

Le logement social : du financement à la livraison

RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE

Rapport d'enquête sur le décalage entre décisions de financement et mises en service des logements locatifs sociaux sur la région Rhône-Alpes de 2001 à 2011

Réalisé par Sarah Berthollet dans le cadre d'un stage de Master 1 Urbanisme-Aménagement à l'Institut d'Urbanisme de Lyon, avec la contribution active des organismes HLM et de leur association régionale

Selon les données de l'enquête ARRA-Habitat, 39 286 logements ont été financés en région Rhône-Alpes entre 2001 et 2007, dont 61% de PLUS, 8% de PLUS-CD, 9% de PLAI et 19% de PLS. L'analyse montre que le nombre de logements financés en région Rhône-Alpes a doublé entre 2001 et 2007. On constate notamment un recours croissant à la VEFA (Vente en l'état futur d'achèvement) : alors qu'elle ne représentait que 2% de la part de logements financés en 2001, la VEFA correspondait à 16% des logements financés en 2007.

Un décalage moyen de 2 ans 1/2 entre décisions de financement et mises en service en région Rhône-Alpes.

Le délai entre décisions de financement et livraison des logements locatifs sociaux (hors VEFA) en Rhône-Alpes est d'en moyenne deux ans 1/2.

À titre d'exemple, les opérations de logements locatifs sociaux financées en 2005 ont été livrées en 2007 ou en 2008.

Cependant, ce délai moyen masque d'importantes disparités géographiques.

Le département du Rhône est celui où le décalage entre décisions de financement et mises en service des logements locatifs sociaux est le plus élevé (près de 3 ans) contre seulement 1 an et 4 mois dans le département de l'Ardèche. Ces disparités territoriales importantes s'expliquent notamment par des tensions sur le foncier qui se déclinent selon des spécificités locales inégales en région Rhône-Alpes.

L'analyse montre un allongement des délais de livraison de 2001 à 2007. Ainsi, 48% des logements financés en 2001 en région Rhône-Alpes étaient livrés en 2003. En revanche, seulement 29% des logements financés en 2005 ont été livrés deux années après leur financement, en 2007.



Cependant, on constate un renversement de la tendance à l'allongement des délais de mises en service pour les années à venir : ainsi, 46% des logements locatifs sociaux financés en 2007 seront livrés deux années après leur financement en 2009.

Les « Opérations différées » (appel d'offre infructueux, contentieux sur les permis,...) **tendent à augmenter au cours des dernières années jusqu'à atteindre 7% sur la région en 2006.**

Les facteurs explicatifs du décalage entre décisions de financement et mises en service des logements locatifs sociaux

Plusieurs facteurs, d'ordre structurel ou conjoncturel, explicatifs de ce décalage peuvent être avancés :

- > Une forte pression, consécutive aux objectifs d'accroissement du nombre de logements sociaux du Plan de Cohésion Sociale et à l'évolution démographique, est exercée sur les bailleurs sociaux pour déposer un nombre croissant d'opérations. Les organismes sont ainsi sollicités pour déposer en amont les dossiers de financement. En outre, il convient de rappeler que les décisions de financement se fondent sur de moins en moins de pièces concrètes (avant permis de construire et appel d'offre notamment) depuis le décret d'août 2005 instituant l'allègement des pièces obligatoires dans le dossier de subvention.

- > Les entreprises du bâtiment qui sont très sollicitées, répondent de préférence aux commandes du secteur privé, ce qui les conduit à ne pas répondre aux appels d'offres HLM ou à émettre des propositions irrecevables pour les maîtres d'ouvrage sociaux.

- > L'organisation de la production foncière, c'est à dire le processus situé entre l'acquisition et la mise à l'urbanisation, est également à prendre en considération. En Haute-Savoie, pour certaines opérations financées au début de l'année 2007, le terrain n'est toujours pas acquis en 2008. Il faut compter de 4 à 5 ans entre la maîtrise du foncier par le bailleur et la livraison effective de l'opération. En outre, la rareté et la hausse du prix du foncier conduisent de nombreux organismes à recourir à la VEFA. La tendance était ainsi à l'augmentation de l'utilisation de la VEFA ces dernières années.

- > Les recours/contentieux sur les permis de construire, les contraintes réglementaires ou autres difficultés de procédures freinent la livraison des opérations : plans d'exposition au bruit, plans de prévention des risques, servitudes, délais de révisions des documents d'urbanisme...

- > Le difficile équilibre financier de certaines opérations peut conduire à leur annulation.

Rédaction : Michel Prost

> Si vous souhaitez avoir plus d'information sur cette étude, vous pouvez contacter le secrétariat du service Habitat de la DRE au 04 78 62 11 30.