

**FICHE THEMATIQUE
LA PRODUCTION EN VOLUMES ET EN PERSPECTIVES****Contexte du Plan de Cohésion Sociale**

Pour répondre aux besoins considérables en logement social, le **Plan de Cohésion Sociale** a fixé un objectif de production de **500 000 logements sociaux nouveaux sur la période 2005-2009**, objectif rehaussé dans le cadre de la **loi DALO**. Les différentes lois de programmation budgétaire et les lois de finances annuelles ont décliné cet objectif ambitieux et ouvert en conséquence des enveloppes budgétaires croissantes d'année en année jusqu'en 2008.

Le **plan de relance** a abondé ces enveloppes en ajoutant des financements correspondant à **30 000 PLUS-PLAI** et **30 000 PLS « privés »** à produire sur 2009 et 2010.

Tableau 1 : Objectifs budgétaires - hors ANRU - tous opérateurs confondus, logements à financer

| | PLAI | PLUS | PLS (hors PLS Foncière) | TOTAL |
|---|--------|--------|----------------------------|---------|
| 2005 | 5 000 | 53 000 | 22 000 | 80 000 |
| 2006 | 5 000 | 58 000 | 27 000 | 90 000 |
| 2007 | 20 000 | 60 000 | 27 000 | 107 000 |
| 2008 (dont programme exceptionnel 30 000 VEFA) | 20 000 | 80 000 | 32 000 | 132 000 |
| 2009 Budget Logement | 20 000 | 58 000 | 32 000 | 110 000 |
| 2009 Plan de relance | 7 500 | 7 500 | 15 000 privés | 30 000 |
| 2010 Budget Logement | 20 000 | 58 000 | 28 600 | 106 600 |
| 2010 Plan de relance | 7 500 | 7 500 | 15 000 privés | 30 000 |

Source : DHUP. Données France métropolitaine (hors DOM).

Nota bene 1 : Usuellement, les organismes Hlm réalisent 90% de la production PLUS et PLAI. Ils réalisent 40% à 50% de la production PLS.

Nota bene 2 : En ce qui concerne l'association Foncière Logement, les objectifs qui lui sont assignés sont passés de 10 000 logements par an jusqu'en 2009 à 3 400 en 2010.

Pour l'ensemble des opérateurs, les réalisations (décisions de financement comparées aux prêts ouverts) **représentaient 96% des objectifs en début de période et 75% en 2008 compte tenu de la montée en puissance rapide des objectifs :**

Tableau 2 : Réalisations - hors ANRU - tous opérateurs confondus

| Nombre de décisions de financement | PLAI/PLUS | PLS (1) (hors PLS Foncière) | TOTAL |
|------------------------------------|-----------|--------------------------------|--------|
| 2005 | 53 200 | 23 700 | 76 900 |
| 2006 | 58 900 | 33 100 | 92 000 |
| 2007 | 60 900 | 33 900 | 94 800 |
| 2008 | 66 100 | 33 300 | 99 400 |
| 2009 | nd | nd | nd |

Source : DHUP. Données France métropolitaine (hors DOM).

(1) A ces décisions de financement en PLS, on peut ajouter les réalisations de l'Association Foncière Logement (environ 4 000 à 5 000 par an).



La « sous-consommation » par l'ensemble des opérateurs des capacités ainsi ouvertes peut résulter :

- De la **difficulté à monter rapidement des projets nouveaux, souvent complexes**, et donc à accompagner une augmentation brusque et forte des enveloppes ouvertes ;
- De la **difficulté à mobiliser les financements complémentaires** (aides des collectivités locales, fonds propres des organismes ...) pour compléter les financements ouverts qui ne couvrent jamais le coût total d'un projet ;
- De la **mauvaise répartition géographique des enveloppes** : certains objectifs régionaux sont clairement surdimensionnés par rapport aux besoins de logement social.

Place du secteur Hlm dans le Plan de Cohésion Sociale

Le Mouvement Hlm s'est fortement engagé aux côtés de l'Etat et des collectivités locales dans la mise en œuvre de ces plans. **Il porte en moyenne ces dernières années près de 90% de la consommation des PLAI/PLUS - correspondant aux logements les plus sociaux - et environ 40% de celle des PLS** ; les autres opérateurs pouvant être des SEM pour les deux enveloppes, l'Association Foncière Logement et des investisseurs privés pour les PLS.

Ainsi, **les organismes Hlm ont régulièrement augmenté leur production d'offre nouvelle ces dernières années**, en mobilisant davantage leurs **fonds propres** (cf. Fiche Financement), dans un contexte de **forte concurrence** pour l'accès à un foncier constructible restant rare et cher

Le nombre de logements nouveaux dont la demande d'agrément a été déposée par les différents organismes est ainsi passé de moins de 40 000 en 2000 à 60 600 en 2004, à 70 500 en 2008 et 92 000 en 2009. Cet effort de production est particulièrement sensible dans les zones de forte demande telles l'Île-de-France, le Nord-Pas-de-Calais, la région PACA, même s'il mérite d'être encore renforcé, notamment en PACA et Languedoc-Roussillon.

Tableau 3 : Activité Hlm - hors ANRU - France métropolitaine (hors DOM)

| Logements dont la demande d'agrément a été déposée (Hlm seuls, hors ANRU) | | | |
|---|-------------|--------|---------------|
| | PLUS / PLAI | PLS | TOTAL |
| 2005 | 47 880 | 16 590 | 64 470 |
| 2006 | 51 500 | 15 000 | 66 500 |
| 2007 | 53 980 | 14 640 | 68 620 |
| 2008 | 56 600 | 13 900 | 70 500 |
| Perspectives 2009* | 75 000 | 17 000 | 92 000 |

Source : Observatoire de l'Union sociale pour l'habitat.

*Consolidation arrêtée au 18 janvier 2010.

Ces projets de financements déposés se traduisent :

- Par la **construction de logements neufs**, soit en **maîtrise d'ouvrage directe**, qui suit de un à deux ans la demande de financement, soit par **acquisition en VEFA** (Vente en l'état de futur achèvement) auprès de promoteurs privés ; en la matière, dans le cadre du Programme exceptionnel lancé par le Gouvernement à l'automne 2008, **les organismes ont négocié l'achat de près de 15 000 logements en VEFA**, les deux tiers en 2008 et le solde en 2009 ;
- Par des **acquisitions-améliorations** de logements existants et qui sont financés dans les mêmes conditions que les logements neufs ;
- Par l'**acquisition simple de logements existants**, auprès notamment de propriétaires institutionnels ou d'entreprises publiques, qui peut porter sur des volumes très divers selon les années (8 000 par an en 2007 et 2008).

**Tableau 4 : Activité Hlm (hors acquisition simple de logements existants) - ANRU incluse**

| Logements neufs commencés ou acquis/améliorés par les organismes Hlm (ANRU incluse) | | |
|---|------------------------------------|---------------------|
| | Neufs | Acquis et améliorés |
| 2005 | 42 600 | 6 000 |
| 2006 | 50 600 | 8 900 |
| 2007 | 58 200 | 11 000 |
| 2008 | 60 800 | 11 100 |
| 2009 (estimation) | de 75 000 à 80 000 au total | |

Source : Fédérations des organismes Hlm. Données France métropolitaine (hors DOM).

Nota bene : A ces données il convient encore d'ajouter les logements ayant fait l'objet d'une acquisition simple sans travaux, dont le volume fluctue d'année en année (8 000 par an en 2007 et 2008, cf. supra).

Vision globale de l'activité des organismes Hlm

Pour être complet, il faut ajouter à la production locative :

- L'engagement du Mouvement Hlm dans l'**accession sociale à la propriété**. 15 000 logements ont ainsi été produits en 2008 (10 000 mis en chantier en neuf groupé et 5 000 vendus en neuf diffus) et **13 500 sont escomptés pour 2009** ;
- Les **engagements de construction au titre de l'ANRU**, qui sont devenus significatifs avec 6 100 décisions de financement en 2006, 9 000 en 2007, 12 900 en 2008 et **vraisemblablement 14 000 en 2009** ;
- L'activité des **ESH présentes dans les DOM**, de près de **1 000 logements par an** ;
- L'**importante activité de réhabilitation** menée par les organismes, qui concerne **plus de 90 000 logements par an** (dont la moitié au titre de l'ANRU). L'Observatoire de l'Union sociale pour l'habitat recense encore cette année, alors même que la ligne fongible ne finance plus la réhabilitation (disparition de la « Palulos »), environ 35 000 logements, comprenant notamment les interventions qui seront faites dans le cadre de l'éco-prêt. Or, les besoins estimés grossièrement seraient plutôt, hors ANRU, de 90 000 logements par an.

En conclusion : les perspectives 2009 en matière de construction nouvelle

- **92 000 logements financés en locatif hors ANRU (France métropolitaine)** ;
- **14 000 logements dans le cadre de l'ANRU** ;
- **13 500 au titre de l'accession à la propriété.**

...Soit 120 000 logements en jeu.

Construction neuve et gros travaux portés par les organismes Hlm (pour environ **10 milliards d'euros**) généreront une activité économique bienvenue pour le secteur du bâtiment qui représente en France **318 000 entreprises et 1,2 million d'emplois**.