

La réalisation physique des opérations HLM - situation au 30 avril 2013

- le rythme annuel de mises en chantier atteint près de 1 200 unités et le volume de logements en cours de construction augmente (2 181 logements)
- le stock de logements à mettre en chantier fléchit (1 299 logements)
- le rythme annuel de mises en service se stabilise autour des 900 logements avec un délai de mise sur le marché qui semble augmenter

Vers une augmentation du nombre de logements financés

Entre 2005, début du Plan de Cohésion Sociale (PCS), et avril 2012, près de 9 500 logements, portés par les bailleurs sociaux, ont fait l'objet d'une subvention de l'Etat en prêt locatif à usage social (PLUS) et prêt locatif aidé d'intégration (PLAI).

Le PCS, portant sur la période 2005-2009, a été caractérisé par une augmentation régulière du nombre de logements financés jusqu'en 2008, suivie d'une stabilité en 2009. Après une diminution sensible des volumes de logements financés en 2010 et 2011, l'année 2012 traduit une légère augmentation des financements (934 logements, soit 100 de plus qu'en 2011).

Un décalage entre date de financement, début de construction et livraison

Fin avril 2013, parmi les 9 581 logements financés depuis 2005, 64 % ont été mis en service, 23 % sont en cours de construction (2 181 logements) et 14 % sont encore en phase d'étude ou d'appels d'offres (1 299 logements).

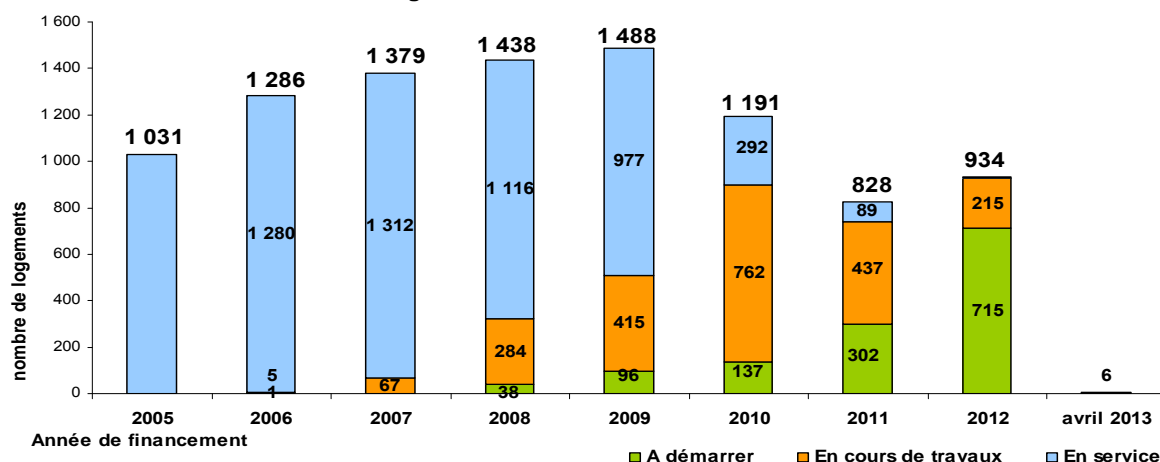
Le graphique ci-dessous illustre les volumes de logements financés par année et le décalage entre l'année de financement d'un logement et sa mise en service.

(NB : le graphique tient compte des annulations de décisions de financements - les logements correspondants sont supprimés du stock de logements à démarrer).

La totalité des logements financés en 2005 ont été mis en service ainsi que la quasi-totalité des 1 286 logements financés en 2006. A l'opposé et assez logiquement, les opérations financées en 2012 sont majoritairement encore au stade d'études ou d'appels d'offres, et seules quelques opérations sont en phase de construction ou mises en service. Près des deux-tiers des logements financés en 2011 sont en cours de travaux ou ont été livrés.

Ainsi, le stock de logements sociaux ayant fait l'objet d'une décision de financement et restant à mettre en chantier, est constitué à près de 80 % de dossiers financés en 2011, 2012 et début 2013.

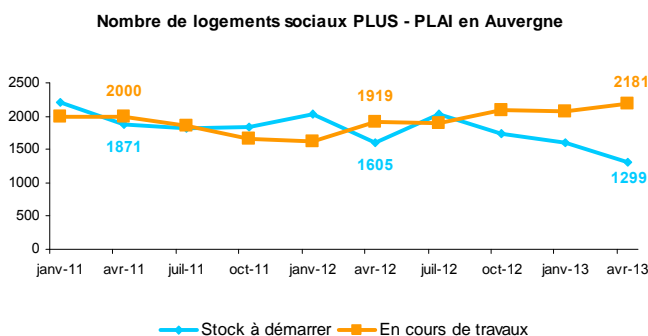
Suivi des logements financés en PLUS et PLAI - Situation au 30 avril 2013



Le suivi de la réalisation physique des opérations HLM financées en PLUS-PLAI en 2004, puis au titre du Plan de Cohésion Sociale (2005-2009) est assuré au travers d'une enquête trimestrielle depuis 2007 (à fin janvier, avril, juillet et octobre) auprès des bailleurs sociaux.

Un rythme annuel de mises en chantier autour de 1 200 logements

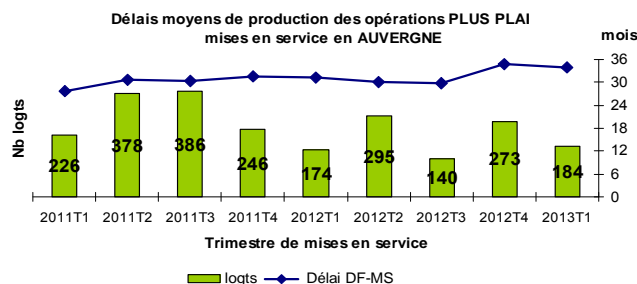
Le volume de logements en cours de travaux, est, depuis un an, sur une tendance en hausse comme le montre le graphique ci-dessous.



Le stock de logements à mettre en chantier, qui constitue un potentiel fiable d'activité pour les entreprises de construction a diminué de 300 logements en un an. Au rythme actuel de démarrage des opérations, ce stock ne représente désormais qu'un peu plus d'une année de mises en chantier.

Près de 900 logements mis en service au cours des 12 derniers mois

Le rythme annuel de mises en service s'établit à 892 logements à fin janvier, soit près de 300 logements de moins que sur l'année mobile précédente. Après plusieurs trimestres de stabilité autour de 30 mois, le délai de livraison des 43 opérations mises en service au cours du semestre écoulé (457 logements), s'établit à 34 mois après la décision de financement, portant ainsi le délai moyen de réalisation de ces 892 logements à 32 mois.



Plus généralement, sur les 12 derniers mois, la moitié des opérations mises en service se situent dans une fourchette de délai de livraison de 23 à 40 mois après la décision de financement.

Principales données par département et communauté d'agglomération :

	Nb logements mis en service au cours du semestre *	Nb logements mis en chantier au cours du semestre *	Nb logements en cours de construction	Nb logements à mettre en chantier
Allier	58	68	292	225
<i>dont Montluçon Communauté</i>	8	12	131	63
<i>dont Moulins Communauté</i>	2	0	22	0
<i>dont Vichy Val d'Allier</i>	33	28	65	90
Cantal	3	48	187	56
<i>dont CA Bassin d'Aurillac</i>	0	45	180	28
Haute-Loire	10	50	162	296
<i>dont CA Puy-en-Velay</i>	1	2	68	243
Puy-de-Dôme	386	374	1 540	722
<i>dont Clermont-Communauté</i>	330	341	1 261	664
TOTAL AUVERGNE	457	540	2 181	1 299

* Les flux semestriels sont établis en date de prise en compte de l'évènement (mise en chantier ou mise en service)

Programme « 30 000 VEFA »

Au titre du programme exceptionnel d'acquisition par les bailleurs sociaux de logements en l'état futur d'achèvement, dit programme « 30 000 VEFA », 278 logements ont été financés en PLUS-PLAI en 2008 et 2009.

Parmi ces 278 logements, 207 ont été livrés et 22 resteraient à démarrer à fin avril 2013. Une opération de 39 logements a été abandonnée.

Directeur de publication
Hervé VANLAER

Conception / Réalisation
DREAL Auvergne
STELEP / Pôle logement