

Le locatif social, complémentaire du locatif privé

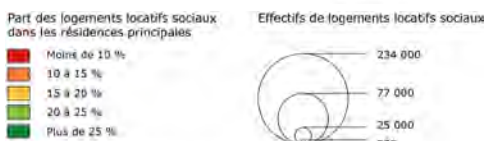
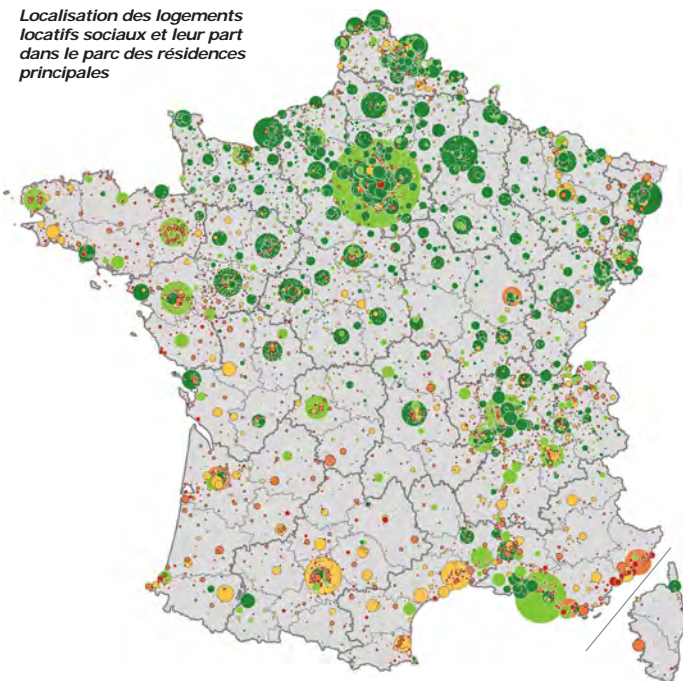
PERSPECTIVES

OBSERVATOIRE PARTENARIAL HABITAT / JUILLET 2015

VILLES

Le contexte économique fragilisant les plus modestes et le décalage entre prix des logements et revenus des ménages engendrent davantage de besoins en logements locatifs au loyer abordable, notamment dans le parc social. L'amélioration de la diversité de la production du logement devient un enjeu majeur.

Localisation des logements locatifs sociaux et leur part dans le parc des résidences principales



Attention, la définition de ce taux de logements locatifs sociaux n'est pas identique à celle utilisée dans l'article L 302-5 du CCH (article 55 de la loi SRU)

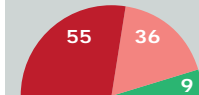
Source : SOeS, RPLS au 01/01/2014

CHIFFRES CLÉS 2014

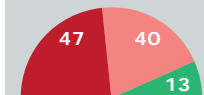
Aire urbaine de Toulouse

en % :

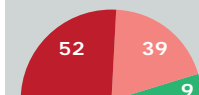
Toulouse
banlieue
périurbain



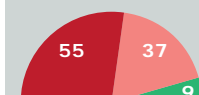
72 639 logements sociaux
soit 57 pour 1 000 hbts



3 408 nouvelles mises en service/an (2011-2013)



35 613 demandes (2013)



10 018 attributions (2013)

Vers une diversification de l'offre en France

Au 1^{er} janvier 2014, plus de 4,5 millions de logements relèvent du parc social. Si historiquement les territoires industriels (nord-est de la France) ont un parc locatif social développé, le quart sud-ouest de la France rattrape son retard, notamment depuis la mise en œuvre de la loi SRU en 2000.

Dans l'ensemble de la France, près de 82 000 nouveaux logements ont été mis en service en 2013, principalement via la construction par les bailleurs (71 %) ou l'acquisition en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) (17 %).

Si les logements financés par les Prêts Locatifs à Usage Social (PLUS) sont toujours majoritaires avec 60 % des nouveaux logements financés, la part des logements très sociaux progresse. En effet, les Prêts Locatifs Aidés d'Intégration (PLAI) représentent près de 25 % des mises en service en 2013 (16 % en 2011).

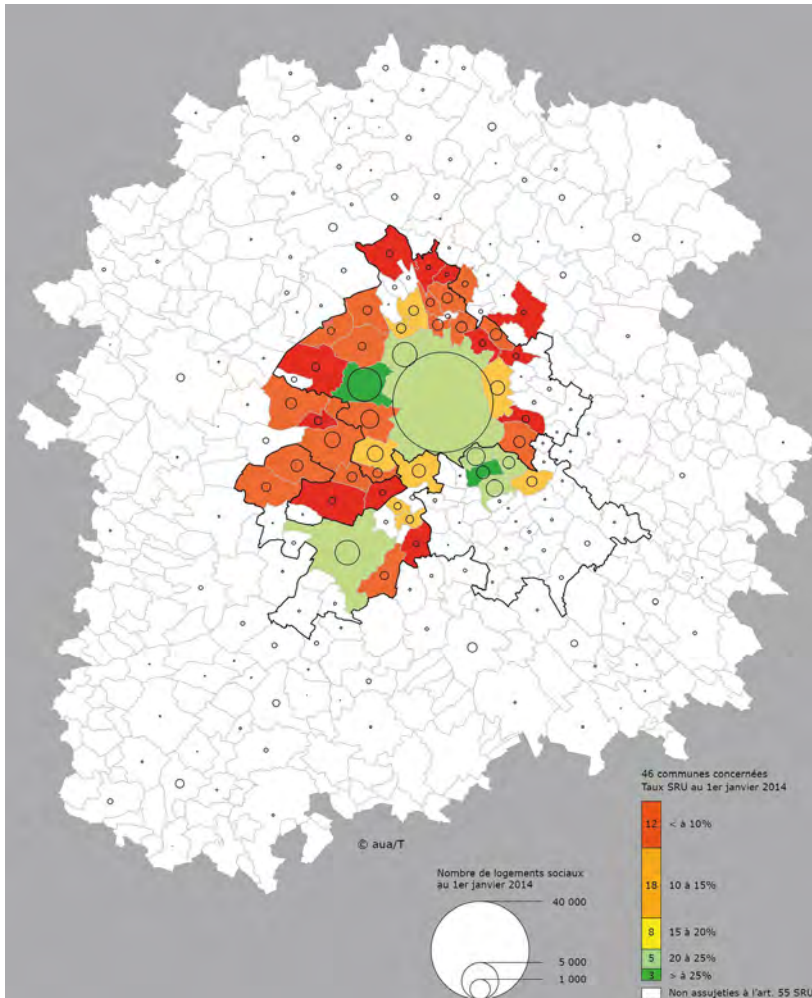
Aire urbaine de Toulouse : un effort de rattrapage conséquent

Le parc social de l'aire urbaine toulousaine comptabilise au 1^{er} janvier 2014 près de 73 000 logements.

Grâce à l'engagement des collectivités locales et des opérateurs sociaux, la part de logements sociaux de l'aire urbaine toulousaine s'accroît sur la période récente. Cela constitue un effort important au regard de l'attractivité du territoire et de l'augmentation du nombre de résidences principales.

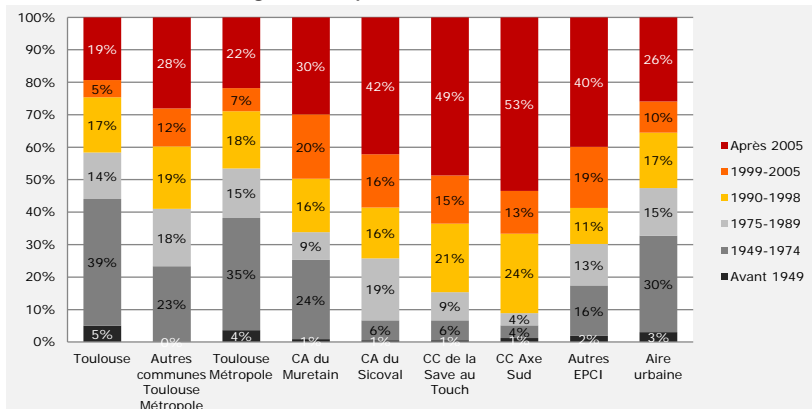
Si les logements sociaux sont implantés majoritairement au cœur du pôle urbain, la production en banlieue s'intensifie, engageant une diversification du parc dans ces secteurs.

Localisation du parc social et situation des communes au regard de la loi SRU



Source : SOeS, RPLS au 01/01/2014 ; DDT, taux SRU au 01/01/2014

Période de construction des logements du parc locatif social



Source : SOeS, RPLS au 01/01/2014

EPCI	Nb de logts	Nb de mises en service en 2011-2013	Dont part de la construction en VEFA en 2011-2013
Toulouse Métropole	55 461	7 235	40%
- Toulouse	39 747	4 791	45%
- Autres communes	15 714	2 444	15%
CA du Muretain	4 965	569	17%
CA du Sicoval	4 566	948	30%
CC de la Save au Touch	1 658	255	57%
CC Axe Sud	662	184	51%
Reste de l'aire urbaine	5 327	1 033	27%
Total aire urbaine	72 639	10 224	37%

Source : SOeS, RPLS au 01/01/2014

Une diversification de l'offre engagée...

Entre 2011 et 2013, plus de 10 000 nouveaux logements sociaux ont été mis en service (soit une moyenne de 3 400 par an), dont les trois-quarts au sein de Toulouse Métropole. Si le financement majoritaire reste le PLUS⁽¹⁾ (60 %), le recours au PLAI progresse, sous l'impulsion de volontés tant nationales que locales, et représente 20 % de ces nouveaux logements.

...mais un rattrapage SRU plus ambitieux attendu à l'horizon 2025

Si les communes assujetties à l'article 55 de la loi SRU se sont toutes engagées dans un effort de production de logements sociaux, l'objectif de 25 % à horizon 2025 fixé par la loi «Duflot»⁽²⁾ du 19 janvier 2013 nécessite une accélération du rythme, ainsi que la recherche de nouveaux modes de faire.

Une acquisition en VEFA importante

Entre 2011 et 2013, plus du tiers des nouvelles mises en service résulte de l'acquisition en VEFA, soit deux fois plus que France entière.

La VEFA permet d'introduire une mixité sociale au sein des programmes de promotion immobilière. Néanmoins, ce mode de faire rend la production locative sociale plus vulnérable face à la conjoncture immobilière et s'accompagne d'interrogations sur les enjeux de qualité d'usage et de gestion locative, mais aussi sur la maîtrise d'ouvrage directe des organismes du secteur HLM.

Un rééquilibrage territorial de l'offre de logements sociaux

Le parc locatif social est principalement concentré sur Toulouse, notamment dans des immeubles construits dans les années 1960-1970. Cependant le développement d'une offre dans les autres communes de l'aire urbaine contribue à diversifier ces territoires, où la majorité des ménages sont propriétaires, et à répondre aux besoins de la population.

Ecoquartier Maragon Floriales (Ramonville Saint-Agne)



(1) Cf. glossaire p.4

(2) Cf. encadré p.4

Une complémentarité nécessaire entre les différents statuts d'occupation

Dans un contexte de renchérissement du prix du foncier et d'augmentation des prix des logements, le maintien de la diversité sociale constitue un enjeu fort. Certaines catégories de ménages, dont les jeunes familles, ont des difficultés pour se loger dans le centre de l'agglomération, en contraignant une partie à s'éloigner, renforçant la spécialisation des territoires.

Tandis que le poids de la population étudiante de la ville-centre oriente le parc locatif privé vers des petits logements, principalement en produits défiscalisés, le parc social propose proportionnellement plus de logements adaptés aux familles. Cependant, sur la période récente, l'effort a été porté sur la production de T3, permettant de répondre à des configurations familiales variées (jeunes couples sans enfant, personnes âgées...).

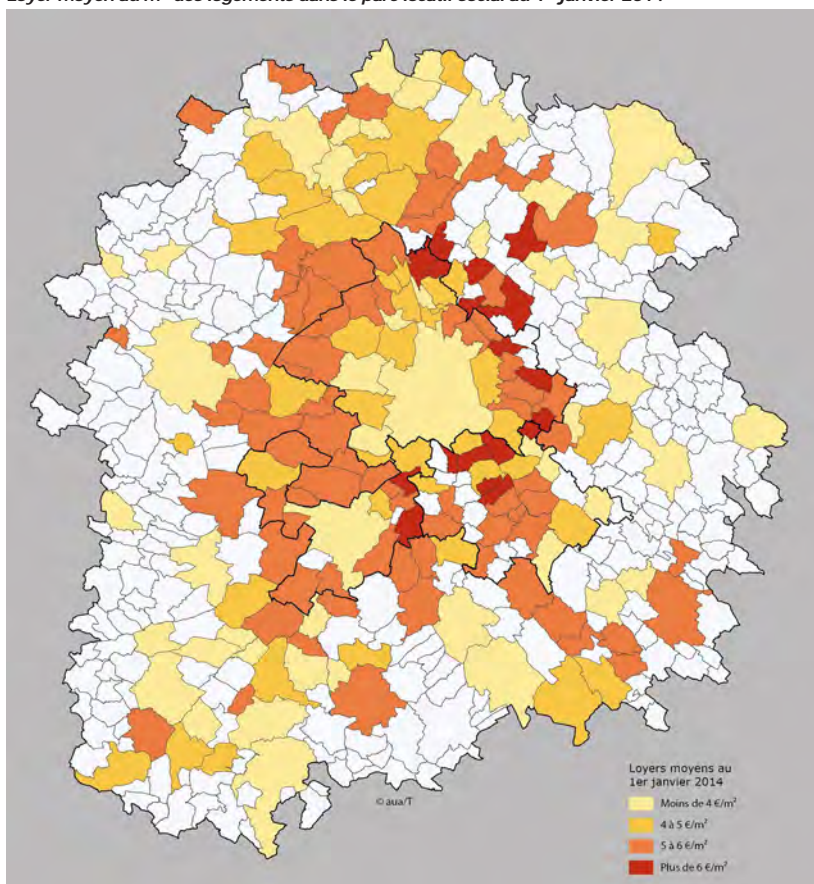
Au-delà de la taille de logements proposés, les loyers pratiqués dans le parc privé constituent un frein à l'accès au logement pour les ménages aux revenus modestes, notamment dans le centre de l'agglomération. A l'inverse, les loyers d'un logement de quatre pièces du parc locatif social peuvent être deux fois moins élevés que ceux du parc privé. Cette différence de loyer est plus importante au sein de Toulouse, où le parc social plus ancien permet aux plus modestes de se loger.

L'écart est moins sensible dans les autres communes du pôle urbain car le parc locatif social y est plus récent donc plus cher, mais permet aux ménages qui connaissent des évolutions dans leur mode de vie, que ce soit pour des raisons professionnelles ou personnelles (chômage, séparation...) de rester dans leur commune de résidence où ils ont leurs habitudes de vie (scolarisation des enfants, emploi, lien social...).

Opération Lizop (Toulouse)



Loyer moyen au m² des logements dans le parc locatif social au 1^{er} janvier 2014



Source : SOeS, RPLS au 01/01/2014

Loyer moyen hors charges d'un logement de 4 pièces selon la période de construction, dans le parc privé et le parc social en 2014 (pôle urbain)

	Appartements		Maisons	
	avant 2005	après 2005	avant 2005	après 2005
Locatif privé	735 €	795 €	826 €	850 €
- Toulouse	751 €	824 €	862 €	non significatif
- Banlieue	672 €	746 €	810 €	848 €
Locatif social	391 €	531 €	488 €	524 €
- Toulouse	388 €	535 €	447 €	496 €
- Banlieue	398 €	527 €	502 €	527 €

Sources : OLL de l'agglomération toulousaine, 2014. SOeS, RPLS au 01/01/2014

Plafonds de loyer au m² en 2014

	B1	B2	C
Dispositif Pinel	10,00	8,69	/
PLS	8,61	8,26	7,67

	Zone II (équivalent B1/B2)	Zone III (équivalent B2/C)
PLUS	5,51	5,11
PLAI	4,89	4,53

Source : DGHUC

Vers la mise en place de plans partenariaux de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs

Quatre délégataires d'aides à la pierre interviennent au sein du périmètre de l'aire urbaine :

- Toulouse Métropole ;
- la Communauté d'Agglomération du Sicoval ;
- la Communauté d'Agglomération du Muretain ;
- le Conseil départemental de la Haute-Garonne.

Depuis les années 2000, le volume de logements sociaux financés a triplé. En 2014, à l'échelle du département, 96 % des objectifs triennaux de l'Etat (via la loi SRU) ont été réalisés (source : CRHH).

Ces indicateurs témoignent de la prise de conscience des collectivités à développer une offre de logements adaptés aux besoins des ménages sur leurs territoires et de l'engagement des opérateurs sociaux.

Malgré ce volontarisme, à l'échelle de l'aire urbaine, 36 000 demandes demeurent en attente pour 10 000 attributions en 2013 (source : SNE).

La mise en place de plans partenariaux de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs devrait permettre de faciliter l'accès au logement des ménages et rendre le système d'attribution des logements sociaux plus lisible, transparent et équitable.

Loi SRU

L'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain S.R.U. du 13 décembre 2000 impose un taux de logements locatifs sociaux supérieur à 20 % du total des résidences principales dans les communes de plus de 3 500 habitants appartenant à une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant une commune de plus de 15 000 habitants.

Les logements comptabilisés sont les logements gérés par des bailleurs sociaux, les logements sociaux spécialisés et les logements privés conventionnés avec l'ANAH.

Les communes dont le taux de logements est inférieur à 20 % sont soumises à un prélèvement sur leurs ressources fiscales. Ce prélèvement est utilisé pour soutenir la construction de logements sociaux.

Loi «Duflot»

La loi «Duflot» a pour ambition de diversifier davantage le parc de logements, en portant à 25% le taux de logements sociaux dans les zones tendues et en imposant un minimum de 30% de logements financés en PLAI.

Vingt actions pour améliorer la mixité sociale dans le logement

En avril 2015, la ministre du Logement, de l'Egalité des Territoires et de la Ruralité, a présenté vingt actions pour améliorer la mixité dans le logement, regroupées en quatre axes :

- mieux répartir les logements sociaux dans les territoires (avec notamment une limitation de la production de logements dans les quartiers où ils représentent déjà plus de la moitié du parc) ;
- réformer les attributions de logements (mise en place de plans partenariaux de gestion de la demande pour les intercommunalités dotées d'un PLH) ;
- réformer les loyers des logements sociaux, qui ne seront plus fixés en fonction du financement d'origine, mais en fonction d'objectifs de mixité sociale ;
- suivre la mise en œuvre des actions.

Le dossier de presse :

http://www.territoires.gouv.fr/IMG/pdf/150315_sp_dp_20actions_mixite_sociale.pdf

Glossaire

ANAH : Agence Nationale de l'Habitat

EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

PLH : Programme Local de l'Habitat

PLS : Prêt Locatif Social

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

RPLS : Répertoire du Parc Locatif Social

SRU (loi) : Solidarité et Renouvellement Urbain

VEFA : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement

Sources

Le Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS) recense l'ensemble des logements gérés par les bailleurs sociaux (le nombre de logements diffère de celui retenu pour le calcul du taux SRU). Mis en place au 1^{er} janvier 2011 et actualisé chaque année, il a pour objectif de dresser l'état global du parc de logements locatifs de ces bailleurs sociaux (nombre de logements, modifications intervenues au cours de l'année écoulée, localisation, taux d'occupation, mobilité, niveau des loyers, financement et conventionnement).

Pour plus d'informations :

<http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/sources-methodes/enquete-nomenclature/1542/0/repertoire-logements-locatifs-bailleurs-sociaux-rpls.html?print=1>