



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE,
DES TRANSPORTS ET DU LOGEMENT

DOSSIER DE PRESSE

Nathalie KOSCIUSKO-MORIZET

et

Benoist APPARU

présentent :

**Logement social 2011 : une année exemplaire sur
le développement de l'offre, le renforcement des
aides vers les territoires tendus et la transition
énergétique du parc.**

Ressources, territoires, habitats et logement
Énergie et climat Développement durable
Prévention des risques Infrastructures, transports et mer



**Présent
pour
l'avenir**

➤ **2011 : une année exemplaire avec 124 028 logements sociaux financés**

Au 1^{er} janvier 2011, la France compte plus de 4,576 millions de logements locatifs sociaux, logeant environ 10 millions d'habitants.

Les objectifs fixés par le Gouvernement l'année dernière se réalisent en 2011 avec des résultats exemplaires.

124 028 logements ont été financés en 2011, 116 128 en métropole et 7 900 dans les DOM. Ce résultat remarquable d'un point de vue quantitatif s'accompagne d'une meilleure adaptation de l'offre nouvelle aux besoins identifiés de nos concitoyens sur le territoire :

Nombre de LLS financés par région en 2011, hors ANRU

	PLAI*	PLUS**	Ss total PLUS/PLAI	PLS	Total LLS
Ile-de-France	5 697	12 851	18 548	18 752	37 300
Alsace	768	1 202	1 970	870	2 840
Aquitaine	1 649	3 853	5 502	1 973	7 475
Auvergne	226	618	844	708	1 552
Bourgogne	356	799	1 155	898	2 053
Bretagne	1 205	2 643	3 848	1 135	4 983
Centre	437	1 259	1 696	718	2 414
Champagne-Ardenne	294	544	838	849	1 687
Franche-Comté	182	465	647	159	806
Languedoc-Roussillon	1 264	2 520	3 784	1 683	5 467
Limousin	115	227	342	237	579
Lorraine	505	1 051	1 556	522	2 078
Midi-Pyrénées	1 718	2 806	4 524	623	5 147
Nord-Pas-de-Calais	1 511	4 074	5 585	1 204	6 789
Basse-Normandie	203	743	946	1 024	1 970
Haute-Normandie	643	1 462	2 105	781	2 886
Pays de la Loire	1 263	2 894	4 157	1 870	6 027
Picardie	353	910	1 263	780	2 043
Poitou-Charentes	331	759	1 090	708	1 798
PACA	1 744	3 383	5 127	2 307	7 434
Rhône-Alpes	2 926	6 335	9 261	3 051	12 312
Corse	93	144	237	12	249
Ss total métropole	23 483	51 542	75 025	40 864	115 889
				+ PLS Foncière	239
				+ DOM (yc accession)	7 900
				TOTAL bilan 2011	124 028

* y compris produit spécifique hébergement

** y compris PLUS-CD et PALULOS communale

A ces résultats s'ajoutent environ 18 500 logements financés par l'ANRU dans le cadre de la reconstitution de l'offre.

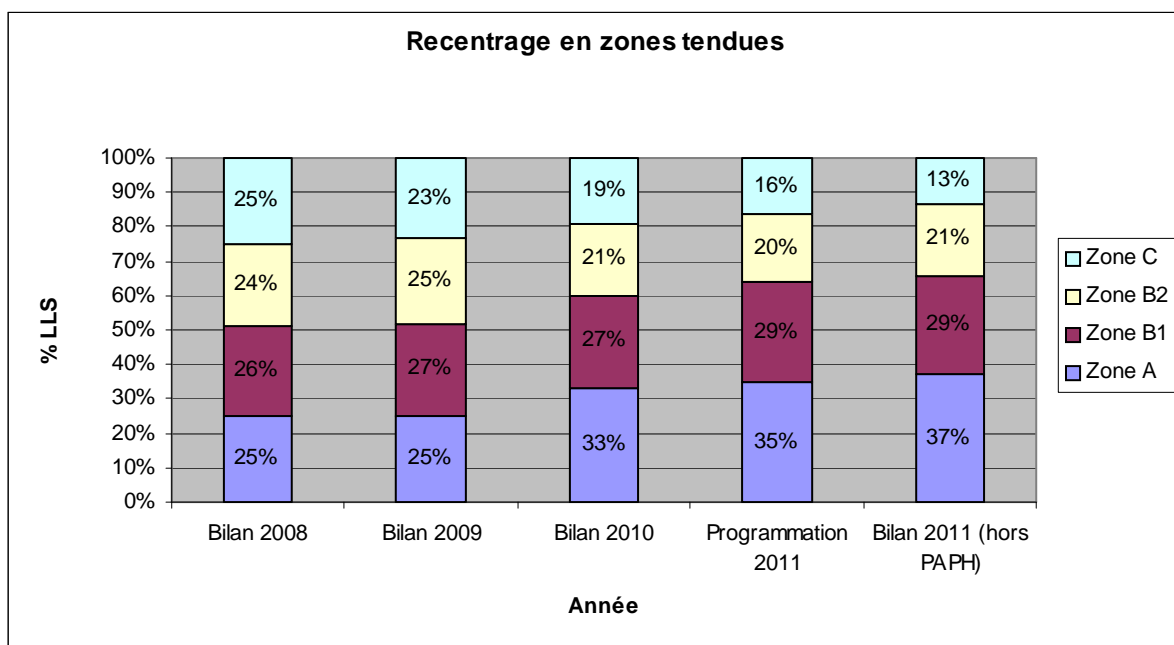
Les logements neufs financés représenteront un investissement de 13,5 Mds€ et les acquisitions-améliorations devraient générer près de 700 M€ de travaux. Au total, ce sont donc près de 130 000 emplois qui seront créés ou préservés dans le futur par ces financements 2011 dans le secteur de la construction par le marché du logement social.

Au-delà du quantitatif, le résultat est aussi qualitatif : l'offre est plus importante, elle est aussi mieux ajustée à la réalité des besoins des territoires et des ménages.

➤ **Une aide recentrée sur les besoins les plus urgents**

La volonté du gouvernement de mieux territorialiser l'offre de logements sociaux s'est traduite en 2011 par la poursuite de l'augmentation du financement dans les zones les plus tendues du territoire où l'accès au logement reste difficile, notamment pour les ménages modestes et pauvres du fait de la différence entre les loyers du parc public et ceux du parc privé.

Les objectifs de la programmation initiale 2011 en termes de recentrage ont été dépassés. En effet, alors qu'il était prévu que 35 % de la production totale soit financée en zone A, c'est au total plus de 37 % de la production qui aura été financée dans cette zone très tendue.



➤ **Un effort soutenu en faveur des ménages les plus fragiles**

La priorité absolue doit être accordée à la personne et à ses besoins, qui doivent être replacés au cœur de notre politique du logement social. Le parc social doit bien sûr accueillir prioritairement les plus défavorisés. Il doit permettre aussi aux jeunes actifs d'y commencer leur parcours résidentiel.

Au-delà du respect des objectifs quantitatifs, l'Etat est donc particulièrement attentif à l'adaptation de l'offre nouvelle aux besoins sociaux.

En 2011, le nombre de logements destinés aux ménages les plus modestes, les PLAI, a largement franchi le seuil symbolique des 20 000 logements inscrits dans la loi DALO pour atteindre 23 483 PLAI¹ en 2011, soit un chiffre supérieur à l'objectif fixé qui était de 22 500.

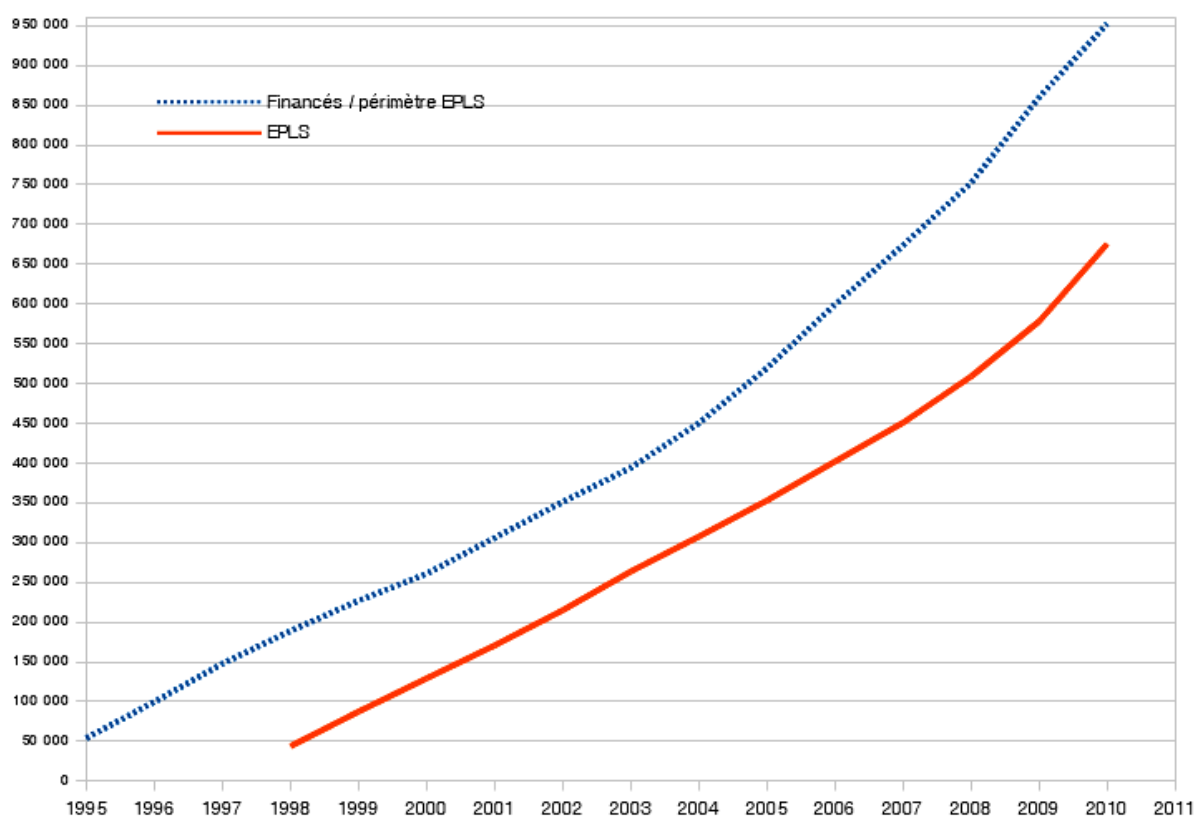
¹ y compris produit spécifique hébergement

Ces très bons résultats depuis 2009 n'ont été rendus possibles que par la très forte mobilisation de tous les acteurs : Etat, collectivités locales, notamment dans le cadre des conventions de délégation des aides à la pierre, organismes HLM et partenaires sociaux d'Action logement (ex 1 % logement).

Ces résultats quantitatifs et qualitatifs portent sur des financements, mais la demande n'est évidemment satisfaite que lorsque les logements sortent de terre.

➤ **Une traduction concrète dans la vie des français : l'augmentation effective des logements proposés aux demandeurs**

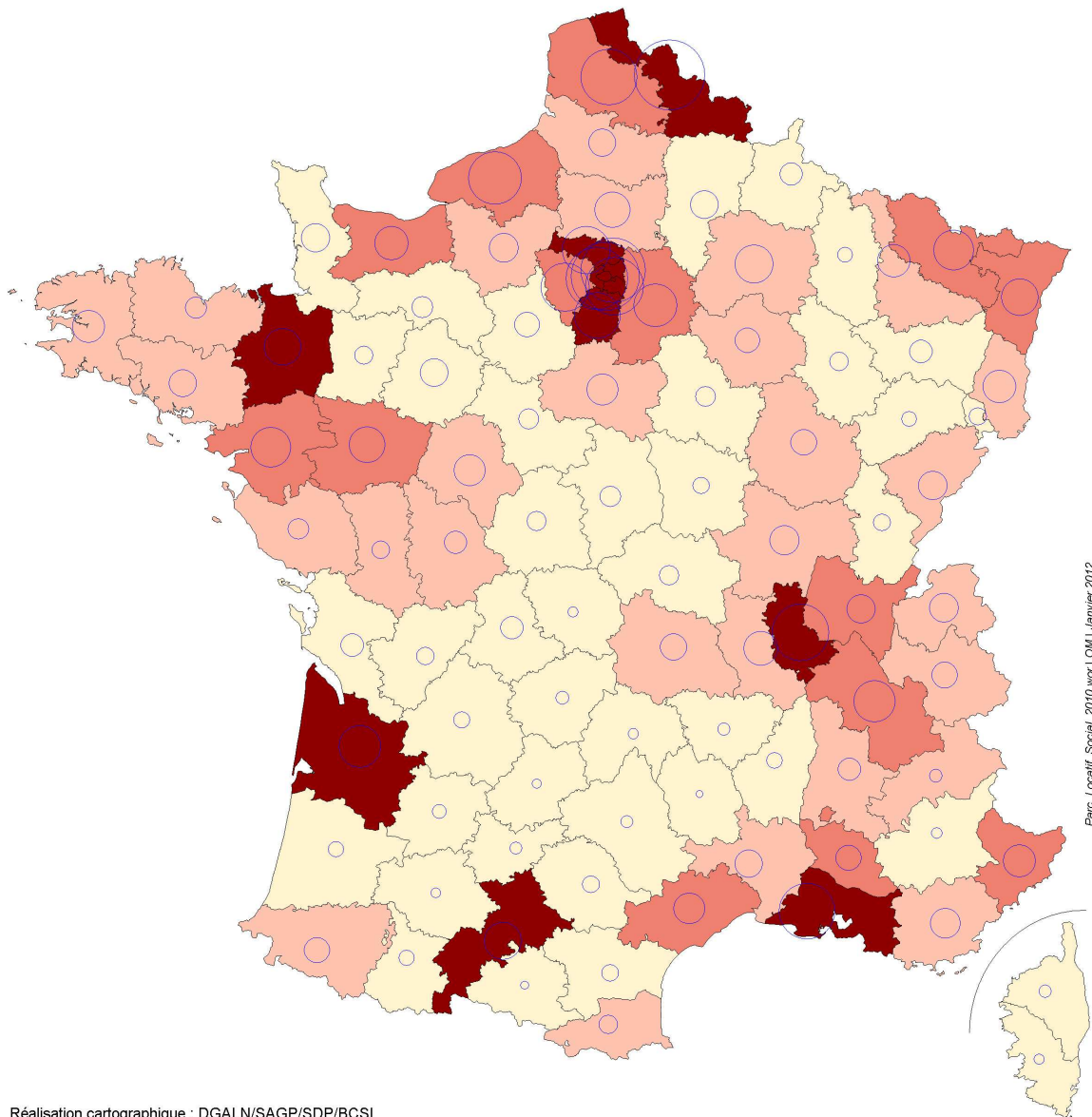
La dynamique impulsée par le Gouvernement ces dernières années porte ses fruits, comme le montrent les derniers résultats de l'enquête sur le parc locatif social. Ainsi en 2010, 97 400 logements sociaux ont été mis en service, dont près de 77 000 logements neufs. C'est un record.



Sources :

- LLS financés (y compris Foncière et Anru) : DHUP
- LLS mis en service : enquête annuelle EPLS (Soes) – RPLS depuis 2011

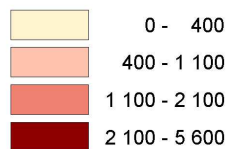
Les mises en service dans le parc locatif social en 2010



Parc_Locatif_Social_2010 wor | OM | Janvier 2012

Réalisation cartographique : DGALN/SAGP/SDP/BCSI

Nombre de logements nouvellement mis en location en 2010



Nombre de logements sociaux au 31/12/2010



Source : SOeS - RPLS

Les logements financés contribuent ainsi à détendre le marché dans la plupart des régions. L'augmentation des mises en service s'est accélérée depuis 2007 et concrétise l'effort de l'Etat en faveur du financement du logement locatif social, avec un décalage moyen inférieur à 4 ans, correspondant au délai nécessaire à la concrétisation des opérations.

➤ **Au-delà du développement de l'offre de logements, l'enjeu de la performance énergétique du parc social est au cœur de la politique du Gouvernement**

En matière de développement durable, les logements sociaux se doivent d'être exemplaires – à la fois pour la réduction de l'impact environnemental des logements mais également pour la réduction des charges des ménages locataires de ces logements. Ainsi, près de 60 % des logements financés en 2011 devraient obtenir un label Bâtiment basse consommation (BBC), contre 34 % seulement en 2010. En outre, depuis octobre 2011, les logements sociaux financés dans le cadre des opérations de rénovation urbaine doivent respecter la nouvelle réglementation thermique.

Cette préoccupation du Gouvernement est également appliquée au parc ancien de logements sociaux. Ainsi, depuis 2009, 100 000 logements sociaux énergivores ont été rénovés grâce à l'éco-prêt logement social, entraînant une diminution de 55 % de leur consommation énergétique. La moitié des économies de charges qui en résultent sont acquises aux locataires. Pour atteindre l'objectif fixé par le Grenelle de l'environnement de rénover 70 000 logements par an d'ici 2020, l'éco-prêt logement social vient d'être reconduit au-delà de 2011, sans contingentement aux logements de classes énergétiques E, F et G, et dans la limite de 14 000 logements par an pour la classe D.

Outre l'éco-prêt, la rénovation thermique des logements sociaux est également soutenue par le dégrèvement de la taxe foncière sur les propriétés bâties ainsi que le FEDER. De même, le partage des économies de charges entre les bailleurs et les locataires faisant suite à la réalisation de travaux d'économies d'énergie réalisés par les bailleurs constitue une mesure incitative à la réalisation de travaux.

➤ **En 2012, la priorité est à une plus grande adaptation de la production aux besoins des territoires.**

L'effort des dernières années en direction des ménages les plus défavorisés est donc maintenu en 2012, afin notamment de soutenir les solutions en matière de logement intermédiaire entre hébergement et logement autonome. **L'objectif PLAI est donc maintenu à 22 500 logements en 2012.**

Le nombre de logements PLS est quant à lui en légère augmentation par rapport à 2011 et s'élève à 42 500 logements. Le PLS reste un produit indispensable car il permet, outre une offre nouvelle de logements ordinaires à des loyers très en-deçà du marché en zone très tendue, de financer une offre pour des besoins spécifiques tels les établissements pour personnes âgées ou handicapées et les logements étudiants.

Au total, l'objectif de production en 2012 sera de **120 000 logements sociaux**. Cet effort de développement de l'offre sera toujours ciblé vers les zones les plus tendues du territoire, là où le déséquilibre du marché du logement est le plus fort. Ce ciblage global sera affiné et mis en œuvre localement. Les critères de tension de marché, comme le taux de vacance structurelle ou le taux de mobilité dans le parc social, ou encore l'évolution démographique et le nombre de demandeurs de logements sociaux comparé au parc libéré chaque année, permettent de cibler plus précisément les besoins. L'application de ces critères confirme d'ailleurs que **le déficit de logements sociaux est essentiellement concentré sur les deux régions** : l'Île-de-France et Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Plus largement, **la production sera réorientée afin de s'adapter aux évolutions de la société française**, en termes de typologie notamment. Il faut davantage de grands logements pour loger les familles nombreuses et davantage de petits logements de type studio ou T1 pour proposer aux personnes seules des logements avec des loyers abordables. La mise en œuvre du numéro unique d'enregistrement de la demande locative sociale permettra en 2012 de connaître plus précisément le profil des demandeurs de logements sociaux et donc d'affiner l'adaptation de l'offre à la demande.

➤ **Les conventions d'utilité sociale permettront de maintenir en 2012 la territorialisation des aides au logement.**

Instaurées par la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, les Conventions d'Utilité Sociale (CUS) constituent un nouveau mode de relation entre les organismes de logement social et l'Etat avec la mise en place d'un nouveau régime de conventionnement global. Les CUS permettent un pilotage stratégique par l'Etat, qui évaluera tous les deux ans le respect des engagements contractualisés.

Obligatoires depuis le 1er juillet 2011 pour tous les organismes HLM et les SEM détenant du patrimoine locatif social, ces conventions, conclues pour une durée de six ans, ont été massivement signées dans les délais fixés par la loi. 97% des organismes sont désormais dotés d'une CUS

L'analyse de la première génération de conventions témoigne d'objectifs ambitieux en matière de construction et de rénovation (en particulier de rénovation thermique, dans la continuité du Grenelle de l'environnement) mais aussi d'objectifs plus modestes sur la vente HLM ou les innovations en matière de loyer.

Cette première génération permet d'introduire la logique de performance et de responsabilisation dans les relations entre l'Etat et les bailleurs sociaux. Elle conduit les acteurs locaux à mettre en cohérence les choix stratégiques à opérer en matière de développement de l'offre, de modernisation du parc de service aux locataires, avec les enjeux identifiés sur chaque territoire.