



ARRA

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Rhône-Alpes

Présentation de l'Observatoire de la production du logement social en Rhône-Alpes

Adil – 15 mars 2013



Quelques chiffres sur les Hlm en Rhône-Alpes

Les organismes gèrent un patrimoine **435 000** logements locatifs sur huit départements.

Le parc Hlm Rhône-Alpes accueille ainsi près de **900 000** personnes.

93 % de ces logements sociaux sont collectifs, **7 %** sont des logements individuels (soit 30 000 logements).

Le parc Hlm Rhône-Alpes représente 10 % du parc métropolitain.

21 % des logements sont en zone urbaine sensible.

30 % du parc a été construit après 1989.

75 % de la programmation de logement neuf 2011 est labellisée BBC Effinergie.

10 000 logements ont été réhabilités en 2011.



Quelques chiffres sur les Hlm en Rhône-Alpes

- Une population qui a augmenté au rythme de **1 %** par an entre 1999 et 2008, soit **500 000** nouveaux habitants sur cette période.
- En 2012, les organismes Hlm ont programmé la construction ou l'acquisition amélioration de **13 500** logements.
- En 2012, **12** logements neufs ont été financés dont 11 % concernent des programmes d'acquisition amélioration.
- **48 200 logements** ont été offerts à la location en 2010 pour des nouveaux ménages soit **9,5 %** du parc total de logements Hlm.
- Fin 2011, **les logements vacants** représentaient **4,1 %** du parc total géré par les organismes Hlm. La vacance commerciale représente **2,9 %** et la vacance technique **1,2 %**.



Les programmes de rénovations/réhabilitation

Dispositif	Eco- Prêt CDC	FEDER	Eco Rénovation Région	ANRU
Période	2008- 2012	2009- 2012	2010-2012	2006- 2013
Nombre de logements financés	9 700	4 000	9623	25 000

- Bilan du dispositif QEB Offre Nouvelle:
11416 logements financés (moyenne de
3800 lgts par /an).



Des acteurs économiques majeurs

En 2011 :

1,7 Milliard d'euros investis dans la construction et l'acquisition amélioration de logement sociaux.

350 Millions d'euros investis pour l'entretien et l'amélioration du parc (hors programme de rénovation urbaine).

23 000 emplois induits dans le secteur de la construction et de la rénovation



L'Observatoire de la Production

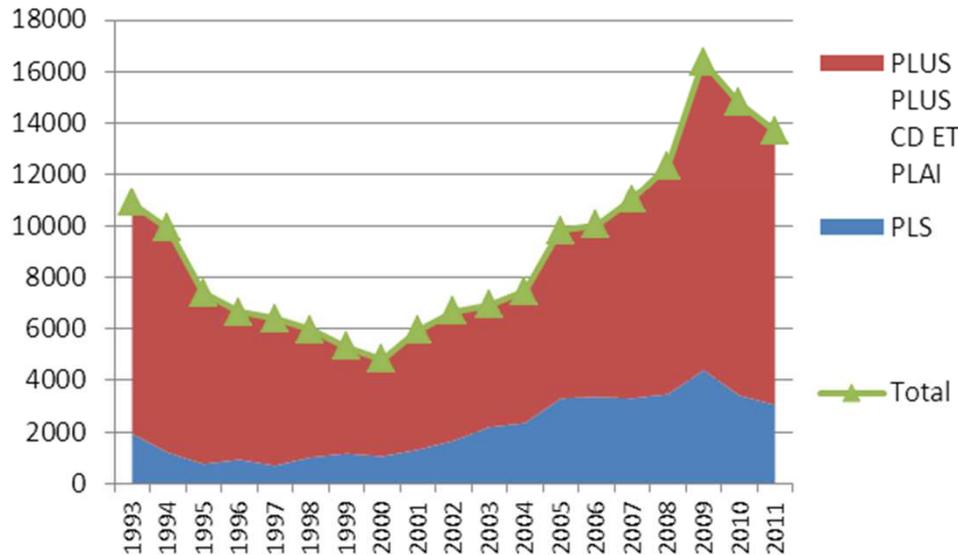
- Base de données 2004 -2012 :
- 50 000 logements - 3600 opérations.

Nombre de logements	Construction Neuve	Acquisition Amélioration	Total échantillon	Total Programmation	Représentativité de l'échantillon
Zone 2	3 945	752			
Zone 3	1 800	94			
Total	5 745	846	6 591	10 800	61 %

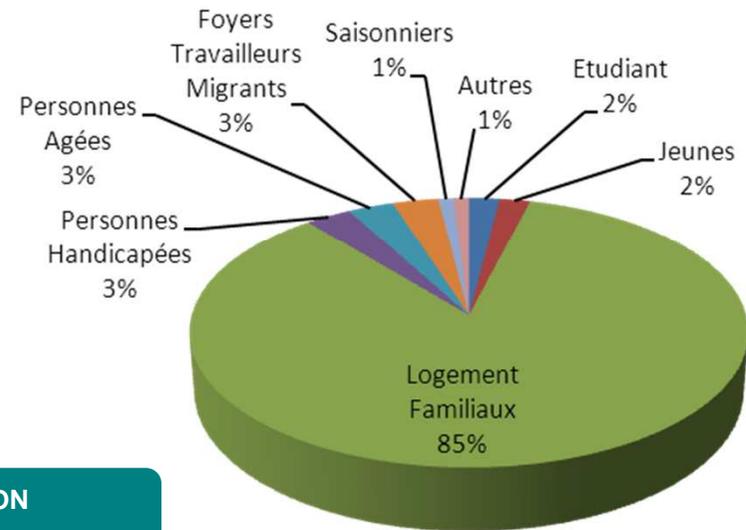
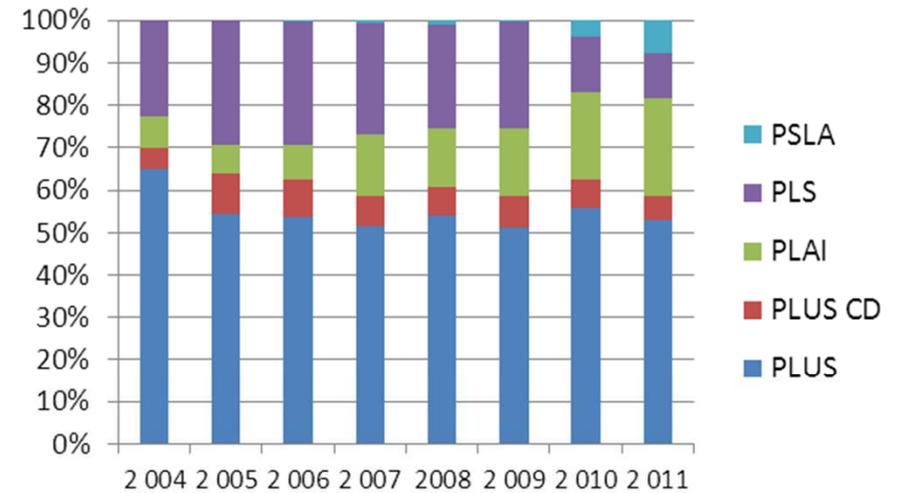


La structure de la programmation

EVOLUTION DE LA PROGRAMMATION DU LOGEMENT SOCIAL



EVOLUTION DES FINANCEMENTS DES LOGEMENTS

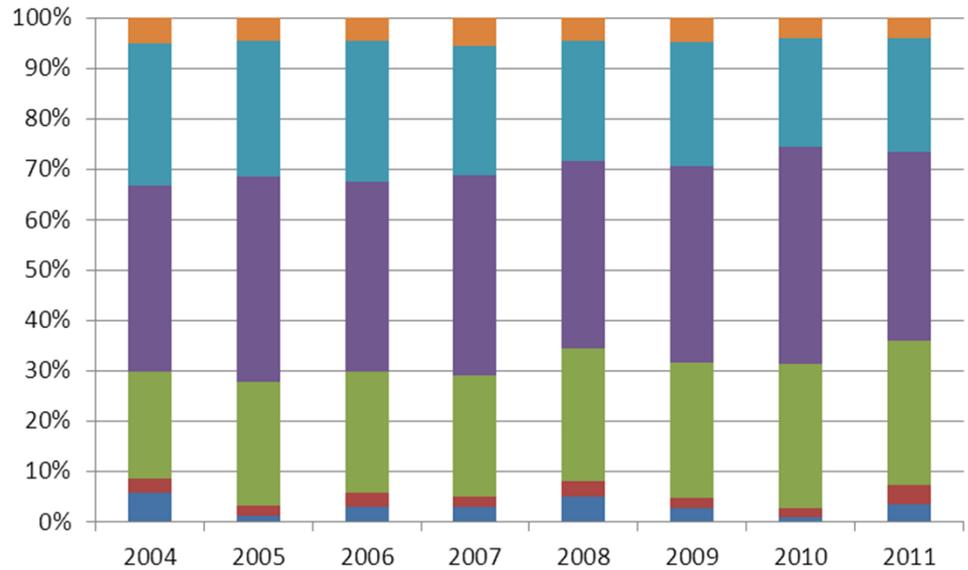
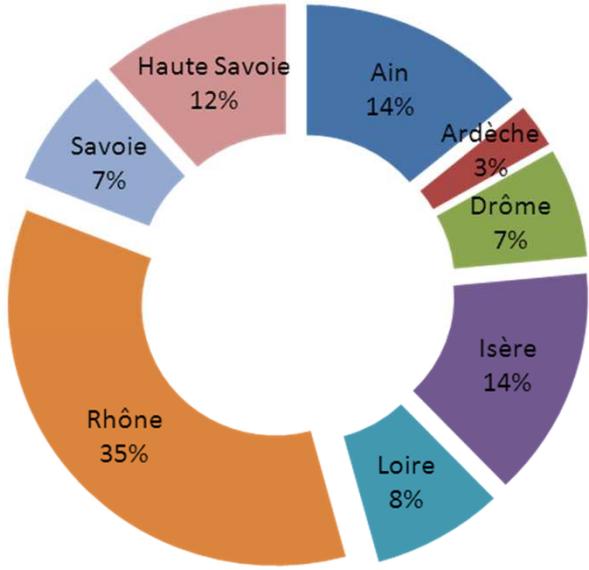


REPARTITION DE LA PRODUCTION EN FONCTION DES PUBLICS



La structure de la programmation

**REPARTITION DE LA PROGRAMMATION 2011
PAR DEPARTEMENT**



EVOLUTION DE LA TYPOLOGIE DES LOGEMENTS



**EVOLUTION DE LA PART DE LA VEFA DANS LA PROGRAMMATION
– EN % DU NOMBRE DE LOGEMENTS**

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Ain	2%	3%	9%	26%	26%	57%	49%	35%
Ardèche								4%
Drôme	0%	15%	6%	8%	17%	14%	2%	3%
Isère	14%	6%	12%	29%	24%	32%	21%	36%
Loire	0%	7%	5%	12%	13%	43%	42%	36%
Rhône	4%	19%	25%	26%	33%	45%	44%	36%
Savoie	2%	7%	7%	14%	25%	17%	5%	9%
Haute-Savoie	2%	1%	3%	15%	28%	27%	8%	26%
Région RA	7%	12%	16%	19%	27%	37%	26%	31%

**EVOLUTION DE LA PART DE L'ACQUISITION AMELIORATION DANS
LA PROGRAMMATION – EN % DU NOMBRE DE LOGEMENTS**

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Ain	6%	8%	7%	8%	4%	3%	5%	2%
Ardèche	-	-	-	-	-	27%	13%	0%
Drôme	14%	13%	16%	11%	10%	9%	6%	9%
Isère	14%	8%	14%	9%	10%	5%	6%	7%
Loire	18%	39%	48%	21%	22%	13%	14%	7%
Rhône	31%	15%	17%	19%	43%	26%	11%	19%
Haute-Savoie	13%	11%	17%	11%	5%	4%	4%	3%
Savoie	2%	24%	4%	7%	4%	1%	22%	4%
Ensemble	16%	15%	15%	14%	18%	13%	9%	11%

La structure de la programmation

LA VEFA REPRESENTE 31 % DE LA PROGRAMMATION EN RHÔNE-ALPES

En 2010, la part de la VEFA au niveau régional a reculé de 10 % après une forte hausse en 2009.

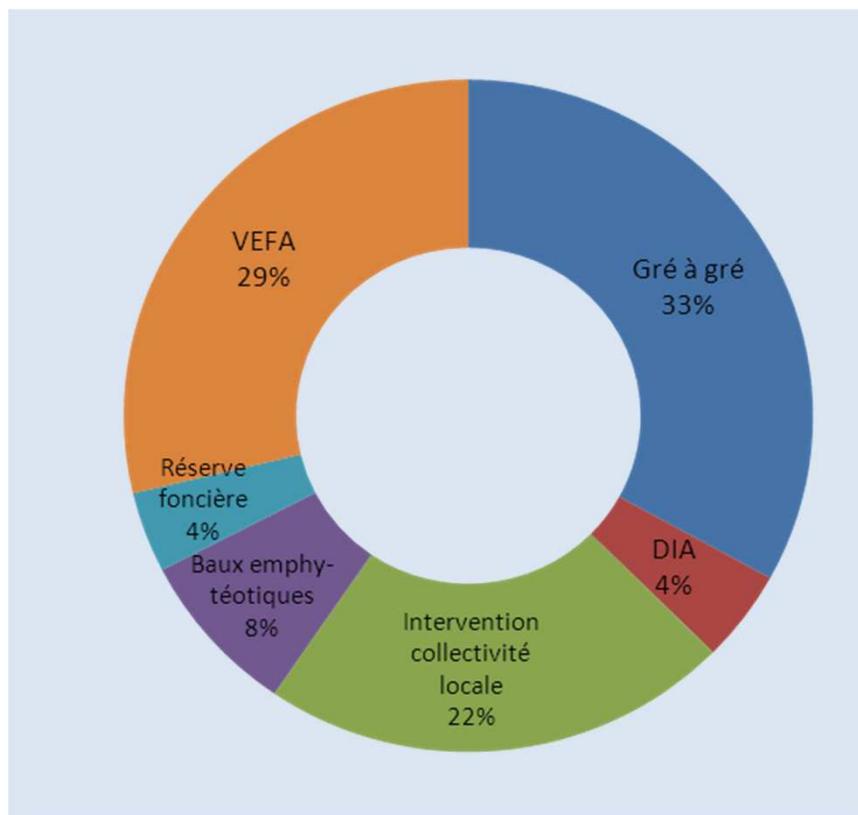
Pour 2011, cette part progresse de 5 % passant de 26 à 31 % de la programmation.

L'ACQUISITION AMELIORATION REPRESENTE 11 % DE LA PROGRAMMATION

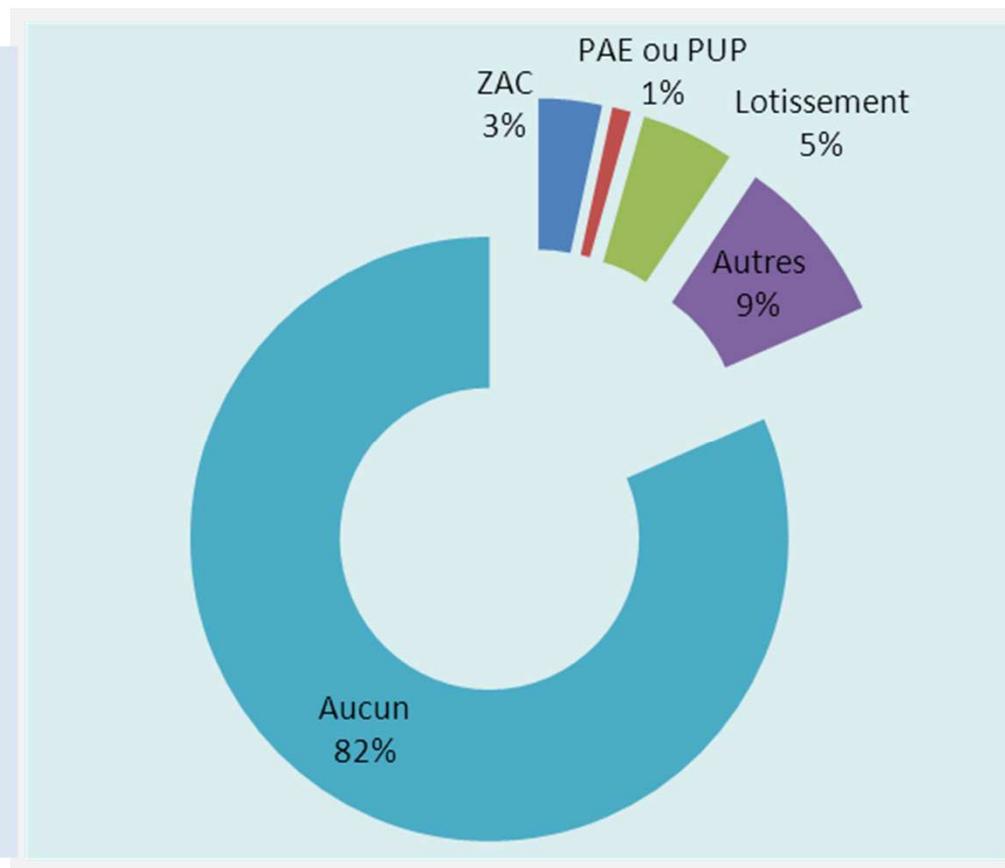
Ces opérations restent complexes et difficiles à monter particulièrement dans les zones où le foncier est très onéreux, malgré les aides apportées par les collectivités.



ACCES AU FONCIER

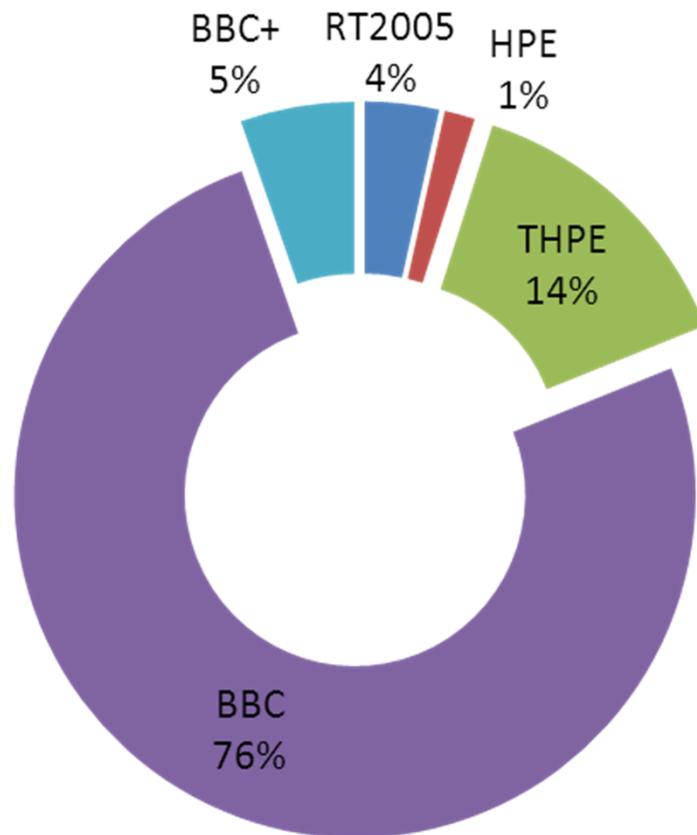


PROCESSUS D'AMENAGEMENT – EN % DU NOMBRE DE LOGEMENTS PROGRAMMES





Performance énergétique



Un certain nombre d'opérations BBC ont des performances inférieures à ce qui était attendu au terme des calculs « théoriques », un travail important de suivi, de réglage, de communication et de formation doit être réalisé,

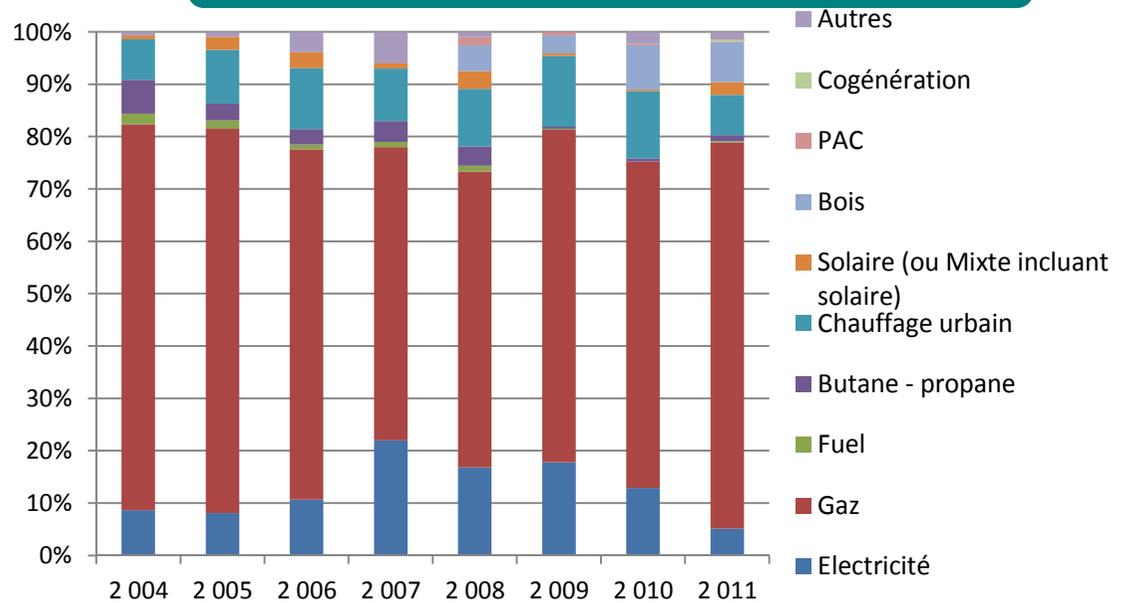
les organismes doivent « inventer » les systèmes de suivi et d'information qui permettront d'améliorer la connaissance du fonctionnement des bâtiments et la réactivité dans le traitement des dérives.

Des actions pour impliquer à la fois les habitants, les entreprises intervenant sur la maintenance du patrimoine et les personnels des organismes Hlm.

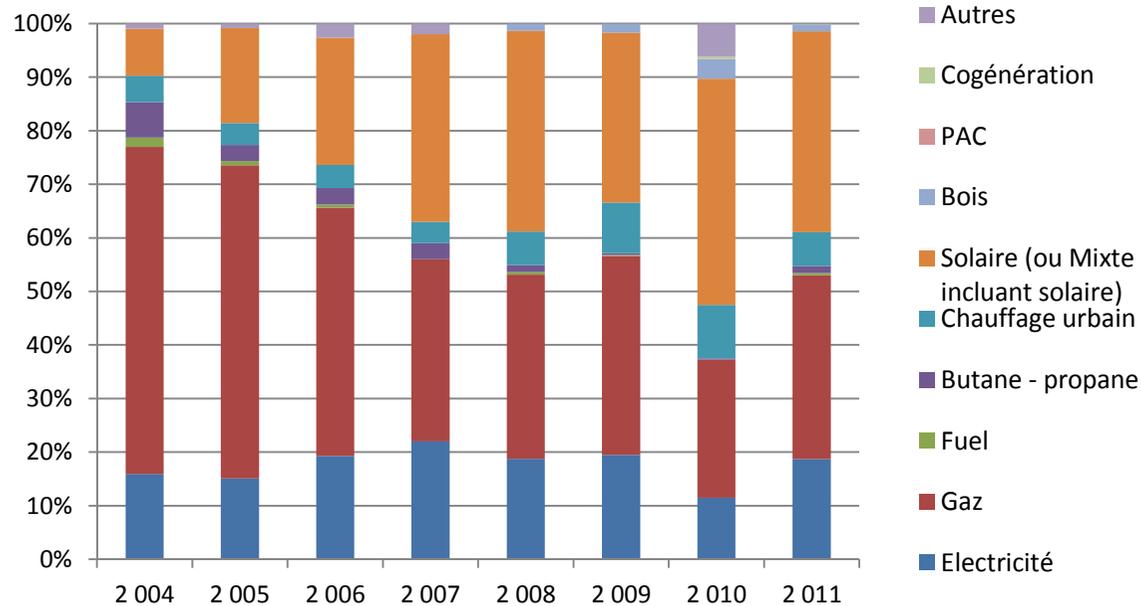


Les énergies renouvelables se développent mais la dépendance aux énergies fossiles reste importante.

TYPE D'ENERGIE – CHAUFFAGE En % des logements neufs



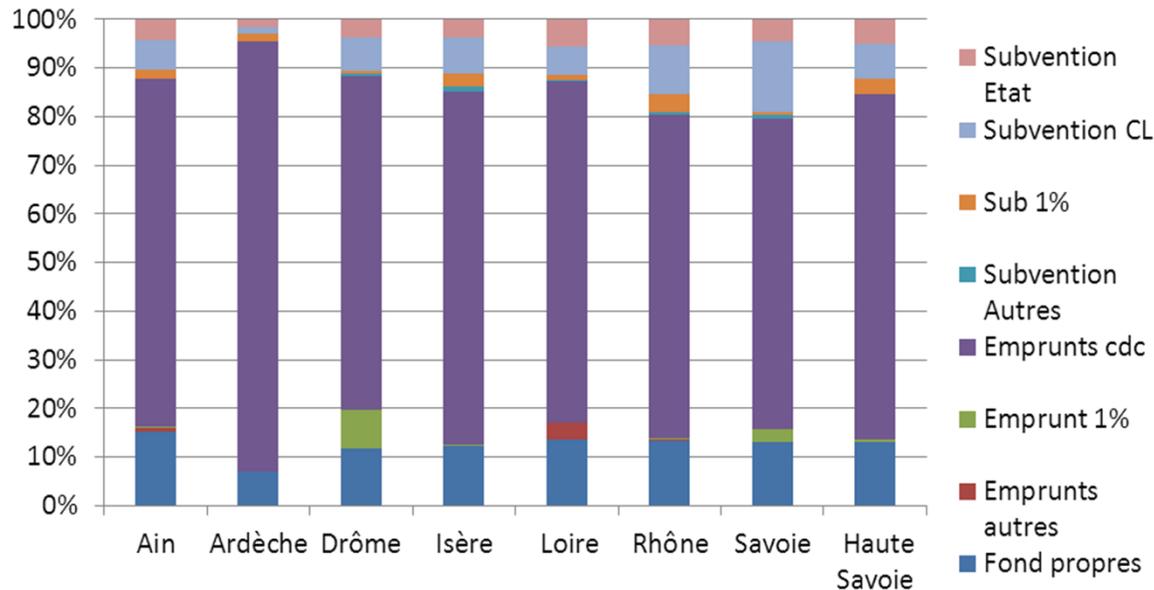
TYPE D'ENERGIE - EAU CHAUDE SANITAIRE - En % des logements neufs



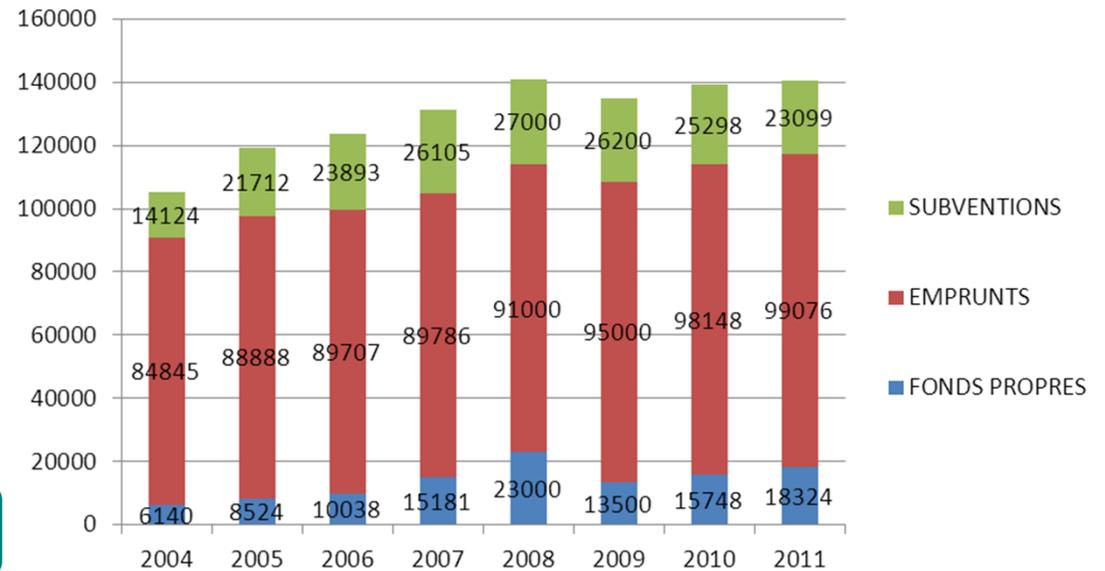


Des opérations de plus en plus complexes et coûteuses : énergie, accessibilité, sécurité, aménagement, foncier...

DEPARTEMENTS - PLANS DE FINANCEMENT
En % du prix de revient



EVOLUTION DES PLANS DE FINANCEMENT
En euros par logement TVA 5.5 %

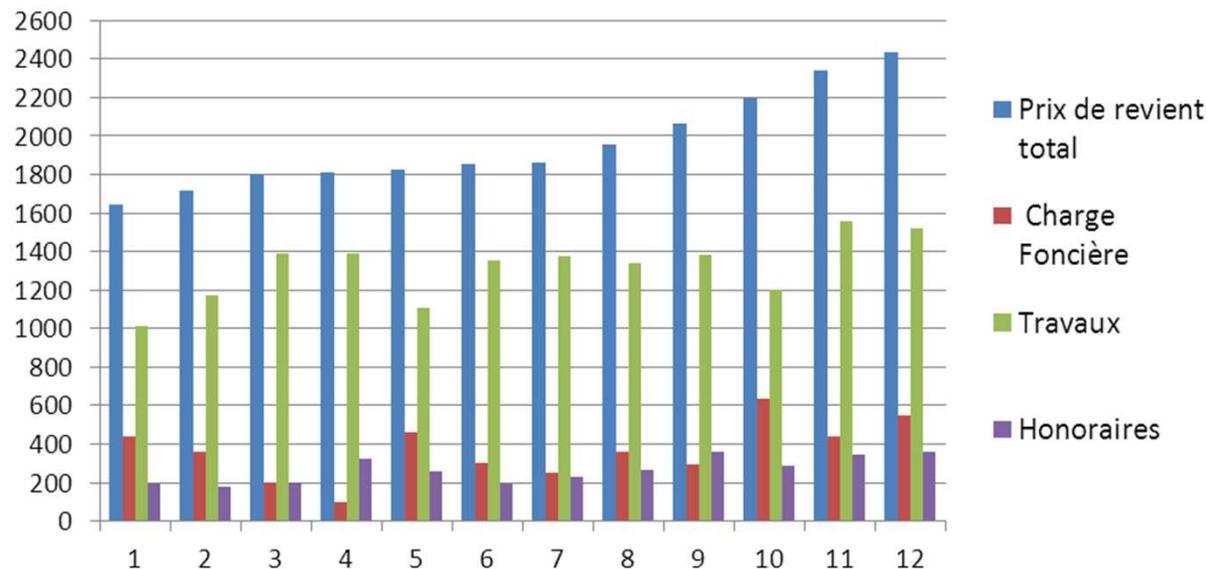


Un contexte de financement difficile et des objectifs de production très ambitieux

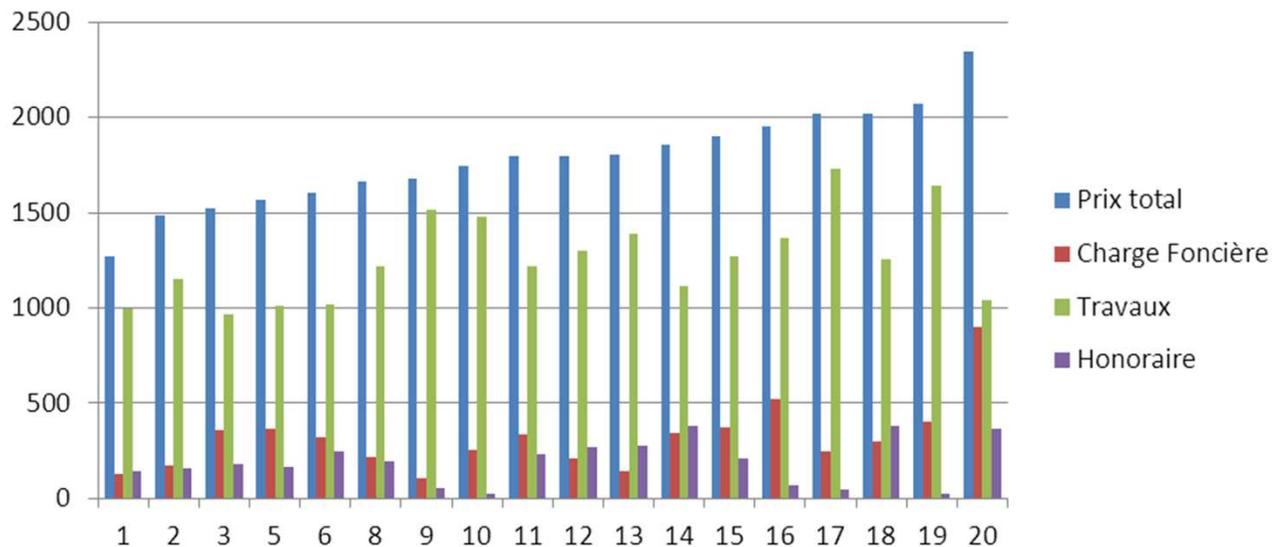


**DECOMPOSITION DU PRIX DE REVIENT DE 12 OPERATIONS
NEUVES EN ZONE 2 – En euros par m2 de surface utile TVA 5.5 %**

Des contextes
d'opérations très divers



**DECOMPOSITION DU PRIX DE REVIENT DE 20 OPERATIONS
NEUVES EN ZONE 3 – En euros par m2 de surface utile TVA 5.5 %**





Des couts de productions en hausse

- **Surcoût / surinvestissement** : notion difficile à maîtriser et à évaluer
- **Approche plus globale**
Territoire /contexte/ contraintes foncière, urbaines : définition d'un projet adapté
- Intégration des techniques permettant de développer des **solutions BBC robustes et « génériques »**
- **Foncier** : maîtriser en amont le prix de terrain avec une politique d'aménagement et d'urbanisme de long terme
- **Techniques/ filières** : métiers, matériaux? Comment favoriser les ressources durables et locales ?
- **Maitrise d'ouvrage** : standardisation, VEFA, conception construction, système de financement innovants, low cost....