



*Liberté • Égalité • Fraternité*

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

## Développement de l'offre nouvelle de logements sociaux Département du Nord

### Bilan 2014-2018

Direction Départementale des Territoires et de la Mer Nord

Mars 2019

*Les données présentées dans ce document ont été compilées par l'unité Parc Social du service Habitat de la DDTM du Nord à partir de l'infocentre SISAL du ministère du Logement et de l'Égalité des territoires. Ces informations sont saisies dans l'outil GALION du ministère par les services instructeurs chez les délégataires des aides à la pierre ou à la DDTM du Nord à partir des dossiers de demande d'agrément déposés par les organismes HLM. Ces données correspondent à une photographie de l'activité de financement à la date du 28 mars 2019 et sont donc susceptibles d'évoluer au fur et à mesure des suppressions ou actualisations d'opérations.*

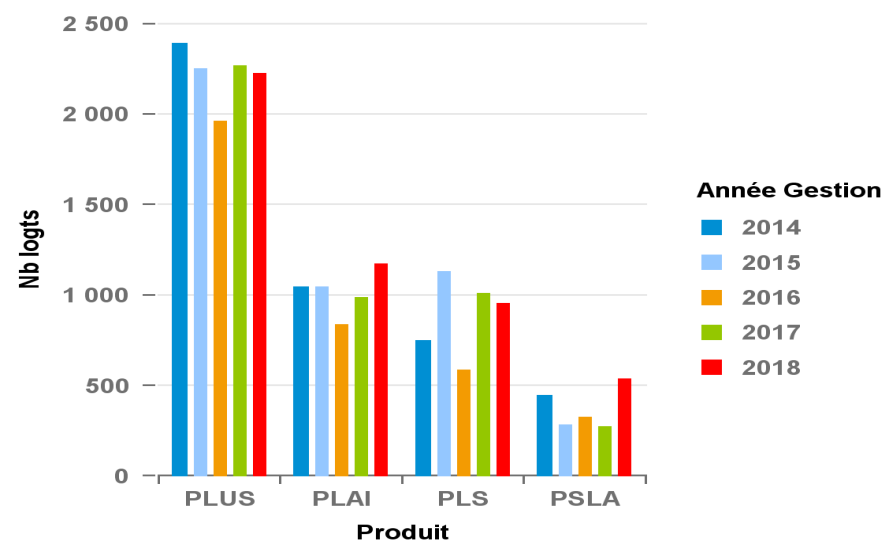
**UNE PRODUCTION  
RESTÉE FORTE  
EN 2018**

Plus de **5000** logements en offre nouvelle ont été agréés en 2018: 2220 PLUS, 1170 PLAI, 949 PLS, 532 PSLA, 227 logements locatifs intermédiaires.

Cela constitue un **record** depuis 2014, à l'échelle du département et sur le territoire de la MEL.

La production est stable en PLUS (-43 logements) et PLS (-58 logements), augmente de **19% en PLAI** (+187 logements) et double en PSLA (+264 logements).

	PLUS	PLAI	PLS	PSLA	LLI	Somme
CAPH	64	27	20			111
CAVM	59	27	28	16		130
CAD	110	82	18	5		215
AMVS	117	64	88	17		286
CUD	149	72	56	45		322
HD	409	186	50	37		682
MEL	1312	712	689	412	227	3352
<b>Somme</b>	<b>2220</b>	<b>1170</b>	<b>949</b>	<b>532</b>	<b>227</b>	<b>5098</b>

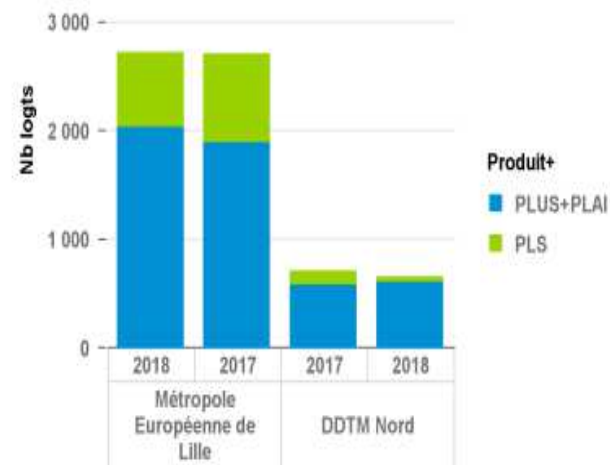
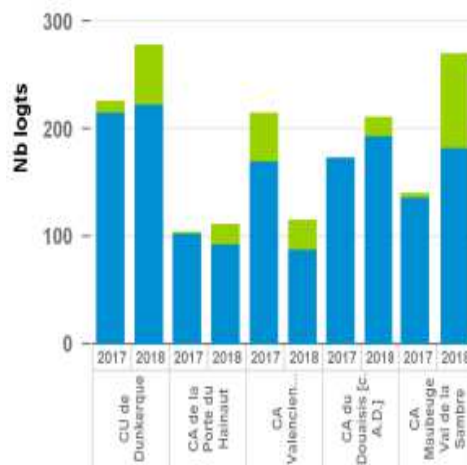
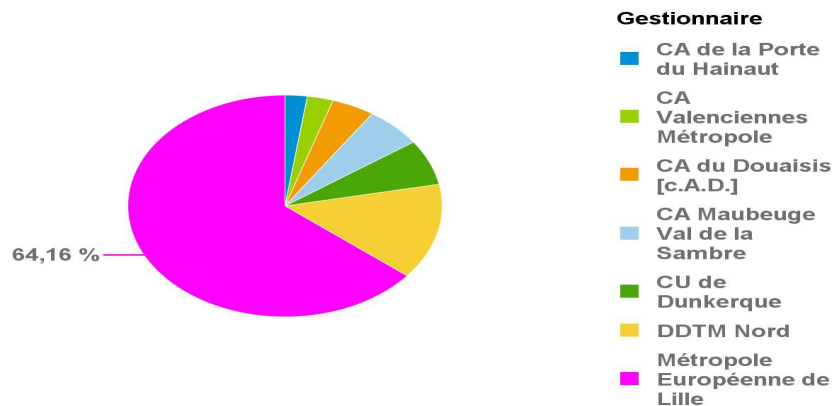


La production totale (hors logement locatif intermédiaire réservé en zone A et B1) reste à **64% localisée sur la MEL.**

La production est localisée à **14% en territoire non délégué** (principalement CC du Pays de Mormal CC de la Haute Deûle CC Flandre Lys).

Elle est localisée à moins de 5% sur chaque territoire de la CAD, la CAPH, la CAVM.

La production **PLUS PLAI est en augmentation** par rapport à 2017 à l'échelle de chaque territoire sauf sur les territoires du Valenciennois.



**UNE PRODUCTION  
PLAI EN HAUSSE  
ET QUI  
COMMENCE A SE  
DIVERSIFIER**

La production de PLAI toutes natures confondues est en hausse (+187 logements en résidence sociale, en majorité pour publics issus de foyer de travailleurs migrants), celle de PLAI ordinaire est égale à 2017.

La part de PLAI dans les PLUS PLAI ordinaires progresse à **31%** en dépassant 30% sur tous les territoires.

**7%** des PLAI ordinaires sont produits en **acquis-améliorés** (contre 15% et 19% en 2014 et 2015).

Seul **1 PLAI adapté** a été produit en 2018 (CUD, Logifim), seulement 3 en 2017 et 8 en 2016, contre un objectif de 150 logements en maîtrise d'ouvrage HLM négocié en 2015 dans le cadre du PDALPD.

PLAI	2014	2015	2016	2017	2018
Hébergement	42	8			
Logements ordinaires	831	905	823	983	983
Pensions de famille	14		9		
Résidence d'accueil	24				
Résidence sociale	130	128			187

		2018				
		PLAI Ménages	PLAI Jeunes	PLAI issus de FTM	PLAI Autres publics spécifiques	Somme
Logements ordinaires	AA	48				48
	NEUF	935				935
Résidence sociale	AA		30			30
	NEUF		25	103	29	157
Somme		983	55	103	29	1170

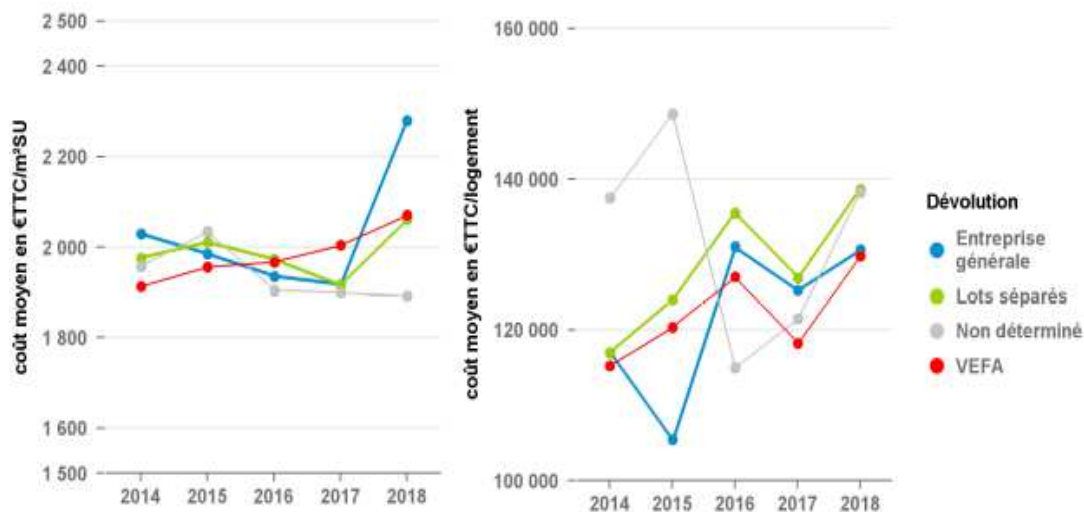
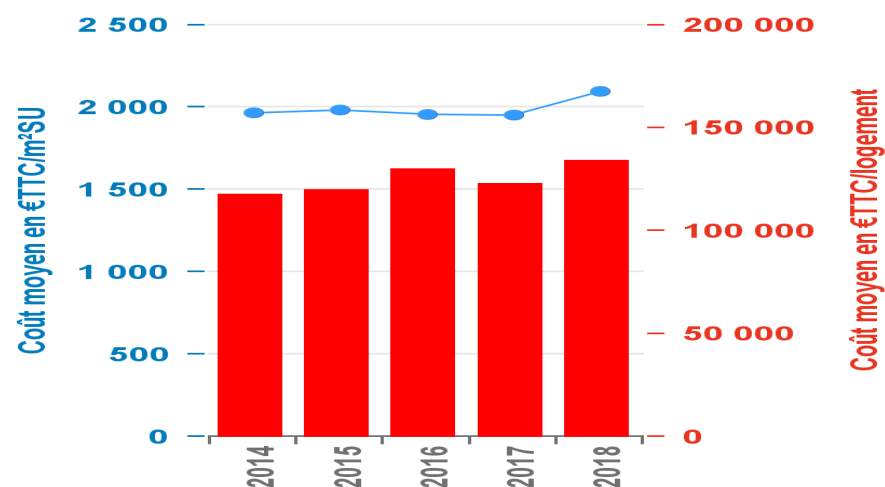
## AUGMENTATION DU COUT DE LA CONSTRUCTION NEUVE

Le coût au m<sup>2</sup> de la production neuve **augmente à presque 2085€TTC/m<sup>2</sup>SU** en 2018 alors qu'il était stable depuis 2014.

Il est de **2115€TTC/m<sup>2</sup>SU hors VEFA soit +10%** par rapport à 2017 (l'augmentation est plus importante en entreprise générale qu'en lots séparés) et **2071€TTC/m<sup>2</sup> en VEFA soit +3%** seulement.

Le coût au logement augmente également à **134000€TTC/logement contre 123000€TTC en 2017 (+8%)**.

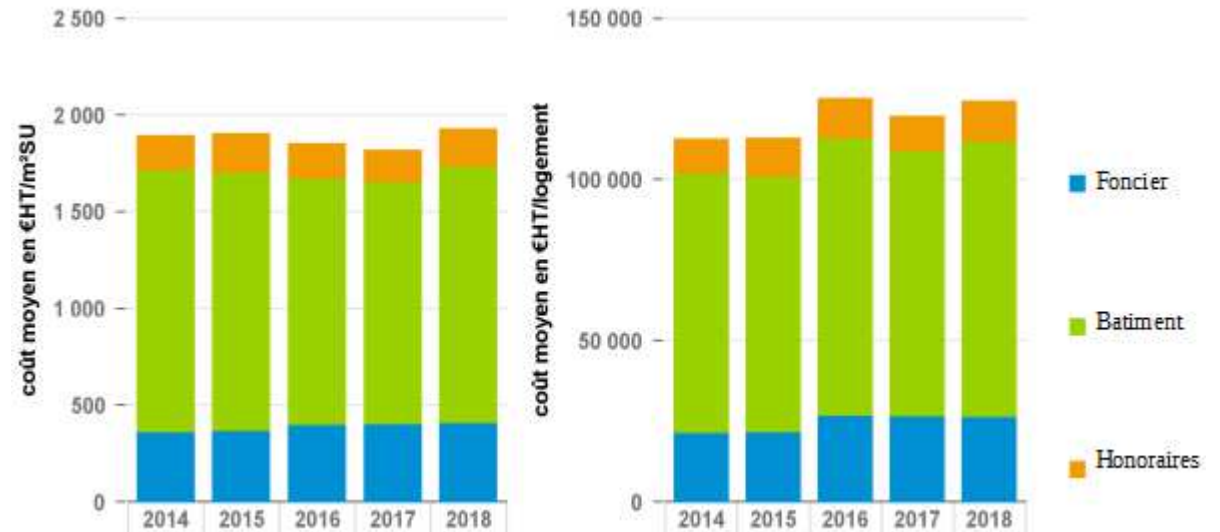
Il est de 136000€ hors VEFA soit +8% par rapport à 2017. L'augmentation est plus importante en lots séparés qu'en entreprise générale (où la surface moyenne diminue fortement) et **130000€ en VEFA soit +10%**.



**POSTES DE DEPENSES**

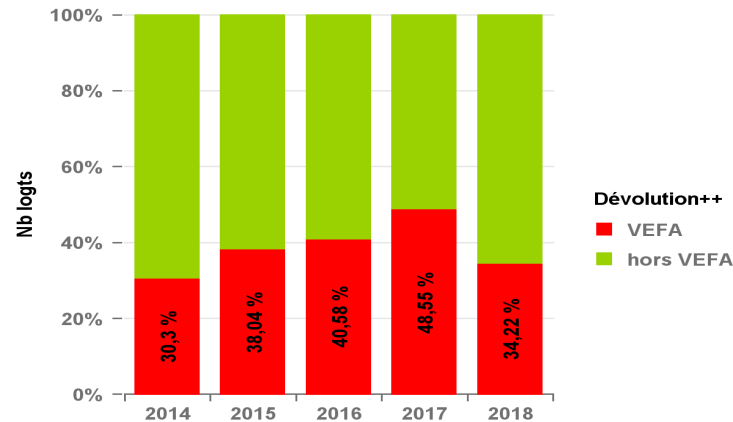
En neuf hors VEFA, le prix 1924€HT/m²SU se décompose ainsi : 1326€ bâtiment, 402€ foncier, 195€ honoraires.

Le poste bâtiment de **+6%** par rapport à 2017 (1250€) alors qu'il avait baissé en 2016 et 2017, les honoraires augmentent de 15% à 12600€HT/logement, le coût du foncier reste stable à 26000€HT/logement.



**RECU IMPORTANT DE LA VEFA**

La part de logements en VEFA diminue à moins de **35%** contre 48% en 2017 pour revenir au niveau de 2014.

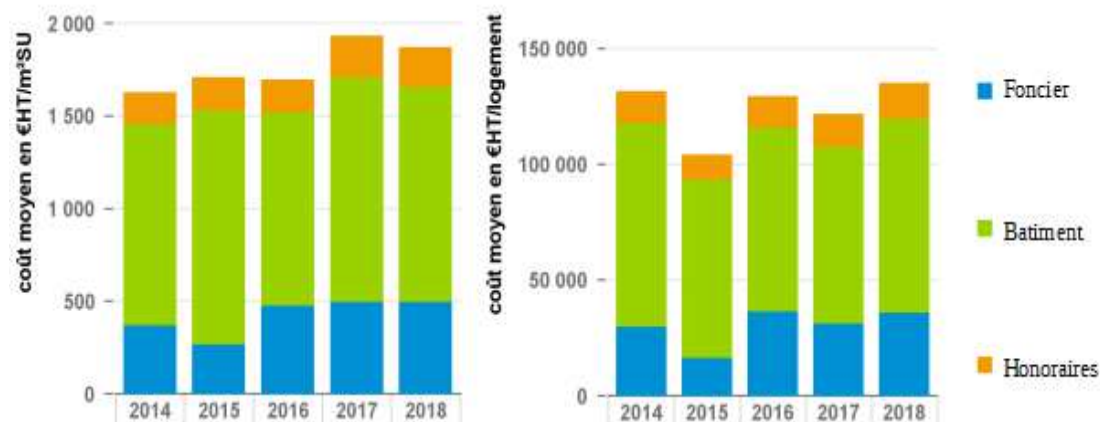
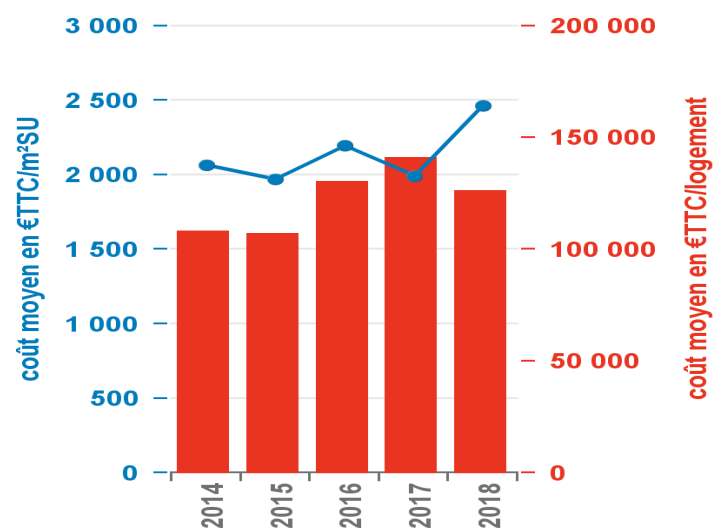


## ACQUISITION-AMÉLIORATION

172 logements ont été produits en acquisition-amélioration dont 102 en logements ordinaires, comme en 2017.

Le coût augmente à **2463€TTC/m<sup>2</sup>SU** contre 1992€TTC/m<sup>2</sup>SU en 2017 mais diminue de 141000€TTC/logement à **126000€TTC/logement**

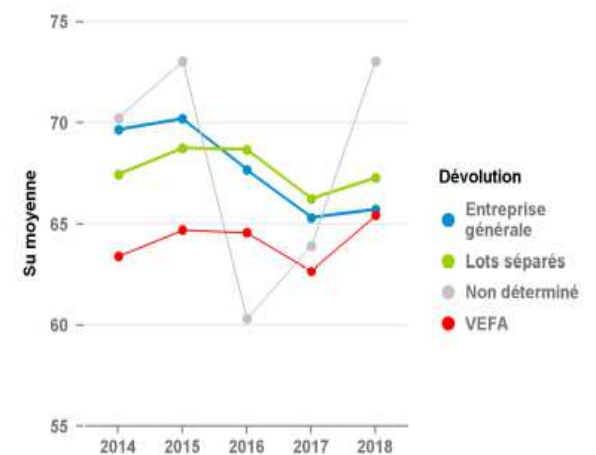
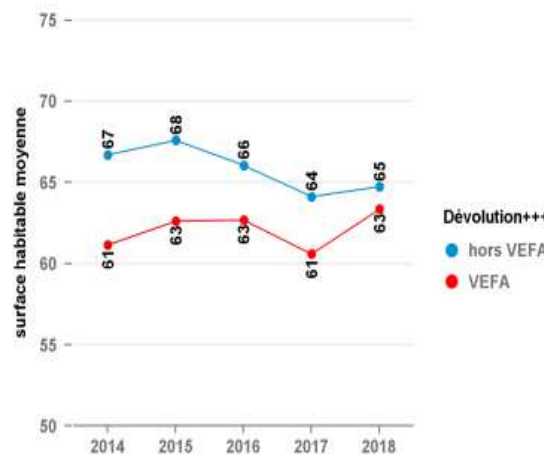
Hors VEFA, le coût moyen au m<sup>2</sup>/SU diminue : **-4%** en bâtiment de 1211€HT/m<sup>2</sup>SU à 1160€HT/m<sup>2</sup>SU, **-5%** en honoraires, identiques en charges immobilières à 490€HT/m<sup>2</sup>SU.



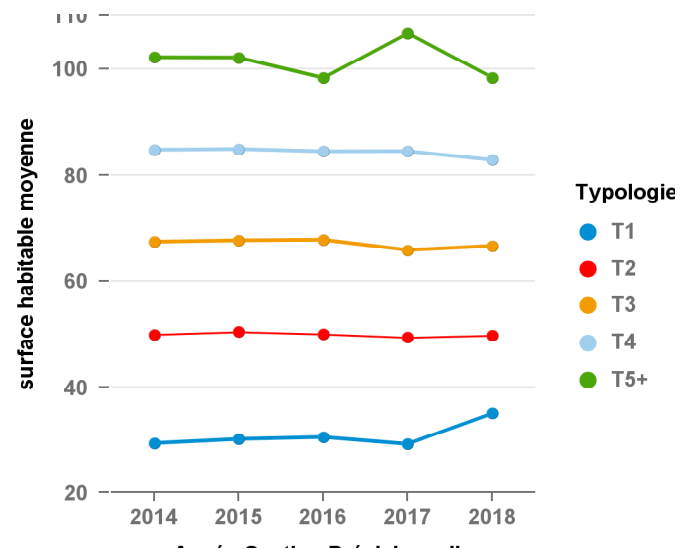


**LA SURFACE AUGMENTE LÉGEREMENT DANS LA PRODUCTION NEUVE**

La surface en neuf en moyenne par logement augmente légèrement, un peu plus en VEFA que hors VEFA (de 61 à 63m<sup>2</sup>SH en VEFA et de 64 à 65m<sup>2</sup> hors VEFA).

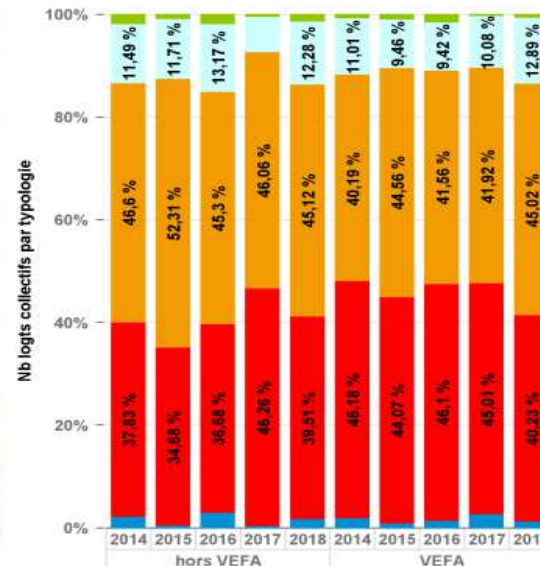
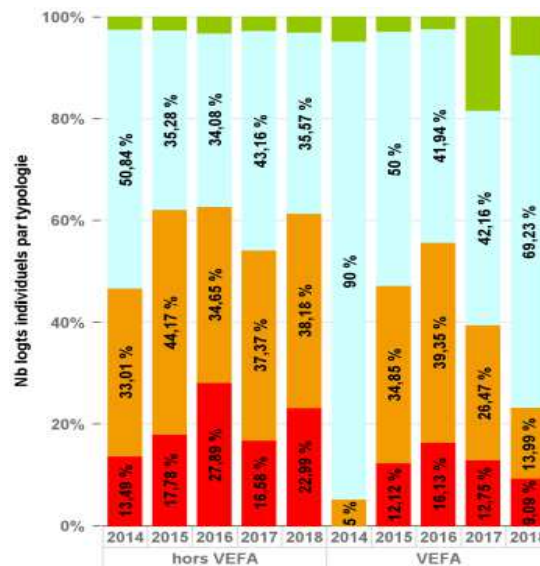
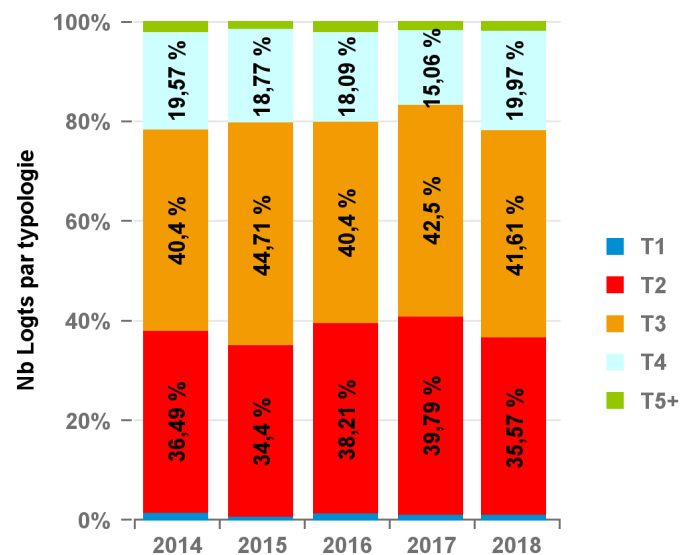


Les surfaces restent stables par typologie.



**UNE BAISSÉ DE LA PRODUCTION DES PETITES TYPOLOGIES EN LOGEMENT NEUF**

Le nombre de **T2** neufs baisse, en VEFA ou hors VEFA (sauf en individuel hors VEFA), de **40% à 36%** de la production 2018 par rapport à 2017 ; au profit du **T4 qui augmente de 15% à 20%** de la production, surtout en VEFA individuel.



**LES LOYERS  
PLAFONDS  
SONT  
MAITRISES**

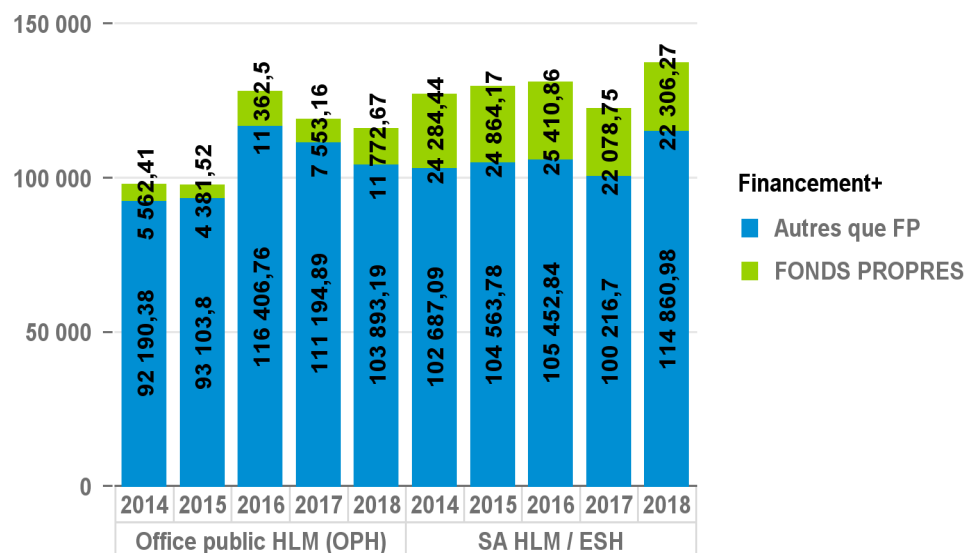
Hormis en PLS, par rapport à 2017, les taux de loyers plafonds sont systématiquement en **baisse en acquis-améliorés et quasiment identiques en neuf.**

Nature	Produit	2014	2015	2016	2017	2018
AA	PLAI	4,80	5,04	4,68	4,97	4,85
	PLS	8,69	10,14	9,05	7,90	9,15
	PLUS	5,14	5,30	5,44	5,14	4,78
NEUF	PLAI	5,17	4,76	4,88	4,98	4,99
	PLS	9,23	9,02	8,91	8,98	8,96
	PLUS	5,87	5,50	5,85	5,77	5,77

**DES FONDS  
PROPRES  
MOBILISES PAR  
LES BAILLEURS  
HLM EN HAUSSE**

Les OPH ont dû mobiliser plus de fonds propres par opération : **+4220€/logement**, passant la part de fonds propres de 6% en 2017 à **10%** du coût soit environ 12000€/logement.

Les niveaux pour les SA restent supérieurs : ils diminuent en proportion de 18% en 2017 à **16%** du coût mais restent stables en valeur absolue à environ 22000€/logement.



**ANNEXES : TABLEAUX DE PRODUCTION PAR BAILLEUR PAR TERRITOIRE, PAR PUBLIC ET PAR FINANCEMENT**

## Ménages

	CAD			AMVS			CAPH			CAVM			CUD			MEL			HD			Somme
	PLUS	PLAI	PLS	PLUS	PLAI	PLS	PLUS	PLAI	PLS	PLUS	PLAI	PLS	PLUS	PLAI	PLS	PLUS	PLAI	PLS	PLUS	PLAI	PLS	
3F Nord-Artois																178	63	13				254
CLESENCE							35	9								90	29	9	13	7		192
HABITAT ET HUMANISME																1	4					5
HABITAT Hauts-de-France																38	14	5	6	3	4	70
I.C.F. NORD EST																86	37	21				144
MAISON S ET CITES	39	17	3							17	8								31	14		129
PARTENORD	28	20	15	17	10	7	6	5	4	15	6	7			11	100	52	125	49	42	33	552
LMH																99	26	7				132
AVE SNOISE																			11	3		14
HABITAT du NORD	14	8								4	2					33	18		19	8		106
SIA							8	4					4	2	5	151	70	4	19	9		276
C SF													37	14					79	20		150
LOGI FIM													40	20		10	5		24	9		108
LOGIS 62													5	2	2				23	11		43
LOGIS METROPOLE																74	32					106
MAISON FLAMANDE													32	19		23	12	8	78	33		205
NOREVIE	29	12														86	42	43	35	15	13	275
NOTRE LOGIS																86	46	46				178
PROMOCIL				100	54	51													17	9		231
SRCJ													8	4		9	4		5	3		33
VILOGIA																248	96	43				387
S.C.P. NOTRE COTTAGE													23	11								34
SIGH							15	9		23	11	21						5				84
Non renseigné															1							1
<b>Somme</b>	<b>110</b>	<b>57</b>	<b>18</b>	<b>117</b>	<b>64</b>	<b>58</b>	<b>64</b>	<b>27</b>	<b>4</b>	<b>59</b>	<b>27</b>	<b>28</b>	<b>149</b>	<b>72</b>	<b>19</b>	<b>1312</b>	<b>550</b>	<b>329</b>	<b>409</b>	<b>186</b>	<b>50</b>	<b>3709</b>

## Personnes âgées

	AMVS	MEL	
	PLS	PLS	Somme
PARTENORD	30	76	106
Somme	30	76	106

## Personnes handicapées

	CAPH	CUD	MEL	
	PLS	PLS	PLS	Somme
ACCUEILLIR LA FRAGILITE			6	6
AFEJI		37		37
LES PAILLONS BLANCS			31	31
PARTENORD			18	18
AXENTIA	16			16
C SF			22	22
Somme	16	37	77	130

## Etudiants

	MEL	
	PLS	Somme
PARTENORD	120	120
NOREVIE	87	87
Somme	207	207

## Jeunes

	CAD	MEL	
	PLAI	PLAI	Somme
ARCADIS		5	5
Association PRIM'TOIT	25		25
VILOGIA		25	25
Somme	25	30	55

## Publics issus de FTM

	MEL	
	PLAI	Somme
ARELI	103	103
Somme	103	103

## Autres publics spécifiques

	MEL	
	PLAI	Somme
ARELI	29	29
Somme	29	29