

Le suivi de la réalisation du parc public en Pays de la Loire

Rapport

BILAN 2024



**Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement**

Sommaire

1 – La répartition de la production de logements locatifs sociaux en Pays de la Loire.....	3
1.1 – La réalisation de la programmation 2024.....	3
1.2 – Le suivi de la réalisation des logements par produit et par délégataire.....	4
1.3 – Le montant moyen des subventions octroyées par type de production.....	5
1.4 – La territorialisation des objectifs de logements financés en PLAI – PLUS.....	6
1.5 – La réalisation des logements sur les communes soumises à l’article 55 (SRU).....	8
1.6 – La répartition de la production PLAI-PLUS par maître d’ouvrage.....	9
2 – Les opérations financées en Pays de la Loire.....	10
2.1 – Les caractéristiques des opérations concourant au recyclage foncier ou immobilier.....	10
2.2 – La dévolution des opérations de logements ordinaires.....	10
2.3 – Le coût et les plans de financement des PLAI, PLUS et PLS (prix Toutes Taxes comprises [TTC] au m ² de surface habitable).....	11
2.4 – La typologie des logements ordinaires en PLAI – PLUS.....	12
2.5 – Les bénéficiaires des futurs logements PLAI, PLUS et PLS.....	13
3 – Les opérations spécifiques.....	14
3.1 – Les pensions de famille, résidences sociales et les logements étudiants.....	14
3.2 – Les PSLA.....	15
3.3 – Les opérations de démolition.....	15
3.4 – Les opérations de réhabilitation des logements locatifs sociaux.....	16
4 – La production au niveau national.....	17
4.1 – La réalisation des logements PLAI – PLUS- PLS.....	17
4.2 – La comparaison de la région avec d’autres territoires.....	18

SOURCES :

Les données présentées sont extraites du SIAP, à partir des logements ayant fait l’objet d’une décision de financement dans l’outil.

Les logements comptabilisés sont ceux dont l’état d’avancement est « engagé » sur l’année de gestion 2024. Ces informations sont prévisionnelles. Elles reflètent l’état d’avancement du projet au moment de la décision de financement. Ce dernier peut évoluer lors de la livraison et/ou de la mise en service des logements concernés.

1 – La répartition de la production de logements locatifs sociaux en Pays de la Loire

1.1 – La réalisation de la programmation 2024

Le Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CR2H) plénier du 19 mars 2024 a validé un objectif global de 8 040 logements locatifs sociaux (LLS) dont 6 061 en programmation initiale et 1 979 en programmation complémentaire. L'objectif initial, qui correspondait à la notification du Fond national des aides à la pierre (FNAP), comprenait 1 880 prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI), 2 781 prêts locatifs à usage social (PLUS) et 1 400 prêts locatifs sociaux (PLS).

Lors du CR2H plénier du 17 octobre 2024, les délégataires ont fait part de nouvelles perspectives de réalisation avec un besoin complémentaire important en logements PLS afin d'équilibrer économiquement les opérations de logement familial, dans un contexte de crise du logement, et de sortir des opérations de VEFA bloquées. La révision des objectifs a alors conduit à une programmation finale de 6 752 LLS, dont 4 360 PLAI-PLUS et 2 392 PLS.

Le nombre de logements finalement agréés en 2024 est de 6 327 LLS (1 747 PLAI, 2 156 PLUS et 2 424 PLS), soit 104 % de l'objectif initial et 94 % de l'objectif révisé. Si l'on se réfère à l'objectif initial, tous les délégataires ont atteint 90 % ou plus de leur objectif à l'exception des Sables d'Olonne agglomération et du Département 53. S'agissant de l'objectif final, 9 délégataires sur les douze de la région ont un taux d'atteinte supérieur ou égal à 90 %. Seuls le Département 53, Le Mans métropole et La Roche-sur-Yon agglomération ont un taux de réalisation inférieur à 90 %.

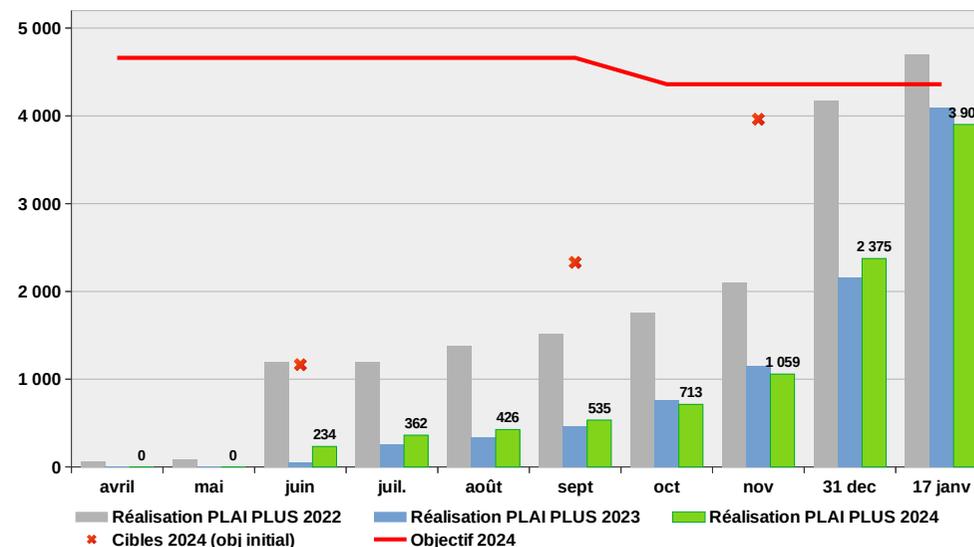
Dans ce bilan 2024, il est notamment relevé un recentrage de la part de production des logements en Loire-Atlantique (46 % du total de LLS), recentrage particulièrement attendu au vu des besoins et de la tension constatés sur ce territoire (en particulier sur Nantes métropole).

Depuis plusieurs années, un des principes reconduits de la programmation validée en CR2H consiste à lisser la programmation par l'atteinte de seuil d'objectifs sur l'année. Le principe vise à éviter, en fin d'année, un plan de charge conséquent pour les services instructeurs avec des seuils d'atteinte de 25 % au 30 juin, 50 % au 15 septembre et 85 % au 30 novembre.

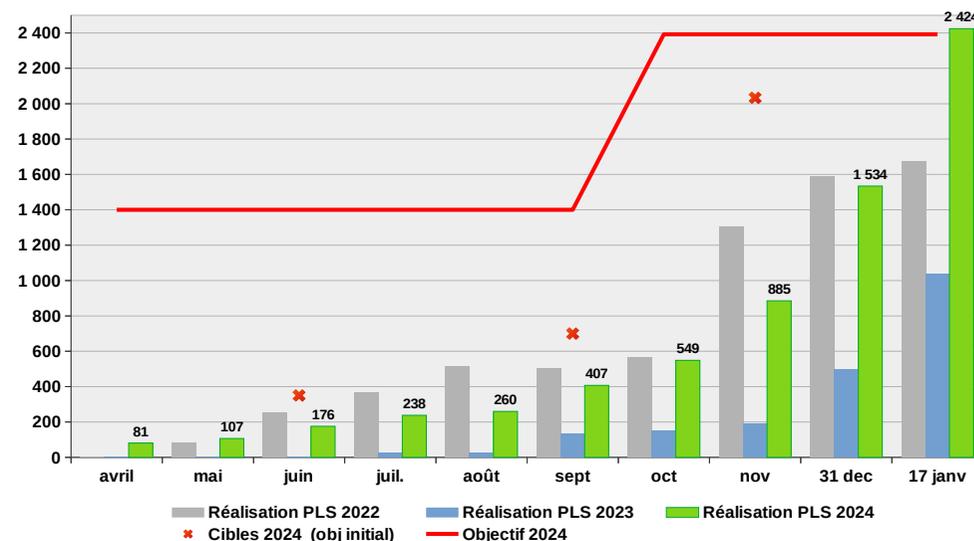
En 2024, malgré un démarrage plus rapide qu'en 2023, ces seuils n'ont pas été atteints, avec seulement 410 LLS engagés au 30 juin et 755 LLS au 15 septembre (soit respectivement 7 % et 12,5 % de l'objectif initial). Ces mauvais résultats s'expliquent, en partie, par le fait que les bailleurs sociaux passent du temps à étudier la faisabilité économique des opérations, ce qui retarde le dépôt des dossiers.

À fin décembre, 3 909 logements étaient engagés, soit 58 % de l'objectif final. La période complémentaire, allant du 1^{er} au 17 janvier 2025, aura alors permis de financer 2 418 logements, soit 38 % du total des 6 327 LLS agréés sur l'année de gestion 2024. Cette part importante de logements financés durant la période complémentaire, qui est moins élevée que celle constatée en 2023 (48 % du total), n'est pas constatée, dans des proportions similaires, dans les autres régions.

L'avancement de PLAI-PLUS en 2024



L'avancement des PLS en 2024



source : SIAP

1.2 – Le suivi de la réalisation des logements par produit et par délégataire

Les logements en PLAI-PLUS aidés

3 903 PLAI-PLUS ont été agréés dont 1 747 PLAI et 2 156 PLUS. En volume, il s'agit du plus faible résultat enregistré, au niveau régional, depuis 2008 (hormis l'année 2020). Toutefois, si l'on distingue les PLAI et les PLUS, les résultats sont différents puisque, concernant les PLAI, il s'agit du 6^e meilleur total enregistré depuis 1999 alors que, pour les PLUS, il s'agit du plus faible total enregistré depuis 2003 (hormis l'année 2020).

Sur la région, les PLAI représentent 44,7 % des logements PLAI-PLUS aidés, pour un objectif final fixé à 43,9 % (notification FNAP de 40,3 %). Le PLUS, qui est le produit de droit commun du logement social, constitue le produit le plus difficile à équilibrer, dans le contexte actuel de crise du logement, ce qui explique les moins bons résultats tant aux niveaux régional que national pour ce produit (seulement 78 % de l'objectif régional initial atteint).

Si l'on s'intéresse à l'objectif initial, plusieurs délégataires l'ont dépassé ou en sont très proches : Saint-Nazaire agglomération (137 %), La Roche-sur-Yon agglomération (103 %), le Département 85 (100 %) et Laval agglomération (93 %).

Par rapport à l'objectif final, Angers Loire métropole et Les Sables d'Olonne réalisent 100 % de leur objectif. Laval agglomération, le Département 72 et le Département 85 réalisent entre 95 et 97 % leur objectif. Nantes métropole, Saint-Nazaire agglomération, La Roche-sur-Yon agglomération et les Départements 44, 49 et 53 réalisent entre 80 et 90 % tandis que Le Mans métropole n'atteint que 70 % de son objectif (faible taux d'atteinte en raison d'un report d'une opération structure de 50 logements).

Les logements en PLS agréés

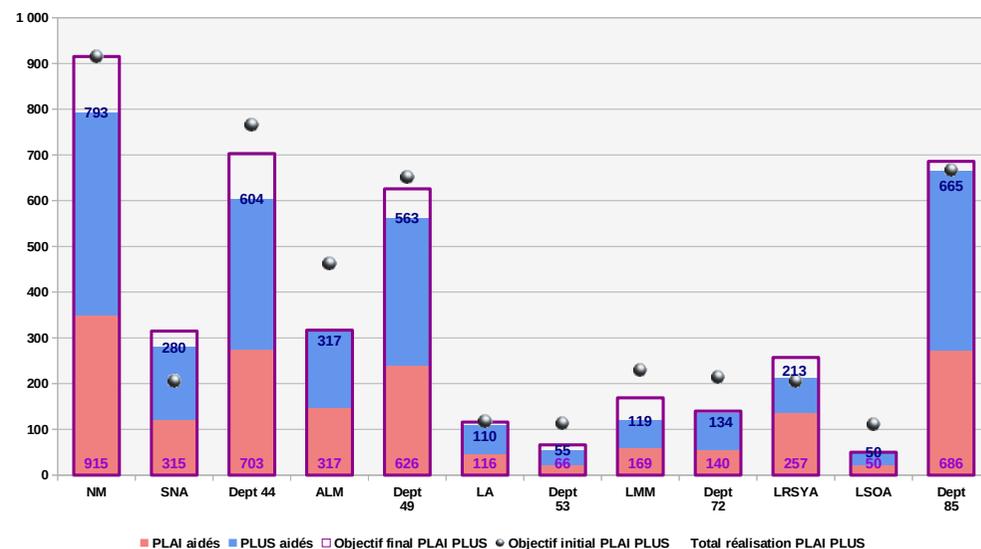
2 424 logements ont été agréés, soit 173 % de l'objectif initial et 101 % de l'objectif final.

L'objectif initial a été largement dépassé sur la majorité des territoires de la région, hormis pour Saint-Nazaire agglomération qui en est très proche (99 % de son objectif initial) et pour le Département 53 (report d'un EHPAD représentant 134 logements programmés en début d'année).

S'agissant de l'objectif final, 3 territoires dépassent les 100 % : Nantes métropole (118 %), le Département 44 (112 %) et Laval agglomération (107 %). Deux territoires sont à 100 % d'atteinte : le Département 72 et Les Sables d'Olonne agglomération. Cinq délégataires réalisent entre 90 et 99 % de leur objectif final : Saint Nazaire agglomération, Angers Loire métropole, le Département 49, Le Mans métropole et La Roche-sur-Yon agglomération. Le Département 85 est à 73 % tandis que le Département 53 atteint 50 % de son objectif final.

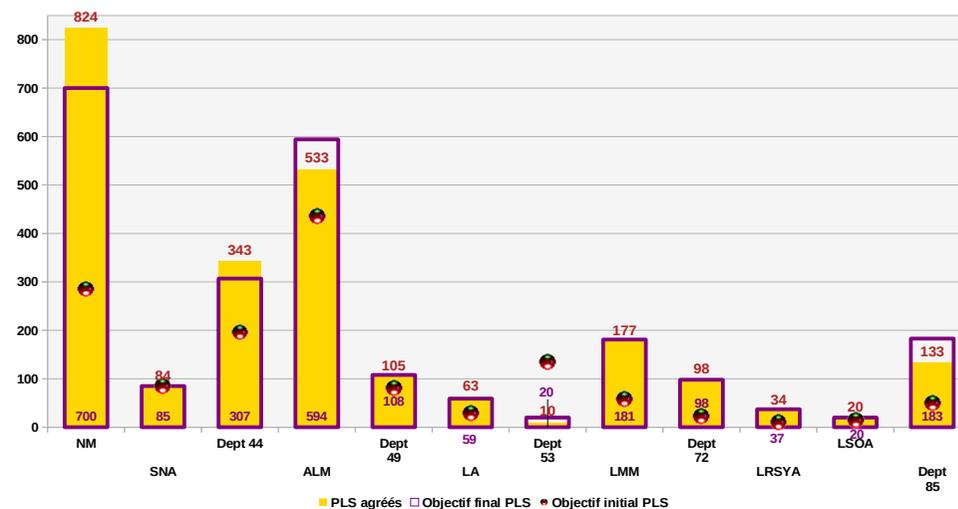
Comme indiqué précédemment, le fort recours aux PLS (en particulier sur Nantes métropole, le Département 44 et Angers Loire métropole) s'explique par deux raisons principales : ce produit a, d'une part, permis d'équilibrer économiquement les opérations mixtes PLAI-PLUS de logement familial et a, d'autre part, permis de sortir des opérations de VEFA bloquées.

En PLAI-PLUS :



source : SIAP

En PLS :



1.3 – Le montant moyen des subventions octroyées par type de production

Les montants moyens de subventions (MMS) correspondent aux aides directes de l'État qui sont octroyées par les délégataires pour chaque logement aidé. Le tableau suivant fait part des MMS calculés à partir de toutes les décisions d'aides à la pierre prises par les délégataires dans le système d'information des aides à la pierre (SIAP).

Note : outre les aides directes, l'État octroie des aides indirectes (exonération de TFPB pendant 25 ans et TVA réduite sur le neuf à 5,5 ou 10 % depuis le 1^{er} janvier 2018) et l'APL pour les futurs ménages bénéficiaires.

Délégataires de compétence	Subvention moyenne relative au développement de l'offre nouvelle octroyée en 2024			Subvention moyenne programmation finale 2024
	Subvention PLAI+PSH	Subvention PLUS + PALULOS communale	Montant moyen de la subvention octroyée PLAI – PLUS	Montant moyen de subvention PLAI-PLUS *
Nantes Métropole	9 640 €	2 517 €	5 652 €	4 753 €
Saint Nazaire Agglomération	8 555 €	2 148 €	4 917 €	4 617 €
Département 44	10 005 €	3 510 €	6 478 €	6 063 €
Loire-Atlantique	9 599 €	2 804 €	5 827 €	5 207 €
Angers Loire Métropole	7 066 €	2 355 €	4 524 €	4 524 €
Département 49	6 547 €	2 032 €	3 957 €	3 911 €
Maine-et-Loire	6 743 €	2 144 €	4 161 €	4 117 €
Laval Agglomération	5 139 €	1 590 €	3 106 €	3 506 €
Département 53	5 700 €	2 494 €	3 776 €	3 834 €
Mayenne	5 318 €	1 901 €	3 330 €	3 625 €
Le Mans Métropole	7 112 €	2 381 €	4 727 €	5 741 €
Département 72	5 711 €	2 111 €	3 589 €	3 714 €
Sarthe	6 436 €	2 228 €	4 124 €	4 823 €
La Roche sur Yon Agglomération	11 224 €	6 877 €	9 653 €	8 121 €
Les Sables d'Olonne Agglomération	6 019 €	2 682 €	4 217 €	6 725 €
Département 85	6 995 €	2 579 €	4 392 €	4 421 €
Vendée	8 274 €	3 252 €	5 590 €	5 494 €
Total	8 265 €	2 678 €	5 179 €	4 944 €

* y compris les primes T1/T2, « surcoût de la construction », RS/PF et « recyclage foncier ou immobilier » ainsi que l'enveloppe DPU

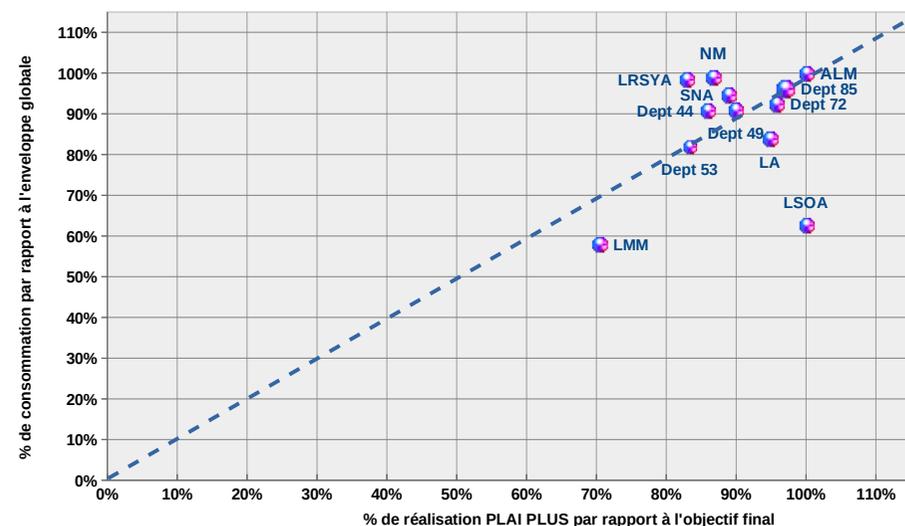
Afin de réaliser les objectifs de logements notifiés, la programmation régionale prévoit un MMS PLAI-PLUS qui comprend les primes aux petits logements, « surcoût de construction », résidences sociales/pensions de famille, « recyclage foncier ou immobilier » ainsi que l'enveloppe « droit de préemption urbain » octroyée au Département 44. Ces aides contribuent à réaliser les objectifs de logements en suivant les orientations nationales et régionales qui ont été validées par les instances décisionnelles.

Pour certains délégataires (Nantes métropole, Saint-Nazaire agglomération, le Département 44 ainsi que La Roche-sur-Yon agglomération), un écart est constaté entre le MMS notifié et le MMS utilisé, allant de + 6 % pour le Département 44 et Saint-Nazaire agglomération à + 16 % pour Nantes métropole et La Roche-sur-Yon agglomération.

À l'échelle des territoires, la programmation validée par les délégataires permet la prise de décisions pour réaliser 100 % de l'objectif PLAI-PLUS notifié, avec 100 % de l'enveloppe notifiée pour l'année 2024. Chaque délégataire est libre de moduler son enveloppe en fonction de ses priorités, dans la limite des moyens ouverts.

Dans un contexte de crise du logement et de difficulté à équilibrer les opérations, le graphique ci-dessous illustre, en 2024 et à l'instar des 2 années passées, un taux de consommation de crédits supérieur au taux de réalisation des PLAI-PLUS, par rapport à la cible révisée, pour quelques territoires dont certains sont identifiés comme les plus tendus et prioritaires de la région pour le développement de l'offre nouvelle (Nantes métropole, Saint-Nazaire agglomération, les Départements 44 et 49 et La Roche-sur-Yon agglomération).

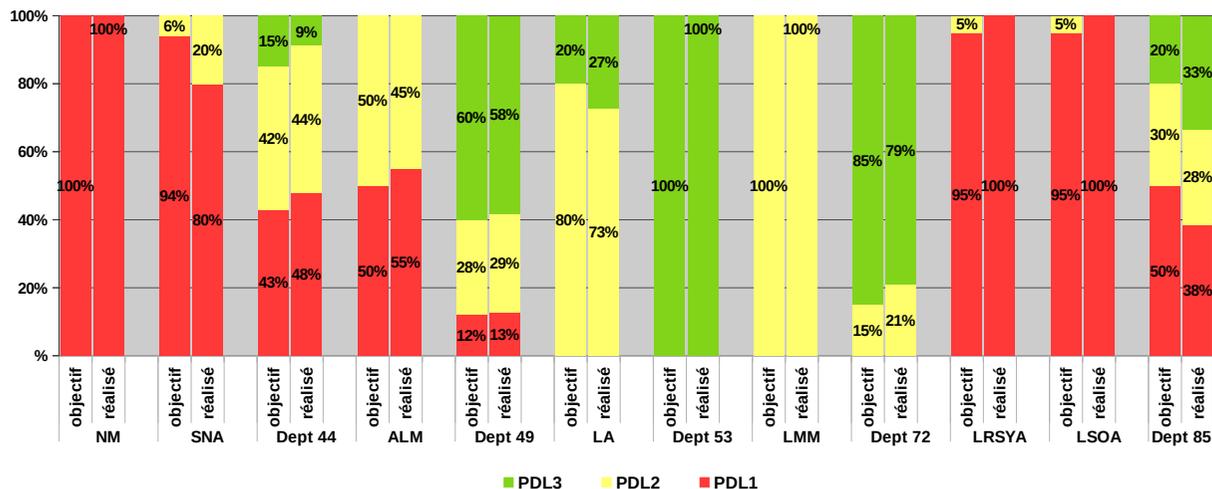
Il est à noter que le territoire d'Angers Loire métropole réalise 100 % de son objectif final PLAI-PLUS en consommant 100 % de son enveloppe.



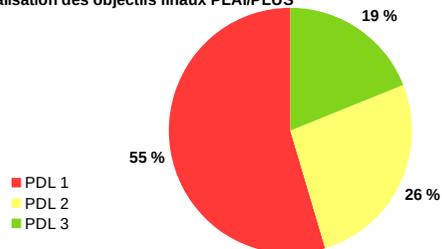
source : SIAP

1.4 – La territorialisation des objectifs de logements financés en PLAI – PLUS

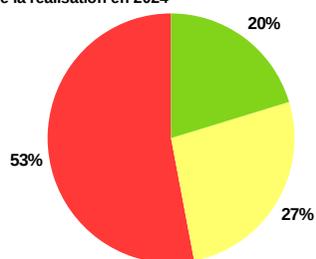
Depuis 2013, la programmation territorialise les objectifs de production pour répondre à la demande sur les secteurs tendus. Depuis sa révision en 2021, le zonage régional de la programmation 2022-2024 cible 55 % des objectifs en zone PDL1, 28 % en PDL2 et 17 % en zone PDL3.



La localisation des objectifs finaux PLAI/PLUS



La localisation de la réalisation en 2024

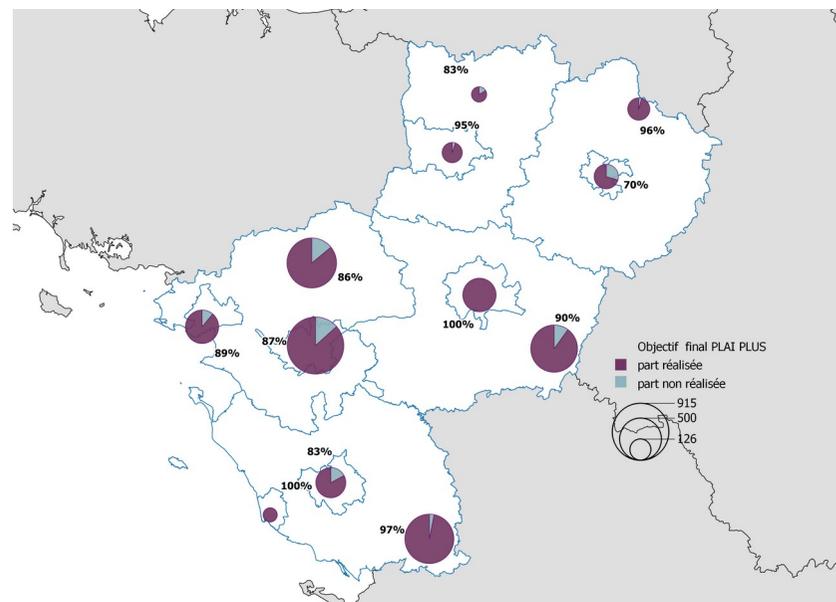


En fin d'année 2024, la révision des objectifs des territoires a engendré une localisation programmée légèrement moins importante sur le PDL2. La territorialisation des objectifs finaux était de 55 % des PLAI-PLUS en PDL1, 26 % en PDL2 et 19 % en PDL3. Dans le bilan de la production 2024, le PDL1 représente finalement 53 % de la réalisation globale avec un léger basculement sur les zones PDL2 (27 %) et PDL3 (20 %).

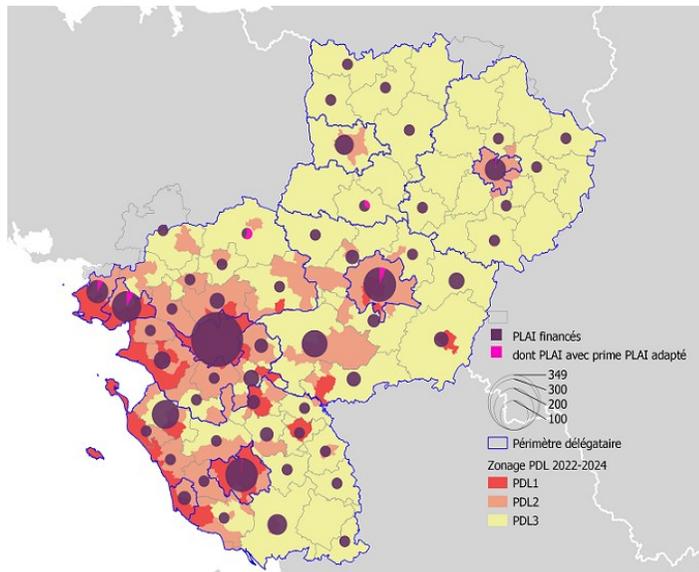
Dans le détail, ce basculement est particulièrement marqué sur les territoires du Département 85 (moins 12 points par rapport à la cible PDL1) et de Saint-Nazaire agglomération (moins 14 points). Il s'explique également par un nombre de PLAI-PLUS produits moins important que l'objectif attendu sur le territoire de Nantes métropole.

source : SIAP

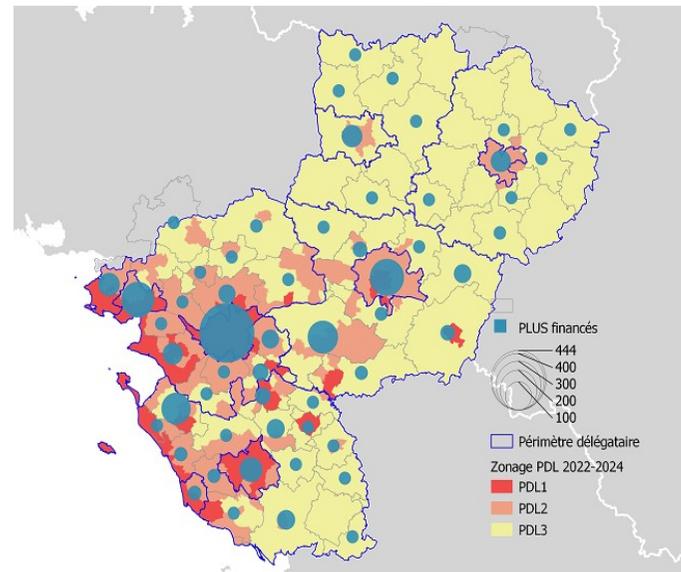
Part de la réalisation PLAI-PLUS des territoires par rapport à la programmation finale



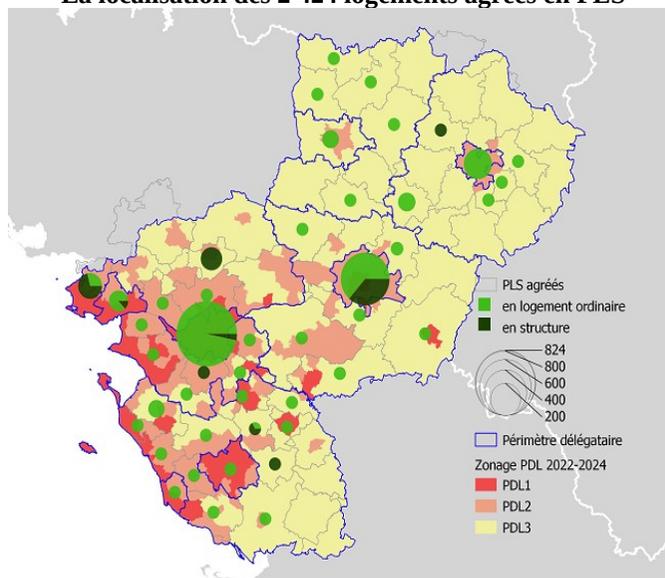
La localisation des 1 747 logements financés en PLAI



La localisation des 2 156 logements financés en PLUS



La localisation des 2 424 logements agréés en PLS



source : SIAP

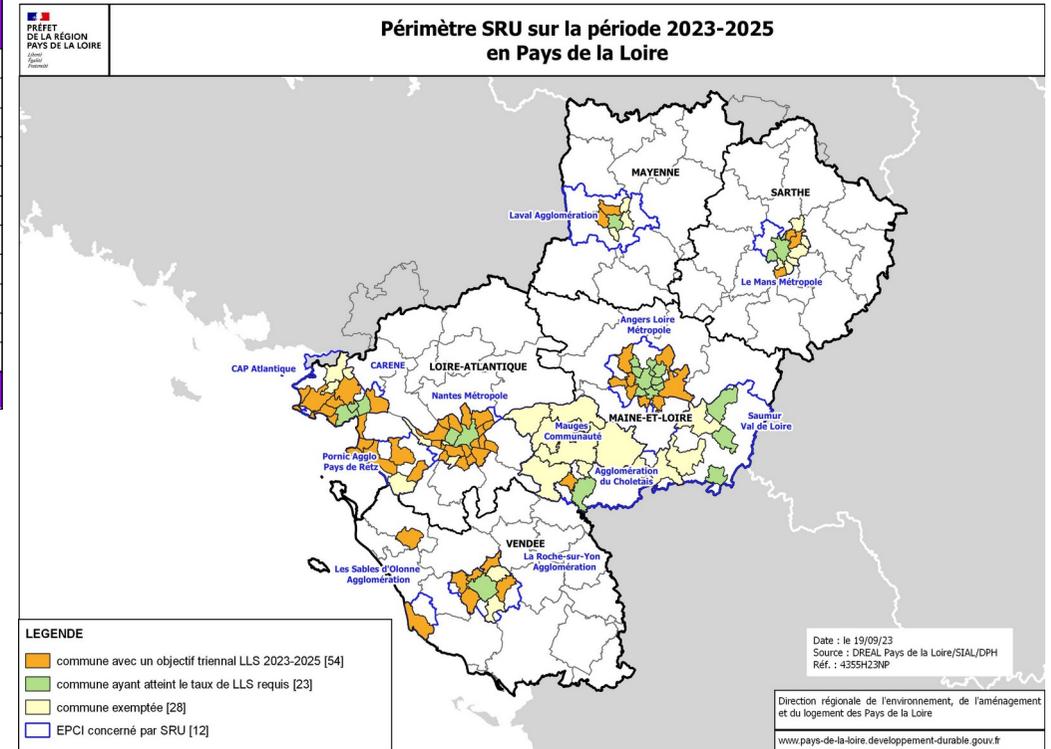
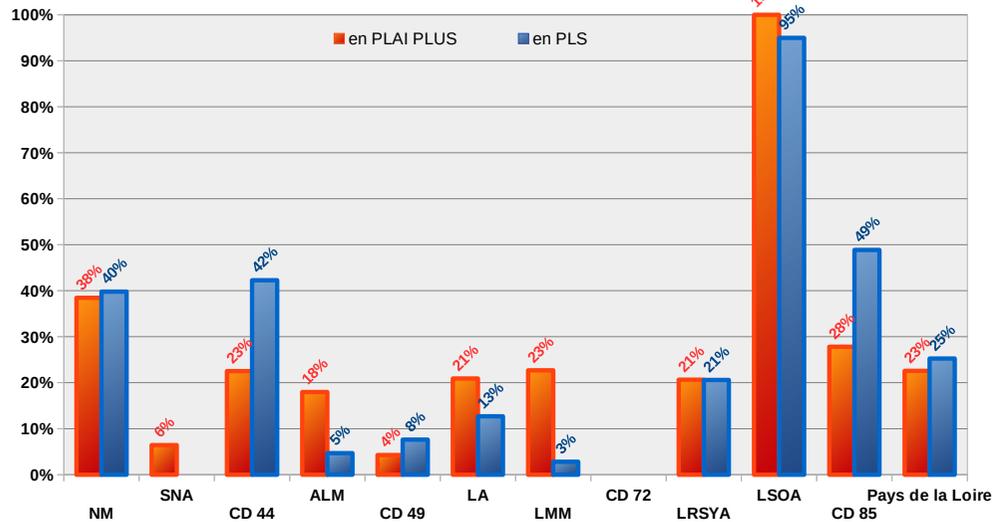
1.5 – La réalisation des logements sur les communes soumises à l'article 55 (SRU)

La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) vise à répondre à la pénurie de logements locatifs sociaux là où elle est repérée et à créer un équilibre social dans chaque territoire. Certaines communes doivent donc répondre à leur obligation de disposer de 20 ou 25 % de logements sociaux.

Territoires de gestion des aides à la pierre	TOTAL Réalisation PLAI/PLUS	TOTAL Réalisation PLS	TOTAL Réalisation	Dont réalisation sur les communes ayant un objectif de rattrapage SRU			Part des réalisations sur les communes SRU	Objectif annuel sur la période triennale 2023-2025
				PLAI/PLUS	PLS	TOTAL LLS SRU		
NM	793	824	1 617	305	328	633	39%	899
SNA	280	84	364	18	0	18	5%	120
CD 44	604	343	947	136	145	281	30%	647
ALM	317	533	850	57	25	82	10%	123
CD 49	563	105	668	24	8	32	5%	34
LA	110	63	173	23	8	31	18%	24
LMM	119	177	296	27	5	32	11%	30
CD 72	134	98	232	0		0	0%	20
LRSYA	213	34	247	44	7	51	21%	115
LSOA	50	20	70	50	19	69	99%	359
CD 85	665	133	798	185	65	250	31%	245
Pays de la Loire	3 848	2 414	6 262	869	610	1 479	24%	2 616

Le territoire délégataire du Département 53 n'a pas de commune SRU, il n'est donc pas reporté dans ce tableau.

Part des réalisations sur les communes ayant un objectif de rattrapage SRU



En 2024, 24 % des opérations aidées sur la région sont localisés sur les communes soumises à une obligation de rattrapage SRU, tous produits confondus (PLAI, PLUS, PLS). Cette proportion est stable par rapport à 2022 et 2023 (24 %).

Les opérations concernées représentent un volume de 869 logements produits en PLAI-PLUS et 610 en PLS, soit un total de 1 479 logements. Ce volume de logements contribue à la réalisation de l'objectif triennal pour la période 2023-2025.

source : SIAP

1.6 – La répartition de la production PLAI-PLUS par maître d'ouvrage

En 2024, en région Pays de la Loire, 97 % des agréments PLAI-PLUS ont été accordés à des organismes HLM.

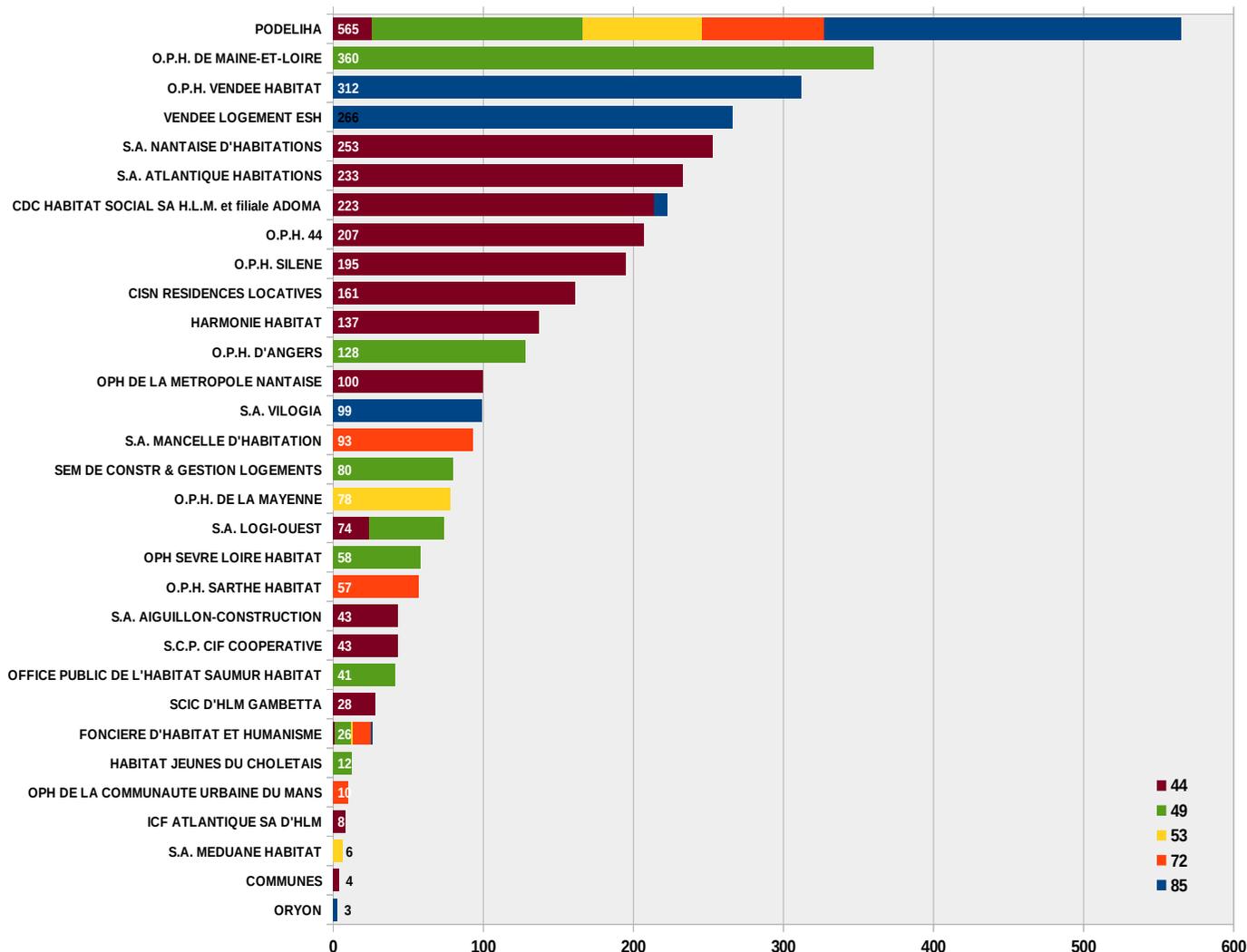
Les 3 % des agréments restants sont répartis entre :

- Les sociétés d'économie mixte Oryon et SOCLOVA qui produiront respectivement 3 logements en Vendée et 80 en Maine-et-Loire (2 % des agréments) ;
- la Foncière Habitat et Humanisme (de statut SIEG – Service d'Intérêt Économique Général) qui produira 26 logements répartis sur chacun des départements de la région ;
- une association (Habitat Jeunes du Choletais) en Maine-et-Loire qui réalisera 12 logements ;
- 2 communes (Treffieux et La Limouzinière), qui en produiront 4 en Loire-Atlantique.

Concernant les organismes HLM, les ESH (entreprises sociales pour l'habitat), les OPH (offices publics de l'habitat) et les sociétés coopératives HLM représentent respectivement 55 %, 40 % et 2 % de la production en 2024.

Les organismes HLM sont, pour la très grande majorité, rattachés à un seul territoire. Seules 3 organismes interviennent sur plusieurs départements :

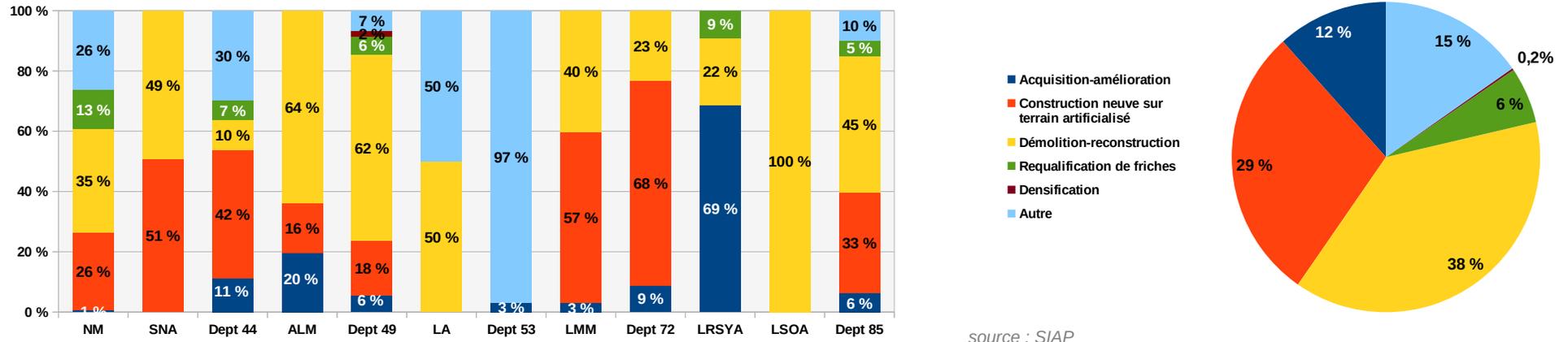
- PODELIHA, bailleur qui a sollicité le plus gros contingent d'agréments PLAI-PLUS (565), produit sur les 5 départements de la région ;
- CDC Habitat social et sa filiale ADOMA produisent en Loire-Atlantique et dans une moindre mesure en Vendée (pour 4 % de ses agréments) ;
- Logi-Ouest opère en Maine-et-Loire et en Loire-Atlantique en 2024.



source : SIAP

2 – Les opérations financées en Pays de la Loire

2.1 – Les caractéristiques des opérations concourant au recyclage foncier ou immobilier

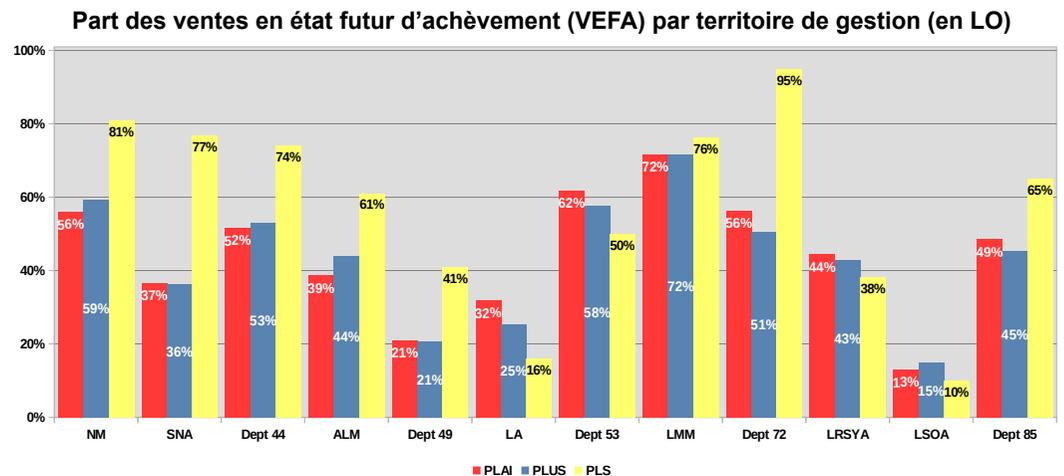


En 2024, le FNAP a renouvelé la dotation de 45 M€ pour les opérations d'offre nouvelle qui concourent au recyclage foncier ou immobilier, en n'entraînant pas de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. Pour les Pays de la Loire, l'objectif initial notifié était de 937 PLAI-PLUS avec une prime moyenne de 3 000 € par logement. En programmation initiale, ces 937 logements ont été proratisés en fonction des objectifs PLAI-PLUS notifiés de chaque délégataire, puis, en programmation finale, l'objectif a été augmenté à hauteur de **1 773 logements**. Ce sont finalement **1 470 logements** (soit 157 % de l'objectif initial et 83 % de l'objectif final) qui ont pu bénéficier de cette prime, principalement pour des opérations de démolitions-reconstructions (563) et de construction sur des terrains déjà artificialisés (422). L'acquisition-amélioration (a.a), cœur de cible de la prime, ne représente que 12 % avec 171 logements ayant bénéficié de ce bonus. La part représentée par l'a.a est toutefois meilleure qu'en 2023 (+ 8 points) année au cours de laquelle seulement 47 logements avaient été agréés.

2.2 – La dévolution des opérations de logements ordinaires

La dévolution porte sur le processus de réalisation du programme immobilier : la livraison à soi-même (LASM) correspond à des lots séparés ou entreprises générales et la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) correspond à l'achat d'un foncier bâti réalisé par un autre maître d'ouvrage. Le recours à la VEFA marque des stratégies en matière de développement mais aussi des opportunités de marché, d'où les différences selon les territoires délégataires.

Sur la totalité des logements ordinaires aidés en 2024, au niveau régional, la moitié sera réalisée dans le cadre d'une VEFA, proportion en nette augmentation par rapport à 2023 (+ 7 points). **En PLAI et PLUS, 1 557 seront réalisés en VEFA, soit 45 % des logements ordinaires.** À l'échelle des territoires, la part varie entre 14 % pour Les Sables d'Olonne agglomération (LSOA) et 72 % pour Le Mans métropole. Au regard du volume, la Loire-Atlantique est le département où la VEFA est la plus présente (761 logements ordinaires PLAI-PLUS en VEFA). **En PLS, 70 %** (1 382 logements) seront produits en VEFA, certains PLS ayant notamment permis de sortir des opérations bloquées. La part varie entre 10 % pour LSOA et 95 % pour le CD 72.



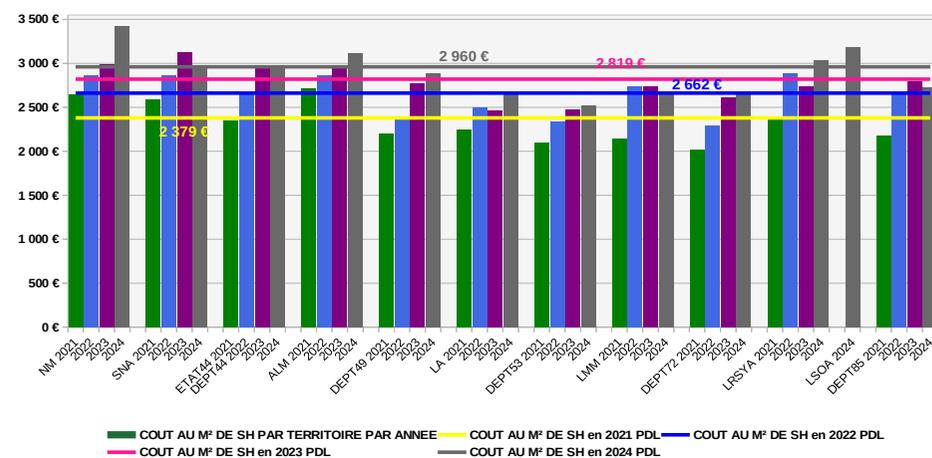
2.3 – Le coût et les plans de financement des PLAI, PLUS et PLS (prix Toutes Taxes comprises [TTC] au m² de surface habitable)

Coût des opérations de logements ordinaires réalisées en maîtrise d’ouvrage directe (LASM) :

Le graphique ci-contre permet de comparer l'évolution des coûts des opérations (TTC) en logements ordinaires entre 2021 et 2024, par territoire déléguataire.

En 2024, le coût moyen des opérations réalisées en maîtrise d’ouvrage directe par les bailleurs sociaux est de **2 960 € TTC du m²/Shab**, soit une augmentation continue depuis 2021 : de l'ordre de 5 % par rapport à 2023, de 11 % par rapport à 2022 et de 24 % par rapport à 2021.

Tous les territoires ont dû faire face à une augmentation des coûts de production depuis 2021. Les plus importantes sont constatées sur les Départements 49 et 72 avec une hausse de 31 % entre 2021 et 2024. Des augmentations de plus de 25 % sont constatées sur les territoires de Nantes métropole, de La Roche-sur-Yon agglomération et des Départements 44 et 85. Pour les autres territoires, l'augmentation se situe entre 14 et 24 %.

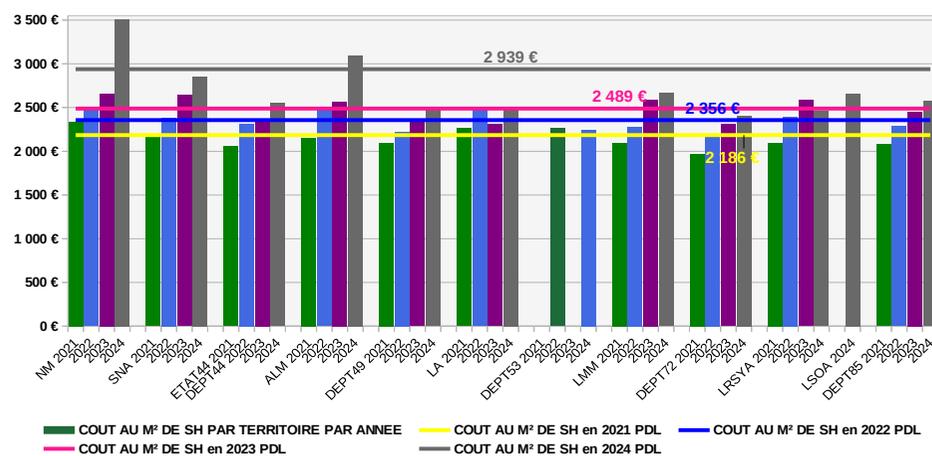


Coût des opérations de logements ordinaires en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) :

En 2024, le coût moyen régional, en VEFA, est de **2 939 € TTC du m²/Shab**. L'écart se réduit avec celui constaté en LASM (seulement 21 € de moins). Il subit une forte augmentation continue sur les 3 dernières années : de l'ordre de 18 % par rapport à 2023, de 25 % par rapport à 2022 et de 34 % par rapport à 2021.

Par déléguataire, l'évolution des coûts moyens est très importante sur certains territoires, notamment sur Nantes métropole du fait du desserrement, depuis 2021, de l'encadrement des prix pratiqué en VEFA (augmentation du prix plafond de 3 % entre 2017 et 2020 et de 20 % entre 2021 et 2024 sur toutes les zones de la métropole nantaise).

Entre 2021 et 2024, l'augmentation la plus importante est ainsi constatée sur Nantes métropole (+ 50 %). Sur Angers Loire métropole, elle est de 44 % et sur Saint-Nazaire agglomération de 31 %. Le Mans métropole est à 27 % et les Départements 44, 72 et 85 sont à plus de 22 %. Pour les autres déléguataires, l'évolution des coûts moyens en VEFA se situe entre 10 et 18 %.



Plans de financement des PLAI-PLUS-PLS aidés :

Le graphique ci-contre permet de comparer, sur la période 2021-2024, l'évolution des plans de financement des opérations PLAI, PLUS et PLS aidées, toute nature de logement et toute dévolution confondues. En parallèle de la hausse continue des coûts depuis 2020, les plans de financements des opérations aidées évoluent. En 2024, la principale évolution concerne la part des subventions qui est en recul de 3 points par rapport à 2023, compensée par une plus forte part des prêts engagés par les maîtres d’ouvrage (77 % contre 74 % en 2023). La part de fonds propres injectée par les bailleurs reste stable.

À noter : la part des subventions de l'État passe à 2,1 % en 2024. Elle avait atteint 3,3 %, en 2023, sous l'effet du déplafonnement du MMS autorisé par la circulaire de fin de gestion de novembre 2023 (2,6 % en 2021, 2,9 % en 2022).



2.4 – La typologie des logements ordinaires en PLAI – PLUS

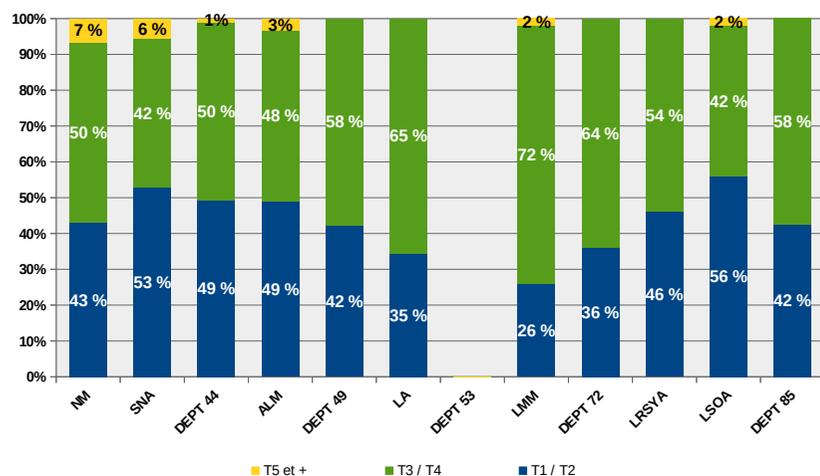
RAPPEL : dans le contexte d'une tension constatée sur les petits logements du parc locatif social, le ministère en charge du logement a préconisé depuis 2016 la réalisation de petits logements (T1/T2). En région Pays de la Loire, un travail partenarial a établi, en 2016, un diagnostic du marché existant et observé les tensions éventuelles sur les territoires.

Les territoires ont remonté leurs analyses sur les différentes typologies. Les conclusions étaient les suivantes : pas d'enjeu majeur sur les T1 (sauf public spécifique) et sur quelques territoires, notamment littoraux, un enjeu important sur les T2 sur l'ensemble des territoires, l'absence de tension sur les territoires de Maine-et-Loire, de la Mayenne et de la Sarthe, une tension présente sur les territoires littoraux, une problématique existante sur le T5 (absence d'offre pour les grandes familles, sous-occupation du parc existant, restructuration d'un parc existant non attractif...).

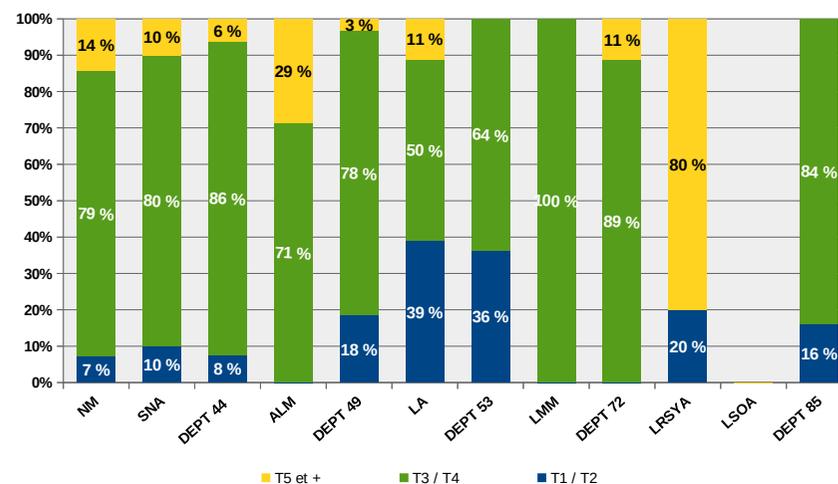
En programmation finale 2024, la cible régionale de production de T1/T2 en logements ordinaires était de 32 % de l'objectif final PLAI-PLUS (soit 1 405 logements), chaque délégataire ayant une cible notifiée. Cette cible était accompagnée, en 2024, d'une prime de 800 €/logement aidé.

1 345 T1/T2 ont finalement été financés dans la région, ce qui représente 34 % du total de PLAI-PLUS financés (au-dessus donc de la cible de 32 %) et 39 % si l'on se rapporte au total de logements ordinaires PLAI-PLUS financés. Hormis pour les territoires de la Sarthe, les délégataires de la région ont atteint ou dépassé leur cible allant de 35 % pour le Département 49 (cible de 25 %) à 56 % pour Les Sables d'Olonne agglomération (cible de 30 %) des logements ordinaires financés en T1/T2 (opérations de logements individuels, collectifs ou mixtes).

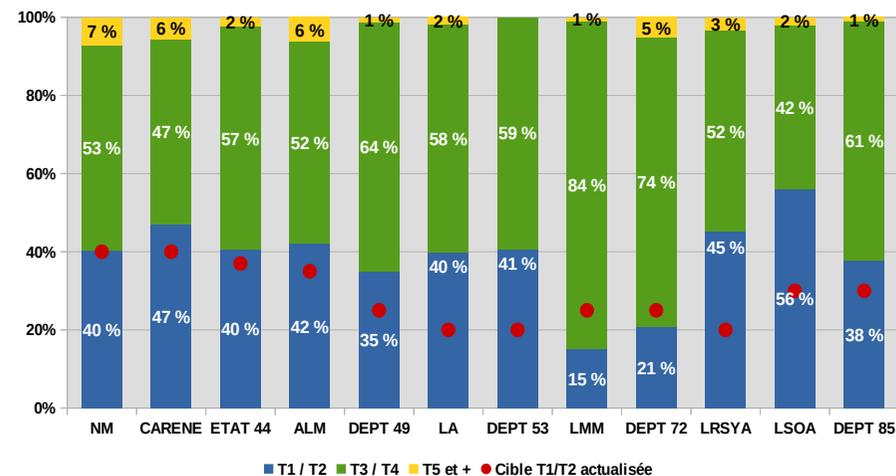
Pour les 2 088 PLAI-PLUS ordinaires collectifs (appartements) en 2024, la part des T1/T2 représente 45 % (52 % pour les T3/T4, 3 % pour les T5 et +).



Pour les 509 PLAI-PLUS ordinaires individuels (pavillons) aidés en 2024, la part des T1/T2 ne représente que 13 % (80 % seront des T3/T4 et 7 % des T5 et +).



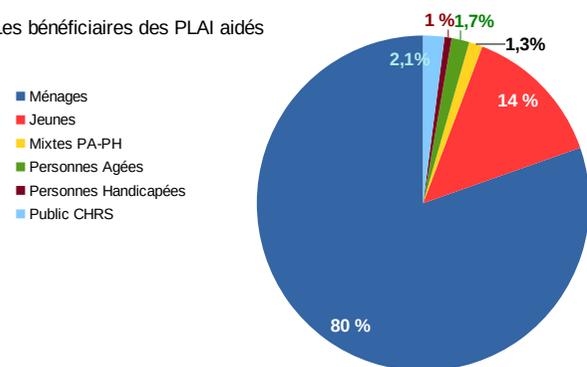
Suivi de la réalisation des T1/T2, en logements ordinaires, par rapport à la cible 2024 de chaque délégataire (logements collectifs, individuels et mixtes)



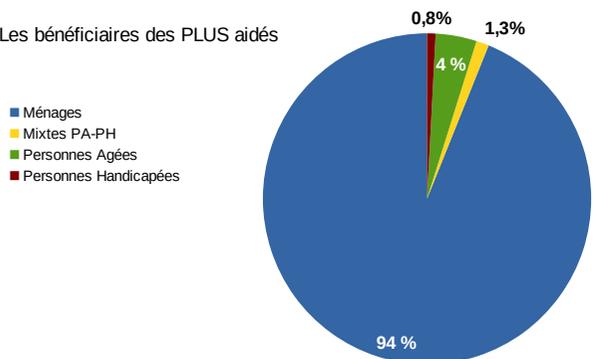
source : SIAP

2.5 – Les bénéficiaires des futurs logements PLAI, PLUS et PLS

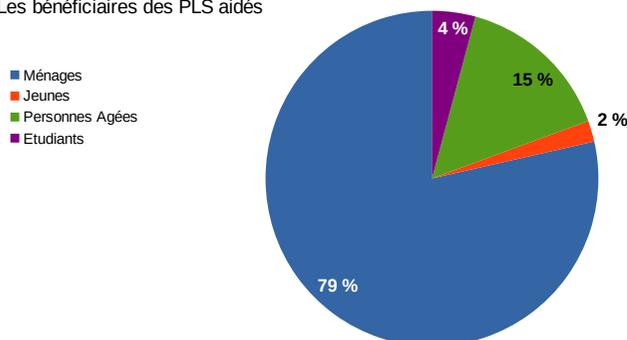
Les bénéficiaires des PLAI aidés



Les bénéficiaires des PLUS aidés



Les bénéficiaires des PLS aidés



source : SIAP

Le **PLAI** correspond au financement de logements destinés à des personnes qui cumulent des difficultés économiques et sociales. Les plafonds de ressources des ménages sont inférieurs à 60 % de ceux du PLUS. **En 2024, 1 747 logements ont été financés en PLAI, soit une part de 44,7 % des PLAI-PLUS aidés, pour un objectif régional initial de 40,3 % sur l'année (notification du FNAP).** Hormis le Département 53 (40 %), tous les délégataires de la région ont dépassé cet objectif initial, produisant entre 41 % (pour le Département 72) et 64 % de PLAI (pour La Roche-sur-Yon agglomération). Parmi les 1 747 logements aidés :

- 1 404 logements seront réalisés à destination de ménages ;
- 242 logements pour des jeunes de moins de trente ans ;
- 30 logements destinés à des personnes âgées ;
- 12 logements pour des personnes handicapées ;
- 36 logements pour un public CHRS ;
- 23 logements pour des opérations mixtes à destination de personnes âgées, personnes handicapées et jeunes.

En **PLAI adaptés**, l'objectif initial de 368 logements a été ramené à 101 logements en programmation finale. En 2024, **seulement 48 PLAI adaptés** (dont 32 logements structures et 16 logements ordinaires) **ont finalement été financés, soit 48 % de l'objectif révisé.** En détail, la subvention complémentaire PLAI adapté a été mobilisée pour :

- 5 logements en résidences sociales sur Saint-Nazaire agglomération (4 logements) et Le Mans métropole (1) ;
- 6 logements-foyer inclusifs pour personnes âgées et handicapées sur le territoire du Département 44 ;
- 21 logements en pensions de famille sur les territoires du Département 44 (20) et du Département 53 (1) ;
- 16 logements ordinaires pour des ménages (ce qui constitue le cœur de cible du programme) sur les territoires de Saint-Nazaire agglomération, Angers Loire métropole et La Roche-sur-Yon agglomération.

Jusqu'en 2023, le **PLUS** était, en volume, le dispositif de droit commun le plus mobilisé dans la programmation régionale. Toutefois, en 2024, sous l'effet de la crise du secteur de la construction, le modèle du logement social est contraint d'évoluer et de s'adapter. Ainsi, afin de permettre un meilleur équilibre économique des opérations, le PLUS a été moins mobilisé alors qu'à l'inverse de nombreux PLS ont été agréés. Les **2 156 logements PLUS** agréés en 2024 ne représentent que 34 % des LLS engagés, contre 42 % en 2023. Il s'agira principalement de logements ordinaires à destination de ménages (2 024 logements). Les autres PLUS permettront de produire : 87 logements pour des personnes âgées, 18 logements pour personnes handicapées et 27 logements pour des opérations mixtes à destination de personnes âgées et personnes handicapées.

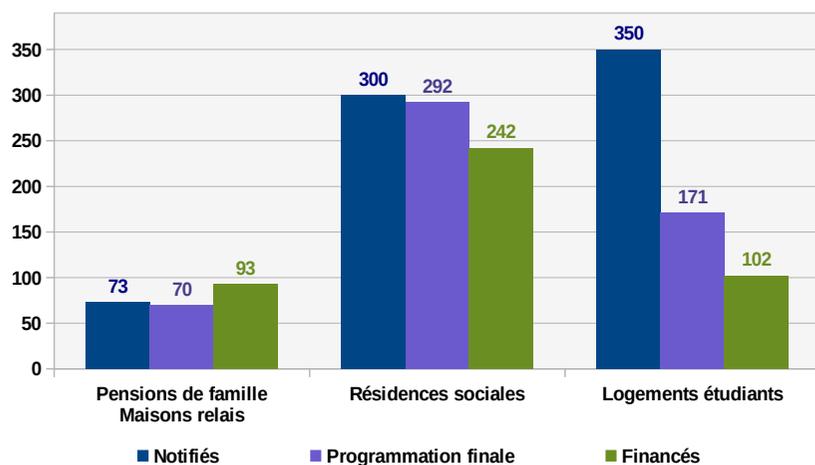
Les **PLS** sont destinés au financement de logements ordinaires et de structures collectives (EHPAD, FPA, FPH, résidences universitaires...). Les plafonds de ressources du PLS sont ceux du PLUS, majorés de 30 %.

En 2024, **2 424 PLS** ont été agréés :

- 1 904 à destination de ménages (soit 79 % de la réalisation dont une grande partie a été utilisée pour intervenir en complément de PLAI-PLUS familiaux mais également parfois en substitution du PLUS) ;
- 369 pour des personnes âgées ;
- 102 pour des étudiants ;
- 49 logements pour des jeunes de moins de trente ans.

3 – Les opérations spécifiques

3.1 – Les pensions de famille, résidences sociales et les logements étudiants



Dans le cadre du deuxième plan quinquennal pour le logement d'abord 2023-2027 et du « plan 35 000 logements étudiants », des objectifs nationaux ont été fixés en termes d'agrèments pour l'année 2024 :

- 2 000 places en pensions de famille ou résidences accueil ;
- 4 755 logements en résidences sociales ;
- 8 000 logements étudiants.

Ces objectifs font ensuite l'objet d'une déclinaison dans les régions.

L'objectif régional du FNAP en pensions de famille portait ainsi sur 73 agrèments et celui des résidences sociales sur 300 agrèments. Afin d'accompagner la réalisation de ces objectifs, un PLAI classique majoré à 10 791 € a été créé dans la programmation régionale et les PLAI adaptés étaient également mobilisables pour faire baisser le reste à charge des ménages. En programmation révisée, les délégataires de la région ont remonté 70 logements en pensions de famille et 292 logements en résidences sociales.

Finalement, 93 logements ont pu être financés en pensions de famille (soit 133 % de l'objectif final) et 242 en résidences sociales (83 % de l'objectif final). Les opérations seront réalisées :

- en pensions de famille, sur les territoires de Nantes métropole (25), d'Angers Loire métropole (27) et des Départements 44 (20), 53 (1) et 85 (20) ;
- en résidences sociales, sur les territoires de Nantes métropole (83), de Saint-Nazaire agglomération (20), des Départements 44 (35) et 49 (12), de Le Mans métropole (1) et de La Roche-sur-Yon agglomération (91).

Concernant les logements étudiants, un objectif régional de 350 logements a été notifié par le FNAP, en mobilisant les PLS et les PLUS. Les perspectives initiales remontées par les délégataires ont conduit à programmer plus de logements en objectif initial avec 504 logements. Toutefois, au vu des difficultés rencontrées pour sortir certaines opérations, l'objectif a finalement été ramené à 171 en programmation révisée (71 sur Nantes métropole et 100 sur Angers Loire métropole).

Au final, seulement 102 logements ont été agréés en PLS sur le territoire d'Angers Loire métropole, les autres opérations étant reportées en 2025 (opérations situées sur les territoires de Nantes métropole et de Saint-Nazaire agglomération).

3.2 – Les PSLA

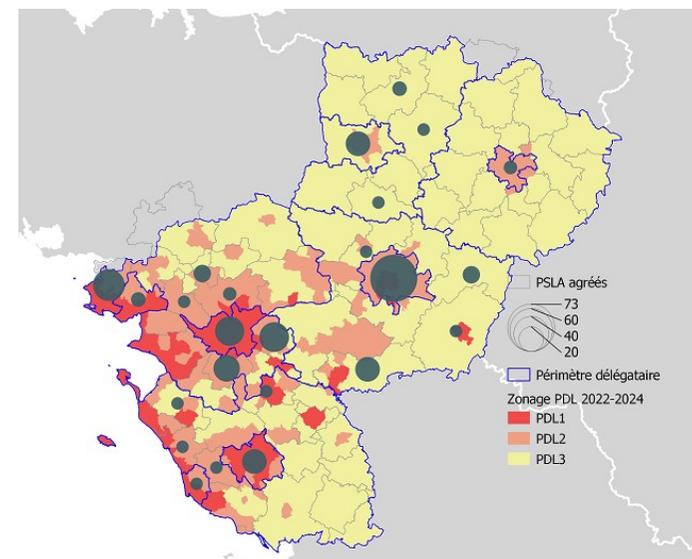
Le **prêt social de location-accession** (PSLA) permet à des ménages modestes d'acquérir un logement, avec une phase locative maximale de cinq années durant laquelle le ménage peut exercer une levée d'option pour l'acquisition du logement.

En Pays de la Loire, c'est un produit qui a connu une forte accélération depuis sa création, passant de 70 logements en 2005 à 1 153 logements agréés, au plus fort, en 2018. La moyenne des agréments délivrés sur la période 2011-2018 est de 844 logements PSLA par an. Depuis 2019, un fléchissement de la production est toutefois constaté. La moyenne annuelle de production sur la période 2019-2024 est de 517 logements.

En 2024, la cible initiale des délégataires était de 539 logements PSLA. Finalement, seulement 339 logements ont été agréés, soit 63 % de la cible. Le produit subit, comme les autres opérations immobilières, le contexte défavorable de la hausse des coûts de construction et se confronte à la montée en puissance du bail réel solidaire (BRS).

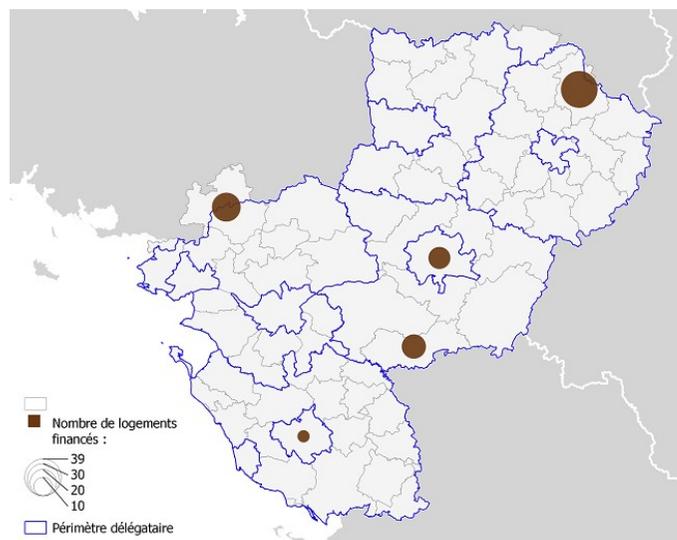
La carte ci-contre fait état de la répartition géographique des PSLA agréés en 2024. 45 % de ces agréments sont localisés en Loire-Atlantique dont 35 % sur le seul territoire du Département 44 (118 agréments). Angers Loire métropole, quant à elle, produira 73 PSLA, soit 22 % des agréments 2024.

source : SIAP



3.3 – Les opérations de démolition

Implantation des opérations de démolition 2024



source : SIAP

En 2018, le FNAP a validé le principe de mobilisation d'une enveloppe spécifique dédiée aux opérations de démolition situées en zones B2 et C, hors périmètre ANRU. Depuis 2020, l'enveloppe nationale annuelle s'élève à 10 M€. Les critères de sélection et de priorisation sont les suivants : taux de vacance du parc, démolition en QPV/hors QPV, bailleur en CGLLS, parc obsolète par rapport au parc immobilier local, parc amianté, inscription dans les plans stratégiques de patrimoine des bailleurs, inscription dans un projet de territoire plus large, en cas de relogement, état du projet social et participation des collectivités sur le sujet (participation financière ou soutien technique). Le niveau d'avancement de l'opération est pris en compte afin de pouvoir engager les opérations dans l'année (notamment la date de l'ordre de service).

Pour la programmation 2024, 229 logements à démolir avaient été remontés par les délégataires dont une opération non éligible (18 logements), pour un montant total de subvention sollicité de près de 866 K€. Ce montant était bien supérieur à celui notifié à la région par le FNAP (389 984 €). Les opérations les plus avancées ont donc été priorisées en programmation initiale, soit 8 opérations représentant 94 logements.

En programmation finale, la DREAL n'a pas pu disposer d'une enveloppe complémentaire mais, au vu du solde disponible au niveau régional (4 208 €), il a été proposé d'utiliser ce solde pour financer un logement supplémentaire à démolir, remonté par La Roche-sur-Yon, lors de l'enquête de septembre 2024 (délégataire non servi dans la programmation initiale). Ainsi, 95 logements ont pu être programmés avec un financement à hauteur de 31,5 % du prix de revient de chaque opération plafonnée à 4 104 € par logement. Au final, les **95 logements ont été financés** en 2024 sur les territoires du Département 44 (24 logements), d'Angers Loire métropole (14), du Département 49 (17), du Département 72 (39) et de La Roche-sur-Yon agglomération (1).

3.4 – Les opérations de réhabilitation des logements locatifs sociaux

En 2024, l'enveloppe ouverte, en début d'année, au niveau national s'élevait à 400 M€. Par note du 3 mai 2024, le ministre chargé du logement a notifié au préfet de la région Pays de la Loire les objectifs et enveloppes puis le Pré-CAR du 15 mai a validé la programmation suivante :

- 2 097 logements au titre du dispositif « aide au changement de vecteurs » pour une enveloppe de 3 145 500 € ;
- 797 logements en étiquettes E, F ou G au titre du dispositif « soutien à la rénovation énergétique », pour une enveloppe de 8 607 000 € dont :
 - 109 logements en pension de famille / résidence sociale ou appartenant à des opérateurs ayant l'agrément MOI ;
 - 688 logements hors PF/RS ou logements des MOI.

Soit une programmation globale de 2 894 logements avec une enveloppe de 11 752 500 €.

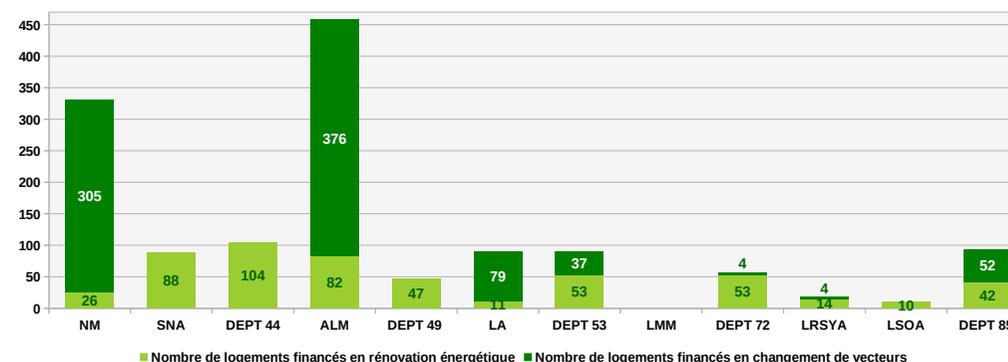
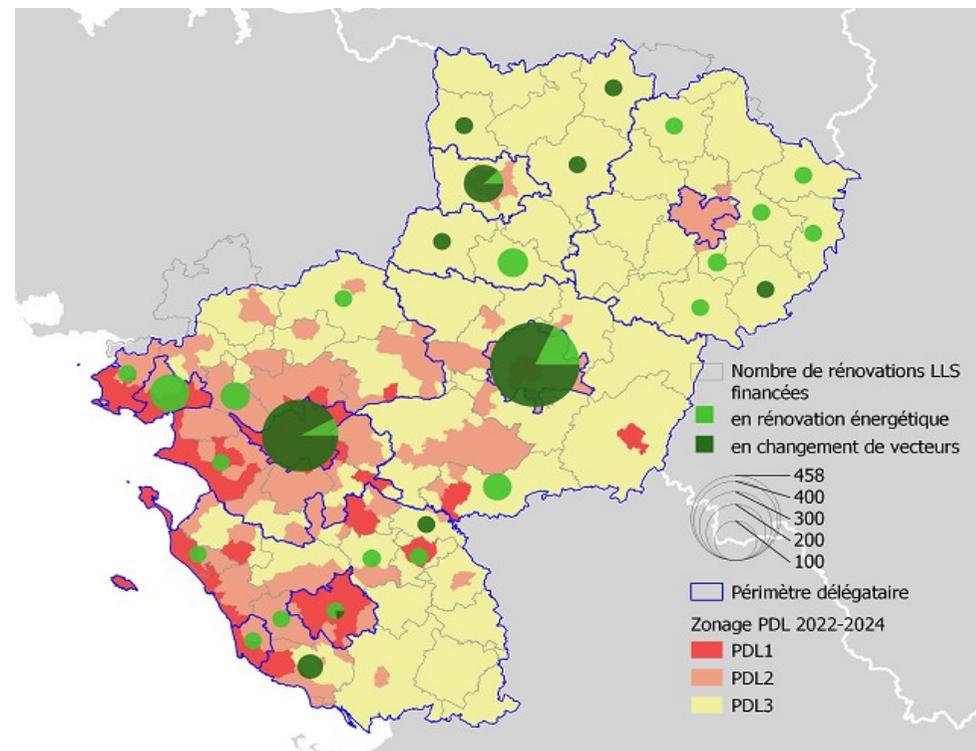
En septembre, la DHUP a toutefois annoncé un gel des crédits relatifs à la rénovation énergétique du parc public qui s'est traduit par une reprise de crédits (200 M€ à l'échelle nationale dont 4,83 M€ pour les Pays de la Loire). Avant le gel des crédits, 60 % de la programmation initiale avaient été engagés pour la totalité des délégataires de la région, à l'exception des Sables d'Olonne agglomération, ce qui correspondait à une enveloppe globale de 6 920 400 €. Cette dernière enveloppe constituait ainsi l'enveloppe mobilisable à l'échelle régionale pour la programmation finale 2024.

Au vu des besoins actualisés par les délégataires début novembre 2024, le Pré-CAR a validé une programmation globale de 1 440 logements avec l'enveloppe mobilisable de 6 920 400 € qui a été décomposée comme suit :

- 898 logements au titre du dispositif « aide au changement de vecteurs » pour une enveloppe de 1 155 599,54 € ;
- 542 logements au titre du dispositif de « soutien à la rénovation énergétique » dont :
 - 77 logements en pensions de famille / résidences sociales pour une enveloppe de 1 345 391,70 € ;
 - 465 logements en étiquettes E, F ou G pour une enveloppe de 4 419 408,76 €.

Au final, 6 722 622,24 € ont été consommés (soit 97 % de l'enveloppe finale) pour la réhabilitation de **1 387 logements** (530 logements en rénovation énergétique et 857 logements en changements de vecteurs), soit 96 % de la programmation finale. Saint-Nazaire agglomération, Angers Loire métropole, La Roche-sur-Yon agglomération et les Départements 44, 49 et 72 ont atteint ou dépassé leur objectif final. Nantes métropole est à 99 % de son objectif, le Département 85 à 94 % et le Département 53 à 89 %. Laval agglomération réalise 76 % tandis que le territoire des Sables d'Olonne agglomération n'est qu'à 53 % d'atteinte de son objectif final.

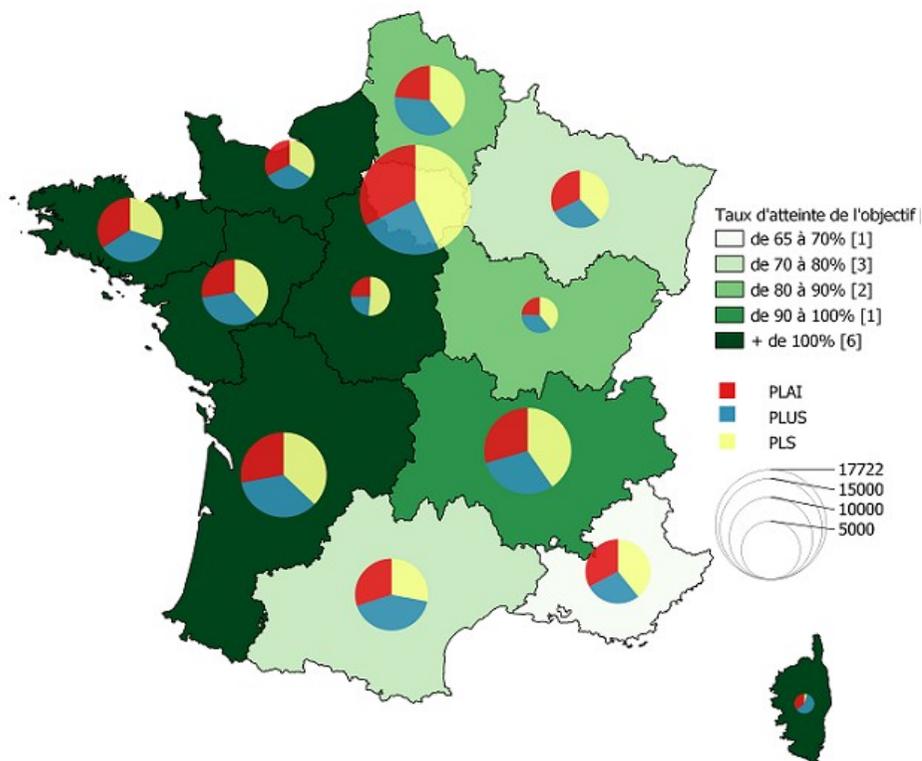
La localisation des 1 387 logements financés en réhabilitation LLS



source : SIAP

4 – La production au niveau national

4.1 – La réalisation des logements PLAI – PLUS- PLS



Le FNAP a validé, pour 2024, un objectif de 100 000 LLS répartis en 74 588 PLAI-PLUS et 25 412 PLS. En fin d'exercice, **85 381 LLS** ont été agréés, au niveau national, soit 85 % de l'objectif initial. Ce résultat correspond à une hausse de 3 200 logements par rapport à 2023 (taux d'évolution de +4 %).

La région Pays de la Loire se situe à la 4^e place en matière de taux d'atteinte de l'objectif LLS, avec un taux de réalisation à hauteur de 104 % de son objectif initial (soit 19 points au-dessus de la moyenne nationale).

En termes de répartition des produits au niveau national :

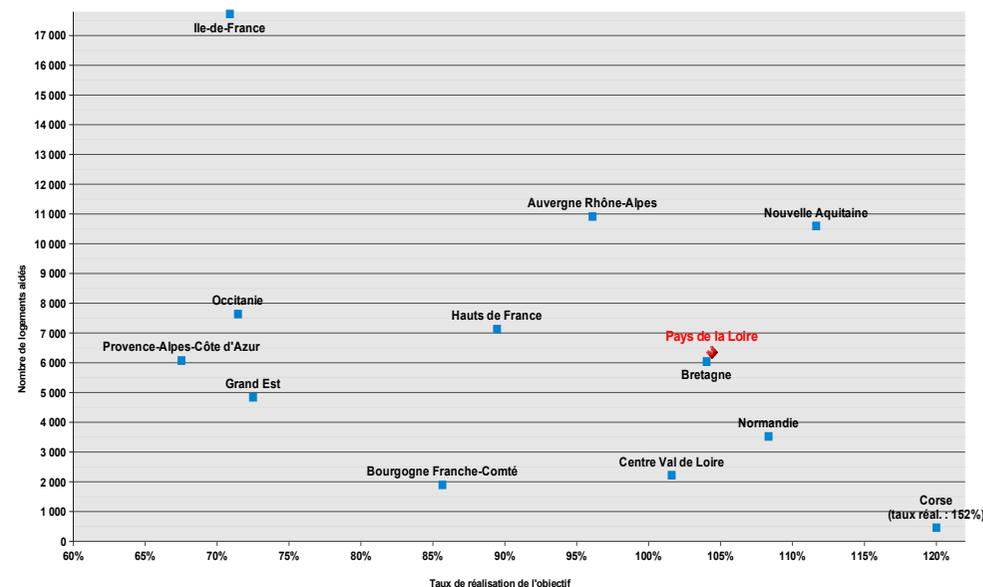
- 25 660 PLAI ont été agréés, soit 83 % de l'objectif initial ;
- 27 260 PLUS, soit 63 % seulement de l'objectif ;
- 32 461 PLS, soit 128 % de l'objectif, qui ont notamment permis, au niveau national comme au niveau régional, d'équilibrer de nombreuses opérations familiales mixtes.

Nombre de LLS engagés en 2024, par région, en comparaison avec les objectifs initiaux

Régions	Obj LLS	Réalisation LLS	% Réal. LLS
Nouvelle Aquitaine	9 493	10 598	112%
Auvergne Rhône-Alpes	11 359	10 916	96%
Bourgogne Franche-Comté	2 211	1 894	86%
Bretagne	5 809	6 043	104%
Centre Val de Loire	2 186	2 221	102%
Corse	300	457	120%
Grand Est	6 672	4 837	72%
Hauts de France	7 969	7 129	89%
Ile-de-France	25 000	17 722	71%
Normandie	3 253	3 524	108%
Occitanie	10 687	7 636	71%
Pays de la Loire	6 061	6 327	104%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	9 000	6 077	68%

100 000	85 381	85 %
----------------	---------------	-------------

source : SIAP



4.2 – La comparaison de la région avec d’autres territoires

	Pays de la Loire	Nantes Métropole	Normandie	Métropole Rouen Normandie	Bretagne	Rennes Métropole	Nouvelle Aquitaine	Bordeaux Métropole	Occitanie	Toulouse Métropole
PLAI	1 747	349	1 145	109	2 056	517	2 888	567	2 300	475
PLUS	2 156	444	1 179	52	2 163	474	3 689	475	3 189	745
PLS	2 424	824	1 199	117	1 824	191	3 939	2 494	2 140	944
Total LLS	6 327	1 617	3 523	278	6 043	1 182	10 516	3 536	7 629	2 164
% de PLAI	27,6%	21,6%	32,5%	39,2%	34,0%	43,7%	27,5%	16,0%	30,1%	22,0%
% de logements ordinaires (LLS)	86,3%	90,5%	77,9%	37,8%	86,0%	91,5%	63,4%	30,1%	84,6%	83,1%
% de l'acquisition amélioration en PLAI/PLUS	8,4%	0,8%	10,1%	0,0%	5,2%	3,7%	15,6%	6,6%	11,1%	3,8%
% de structures collectives en PLS	18,6%	3,2%	32,9%	58,1%	30,3%	52,9%	73,0%	89,4%	34,5%	30,3%
% de PLS investisseurs privés	0,2%	0,5%	0,0%	1,7%	0,3%	0,5%	0,1%	0,0%	0,05%	0,0%
% d'individuel dans les logements ordinaires PLAI/PLUS	14,6%	3,5%	13,3%	0,0%	9,6%	0,3%	17,4%	2,3%	17,9%	6,9%
% de T1/T2 dans les logements ordinaires PLAI/PLUS	38,6%	49,9%	49,5%	76,4%	46,3%	42,0%	47,0%	61,7%	39,9%	42,0%
% de la VEFA dans les logements ordinaires (PLAI-PLUS)	44,7%	58,0%	33,5%	37,5%	31,3%	23,4%	57,9%	29,9%	58,8%	50,5%
Prix TTC m²/SHAB en VEFA logts ordinaires PLAI-PLUS	2 612 €	2 956 €	2 749 €	2 457 €	2 368 €	2 642 €	2 430 €	2 810 €	2 430 €	2 821 €
Prix TTC m²/SHAB en logements ordinaires LASM (PLAI-PLUS)	2 920 €	3 373 €	2 854 €	2 838 €	2 873 €	3 068 €	3 132 €	3 460 €	2 766 €	3 095 €
SHAB moyenne des logements ordinaires (PLAI-PLUS) en m²	62,3	61,4	62,1	65,4	62,2	62,2	61,3	58,3	64,3	60,8
PSLA	339	28	239	55	608	0	111	33	668	161

source : SIAP

Direction régionale
de l'environnement ,
de l'aménagement
et du logement

Service Intermodalité,
Aménagement et Logement

5, rue Françoise Giroud
CS 16326
44263 NANTES cedex22
Tél : 02 72 74 73 00

Directrice de publication :
Anne Beauval

ISSN : 2109-0017