

# CADOL

## Face à la crise quelle production de logement social en région Pays de la Loire?

2 février 2015

DREAL Pays de la Loire  
SIAL – DPH



PRÉFET  
DE LA RÉGION  
PAYS DE LA LOIRE

Réf : 0406H15CB

direction régionale de l'environnement, de l'aménagement  
et du logement des Pays de la Loire

# Zoom sur les produits de financement

Loyer



Logements au prix du marché

**PLI**  
4 500 € net/mois  
loyer 650 €/mois

Logements sociaux au sens de l'art. 55 loi SRU

**PLS**  
3 700 € net/mois  
loyer 520 €/mois

**PLUS**  
2 850 € net/mois  
loyer 345 €/mois

**PLAI**  
1 700 € net/mois  
loyer 300 €/mois

Plafonds de ressources



Exemple pour un couple avec un enfant dans un 65m<sup>2</sup> en zonage loyer « HLM 2 ».

# Le logement social face à la crise : contexte

## Avant la crise économique de 2008 :

- constat général de la **crise du logement due à un déficit de constructions**, notamment dans le secteur locatif social ;
- la part des ménages français se déclarant mal logés (selon les enquêtes de l'Insee) est passé de 13,4 % en 1978 à 6,0 % en 1996, puis est remontée à 7,2 % en 2002 avant de redescendre à 6,5 % en 2006 ;
- **2004**, le rapport annuel sur l'état du « mal-logement » faisait état d'un manque de 600 000 logements en France ; la Fondation demandait la création de plus de 80 000 logements sociaux par an et regrettait que « les responsables politiques ne prennent pas la mesure d'une crise sans précédent » ;
- **2005**, le rapport note que près d'un million de personnes sont hébergées en France chez des tiers (famille, amis, ou autres) faute de solution dans le parc social ou privé, dont au moins 150 000 dans des conditions très difficiles. L'emballlement des loyers et le manque de logements sociaux créent des ménages sans domicile permanent.

# Le logement social face à la crise : contexte

**Le plan de cohésion sociale (PCS) est initié en 2005 par la loi du 18 janvier 2005.** Le PCS vise à relancer la production de logements et la réhabilitation du parc existant. Mis en place pour une période de 5 ans, il fixe des objectifs de construction et les crédits nécessaires à leur financement.

**A partir de 2008, dans le contexte de crise économique, le PCS est complété, en 2009, par le plan de relance de l'économie** qui consacre un volet au logement pour le développement de l'offre locative et d'accession à la propriété.

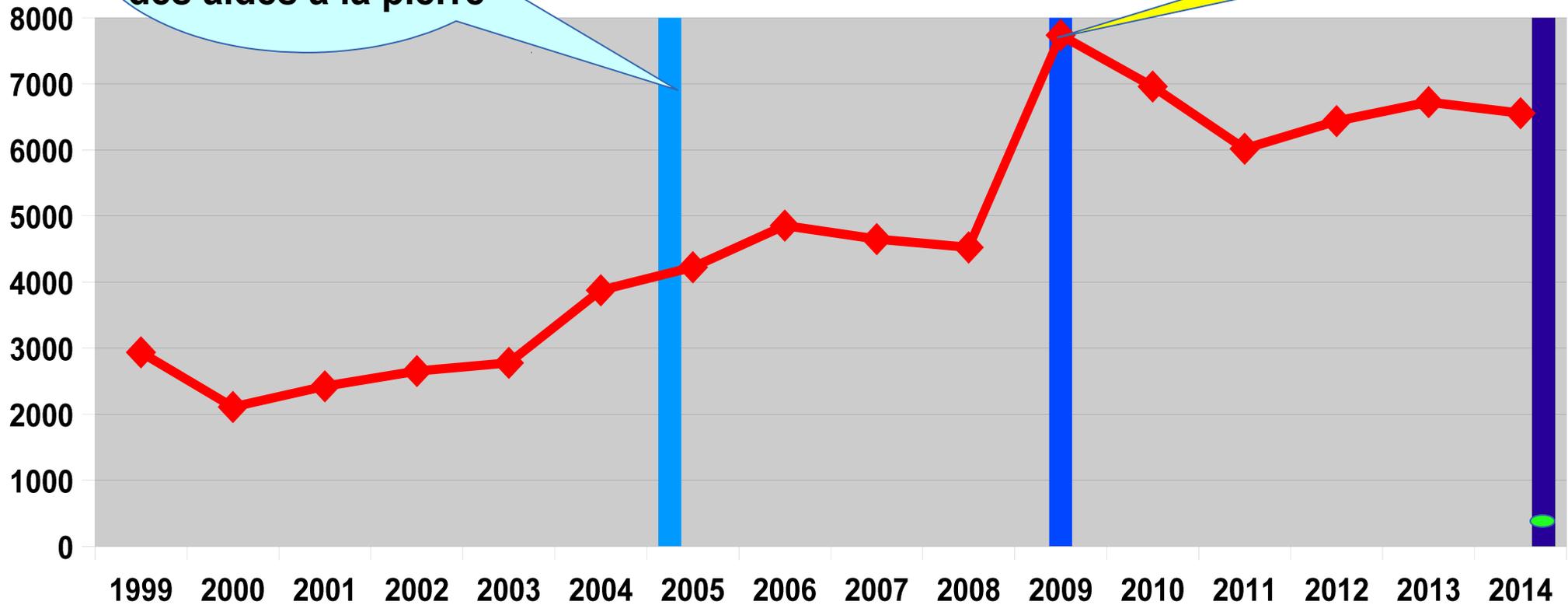
**Le 8 juillet 2013,** la dynamique de développement de l'offre de logements locatifs sociaux (LLS) enclenchée se poursuit, avec la signature du **pacte d'objectifs et de moyens signé par l'État et le mouvement HLM** et des objectifs de production toujours plus ambitieux de 150 000 logements sociaux à l'échelle nationale.

**Le 29 août 2014, un nouveau plan de relance de la construction** est annoncé. Il vise à relancer la construction pour répondre aux difficultés que les Français connaissent pour se loger et à soutenir le secteur en crise.

# La production de LLS en région Pays de la Loire depuis 1999

Début du PCS et des délégation de compétence des aides à la pierre

Effet de levier des 30 000 VEFA aidées du Plan de relance



■ Plan de cohésion sociale   
 ■ Plan de relance   
 ■ Plan de relance de la construction  
◆ Total LLS

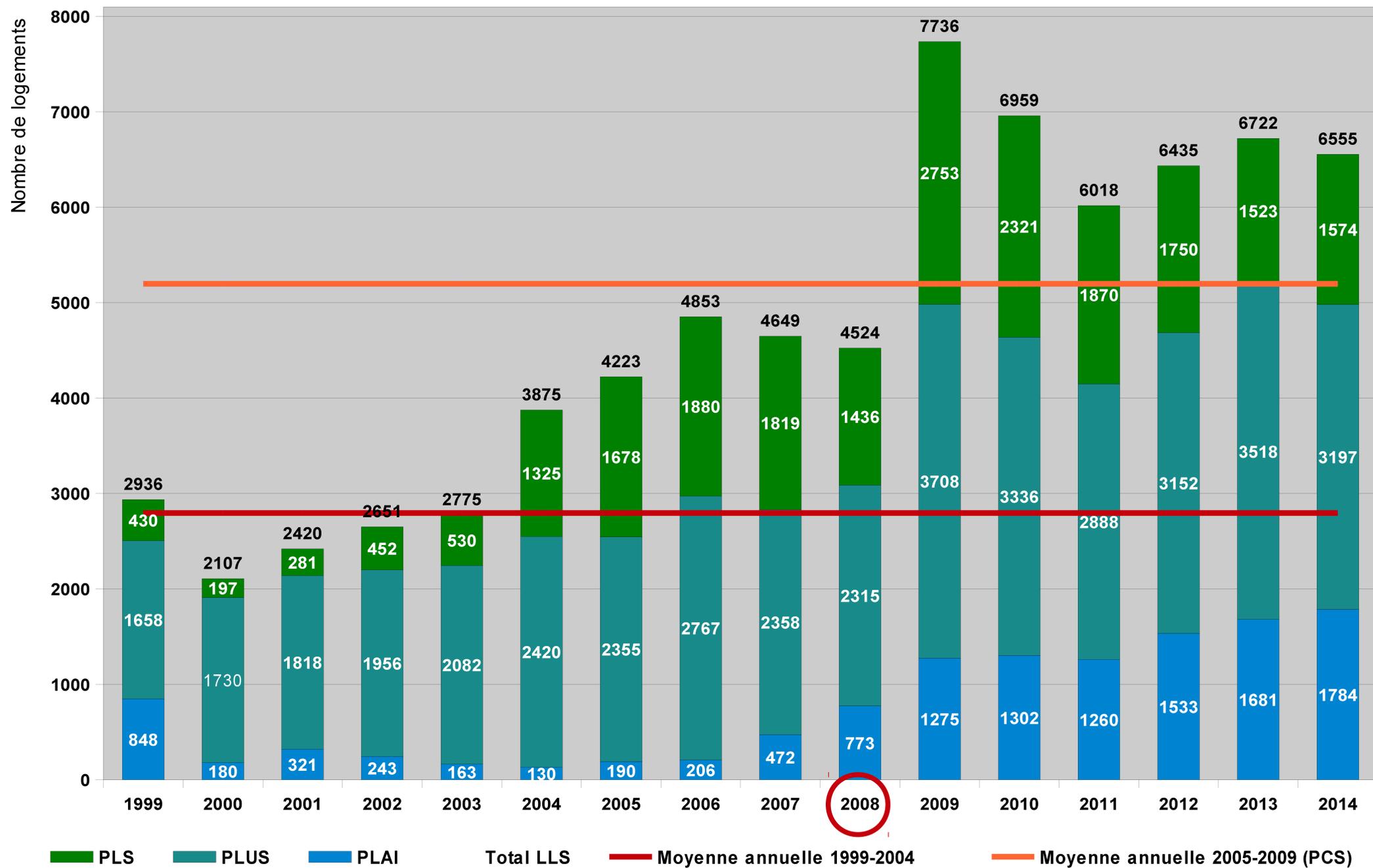
Début plan de relance de la construction

Evolution en cumulé des produits PLAI, PLUS et PLS.

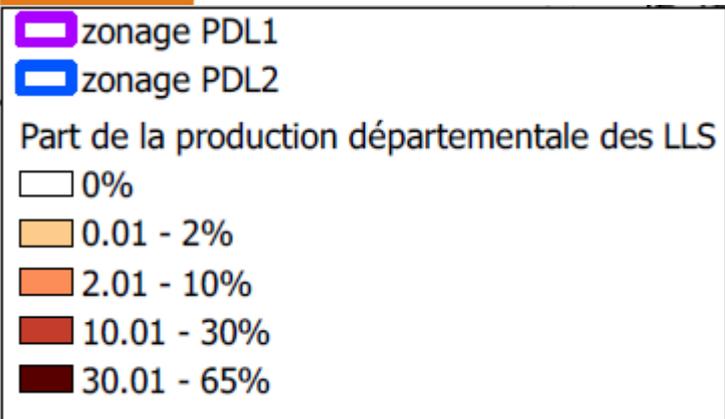
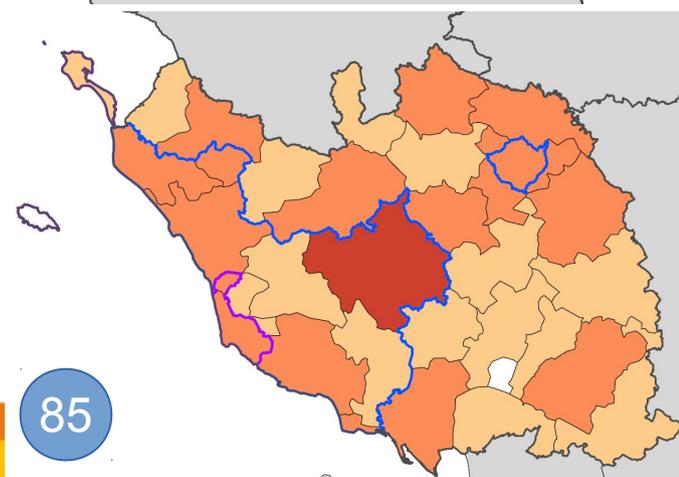
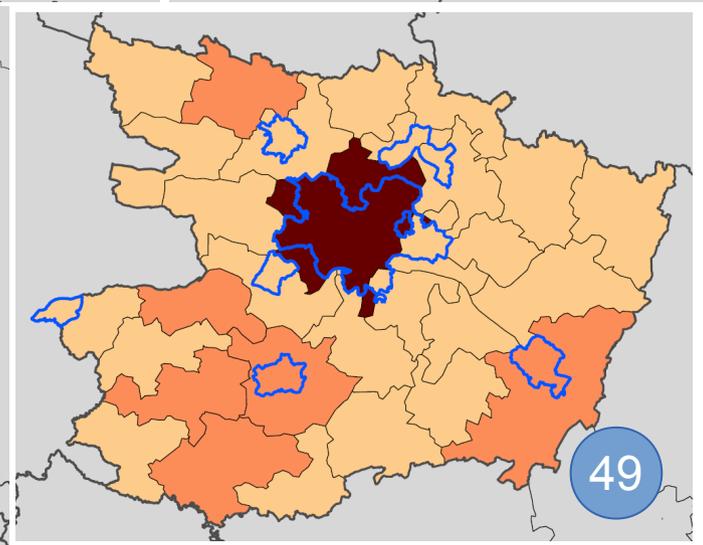
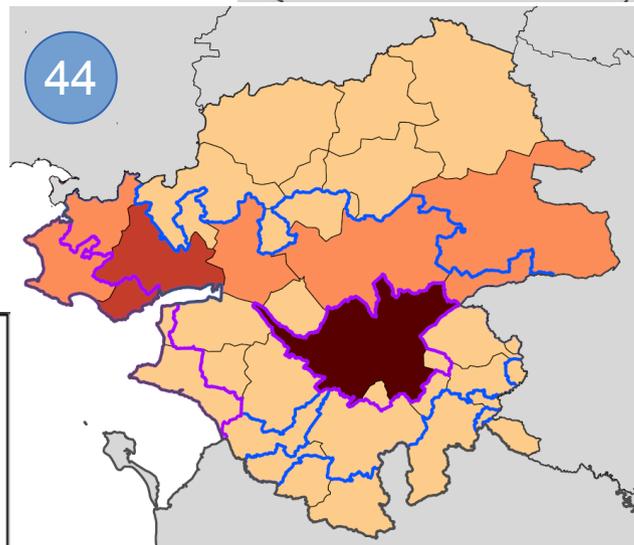
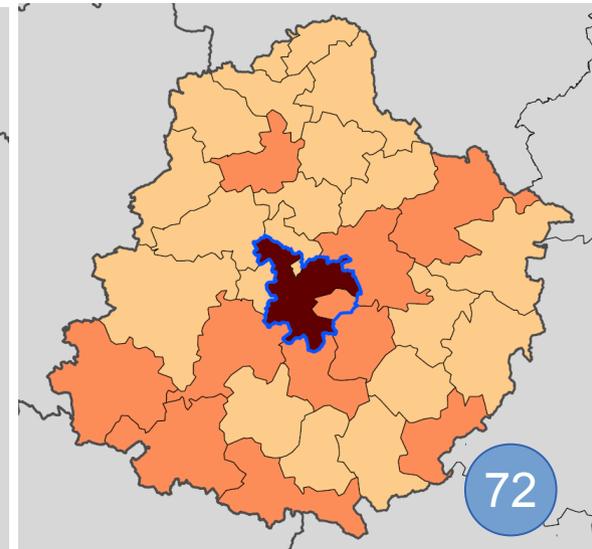
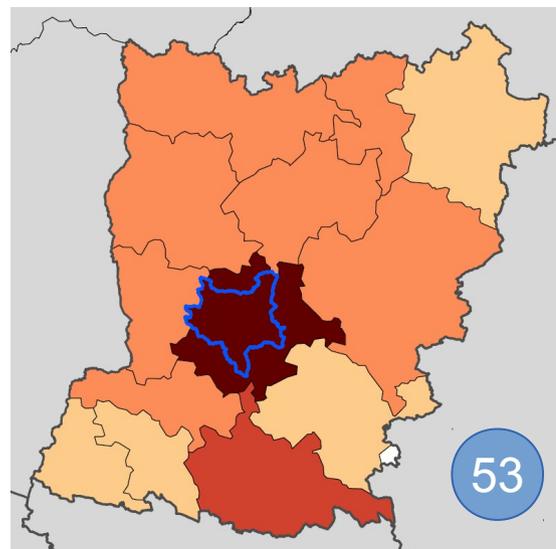
Source : infocentre SISAL

# La production de LLS en Pays de la Loire depuis 1999

Source : infocentre SISAL



# La localisation des opérations aidées par département entre 2005 et 2013



Sur 100 opérations financées entre 2005 et 2013, on observe la localisation de ces opérations en part (%) de la production et par EPCI.

# Zoom sur le produit « PLAI »

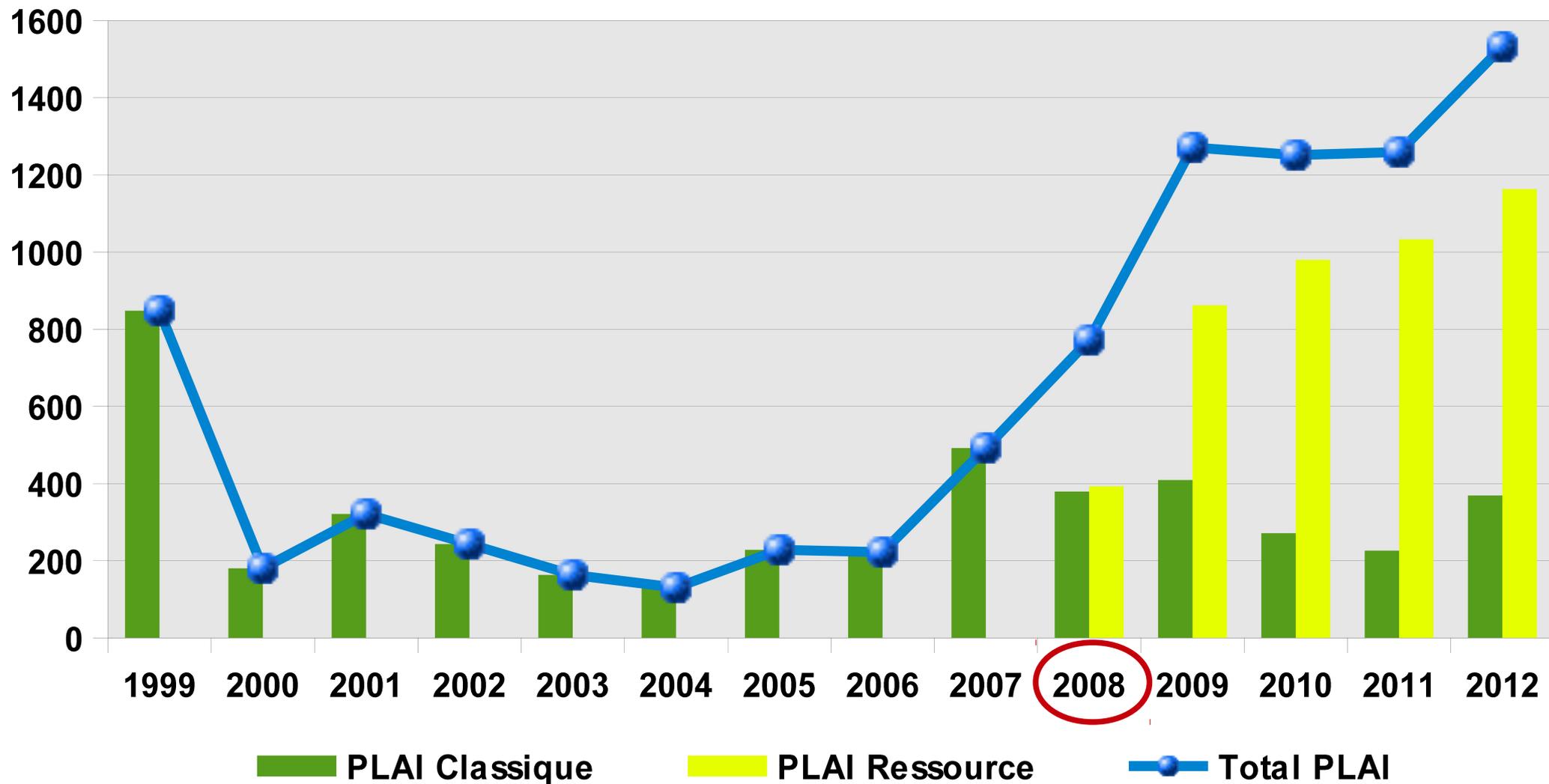
**Production artisanale avant 2005**, quasi à l'unité autour d'un ménage identifié dans les dispositifs tels que le PDALPD ou par le bailleur.

**Depuis 2005**, le nombre d'opérations en PLAI réalisées est en augmentation constante.

De 2005 à 2007, l'objectif PLAI est fixé à 8 %.

**En 2008**, les objectifs contractualisés PLAI sont de 20 % et renforcés par la mise en œuvre du droit au logement opposable (DALO) pour atteindre **30 % à partir de 2009**.

# Suivi de la réalisation PLAI depuis 1999 en Pays de la Loire



L'augmentation de la production de PLAI en Pays-de-la-Loire a été rendue possible dès 2008, grâce au dispositif régional « PLAI Ressources » mis en œuvre pour rendre accessibles plus de logements aux ménages répondant uniquement aux plafonds de ressources PLAI, sans accompagnement social.



PRÉFET  
DE LA RÉGION  
PAYS DE LA LOIRE

Source : infocentre SISAL

# Zoom sur le poids de la réalisation PLAI depuis 2005

	PLAI	PLUS	PLAI + PLUS	Part des PLAI	Objectifs PLAI
<b>2005</b>	190	2 355	<b>2 545</b>	<b>7%</b>	<b>8%</b>
<b>2006</b>	206	2 767	<b>2 973</b>	<b>7%</b>	<b>8%</b>
<b>2007</b>	472	2 358	<b>2 830</b>	<b>17%</b>	<b>8% à 10%</b>
<b>2008</b>	773	2 315	<b>3 088</b>	<b>25%</b>	<b>20%</b>
<b>2009</b>	1 275	3 708	<b>4 983</b>	<b>26%</b>	<b>30%</b>
<b>2010</b>	1 302	3 336	<b>4 638</b>	<b>28%</b>	<b>30%</b>
<b>2011</b>	1 260	2 888	<b>4 148</b>	<b>30%</b>	<b>30%</b>
<b>2012</b>	1 533	3 152	<b>4 685</b>	<b>33%</b>	<b>30%</b>
<b>2013</b>	1 681	3 518	<b>5 199</b>	<b>32%</b>	<b>30%</b>
<b>2014</b>	1 784	3 197	<b>4 981</b>	<b>36%</b>	<b>30%</b>

Le tableau suivant montre que la part des opérations en PLAI, en progression continue, est même supérieure, en 2012 et 2013, à l'objectif fixé de 30%.

**ATTENTION** au poids des PLAI ressources qui représentent quasiment la totalité des PLAI aidés.

Source : infocentre SISAL

# La nature des logements aidés depuis 2005

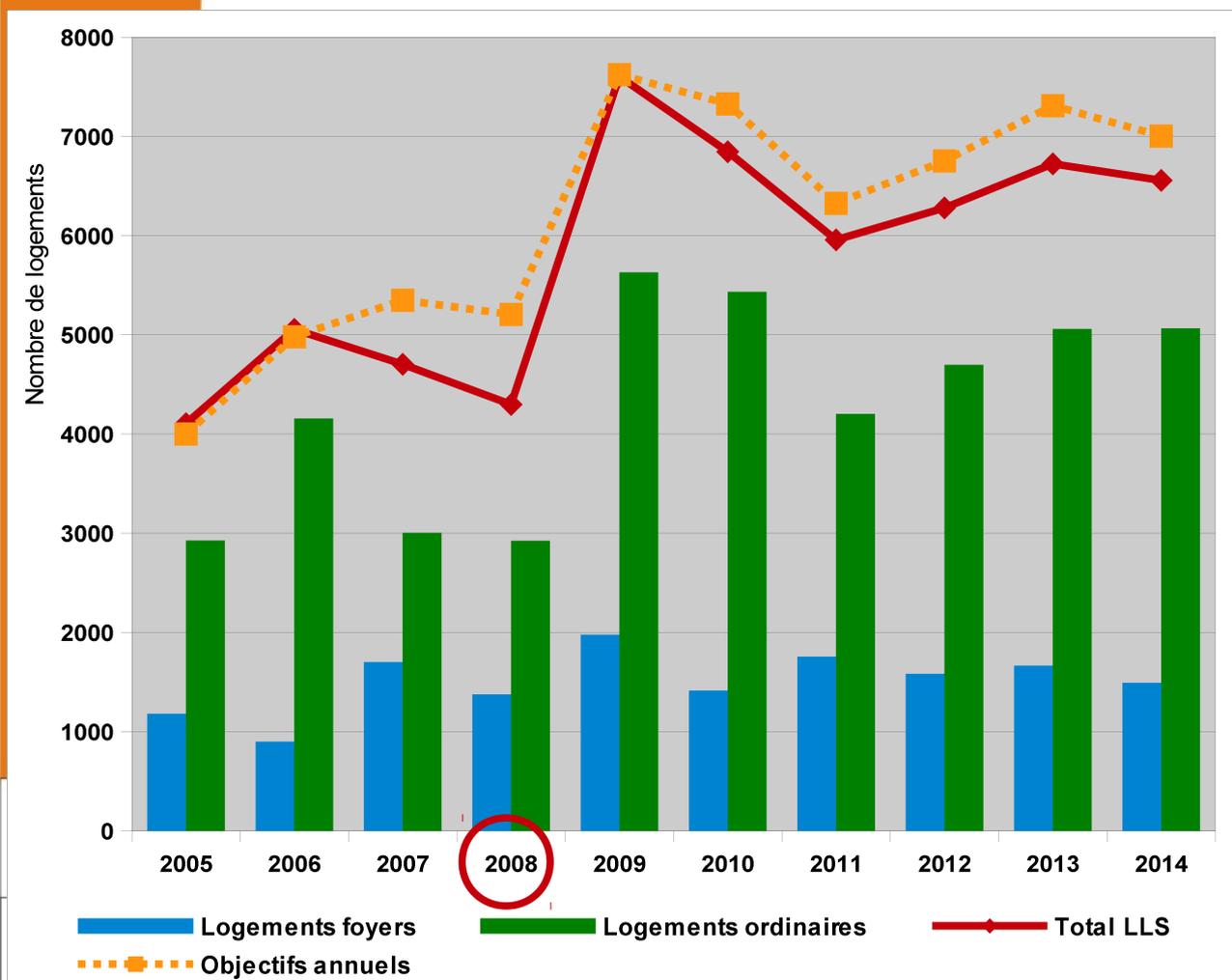
## Évolution du nombre de LLS selon le type de logement entre 2005 et 2014 :

Le graphique ci-contre présente l'évolution du nombre de logements aidés sur la période 2005-2014, avec un **impact significatif du plan de relance en 2009**.

Cette augmentation générale des LLS en PDL est essentiellement liée à **l'accroissement des logements ordinaires** après 2009 et montre le dynamisme des acteurs de l'habitat.

**La moyenne de production des logements ordinaires est passée de :**

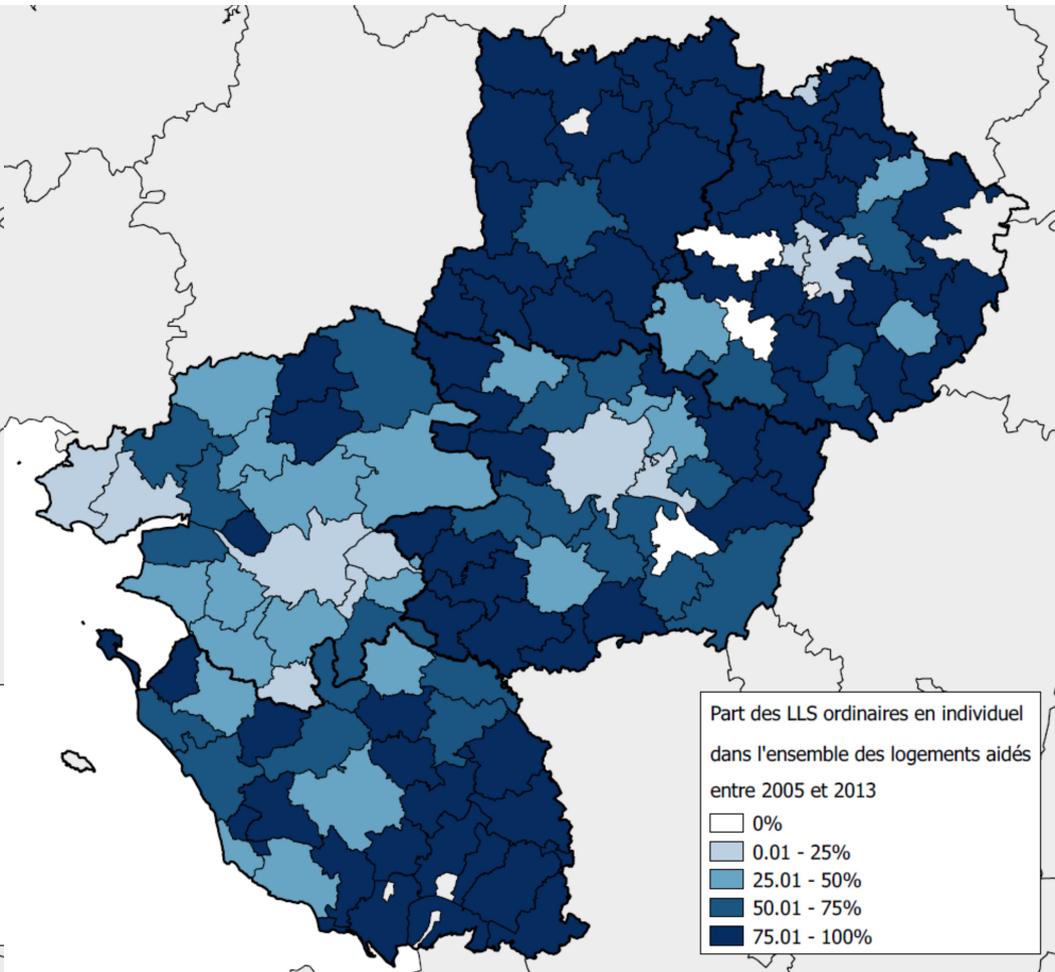
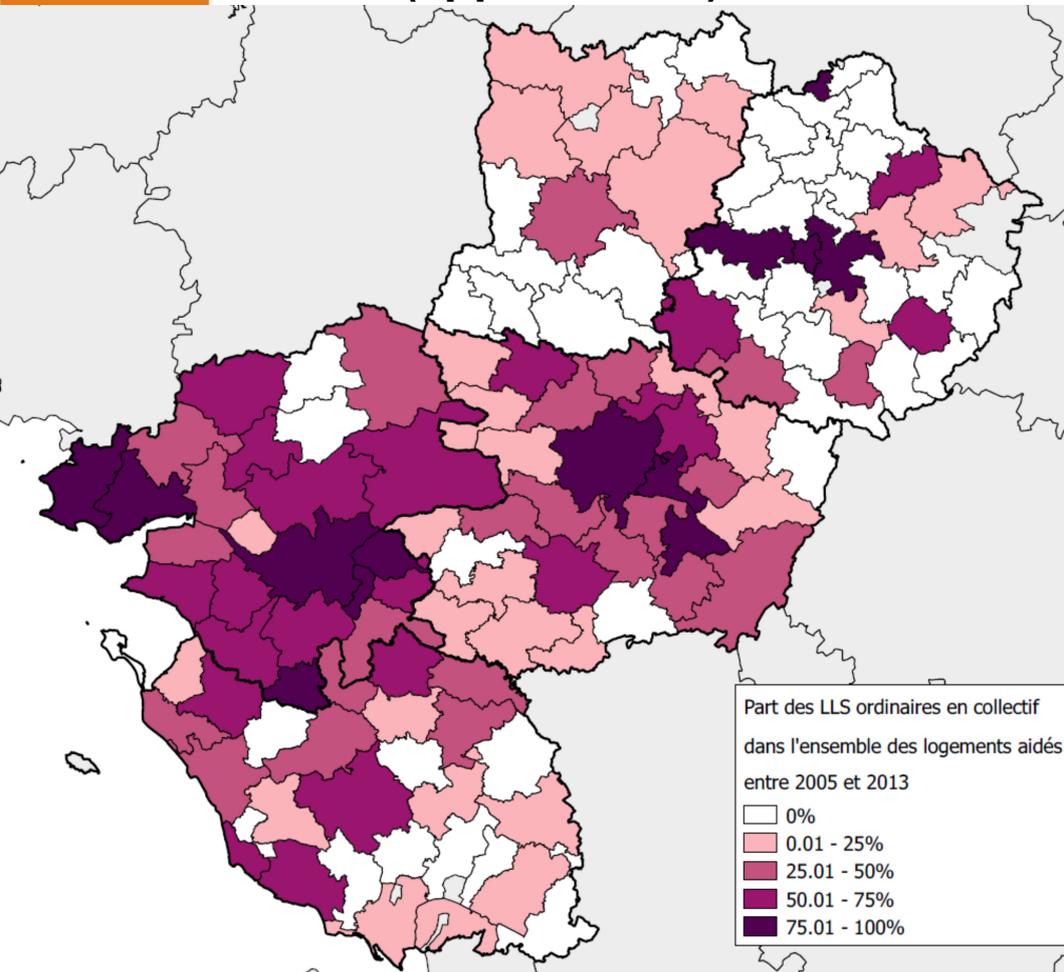
- 3 250 logements aidés, entre 2005-2008,
- à plus 5 000 logements entre 2009 et 2014.



# La nature des logements aidés entre 2005 et 2013

Le logement ordinaire collectif  
(appartement)

Le logement ordinaire individuel (maison)



*Hors opérations structures collectives (foyer, FPA, RS, EHPAD ...).*

**La crise ne change pas le paysage des logements sociaux produits.**

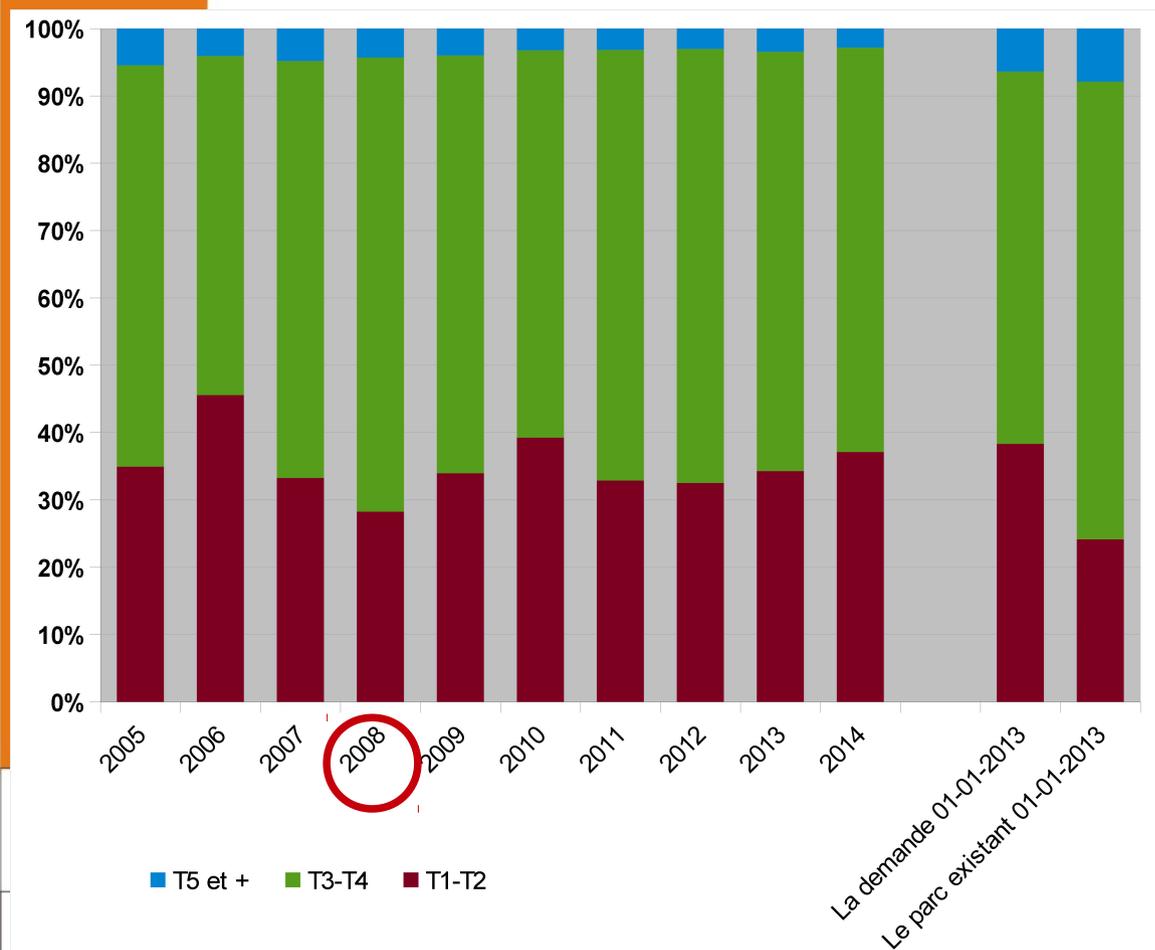
Source : infocentre SISAL

# La crise ne change pas la typologie des logements aidés

## Evolution des LLS ordinaires selon leur typologie entre 2005 et 2014 :

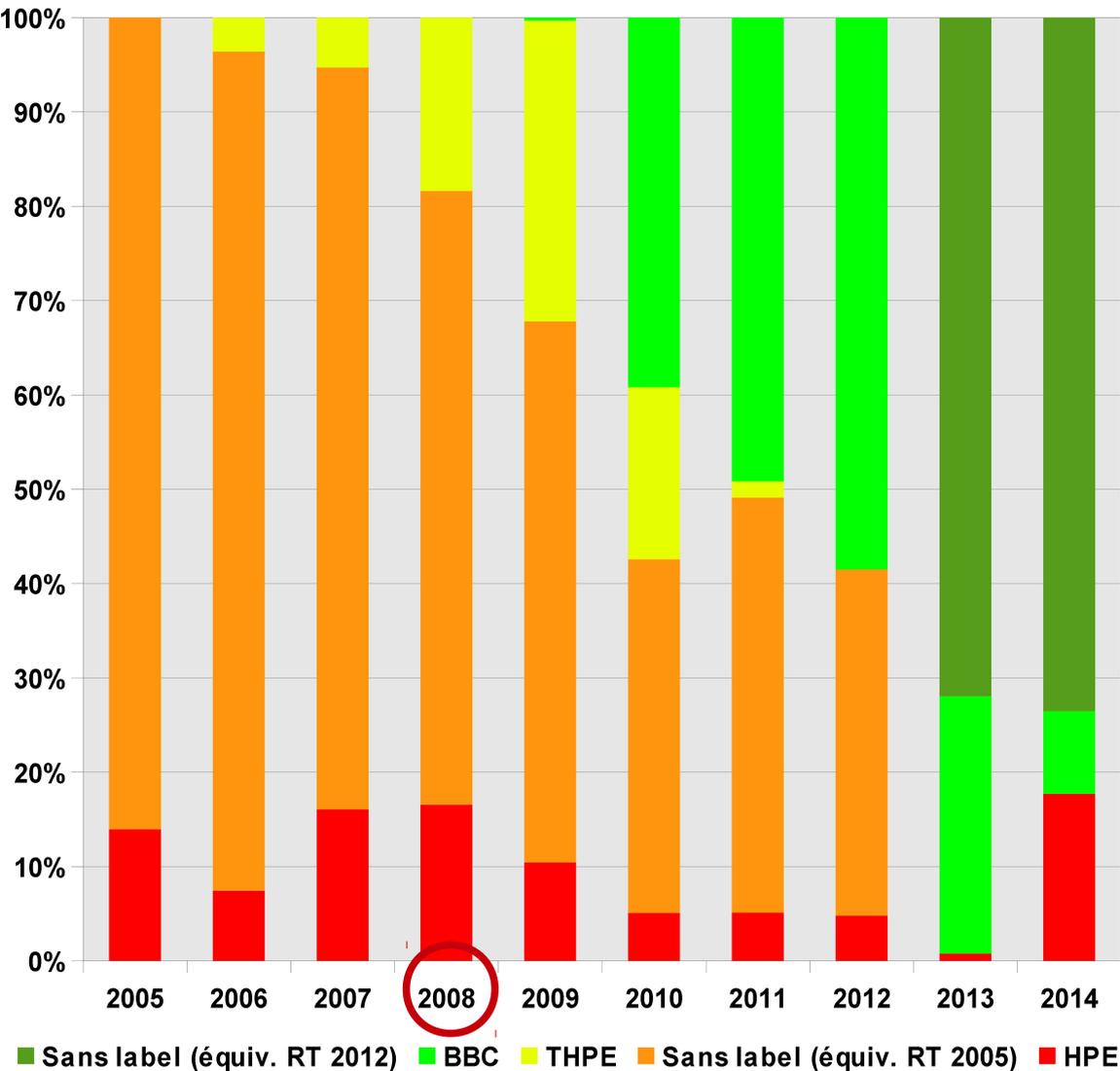
Au regard des besoins en matière de logements dans le fichier de la demande locative sociale et du parc existant, il est constaté :

- pour les petits logements T1-T2, la part dans la réalisation oscille d'une année sur l'autre, ne répondant pas totalement à la demande ;
- pour les logements T3-T4, ils restent majoritaires quels que soient les territoires. Cette offre nouvelle constitue une réponse à la demande locative sociale ;
- pour les grands logements, T5 et plus, le parc existant est légèrement plus important que la demande.



# Une performance énergétique de plus en plus haute des LLS produits depuis 2010

## Evolution de la part des LLS avec un label certifié entre 2005 et 2014



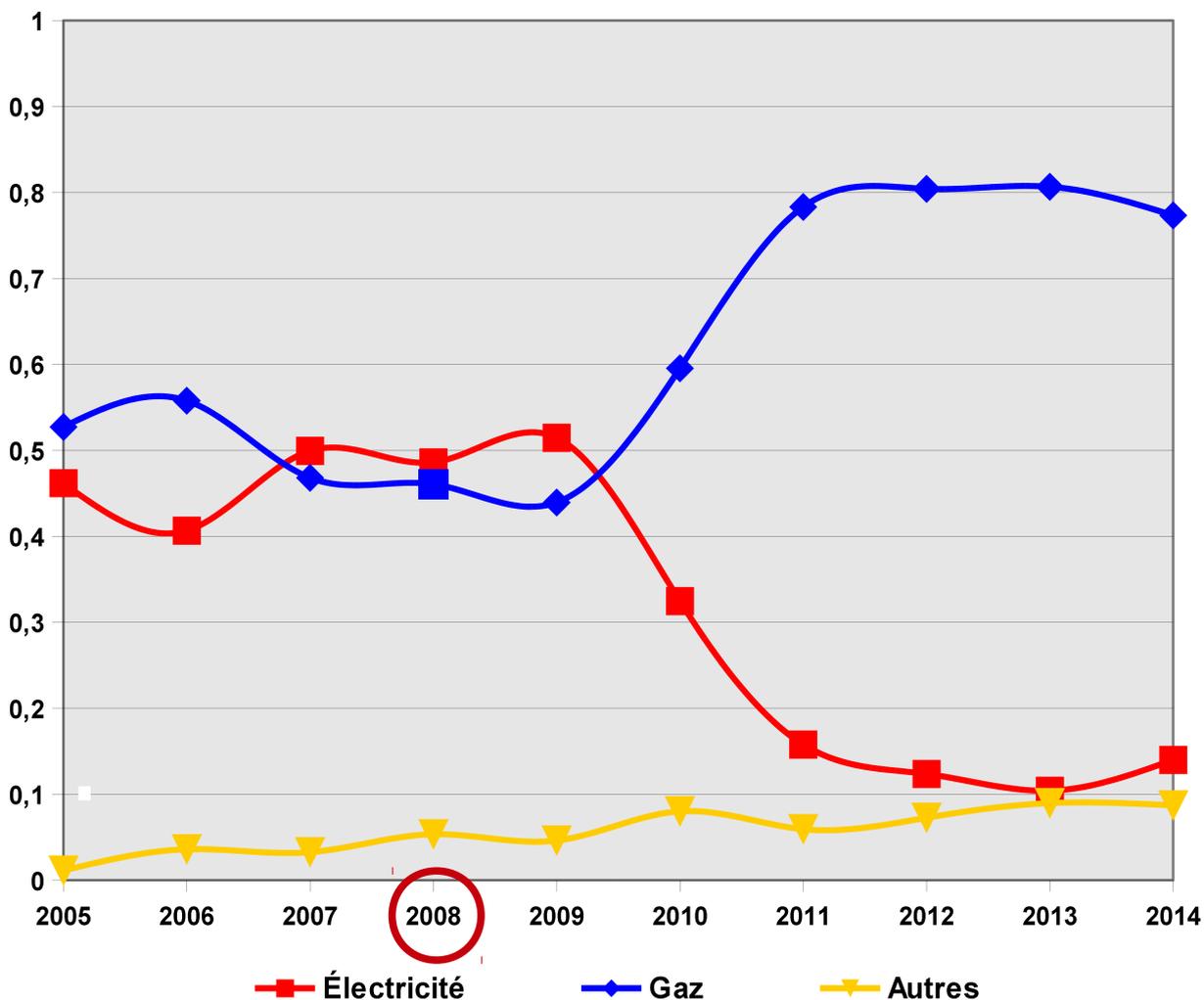
Depuis que la RT 2005 est entrée en vigueur, l'année 2010 marque un changement dans la définition des performances énergétiques des logements à venir, avec une forte augmentation des logements labellisés, notamment grâce au BBC (consommation inférieure à 50kWh/m<sup>2</sup>/an = classe A).

L'année 2013 est caractérisée par une inversion des données avec l'entrée en vigueur de la RT 2012 qui supprime les labellisations existantes et s'inscrit, en termes techniques, dans la continuité du label BBC.

**Conclusion :** depuis 2008, les MOA HLM s'engagent à produire des logements performants (augmentation prix de revient) et donc proposer aux futurs ménages, des charges moindres.

# Avec la crise, le mode de chauffage change au profit du gaz

## Evolution du mode de chauffage principal des LLS aidés entre 2005 et 2013

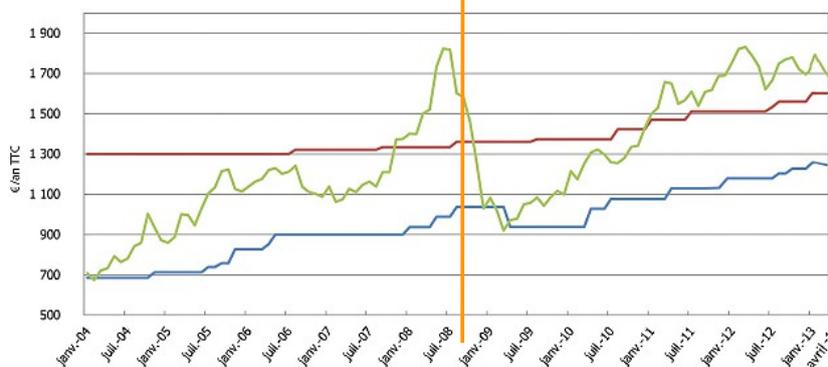


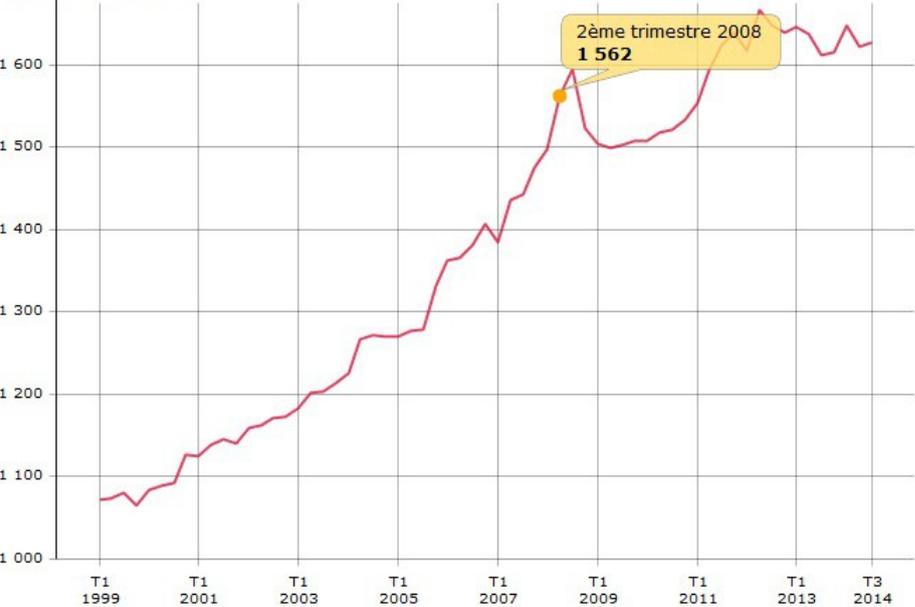
Entre 2005 et 2009, la répartition entre le gaz et l'électricité pour le chauffage principal oscille entre 40 % et 56 % des LLS aidés.

A partir de 2010, la part du gaz augmente fortement passant de 44 % en 2009 à 77 % en 2014 alors que celle de l'électricité a nettement diminué pour atteindre 14 %.

A la construction, l'installation électrique est moins onéreuse mais le chauffage électrique reste cher à l'usage et finit par coûter cher à son utilisateur et à la collectivité.

L'électricité n'est pas favorisée par la RT2012 et entre en concurrence avec les nouvelles énergies « DD » dans l'individuel.





# Le coût des opérations augmente par paliers ...

Evolution du prix de revient au m<sup>2</sup> des LLS ordinaires et neufs (en € HT/m<sup>2</sup>) entre 2005 et 2013

