

Le développement de l'offre locative

Identifier les freins à la production de logements locatifs sociaux

MÉTROPOLE TOULON-PROVENCE-MÉDITERRANÉE

Le besoin – pourquoi construire du logement social dans la métropole ?

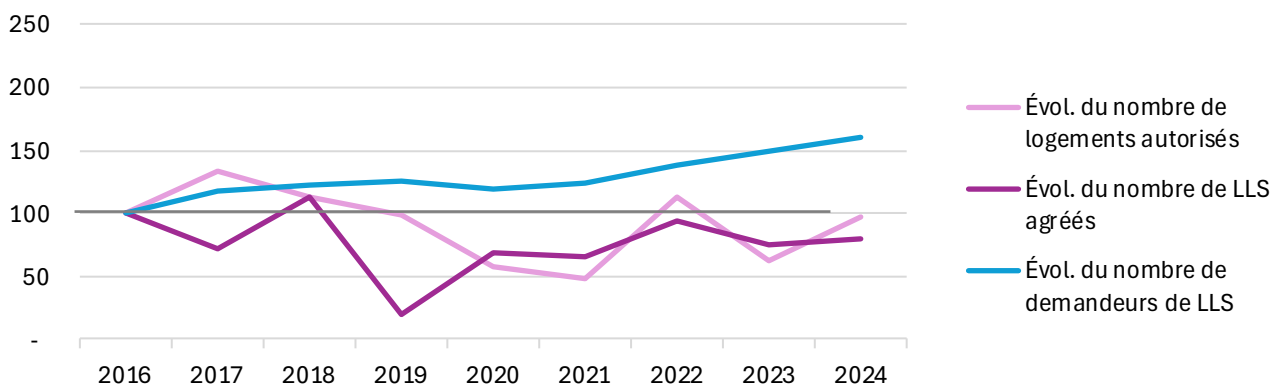


2 025 logements autorisés en moyenne par an dans la métropole depuis 2021 (*-25% par rapport à la moyenne annuelle 2011-2019*), dont...

... **765 logements locatifs sociaux** agréés en moyenne par an depuis 2021 (*+5% par rapport à la moyenne annuelle 2010-2019*)...

+ **2 825 demandeurs supplémentaires** de logements locatifs sociaux en moyenne par an depuis 2021 dans la métropole

Évolution depuis 2016 (en base 100 à 2016) du nombre de logements autorisés, du nombre de logements locatifs sociaux (LLS) agréés et du nombre de ménages en attente de logement locatif social (LLS) dans la métropole Toulon-Provence-Méditerranée



Au rythme actuel de progression du parc social et du nombre de ménages demandeurs de logement social, il manque chaque année **environ 2 060** logements locatifs sociaux dans la métropole.

Même si la totalité de la construction résidentielle de la métropole était dédiée au logement locatif social, il manquerait encore **800 logements par an** pour répondre parfaitement à la demande.

Le constat – quelle dynamique pour les autorisations de construire du logement social dans la métropole ?



1 475 permis autorisés dans la métropole depuis 2021...

... dont **5,2%** contiennent des logements locatifs sociaux*

(en hausse de **+2,4 points** par rapport à la moyenne annuelle 2013-2019)

*Tels que déclaré par le porteur de projet lors du dépôt de permis ; il s'agit donc d'un chiffre à minima, cette information n'étant pas toujours parfaitement renseignée

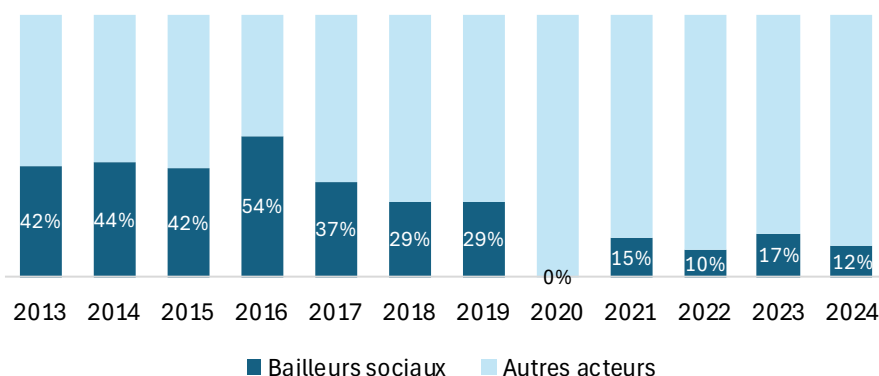
Les permis autorisés comprenant des logements locatifs sociaux ont progressé de **+21%** entre les périodes 2013-2019 et 2021-2024

13% des logements locatifs sociaux autorisés dans la métropole depuis 2021 sont portés en maîtrise d'ouvrage directe par les bailleurs sociaux...

...soit **-26 points** par rapport à la moyenne 2013-2019



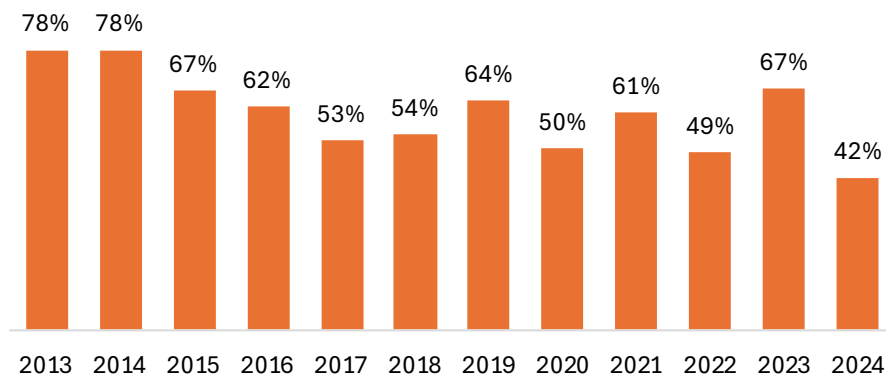
Proportion** de logements locatifs sociaux autorisés portés en maîtrise d'ouvrage directe par les bailleurs sociaux et par d'autres acteurs (promoteurs, collectivités, etc.) dans la métropole Toulon-Provence-Méditerranée



55% de logements locatifs sociaux en moyenne par permis autorisé dans la métropole depuis 2021**...

...en baisse de **-10 points** par rapport à la moyenne annuelle 2013-2019

Proportion moyenne** de logements locatifs sociaux par permis autorisé dans la métropole Toulon-Provence-Méditerranée



**Parmi les permis contenant au moins un logement locatif social

Le constat – quelle dynamique pour les autorisations de construire du logement social dans la métropole ?

En résumé

Le nombre de logements et de permis autorisés a nettement diminué entre les périodes 2013-2019 et 2021-2024 dans la métropole Toulon-Provence-Méditerranée. C'est même le territoire de la région où la baisse des autorisations de permis est la plus importante.

Paradoxalement, sur la même période, le nombre de logements locatifs sociaux agréés et de permis comprenant des logements locatifs sociaux ont progressé. C'est le seul territoire de la région à voir une progression des agréments de logements locatifs sociaux.

En revanche, s'ils ont progressé, ces derniers contiennent moins de logements locatifs sociaux en proportion et sont beaucoup moins portés par les bailleurs en maîtrise d'ouvrage directe (augmentation de l'achat de logements locatifs sociaux auprès d'autres acteurs). Il y a donc une construction de logements locatifs sociaux plus diluée, puisque les permis autorisés entre 2021 et 2024 possèdent en moyenne 55% de logements locatifs sociaux (*hors permis de construire sans logements locatifs sociaux prévus*), contre une proportion à 65% entre 2013 et 2019.

Il y a dix ans, lorsque la construction de logements était dynamique, la production de logements sociaux était donc plus fortement portée par des bailleurs et plus ciblée. Aujourd'hui, si elle est plus élevée en volume et plus fréquente en nombre de permis concernés, elle est plus souvent « partagée » dans des programmes avec des logements en accession libre (probable conséquence d'une augmentation des achats en VEFA – Vente en l'État Futur d'Achèvement – de la part des bailleurs sociaux, ainsi que de la création des logements intermédiaires « remplaçant » les logements locatifs sociaux dans certains programmes).

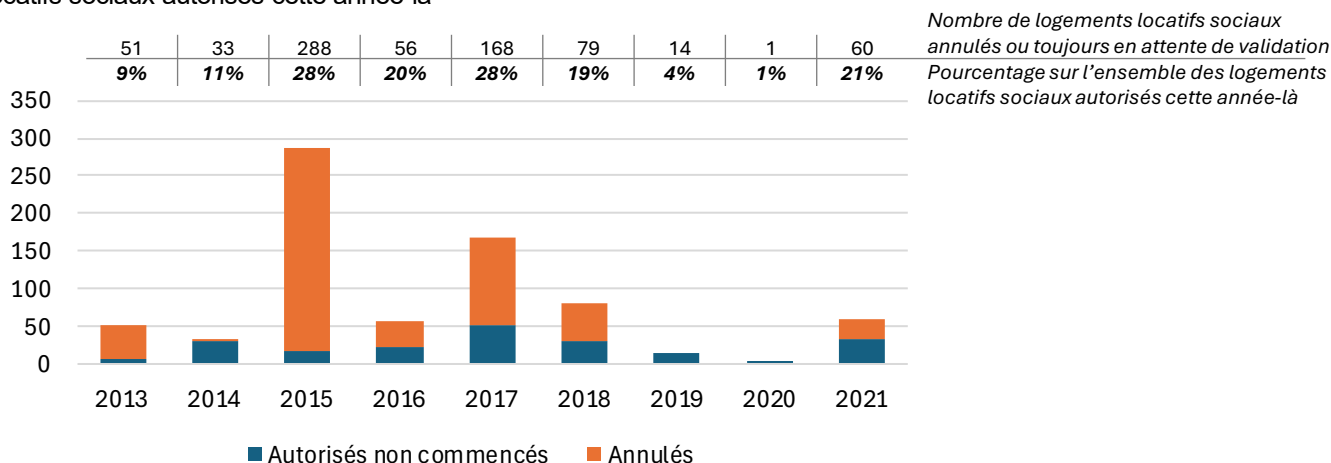
Les freins à la production de logements locatifs sociaux



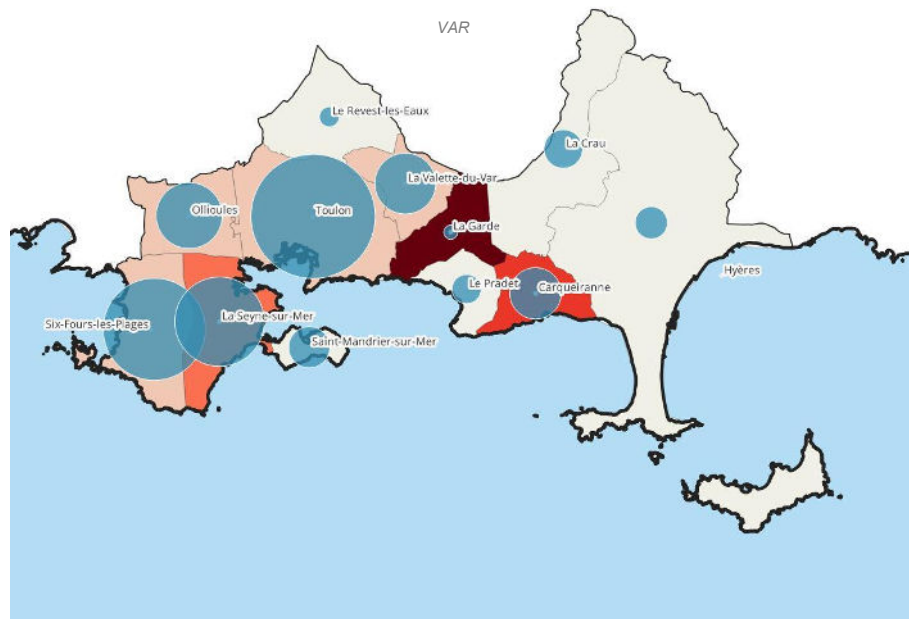
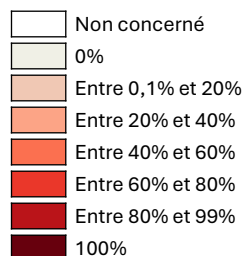
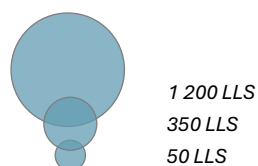
750 logements locatifs sociaux autorisés entre 2013 et 2021 dans la métropole ont été annulés ou sont toujours en attente de validation pour la construction (**31 permis**)

...soit **19%** des logements locatifs sociaux autorisés entre 2013 et 2021 (**24% des permis**)

Nombre de logements locatifs sociaux annulés ou toujours en attente de construction par année initiale d'autorisation dans la métropole Toulon-Provence-Méditerranée, et proportion de ces logements sur l'ensemble des logements locatifs sociaux autorisés cette année-là



Nombre de logement locatifs sociaux autorisés entre 2013 et 2021 et proportion de ces logements annulés ou encore en attente de construction dans les communes de la métropole Toulon-Provence-Méditerranée



NB : l'analyse ne peut se faire que jusqu'à 2021, les permis autorisés à partir de 2022 étant encore, pour la grande majorité, dans le délai maximal autorisé pour lancer les travaux (3 ans)

Quels sont les freins et leviers à la production de logements d'après les acteurs économiques régionaux ?

? « Quels sont les principaux **freins** pointés par les acteurs de la Construction à la production de logements dans les territoires ? »

En pourcentage de réponses

		Bailleurs	Promoteurs	Élus
Raisons financières	51%	++++	++	
Construction trop complexe/lourdeurs administratives	44%	+	+++	+++
Accroissement refus/recours	42%	+	+++	+++
Manque de foncier	37%	++++	++	+
Manque de demandes	33%	+	++++	
Accroissement des délais	14%	+	++	
Freins politiques	14%		++	
Confort des habitants/nuisances	12%		+	++

Sur l'ensemble de la région, les principaux freins à la construction de logements sont, d'après les acteurs économiques régionaux, **d'ordre financier** (51% des répondants) et **administratifs** (44% des répondants pointent une construction devenue trop complexe avec trop de lourdeurs administratives, et 42% accusent un accroissement des recours et des refus). Le **manque de foncier disponible** est également une cause à prendre en considération.

Quels sont les freins et leviers à la production de logements d'après les acteurs économiques régionaux ?



« Comment les bailleurs sociaux expliquent le recul des agréments ? »

- **82%** l'expliquent par un **manque de moyens financiers** (diminution de leurs capacités financières et/ou construction devenue trop coûteuse)
- **60%** par un **manque de foncier**

Une construction devenue trop complexe, l'accroissement des recours de la part des riverains ou l'accroissement des délais d'instruction sont cités de manière plus marginale.

« Est-ce que les promoteurs ressentent un recul de l'achat de logements neufs de la part des bailleurs sociaux ? »



Pas de tendance significative

Les répondants sont autant à répondre « oui » que « non »

Parmi ceux qui répondent « oui », **la moitié** l'explique par une **moindre capacité financière des bailleurs** et par une **prudence accrue de la part de ces derniers**.

Le manque de logements neufs disponibles en VEFA où le moindre recours à la VEFA de la part des bailleurs pour préférer la maîtrise d'ouvrage directe ne sont que très peu cités.



« Est-ce que les promoteurs renoncent plus souvent ces deux dernières années à déposer des permis et lancer de nouveaux projets ? »



Plutôt « oui »

63% des répondants ont répondu « oui »

Parmi ceux qui répondent « oui »

- **75%** le font car il n'y a selon eux **plus assez d'acheteurs**
- **66%** l'expliquent par **un accroissement des refus de la part des services instructeurs** et/ou **un accroissement des recours de la part des riverains**
- **66%** l'expliquent par une construction devenue **trop chère**
- **50%** citent **une construction devenue trop complexe**

Le sentiment d'un accroissement des délais d'instruction rendant à terme le projet plus viable, tout comme le manque de foncier, sont cités par **un tiers** des répondants.

« Est-ce que les élus sont plus nombreux à refuser une opération immobilière contenant du logement social ? »



Plutôt « oui »

67% des répondants ont répondu « oui »

Parmi ceux qui répondent « oui »

70% l'expliquent par des **normes constructives non respectées**

40% indiquent un **accroissement des recours de la part de leurs administrés**

Quels sont les freins et leviers à la production de logements d'après les acteurs économiques régionaux ?

? « Comment les acteurs de la Construction expliquent l'accroissement des recours/refus ainsi que l'allongement des délais d'instruction ? »

Sur cet aspect, les bailleurs sociaux pointent surtout la **mauvaise publicité** des logements sociaux dans les territoires ainsi qu'un **rejet de la bétonisation**.

Quelques verbatims de bailleurs sociaux

“ Les riverains voient toujours "d'un mauvais œil" la construction de LLS et font donc des recours contre les PC ce qui rend très difficile la sortie des opérations. ”

La volonté des riverains de préserver leurs vues et de manière générale une forme de rejet de la bétonnisation des territoires ”

Ces deux items sont également cités par les élus, qui insistent également sur la « **perte** » de **confort** qu'implique la construction de nouveaux logements (sociaux ou non) chez leurs administrés.

Quelques verbatims d'élus

Vue gênante, voiries trop étroites, flux de véhicules trop importants, hauteur trop importante, augmentation de la densité à construire difficilement acceptable, troubles du voisinage à venir, etc. ”

“ La raison de fond, c'est que mes administrés ne veulent pas de logements sociaux ”

Mauvaise image des logements sociaux ”

“ Refus de densification de leur quartier, dévalorisation de leur patrimoine, vis-à-vis, perte d'ensoleillement ”

Les promoteurs quant à eux sont nombreux à dénoncer une **mauvaise volonté politique**, ainsi que des **démarches administratives devenues trop lourdes** (contraintes également prononcées par certains élus, qui indiquent parfois refuser des demandes car des erreurs apparaissent sur quelques dossiers). Le rejet de la bétonisation et de la construction est également pointé du doigt par certains promoteurs.

Quelques verbatims de promoteurs

La volonté politique de ne pas construire est le plus grand frein qui d'ailleurs s'accroît à l'approche des élections. ”

“ Pour les délais, trop de lourdeur administrative et demande des services instructeurs qui vont au delà du cadre légal. Pour les recours, proximité des habitations notamment dans les centres urbains + moyen d'obtenir une indemnité financière. ”

Trop de services concernés pour l'attribution des pc, plus d'études à fournir. Une réglementation des services instructeurs et réglementations administratives trop complexes ”

Quels sont les freins et leviers à la production de logements d'après les acteurs économiques régionaux ?



« Quels sont les principaux **leviers** à activer pour améliorer la production de logements sociaux selon les acteurs de la Construction ? »

En pourcentage de réponses

		Bailleurs	Promoteurs	Élus
Leviers réglementaires (nouvelles normes, lois, etc.)	56%	++++	++++	++
Leviers financiers	42%	+++	+++	+
Volonté politique	37%	++	+++	++
Sanctions	9%		++	
Mobilisation des acteurs économiques du territoire	5	+		+

Sur l'ensemble de la région, le principal levier à activer reste **réglementaire**, avec la mise en place de nouvelles lois/normes/réglementations ou, en écho avec les freins identifiés, **simplifier les démarches administratives permettant de débloquer les chantiers**. Les leviers financiers (plus d'aides de la part de l'État notamment, demande également formulée par les élus locaux) représentent un deuxième levier potentiel, devant la volonté politique.

PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

Quels sont les freins et leviers à la production de logements d'après les acteurs économiques régionaux ?



« Quels sont les principaux **leviers** à activer pour améliorer la production de logements sociaux selon les acteurs de la Construction ? »

Quelques verbatims de bailleurs sociaux



Arrêter de mettre des normes qui font grimper le coût de construction, réguler le coût du foncier, simplifier les démarches administratives, octroyer des PC conformément au PLU en vigueur (certaines communes rajoutent des contraintes sur les contraintes des PLU déjà très contraignants)

Intégrer de manière systématique des Servitudes de Mixité Sociales dans les PLU. Mettre en place un système juridique pour juger les recours sur les PC en moins de 6 mois. Mettre en place un système interdisant aux maires de ne pas appliquer leur propre PLU



Mobiliser les élus

Baisser le coût du financement, supprimer la RLS, limiter la TVA à 5,5% pour tous les LLS, exonération de taxes, bonification des taux pour les prêts CDC, augmentation de la durée des prêts construction CDC, remettre en place la subvention Action Logement, etc



Mise à disposition de réserve foncière par les communes.

Quelques verbatims de promoteurs



Que l'état reprennent la main sur les permis de construire afin de décorrélérer la construction de la politique locale.

Permettre qu'un projet conforme au PLU ne puisse pas être refusé en mairie



Il faudrait des jours entiers pour dire la difficulté que le secteur rencontre. Accroissement des normes, hausses des taux, suppressions du PINEL etc...

Augmentation des aides institutionnelles, actions de la puissance publique dans la maîtrise du foncier en zones tendues, suppression de la RLS

Quelques verbatims d'élus



Remettre en place les crédits d'impôt pour les investisseurs, revoir les sanctions pour les recours abusifs

Moins de contraintes (PPR) pour mieux mobiliser le foncier



Un accompagnement financier important de l'Etat pour mettre en adéquation la production de logements sociaux avec les infrastructures de la commune (aménagement urbain, construction d'école, etc.)

Privilégier la réhabilitation de logements existants dans le centre ancien en faveur du logement social, augmenter les opérations mixtes, développer plus d'intermédiaires.

Quels sont les freins et leviers à la production de logements d'après les acteurs économiques régionaux ?

En résumé

Globalement, même si la mauvaise image des logements sociaux est parfois citée par quelques bailleurs ou élus, les principaux freins à la production de logements résident avant tout dans le manque de ressources financières et foncières, ainsi que dans des réglementations devenues trop lourdes, plus que dans une « désaffectation irrationnelle » pour le logement social ; le recul de la production de logements sociaux est donc essentiellement une conséquence de la crise plus globale de la construction neuve.

Les principaux leviers à activer pour « booster » la production de logements sociaux dans les territoires sont donc principalement réglementaires et politiques (demandes portées par tous les acteurs) afin de, premièrement, faire respecter la loi SRU, et deuxièmement, encourager la construction de logements neufs par des incitations fiscales/réglementaires, des aides financières ou en réduisant les normes et démarches administratives. Certains poussent même à sanctionner plus durement la non-construction.



PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR
CERC
— FILIÈRE CONSTRUCTION —

CERC Provence-Alpes-Côte d'Azur
Tél. : 04-88-22-66-50
Mail : cerc.paca@gmail.com
www.cerc-paca.fr



**Association régionale
pour l'habitat social**

Provence-Alpes-Côte d'Azur & Corse