

PLANS DE FINANCEMENT DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX EN PICARDIE DE 2006 À 2009

n° 7
juin
2010

Les dossiers de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de PICARDIE

Durant les cinq années d'application du plan de cohésion sociale 2005-2009 le nombre de logements sociaux PLUS-PLAI financés en Picardie est demeuré inférieur à l'objectif fixé par l'État.

Pour un objectif annuel moyen de 2005 logements PLUS-PLAI, la réalisation annuelle moyenne a atteint 1 501 logements. Ces données sont à rapprocher de l'objectif de 1 700 fixé pour 2010.

Lors du comité régional de l'habitat du 1er avril 2010, M. le Préfet de Région a demandé à la DREAL d'analyser l'équilibre financier des logements locatifs sociaux agréés en Picardie, comparé avec d'autres régions.

En complément du dossier n°6 consacré à l'évolution des prix de revient de ces logements entre 2006 et 2009, le présent dossier examine l'évolution des plans de financement sur la même période.

➤ La part globale des subventions (Etat, collectivités territoriales et 1%) dans le financement des opérations est plus importante en Picardie qu'en moyenne nationale hors Ile-de-France, tant pour les logements collectifs ou individuels que pour les logements en PLUS et PLAI.

➤ Au sein des subventions, la part de l'Etat en Picardie est voisine de celle observée dans les autres régions hors Ile-de-France, alors que la part des collectivités territoriales est supérieure (9,7% du prix de revient en PLUS contre 6% en moyenne, et 10,9% en PLAI contre 9,1% en moyenne). La part des collecteurs du 1% est également supérieure.

➤ Parmi les subventions apportées par les collectivités territoriales, il faut noter en Picardie le poids plus important des subventions de la Région (5,3% en PLUS et 5,9% en PLAI contre 0,8% et 1,1% en moyenne dans les autres régions hors Ile-de-France), alors qu'à l'inverse, les communes et EPCI subventionnent moins les opérations (1,4% en PLUS et 2,1% en PLAI contre 3,2% et 4,1% en moyenne).

➤ Cette part plus importante des subventions dans le financement des opérations permet en Picardie de recourir moins à l'emprunt.

➤ Après une faible mobilisation des fonds propres en 2006 puis 2007, les bailleurs sociaux ont mobilisé les fonds propres dans des proportions très importantes en 2008 et sensiblement moindre en 2009, à un niveau alors voisin ou inférieur à ceux des 3 autres régions étudiées (Bourgogne, Champagne Ardenne, Picardie), comme à ceux de l'ensemble des régions.

En conclusion, les modalités de financement du logement locatif social en Picardie apparaissent au moins équivalentes à celles d'autres régions, et n'expliquent donc pas les difficultés rencontrées pour atteindre les objectifs de production remplis, de 2006 à 2009, à hauteur de 75%, contre plus de 90% pour les 3 autres régions étudiées.

Ces difficultés pourraient résulter d'autres facteurs à étudier, tels par exemple la disponibilité du foncier ou certaines dispositions des documents d'urbanisme.



L'analyse des plans de financement porte sur les logements locatifs sociaux PLUS-PLAI, neufs, hors logement foyer, construits ou acquis par les organismes HLM.

Elle a été réalisée sur la base des plans de financement prévisionnels figurant dans les dossiers de demande d'agrément déposés par ces organismes¹.

Les plans de financement des logements individuels et collectifs étant sensiblement différents, l'analyse a été conduite séparément pour chaque type de logement.

Afin de situer la Picardie par rapport à d'autres régions, les données régionales ont été comparées pour l'année 2009, avec celles de l'ensemble des régions hors Ile de France et des régions Bourgogne, Centre et Champagne-Ardenne qui présentent des caractéristiques des marchés de l'habitat semblables et pour lesquelles les données étaient disponibles.

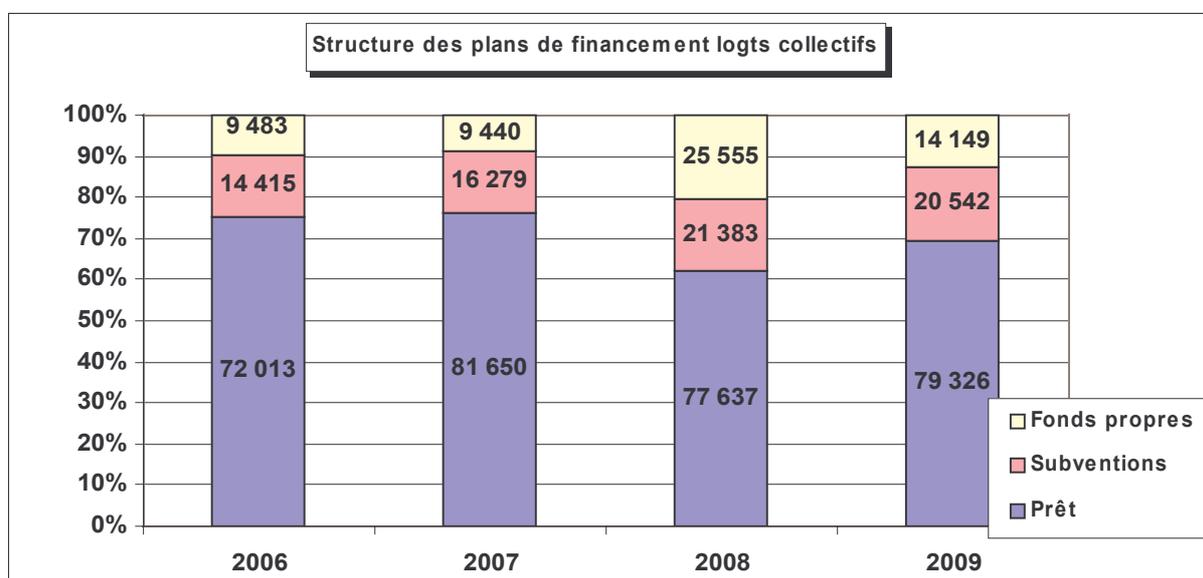
I - Évolution en Picardie des plans de financement

I-1 les logements collectifs

De 2006 à 2009, les prix de revient TTC par logement ont évolué de 95 911€ à 114 017€.

En 2006, le financement d'un logement était assuré à hauteur de 75% par des prêts (72 013€), 15% par des subventions (14 415€) et 10% par les fonds propres des maîtres d'ouvrage (9 483€).

En 2009, le financement d'un logement a été assuré pour 70% par des prêts (79 326€), 18% par des subventions (20 542€) et 12,4% par des fonds propres (14 149€).



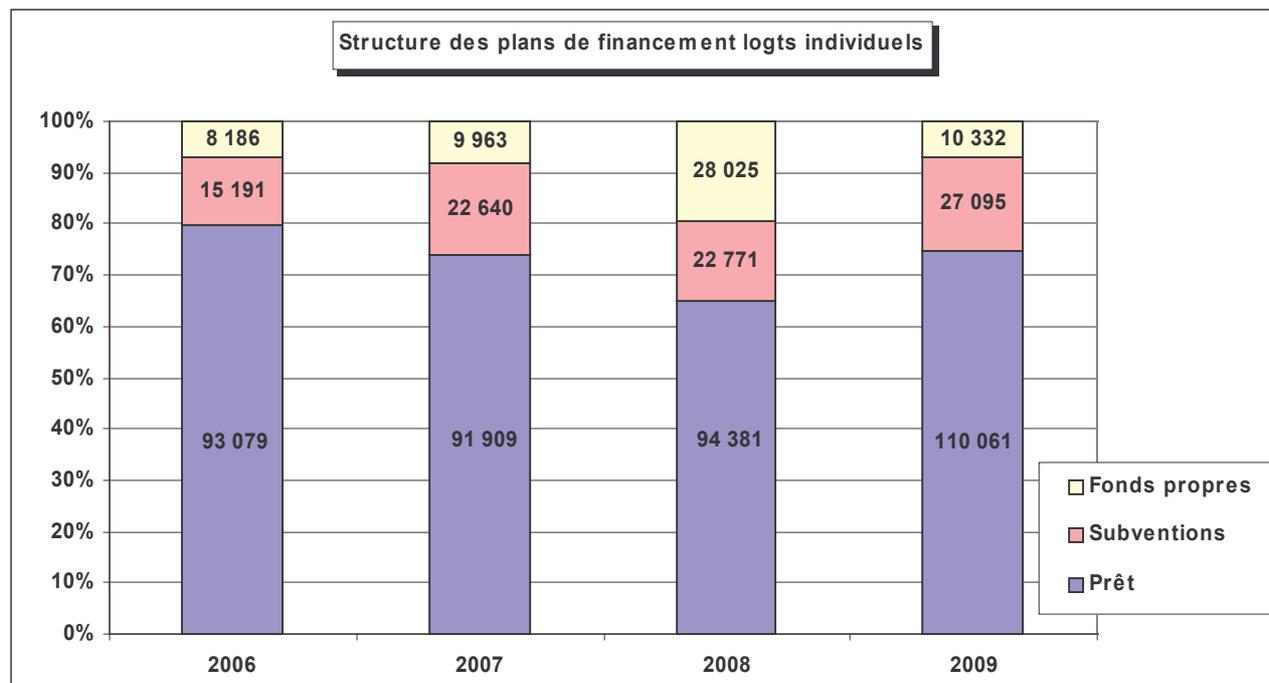
L'augmentation entre 2006 et 2009 du prix de revient TTC, soit 18 106€, a été financée par des augmentations des prêts de 7 313€, des subventions de 6 127€ et des fonds propres de 4 666€.

I-2 les logements individuels

De 2006 à 2009, les prix de revient TTC par logement individuel ont évolué de 116 456€ à 147 488€.

En 2006, le financement d'un logement était assuré à hauteur de 80% par des prêts (93 079€), 13% par des subventions (15 191€) et 7% par les fonds propres des maîtres d'ouvrage (8 186€).

¹ Cette source présente le biais d'analyser des plans de financement prévisionnels qui peuvent être très différents des plans de financement définitifs, lorsque les demandes d'agrément sont déposées avant l'accord des différents financeurs quant aux subventions prévues, ou lorsque le prix de revient définitif est supérieur au prix de revient prévisionnel.



En 2009, le financement d'un logement a été assuré pour 75% par des prêts (110 061€), 18% par des subventions (27 095€) et 7% par des fonds propres (10 332€).

L'augmentation entre 2006 et 2009 du prix de revient TTC, soit 31 032€, a été financée par une augmentation des prêts de 16 982€, des subventions de 11 904€ et des fonds propres de 2 146€.

II - Comparaison interrégionale

Les modalités de financement du logement social en Picardie ont été comparées avec celles de l'ensemble des régions hors Ile-de-France, et des régions Bourgogne, Centre et Champagne-Ardenne, qui présentent des caractéristiques des marchés de l'habitat semblables.

Cette comparaison a été réalisée pour les logements neufs PLUS et PLAI, hors logement-foyers, subventionnés en 2009.

Cette comparaison, fait ressortir les éléments suivants :

- la part des subventions est nettement supérieure en Picardie, pour les PLUS comme pour les PLAI,
- la part des emprunts est plus faible en Picardie que dans les 3 autres régions,
- la Picardie se situe dans le moyenne nationale et dans la fourchette basse des 4 régions concernant la part du prix de revient financée par des fonds propres.

PLUS logement ordinaire neuf 2009										
	France hors Ile de France		Picardie		Bourgogne		Centre		Champagne Ardenne	
	Montant	% du prix de revient	Montant	% du prix de revient	Montant	% du prix de revient	Montant	% du prix de revient	Montant	% du prix de revient
Subventions	15 814	12,1%	20 071	15,9%	16 502	11,6%	12 031	9,5%	4 134	2,8%
Etat	3 685	2,8%	3 267	2,6%	3 242	2,3%	3 061	2,4%	2 156	1,5%
Communes	879	0,7%	1 069	0,8%	1 195	0,8%	187	0,1%	95	0,1%
EPCI	3 230	2,5%	812	0,6%	4 590	3,2%	882	0,7%	237	0,2%
Département	2 657	2,0%	3 753	3,0%	682	0,5%	953	0,8%	405	0,3%
Région	1 082	0,8%	6 678	5,3%	2 414	1,7%	263	0,2%	-	0,0%
1%	2 194	1,7%	4 333	3,4%	1 043	0,7%	1 897	1,5%	707	0,5%
Autres	2 087	1,6%	159	0,1%	3 336	2,3%	4 788	3,8%	534	0,4%
Prêts	99 954	76,5%	91 919	72,7%	103 625	72,6%	101 290	80,2%	122 549	84,2%
Principal	96 686	74,4%	89 594	70,9%	101 330	71,0%	97 397	77,1%	120 305	82,7%
1%	333	0,3%	-	0,0%	235	0,2%	65	0,1%	-	0,0%
Autres	2 935	2,3%	2 325	1,8%	2 060	1,4%	3 828	3,0%	2 244	1,5%
Fonds propres	14 913	11,4%	14 412	11,4%	22 532	15,8%	12 991	10,3%	18 799	12,9%
Total logement	130 681	100%	126 402	100%	142 659	100%	126 312	100%	145 482	100%
Nbre logements	38 891		1 144		806		1 392		925	

PLAI logement ordinaire neuf 2009										
	France hors Ile de France		Picardie		Bourgogne		Centre		Champagne Ardenne	
	Montant	% du prix de revient	Montant	% du prix de revient	Montant	% du prix de revient	Montant	% du prix de revient	Montant	% du prix de revient
Subventions	28 981	22,3%	34 245	26,7%	23 220	17,2%	29 343	24%	14 526	10,1%
Etat	14 526	11,2%	17 042	13,3%	9 843	7,3%	14 893	12,1%	11 424	8,0%
Communes	1 064	0,8%	1 763	1,4%	968	0,7%	507	0,4%	47	0,0%
EPCI	4 269	3,3%	855	0,7%	4 636	3,4%	1 620	1,3%	-	0,0%
Département	5 008	3,9%	3 752	2,9%	1 786	1,3%	2 205	1,8%	851	0,6%
Région	1 442	1,1%	7 602	5,9%	3 501	2,6%	1 030	0,8%	-	0,0%
1%	1 161	0,9%	2 981	2,3%	351	0,3%	1 391	1,1%	1 603	1,1%
Autres	1 511	1,2%	250	0,2%	2 135	1,6%	7 697	6,2%	601	0,4%
Prêts	90 315	69,5%	86 239	67,2%	94 538	69,9%	83 968	68,2%	111 627	77,8%
Principal	87 490	67,3%	83 859	65,3%	91 718	67,8%	79 825	64,8%	109 250	76,2%
1%	340	0,3%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Autres	2 485	1,9%	2 380	1,9%	2 820	2,1%	4 143	3,4%	2 377	1,7%
Fonds propres	10 667	8,2%	7 921	6,2%	17 581	13,0%	9 871	8,0%	17 275	12,0%
Total logement	129 963	100%	128 405	100%	135 339	100%	123 182	100%	143 428	100%
Nbre logements	10 496		297		356		335		160	

Par origine des subventions et par rapport à l'ensemble des régions hors Ile-de-France, la Picardie se caractérise par :

- une part plus importante des subventions de l'Etat en PLAI (13,3% contre 11,2%)
- une part plus importante des subventions de la Région et du 1 % pour les PLUS comme pour les PLAI,
- des subventions plus faibles des EPCI et des communes.

Par ailleurs, il faut rappeler que les subventions directes de l'Etat ne constituent qu'une partie des aides accordées pour la réalisation des logements sociaux.

Ainsi pour la Picardie, ces subventions représentent pour les PLAI et les PLUS, respectivement 13,3% et 2,6% du prix de revient des opérations alors que le total des aides de l'Etat est estimé à 45,9% et 28,2% de ce prix de revient.

Le détail de ces aides figurent ci-dessous :

	PLAI logement ordinaire neuf 2009		PLUS logement ordinaire neuf 2010	
	France hors Ile de France	Picardie	France hors Ile de France	Picardie
Equivalents actuariels				
Montant TTC financé	129 963	128 405	130 681	126 402
Aides d'Etat				
Sub Etat (yc surch. foncière)	14 526	17 042	3 685	3 267
Taux réduit de TVA	17 369	17 161	17 465	16 894
Exo compensée de TFPB	5 263	5 263	5 263	5 263
Aide de circuit	19 583	19 494	11 394	10 267
Total aides d'Etat en % de l'opération	56 741	58 960	37 807	35 691
	43,7%	45,9%	28,9%	28,2%
Echantillon (nbre logts)	10 496	297	38 891	1 144

Réalisées à l'échelle régionale, les analyses ci-dessus peuvent masquer des situations départementales ou locales particulières. La taille des échantillons ne permet toutefois pas de réaliser des analyses fiables à l'échelle infra-régionale.

Elles devront par ailleurs, être confortées par l'analyse des plans de financement définitifs des opérations, qui ne seront connus que 3 à 4 ans après la date d'agrément de ces opérations.

Conception – réalisation :

DREAL Picardie
Service ECLAT
Pôle Habitat et Territoires

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

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 : 2ème trimestre 2010

IPSN