

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE,
DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE LA MER
en charge des Technologies vertes et des Négociations sur le climat

DOSSIER DE PRESSE

Benoist APPARU
présente :

Logement social 2010 : un niveau record de production, une réponse mieux adaptée aux besoins

*« Depuis 2003, un effort important a été accompli. Aujourd'hui, la
politique du logement social doit s'adapter pour mieux répondre
aux attentes des Français. »*

20 janvier 2011





➤ 2010 : année record avec 131 500 logements sociaux financés

Au 1^{er} janvier 2010, la France compte 4,5 millions de logements locatifs sociaux, logeant environ 10 millions d'habitants.

La nouvelle ambition du Gouvernement présentée l'année dernière se réalise en 2010 avec des résultats exceptionnels.

131 509 logements ont été financés en 2010¹, soit une augmentation de 9,7 % par rapport à 2009. 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 2010, hors ANRU

	PLAI*	PLUS **	Sous-total	PLS (y/c Foncière)	TOTAL LLS
Ile-de-France	7 407	15 414	22 821	19 495	42 316
Alsace	709	1 607	2 316	1 509	3 825
Aquitaine	1 475	3 328	4 803	1 554	6 357
Auvergne	416	803	1 219	826	2 045
Bourgogne	437	1 116	1 553	638	2 191
Bretagne	1 786	3 309	5 095	2 554	7 649
Centre	590	1 498	2 088	867	2 955
Champagne-Ardenne	319	809	1 128	668	1 796
Franche-Comté	185	476	661	454	1 115
Languedoc-Roussillon	1 261	2 299	3 560	1 269	4 829
Limousin	129	338	467	185	652
Lorraine	568	1 227	1 795	750	2 545
Midi-Pyrénées	1 849	2 964	4 813	1 182	5 995
Nord-Pas-de-Calais	1 854	4 467	6 321	1 430	7 751
Basse-Normandie	335	792	1 127	1 511	2 638
Haute-Normandie	543	1 788	2 331	1 278	3 609
Pays de la Loire	1 312	3 360	4 672	2 338	7 010
Picardie	378	1 039	1 417	819	2 236
Poitou-Charentes	420	778	1 198	568	1 766
PACA	1 894	3 921	5 815	2 420	8 235
Rhône-Alpes	2 865	7 495	10 360	3 376	13 736
Corse	104	153	257	1	258
Total	26 836	58 981	85 817	45 692	131 509

* y compris produit spécifique hébergement

* y compris PLUS-CD et PALULOS communale

A ces résultats s'ajoutent environ 16 500 logements financés par l'ANRU dans le cadre de la reconstitution de l'offre.

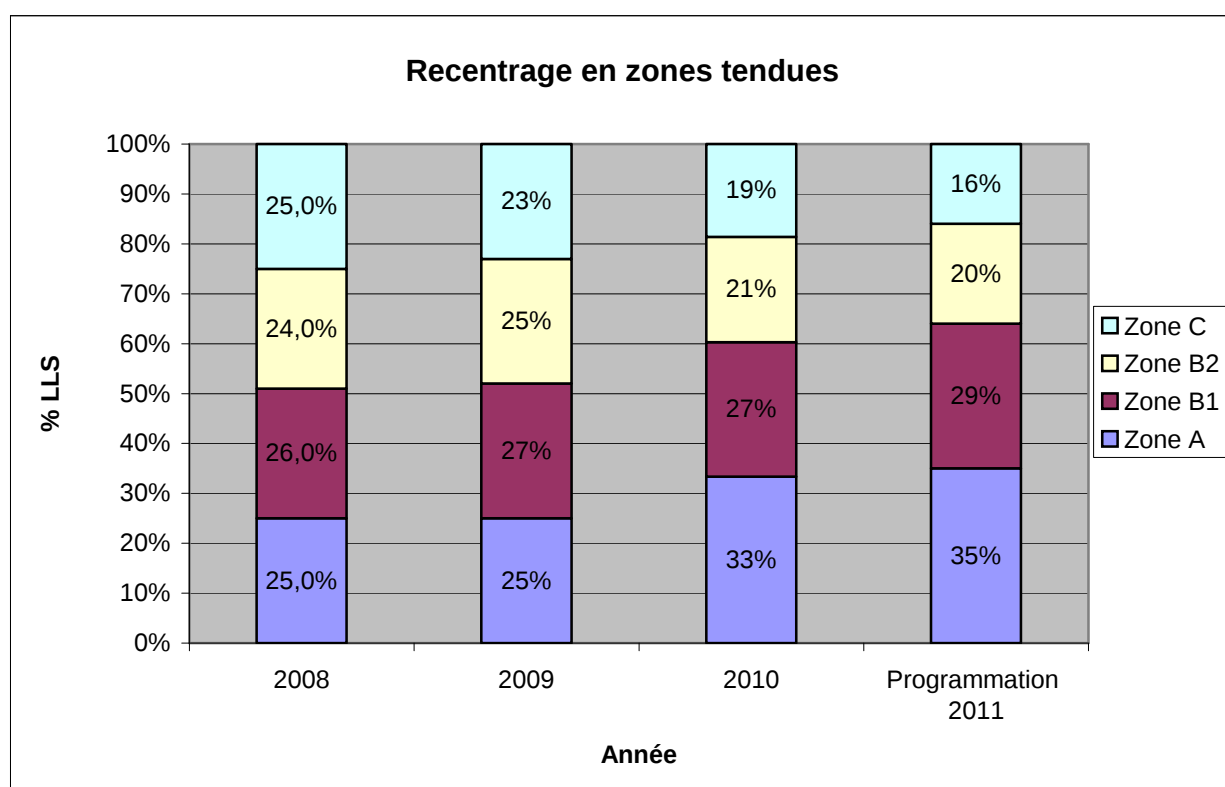
Au-delà du quantitatif, le résultat est aussi qualitatif : l'offre est plus importante, elle est aussi mieux ajustée à la réalité des besoins des territoires et des ménages.

¹ Dont plus de 106 000 logements familiaux

➤ 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 2010 par une augmentation sensible 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 2010 en termes de recentrage ont été largement dépassés. En effet, alors qu'il était prévu que 31 % de la production totale serait financée en zone A, c'est au total plus de 33 % de la production qui aura été financée dans cette zone très tendue. Ce chiffre monte à 36 % en excluant les foyers pour personnes âgées et handicapées.



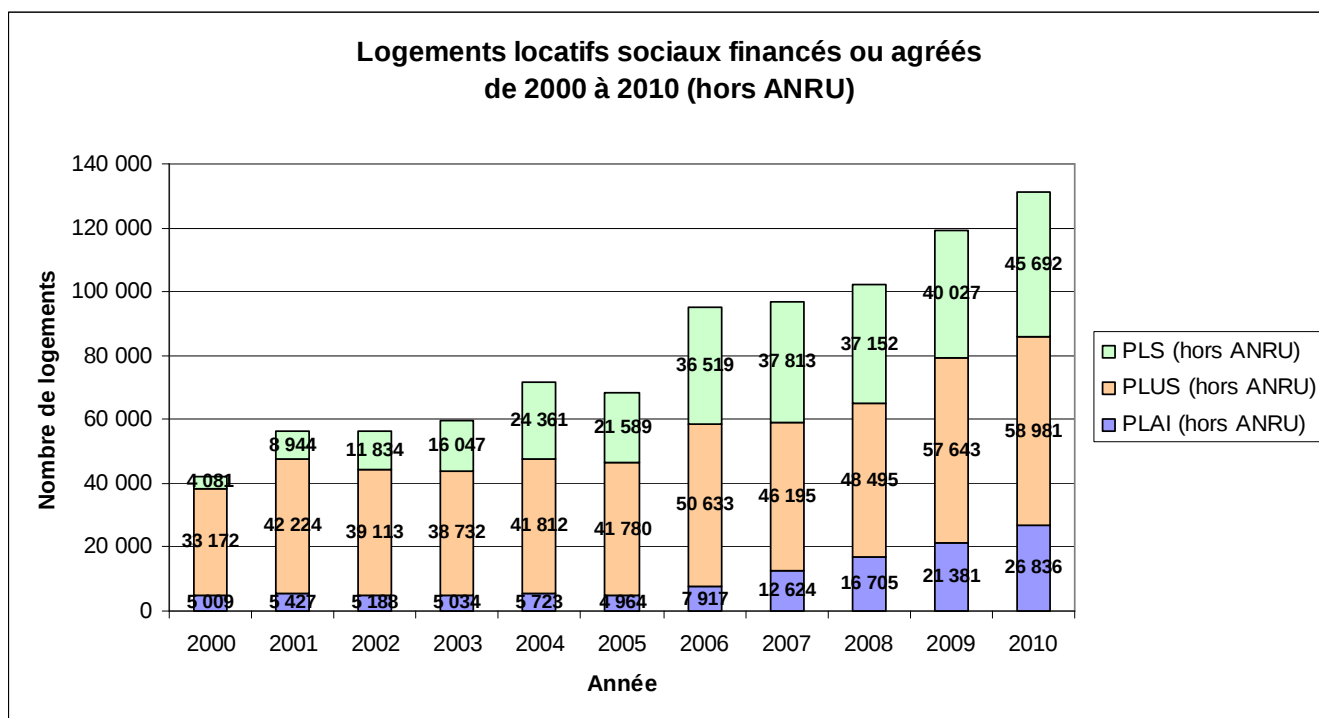
➤ Un effort soutenu en faveur des ménages les plus fragiles

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 2010, 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 le niveau

record de 26 836 PLAI² en 2010, soit une progression de plus de 25 % par rapport à 2009. Parmi l'ensemble des logements très sociaux financés, 18 208 sont des logements « ordinaires ».



Ces très bons résultats 2010 n'ont été rendus possibles que par la très forte mobilisation de tous les acteurs, dans le cadre du Plan de Relance : Etat, collectivités locales, notamment dans le cadre des conventions de délégation des aides à la pierre, et organismes HLM.

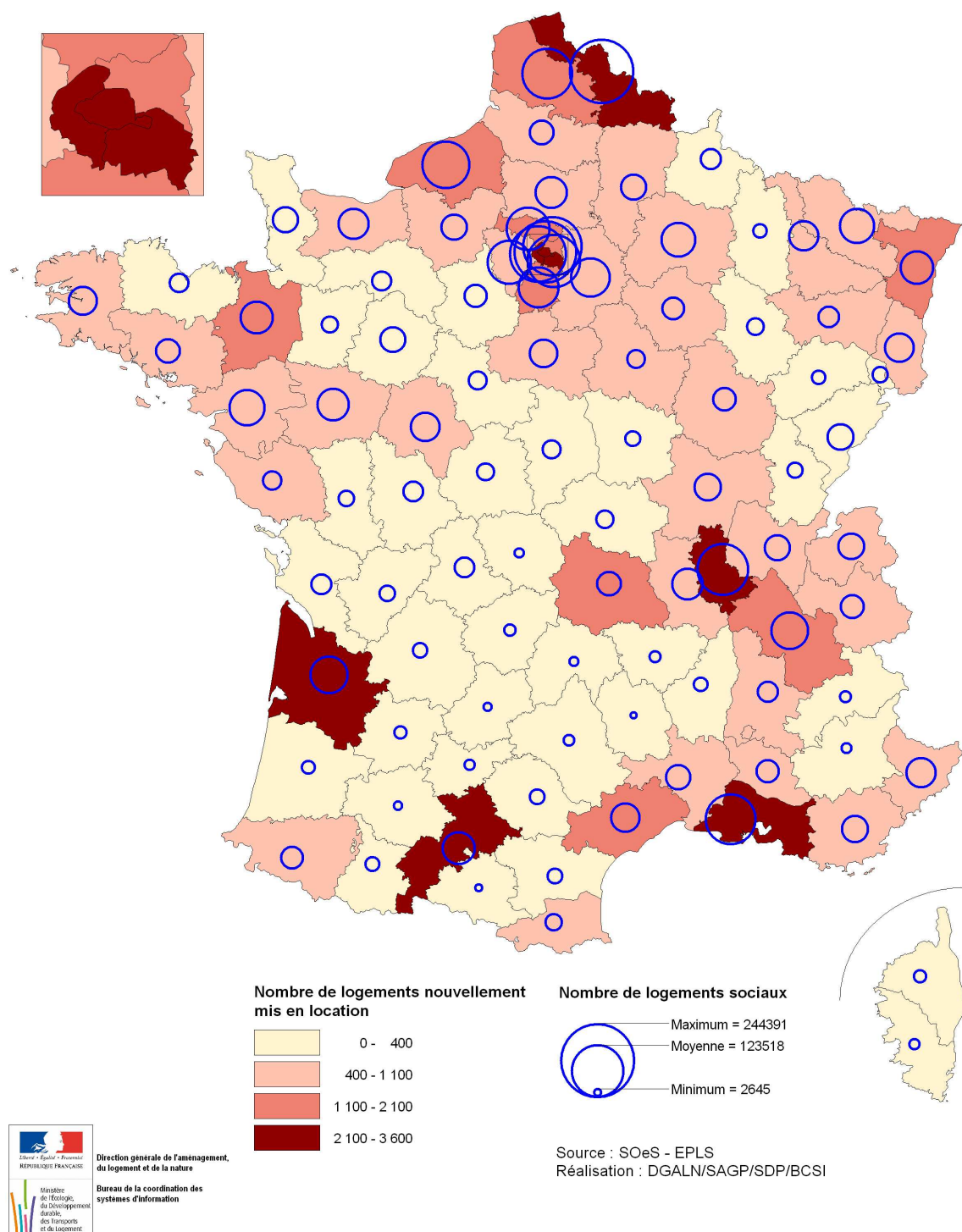
Ces résultats quantitatifs et qualitatifs portent sur des financements, mais la demande n'est évidemment satisfaite que lorsque les logements sortent de terre. Sur ce plan aussi ; l'année 2010 est une année record.

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

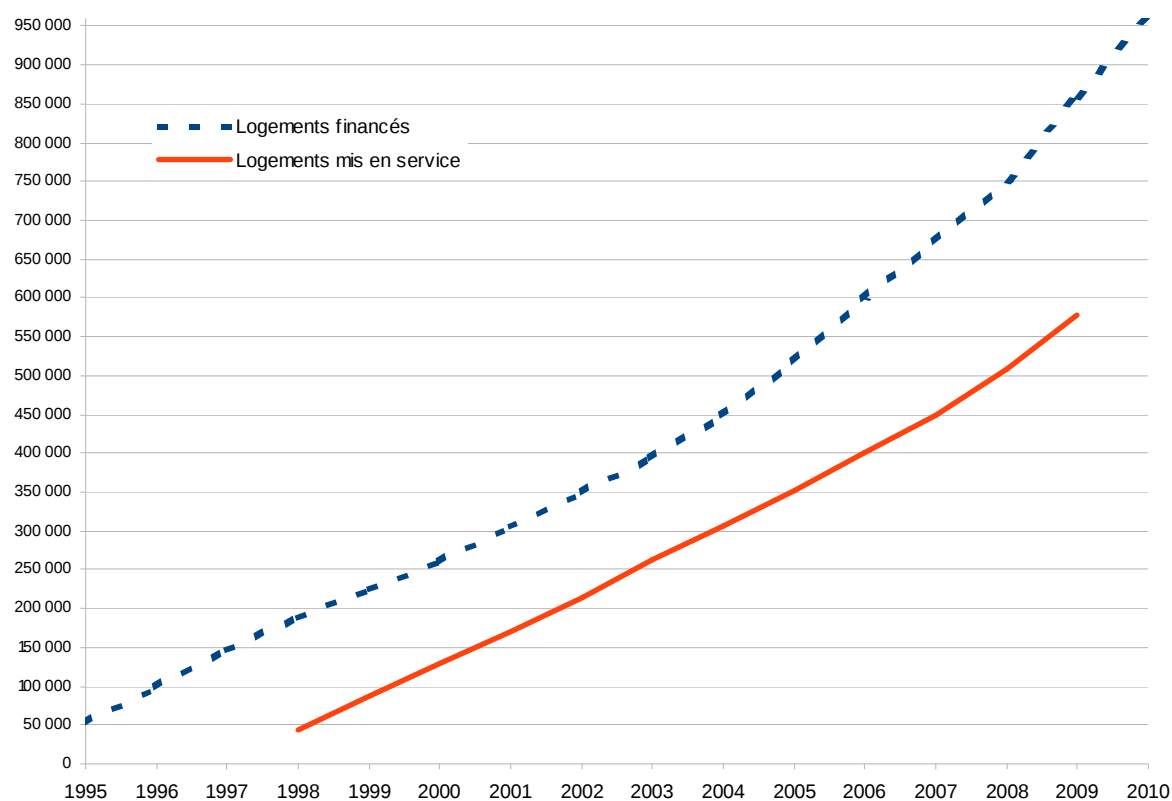
La dynamique impulsée par le Gouvernement ces dernières années porte ses fruits, comme le montrent les derniers résultats de l'enquête sur le parc locatif social. Ainsi en 2009, plus de 71 000 logements sociaux ont été mis en service, dont plus de 60 000 logements neufs. C'est la hausse la plus élevée depuis 10 ans.

² y compris produit spécifique hébergement

Les mises en service dans le parc locatif social en 2009



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 de 4 ans environ correspondant au délai nécessaire à la concrétisation des opérations.



Sources :

LLS financés (rapportés au périmètre de l'EPLS) : DHUP (y compris Foncière et ANRU (sauf pour 2010))
- LLS mis en service : enquête annuelle EPLS (Soes)

➤ **En 2011, la priorité est à une plus grande adaptation de la production aux besoins des territoires.**

Si l'effort consenti par l'Etat ces dernières années se concrétise d'ores et déjà par une augmentation substantielle du nombre de logement sociaux mis en service pour répondre à la demande globale de la population, plusieurs indicateurs (faiblesse du taux de vacance et du taux de rotation, nombre de recours DALO) montrent que les besoins restent particulièrement marqués en Ile de France, en PACA et dans les territoires infra régionaux où l'accès au logement reste difficile.

Le Gouvernement souhaite donc maintenir et renforcer le recentrage de ses aides vers les zones les plus tendues.

Les objectifs PLUS/PLAI alloués à l'Ile-de-France et à PACA sont maintenus en 2011. Le poids relatif de ces régions augmente donc sensiblement en 2011 et passe de 32 % en 2010 à 38 % à 2011. Au total, l'objectif de production pour l'année 2011 s'élève à 120 000 logements locatifs sociaux.

Programmation des logements locatifs sociaux en 2011

	PROGRAMMATION 2011				
	Logement social PLUS	Logement très social PLAI	/Total PLUS PLAI	Logement social intermédiaire PLS (hors PLS Foncière)	Total PLUS PLAI PLS
Ile-de-France	15 650	6 350	22 000	18 480	40 480
Alsace	1 460	590	2 050	870	2 920
Aquitaine	2 960	1 200	4 160	1 090	5 250
Auvergne	560	230	790	770	1 560
Bourgogne	730	290	1 020	660	1 680
Bretagne	2 550	1 030	3 580	1 200	4 780
Centre	1 030	420	1 450	550	2 000
Champagne-Ardenne	510	210	720	550	1 270
Franche-Comté	340	140	480	440	920
Languedoc-Roussillon	2 720	1 100	3 820	2 190	6 010
Limousin	210	90	300	220	520
Lorraine	980	400	1 380	660	2 040
Midi-Pyrénées	3 130	1 260	4 390	1 640	6 030
Nord-Pas-de-Calais	3 700	1 500	5 200	980	6 180
Basse-Normandie	430	170	600	650	1 250
Haute-Normandie	930	380	1 310	910	2 220
Pays de la Loire	2 960	1 200	4 160	1 640	5 800
Picardie	830	340	1 170	650	1 820
Poitou-Charentes	640	260	900	760	1 660
PACA	5 690	2 310	8 000	2 190	10 190
Rhône-Alpes	7 260	2 940	10 200	3 830	14 030
Corse	230	90	320	70	390
Association Foncière logement					1 000
Total	55 500	22 500	78 000	41 000	120 000

Par ailleurs, de par la spécificité des foyers pour personnes âgées et handicapés et des besoins de proximité sur l'ensemble du territoire national, le développement de telles structures répond à une autre logique territoriale que le développement du logement locatif social classique. Pour bien mesurer le recentrage des financements sur les zones tendues, les logements foyer pour personnes âgées et handicapées seront désormais retirés des statistiques dans le cadre de la programmation.

Au total, l'effort de l'Etat pour le logement locatif social s'élèvera en 2011 à 4,5 milliards d'euros dont 500 M€ d'aides directes.

Pour permettre la production des logements locatifs sociaux programmés en 2011, l'Etat va apporter **500 M€ d'aides à la pierre** (subventions directes aux organismes HLM pour le financement de la construction de logements sociaux).

L'Etat contribue également au financement de la production de logements locatifs sociaux à travers des aides fiscales (850 M€ de réduction de TVA sur les opérations, 800 M€ d'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties, 700 M€ d'exonération d'impôt sur les sociétés dans le cadre du service d'intérêt économique général etc.) et des aides dites de circuit (prêts bonifiés de la Caisse des dépôts). Le coût total de ces **aides non budgétaires** atteindra en 2011 près de **4 Md€**.

A cet effort, s'ajoutent 5 Md€ d'aides à la personne, qui seront versés aux bailleurs sociaux en tiers payant, pour les 2,2 millions de locataires éligibles.

Les aides personnelles au logement :

A ces aides à la production de logements viennent s'ajouter les aides à la personne.

En 2009, plus de 15,6 milliards d'euros ont été versés au titre des aides personnelles au logement à environ 6,3 millions de ménages. Pour 2010, les prévisions sont de l'ordre de 15,9 milliards d'euros pour un nombre identique de ménages.

Depuis le 1^{er} janvier 2008, ces aides sont indexées sur l'IRL. En 2010, les barèmes des aides personnelles au logement ont ainsi été revalorisés de 0,32%. Pour l'année 2011, la revalorisation se base sur un IRL de 1,10%.

Sur ces 15,6 milliards d'euros, environ 5 milliards d'euros sont versés aux locataires du parc HLM au titre de l'aide personnalisée au logement (APL), ce qui représente 34% des loyers perçus par les organismes HLM. (Pour mémoire : 2,2 millions de ménages locataires des HLM sont bénéficiaires des APL).

➤ La conclusion des conventions d'utilité sociale permettra d'affiner en 2011 la territorialisation des aides au logement.

La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion rend obligatoire la signature d'une convention d'utilité sociale entre l'Etat et chaque organisme de logement social. Elle doit être conclue avant le 1^{er} juillet 2011 (article 1^{er} de la loi pour le logement et la lutte contre l'exclusion, modifié par la loi de finances initiale pour 2011 pour tenir compte de la mise en œuvre de la péréquation).

Dès le 1^{er} semestre 2010, 8 grands groupes se sont mobilisés et se sont engagés dans des accords-cadres relatifs aux engagements d'utilité sociale.

Au niveau national, la très grande majorité des projets de conventions a été remise dans les délais requis après une phase d'association des collectivités menées au premier semestre 2010. Cette mobilisation témoigne de l'adhésion des bailleurs à la démarche et d'une réelle implication de l'ensemble des acteurs du logement social.

Près d'un organisme sur dix va s'engager dans la remise en ordre des loyers, ce qui traduit un intérêt certain des bailleurs pour la redéfinition de leur politique sociale et patrimoniale afin de toujours mieux répondre aux besoins et à la capacité contributive de leurs locataires.

La mobilisation des organismes pour atteindre les objectifs issus du Grenelle de l'environnement est amorcée, la plupart des organismes s'engageant à finaliser les diagnostics de performance énergétique dans les 18 mois.

Le volet « développement de l'offre nouvelle » est décliné pour tous les types de financement, mais sa territorialisation plus marquée constituera un axe de progrès.

La production de logements très sociaux, l'accueil des publics prioritaires et la mise en vente des logements aux occupants sont les principaux thèmes qui font encore l'objet de négociation entre les organismes et les services de l'Etat pour parvenir à une traduction plus explicite des stratégies des organismes.

➤ **Au-delà du développement de l'offre de logements, l'enjeu de la performance énergétique du parc social**

La rénovation thermique des logements sociaux constitue une des priorités du « Grenelle de l'environnement ». La convention signée le 26 février 2009 avec l'Union sociale pour l'Habitat prévoit notamment la rénovation thermique, d'ici 2020, des 800 000 logements sociaux les plus consommateurs d'énergie. Elle est accompagnée de l'éco-prêt « logement social » au taux de 1,9% sur une durée de 15 ans ou de 2,35% sur une durée de 20 ans dont l'attribution a déjà permis la rénovation de près de 65 000 logements sociaux au 31 décembre 2010.

Le mode de calcul de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties a également été modifié pour améliorer le financement des travaux de rénovation thermique. Par ailleurs, une enveloppe de 320 M€ a été réservée à ces actions dans le cadre du 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.

Toutes ces mesures permettent d'accompagner et de soutenir fortement les bailleurs sociaux dans leurs travaux de rénovation énergétique.

L'adaptation aux enjeux d'accessibilité est une autre priorité. A cet effet, le montant total des travaux engagés par les bailleurs est déductible de la taxe foncière sur les propriétés bâties.