

La réalisation physique des opérations HLM - situation au 31 octobre 2013

- le rythme annuel de mises en chantier fléchit sensiblement (816 unités) et le volume de logements en cours de construction fluctue autour des 2 000 (2 015 logements)
- le stock de logements à mettre en chantier est conséquent (1 880 logements)
- le rythme annuel de mises en service se maintient 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 fin octobre 2013, près de 10 500 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 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 (929 logements). L'année 2013 se solde par près de 1 300 logements financés.

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

Fin octobre 2013, parmi les 10 458 logements financés depuis 2005, 63% ont été mis en service, 19% sont en cours de construction (2 015 logements) et 18% sont encore en phase d'étude ou d'appels d'offres (1 880 logements).

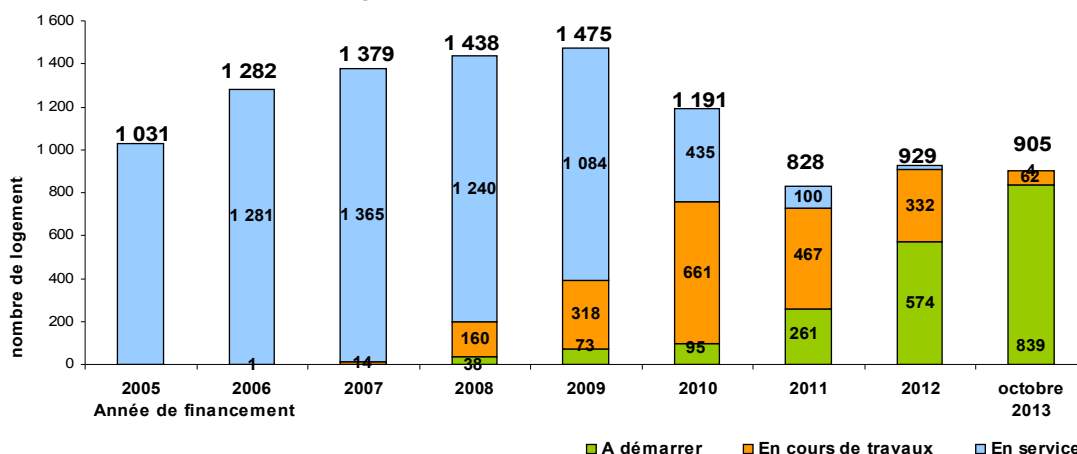
Le graphique ci-dessous illustre les volumes de logements financés par année et le décalage entre l'année de financement d'un logement et sa mise en service.

(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 2005-2006 ont été mis en service ainsi que la quasi-totalité des 1 379 logements financés en 2007. A l'opposé et assez logiquement, les opérations financées en 2013 sont très majoritairement encore au stade d'études ou d'appels d'offres, et seules quelques opérations sont en phase de construction ou mises en service. Les 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 aux trois-quarts de dossiers financés en 2012 et 2013.

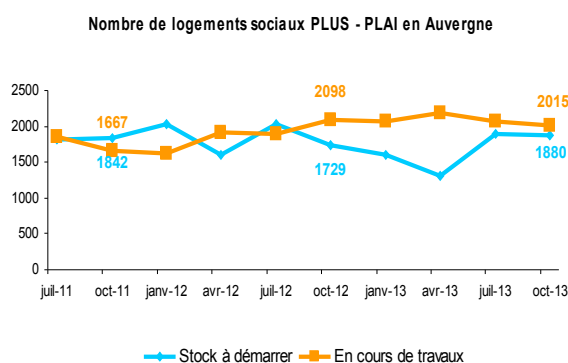
Suivi des logements financés en PLUS et PLAI - Situation au 31 octobre 2013



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 820 logements

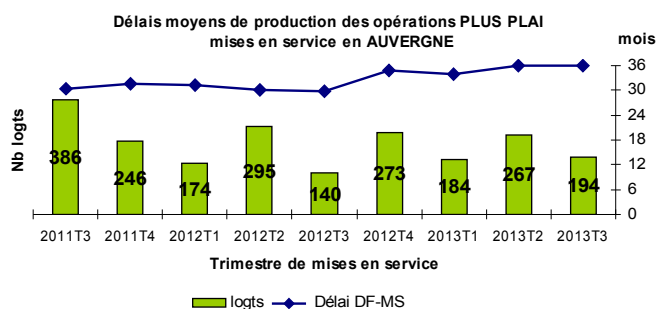
Le volume de logements en cours de travaux, fluctue depuis un an, autour des 2000 logements, comme le montre le graphique ci-dessous.



Le stock de logements à mettre en chantier, qui constitue un potentiel fiable d'activité pour les entreprises de construction a augmenté de 150 logements en un an. Au rythme actuel de démarrage des opérations, ce stock représente désormais plus de deux années de mises en chantier.

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

Le rythme annuel de mises en service s'établit à 918 logements à fin octobre, soit une cinquantaine de logements de plus 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 (461 logements), s'établit à 35,9 mois après la décision de financement, portant ainsi le délai moyen de réalisation de ces 918 logements à 35,2 mois.



Plus généralement, sur les 12 derniers mois, la moitié des 86 opérations mises en service se situent dans une fourchette de délai de livraison de 25 à 43 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 | 127 | 32 | 195 | 222 |
| <i>dont Montluçon Communauté</i> | 75 | 0 | 56 | 78 |
| <i>dont Moulins Communauté</i> | 8 | 3 | 15 | 0 |
| <i>dont Vichy Val d'Allier</i> | 0 | 0 | 65 | 99 |
| Cantal | 1 | 51 | 237 | 95 |
| <i>dont CA Bassin d'Aurillac</i> | 0 | 48 | 228 | 61 |
| Haute-Loire | 80 | 27 | 130 | 310 |
| <i>dont CA Puy-en-Velay</i> | 48 | 19 | 38 | 73 |
| Puy-de-Dôme | 253 | 166 | 1 453 | 1 253 |
| <i>dont Clermont-Communauté</i> | 180 | 153 | 1 234 | 1 113 |
| TOTAL AUVERGNE | 461 | 276 | 2 015 | 1 880 |

* 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, 227 ont été livrés et 12 resteraient à démarrer à fin octobre 2013. Une opération de 39 logements a été abandonnée.

Directeur de publication
Hervé VANLAER

Conception / Réalisation
DREAL Auvergne
STELEP / Pôle logement