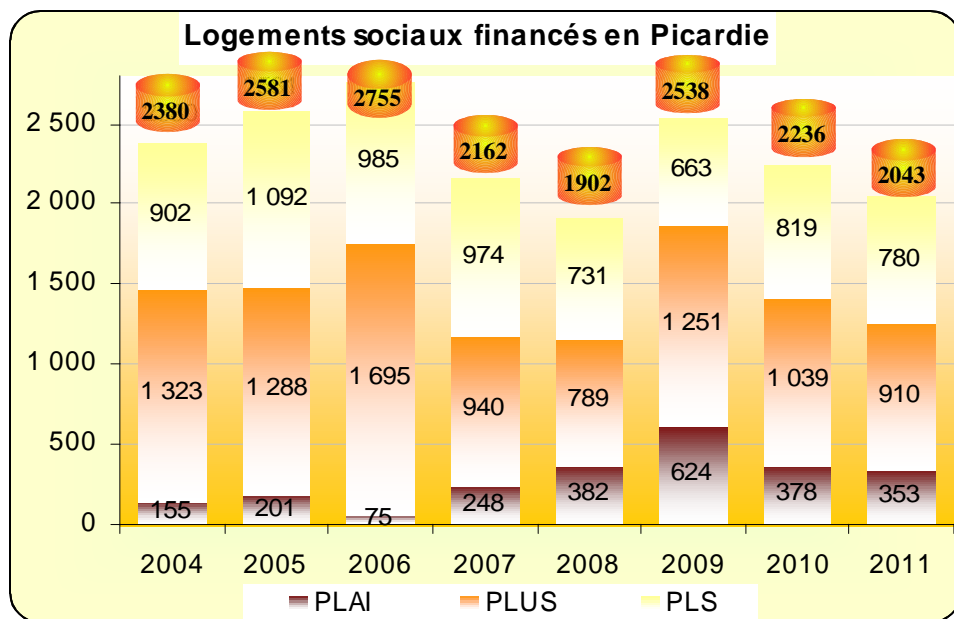
La programmation 2011 s'inscrit dans les priorités nationales et a pour finalité :

- 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 2011 :

Pour le parc public :

- **2 043** logements sociaux ont été financés au titre de l'offre nouvelle contre 2 236 logements en 2010
- **783 logements** en ANRU contre 260 en 2010
- Au total, 2 826 logements sociaux ont été financés contre 2 496 en 2010.



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.

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.

L'objectif global a été dépassé : le taux de réalisation est de 108%, mais les bilans sont très contrastés entre territoires (0% à 133%). Selon le zonage national de tension ABC, 52% des logements PLUS-PLAI ont été réalisés en zone B.

| Parc public bilan 2011 PLUS-PLAI | objectifs 2011 | réalisations 2011 | | | |
|--|-----------------|-------------------|----------------------------|------------|------------|
| | Total PLUS-PLAI | Total PLUS-PLAI | Taux de réalisation global | zone B | zone C |
| C.A. Saint Quentin | 20 | 0 | 0% | 0 | |
| C.A. Soissonnais | 70 | 78 | 111% | | 78 |
| Aisne hors délégation | 90 | 116 | 129% | 0 | 116 |
| Total Aisne | 180 | 194 | 108% | 0 | 194 |
| C.A. Beauvaisis | 100 | 32 | 32% | 32 | |
| C.A. Compiègne | 85 | 40 | 47% | 40 | |
| CG Oise | 435 | 505 | 116% | 284 | 221 |
| Total Oise | 620 | 577 | 93% | 356 | 221 |
| Somme | 370 | 492 | 133% | 306 | 186 |
| Picardie | 1 170 | 1263 | 108% | 662 | 601 |
| | | | | 52% | 48% |

| Parc public bilan 2011 PLS | objectifs 2011 | réalisations | | dont logements familiaux | | dont logements structure |
|--------------------------------------|----------------|--------------|---------------------|--------------------------|-----------|--------------------------|
| | | Logements | Taux de réalisation | zone B | zone C | |
| C.A. Saint Quentin | 28 | 32 | 114% | 6 | - | 26 |
| C.A. Soissonnais | - | - | - | - | - | - |
| Aisne hors délégation | 82 | 77 | 94% | | 3 | 74 |
| Total Aisne | 110 | 109 | 99% | 6 | 3 | 100 |
| C.A. Beauvaisis | 175 | 174 | 99% | 174 | - | - |
| C.A. Compiègne | 140 | 140 | 100% | 140 | - | - |
| CG Oise | 235 | 285 | 121% | 138 | 32 | 115 |
| Total Oise | 550 | 599 | 109% | 452 | 32 | 115 |
| Somme | 90 | 72 | 80% | 18 | 2 | 52 |
| Picardie | 750 | 780 | 104% | 476 | 37 | 267 |

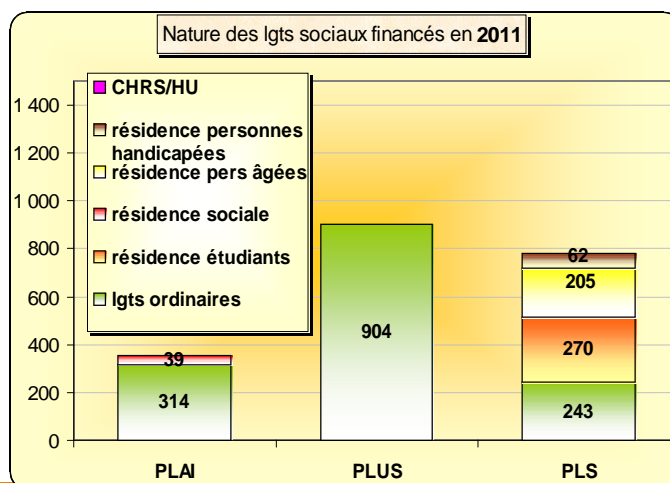
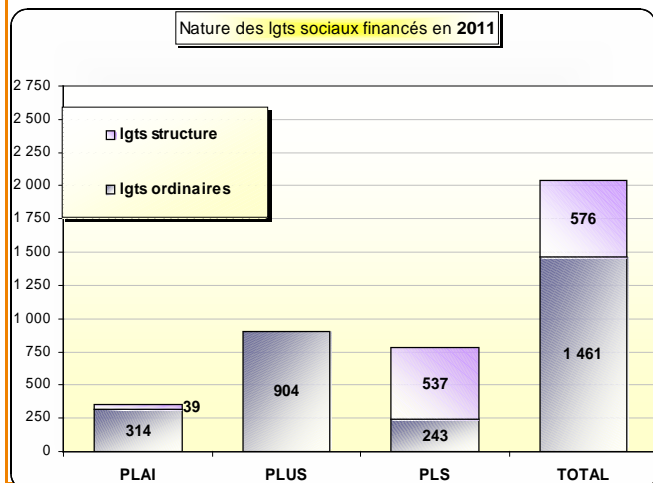
Pour les PLS hors logement foyer (513 logements), les logements financés se situent en quasi-totalité en zone B et sont pour la moitié d'entre eux destinés à des étudiants.

Si l'on applique le zonage régional de tension présenté lors du comité régional de l'habitat du 10/11/11 la part de la production réalisée en zone tendue atteint 62%

| | Réalizations par zone selon indicateur de tension | | | | | |
|-----------------------|---|------------|------------|------------------|------------|-----------|
| | PLUS PLAII | | | PLS hors FPA-FPH | | |
| | Tendue | Non tendue | Total | Tendue | Non tendue | Total |
| C.A. Saint Quentin | 0 | 0 | 0 | 0 | 6 | 6 |
| C.A. Soissonnais | 0 | 78 | 78 | 0 | 0 | 0 |
| Aisne hors délégation | 0 | 116 | 116 | 0 | 3 | 3 |
| C.A. Beauvaisis | 32 | 0 | 32 | 174 | 0 | 174 |
| C.A. Compiègne | 40 | 0 | 40 | 140 | 0 | 140 |
| CG Oise | 402 | 103 | 505 | 167 | 3 | 170 |
| Somme | 306 | 186 | 492 | 18 | 2 | 20 |
| Picardie | 780 | 483 | 1263 | 499 | 14 | 513 |
| | 62% | | | 97% | | |

→ La production de logements familiaux et de logements en structure baisse sensiblement.

Cette baisse touche également les résidences sociales, les résidences pour personnes handicapées et une part importante des logements étudiants



780 logements PLS ont été agréés en 2011 :

L'Aisne : 26 logements pour personnes handicapées, à Saint Quentin et 74 logements pour personnes âgées à Rozoy-sur-Serre

L'Oise : 79 logements pour personnes âgées à Mouy, 36 logements pour personnes handicapées à Cires-lès-Mello

134 et 136 logements étudiants à Beauvais et Compiègne

La Somme : 52 logements pour personnes âgées à Epehy

Le solde des logements PLS, soit **243 logements**, est destiné à tous les publics et situé à 93 % en zone B.

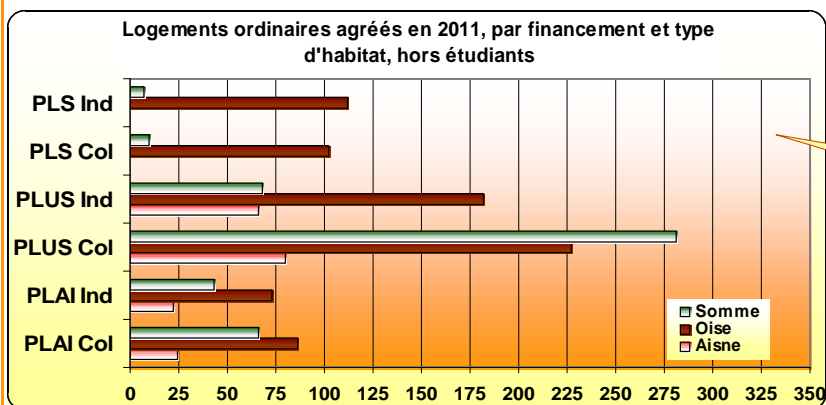
1263 logements PLUS-PLAI financés en 2011 :

L'Oise : 9 logements en résidences sociales jeunes à Margny-les-Compiègne

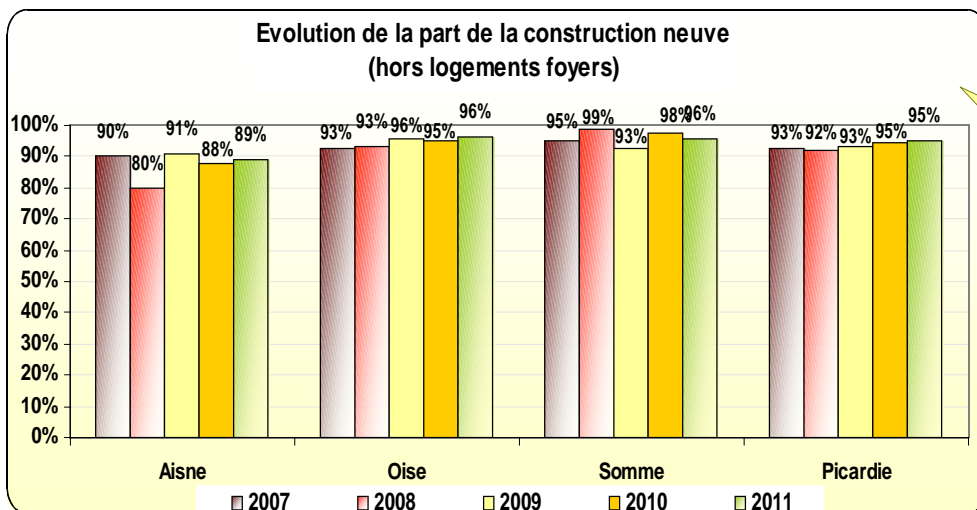
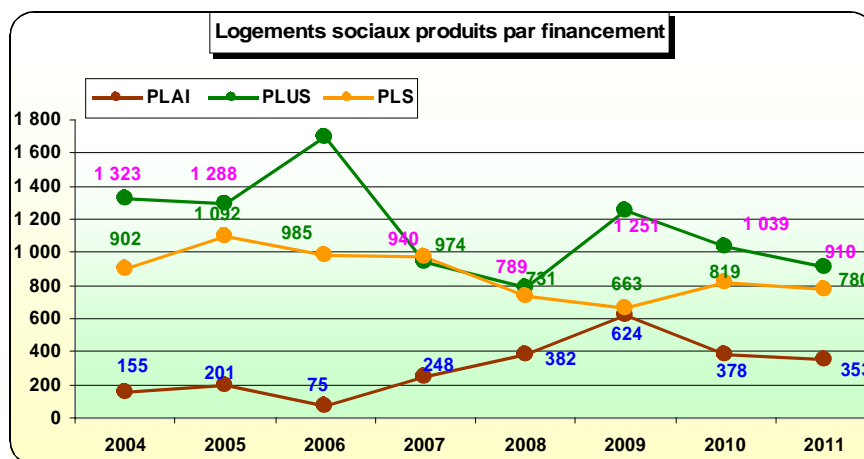
La Somme : 30 logements en maisons relais à Péronne

Le solde des PLUS-PLAI (1224 logements) concerne les logements familiaux

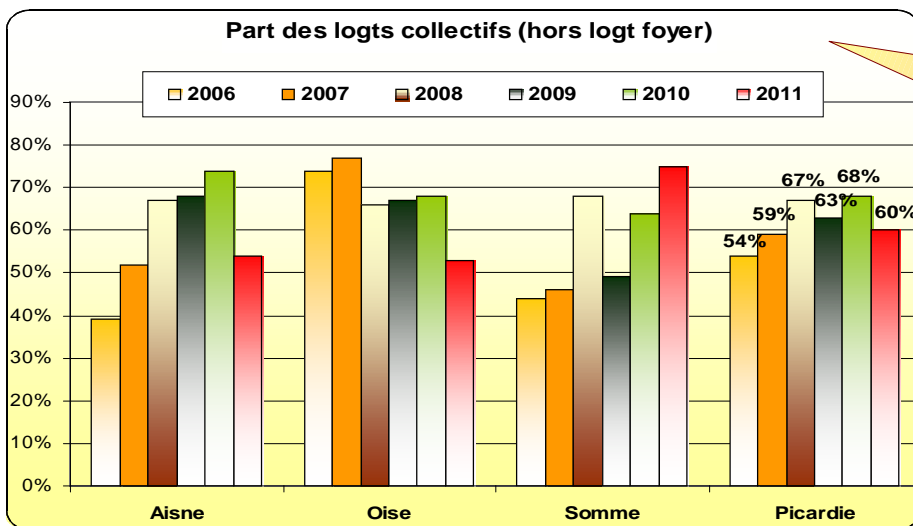
→ **Typologie des logements financés**



En 2011, l'Oise maintient sa position dominante

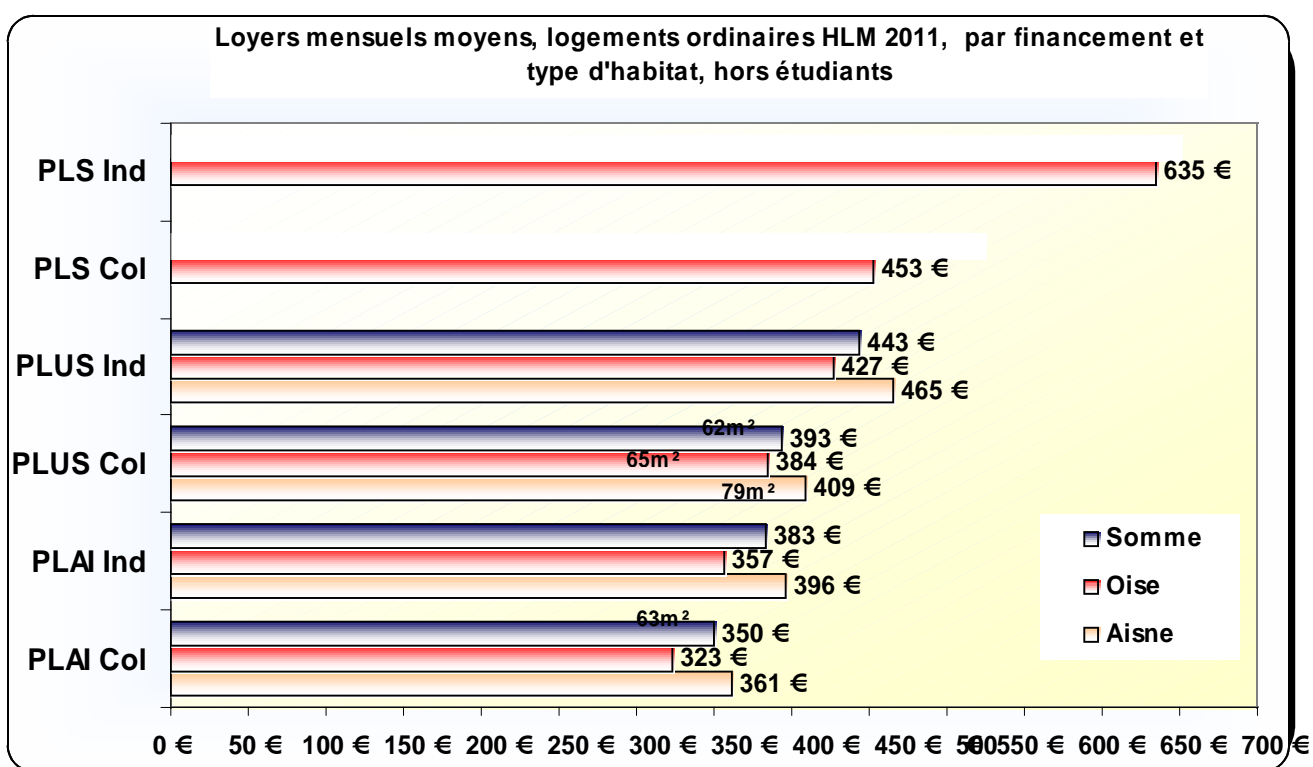


Malgré une très légère baisse pour la Somme, la part de la construction neuve se maintient à un niveau très élevé



La part des logements collectifs décroît pour l'Aisne et l'Oise. Dans la Somme la progression se confirme depuis 2009

➔ Loyers mensuels moyens, logements ordinaires HLM 2011, par financement et type d'habitat



Loyers moyens par logement

| | PLAI Collectif | PLAI Individuel | PLUS Collectif | PLUS Individuel | PLS Collectif | PLS Individuel |
|-------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|------------------|------------------|
| Aisne | 361 | 396 | 409 | 465 | | |
| Oise | 323 | 357 | 384 | 427 | 453 | 635 |
| Somme | 350 | 383 | 393 | 443 | Non significatif | Non significatif |

Loyers moyens par M2 SU (=surface utile)

| | PLAI Collectif | PLAI Individuel | PLUS Collectif | PLUS Individuel | PLS Collectif | PLS Individuel |
|-------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|------------------|------------------|
| Aisne | 4,85 | 4,94 | 5,57 | 5,53 | | |
| Oise | 5,29 | 4,42 | 5,91 | 5,17 | 7,14 | 7,46 |
| Somme | 5,52 | 5,82 | 6,3 | 5,52 | Non significatif | Non significatif |

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

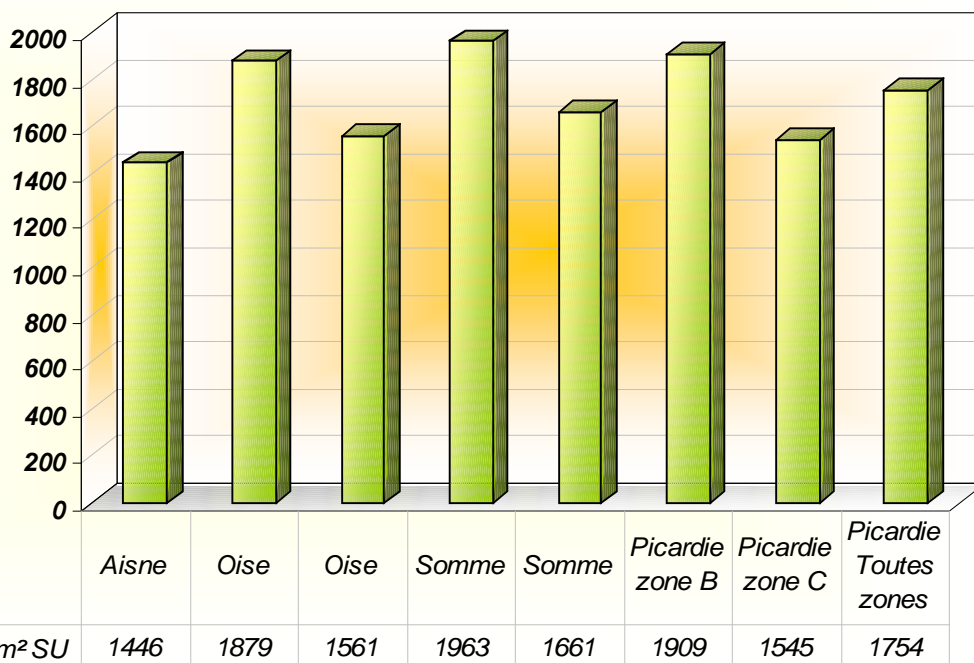
Les ménages ciblés par les plafonds de ressources correspondent globalement à la majorité des ménages français.

En 2011, les ressources de 29% des ménages leur permettaient de solliciter un logement PLAI, 63% pouvaient solliciter un logement PLUS et 79% un logement PLS.

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

| Departement | Zones Robien | Nbre Logts LLS | SU moyenne par logt | Prix de revient au m ² SU | Prix de revient par logt |
|-----------------------|--------------|----------------|---------------------|--------------------------------------|--------------------------|
| Aisne | C | 179 | 77,79 | 1 446 € | 116 289 € |
| Oise | B1 + B2 | 505 | 71,27 | 1 879 € | 135 809 € |
| Oise | C | 236 | 75,87 | 1 561 € | 121 732 € |
| Somme | B2 | 321 | 64,47 | 1 963 € | 125 444 € |
| Somme | C | 134 | 71,36 | 1 661 € | 120 268 € |
| Picardie zone B | | 826 | 68,63 | 1 909 € | 131 781 € |
| Picardie zone C | | 549 | 75,4 | 1 545 € | 119 600 € |
| Picardie Toutes zones | | 1375 | 71,33 | 1 754 € | 126 918 € |

Prix de revient d'un logement locatif social



→ 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
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.
- un enjeu environnemental : maîtriser les consommations énergétiques et l'émission des gaz à effet de serre.

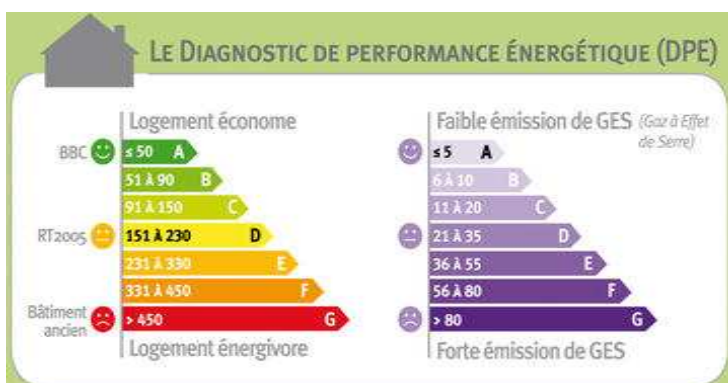
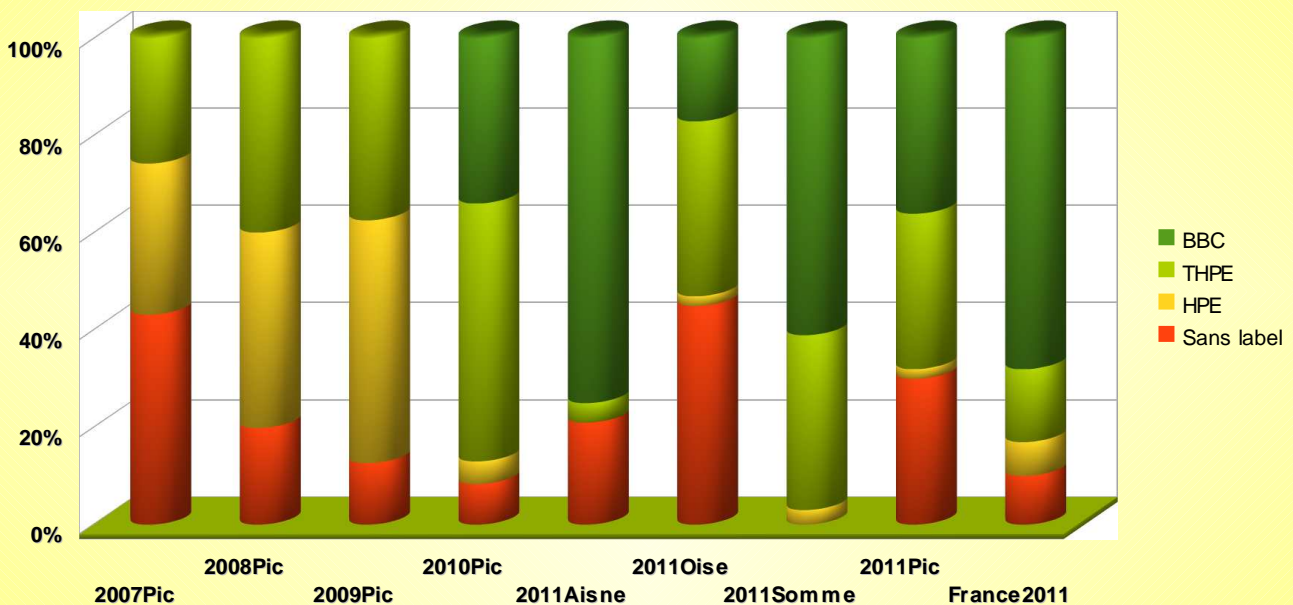
La RT 2012 s'articule toujours autour de cinq usages énergétiques : chauffage, climatisation, production d'eau chaude sanitaire, éclairage et auxiliaires (ventilation, pompes...).

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 :

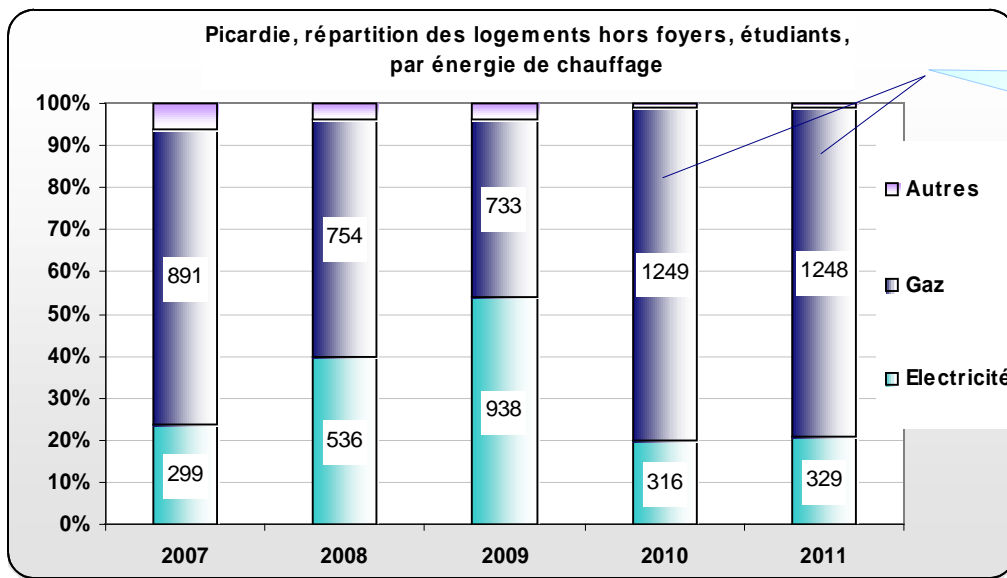
➤ Évolution des labels énergétiques

Part des logements HLM neufs par label énergétique (hors logements en structure)



En Picardie, la part des logements neufs sans label augmente par rapport à 2010. Ce recul est dû aux opérations financées dans le département de l'Oise.

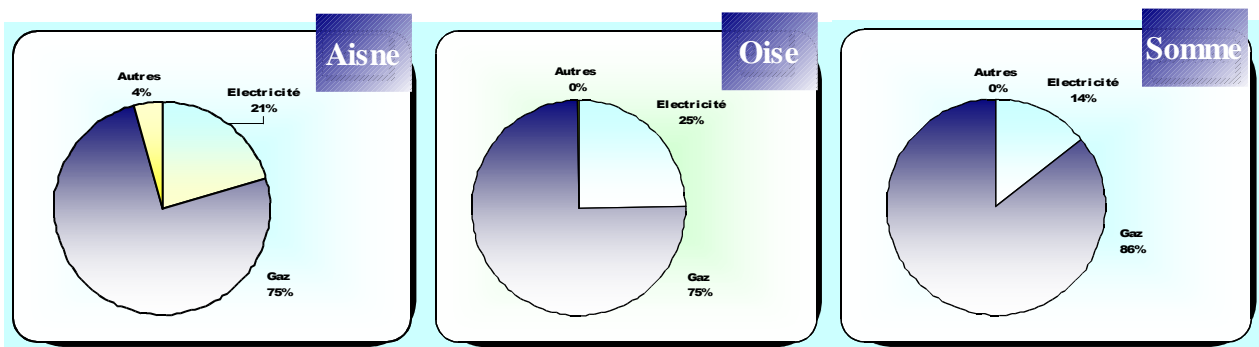
➤ Évolution des modes de chauffage depuis 2007 :



Depuis 2010 le chauffage au gaz est prépondérant

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 2011 par département :



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 50kWh/m²/an. Le label BBC sera obligatoire à compter de 2013 pour toute construction de logement neuf.

Quelques éléments d'éclairage

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



Logement en structure

Logement ordinaire

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 résidences sociales accueillant des jeunes travailleurs, des travailleurs migrants et plus généralement des ménages ayant des difficultés à accéder à un logement autonome
- ♦ Les logements étudiant
- ♦ Les centres d'hébergement

Le logement ordinaire est un logement défini par opposition à un logement en structure destiné à des publics spécifiques

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 65% 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

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 dossiers 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 :

1er trimestre 2012

"impression DREAL"