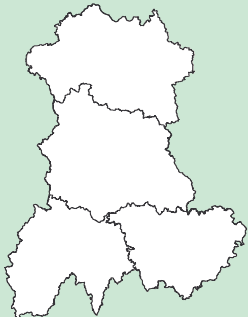




Juin 2009



La réalisation physique des opérations HLM

Depuis 2007, la direction régionale de l'équipement Auvergne assure un suivi des mises en chantier et mises en service effectives des nouveaux logements locatifs sociaux ayant bénéficié de subventions de l'Etat en PLUS et PLA-I depuis 2004.

Ce suivi, réalisé au travers d'une enquête trimestrielle auprès des bailleurs sociaux, permet de constater la réalisation concrète des logements financés au titre du Plan de Cohésion Sociale. Il fait régulièrement l'objet de compte-rendu en séance plénière du comité régional de l'habitat.

Ce suivi présente d'autant plus d'intérêt que le logement social constitue un des leviers contribuant à amortir les conséquences de la crise financière pour les entreprises de bâtiment.

Ce document présente les principaux résultats à fin avril 2009. Il met en évidence un décalage croissant entre les décisions de financement en hausse décidées dans le cadre du Plan de cohésion sociale et les mises en service de logements.

Une augmentation régulière des volumes de logements financés

Entre 2004 et 2009 (à fin avril), près de 6 300 logements ont fait l'objet d'une subvention de l'Etat en PLUS et PLAI.

L'année 2005 marque le début du Plan de Cohésion Sociale (PCS) et se traduit par une augmentation régulière du nombre de logements financés.

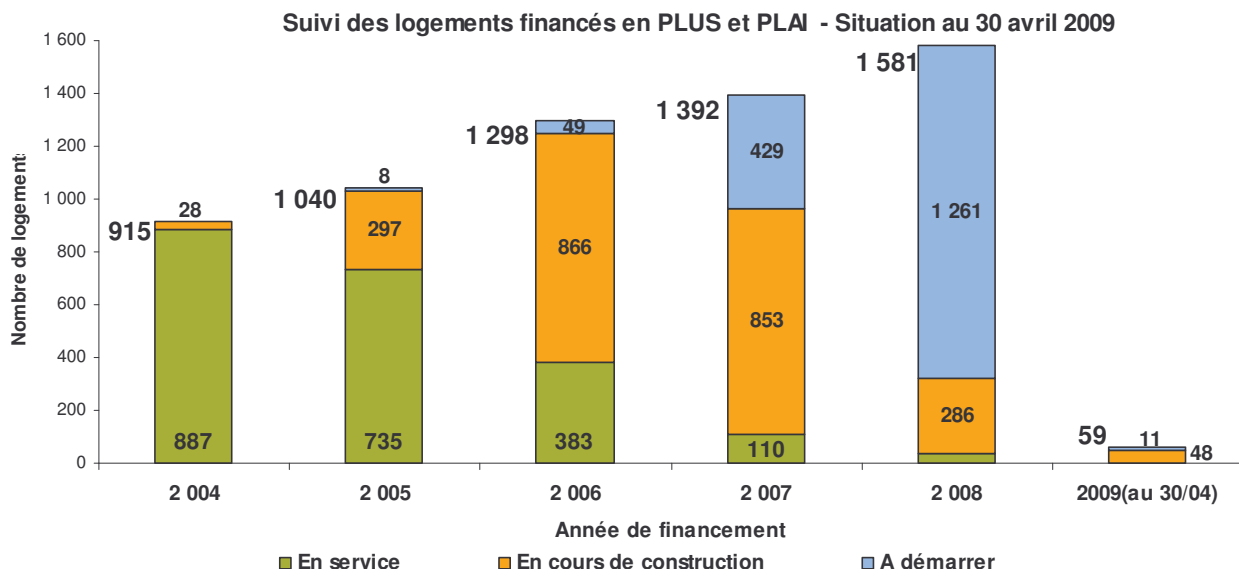
Un décalage entre date de financement, début de construction et livraison

A fin avril 2009, parmi ces 6 300 logements, 34 % des logements ont été mis en service, 38 % sont en cours de chantier (2 378 logements) et 28 % sont encore en phase d'étude ou d'appels d'offres.

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.

La quasi-totalité des logements financés en 2004 ont été mis en service et seules quelques opérations sont encore en cours de chantier. A l'opposé et assez logiquement, les opérations financées en 2008 (et pour la plupart en fin d'année) et début 2009 sont encore au stade d'étude ou d'appel d'offres et seuls quelques logements sont en phase de construction.

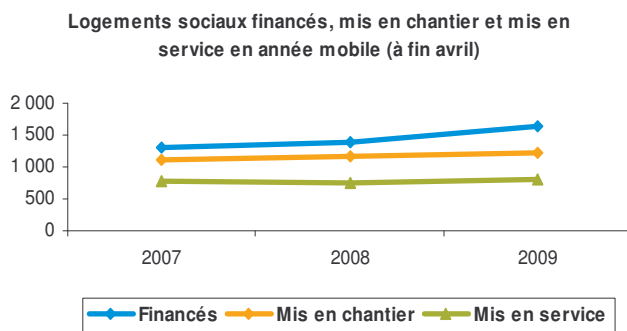
Ainsi, le stock de logements sociaux ayant fait l'objet d'une décision de financement et non mis en chantier est de 1 758 logements, dont près des trois-quarts financés fin 2008 ou début 2009. Il constitue un potentiel fiable d'activité pour les entreprises du bâtiment de la région.



Le suivi de la réalisation physique des opérations HLM financées dans le cadre du Plan de Cohésion Sociale 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 1 200 logements mis en chantier

Le stock de logements financés non mis en chantier s'est accru de 300 logements en un an car le volume annuel des mises en chantier (1 200 logements) ne permet pas de rattraper celui des financements en constante augmentation.



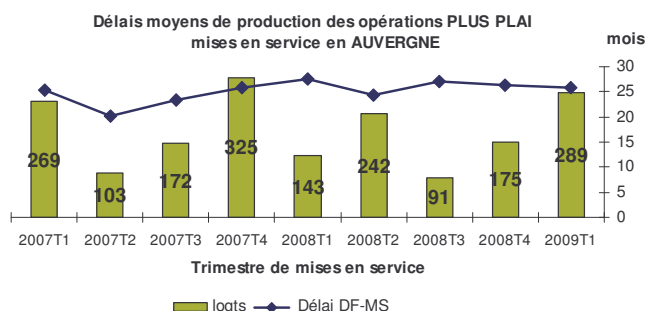
et de 800 logements mis en service

S'agissant des mises en service, leur rythme annuel est resté bas : 797 logements ont été mis en service sur les 12 derniers mois pour 743 pendant la période précédente.

Alors qu'on aurait pu s'attendre à une contraction des durées de travaux compte-tenu d'une moindre tension dans les plans de charge des

entreprises ces derniers mois, force est de constater que ce phénomène n'est pas encore confirmé par les données chiffrées.

D'ailleurs, les délais entre la décision de financement des opérations et la mise en service des logements, bien que stabilisés, demeurent importants.



A titre d'exemple, 39 opérations (de 1 à 28 logements) représentant au total 289 logements ont été mises en service au cours du dernier trimestre au terme d'un délai moyen de près de 26 mois après la décision de financement.

Plus généralement, sur les 12 derniers mois, la moitié des opérations mises en service se situent dans une fourchette de délai à compter de la décision de financement de 20 à 31 mois. Ceci sans que les délais les plus longs puissent être corrélés à la nature et à la taille des opérations.

Principales données par département et communauté d'agglomération :

	Nb logements mis en service au cours du trimestre *	Nb logements mis en chantier au cours du trimestre *	Nb logements en cours de construction	Nb logements à mettre en chantier
Allier	88	59	366	360
dont Montluçon Communauté	0	4	71	115
dont Moulins Communauté	0	0	54	108
dont Vichy Val d'Allier	67	8	108	74
Cantal	29	0	73	152
dont CA Aurillac	20	0	57	112
Haute-Loire	34	27	230	293
dont CA Puy-en-Velay	23	3	85	131
Puy-de-Dôme	138	234	1 709	953
dont Clermont-Communauté	102	194	1 208	547
TOTAL AUVERGNE	289	320	2 378	1 758

* Les flux trimestriels 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 », 101 logements ont été financés en PLUS-PLAI en 2008 et 58 en 2009 (à fin avril).

Parmi ces 159 logements, la moitié (82 logements) sont en cours de construction à fin avril.

Directeur de publication
Dominique THON

Conception / Réalisation
DRE Auvergne / DHC