

Le parc locatif social public

La production de logement social



PROGRAMMATION ET FINANCEMENT DES LOGEMENTS SOCIAUX

La production de logement social est comptabilisée sur la base des logements sociaux agréés par l'État (ou par délégation). Certains types de logements sociaux bénéficient par ailleurs d'une aide à la pierre de l'État.

Depuis le 1er juillet 2016, le Fonds national des aides à la pierre est l'instance en charge de la programmation et de la répartition des aides à la pierre en faveur du logement social. Son conseil d'administration est composé de représentants de l'État, d'organismes de logement social, et de représentants du Parlement et des collectivités territoriales.

Chaque année, des objectifs de production sont déclinés par région et des enveloppes sont allouées pour pouvoir atteindre ces objectifs.

Pour les sources des illustrations, voir en fiche annexe

COMMENT PRODUIT-ON DES LOGEMENTS SOCIAUX SUR UNE COMMUNE ?

La production de logement social se développe principalement sur les communes concernées par la loi SRU et déficitaires en logement social, auxquelles on assigne des objectifs de production tous les 3 ans. Mais d'autres territoires, sans pour autant avoir d'obligations, développent également du logement social pour répondre aux besoins locaux.

Afin de mettre en place les conditions pour inciter à la production de logement social, les communes peuvent s'appuyer sur différents dispositifs : emplacements réservés ou secteurs de mixité sociale dans le PLU, mobilisation d'un foncier communal, négociation avec les opérateurs sur de futures opérations, subventions de la collectivité, ...

QUELLES SONT LES 3 CATÉGORIES DE LOGEMENT SOCIAL ?

Il existe trois sortes de logement social :

- le PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) qui concerne les ménages les plus modestes, avec des loyers plafonds entre 4,56 €/m² et 4,92 €/m² dans la région ;
- le PLUS (Prêt locatif à usage social), avec des loyers plafonds entre 5,14 €/m² et 5,54 €/m² ;
- le PLS (Prêt Locatif Social), pour des logements situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est le plus tendu. Les loyers sont compris entre 7,72 €/m² et 10,07 €/m².

LES ACTEURS ET LE FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL

Historiquement, ce sont les organismes de logements sociaux qui sont maîtres d'ouvrages des logements puis qui en assurent la gestion. Depuis quelques années, de plus en plus de logements sociaux sont construits par des promoteurs (dans le cadre d'une opération de mixité sociale par exemple), avant d'être revendus aux organismes de logement social.

Le financement d'un logement locatif social s'appuie généralement :

- sur une part de fonds propres de l'organisme (entre 8 et 15 % environ)
- sur une part de subventions de la part de collectivités, de l'État, d'Action Logement ou d'autres partenaires (autour de 10 %)
- sur un prêt (généralement auprès de la Caisse des Dépôts) pour le reste.

Les organismes de logement social déposent leurs demandes d'agrément auprès des services gestionnaires des aides à la pierre. En 2018, il y a 11 gestionnaires en PACA : 6 DDT(M) et 5 EPCI délégataires des aides à la pierre.

L'ÉVOLUTION DE LA PRODUCTION DEPUIS 2000

En PACA, le parc de logement social connaît une forte progression depuis ces dernières années, passant de 7 414 logements agréés en 2011 à 10 415 en 2017, avec un résultat historique en 2016 (12 602 logements agréés).

L'évolution de la production depuis 2000 par département

Données : DREAL PACA / SISAL

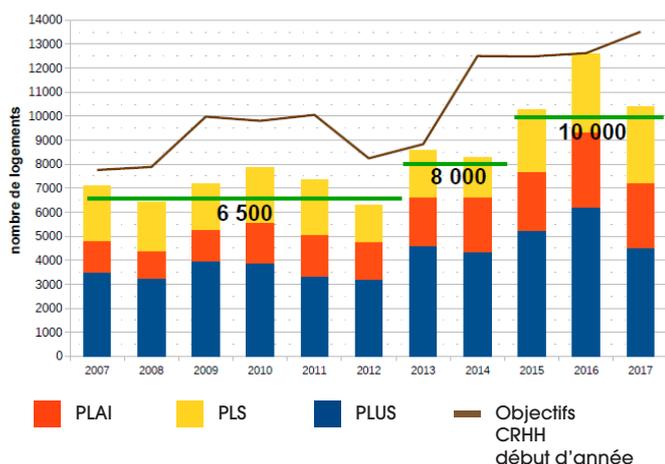
	Production en 2000	Production en 2006	Production en 2017
Alpes-de-Haute-Provence	209	304	214
Hautes-Alpes	84	221	220
Alpes-Maritimes	845	1 133	3 249
Bouches-du-Rhône	1 295	2 476	4 372
Var	506	883	1 532
Vaucluse	340	495	828
Total	3 279	5512	10 415

LE BILAN 2017 : la barre des 10 000 logements agréés atteinte pour la 3ème fois

En 2017, pour la 3ème année consécutive, la production de logement social a dépassé la barre des 10 000 logements financés, signe que la dynamique collective se poursuit en région PACA.

10 415 logements locatifs sociaux financés en 2017 - Le palier de 10 000 logements sociaux produits par an s'installe en PACA

Données : DREAL PACA / SISAL



LES MODES DE PRODUCTION : entre la production neuve et l'acquisition-amélioration

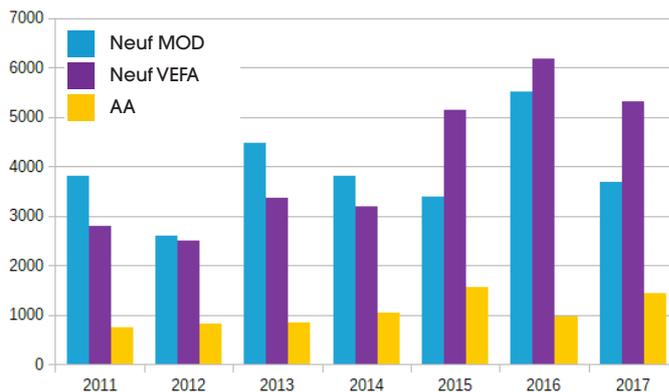
L'offre nouvelle s'appuie sur la construction neuve, mais aussi sur la transformation d'un bâti existant en logement social (acquisition-amélioration). En 2017, 7,4 % des logements sociaux agréés, soit

773 logements (en PLAI/PLUS), ont été produits par les bailleurs sociaux par acquisition-amélioration. Cette part atteint les 14 % si on intègre les PLS.

Concernant la construction neuve, on constate que la part de la production en VEFA (construction par les promoteurs) augmente au fil des années. Elle dépasse aujourd'hui la maîtrise d'ouvrage directe des bailleurs sur le neuf.

Répartition de la production : construction neuve en maîtrise d'ouvrage directe (MOD), construction neuve en VEFA, acquisition-amélioration (AA)

Données : DREAL PACA / SISAL



LA DIVERSITÉ DE LA PRODUCTION : des logements familiaux et plus spécifiques

Les logements familiaux

En 2017, les logements familiaux représentent 83,5 % de la production, et concernent surtout des petites typologies.

On compte 43,5 % de T1/T2 et 37,5 % de T3 parmi la production 2017.

Les structures collectives

Les logements en structures collectives, qui s'adressent à des publics spécifiques (personnes âgées, personnes handicapées, jeunes travailleurs, travailleurs migrants,...) constituent 16,5 % de la production en 2017.

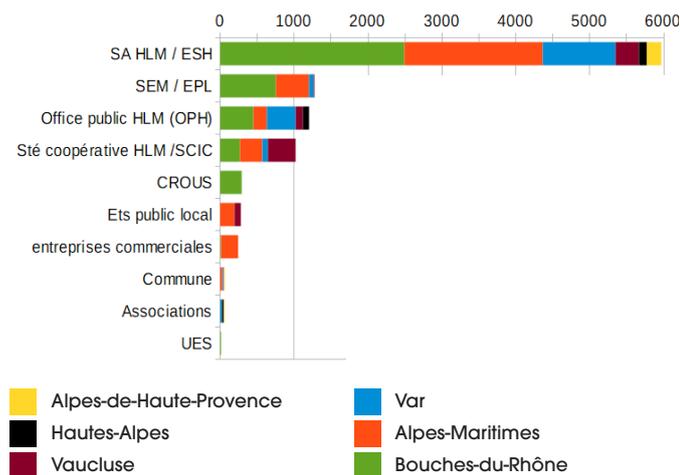
UNE PRODUCTION MAJORITAIREMENT PORTÉE PAR LES ENTREPRISES SOCIALES POUR L'HABITAT (ESH)

Les ESH sont les plus dynamiques dans la production régionale. Celle portée par les sociétés d'économie mixte est grossièrement équivalente à celle des offices publics de l'habitat.

En 2017, 23,5 % de la production a été portée par trois organismes : Unicil (954 logements), Érilia (743) et Grand Delta Habitat (740).

Répartition de la production 2017 par typologie de bailleurs et par département

Données : DREAL PACA / SISAL



DÉFINITIONS

Un agrément :

acte administratif délivré par les gestionnaires d'aides à la pierre qui autorise la création d'un logement social.

CRHH :

Le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement est l'instance de concertation au niveau régional de l'ensemble des acteurs intervenant dans le domaine de l'habitat et de l'hébergement.

Structures collectives :

hébergements offrant des services spécifiques (résidences pour personnes âgées, pour étudiants, à vocation sociale, pour personnes handicapées...).

Croissance du parc locatif social entre 2012 et 2017

(au sens du Répertoire du Parc Locatif Social)

Données : RPLS 2017

Taux de croissance du nombre de logements du parc locatif social entre 2012 et 2017

Variation du nombre de logements du parc locatif social entre 2012 et 2017

