

# LE LOGEMENT SOCIAL : DU FINANCEMENT A LA LIVRAISON

## 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



ARRA | L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT  
Rhône-Alpes



*Liberté • Égalité • Fraternité*

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

direction  
régionale  
de l'Équipement  
Rhône-Alpes

Mai 2008

---

## SOMMAIRE

---

<b>1. Préambule – Objectifs du rapport.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Méthodologie.....</b>	<b>3</b>
2.1. Les sources statistiques mobilisées.....	3
2.3. Présentation de l'analyse.....	3
2.4. Limites de l'analyse.....	4
<b>3. Analyse des délais de production des logements locatifs sociaux à partir de l'enquête ARRA- Habitat sur la période 2001-2011.....</b>	<b>5</b>
3-1. Synthèse sur la région Rhône-Alpes.....	5
3-2. Département du Rhône.....	8
3-3. Département de la Loire.....	17
3-4. Département de l'Isère.....	26
3-5. Département de la Haute-Savoie.....	35
3-6. Département de la Savoie.....	43
3-7. Département de l'Ain.....	51
3-8. Département de la Drôme.....	59
3-9. Département de l'Ardèche.....	64
<b>4. Les facteurs explicatifs du décalage entre décisions de financement et mises en service des logements locatifs sociaux.....</b>	<b>69</b>
<b>5. Le suivi de la production de logements locatifs sociaux par département.....</b>	<b>70</b>
<b>6. Conclusion – Synthèse.....</b>	<b>71</b>

---

## 1. PRÉAMBULE - OBJECTIFS DU RAPPORT

---

Alors que le nombre de logements locatifs sociaux financés augmente d'année en année, il convient de s'interroger sur le nombre de logements réellement mis en service et sur le temps nécessaire entre le financement et la livraison des logements locatifs sociaux.

Le présent rapport a pour objectif d'évaluer sur la période 2001 à 2011, le délai entre les décisions administratives de financement des logements locatifs sociaux et leur livraison, et d'indiquer les disparités temporelles et géographiques sur la région Rhône-Alpes.

Il s'agit également de mettre en évidence les facteurs explicatifs de l'évolution du décalage entre décisions de financement et mises en service de logements locatifs sociaux, et de s'interroger sur la mise en place d'un outil fiable pour évaluer précisément le nombre de logements livrés à l'année N sur les départements de la région.

---

## 2. MÉTHODOLOGIE

---

### 2.1. Les sources statistiques mobilisées

Le rapport s'appuie sur diverses sources :

- d'une part, sur les données de l'enquête de l'Association Régionale Rhône-Alpes des organismes de logement social (ARRA) adressée aux 86 bailleurs sociaux de la région qu'elle regroupe.

L'ARRA-Habitat a élaboré en février 2008 une enquête sous forme de tableau Excel présentant plusieurs champs (date de financement des opérations, date de l'ordre de service, date de livraison réelle ou prévisible en distinguant les opérations VEFA/hors VEFA) à compléter par les organismes HLM sur la période 2001-2011.

Le parc des foyers et des résidences étudiantes ainsi que les PLS de promoteurs privés sont inclus dans l'enquête. L'enquête ARRA-Habitat prend ainsi en compte certains produits qui ne sont pas comptabilisés dans l'enquête EPLS<sup>1</sup>.

Les opérations financées par l'ANRU sont également prises en compte dans l'enquête ARRA-Habitat. Le taux de réponse à l'enquête ARRA-Habitat s'élève à 82% (46 bailleurs sociaux sur 56 qui construisent réellement). Outre les non-réponses, un certain nombre de données se sont révélées inexploitable car lacunaires.

- d'autre part, sur les informations recueillies lors des entretiens réalisés auprès des services « Habitat - Logement » des Directions Départementales de l'Équipement de la région afin de compléter les informations de l'enquête ARRA-Habitat et d'analyser les facteurs explicatifs du décalage entre décisions de financement et mises en service des logements locatifs sociaux.

### 2.2. Présentation de l'analyse

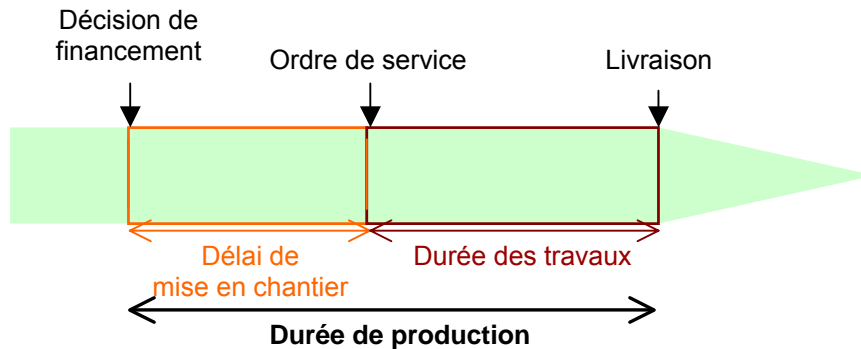
L'étude du décalage entre décisions de financement et mises en service de logements locatifs sociaux est une analyse quantitative des délais de production des logements sociaux au niveau régional et départemental.

L'analyse distingue le délai de mise en chantier qui correspond à l'écart entre la date de décision de financement et l'ordre de service et la durée des travaux qui débute par l'ordre de service (démarrage

---

<sup>1</sup> L'enquête EPLS ne prend pas en compte les PLAI en résidences et foyers (à ce titre, 25% des PLAI de la région Rhône-Alpes sont produits par des associations non enquêtées dans l'EPLS), les PLS foncière, les PLS hors HLM (promoteurs privés) ainsi que les logements PLS des CROUS.

contractuel du délai d'exécution des travaux) et se termine par la livraison (date de déclaration d'achèvement des travaux).



Cependant, l'analyse ne donne aucun éclairage sur les durées nécessaires à l'obtention du permis de construire et à l'appel d'offre fructueux qui peuvent précéder ou suivre la décision de financement<sup>2</sup>.

L'étude du délai entre décisions de financement et mises en services de logements locatifs sociaux est également une analyse qualitative des facteurs explicatifs au décalage entre financement et livraison.

### **2.3. Limites de l'analyse**

Si les informations concernant les dates de financement des opérations de logements locatifs sociaux sont complètes, les dates de d'ordre de service et de livraison ont en revanche été renseignées de manière partielle ou erronée, le suivi des opérations étant plus délicat. En outre, l'analyse des délais de production des logements locatifs sociaux n'est disponible qu'avec un certain recul. Ainsi, pour les logements financés en 2006 et en 2007, les délais de livraison correspondent dans l'ensemble à des dates prévisionnelles.

De même, faute d'un échantillon suffisamment représentatif, les opérations en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA)<sup>3</sup> n'ont pu faire l'objet d'une analyse détaillée.

Ainsi, 3 032 opérations ont été analysées (dont 260 en VEFA) regroupant 39 286 logements (53 opérateurs) financés de 2001 à 2007 soit un échantillon représentatif puisqu'il correspond à plus de 70 % des logements financés sur cette période tous maîtres d'ouvrages confondus. Le département de la Drôme étant faiblement représenté dans l'enquête ARRA-Habitat, il a été fait usage d'autres données issue d'une source différente<sup>4</sup> pour ce département afin de compléter l'enquête.

<sup>2</sup> Le décret d'août 2005 institue l'allègement de la liste des pièces constitutives du dossier de demande de financement (avant permis de construire et appel d'offre fructueux établis).

<sup>3</sup> Selon l'article 1601-3 du Code Civil : « La vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux ». La VEFA est fréquemment appelée vente sur plan puisque la construction n'a généralement pas commencé lors de la signature du contrat.

<sup>4</sup> Réunion du Comité des financeurs du logement social public du 15 février 2008.

### 3. ANALYSE DES DÉLAIS DE PRODUCTION SUR LA PERIODE 2001-2011

#### 3.1. Synthèse sur la région Rhône-Alpes

- Un nombre de logements financés croissant.

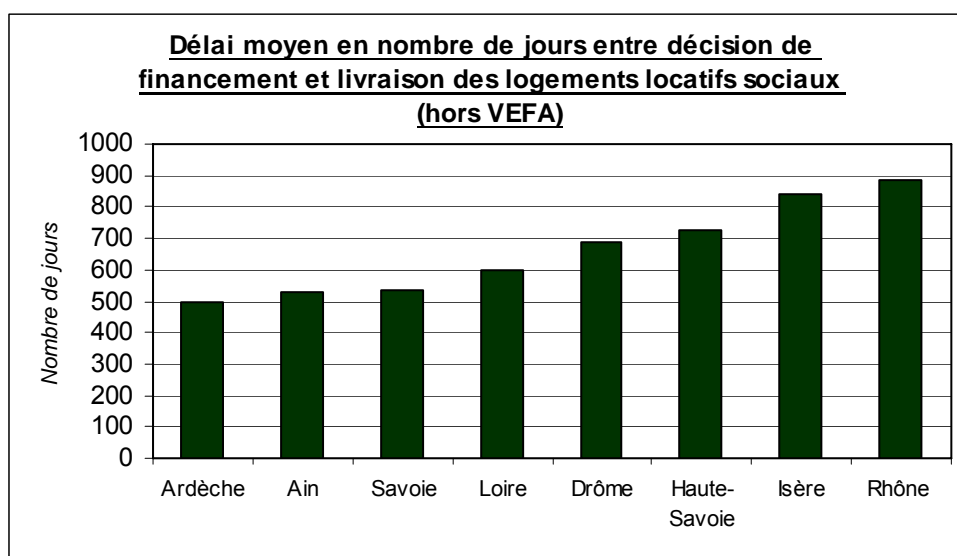
Année de financement	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Total
<b>Opérations hors VEFA</b>								
PLUS	2687	2167	3037	3158	3455	3598	4046	<b>22148</b>
PLUS-CD	174	252	392	381	932	378	505	<b>3014</b>
PLAI	275	258	544	550	437	357	868	<b>3289</b>
PLS	557	652	1142	1270	1305	803	938	<b>6667</b>
Autres	50	0	132	361	74	32	286	<b>935</b>
<i>Sous-total</i>	<i>3743</i>	<i>3329</i>	<i>5247</i>	<i>5720</i>	<i>6203</i>	<i>5168</i>	<i>6643</i>	<b>36053</b>
<b>Opérations VEFA</b>								
PLUS	57	24	156	60	230	527	879	<b>1933</b>
PLUS-CD	0	22	39	50	105	30	73	<b>319</b>
PLAI	0	0	0	5	14	21	93	<b>133</b>
PLS	8	91	145	93	90	165	256	<b>848</b>
<i>Sous-total</i>	<i>65</i>	<i>137</i>	<i>340</i>	<i>208</i>	<i>439</i>	<i>743</i>	<i>1301</i>	<b>3233</b>
<b>Total</b>	<b>3808</b>	<b>3466</b>	<b>5587</b>	<b>5928</b>	<b>6642</b>	<b>5911</b>	<b>7944</b>	<b>39 286</b>

Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.

Selon les données de l'enquête ARRA-Habitat, 39 286 logements ont été financés sur la 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 sur la région Rhône-Alpes a doublé entre 2001 et 2007.

On constate notamment un recours croissant à la VEFA : 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 et demi entre décisions de financement et mises en service sur la région Rhône-Alpes.



Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.

**Le délai entre décisions de financement et livraison des logements locatifs sociaux (hors VEFA) sur la région Rhône-Alpes est d'en moyenne deux années et demi.**

A 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 sur la région Rhône-Alpes.

• Analyse financement/mises en service.

- Mises en service en nombre de logements (hors VEFA) :

Année de mise en service	Année de financement							Total
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	
2001	325							<b>325</b>
2002	695	287	68			22		<b>1072</b>
2003	1708	495	407	15				<b>2625</b>
2004	610	1248	629	287				<b>2774</b>
2005	196	685	1737	300	329			<b>3247</b>
2006	34	306	1133	1805	488	361		<b>4127</b>
2007		90	673	1556	1545	281	593	<b>4738</b>
2008		25	318	1126	2172	1808	843	<b>6292</b>
2009			13	202	636	1533	2502	<b>4886</b>
2010			68	196	182	371	1303	<b>2120</b>
2011						50	227	<b>277</b>
<b>Total</b>	<b>3568</b>	<b>3136</b>	<b>5046</b>	<b>5487</b>	<b>5352</b>	<b>4426</b>	<b>5468</b>	<b>32 483</b>

Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.

Selon les données de l'enquête ARRA-Habitat, près de 32 500 logements ont ou seront livrés sur la période 2001 à 2011 sur la région Rhône-Alpes. On constate que le volume de logements locatifs livrés (hors VEFA) est le plus élevé en 2008.

- Mises en service en % d'opérations financées (hors VEFA) :

Année de mise en service	Année de financement						
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
2001	9%						
2002	19%	9%					
2003	48%	16%	8%				
2004	17%	40%	12%	5%			
2005	5%	22%	34%	5%	6%		
2006	1%	10%	22%	33%	9%	8%	
2007		3%	13%	28%	29%	6%	11%
2008		1%	6%	21%	41%	41%	15%
2009			0%	4%	12%	35%	46%
2010			1%	4%	3%	8%	24%
2011						1%	4%

Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.

L'analyse montre un allongement des délais de livraison de 2001 à 2007. Ainsi, 48% des logements financés en 2001 sur la 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 » sur la région Rhône-Alpes.

	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>
Ain	0%	0%	0%	12%	-	-
Ardèche	0%	0%	0%	0%	0%	7%
Drôme	0%	0%	0%	0%	0%	1%
Loire	0%	0%	0%	5%	3%	0%
Rhône	5%	4%	3%	1%	12%	12%
Isère	1%	10%	6%	4%	11%	13%
Savoie	1%	8%	0%	0%	3%	13%
Haute-Savoie	12%	0%	6%	6%	0%	0%
<b>Moyenne Rhône-Alpes</b>	<b>2%</b>	<b>3%</b>	<b>2%</b>	<b>4%</b>	<b>4%</b>	<b>7%</b>

Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.

**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.**

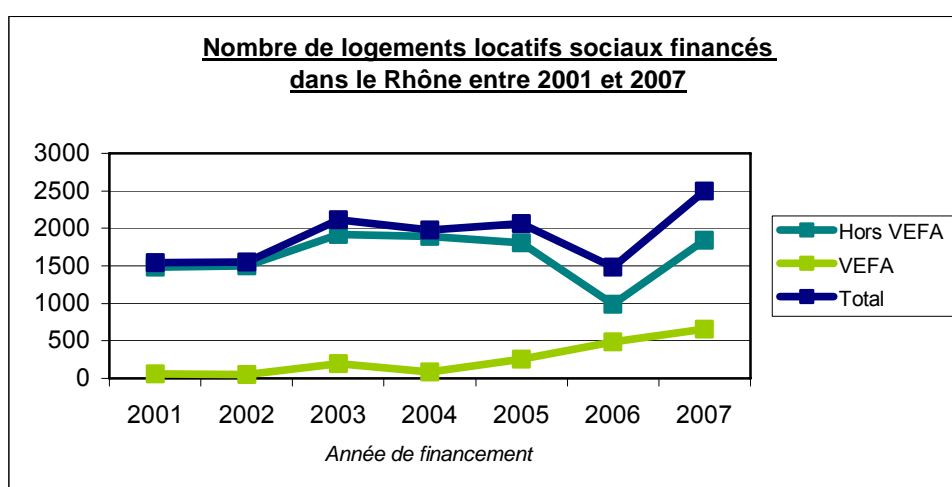
### 3.2. Département du Rhône

Dans le département du Rhône, 16 bailleurs sociaux<sup>5</sup> ont répondu à l'enquête ARRA-Habitat. Les principaux bailleurs sociaux du département sont l'OPAC du Rhône et l'OPAC du Grand Lyon, qui regroupent 60% des logements locatifs sociaux financés dans le département sur la période 2001-2007.

- Près de 13 330 logements financés sur la période 2001-2007.

Année de financement	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Total
<b>Opérations hors VEFA</b>								
PLUS	1017	761	887	596	944	683	1084	<b>5972</b>
PLUS-CD	10	164	278	146	243	39	56	<b>936</b>
PLAI	127	167	206	360	210	116	334	<b>1520</b>
PLS	315	408	510	458	410	154	170	<b>2425</b>
Autres (PHARE)	14	0	37	333	0	0	200	<b>584</b>
<i>Sous-total</i>	<i>1483</i>	<i>1500</i>	<i>1918</i>	<i>1893</i>	<i>1807</i>	<i>992</i>	<i>1844</i>	<i>1137</i>
<b>Opérations VEFA</b>								
PLUS	57	10	96	8	143	364	493	<b>1171</b>
PLUS-CD	0	0	11	50	70	5	26	<b>162</b>
PLAI	0	0	0	0	5	13	46	<b>64</b>
PLS	0	39	88	29	41	105	92	<b>394</b>
<i>Sous-total</i>	<i>57</i>	<i>49</i>	<i>195</i>	<i>87</i>	<i>259</i>	<i>487</i>	<i>657</i>	<i>1791</i>
<b>Total</b>	<b>1540</b>	<b>1549</b>	<b>2113</b>	<b>1980</b>	<b>2066</b>	<b>1479</b>	<b>2501</b>	<b>13 228</b>

Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.



Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.

Selon les données de l'enquête ARRA-Habitat, près de 13 300 logements ont été financés dans le département du Rhône entre 2001 et 2007, dont 54% de PLUS, 8% de PLUS-CD, 12% de PLAI et 21% de PLS.

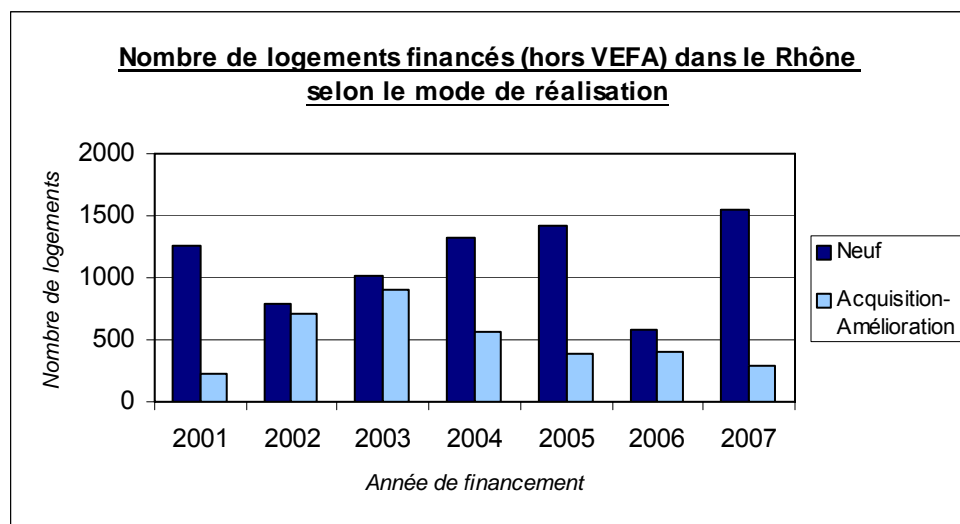
<sup>5</sup> OPAC du Rhône, OPAC du Grand Lyon, l'Office Public HLM de Villeurbanne, SEMCODA, Habitat Beaujolais Val de Saône (HBVS), SCIC Habitat Rhône-Alpes (SHRA), IFC Sud Est Méditerranée (IFC SEM), Immobilière Rhône-Alpes (IRA), Société Anonyme de Construction de la Ville de Vénissieux (SACOVIV), Porte des Alpes Habitat, Alliade Habitat, Habitations Modernes et Familiales (HMF), Habitat entre Rhône et Loire (HRL), Cité Nouvelle, OPAC de l'Ain, OPAC 38.



L'analyse montre que le nombre de logements financés a tendance à s'accroître sur la période 2001 à 2007, même si une baisse en 2006 peut être constatée. Ainsi, le nombre de logements financés en 2006 est particulièrement faible (1 479 logements).

L'analyse révèle également que le recours à la VEFA augmente de façon continue à partir de 2004. Ainsi, la VEFA représentait 26% des logements financés dans le Rhône en 2007 contre seulement 4% en 2004.

- 70% d'opérations de logements locatifs sociaux en construction neuve dans le département du Rhône entre 2001 et 2007.

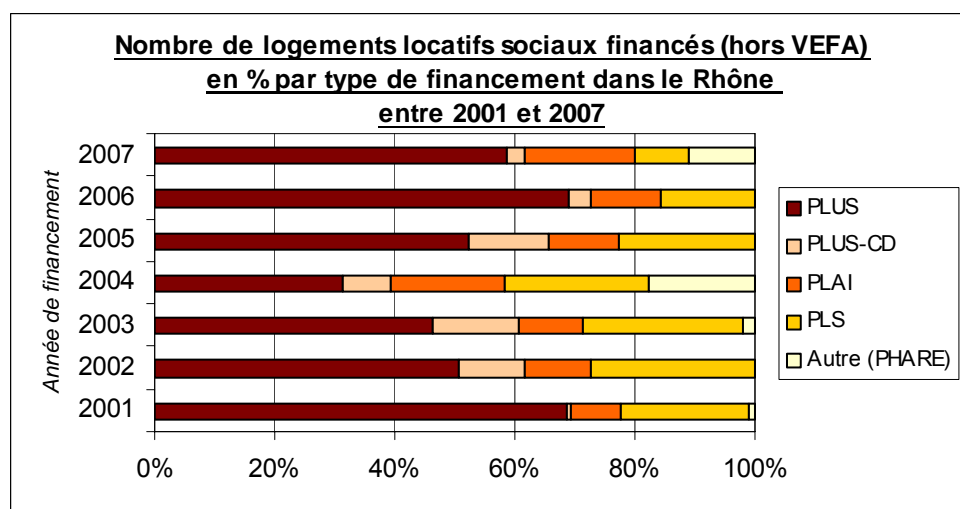


Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.

Sur la période 2001-2007, la construction neuve représentait 70% des logements locatifs sociaux financés (hors VEFA) dans le département du Rhône. En outre, on constate une hausse progressive du nombre d'opérations d'acquisition-amélioration jusqu'en 2003 où elles représentaient 47% de la des logements financés. Ce phénomène s'explique en particulier par la rareté des opportunités foncières.

Cependant, la part des opérations d'acquisition-amélioration diminue pour les logements financés à partir de 2004 pour ne représenter que 15% des logements locatifs sociaux financés en 2007.

- Répartition du financement des logements locatifs sociaux par type de produits:



Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.

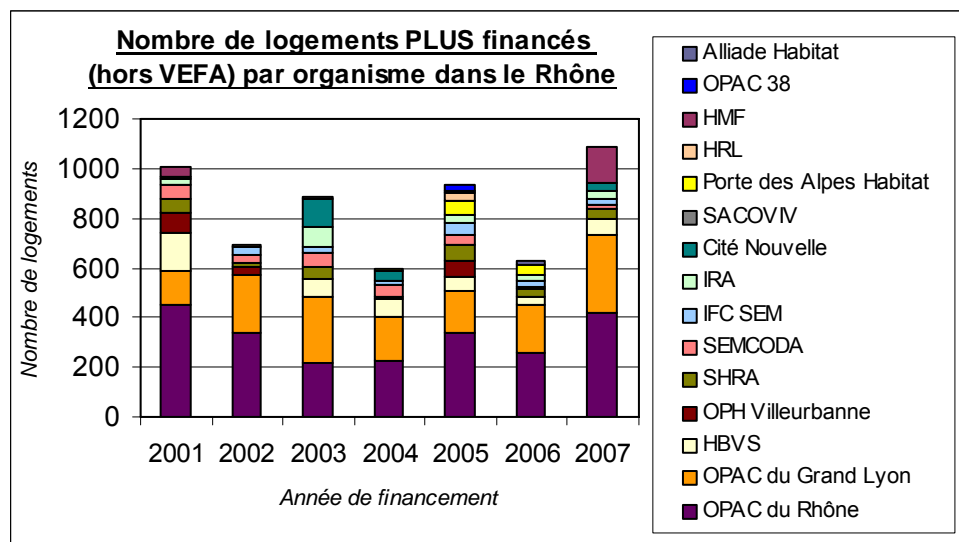
Le nombre de logements PLUS financés (hors VEFA) décroît progressivement de 2001 à 2004, passant de près de 66% en 2001 à environ seulement 31% de logements financés en 2004 au profit d'une augmentation des logements PLAI (de 8% en 2001 à 19% en 2004). A partir de 2005, on observe un renversement de la tendance avec un accroissement de la proportion de PLUS financés qui représentait 58% du total des logements locatifs sociaux financés en 2007.

• Bilan du financement des logements locatifs sociaux par bailleur :

- Nombre de logements PLUS (hors VEFA) financés par organisme :

PLUS (hors VEFA)								
Année de financement	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Total
OPAC du Rhône	447	339	216	227	339	259	416	<b>2243</b>
OPAC du Grand Lyon	141	229	269	178	169	194	313	<b>1493</b>
HBVS	152	0	68	69	52	27	70	<b>438</b>
SHRA	59	18	50	0	66	33	40	<b>266</b>
SEMCODA	60	32	53	47	41	12	12	<b>257</b>
OPH Villeurbanne	79	35	2	8	67	0	0	<b>191</b>
IRA	21	0	78	0	28	26	38	<b>191</b>
HMF	41	0	0	0	4	0	140	<b>185</b>
IFC SEM	0	31	29	22	49	24	24	<b>179</b>
Cité Nouvelle	0	0	110	37	0	0	28	<b>175</b>
Porte des Alpes Habitat	0	0	0	8	52	38	4	<b>102</b>
HRL	8	9	0	0	36	0	0	<b>53</b>
OPAC 38	0	0	0	0	25	0	0	<b>25</b>
SACOVIV	0	0	12	0	6	0	0	<b>18</b>
Alliade Habitat	0	0	0	0	0	18	0	<b>18</b>
<b>Total</b>	<b>1008</b>	<b>693</b>	<b>887</b>	<b>596</b>	<b>934</b>	<b>631</b>	<b>1085</b>	<b>5 834</b>

Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.



Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.

Sur la période 2001 à 2007, l'OPAC du Rhône représentait 38% des logements PLUS financés (hors VEFA) dans le département du Rhône (2243 logements),

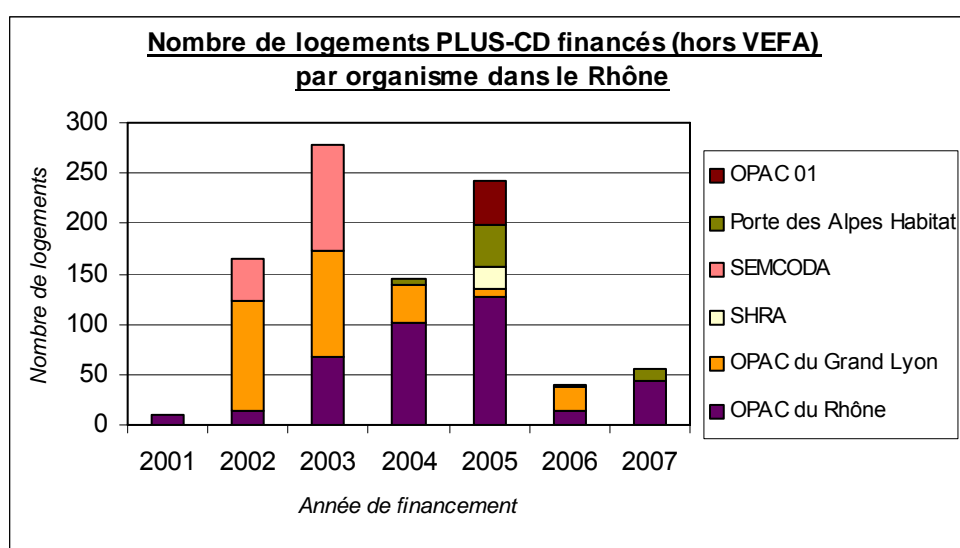
- l'OPAC du Grand Lyon 26% (1493 logements),
- HBVS 7% (438 logements).

- Les autres bailleurs sociaux représentaient chacun respectivement moins de 5% des logements locatifs sociaux financés sur la période 2001-2007.

- Nombre de logements PLUS-CD (hors VEFA) financés par organisme :

<b>PLUS-CD (hors VEFA)</b>								
<i>Année de financement</i>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>Total</b>
OPAC du Rhône	10	14	67	102	127	13	44	<b>377</b>
OPAC du Grand Lyon	0	110	105	38	9	25	0	<b>287</b>
SEMCODA	0	40	105	0	0	0	0	<b>145</b>
Porte des Alpes Habitat	0	0	0	6	42	0	12	<b>60</b>
OPAC 01	0	0	0	0	45	0	0	<b>45</b>
SHRA	0	0	1	0	20	1	0	<b>22</b>
<b>Total</b>	<b>10</b>	<b>164</b>	<b>278</b>	<b>146</b>	<b>243</b>	<b>39</b>	<b>56</b>	<b>936</b>

Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.



Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.

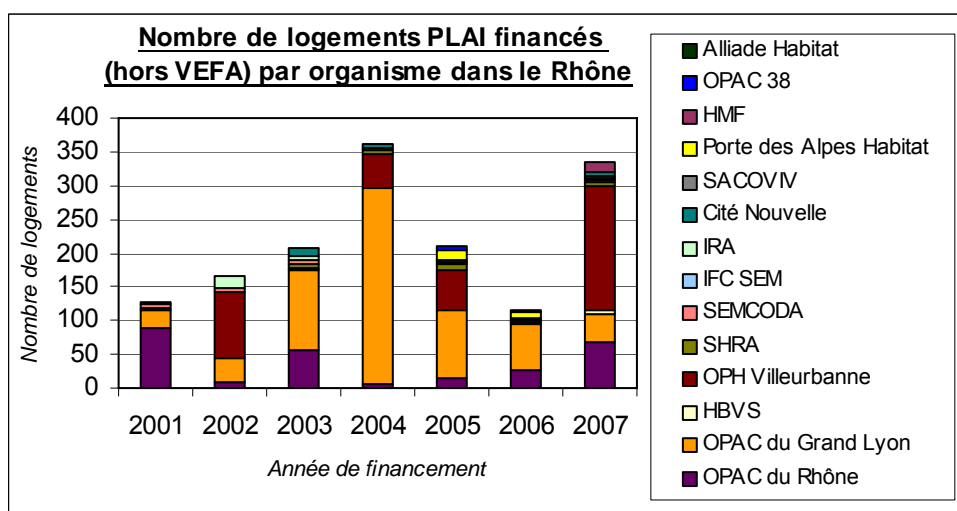
Le nombre de logements PLUS-CD financés (hors VEFA) a augmenté de façon continue de 2001 à 2005 (de 10 logements en 2001 à 243 en 2005), même si on observe une baisse du nombre de logements financés PLUS-CD en 2004 qui s'accroît en 2006 et 2007.

Le nombre de logements PLUS-CD financés (hors VEFA) sur la période 2001-2007 se répartit principalement entre l'OPAC du Rhône (40% des logements financés), l'OPAC du Grand Lyon (31%) et la SEMCODA (15%).

- Nombre de logements PLAI (hors VEFA) financés par organisme :

PLAI (hors VEFA)								
Année de financement	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Total
OPAC du Grand Lyon	25	34	119	291	99	69	43	<b>680</b>
OPH Villeurbanne	0	98	2	51	61	0	183	<b>395</b>
OPAC du Rhône	90	9	57	5	16	26	68	<b>271</b>
IRA	2	20	7	0	2	3	4	<b>38</b>
SHRA	5	2	6	4	9	4	6	<b>36</b>
Porte des Alpes Habitat	0	0	0	0	15	9	0	<b>24</b>
Cité Nouvelle	0	0	9	5	0	0	5	<b>19</b>
SEMCODA	3	4	6	3	1	0	1	<b>18</b>
HMF	0	0	0	0	0	0	15	<b>15</b>
HBVS	0	0	0	1	0	3	6	<b>10</b>
OPAC 38	2	0	0	0	5	0	0	<b>7</b>
IFC SEM	0	0	0	0	0	0	3	<b>3</b>
SACOVIV	0	0	0	0	2	0	0	<b>2</b>
Alliade Habitat	0	0	0	0	0	2	0	<b>2</b>
<b>Total</b>	<b>127</b>	<b>167</b>	<b>206</b>	<b>360</b>	<b>210</b>	<b>116</b>	<b>334</b>	<b>1 520</b>

Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.



Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.

Le nombre de logements PLAI financés (hors VEFA) a été multiplié par près de 3 entre 2001 et 2004, puis a fortement diminué de 2005 à 2006. En 2007, on constate une augmentation du nombre de logements PLAI financés (+218 logements PLAI financés par rapport à 2006 dont 183 déposés en financement par l'OPH de Villeurbanne).

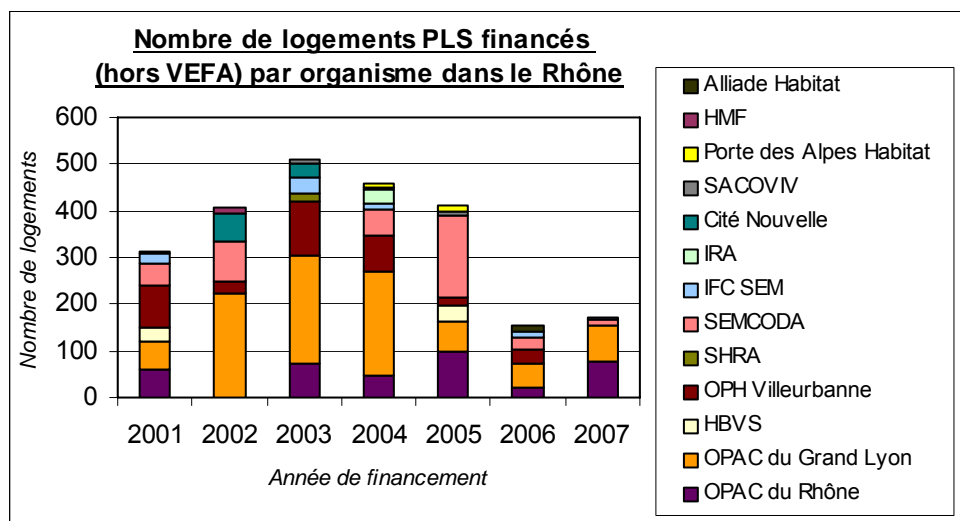
L'OPAC du Grand Lyon représentait 45% des logements PLAI financés (hors VEFA) sur la période 2001-2007,

- l'OPH de Villeurbanne 26%
- l'OPAC du Rhône 18%.
- Les autres bailleurs sociaux n'ont déposé que très peu de dossiers de financement en PLAI sur la période 2001-2007 dans le département du Rhône.

- Nombre de logements PLS (hors VEFA) financés par organisme :

PLS (hors VEFA)								
Année de financement	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Total
OPAC du Grand Lyon	59	222	234	222	65	53	76	931
SEMCODA	47	86	0	55	175	24	12	399
OPAC du Rhône	60	0	71	47	97	20	78	373
OPH Villeurbanne	91	26	114	77	18	32	0	358
Cité Nouvelle	0	60	29	6	0	0	0	95
IFC SEM	18	0	33	15	2	12	4	84
HBVS	32	0	0	0	34	0	0	66
IRA	0	0	0	29	0	0	0	29
HMF	8	14	0	0	0	0	0	22
SHRA	0	0	20	0	0	0	0	20
Porte des Alpes Habitat	0	0	0	7	11	0	0	18
SACOVIV	0	0	9	0	8	0	0	17
Alliade Habitat	0	0	0	0	0	13	0	13
<b>Total</b>	<b>315</b>	<b>408</b>	<b>510</b>	<b>458</b>	<b>410</b>	<b>154</b>	<b>170</b>	<b>2 425</b>

Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.



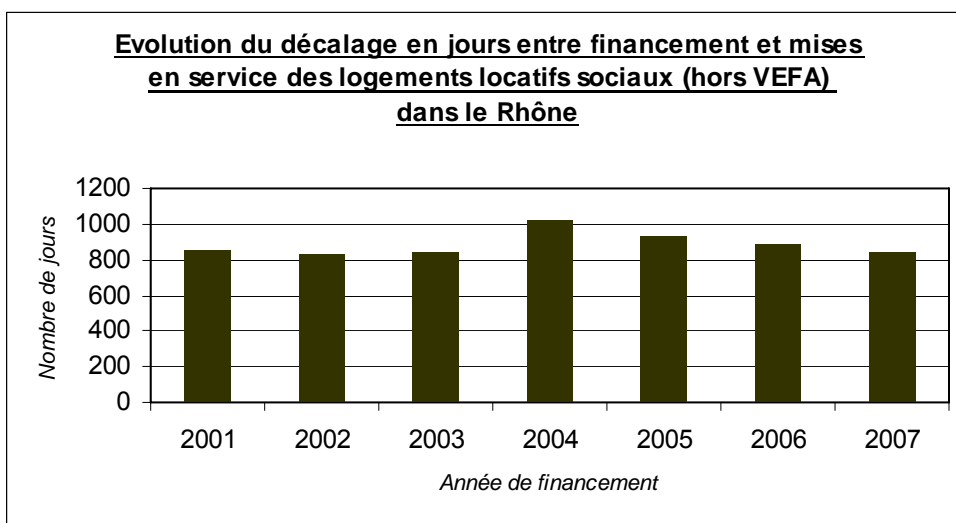
Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.

Le nombre de logements PLS financés (hors VEFA) a progressivement augmenté de 2001 à 2003 (315 logements PLS financés en 2001, 510 en 2003), puis diminué de 2003 à 2007 avec une forte décroissance en 2006 et en 2007.

L'OPAC du Grand Lyon rassemblait 38% des logements PLS financés (hors VEFA) sur la période 2001-2007,

- la SEMCODA 16%,
- l'OPAC du Rhône 15%,
- l'OPH de Villeurbanne 14%.

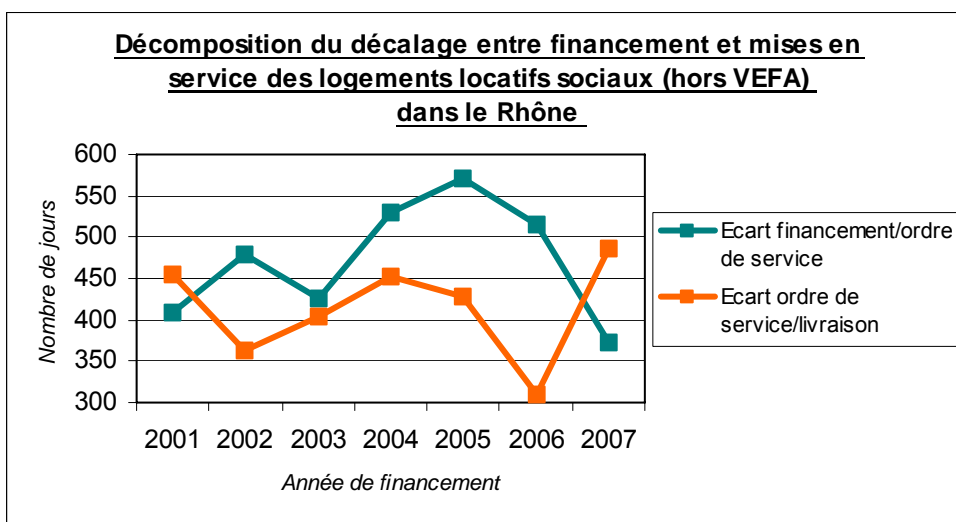
- Un décalage moyen de près de 3 ans entre décisions de financement et mises en service.



Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.

Le décalage moyen entre décisions de financement et mises en service des logements locatifs sociaux (hors VEFA) s'établit à près de 3 ans sur la période 2001-2007. Ainsi, les opérations financées en 2001 ont été livrées dans leur majorité en 2003 ou en 2004. On constate par ailleurs une tendance à la baisse du décalage pour les logements financés à partir de 2005.

- Analyse du délai de mise en chantier /durée des travaux.



Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.

En moyenne, le délai de mise en chantier (écart financement/ordre de service) est d'une année et 4 mois et la durée des travaux (écart ordre de service/livraison) d'une année et 3 mois dans le département du Rhône sur la période 2001-2007.

L'analyse du décalage entre décisions de financement et mises en service indique que les délais de mise en chantier et de durée des travaux fluctuent très fortement dans le temps.

• Analyse financement/mises en service :

- Mises en service en nombre de logements (hors VEFA):

Année de mise en service	Année de financement							Total
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	
2001	37							37
2002	85	89	<i>68<sup>6</sup></i>					242
2003	784	99	36					919
2004	389	648	168	7				1212
2005	100	412	532	48	128			1220
2006	20	117	499	391	133	0		1160
2007		44	328	369	330	48	5	1124
2008		25	141	812	577	431	309	2295
2009			0	60	288	303	636	1287
2010			68	196	142	88	392	886
2011							204	204
<b>Total</b>	<b>1415</b>	<b>1434</b>	<b>1840</b>	<b>1883</b>	<b>1598</b>	<b>870</b>	<b>1546</b>	<b>10 586</b>

Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.

Selon les données de l'enquête ARRA-Habitat, plus de 10 500 logements ont ou seront livrés sur la période 2001 à 2011 dans le département du Rhône. On constate que l'année 2008 est celle où le volume de logements locatifs sociaux livrés (hors VEFA) est le plus élevé (2 295 logements).

- Mises en service en % d'opérations financées (hors VEFA):

Année de mise en service	Année de financement						
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
2001	3%						
2002	6%	6%					
2003	55%	7%	2%				
2004	27%	45%	9%	0%			
2005	7%	29%	29%	3%	8%		
2006	1%	8%	27%	21%	8%	0%	
2007		3%	18%	20%	21%	6%	0%
2008		2%	8%	43%	36%	50%	20%
2009			0%	3%	18%	35%	41%
2010			4%	10%	9%	10%	25%
2011							13%

Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.

L'analyse révèle que les mises en service s'allongent au fil du temps : en 2003, 55% des logements ont été livrés dans le Rhône deux ans après leur financement alors qu'en 2007, seulement 21% des logements étaient livrés deux années après leur financement.

On note ainsi une dégradation des ratios de mises en service pour les logements financés entre 2001 et 2007.

<sup>6</sup> Les données en italique et en police plus petite présentent des incohérences : elles correspondent à des logements livrés avant leur financement. Compte tenu de ces incohérences et afin de ne pas fausser les données, elles ne seront pas prises en compte dans l'analyse du délai entre décisions de financement et mises en service.

Cependant, on constate à partir de 2008 un renversement de la tendance avec une réduction dans le temps des ratios de mises en service : la moitié des opérations financées en 2006 sera livrée deux ans après leur financement en 2008.

- « Opérations différées » dans le département du Rhône.

Année de financement	Mises en service en % d'opérations financées (hors VEFA) dans le Rhône (cumul)											Opérations différées
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	
2001	2%	8%	64%	87%	94%	95%						5%
2002		6%	13%	56%	83%	91%	94%	96%				4%
2003			6%	15%	43%	69%	86%	93%	93%	97%		3%
2004				0.5%	3%	24%	43%	86%	89%	99%		1%
2005					7%	14%	32%	64%	80%	88%		12%
2006						0%	5%	48%	79%	88%		12%
2007							0.5%	17.5%	52%	83%	93%	

Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.

L'analyse montre que les opérations différées dans le département du Rhône ont tendance à diminuer pour les logements locatifs sociaux financés de 2001 à 2004. Pour les logements financés en 2005 et en 2006, les pertes en lignes sont particulièrement élevées en s'élevant à 12% par an. Ainsi, trois opérations financées en 2005 et représentant 66 logements ont été abandonnées. Neuf opérations financées en 2006 et regroupant 143 logements se sont probablement soldées par des appels d'offre infructueux<sup>7</sup>.

On constate cependant une baisse des opérations différées pour les logements locatifs sociaux financés en 2007 par rapport à ceux financés en 2005 et en 2006.

<sup>7</sup> Il convient de noter qu'aucune date de livraison (réelle ou prévisionnelle) n'est indiquée pour les neuf opérations. On peut supposer ainsi que ces opérations (non renseignées comme étant annulées) ont fait l'objet d'appels d'offre infructueux.



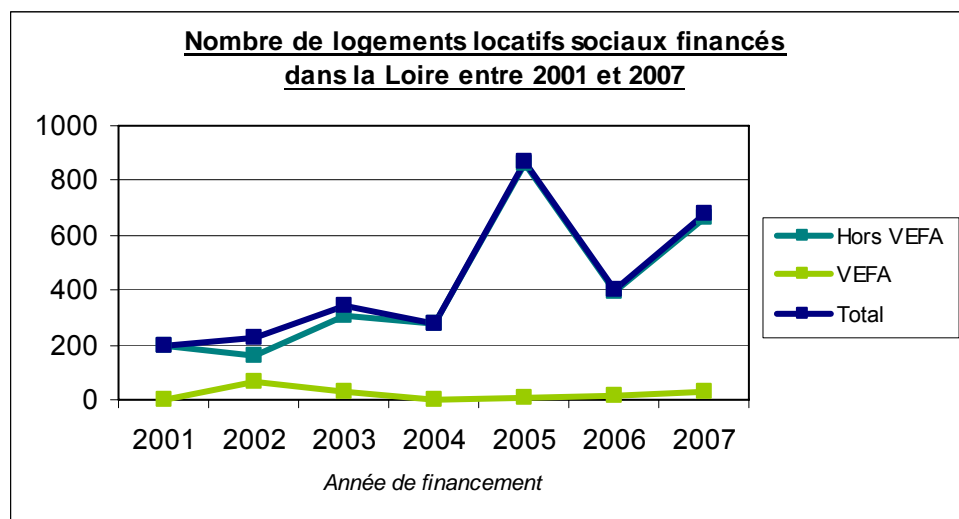
### 3.3. Département de la Loire

Dans le département de la Loire, 10 bailleurs sociaux<sup>8</sup> ont répondu à l'enquête ARRA-Habitat.

- Plus de 3 020 logements financés sur la période 2001-2007.

Année de financement	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Total
<b>Opérations hors VEFA</b>								
PLUS	144	134	159	204	418	344	389	<b>1792</b>
PLUS-CD	23	27	50	2	183	12	46	<b>343</b>
PLAI	10	2	2	11	69	39	141	<b>274</b>
PLS	19	0	98	61	124	0	91	<b>393</b>
Autres (Palulos)	0	0	0	0	70	0	0	<b>70</b>
<i>Sous-total</i>	<i>196</i>	<i>163</i>	<i>309</i>	<i>278</i>	<i>864</i>	<i>395</i>	<i>667</i>	<b>2872</b>
<b>Opérations VEFA</b>								
PLUS	0	14	10	0	0	4	7	<b>35</b>
PLUS-CD	0	0	0	0	6	6	20	<b>32</b>
PLAI	0	0	0	0	0	7	0	<b>7</b>
PLS	0	52	22	0	0	0	3	<b>77</b>
<i>Sous-total</i>	<i>0</i>	<i>66</i>	<i>32</i>	<i>0</i>	<i>6</i>	<i>17</i>	<i>30</i>	<b>151</b>
<b>Total</b>	<b>196</b>	<b>229</b>	<b>341</b>	<b>278</b>	<b>870</b>	<b>412</b>	<b>697</b>	<b>3023</b>

Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.



Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.

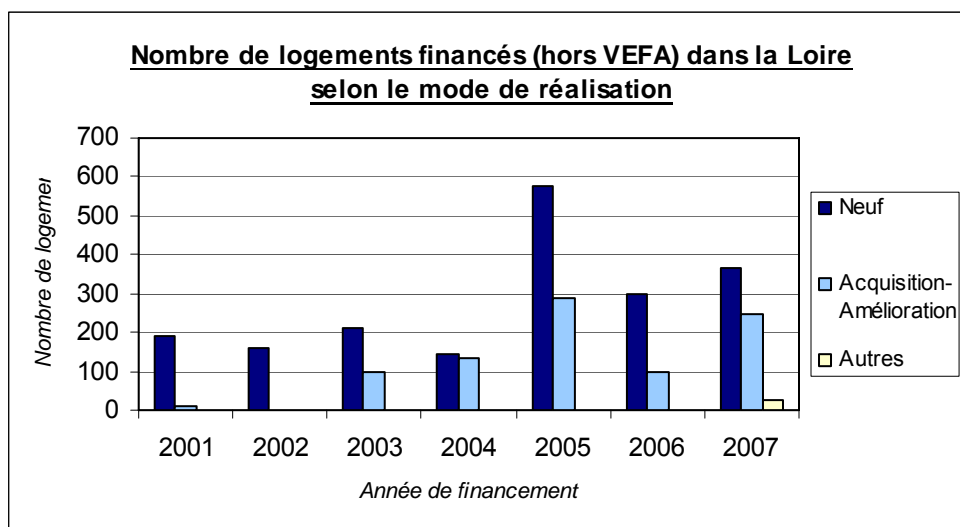
Selon les données de l'enquête ARRA-Habitat, plus de 3 020 logements ont été financés dans le département de la Loire entre 2001 et 2007, dont 61% de PLUS, 12% de PLUS-CD, 9% de PLAI et 16% de PLS.

L'analyse montre que le nombre de logements financés a tendance à augmenter de 2001 à 2007. Le nombre de logements financés en 2005 est particulièrement élevé (le nombre de logements financés en 2004 a été multiplié par plus de 3 en 2005, soit 870 logements). Après une baisse en 2006 (405 logements), le nombre de logements financés s'établit à 697 logements en 2007.

<sup>8</sup> Bâtir et Loger, OPAC de Saint-Chamond - OPAC Loire Sud, Cité Nouvelle, Habitat Métropole Saint-Etienne, Office Public de l'Habitat de Firminy (OPH Firminy), Roanne Habitat, ERILIA, Habitations Modernes et Familiales (HMF), ICF Sud Est Méditerranée (ICF SE), Le Toit Forézien.

L'analyse indique également que le recours à la VEFA est très faible sur la période 2001-2007 dans le département de la Loire.

- 68% d'opérations de logements locatifs sociaux en construction neuve dans le département de la Loire entre 2001 et 2007.

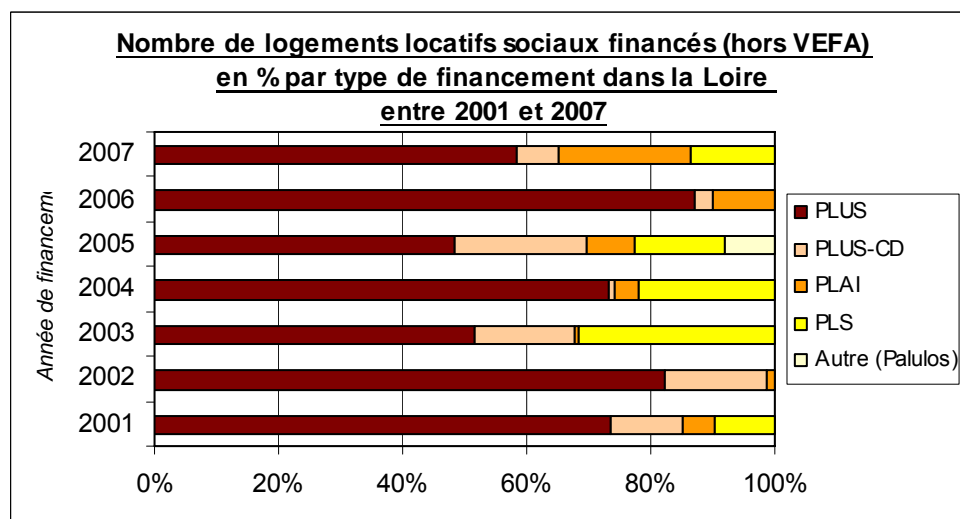


Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.

Sur la période 2001 à 2007, la construction neuve représentait 68% des logements locatifs sociaux financés dans le département de la Loire.

En outre, alors que les opérations en acquisition-amélioration étaient très peu nombreuses en 2001 et en 2002, on constate une hausse croissante du nombre d'opérations d'acquisition-amélioration de 2003 à 2007 où 38% des logements financés correspondaient à des opérations d'acquisition-amélioration.

- Répartition du financement des logements locatifs sociaux par type de produits:



Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.

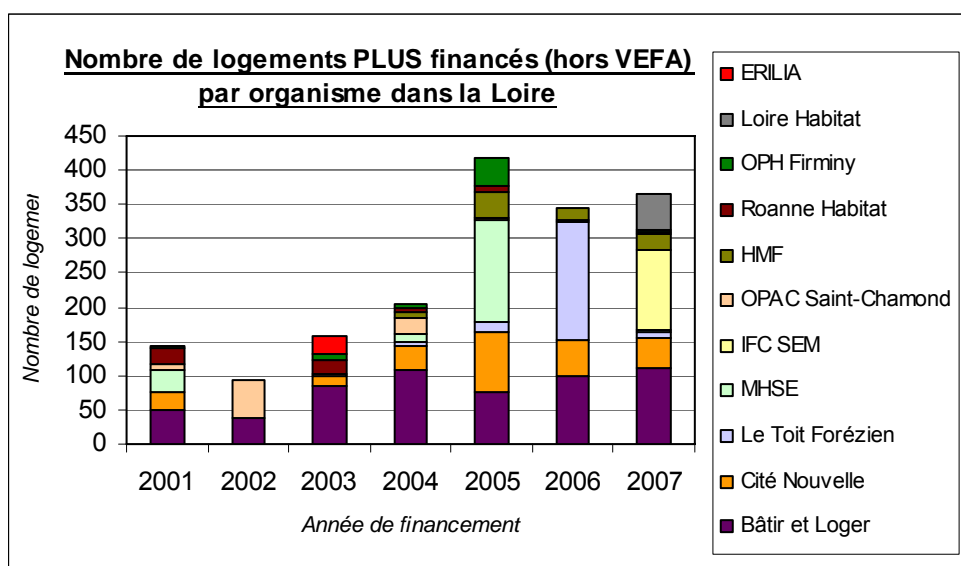
Sur la période 2001-2007, l'analyse révèle que la part relative de PLUS financés (hors VEFA) a tendance à baisser (les logements PLUS représentaient 73% des logements financés en 2001 contre 58% en 2007) au profit d'une forte augmentation de PLAI (5% du total des logements financés en 2001, 21% en 2007) alors que la proportion de PLS financés stagne.

• Bilan du financement des logements locatifs sociaux par bailleur :

- Nombre de logements PLUS (hors VEFA) financés par organisme :

<b>PLUS (hors VEFA)</b>								
<i>Année de financement</i>	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	<b>Total</b>
Bâtir et Loger	49	37	85	109	75	100	111	<b>566</b>
Cité Nouvelle	27	0	13	35	88	53	43	<b>259</b>
Le Toit Forézien	0	0	0	6	14	170	9	<b>199</b>
MHSE	33	0	0	12	150	0	4	<b>199</b>
ICF Sud Est	0	0	0	0	0	0	117	<b>117</b>
OPAC Saint-Chamond	9	57	3	21	4	4	0	<b>98</b>
HMF	0	0	0	9	37	17	22	<b>85</b>
Roanne Habitat	22	0	23	8	9	0	4	<b>66</b>
OPH Firminy	4	0	8	4	41	0	3	<b>60</b>
Loire Habitat	0	0	0	0	0	0	53	<b>53</b>
ERILIA	0	0	27	0	0	0	0	<b>27</b>
<b>Total</b>	<b>144</b>	<b>94</b>	<b>159</b>	<b>204</b>	<b>418</b>	<b>344</b>	<b>366</b>	<b>1 729</b>

Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.



Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.

Sur la période 2001-2007, le nombre de logements PLUS financés (hors VEFA) s'établit à 1729.

Bâtir et Loger représentait 37% des logements PLUS financés (hors VEFA) de 2001 à 2007 :

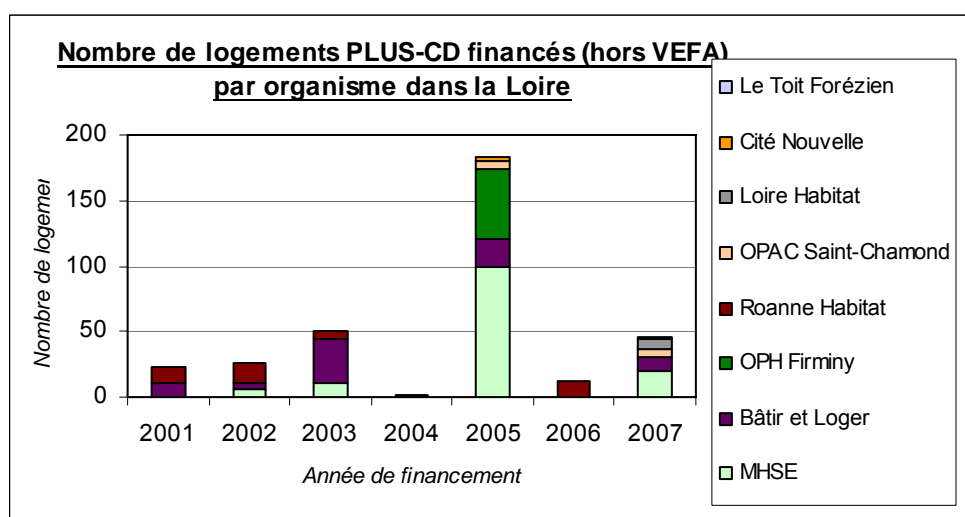
- Cité Nouvelle 17%,
- Le Toit Forézien 13%,
- Métropole Habitat Saint-Etienne (MSHE) 13%.

Il convient de noter qu'en 2007 ICF Sud Est, qui n'avait aucune programmation PLUS les années précédentes, est très présent sur le logement PLUS avec 117 logements financés.

- Nombre de logements PLUS-CD (hors VEFA) financés par organisme :

PLUS-CD (hors VEFA)								
Année de financement	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Total
MHSE	0	6	11	0	99	0	20	<b>136</b>
Bâtir et Loger	10	5	33	0	21	0	10	<b>79</b>
OPH Firminy	0	0	0	2	54	0	0	<b>56</b>
Roanne Habitat	13	15	6	0	0	12	0	<b>46</b>
OPAC Saint-Chamond	0	0	0	0	6	0	6	<b>12</b>
Loire Habitat	0	0	0	0	0	0	8	<b>8</b>
Cité Nouvelle	0	0	0	0	3	0	0	<b>3</b>
Le Toit Forézien	0	0	0	0	0	0	2	<b>2</b>
<b>Total</b>	<b>23</b>	<b>26</b>	<b>50</b>	<b>2</b>	<b>183</b>	<b>12</b>	<b>46</b>	<b>342</b>

Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.



Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.

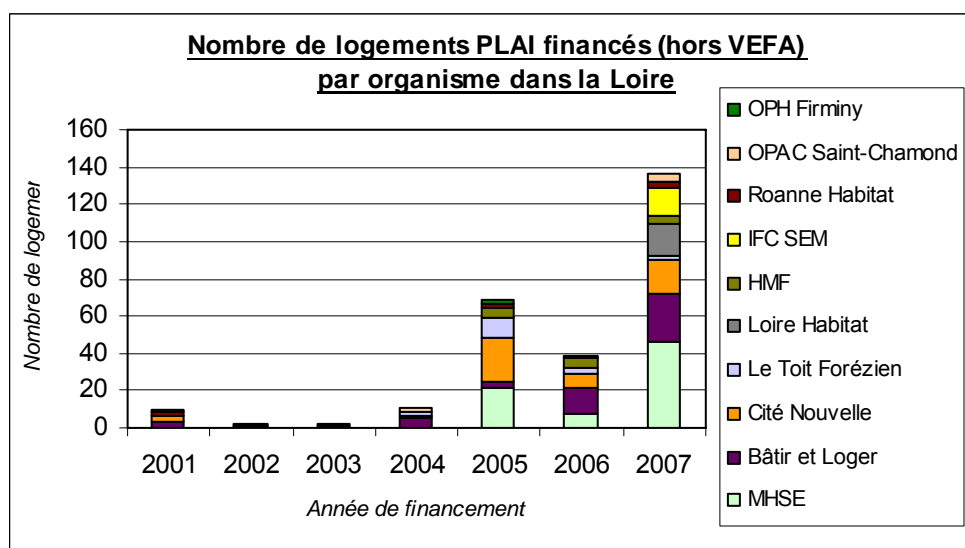
Sur la période 2001-2007, le nombre de logements PLUS-CD financés (hors VEFA) s'établit à 342. Trois organismes réalisent à eux seuls près de 80% des logements PLUS-CD financés (hors VEFA) sur la période 2001-2007 :

- Métropole Habitat Saint-Etienne (MHSE) 40%,
- Bâtir et Loger 23%,
- OPH Firminy 16%.

- Nombre de logements PLAI (hors VEFA) financés par organisme :

PLAI (hors VEFA)								
Année de financement	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Total
MHSE	0	1	0	0	21	7	46	75
Bâtir et Loger	3	0	0	5	4	15	26	53
Cité Nouvelle	3	0	1	1	23	7	18	53
Le Toit Forézien	0	0	0	3	11	3	2	19
Loire Habitat	0	0	0	0	0	0	17	17
HMF	0	0	0	0	5	6	5	16
ICF Sud Est	0	0	0	0	0	0	15	15
Roanne Habitat	3	1	1	0	3	0	3	11
OPAC Saint-Chamond	0	0	0	2	0	1	4	7
OPH Firminy	1	0	0	0	2	0	0	3
<b>Total</b>	<b>10</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>11</b>	<b>69</b>	<b>39</b>	<b>136</b>	<b>269</b>

Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.



Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.

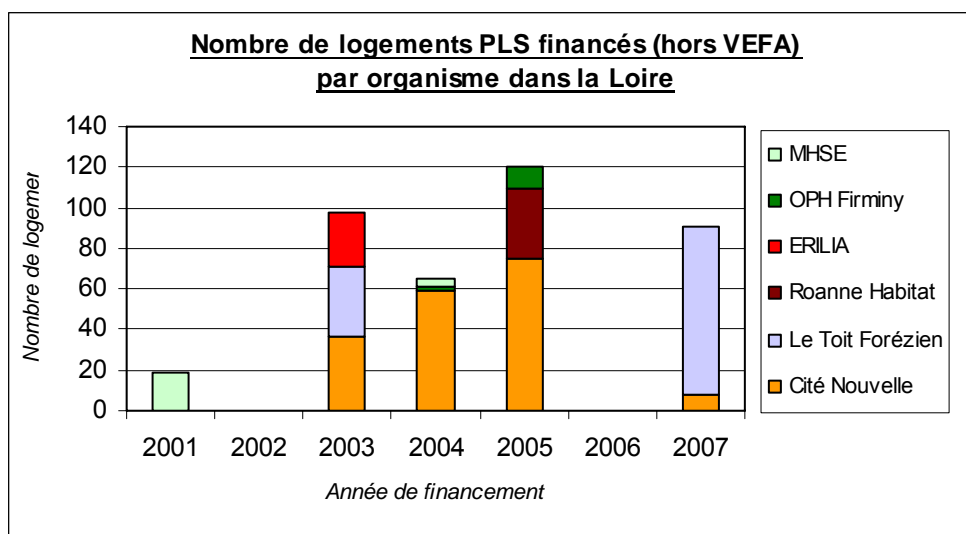
On constate que le nombre de PLAI financés (hors VEFA) a connu une très forte progression à partir de 2005. Plus de la moitié des logements PLAI financés (hors VEFA) sur la période 2001-2007 se concentrait sur la seule année 2007.

Trois organismes, Métropole Habitat Saint-Etienne (MHSE), Bâtir et Loger et Cité nouvelle rassemblent plus des deux tiers des logements PLAI financés (hors VEFA) de 2001-2007.

- Nombre de logements PLS (hors VEFA) financés par organisme :

<b>PLS (hors VEFA)</b>								
<i>Année de financement</i>	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	<b>Total</b>
Cité Nouvelle	0	0	36	59	75	0	8	<b>178</b>
Le Toit Forézien	0	0	35	0	0	0	83	<b>118</b>
Roanne Habitat	0	0	0	0	34	0	0	<b>34</b>
ERILIA	0	0	27	0	0	0	0	<b>27</b>
MHSE	19	0	0	4	0	0	0	<b>23</b>
OPH Firminy	0	0	0	2	11	0	0	<b>13</b>
<b>Total</b>	<b>19</b>	<b>0</b>	<b>98</b>	<b>65</b>	<b>120</b>	<b>0</b>	<b>91</b>	<b>393</b>

Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.

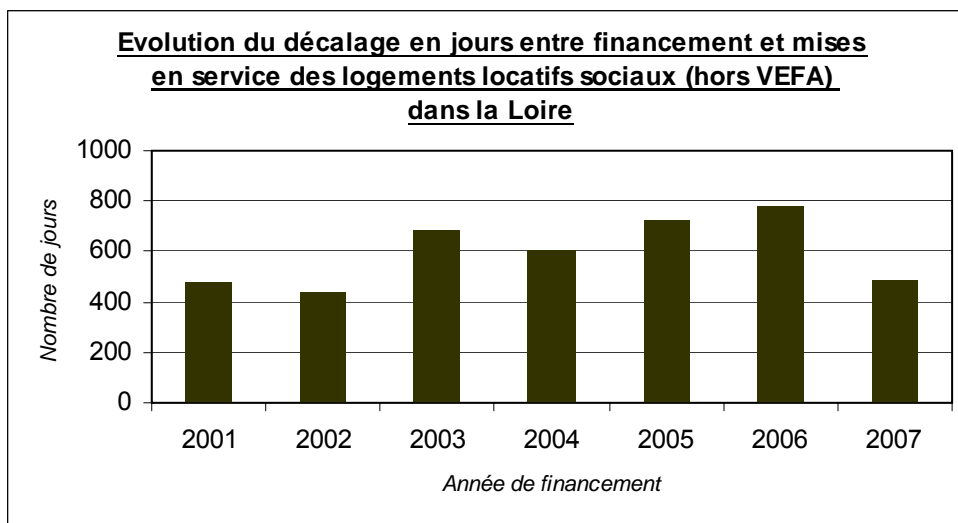


Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.

Le nombre de logements PLS financés (hors VEFA) fluctue fortement sur la période 2001-2007.

Le nombre de PLS financés (hors VEFA) se concentre principalement sur deux bailleurs sociaux Cité Nouvelle et Le Toit Forézien qui totalisent plus des ¾ des logements PLS financés (hors VEFA) de 2001 à 2007.

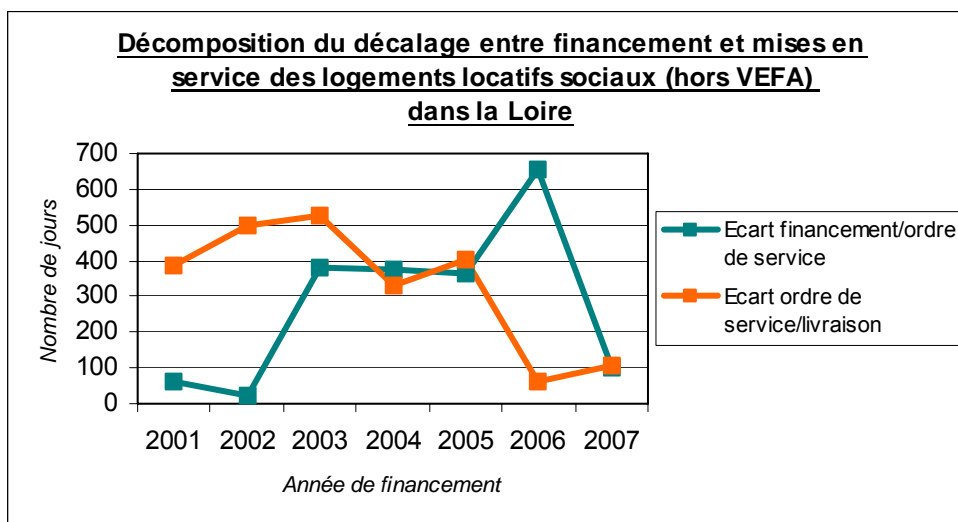
- Un décalage moyen de près de 2 ans entre décisions de financement et mises en service.



Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.

Le décalage moyen entre décisions de financement et mises en service des logements locatifs sociaux (hors VEFA) s'élevait à environ près de 2 ans sur la période 2001-2007. Ainsi, les opérations financées en 2001 ont été livrées dans leur majorité en 2003. On constate également que le décalage entre financement et mises en service diminue pour les logements financés en 2007.

- Analyse du délai de mise en chantier /durée des travaux.



Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.

En moyenne, le délai de mise en chantier (écart financement/ordre de service) est de 11 mois et la durée des travaux (écart ordre de service/livraison) de plus d'une année dans le département de la Loire sur la période 2001-2007.

L'analyse du décalage entre décisions de financement et mises en service des logements locatifs sociaux indique que les délais de mise en chantier et de durée des travaux fluctuent très fortement et de manière irrégulière dans le temps.

• Analyse financement/mises en service :

- Mises en service en nombre de logements (hors VEFA):

Année de mise en service	Année de financement							Total
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	
2001	0							0
2002	67	1						68
2003	129	73	15	14 <sup>9</sup>				231
2004		49	44	8				101
2005		40	70	49	13			172
2006			74	119	51	5		249
2007			52	61	238	9	16	376
2008			54	13	496	165	106	834
2009					54	181	340	575
2010						15	197	212
2011						20	8	28
<b>Total</b>	<b>196</b>	<b>163</b>	<b>309</b>	<b>264</b>	<b>852</b>	<b>395</b>	<b>667</b>	<b>2 846</b>

Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.

Selon les données de l'enquête ARRA-Habitat, 2 846 logements ont ou seront livrés dans le département de la Loire sur la période 2001-2011. On constate que l'année 2008 est celle où le volume de logements locatifs sociaux livrés est le plus élevé.

- Mises en service en % d'opérations financées (hors VEFA):

Année de mise en service	Année de financement						
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
2001	0%						
2002	34%	1%					
2003	66%	45%	5%				
2004		30%	14%	8%			
2005		25%	23%	19%	2%		
2006			24%	45%	6%	1%	
2007			17%	23%	28%	2%	2%
2008			17%	5%	58%	42%	16%
2009					6%	46%	51%
2010						4%	30%
2011						5%	1%

Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.

L'analyse révèle que les délais de mises en service s'allongent au fil du temps : en 2003, 66% des logements financés ont été livrés dans la Loire deux ans après leur financement alors que seulement 28% des logements financés en 2005 ont été livrés en 2007.

<sup>9</sup> Les données en italique et en police plus petite présentent des incohérences : elles correspondent à des logements livrés avant leur financement. Compte tenu de ces incohérences et afin de ne pas fausser les données, elles ne seront pas prises en compte dans l'analyse du délai entre décisions de financement et mises en service.



Néanmoins, on constate une réduction du délai de mises en service pour les années à venir puisque 51% des logements financés en 2007 seront livrés deux années après leur financement en 2009.

- les opérations différées dans le département de la Loire.

Année de financement	Mises en service en % d'opérations financées (hors VEFA) dans la Loire (cumul)											opérations différées
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	
2001	0%	47%	100%									<b>0%</b>
2002		0%	63%	65%	100%							<b>0%</b>
2003			5%	20%	40%	65%	82%	100%				<b>0%</b>
2004			5%	8%	26%	71%	89%	95%				<b>5%</b>
2005					2%	6%	40%	97%				<b>3%</b>
2006						1%	2%	44%	91%	95%	100%	<b>0%</b>
2007							3%	10%	64%	99%	100%	

Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.

L'analyse montre que les opérations différées sur le département de la Loire sont relativement faibles et ne concernent que les logements financés en 2004 et en 2005. Deux opérations financées en 2004 qui regroupaient 14 logements ont été annulées. Une seule opération de 12 logements financée en 2005 a été abandonnée sur le département de la Loire.

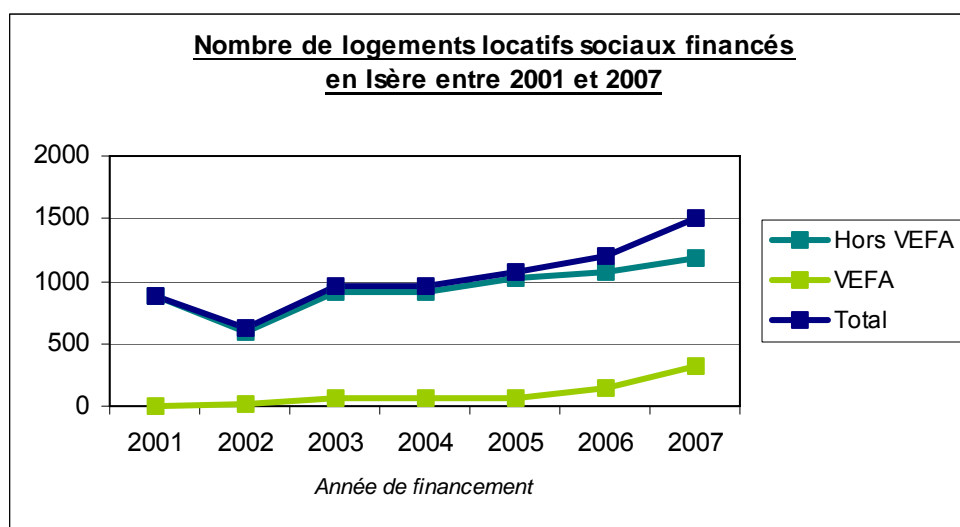
### 3.4. Département de l'Isère

Sur le département de l'Isère, 6 bailleurs sociaux<sup>10</sup> ont répondu à l'enquête ARRA-Habitat. L'OPAC 38 est le premier bailleur social de l'Isère.

- Près de 7 230 logements financés sur la période 2001-2007.

Année de financement	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Total
<b>Opérations hors VEFA</b>								
PLUS	681	510	517	558	535	606	601	<b>4008</b>
PLUS-CD	74	35	57	102	169	170	230	<b>837</b>
PLAI	66	46	43	59	60	85	110	<b>469</b>
PLS	59	7	288	187	254	208	251	<b>1254</b>
<i>Sous-total</i>	<i>880</i>	<i>598</i>	<i>905</i>	<i>906</i>	<i>1018</i>	<i>1069</i>	<i>1192</i>	<b>6568</b>
<b>Opérations VEFA</b>								
PLUS	0	0	0	25	26	88	200	<b>339</b>
PLUS-CD	0	22	28	0	0	10	16	<b>76</b>
PLAI	0	0	0	5	2	8	20	<b>35</b>
PLS	0	0	31	27	31	33	83	<b>205</b>
<i>Sous-total</i>	<i>0</i>	<i>22</i>	<i>59</i>	<i>57</i>	<i>59</i>	<i>139</i>	<i>319</i>	<b>655</b>
<b>Total</b>	<b>880</b>	<b>620</b>	<b>964</b>	<b>963</b>	<b>1077</b>	<b>1208</b>	<b>1511</b>	<b>7 223</b>

Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.



Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.

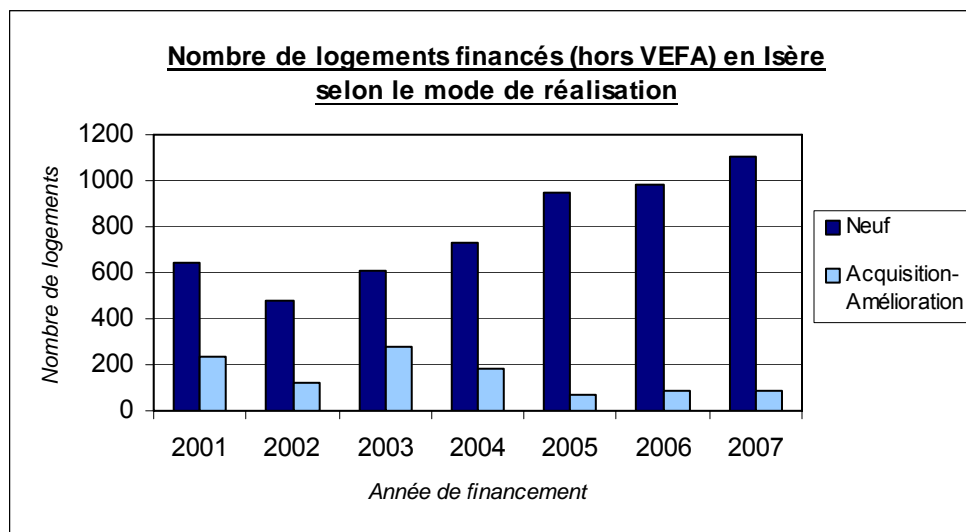
Selon les données de l'enquête ARRA-Habitat, près de 7 300 logements ont été financés sur le département de l'Isère entre 2001 et 2007, dont 60% de PLUS, 12% de PLUS-CD, 7% de PLAI et 20% de PLS.

L'analyse montre que le nombre de logements financés a progressivement augmenté de 2001 à 2007 (de 880 logements en 2001 à 1511 en 2007), même si une baisse du nombre de logements financés peut être constatée en 2002 (620 logements financés).

L'analyse indique également un recours croissant à la VEFA à partir de 2006.

<sup>10</sup> OPAC 38, ACTIS, Advivo, Société Dauphinoise pour l'Habitat (SDH), Société d'Habitation des Alpes - Pluralis (SHA), SEMCODA.

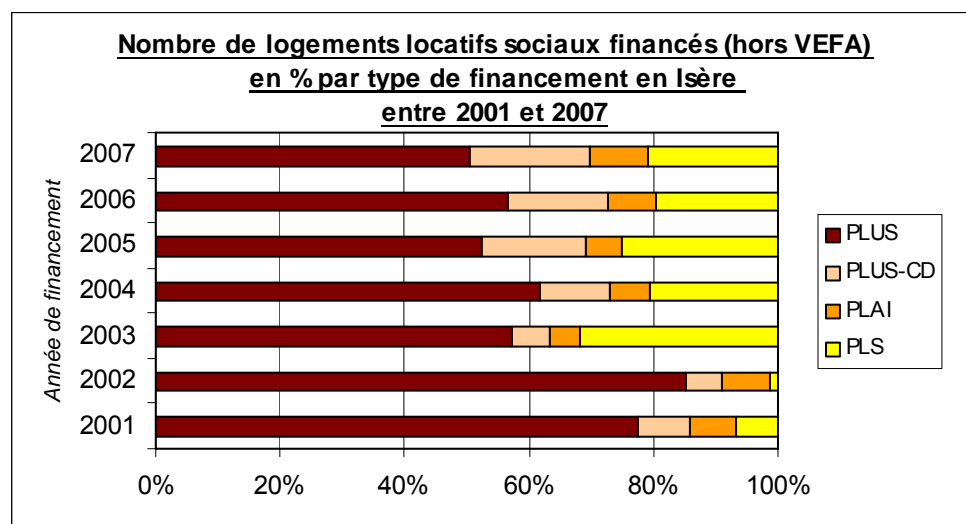
- 84% opérations de logements locatifs sociaux en construction neuve sur le département de l'Isère entre 2001 et 2007.



Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.

Sur la période 2001-2007, la construction neuve représentait près de 84% des logements locatifs sociaux financés dans le département de l'Isère. On constate également que la proportion d'opérations en acquisition-amélioration tend à fortement décroître pour les logements financés de 2003 (31%) à 2007 (seulement 7%).

- Répartition du financement des logements locatifs sociaux par type de produits:



Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.

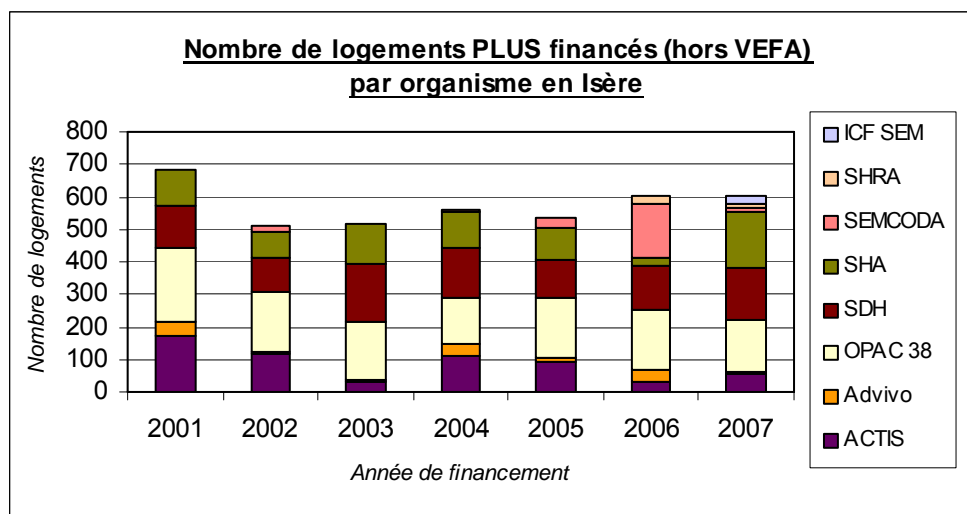
L'analyse indique que la part relative de PLUS financés (hors VEFA) sur la période 2001-2007 (le nombre de logements PLUS financés représentaient 73% du total des logements financés hors VEFA en 2001 contre 58% en 2007), au profit d'une augmentation de la proportion de logements PLAI (5% du total des logements financés hors VEFA en 2001, 21% en 2007).

• Bilan du financement des logements locatifs sociaux par bailleur :

- Nombre de logements PLUS (hors VEFA) financés par organisme :

<b>PLUS (hors VEFA)</b>								
<i>Année de financement</i>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>Total</b>
OPAC 38	225	183	183	146	185	185	164	<b>1271</b>
SDH	132	105	175	152	116	131	159	<b>970</b>
SHA	108	85	125	111	97	28	171	<b>725</b>
ACTIS	171	114	29	110	92	30	55	<b>601</b>
SEMCODA	0	15	0	3	33	166	15	<b>232</b>
Advivo	45	8	5	36	12	39	4	<b>149</b>
SHRA	0	0	0	0	0	27	13	<b>40</b>
ICF SEM	0	0	0	0	0	0	20	<b>20</b>
<b>Total</b>	<b>681</b>	<b>510</b>	<b>517</b>	<b>558</b>	<b>535</b>	<b>606</b>	<b>601</b>	<b>4 008</b>

Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.



Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.

Sur la période 2001-2007, le nombre de logements locatifs sociaux PLUS (hors VEFA) financés s'élevait à environ 4 000.

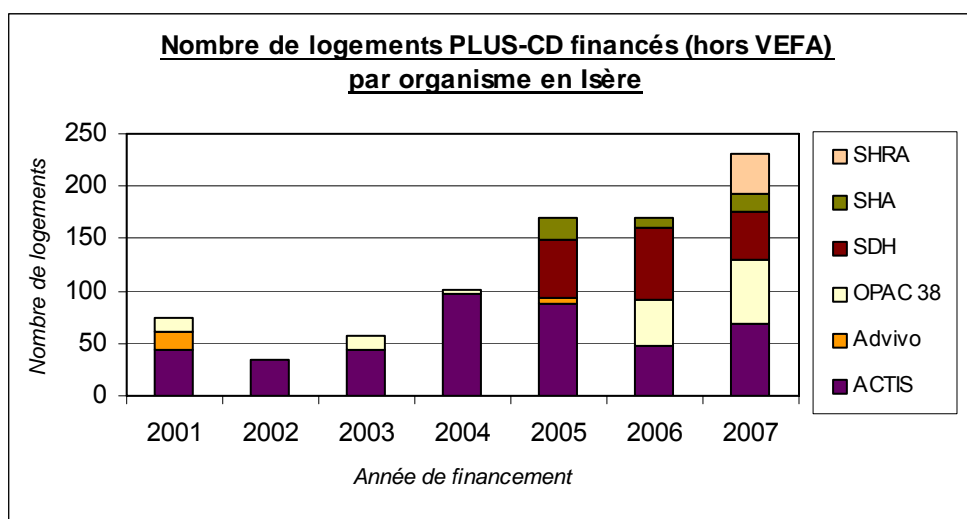
Le principal bailleur de l'Isère, l'OPAC 38, représentait 32% des logements PLUS financés (hors VEFA) sur la période,

- SDH 24%,
- SHA 18%,
- ACTIS 15%.

- Nombre de logements PLUS-CD (hors VEFA) financés par organisme :

PLUS-CD (hors VEFA)								
Année de financement	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Total
ACTIS	43	35	43	98	88	47	69	<b>423</b>
SDH	0	0	0	0	55	69	45	<b>169</b>
OPAC 38	13	0	14	4	0	44	61	<b>136</b>
SHA	0	0	0	0	20	10	17	<b>47</b>
SHRA	0	0	0	0	0	0	38	<b>38</b>
Advivo	18	0	0	0	6	0	0	<b>24</b>
<b>Total</b>	<b>74</b>	<b>35</b>	<b>57</b>	<b>102</b>	<b>169</b>	<b>170</b>	<b>230</b>	<b>837</b>

Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.



Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.

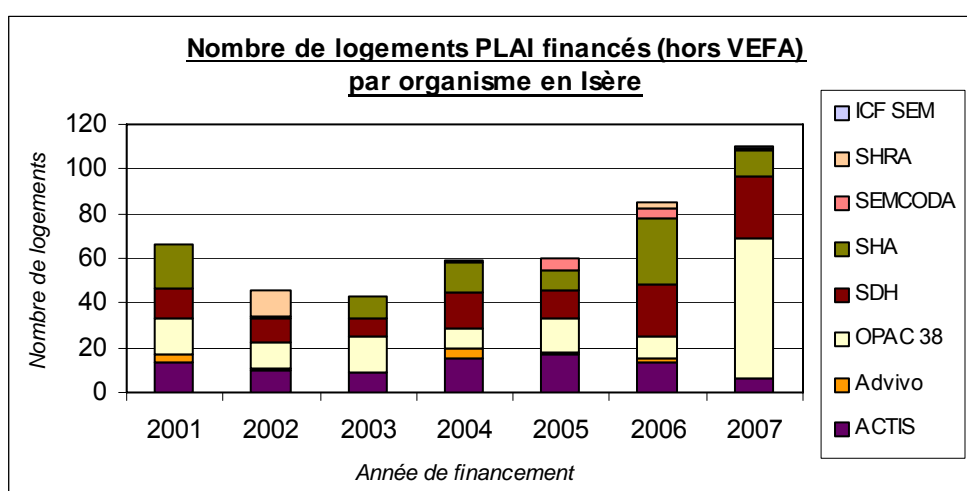
Sur la période 2001-2007, le nombre de logements PLUS-CD financés (hors VEFA) s'élevait à 837. Les logements PLUS-CD financés (hors VEFA) ont été réalisés par trois principaux organismes, dont ACTIS qui représentait 50% des logements PLUS-CD financés (hors VEFA) sur la période 2001-2007,

- SDH 20%,
- OPAC 16%.

- Nombre de logements PLAI (hors VEFA) financés par organisme :

PLAI (hors VEFA)								
Année de financement	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Total
OPAC 38	16	11	16	9	15	10	63	<b>140</b>
SDH	14	11	8	16	13	23	28	<b>113</b>
SHA	19	0	10	13	9	30	11	<b>92</b>
ACTIS	13	10	9	15	17	13	6	<b>83</b>
SHRA	0	12	0	0	0	3	1	<b>16</b>
Advivo	4	1	0	5	1	2	0	<b>13</b>
SEMCODA	0	1	0	1	5	4	0	<b>11</b>
ICF SEM	0	0	0	0	0	0	1	<b>1</b>
<b>Total</b>	<b>66</b>	<b>46</b>	<b>43</b>	<b>59</b>	<b>60</b>	<b>85</b>	<b>110</b>	<b>469</b>

Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.



Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.

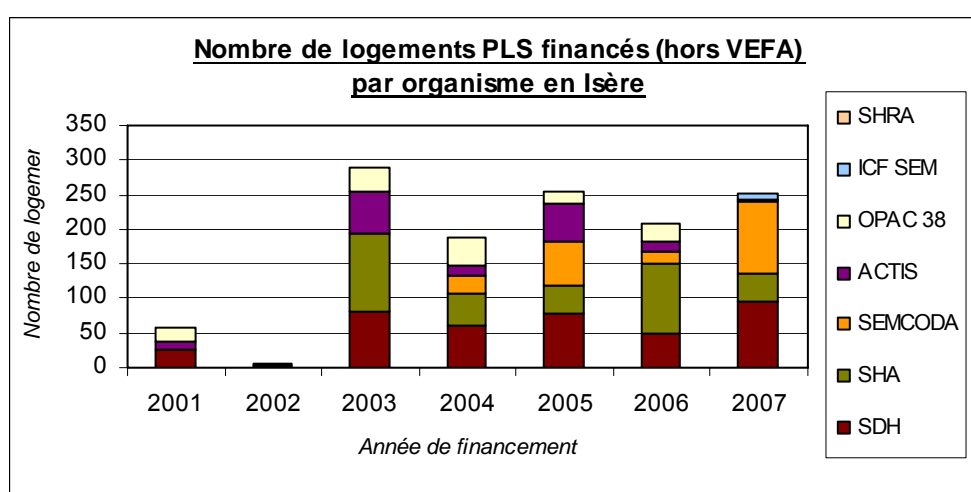
Sur la période 2001-2007, le nombre de logements PLAI financés (hors VEFA) s'établit à 469. L'OPAC 38 représentait 30% des logements locatifs très sociaux financés (hors VEFA) sur la période 2001-2007,

- SDH 24%,
- SHA 19%,
- ACTIS 18%.

- Nombre de logements PLS (hors VEFA) financés par organisme :

PLS (hors VEFA)								
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Total
SDH	25	0	80	61	77	50	95	<b>388</b>
SHA	0	0	115	45	43	101	42	<b>346</b>
SEMCODA	0	0	0	27	63	16	103	<b>209</b>
ACTIS	12	2	60	15	53	16	0	<b>158</b>
OPAC 38	22	0	33	39	18	25	3	<b>140</b>
ICF SEM	0	0	0	0	0	0	8	<b>8</b>
SHRA	0	5	0	0	0	0	0	<b>5</b>
<b>Total</b>	<b>59</b>	<b>7</b>	<b>288</b>	<b>187</b>	<b>254</b>	<b>208</b>	<b>251</b>	<b>1254</b>

Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.



Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.

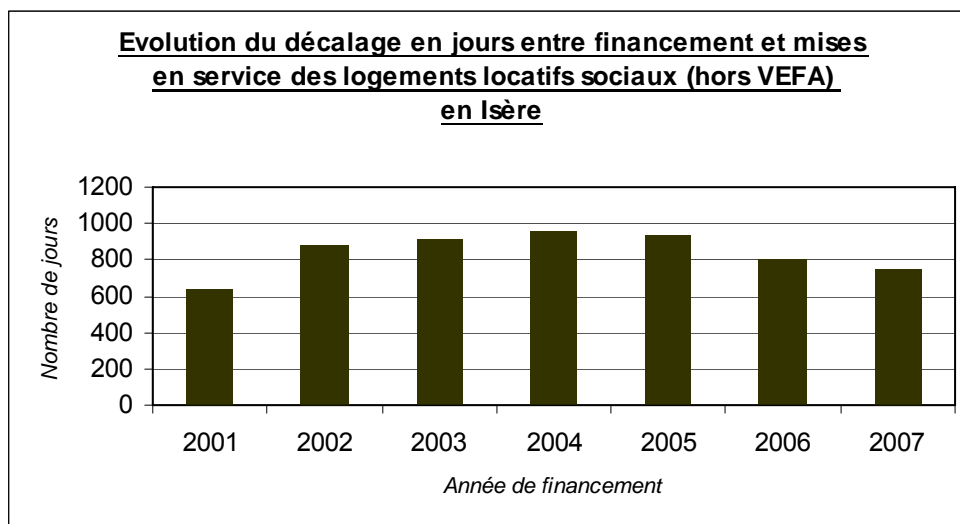
Le nombre de logements PLS financés (hors VEFA) sur la période

L'OPAC 38 représentait 30% des logements PLS financés (hors VEFA) sur la période 2001-2007 s'établissant à 1 254.

SDH représentait 31% des logements PLS financés sur la période 2001-2007,

- SHA 28%,
- SEMCODA 17%.

- Un décalage moyen de 2 ans et 4 mois entre décisions de financement et mise en service.

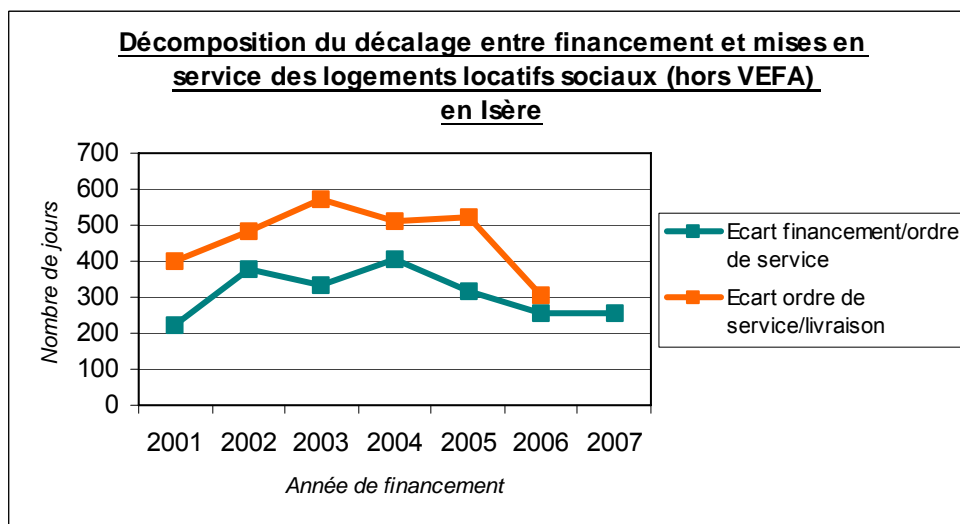


Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.

Le décalage moyen entre décisions de financement et mises en service des logements locatifs sociaux (hors VEFA) s'élève à environ 2 ans et 4 mois sur la période 2001-2007. Ainsi, les opérations financées en 2001 ont été livrées dans leur majorité en 2003 ou en 2004.

On constate également que le décalage entre financement et mises en service diminue progressivement pour les logements financés à partir de 2005.

- Analyse du délai de mise en chantier /durée des travaux.



Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.

En moyenne, le délai de mise en chantier (écart financement/ordre de service) est de 10 mois sur la période 2001-2007 et la durée des travaux (écart ordre de service/livraison) d'une année et demi mois dans le département de l'Isère sur la période 2001-2006.

L'analyse du décalage entre décisions de financement et mises en service des logements locatifs sociaux indique que les délais de mise en chantier et de durée des travaux stagnent sur la période 2001-2007, même si l'on peut constater une baisse de la durée des travaux en 2006.



• Analyse financement/mises en service :

- Mises en service en nombre de logements (hors VEFA) :

Année de mise en service	Année de financement							Total
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	
2001	64							64
2002	233	15						248
2003	474	109	79					662
2004	96	227	75	0				398
2005	0	115	283	42	12			452
2006	2	21	160	229	47	0		459
2007		46	137	464	218	0	0	865
2008			107	115	418	501	73	1214
2009			13	18	167	389	634	1221
2010					40	42	367	449
2011								
<b>Total</b>	<b>869</b>	<b>533</b>	<b>854</b>	<b>868</b>	<b>902</b>	<b>932</b>	<b>1074</b>	<b>6 032</b>

Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.

Selon les données de l'enquête ARRA-Habitat, 6 032 logements (hors VEFA) ont ou seront livrés dans le département de l'Isère sur la période 2001-2011. On constate que les années 2008-2009 sont celles où le volume de logements locatifs sociaux livrés (hors VEFA) est le plus élevé.

- Mises en service en % d'opérations financées (hors VEFA):

Année de mise en service	Année de financement						
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
2001	7%						
2002	26,8%	3%					
2003	55%	20%	9%				
2004	11%	43%	9%	0%			
2005	0%	22%	33%	5%	1%		
2006	0,2%	4%	19%	26%	5%	0%	
2007		9%	16%	53%	24%	0%	0%
2008			13%	13%	46%	54%	7%
2009			2%	2%	19%	42%	59%
2010					4%	5%	34%
2011							

Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.

L'analyse indique que les mises en service s'allongent au fil du temps : 55% des logements financés en 2001 ont été livrés deux années après leur financement en 2003 alors que seulement 24% des logements financés en 2005 ont été livrés en 2007.

On constate cependant une réduction des délais de mises en service pour les logements financés en 2006 et en 2007. Ainsi, 59% des logements financés en 2007 seront livrés deux années après leur financement en 2009.

- les opérations différées dans le département de l'Isère.

Année de financement	Mises en service en % d'opérations financées (hors VEFA) en Isère (cumul)											opérations différées
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	
2001	7%	33%	87.4%	98.8%	98.8%	99%						<b>1%</b>
2002		3%	21%	59%	78%	82%	90%					<b>10%</b>
2003			9%	17%	48%	67%	82%	93%	94%			<b>6%</b>
2004				0%	5%	30%	81%	94%	96%			<b>4%</b>
2005					1%	6%	27%	68%	85%	89%		<b>11%</b>
2006						0%	0%	47%	83%	89%		<b>11%</b>
2007							0%	6%	59%	90%		

Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.

L'analyse montre que les opérations différées sur le département de l'Isère varient fortement selon les années. On note toutefois des pertes en ligne de plus de 10% pour les logements financés en 2005, 2006 et 2007.

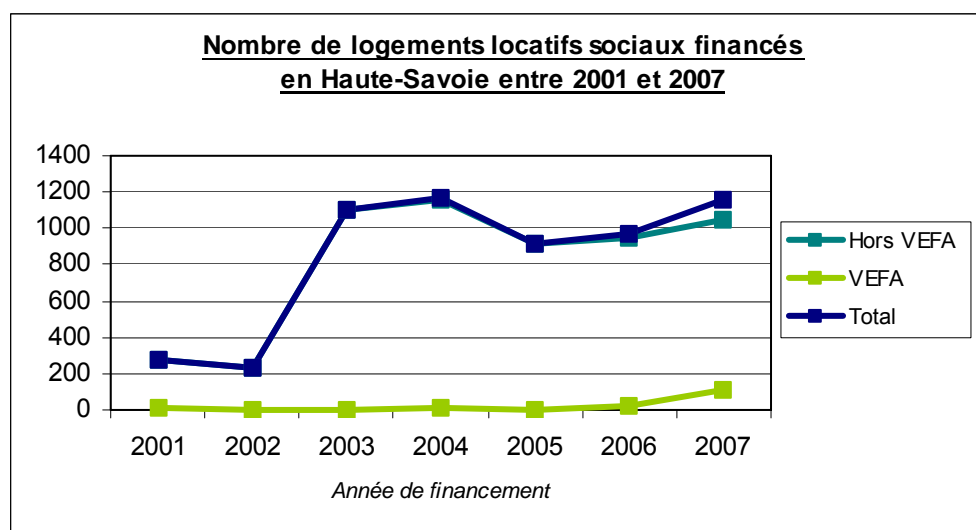
### 3-5. Département de la Haute-Savoie

Sur le département de la Haute-Savoie, 12 bailleurs sociaux<sup>11</sup> ont répondu à l'enquête ARRA-Habitat. La SA HLM Halpades est le premier bailleur social du département.

- Près de 5 820 logements financés sur la période 2001-2007.

Année de financement	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Total
<b>Opérations hors VEFA</b>								
PLUS	178	112	685	778	595	625	708	<b>3681</b>
PLUS-CD	0	0	7	0	0	0	0	<b>7</b>
PLAI	3	2	262	76	31	56	123	<b>553</b>
PLS	91	119	55	276	284	230	134	<b>1189</b>
Autres	0	0	95	28	0	32	84	<b>239</b>
<i>Sous-total</i>	<i>272</i>	<i>233</i>	<i>1104</i>	<i>1158</i>	<i>910</i>	<i>943</i>	<i>1049</i>	<b>5669</b>
<b>Opérations VEFA</b>								
PLUS	0	0	0	0	0	9	70	<b>79</b>
PLUS-CD	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
PLAI	0	0	0	0	0	0	12	<b>12</b>
PLS	8	0	0	6	0	18	24	<b>56</b>
<i>Sous-total</i>	<i>8</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>6</i>	<i>0</i>	<i>27</i>	<i>106</i>	<b>147</b>
<b>Total</b>	<b>280</b>	<b>233</b>	<b>1104</b>	<b>1164</b>	<b>910</b>	<b>970</b>	<b>1155</b>	<b>5 816</b>

Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.



Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.

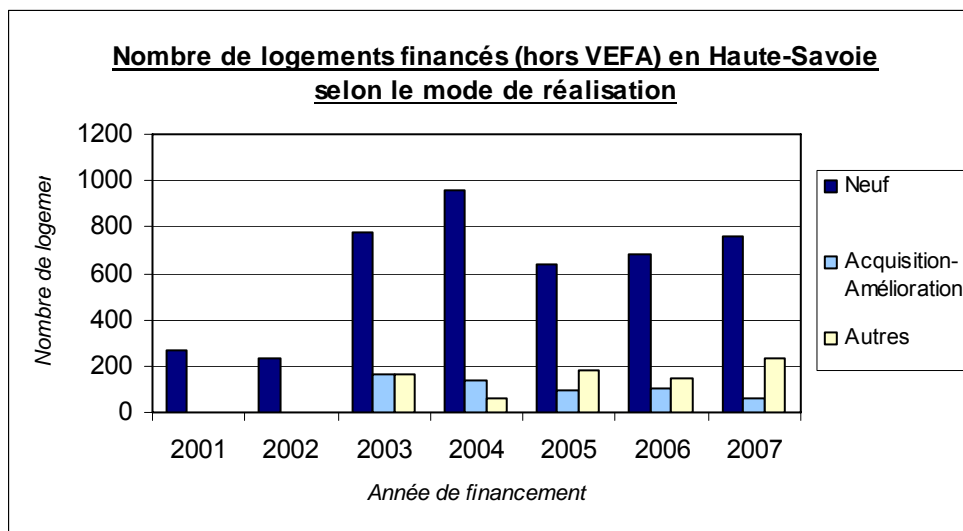
Selon les données de l'enquête ARRA-Habitat, 5 816 logements ont été financés sur le département de la Haute-Savoie entre 2001 et 2007, dont 65% de PLUS, 10% de PLAI et 21% de PLS.

L'analyse montre que le nombre de logements financés a très fortement augmenté à partir de 2003, puis a stagné au cours de la période 2002-2007.

L'analyse indique également une faible proportion d'opérations en VEFA sur la période 2001-2007, même si on peut constater une hausse du nombre de logements en VEFA en 2007.

<sup>11</sup> OPAC 74, Immobilière Rhône-Alpes (IRA), SA HLM Montblanc, Leman Habitat, la SEMCODA, SCIC Habitat Rhône-Alpes (SHRA), SA HLM HALPADES, SA HLM SOLLAR, Chablais Habitat, SAIEM de la Vallée de l'Arve, Société Immobilière de Gaillard Économie Mixte (SIGEM), Société Immobilière Nationale (SNI).

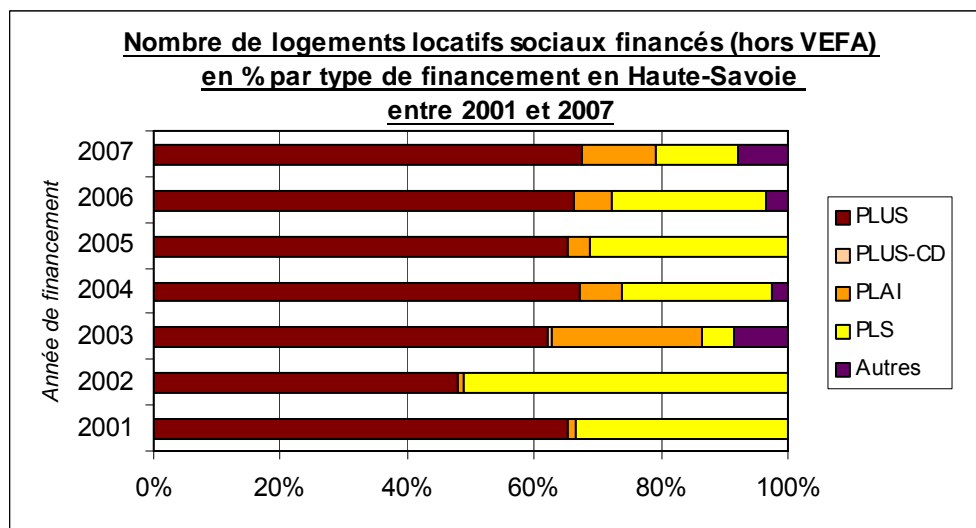
- 76% opérations de logements locatifs sociaux en construction neuve sur le département de la Haute-Savoie entre 2001 et 2007.



Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.

Sur la période 2001-2007, la construction neuve représentait près de 76% des logements locatifs sociaux financés (hors VEFA) dans le département de la Haute-Savoie. On constate également une diversification du mode de réalisation des opérations de logements locatifs sociaux à partir de 2003, avec une proportion non négligeable (14%) d'opérations en acquisition sans travaux ou combinant de l'acquisition-amélioration et de la construction neuve (opérations « autres »). Les opérations d'acquisition-amélioration représentaient 10% des logements financés entre 2001 et 2007.

- Répartition du financement des logements locatifs sociaux par type de produits:



Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.

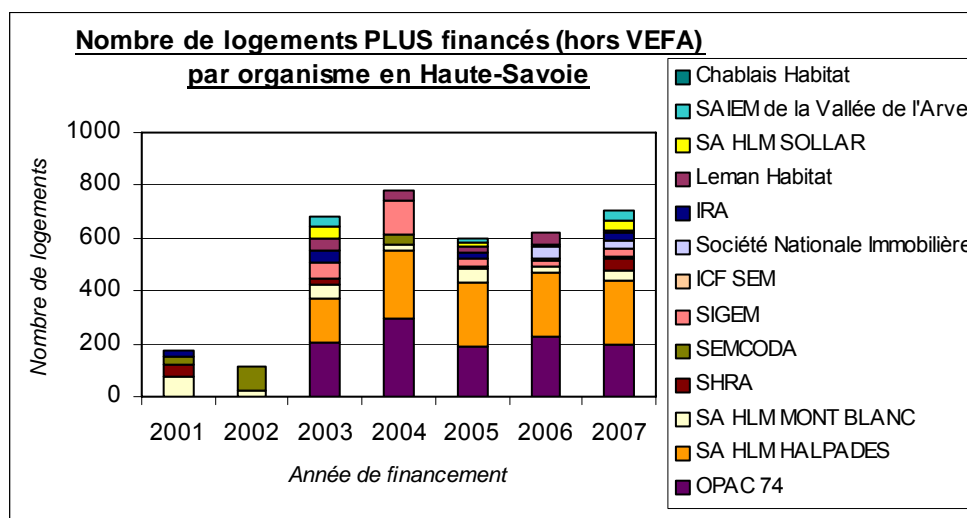
L'analyse indique que la part relative de PLUS financés (hors VEFA) a tendance à stagner sur la période 2001-2007 alors la proportion de PLAI a augmenté progressivement sur la période.

• Bilan du financement des logements locatifs sociaux par bailleur :

- Nombre de logements PLUS (hors VEFA) financés par organisme :

<b>PLUS (hors VEFA)</b>								
<i>Année de financement</i>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>Total</b>
SA HLM Halpades	0	0	172	259	240	241	245	<b>1157</b>
OPAC 74	0	0	201	292	189	225	196	<b>1103</b>
SA HLM MONT BLANC	79	25	54	22	53	25	35	<b>293</b>
SIGEM	0	0	57	128	24	20	37	<b>266</b>
SEMCODA	28	87	0	44	3	2	3	<b>167</b>
IRA	29	0	50	0	27	12	30	<b>148</b>
Leman Habitat	0	0	39	33	20	42	12	<b>146</b>
SHRA	42	0	22	0	10	0	48	<b>122</b>
SA HLM SOLLAR	0	0	51	0	16	0	39	<b>106</b>
SAIEM de la Vallée de l'Arve	0	0	39	0	13	0	39	<b>91</b>
Société Nationale Immobilière	0	0	0	0	0	46	24	<b>70</b>
ICF SEM	0	0	0	0	0	6	0	<b>6</b>
Chablais Habitat	0	0	0	0	0	6	0	<b>6</b>
<b>Total</b>	<b>178</b>	<b>112</b>	<b>685</b>	<b>778</b>	<b>595</b>	<b>625</b>	<b>708</b>	<b>3 681</b>

Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.



Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.

Sur la période 2001-2007, le nombre de logements PLUS (hors VEFA) financés s'élevait à 3 681.

La SA HLM Halpades et l'OPAC 74 représentaient à eux seuls plus de 60% des logements PLUS financés (hors VEFA) sur la période.

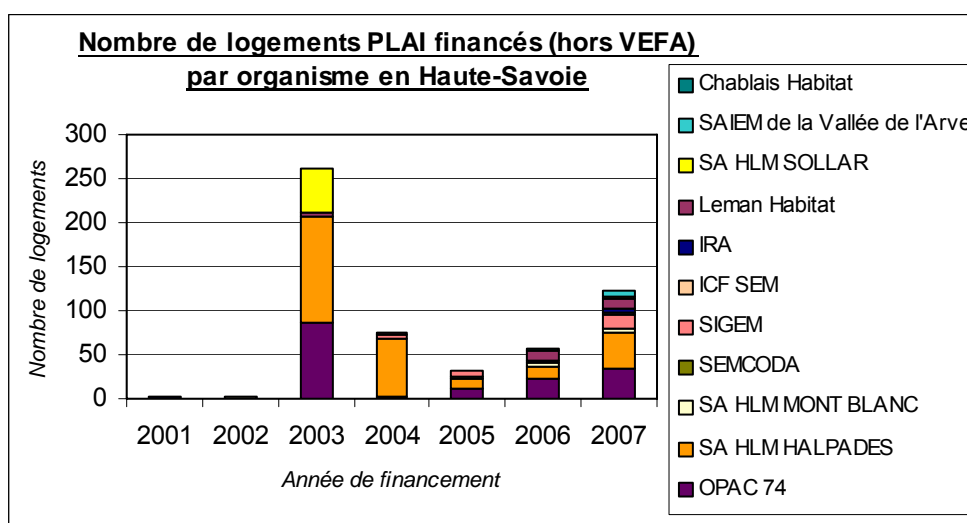
- Nombre de logements PLUS-CD (hors VEFA) financés par organisme :

Selon les données de l'enquête ARRA-Habitat, seulement 7 logements PLUS-CD ont été livrés par l'OPAC 74 (4 logements) et la SA HLM Halpades (3 logements) sur l'année 2003.

- Nombre de logements PLAI (hors VEFA) financés par organisme :

PLAI (hors VEFA)								
Année de financement	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Total
SA HLM HALPADES	0	0	121	65	11	15	39	251
OPAC 74	0	0	86	3	12	22	35	158
SA HLM SOLLAR	0	0	51	0	0	0	4	55
Leman Habitat	0	0	4	3	0	12	11	30
SIGEM	0	0	0	5	6	0	16	27
SA HLM MONT BLANC	0	2	0	0	1	3	6	12
IRA	3	0	0	0	0	3	4	10
SAIEM de la Vallée de l'Arve	0	0	0	0	0	0	6	6
ICF SEM	0	0	0	0	0	0	2	2
SEMCODA	0	0	0	0	1	0	0	1
Chablais Habitat	0	0	0	0	0	1	0	1
<b>Total</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>262</b>	<b>76</b>	<b>31</b>	<b>56</b>	<b>123</b>	<b>553</b>

Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.



Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.

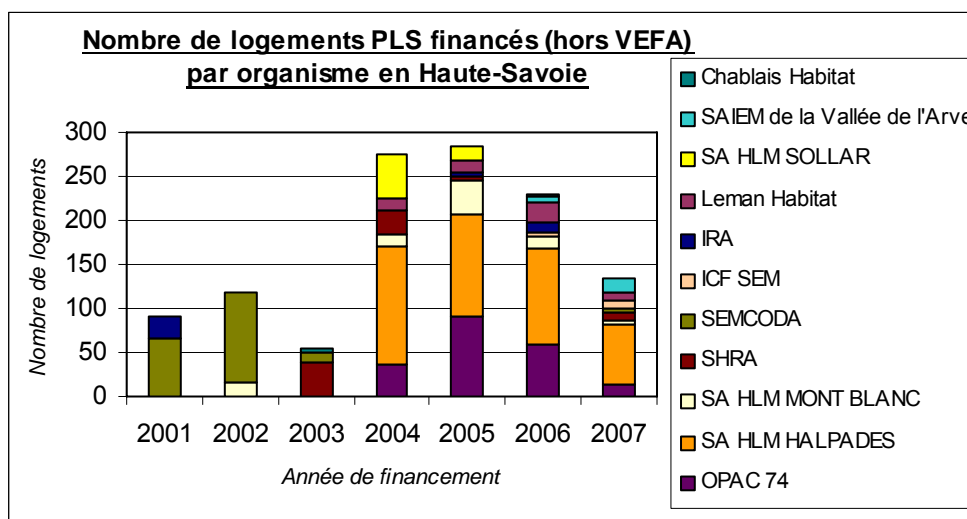
Le nombre de logements PLAI financés (hors VEFA) s'élève à 553 sur la période 2001-2007.

On constate une forte augmentation de logements très sociaux qui coïncident avec la forte progression du nombre total de logements financés. La SA HLM Halpades représentait 45% des logements PLAI financés (hors VEFA) sur la période 2001-2007 et l'OPAC 74 28%.

- Nombre de logements PLS (hors VEFA) financés par organisme :

PLS (hors VEFA)								
Année de financement	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Total
SA HLM HALPADES	0	0	0	134	117	110	68	429
OPAC 74	0	0	0	37	90	58	13	198
SEMCODA	65	104	10	0	0	0	4	183
SA HLM MONT BLANC	0	15	0	12	38	13	5	83
SHRA	0	0	39	28	6	0	9	82
SA HLM SOLLAR	0	0	0	51	16	0	0	67
Leman Habitat	0	0	0	14	13	23	11	61
IRA	26	0	0	0	4	12	0	42
SAIEM de la Vallée de l'Arve	0	0	0	0	0	6	15	21
ICF SEM	0	0	0	0	0	5	9	14
Chablais Habitat	0	0	6	0	0	3	0	9
<b>Total</b>	<b>91</b>	<b>119</b>	<b>55</b>	<b>276</b>	<b>284</b>	<b>230</b>	<b>134</b>	<b>1 189</b>

Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.



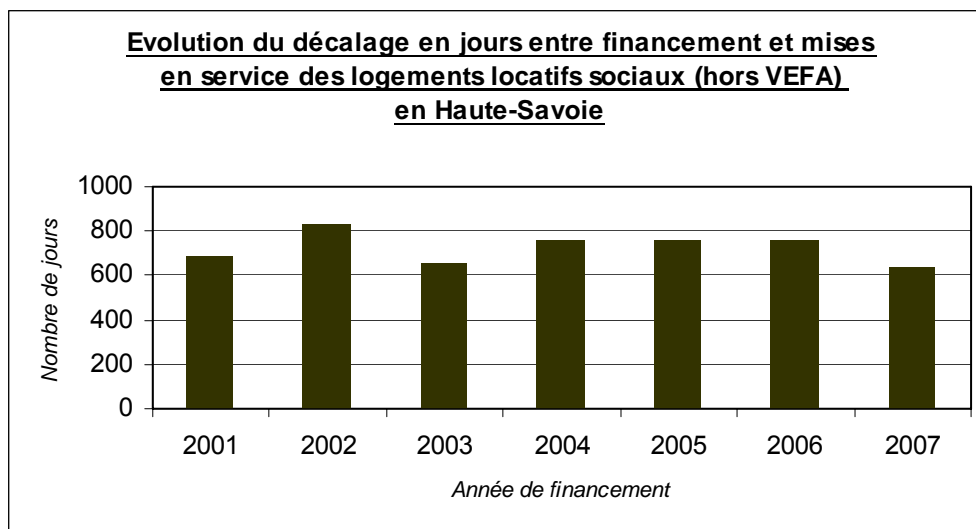
Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.

Le nombre de PLS financés (hors VEFA) augmente fortement à partir de 2004 ; cependant on constate une baisse du nombre de logements PLS financés (hors VEFA) en 2007.

Le nombre de logements PLS (hors VEFA) se concentre principalement sur la SA HLM Halpades qui représentait 36% des logements PLS financés sur la période 2001-2007 ;

- l'OPAC 74 17%,
- SEMCODA 15%.

- Un décalage moyen de 2 ans entre décisions de financement et mises en service.

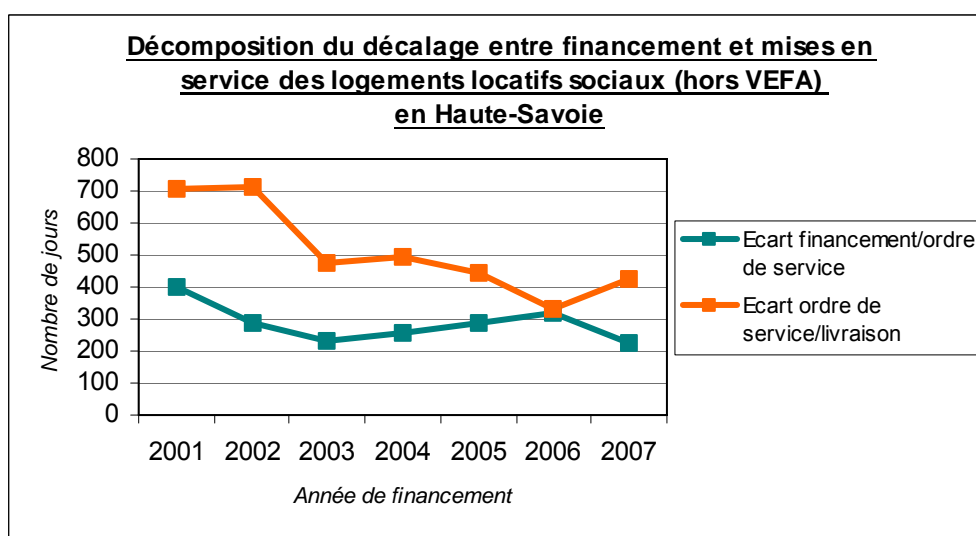


Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.

Le décalage moyen entre décisions de financement et mises en service des logements locatifs sociaux (hors VEFA) s'élève à environ 2 ans sur la période 2001-2007. Ainsi, les opérations financées en 2001 ont été livrées dans leur majorité en 2003.

On constate également que le décalage entre financement et mises en service stagne pour les logements financés entre 2004 et 2006, et diminue pour ceux financés en 2007.

- Analyse du délai de mise en chantier /durée des travaux.



Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.

En moyenne, le délai de mise en chantier (écart financement/ordre de service) est de 10 mois et la durée des travaux (écart ordre de service/livraison) d'une année et demi dans le département de la Haute-Savoie sur la période 2001-2007.

L'analyse du décalage entre décisions de financement et mises en service des logements locatifs sociaux indique que les délais de mise en chantier ont tendance à stagner sur la période 2001-2006, mais baisse en 2007. La durée des travaux décroît fortement sur la période 2001-2006, mais tend à augmenter en 2007.



• Analyse financement/mises en service :

- Mises en service en nombre de logements (hors VEFA) :

Année de mise en service	Année de financement							Total
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	
2001	0							0
2002	35	0						35
2003	16	2	147					165
2004	114	61	102	58				335
2005	65	70	445	52	14			646
2006		100	266	505	100	52		1023
2007			67	188	319	46	44	664
2008			16	161	340	277	51	845
2009				124	137	313	505	1079
2010						225	347	572
2011						30	15	45
<b>Total</b>	<b>230</b>	<b>233</b>	<b>1043</b>	<b>1088</b>	<b>910</b>	<b>943</b>	<b>962</b>	<b>5 409</b>

Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.

Selon les données de l'enquête ARRA-Habitat, 5 409 logements ont ou seront livrés dans le département de la Haute-Savoie sur la période 2001-2011. On constate que les années 2006 et 2009 sont celles où le volume de logements locatifs sociaux livrés (hors VEFA) est le plus élevé.

- Mises en service en % d'opérations financées (hors VEFA) :

Année de mise en service	Année de financement						
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
2001	0%						
2002	15%	0%					
2003	7%	1%	14%				
2004	50%	26%	10%	5%			
2005	28%	30%	43%	5%	2%		
2006		43%	26%	46%	11%	6%	
2007			6%	17%	35%	5%	5%
2008			2%	15%	37%	29%	5%
2009				11%	15%	33%	52%
2010						24%	36%
2011						3%	2%

Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.

L'analyse indique que les délais de mises en service des logements locatifs sociaux (hors VEFA) se raccourcissent au cours de la période 2001-2007 : alors que seulement 7% des logements locatifs sociaux financés en 2001 étaient livrés deux années après leur financement en 2003, 52% des logements financés en 2007 seront livrés en 2009.

- les opérations différées dans le département de la Haute-Savoie.

Année de financement	Mises en service en % d'opérations financées (hors VEFA) en Haute-Savoie (cumul)											opérations différées
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	
2001	0%	15%	19%	61%	88%							<b>12%</b>
2002		0%	1%	27%	57%	100%						<b>0%</b>
2003			13%	22%	62%	87%	92%	94%				<b>6%</b>
2004				5%	9%	53%	69%	83%	94%			<b>6%</b>
2005					2%	13%	48%	85%	100%			<b>0%</b>
2006						6%	11%	40%	73%	97%	100%	<b>0%</b>
2007							4%	9%	57%	90%	91%	

Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.

L'analyse montre que les opérations différées sur le département de la Haute-Savoie varient au gré des années. Il convient de noter une perte en ligne particulièrement élevée de 12% pour les logements financés en 2001. Deux opérations financées en 2001 et regroupant 42 logements n'ont pas été livrées (elles ont pu faire l'objet d'appels d'offre infructueux).

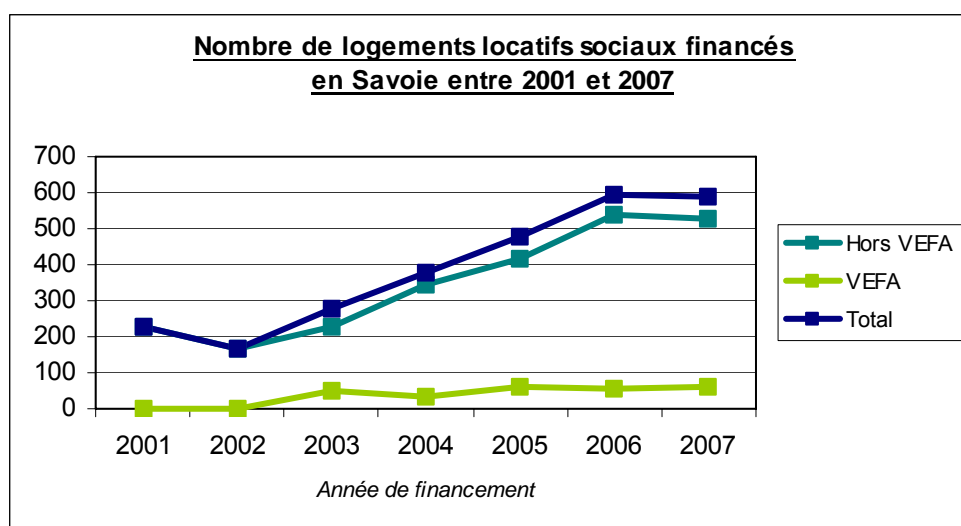
### 3-6. Département de la Savoie

Sur le département de la Savoie, 8 bailleurs sociaux<sup>12</sup> ont répondu à l'enquête ARRA-Habitat.

- Plus de 2 700 logements financés sur la période 2001-2007.

Année de financement	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Total
<b>Opérations hors VEFA</b>								
PLUS	134	149	223	278	253	404	286	<b>1727</b>
PLUS-CD	32	14	0	0	112	116	76	<b>350</b>
PLAI	24	6	3	16	37	21	60	<b>167</b>
PLS	0	0	0	51	11	0	103	<b>165</b>
Autres	36	0	0	0	4	0	2	<b>42</b>
<i>Sous-total</i>	226	169	226	345	417	541	527	<b>2451</b>
<b>Opérations VEFA</b>								
PLUS	0	0	50	27	61	53	36	<b>227</b>
PLUS-CD	0	0	0	0	0	0	11	<b>11</b>
PLAI	0	0	0	0	0	0	2	<b>2</b>
PLS	0	0	0	4	0	0	14	<b>18</b>
<i>Sous-total</i>	0	0	50	31	61	53	63	<b>258</b>
<b>Total</b>	<b>226</b>	<b>169</b>	<b>276</b>	<b>376</b>	<b>478</b>	<b>594</b>	<b>590</b>	<b>2 709</b>

Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.



Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.

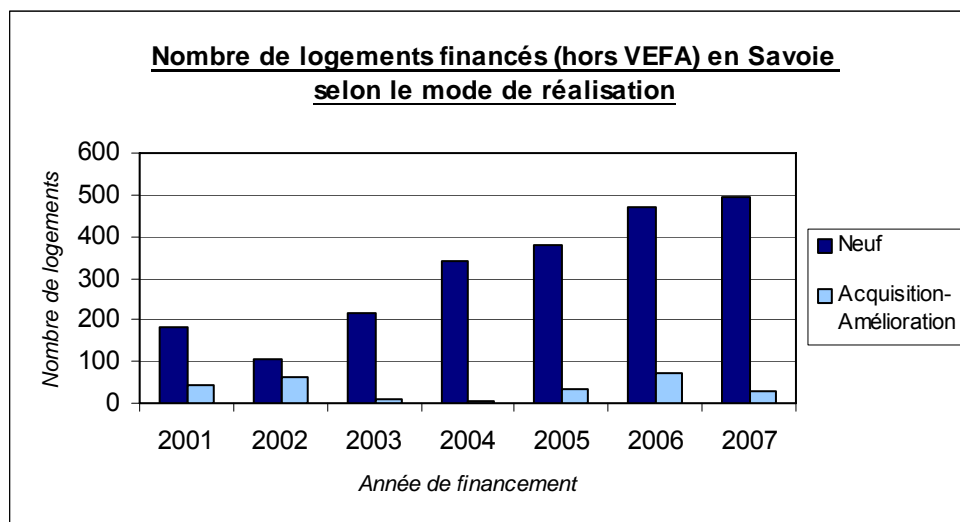
Selon les données de l'enquête ARRA-Habitat, 2 709 logements ont été financés dans le département de la Savoie entre 2001 et 2007, dont 72% de PLUS, 13% de PLUS-CD, 6% de PLAI et 7% de PLS.

L'analyse montre que le nombre de logements financés a tendance à s'accroître de façon continue sur la période 2002 à 2006, puis stagne en 2007.

L'analyse révèle également que le recours à la VEFA a tendance à stagner de 2003 à 2007.

<sup>12</sup> OPAC 73, Office Public d'Habitat 73 (OPH), OPAC d'Albertville, Société Anonyme Immobilière d'Économie Mixte de Chambéry (SAIEM), SEMCODA, Allobroges Habitat, Savoisiennne Habitat, Société d'Habitation des Alpes - Pluralis (SHA).

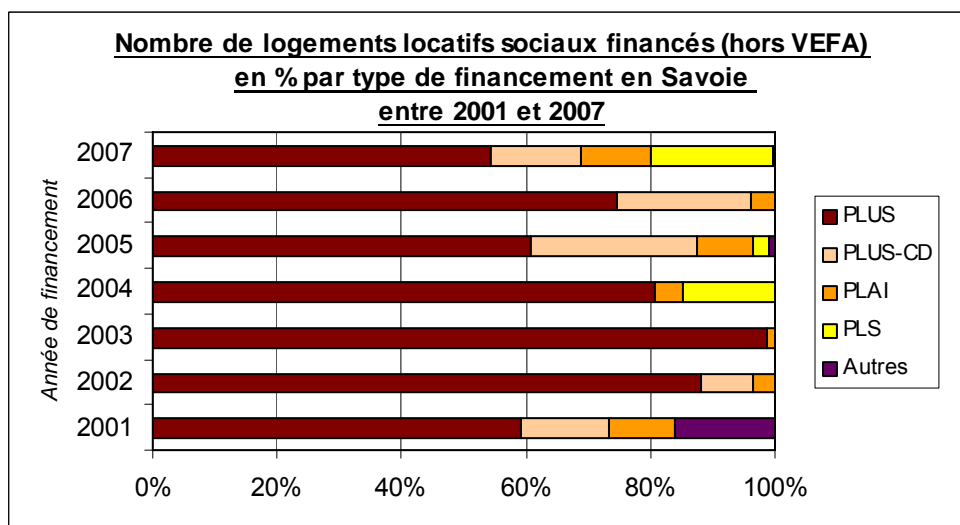
- 90% d'opérations de logements locatifs sociaux en construction neuve dans le département de la Savoie entre 2001 et 2007.



Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.

Sur la période 2001-2007, la construction neuve représentait 90% des logements locatifs sociaux financés (hors VEFA) dans le département de la Savoie.

- Répartition du financement des logements locatifs sociaux par type de produits :



Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.

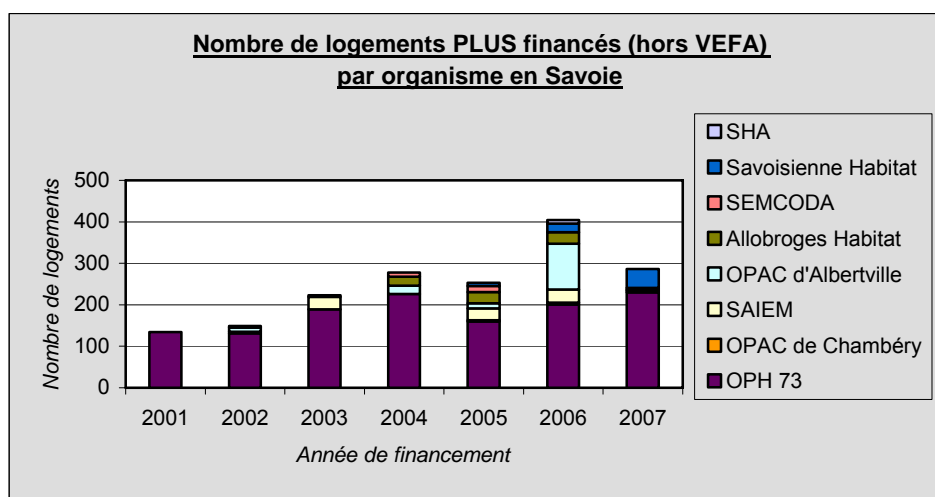
Sur la période 2001-2007, la part relative de logements PLUS (hors VEFA) tend à décroître au profit d'une hausse de la proportion de PLUS-CD et de PLAI.

• Bilan du financement des logements locatifs sociaux par bailleur :

- Nombre de logements PLUS (hors VEFA) financés par organisme :

<b>PLUS (hors VEFA)</b>								
<i>Année de financement</i>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>Total</b>
OPH Savoie	134	131	189	226	160	201	230	<b>1271</b>
OPAC d'Albertville	0	10	0	20	13	110	0	<b>153</b>
SAIEM	0	4	30	0	28	32	0	<b>94</b>
Allobroges Habitat	0	4	4	22	27	28	3	<b>88</b>
Savoisienne Habitat	0	0	0	0	8	21	45	<b>74</b>
SEMCODA	0	0	0	10	14	0	4	<b>28</b>
OPAC de Chambéry	0	0	0	0	3	4	4	<b>11</b>
SHA	0	0	0	0	0	8	0	<b>8</b>
<b>Total</b>	<b>134</b>	<b>149</b>	<b>223</b>	<b>278</b>	<b>253</b>	<b>404</b>	<b>286</b>	<b>1 727</b>

Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.



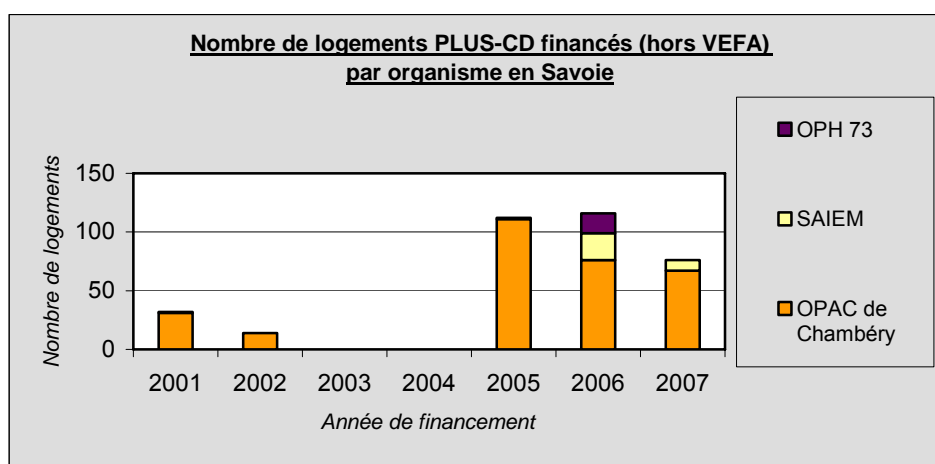
Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.

Sur la période 2001-2007, le nombre de logements PLUS financés (hors VEFA) s'élevait à 1 727. L'OPH Savoie représentait à lui seul 73% des logements PLUS financés de 2001 à 2007.

- Nombre de logements PLUS-CD (hors VEFA) financés par organisme :

<b>PLUS-CD (hors VEFA)</b>								
<i>Année de financement</i>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>Total</b>
OPAC de Chambéry	31	14	0	0	111	76	67	<b>299</b>
SAIEM	1	0	0	0	1	23	9	<b>34</b>
OPH Savoie	0	0	0	0	0	17	0	<b>17</b>
<b>Total</b>	<b>32</b>	<b>14</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>112</b>	<b>116</b>	<b>76</b>	<b>350</b>

Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.



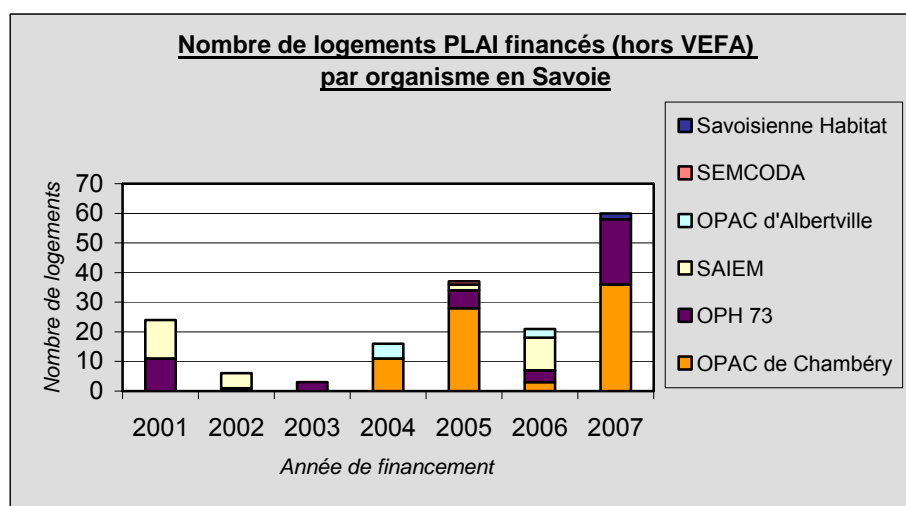
Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.

Sur la période 2001-2007, le nombre de logements PLUS-CD financés (hors VEFA) s'élevait à 350. Le nombre de logements PLUS-CD financés (hors VEFA) se répartit entre trois bailleurs sociaux. L'OPAC de Chambéry regroupait à lui seul 85% des logements PLUS-CD financés de 2001 à 2007.

- Nombre de logements PLAI (hors VEFA) financés par organisme :

PLAI (hors VEFA)								
Année de financement	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Total
OPAC de Chambéry	0	0	0	11	28	3	36	<b>78</b>
OPH Savoie	11	1	3	0	6	4	22	<b>47</b>
SAIEM	13	5	0	0	2	11	0	<b>31</b>
OPAC d'Albertville	0	0	0	5	0	3	0	<b>8</b>
SEMCODA	0	0	0	0	1	0	0	<b>1</b>
Savoisienne Habitat	0	0	0	0	0	0	2	<b>2</b>
<b>Total</b>	<b>24</b>	<b>6</b>	<b>3</b>	<b>16</b>	<b>37</b>	<b>21</b>	<b>60</b>	<b>167</b>

Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.



Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.

Sur la période 2001-2007, le nombre de logements PLAI financés (hors VEFA) était de 167. On constate que le nombre de logements très sociaux a très fortement augmenté en 2007 (il a été multiplié par 2,5 entre 2001 et 2007).

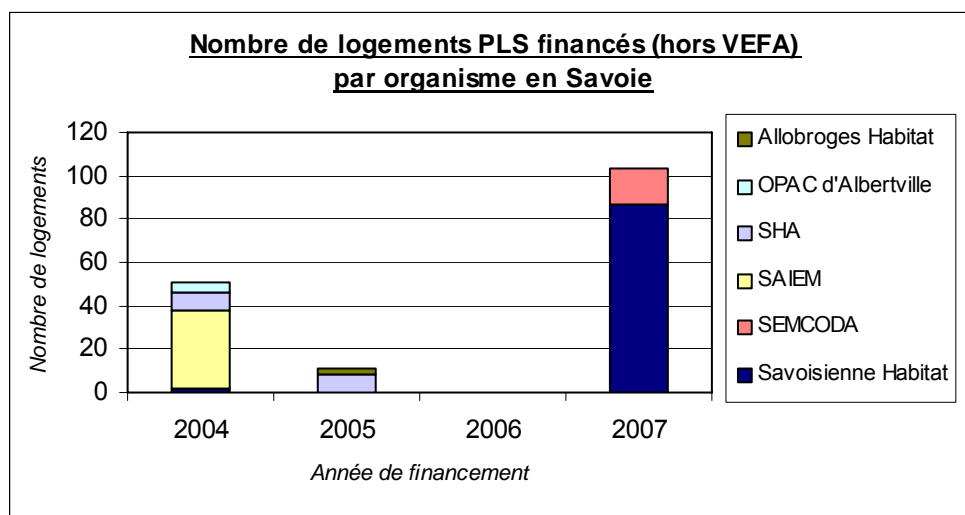
Le nombre de PLAI financés (hors VEFA) se concentre sur l'OPAC de Chambéry qui représentait 47% des logements financés sur la période 2001-2007,

- l'OPH Savoie 28%,
- la SAIEM de Chambéry 18%.

- Nombre de logements PLS (hors VEFA) financés par organisme :

<b>PLS (hors VEFA)</b>					
<i>Année de financement</i>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>Total</b>
Savoisienne Habitat	2	0	0	87	<b>89</b>
SAIEM	36	0	0	0	<b>36</b>
SEMCODA	0	0	0	16	<b>16</b>
SHA	8	8	0	0	<b>16</b>
OPAC d'Albertville	5	0	0	0	<b>5</b>
Allobroges Habitat	0	3	0	0	<b>3</b>
<b>Total</b>	<b>51</b>	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>103</b>	<b>165</b>

Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.



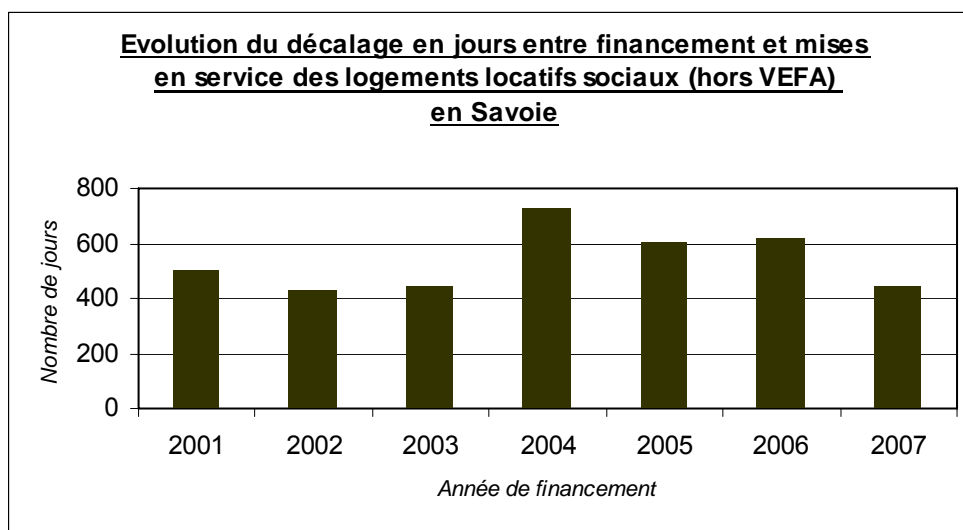
Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.

Le nombre de logements PLS financés (hors VEFA) s'élevait à 165 sur la période 2004-2007.

Il convient de noter que 103 logements ont été financés sur la seule année 2007.

La Savoisienne Habitat représentait à elle seule 53% des logements PLS financés (hors VEFA) sur l'année 2004-2007.

- Un décalage moyen d'une année et demi entre décisions de financement et mises en service.

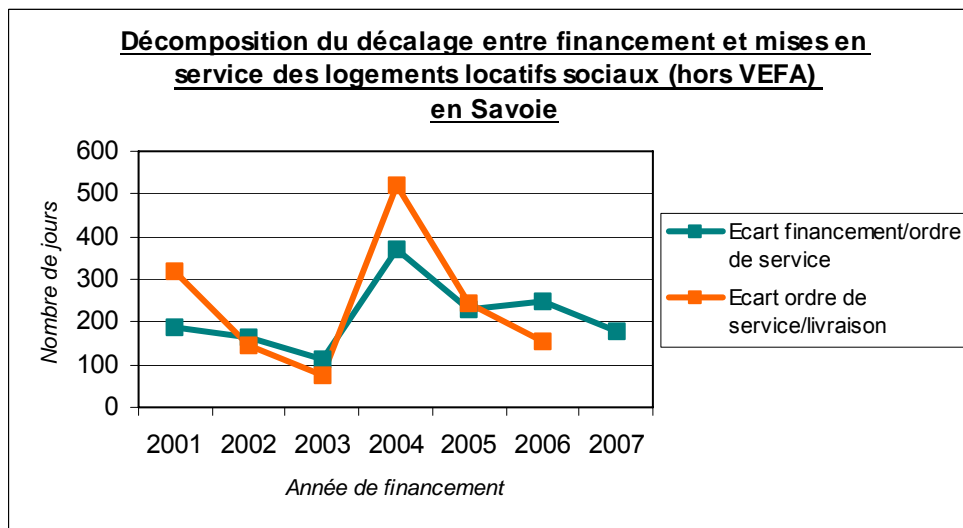


Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.

Le décalage moyen entre décisions de financement et mises en service des logements locatifs sociaux (hors VEFA) s'établit à environ une année et demi sur la période 2001-2007. Ainsi, les opérations financées en 2001 ont été livrées dans leur majorité entre 2002 et 2003.

On constate également que le décalage entre financement et mises en service tend à diminuer pour les logements financés en 2007.

- Analyse du délai de mise en chantier /durée des travaux.



Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.

En moyenne, le délai de mise en chantier (écart financement/ordre de service) est de 7 mois sur la période 2001-2007 et la durée des travaux (écart ordre de service/livraison) de 8 mois dans le département de la Savoie.

L'analyse du décalage entre décisions de financement et mises en service des logements locatifs sociaux indique que les délais de mise en chantier et de durée des travaux ont des variations similaires entre 2001 et 2006. On note en 2004 un fort allongement des durées de mise en chantier et de travaux.



• Analyse financement/mises en service (hors VEFA) :

- Mises en service en nombre de logements (hors VEFA) :

Année de mise en service	Année de financement							Total
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	
2001	47							47
2002	103	23						126
2003	31	65	24					120
2004	0	67	48	36				151
2005	31		116	20	16			183
2006	12		7	148	39	54		260
2007			31	138	141	92	0	402
2008				2	183	204	140	529
2009					24	114	363	501
2010						1		1
2011								
<b>Total</b>	<b>224</b>	<b>155</b>	<b>226</b>	<b>344</b>	<b>403</b>	<b>465</b>	<b>503</b>	<b>2 320</b>

Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.

Selon les données de l'enquête ARRA-Habitat, 2 320 logements ont ou seront livrés dans le département de la Savoie sur la période 2001-2011. On constate que l'année 2008 est celle où le volume de logements locatifs sociaux livrés (hors VEFA) est le plus élevé.

- Mises en service en % d'opérations financées (hors VFEA) :

Année de mise en service	Année de financement						
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
2001	21%						
2002	46%	15%					
2003	14%	42%	11%				
2004	0%	43%	21%	10%			
2005	14%		51%	6%	4%		
2006	5%		3%	43%	10%	12%	
2007			14%	40%	35%	20%	0%
2008				1%	45%	44%	28%
2009					6%	25%	72%
2010						0%	
2011							

Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.

L'analyse indique que les délais de mises en service des logements locatifs sociaux s'allongent pour les logements financés en 2004 et en 2005. 46% des logements financés en 2001 étaient livrés en 2002, alors que seulement 35% des logements financés en 2005 étaient livrés deux années après leur financement en 2006.

Cependant, on constate une réduction des délais de mises en service pour les logements financés en 2006 et en 2007. Ainsi, 72% des logements financés en 2007 seront livrés en 2009.

- les opérations différées dans le département de la Savoie.

Année de financement	Mises en service en % d'opérations financées (hors VEFA) en Savoie (cumul)											opérations différées
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	
2001	21%	67%	81%	81%	95%	99%						<b>1%</b>
2002		14%	52%	92%								<b>8%</b>
2003			11%	32%	83%	86%	100%					<b>0%</b>
2004				10%	16%	59%	99%	100%				<b>0%</b>
2005					4%	13%	47%	91%	97%			<b>3%</b>
2006						10%	27%	64.8%	86.2%	87%		<b>13%</b>
2007							0%	27%	96%			

Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.

L'analyse montre que les opérations différées sur le département de Savoie sont relativement irrégulières. Il convient de noter une perte en ligne particulièrement élevée de 13% pour les logements financés en 2006. Quatre opérations financées en 2006 et regroupant 79 logements ont été ainsi annulées en 2006.

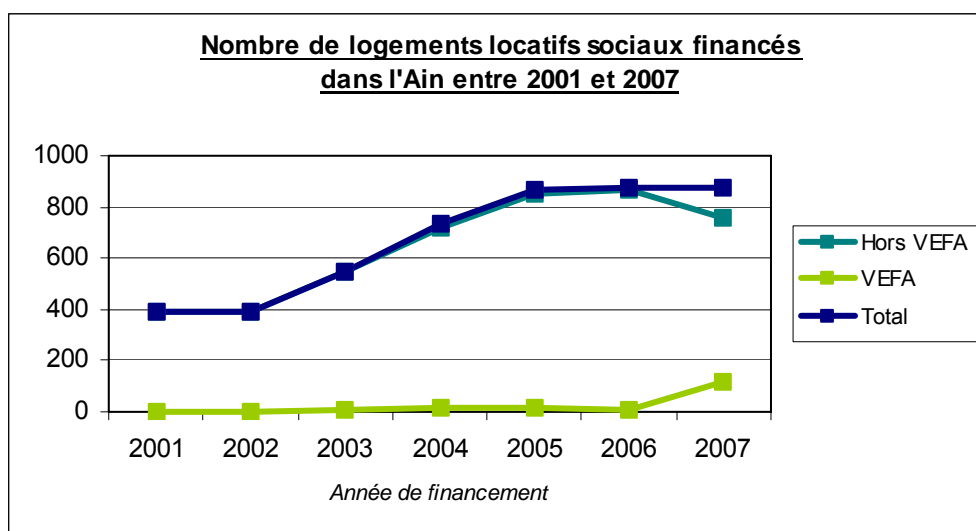
### 3-7. Département de l'Ain

Sur le département de l'Ain, 5 bailleurs sociaux<sup>13</sup> ont répondu à l'enquête ARRA-Habitat.

- Près de 4 700 logements financés sur la période 2001-2007.

Année de financement	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Total
<b>Opérations hors VEFA</b>								
PLUS	305	248	348	402	460	674	507	<b>2944</b>
PLUS-CD	0	12	0	83	146	0	68	<b>309</b>
PLAI	15	13	24	12	20	12	41	<b>137</b>
PLS	73	118	172	225	222	180	131	<b>1121</b>
<i>Sous-total</i>	<i>393</i>	<i>391</i>	<i>544</i>	<i>722</i>	<i>848</i>	<i>866</i>	<i>747</i>	<b>4511</b>
<b>Opérations VEFA</b>								
PLUS	0	0	0	0	0	9	73	<b>82</b>
PLUS-CD	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
PLAI	0	0	0	0	0	0	6	<b>6</b>
PLS	0	0	4	12	18	0	40	<b>74</b>
<i>Sous-total</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>4</i>	<i>12</i>	<i>18</i>	<i>9</i>	<i>119</i>	<b>162</b>
<b>Total</b>	<b>393</b>	<b>391</b>	<b>548</b>	<b>734</b>	<b>866</b>	<b>875</b>	<b>866</b>	<b>4 673</b>

Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.



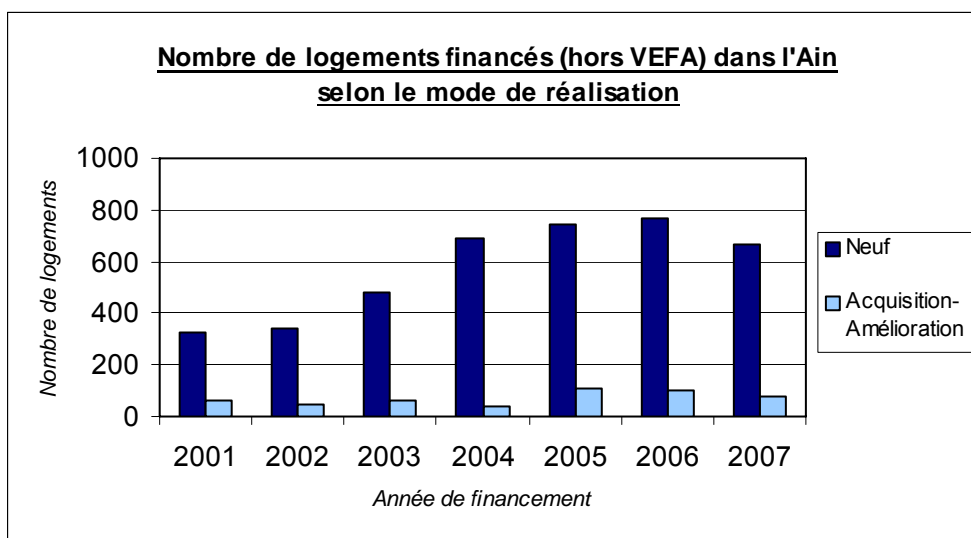
Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.

Sur la période 2001-2007, 4 673 logements locatifs sociaux (hors VEFA) ont été financés dans le département de l'Ain, dont 65% de PLUS, 7% de PLS-CD, 3% de PLAI et 27% de PLS. On constate ainsi une très faible proportion de PLAI financés (hors VEFA) sur la période.

Le nombre de logements financés a fortement progressé à partir de 2002, puis stagne de 2005 à 2007. Le recours à la VEFA est faible, même si on constate une hausse du nombre de logements financés en VEFA en 2007.

<sup>13</sup> OPAC 01 (renommé Dynacité en avril 2008), Ain Habitat, Logidia, Bourg Habitat, Habitat Beaujolais Val de Saône (HBVS).

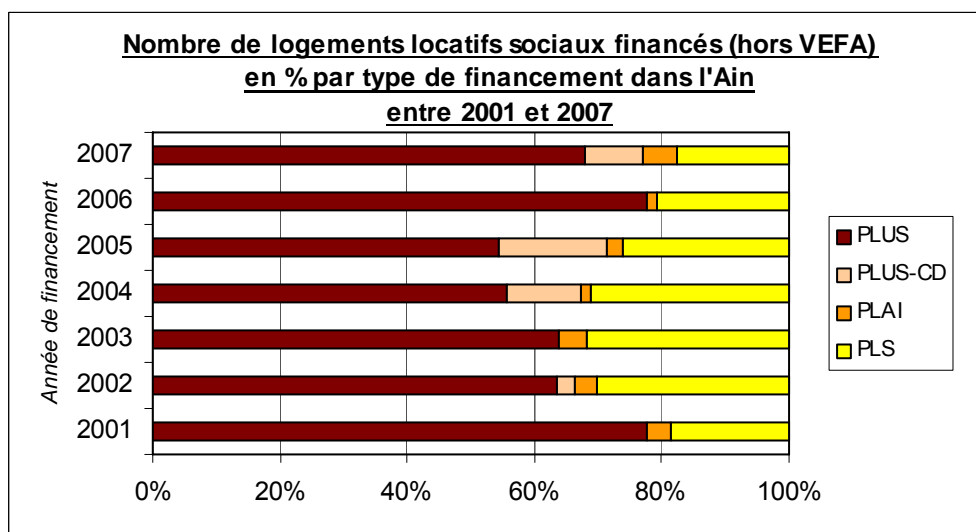
- 89% d'opérations de logements locatifs sociaux en construction neuve dans le département de la Savoie entre 2001 et 2007.



Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.

Sur la période 2001-2007, la construction neuve représentait 89% des logements locatifs financés (hors VEFA).

- Répartition du financement des logements locatifs sociaux par type de produits :



Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.

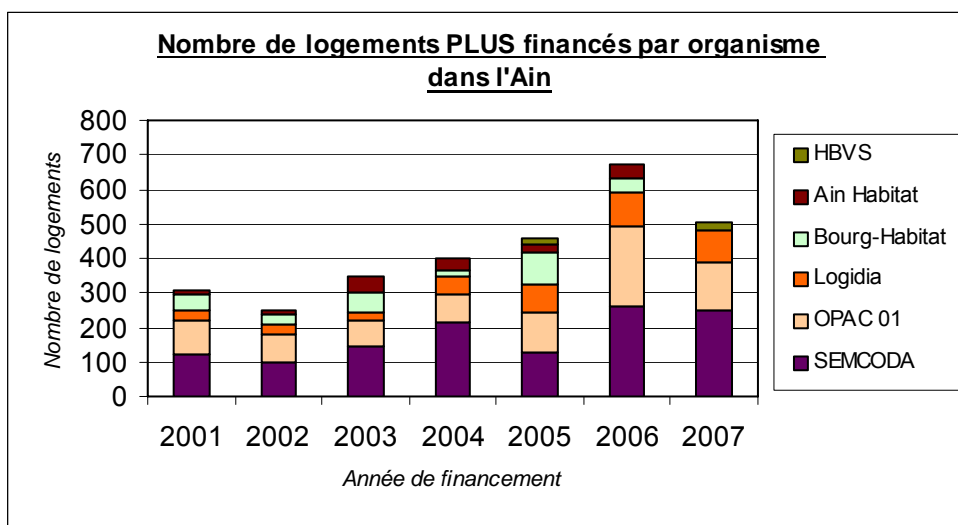
L'analyse montre que la part relative de logements PLAI est très faible par rapport à la proportion de PLUS et celle de logements PLS.

• Bilan du financement des logements locatifs sociaux par bailleur :

- Nombre de logements PLUS (hors VEFA) financés par organisme :

<b>PLUS (hors VEFA)</b>								
<i>Année de financement</i>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>Total</b>
SEMCODA	120	101	146	216	130	260	248	<b>1221</b>
OPAC 01	103	80	72	81	114	235	142	<b>827</b>
Logidia	29	25	26	48	79	96	90	<b>393</b>
Bourg-Habitat	41	34	56	22	97	41	0	<b>291</b>
Ain Habitat	12	8	48	35	20	42	4	<b>169</b>
HBVS	0	0	0	0	20	0	23	<b>43</b>
<b>Total</b>	<b>305</b>	<b>248</b>	<b>348</b>	<b>402</b>	<b>460</b>	<b>674</b>	<b>507</b>	<b>2 944</b>

Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.



Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.

Le nombre de logements PLUS financés (hors VEFA) s'élevait à 2 944 sur la période 2001-2007.

Le nombre de PLUS financés (hors VEFA) a été relativement élevé en 2006.

La SEMCODA représentait à elle seule 41% des logements PLUS financés (hors VEFA) sur la période 2001-2007,

- OPAC O1 28%,
- Logidia 13%.

- Nombre de logements PLUS-CD (hors VEFA) financés par organisme :

PLUS-CD (hors VEFA)							
Année de financement	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Total
Bourg-Habitat	0	0	68	24	0	68	160
OPAC 01	0	0	15	122	0	0	137
SEMCODA	12	0	0	0	0	0	12
<b>Total</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>83</b>	<b>146</b>	<b>0</b>	<b>68</b>	<b>309</b>

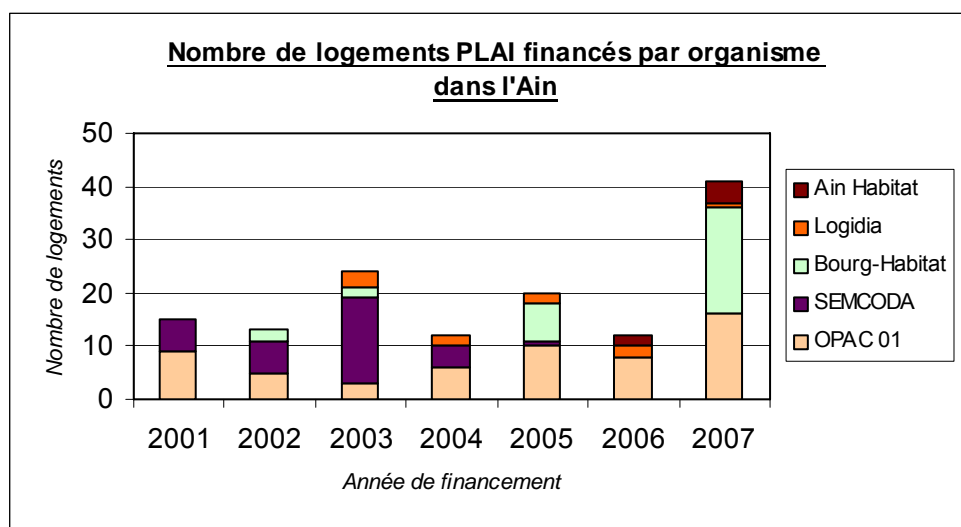
Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.

Le nombre de logements PLUS-CD financés (hors VEFA) varie de manière irrégulière sur la période 2001-2007. Il se répartit entre trois bailleurs sociaux Bourg-Habitat (51%), l'OPAC 01 (44%) et la SEMCODA (4%).

- Nombre de logements PLAI (hors VEFA) financés par organisme :

PLAI (hors VEFA)								
Année de financement	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Total
OPAC 01	9	5	3	6	10	8	16	57
SEMCODA	6	6	16	4	1	0	0	33
Bourg-Habitat	0	2	2	0	7	0	20	31
Logidia	0	0	3	2	2	2	1	10
Ain Habitat	0	0	0	0	0	2	4	6
<b>Total</b>	<b>15</b>	<b>13</b>	<b>24</b>	<b>12</b>	<b>20</b>	<b>12</b>	<b>41</b>	<b>137</b>

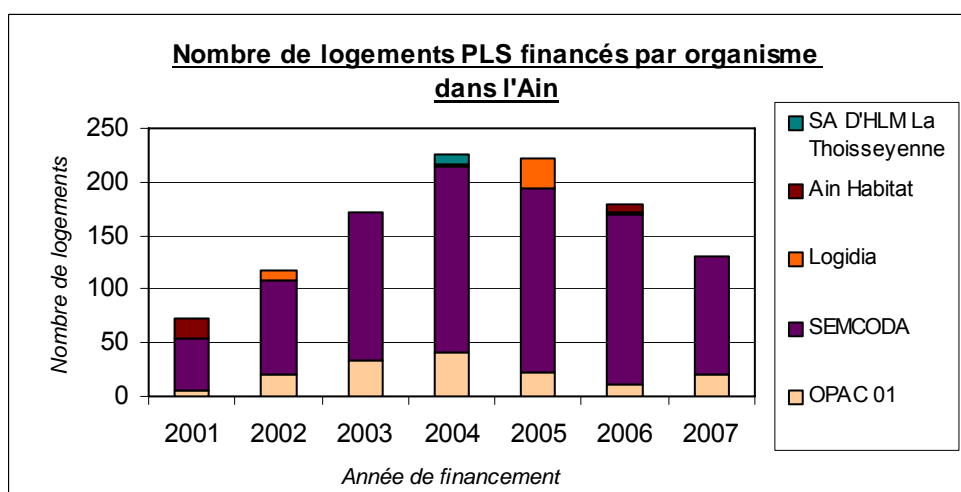
Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.



Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.

Le nombre de logements PLAI financés (hors VEFA) est très faible sur la période 2001 et 2006. On constate toutefois une hausse du nombre de logements très sociaux financés (hors VEFA) en 2007. Les trois principaux bailleurs sociaux concernant le nombre de logements PLAI financés (hors VEFA) sont l'OPAC 01 (41%), la SEMCODA (24%) et Bourg-Habitat (24%).

- Nombre de logements PLS (hors VEFA) financés par organisme :



Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.

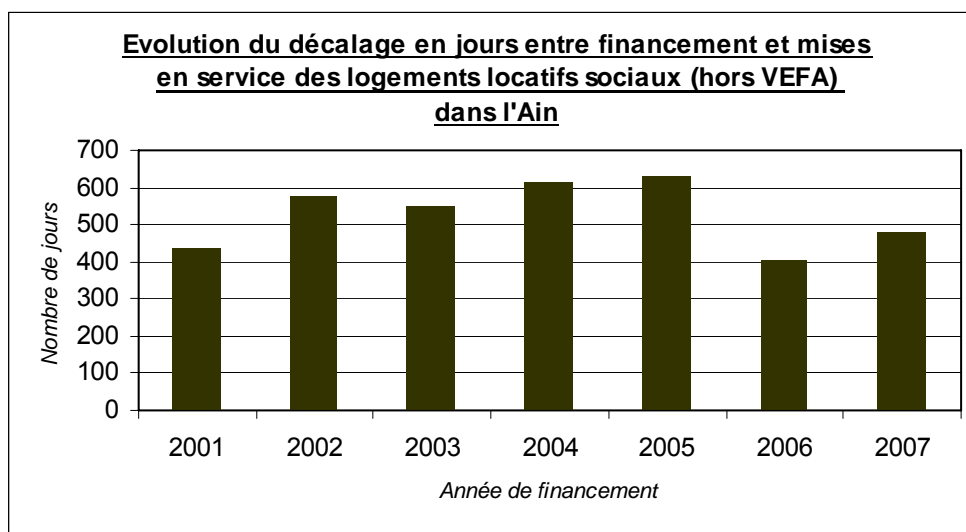
PLS (hors VEFA)								
Année de financement	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Total
SEMCODA	49	89	138	173	172	158	111	<b>890</b>
OPAC 01	6	20	34	41	22	11	20	<b>154</b>
Logidia	0	9	0	0	28	2	0	<b>39</b>
Ain Habitat	18	0	0	2	0	9	0	<b>29</b>
SA D'HLM La Thoisseyenne	0	0	0	9	0	0	0	<b>9</b>
<b>Total</b>	<b>73</b>	<b>118</b>	<b>172</b>	<b>225</b>	<b>222</b>	<b>180</b>	<b>131</b>	<b>1 121</b>

Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.

Selon les données de l'enquête ARRA-Habitat, le nombre de logements PLS financés (hors VEFA) s'élève à 1 121 sur la période 2001-2007.

La SEMCODA représentait à elle seule près de 80% des logements PLS financés (hors VEFA) sur la période 2001-2007.

- Un décalage moyen d'une année et demi entre décisions de financement et mises en service.

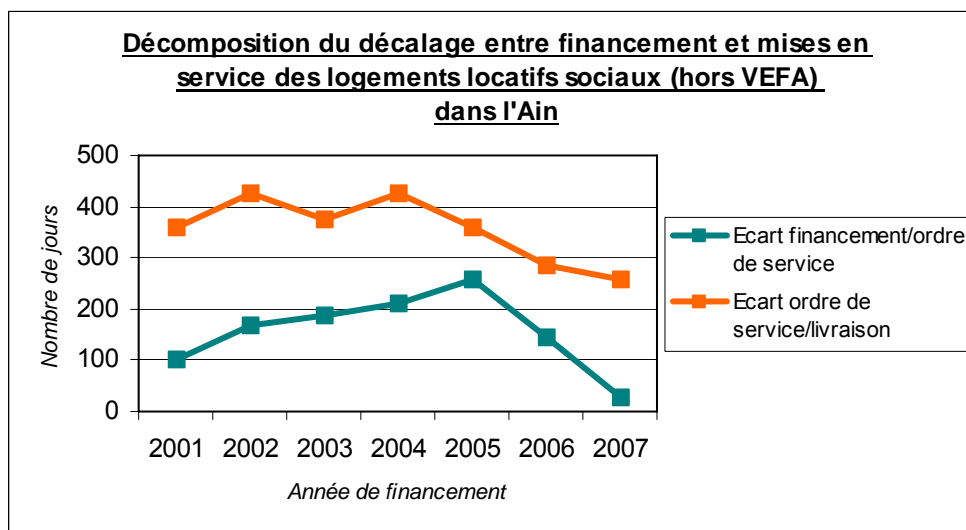


Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.

Le décalage moyen entre décisions de financement et mises en service des logements locatifs sociaux (hors VEFA) s'établit à environ une année et demi sur la période 2001-2007. Ainsi, les opérations financées en 2001 ont été livrées dans leur majorité entre 2002 et 2003.

On constate également que le décalage entre financement et mises en service tend à se réduire pour les logements financés à partir de 2006.

- Analyse du délai de mise en chantier /durée des travaux.



Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.

En moyenne, le délai de mise en chantier (écart financement/ordre de service) est de 6 mois sur la période 2001-2007 et la durée des travaux (écart ordre de service/livraison) d'une année dans le département de l'Ain.

L'analyse du décalage entre décisions de financement et mises en service des logements locatifs sociaux indique que les délais de mise en chantier et de durée des travaux diminuent pour les logements financés à partir de 2005. On constate ainsi une réduction des durées de mise en chantier et de travaux ces dernières années.



• Analyse financement/mises en service :

- Mises en service en nombre de logements (hors VEFA) :

Année de mise en service	Année de financement							Total
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	
2001	5							5
2002	99	2				22		123
2003	278	30	4	<i>1<sup>14</sup></i>				313
2004	11	243	92	3				349
2005		48	275	61	47			431
2006		68	115	283	63	42		571
2007			58	278	204	76	19	635
2008				8	288	137	225	658
2009					20	221	7	248
2010								
2011								
<b>Total</b>	<b>393</b>	<b>391</b>	<b>544</b>	<b>634</b>	<b>622</b>	<b>498</b>	<b>251</b>	<b>3 333</b>

Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.

Selon les données de l'enquête ARRA-Habitat, 3 333 logements locatifs sociaux ont ou seront livrés dans le département de l'Ain sur la période 2001-2011. On constate que l'année 2008 est celle où le volume de logements locatifs sociaux livrés (hors VEFA) est le plus élevé.

- Mises en service en % d'opérations financées (hors VEFA) :

Année de mise en service	Année de financement						
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
2001	1%						
2002	25%	1%					
2003	71%	8%	1%				
2004	3%	62%	17%	0.7%			
2005		12%	51%	10%	8%		
2006		17%	21%	45%	10%	12%	
2007			11%	44%	33%	15%	8%
2008				1.3%	46%	28%	90%
2009					3%	44%	3%
2010							
2011							

Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.

L'analyse indique que les délais de mises en service des logements locatifs sociaux s'allongent au fil du temps : 71% des logements financés en 2001 étaient livrés en 2003, alors que seulement 28% des logements financés en 2006 étaient livrés deux ans après leur financement en 2008.

Cependant, on constate une réduction des délais de mises en service les années à venir : 90% des logements financés en 2007 seront livrés en 2008.

<sup>14</sup> Les données en italique et en police plus petite présentent des incohérences : elles correspondent à des logements livrés avant leur financement. Compte tenu de ces incohérences et afin de ne pas fausser les données, elles ne seront pas prises en compte dans l'analyse du délai entre décisions de financement et mises en service.

- les opérations différées dans le département de l'Ain.

Année de financement	Mises en service en % d'opérations financées (hors VEFA) dans l'Ain (cumul)											opérations différées
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	
2001	1%	26%	97%	100%								<b>0%</b>
2002		1%	9%	71%	83%	100%						<b>0%</b>
2003			1%	18%	69%	90%	100%					<b>0%</b>
2004				1%	9%	48%	87%	88%				<b>12%</b>
2005					-	-	-	-	-	-	-	-
2006						-	-	-	-	-	-	-
2007							-	-	-	-	-	-

Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.

En 2004, 12% des logements financés (hors VEFA) ont été annulés. Ainsi, deux opérations financées en 2004 et regroupant 88 logements n'ont pas été renseignées comme étant mises en service à une date de livraison réelle ou prévisionnelle (elles ont pu faire l'objet d'appels d'offre infructueux).

### 3-8. Département de la Drôme

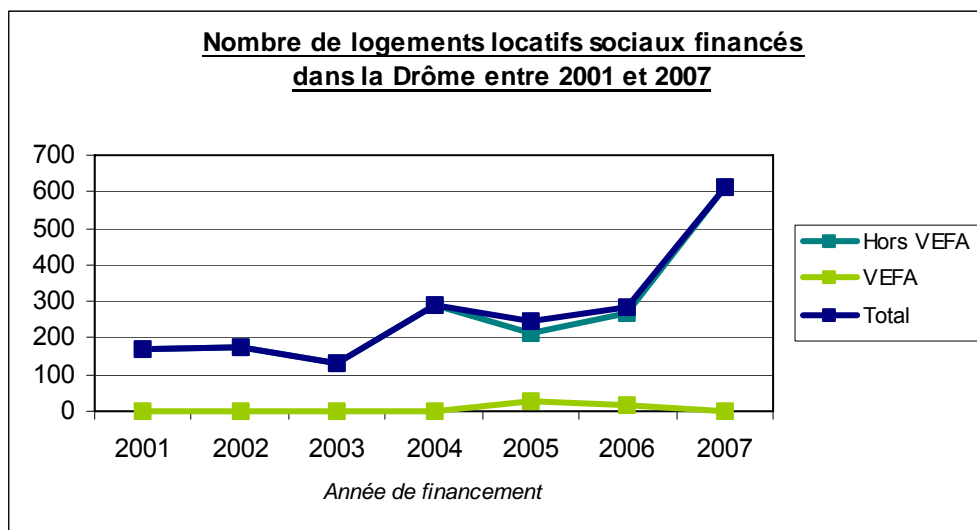
Sur le département de la Drôme, seuls trois bailleurs sociaux Drôme Aménagement et Habitat, Habitat Pays de Romans (HPR) et la Société d'Habitation des Alpes - Pluralis (SHA) ont répondu à l'enquête ARRA-Habitat.

En conséquence, les chiffres présentés ne sont pas exhaustifs et ne sont donnés qu'à titre indicatif pour dégager des tendances générales. Pour ce faire, l'analyse s'appuie également sur les données de la Réunion du Comité des financeurs du logement social public du 15 février 2008 recueillies lors de l'entretien à la DDE de la Drôme. En outre, l'évolution du décalage entre décisions de financement et mises en service n'a pu être évalué que sur la période 2002-2007 faute de données statistiques mobilisables les années précédentes.

- 1910 logements locatifs sociaux financés sur la période 2001-2007.

Année de financement	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Total
<b>Opérations hors VEFA</b>								
PLUS	142	151	128	242	127	170	472	<b>1432</b>
PLUS-CD	0	0	0	31	79	41	24	<b>175</b>
PLAI	30	22	4	16	10	24	59	<b>165</b>
PLS	0	0	0	2	0	31	58	<b>91</b>
<i>Sous-total</i>	<i>172</i>	<i>173</i>	<i>132</i>	<i>291</i>	<i>216</i>	<i>266</i>	<i>613</i>	<b>1863</b>
<b>Opérations VEFA</b>								
PLUS	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
PLUS-CD	0	0	0	0	29	9	0	<b>38</b>
PLAI	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
PLS	0	0	0	0	0	9	0	<b>9</b>
<i>Sous-total</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>29</i>	<i>18</i>	<i>0</i>	<b>47</b>
<b>Total</b>	<b>172</b>	<b>173</b>	<b>132</b>	<b>291</b>	<b>245</b>	<b>284</b>	<b>613</b>	<b>1 910</b>

Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.



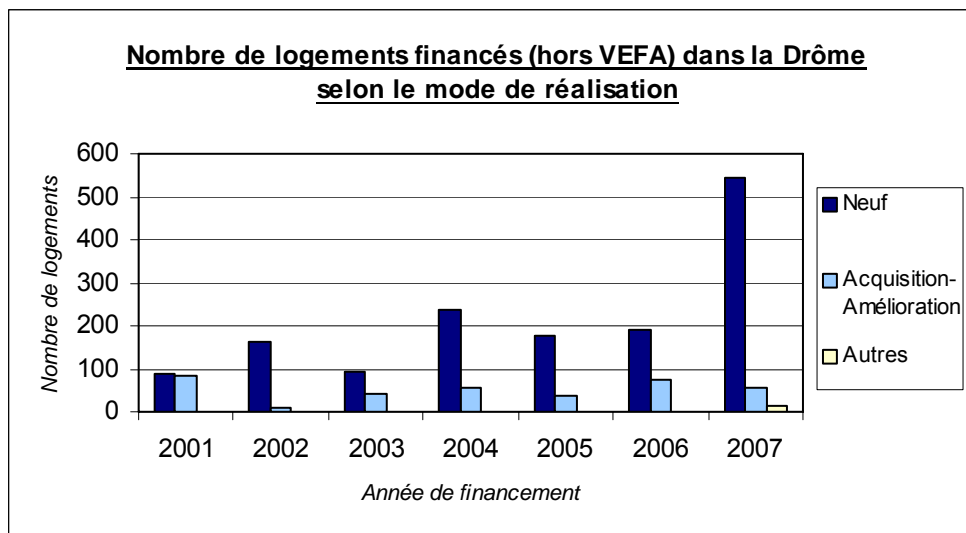
Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.

Sur la période 2001-2007, 1 910 logements locatifs sociaux ont été financés dans le département de la Drôme, dont 75% de PLUS, 11% de PLS-CD, 9% de PLAI et 5% de PLS. On constate ainsi une faible proportion de PLAI financés sur la période.

Le nombre de logements financés a augmenté progressivement de 2001 à 2006, puis très fortement en 2007. Cette progression du nombre de logements fait suite aux Assises du logement lancées par le

Conseil général de la Drôme le 26 janvier 2006. Cette démarche de réflexion et de concertation avec l'ensemble des acteurs du territoire (élus locaux, services de l'Etat, entreprises, associations oeuvrant pour le logement, représentants des habitants...) a permis de définir de nouveaux objectifs et d'amplifier les efforts en faveur du logement des Drômois dans un plan d'actions pluriannuel 2007-2009.

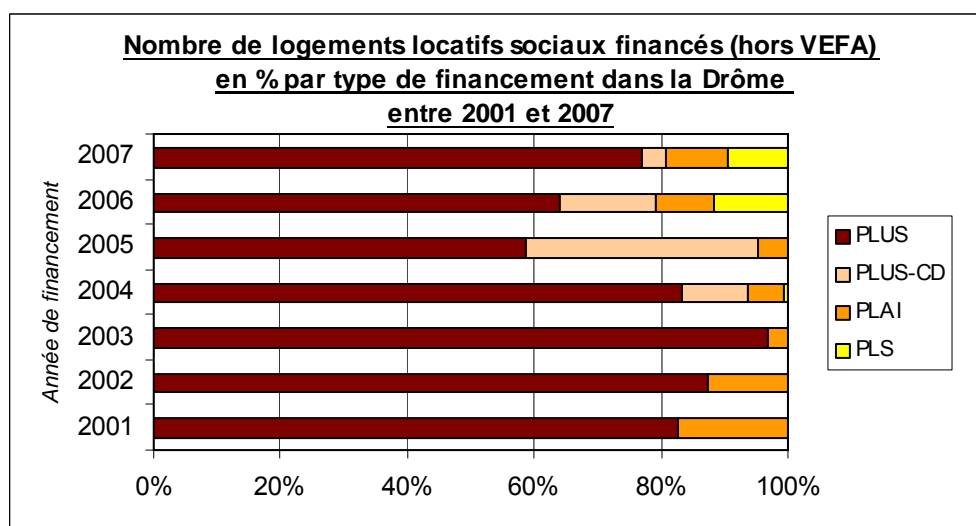
- 80% d'opérations de logements locatifs sociaux en construction neuve dans le département de la Savoie entre 2001 et 2007.



Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.

Sur la période 2001-2007, la construction neuve représentait 80% des opérations de logements locatifs sociaux financés (hors VEFA).

- Répartition du financement des logements locatifs sociaux par type de produits :



Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.

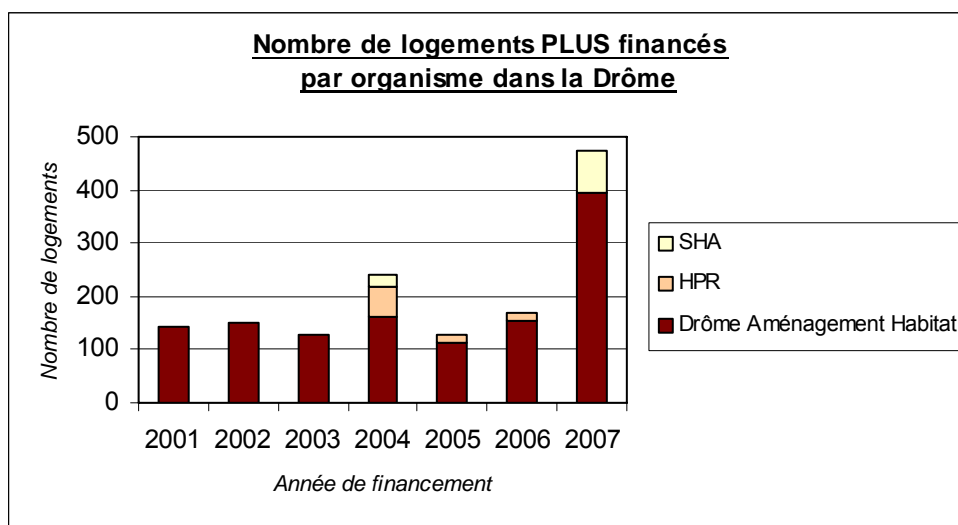
Selon les données de l'enquête ARRA-Habitat, la part relative de logements PLAI (hors VEFA) est faible. En outre, on constate une progression de la part relative de logements PLS financés (hors VEFA) ces dernières années.

• Bilan du financement des logements locatifs sociaux par bailleur :

- Nombre de logements PLUS (hors VEFA) financés par organisme :

<b>PLUS (hors VEFA)</b>								
<i>Année de financement</i>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>Total</b>
Drôme Aménagement Habitat	142	151	128	161	113	154	395	<b>1244</b>
SHA	0	0	0	24	0	0	77	<b>101</b>
HPR	0	0	0	57	14	16	0	<b>87</b>
<b>Total</b>	<b>142</b>	<b>151</b>	<b>128</b>	<b>242</b>	<b>127</b>	<b>170</b>	<b>472</b>	<b>1 432</b>

Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.



Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.

Le nombre de logements PLUS financés (hors VEFA) s'élevait à 1 432 sur la période 2001-2007.

Le nombre de PLUS financés a été très élevé en 2007.

Drôme Aménagement et Habitat (HPR) représentait 87% des logements financés PLUS hors VEFA sur la période 2001-2007.

- Nombre de logements PLUS-CD (hors VEFA) financés par organisme :

<b>PLUS-CD (hors VEFA)</b>					
<i>Année de financement</i>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>Total</b>
HPR	31	79	41	15	<b>166</b>
Drôme Aménagement Habitat	0	0	0	9	<b>9</b>
<b>Total</b>	<b>31</b>	<b>79</b>	<b>41</b>	<b>24</b>	<b>175</b>

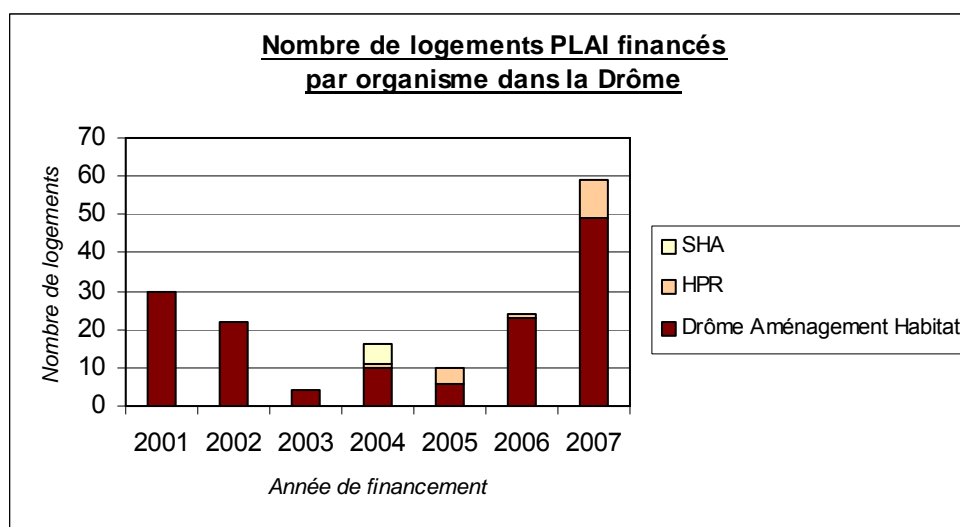
Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.

Le nombre de logements PLUS-CD financés (hors VEFA) sur la période 2004-2007 est de 175. Drôme Aménagement et Habitat (HPR) représentait 95% des logements PLUS-CD financés (hors VEFA) sur la période.

- Nombre de logements PLAI (hors VEFA) financés par organisme :

<b>PLAI (hors VEFA)</b>								
<i>Année de financement</i>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>Total</b>
Drôme Aménagement Habitat	30	22	4	10	6	23	49	<b>144</b>
HPR	0	0	0	1	4	1	10	<b>16</b>
SHA	0	0	0	5	0	0	0	<b>5</b>
<b>Total</b>	<b>30</b>	<b>22</b>	<b>4</b>	<b>16</b>	<b>10</b>	<b>24</b>	<b>59</b>	<b>165</b>

Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.



Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.

Le nombre de logements PLAI financés (hors VEFA) sur la période 2001-2007 s'élevait à 165 selon les données de l'enquête ARRA-Habitat.

Drôme Aménagement et Habitat (HPR) représentait 87% des logements PLAI financés hors VEFA sur la période 2001-2007.

Il convient de noter que le nombre de logements très sociaux a progressé fortement en 2007, même si la proportion de PLAI reste faible.

- Nombre de logements PLS (hors VEFA) financés par organisme :

<b>PLS (hors VEFA)</b>					
<i>Année de financement</i>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>Total</b>
Drôme Aménagement Habitat	0	0	31	35	<b>66</b>
HPR	2	0	0	23	<b>25</b>
<b>Total</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>31</b>	<b>58</b>	<b>91</b>

Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.

Le nombre de logements PLS financés (hors VEFA) sur la période 2004-2007 est de 91 logements. Le nombre de PLS financés (hors VEFA) est en forte progression ces dernières années 2006-2007, même s'il reste toutefois faible. Drôme Aménagement et Habitat représentait 87% des logements PLS financés (hors VEFA) en 2006 et en 2007.

- Un décalage moyen d'une année et 4 mois entre décisions de financement et mises en service.

Le décalage moyen entre décisions de financement et mises en service s'élevait à environ deux années sur la période 2004-2007. Ainsi, les opérations financées en 2001 ont été livrées dans leur majorité entre 2002 et 2003.

On constate également que le décalage entre financement et mises en service tend à décroître à partir de 2005.

- Analyse financement/mises en service :

- Mises en service en nombre de logements :

Faute de données statistiques mobilisables dans l'enquête ARRA-Habitat, il est repris ici les conclusions émises lors de la réunion du Comité des financeurs du logement social public du 15 février 2008 sur le bilan des mises en service sur la période 2002-2007.

Année de financement	Mise en location en % d'opérations financées dans la Drôme						Total
	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	
2002	5%	21%	64%	10%			<b>100%</b>
2003		5%	37%	37%	13%	8%	<b>100%</b>
2004			0%	21%	55%	21%	<b>97%</b>
2005				0%	13%	46%	<b>59%</b>
2006					9%	13%	<b>22%</b>
2007						0%	<b>0%</b>

Source : Comité des financeurs du logement social public, réunion du 15 février 2008.

On constate ainsi une dégradation des ratios de mises en location au fil du temps : la totalité des logements financés 2002 étaient livrés trois années après leur financement, alors que la quasi-totalité des logements financés en 2004 ne sont livrés quatre années après leur financement.

- les opérations différées dans le département de la Drôme.

Une évaluation des opérations différées dans le département de la Drôme à partir des données partielles de l'enquête ARRA-Habitat indique que le nombre d'opérations différées est très faible et ne s'élèvent qu'à quelques unités de logements par an (les opérations différées sur les logements financés en 2006 sont estimées à 1%).

### 3.9. Département de l'Ardèche

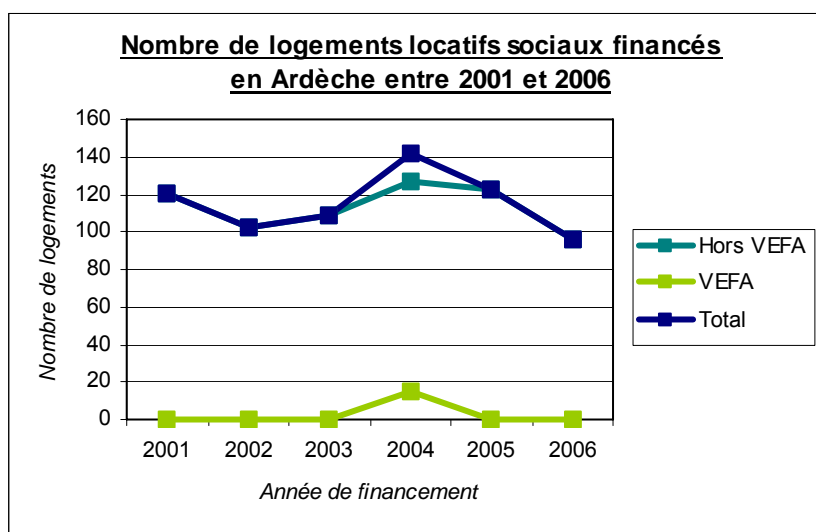
Sur le département de l'Ardèche, deux bailleurs sociaux Vivarais Habitat et l'Office Public de l'Habitat d'Annonay ont répondu à l'enquête ARRA-Habitat.

L'année 2007 est très peu renseignée : ainsi, l'évolution du décalage entre décisions de financement et mises en service porte sur la période 2001-2006.

- Un nombre de logements financés qui stagne.

Année de financement	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Total
<b>Opérations hors VEFA</b>							
PLUS	86	102	90	100	123	92	<b>593</b>
PLUS-CD	35	0	0	17	0	0	<b>52</b>
PLAI	0	0	0	0	0	4	<b>4</b>
PLS	0	0	19	10	0	0	<b>29</b>
<i>Sous-total</i>	<i>121</i>	<i>102</i>	<i>109</i>	<i>127</i>	<i>123</i>	<i>96</i>	<b>678</b>
<b>Opérations VEFA</b>							
PLUS	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
PLUS-CD	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
PLAI	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
PLS	0	0	0	15	0	0	<b>15</b>
<i>Sous-total</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>15</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<b>15</b>
<b>Total</b>	<b>121</b>	<b>102</b>	<b>109</b>	<b>142</b>	<b>123</b>	<b>96</b>	<b>693</b>

Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.



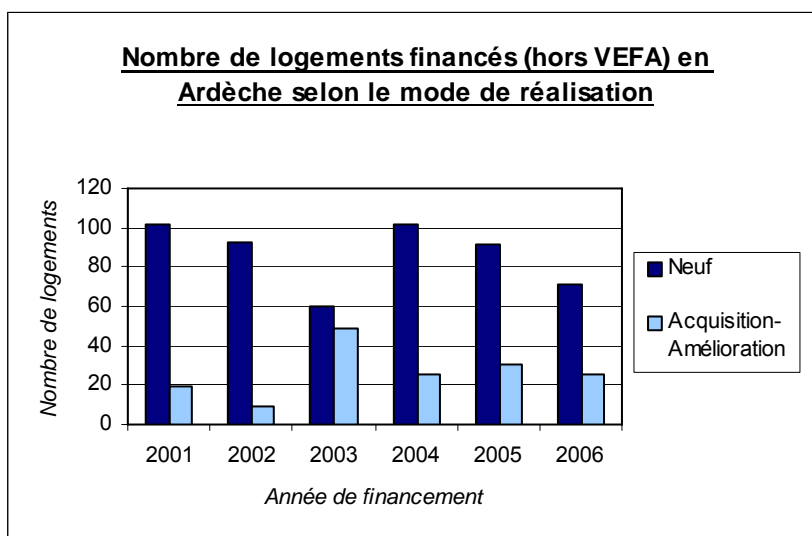
Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.

Sur la période 2001-2006, 693 logements locatifs sociaux (hors VEFA) ont été financés dans le département de l'Ardèche, dont 85% de PLUS, 8% de PLS-CD, 0,5% de PLAI et 6,5% de PLS. On constate ainsi une très faible proportion de PLAI financés sur la période.

Le recours à la VEFA ne concerne que l'année 2004 et se réduit à seulement quelques unités (15 logements).



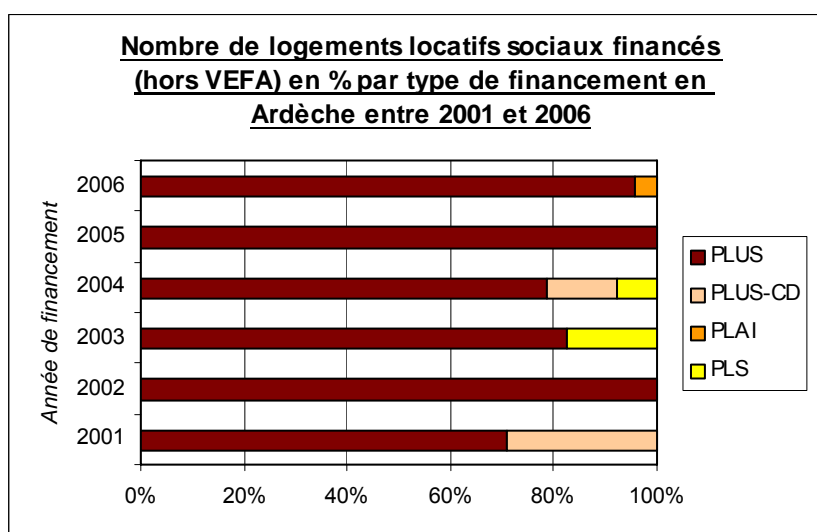
- 77% d'opérations de logements locatifs sociaux en construction neuve dans le département de la Savoie entre 2001 et 2007.



Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.

Sur la période 2001-2006, 77% des logements locatifs sociaux financés (hors VEFA) relevaient de la construction neuve.

- Répartition du financement des logements locatifs sociaux par type de produits :



Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.

La part relative de PLUS (hors VEFA) dans le total de logements financés augmente sur la période 2001-2006. La part relative de PLAI est très faible sur la période.

• Bilan du financement des logements locatifs sociaux par bailleur :

- Nombre de logements PLUS financés (hors VEFA) par organisme :

<b>PLUS (hors VEFA)</b>							
<i>Année de financement</i>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>Total</b>
Vivaraïs Habitat	86	102	88	92	115	92	<b>575</b>
OPM HLM Annonay	0	0	2	8	8	0	<b>18</b>
<b>Total</b>	<b>86</b>	<b>102</b>	<b>90</b>	<b>100</b>	<b>123</b>	<b>92</b>	<b>593</b>

*Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.*

Le nombre de logements PLUS (hors VEFA) financés sur la période 2001-2006 s'élevait à 593.

Le nombre de PLUS a tendance à stagner sur la période.

Vivaraïs Habitat représentait 97% des logements PLUS financés (hors VEFA) sur la période 2001-2006.

- Nombre de logements PLUS-CD financés (hors VEFA) par organisme :

<b>PLUS-CD (hors VEFA)</b>								
<i>Année de financement</i>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>Total</b>
OPM HLM Annonay	35	0	0	17	0	0	0	<b>52</b>
Vivaraïs Habitat	0	0	0	0	0	0	5	<b>5</b>
<b>Total</b>	<b>35</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>17</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>57</b>

*Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.*

Selon les données de l'enquête ARRA-Habitat, l'OPH HLM d'Annonay réalisait 35 logements PLUS-CD en 2001 et 17 en 2004. Vivaraïs Habitat comptabilisait 5 logements PLUS-CD en 2007.

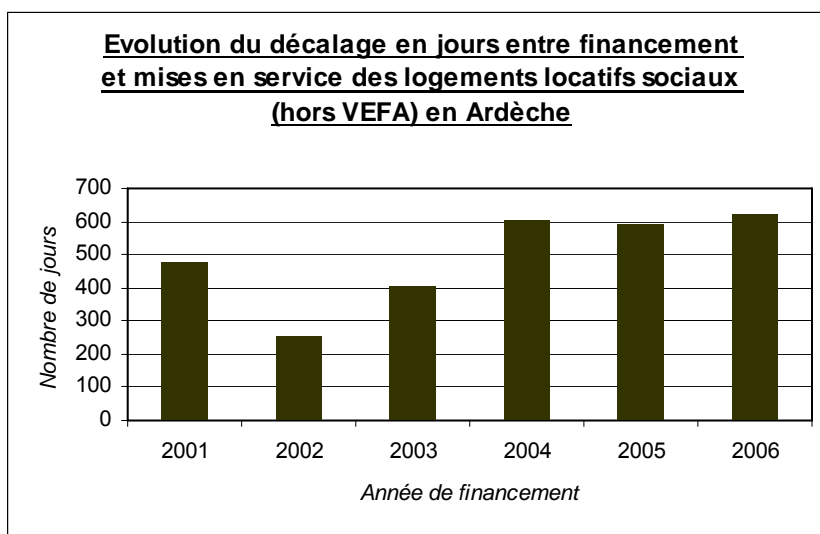
- Nombre de logements PLAI financés (hors VEFA) par organisme :

Selon les données de l'enquête ARRA-Habitat, Vivaraïs Habitat totalisait l'ensemble des logements PLAI (hors VEFA) financés en 2004, soit 4 logements.

- Nombre de logements PLS financés (hors VEFA) par organisme :

Vivaraïs Habitat représentait la totalité des logements PLS financés entre 2001 et 2006 : 19 logements en 2003 et 10 logements en 2004.

- Un décalage moyen d'une année et 4 mois entre décisions de financement et mises en service.



Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.

Le décalage moyen entre décisions de financement et mises en service des logements locatifs sociaux (hors VEFA) s'élève à environ une année et 4 mois sur la période 2001-2006. Ainsi, les opérations financées en 2001 ont été livrées dans leur majorité entre 2002 et 2003. Le délai entre financement et livraison des opérations de logements locatifs sociaux a tendance à stagner pour les logements financés à partir de 2004.

- Analyse du délai de mise en chantier /durée des travaux.

En moyenne, le délai de mise en chantier (écart financement/ordre de service) est de 4 mois sur la période 2001-2007 et la durée des travaux (écart ordre de service/livraison) d'une année dans le département de l'Ardèche.

- Analyse financement/mises en service :

- Mises en service en nombre de logements (hors VEFA) :

Année de mise en service	Année de financement						Total
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	
2001	0						0
2002	73	4					77
2003	48	98	9				155
2004			61	0			61
2005			27	19	0		46
2006			12	78	0	0	90
2007				30	96	0	126
2008					27	56	83
2009						12	12
2010							
2011							
<b>Total</b>	<b>121</b>	<b>102</b>	<b>109</b>	<b>127</b>	<b>123</b>	<b>68</b>	<b>650</b>

Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.

Sur la période 2001-2011, 650 logements ont ou seront livrés dans le département de l'Ardèche. On constate que l'année 2003 est celle où le nombre de logements locatifs sociaux livrés (hors VEFA) a été le plus élevé.

- Mises en service en % d'opérations financées (hors VEFA) :

Année de mise en service	Année de financement					
	2001	2002	2003	2004	2005	2006
2001	0%					
2002	60%	4%				
2003	40%	96%	8%			
2004			56%	0%		
2005			25%	15%	0%	
2006			11%	61%	0%	0%
2007				24%	78%	0%
2008					22%	82%
2009						18%
2010						
2011						

Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.

L'analyse montre que les délais de mises en service ont tendance à s'allonger dans le temps : alors que la totalité des logements locatifs sociaux financés en 2001 était livrée au bout de deux années, seulement 82% des logements financés en 2006 ont été livrés en 2008.

• les opérations différées dans le département de l'Ardèche.

Année de financement	Mise en service en % d'opérations financées (hors VEFA) en Ardèche (cumul)											opérations différées
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	
2001	0%	60%	100%									<b>0%</b>
2002		4%	100%									<b>0%</b>
2003			8%	64%	89%	100%						<b>0%</b>
2004				0%	15%	76%	100%					<b>0%</b>
2005					0%	0%	78%	100%				<b>0%</b>
2006						0%	0%	78%	93%			

Source : Enquête ARRA-Habitat auprès des bailleurs sociaux de la région Rhône-Alpes, février 2008.

Les opérations différées dans le département de l'Ardèche ne concernent que les logements financés en 2006 et s'évaluent à 7%. Ainsi, deux opérations financées en 2006 et regroupant 28 logements n'ont pas été renseignées dans l'enquête comme étant mises en service à une date de livraison réelle ou prévisionnelle.

#### 4. LES FACTEURS EXPLICATIFS DU DÉCALAGE ENTRE DECISIONS DE FINANCEMENT ET MISES EN SERVICE DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Plusieurs facteurs, d'ordre structurel ou conjoncturel, explicatifs du délai entre décisions de financement et mises en service 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 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'offre HLM ou à émettre des propositions irrecevables pour les maîtres d'ouvrage sociaux.  
Si le secteur de la construction est aujourd'hui l'un des plus dynamiques en matière de création d'emplois, les entreprises se heurtent cependant à d'importantes difficultés de recrutement dues à la faible attractivité de ces métiers et au manque de main d'œuvre qualifiée.

<b>Données de cadrage Métiers de la construction Rhône-Alpes - 2006 - ANPE-DRTEFP</b>			
	Déc-05	Déc-06	Évolution
Offres enregistrées	32 666	34 066	4,3 %
Demandes enregistrées	39 746	41 179	3,6 %
<b>Ratio de flux d'entrée</b>	<b>82,2 %</b>	<b>82,7 %</b>	<b>+ 0,5 pt</b>
Offres en stock	4 193	4 801	14,5 %
Demandes en stock	16 418	15 230	- 7,2 %
<b>Ratio de stock</b>	<b>25,5 %</b>	<b>31,5 %</b>	<b>+ 6,0 pt</b>
<b>Indice de tension relative</b>	<b>0,70</b>	<b>1,06</b>	<b>+ 0,36 pt</b>

- 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, certaines opérations d'opérations financées au début de l'année 2007, le terrain n'est toujours pas acquis en 2008. Il faut compter entre 4-5 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. La LOLF restreint les possibilités de réouverture des opérations abandonnées en la matière.

---

## **5. LE SUIVI DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX PAR DEPARTEMENT**

---

Les données concernant le suivi de la production de logements locatifs sociaux sont saisies dans des bases de données locales propres à chaque DDE.

### **5-1. Département du Rhône**

Les bailleurs sociaux du département du Rhône sont interrogés deux fois par an par la DDE du Rhône sur la production de logements sociaux sous forme d'enquêtes sur fichier Excel à compléter.

### **5-2. Département de la Loire**

Le suivi de la question de la production de logements sociaux s'appuie sur une enquête annuelle sous forme de tableau Excel à renseigner par les bailleurs sociaux du département.

### **5-3. Département de l'Isère**

Les bailleurs sociaux du département sont interrogés annuellement sur les mises en service. Les informations collectées alimentent une base de données locale, « The Base », qui regroupent notamment les informations sur les dates de livraison des opérations de logements locatifs sociaux. Cependant, aucun lien n'est établi entre les dates de financement et les dates de mises en service.

### **5-4. Département de la Haute-Savoie**

Le suivi de la production de logements sociaux sur le département de la Haute-Savoie s'appuie sur des enquêtes trimestrielles auprès des bailleurs sociaux qui sont interrogés sur les mises en service depuis 2004.

### **5-5. Département de la Savoie**

La DDE de la Savoie interroge mensuellement les bailleurs sociaux du département sur les opérations en cours sous forme de fiches-navette. Les bailleurs sociaux sont ainsi interrogés sur la disponibilité du foncier et les mises en service.

### **5-6. Département de l'Ain**

Depuis 2005, les bailleurs sociaux sont interrogés tous les trimestres sur le suivi de la production de logements sociaux. En 2006 et en 2007, les organismes ont été interrogés semestriellement.

### **5-7. Département de la Drôme**

Le suivi comptable de la production de logements sociaux s'est opéré en 2005 suite au programme de gestion de la dette de la Caisse des dépôts et Consignations.

Depuis 2005, un recensement sur les mises en service est réalisé deux fois par an par la DDE de la Drôme auprès des bailleurs du département.

### **5-8. Département de l'Ardèche**

Depuis 2002, la DDE de l'Ardèche interroge annuelle les organismes sur les dates de mises en location (et les éventuelles vacances) sous forme d'une enquête sur fichier Excel. La mise à jour des données s'effectue en général en début d'année.

---

## **6. CONCLUSION - SYNTHÈSE**

---

. A défaut de présenter une analyse exhaustive du décalage entre décisions administratives de financement et livraisons des logements locatifs sociaux sur la région Rhône-Alpes, ce présent rapport permet d'approcher une estimation du délai à partir d'un échantillon d'opérations issu de l'enquête ARRA-Habitat.

. Sur la période 2001-2007, le décalage entre décisions de financement et mises en service de logements locatifs sociaux s'élève en moyenne à 2 et demi sur la région Rhône-Alpes. Le délai est le plus élevé pour le département du Rhône (près de 3 ans). En revanche, le décalage entre autorisations de financement et mises en service dans le département de l'Ardèche est estimé à seulement une année et 4 mois.

. L'analyse indique un renversement de la tendance à l'allongement du délai de mises en service sur la région Rhône-Alpes pour les années à venir (de 2008 à 2011).

. On constate sur la période 2001-2011 que le volume de logements livrés sera le plus élevé pour l'année 2008 (près de 6 300 logements seront mis en service sur la région Rhône-Alpes en 2008).

. Par ailleurs, le rapport d'enquête révèle d'importants différentiels temporels pour des opérations financées aux mêmes périodes et de taille similaire, les délais de livraison variant très fortement. Seule une analyse précise de chaque opération et de son contexte permettrait d'éclairer les décalages observés.

