

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

Rapport

BILAN 2023



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



0778

Sommaire

1 – La répartition de la production de logements locatifs sociaux en Pays de la Loire.....	3
1.1 – Le lissage de la programmation 2023.....	3
1.2 – Le suivi de la réalisation des logements 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 à la sobriété foncière.....	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 accueil et les logements étudiants.....	14
3.2 – Les PSLA.....	14
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 » ou « soldé » sur l’année de gestion 2023. 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 – Le lissage de la programmation 2023

Le Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CR2H) plénier du 9 février 2023 a validé un objectif global de 7 973 logements locatifs sociaux (LLS) dont 6 773 en programmation initiale et 1 200 en programmation complémentaire. L'objectif initial, qui correspondait à la notification du Fond national des aides à la pierre (FNAP), comprenait 2 221 prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI), 3 239 prêts locatifs à usage social (PLUS) et 1 310 prêts locatifs sociaux (PLS).

Dans un contexte national de crise du secteur de la construction et de bas niveau de la production, le ministre délégué au logement a diffusé, le 21 novembre, une circulaire de fin de gestion appelant à activer, de manière exceptionnelle, l'ensemble des leviers disponibles pour permettre la réalisation de nouvelles opérations en 2023. Dans les faits, cette circulaire est venue appuyer un travail régional déjà engagé à la demande du préfet de région, avec les services habitat des DDT(M) et des délégataires ainsi que les opérateurs, de sauvetage des opérations les plus en difficulté. Ce travail a permis d'aboutir sur une **programmation finale de 6 141 LLS dont 2 198 PLAI, 2 712 PLUS et 1 231 PLS**.

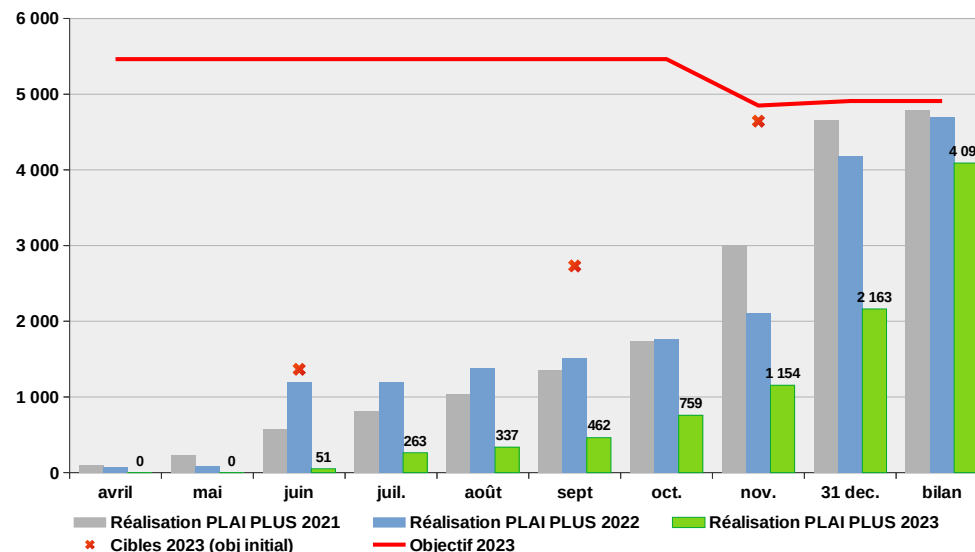
Le nombre de logements finalement agréés en 2023 est de 5 128 LLS (1 933 PLAI, 2 157 PLUS et 1 038 PLS), soit 75 % de l'objectif initial et 84 % de l'objectif révisé. Les résultats sont disparates en fonction des délégataires puisque, concernant l'objectif initial, plusieurs d'entre eux sont très proches de leur objectif ou l'ont dépassé (Laval agglomération, Le Mans métropole, La Roche sur Yon agglomération et les Départements 72 et 85) alors que d'autres sont plus en difficulté (Nantes métropole et le Département 44). S'agissant de l'objectif final, neuf délégataires ont un taux d'atteinte supérieur à 80 %.

Depuis quelques 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.

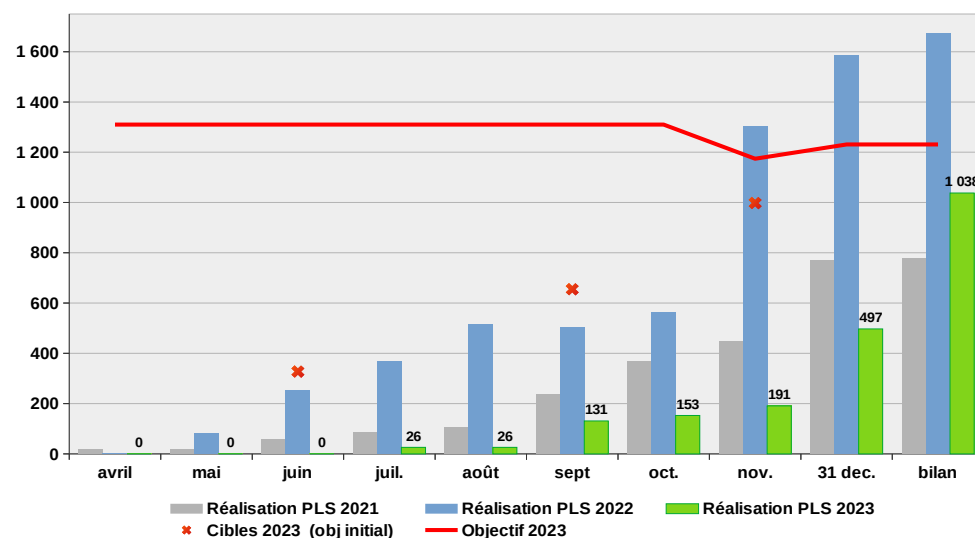
En 2023, ces seuils n'ont pas été atteints, avec seulement 51 LLS engagés au 30 juin et 442 LLS au 15 septembre (soit respectivement 1 % et 6,5 % de l'objectif initial). Ces mauvais résultats s'expliquent par des difficultés liées à l'appropriation d'un nouvel outil d'instruction des aides à la pierre, qui a été déployé le 20 avril 2023, mais également par la conjoncture défavorable qui a conduit à retarder la stabilisation des plans de financement.

À fin décembre, 2 660 logements étaient engagés, soit 43 % de l'objectif final. La période complémentaire, allant du 1^{er} au 22 janvier 2024, aura alors permis de financer 2 468 logements, soit près de la moitié du total de 5 168 LLS. Il s'agit du plus haut niveau jamais financé lors d'une période complémentaire. Cette part élevée de logements financés durant la période complémentaire n'est pas constatée dans les autres régions.

L'avancement de PLAI-PLUS en 2023



L'avancement des PLS en 2023



source : SIAP

1.2 – Le suivi de la réalisation des logements par délégataire

Les logements en PLAI-PLUS aidés

4 090 PLAI-PLUS ont été agréés dont 1 933 PLAI et 2 157 PLUS, soit 75 % de l'objectif initial et 83 % de l'objectif final. Il s'agit du plus faible résultat depuis 2008, exclusion faite de l'année 2020 marquée par la crise sanitaire (production à 3 370 PLAI-PLUS). La baisse constatée par rapport à 2022 est toutefois moins marquée au niveau régional (- 6 % pour les PLAI et - 18 % pour les PLUS) qu'au niveau national (- 9 % pour les PLAI et - 23 % pour les PLUS).

Si l'on s'intéresse à l'objectif initial, il convient de préciser que plusieurs délégataires l'ont dépassé ou en sont très proches : Laval agglomération (159 %), le Département 72 (120 %), Le Mans métropole (94 %) et le Département 85 (90 %).

Par rapport à l'objectif final, Le Mans métropole, les Départements 72 et 49 réalisent entre 97 et 100 % de leur objectif. Saint-Nazaire agglomération, Angers Loire métropole, Laval agglomération, les Départements 53 et 85 réalisent entre 80 et 90 % tandis que les 3 autres territoires oscillent entre 68 % et 75 % (68 % pour La Roche-sur-Yon agglomération, 73 % pour le Département 44 et 75 % pour Nantes métropole).

Dans la continuité des dernières années, la situation reste particulièrement inquiétante sur la métropole nantaise. Depuis 2019, l'objectif du PLH n'est en effet pas atteint, dans des proportions importantes, avec une moyenne de production, sur la période 2019-2023, de 876 PLAI-PLUS pour un objectif PLH à 1 850.

Sur la région, les PLAI représentent 47,3 % des logements PLAI-PLUS aidés, pour un objectif final fixé à 44,8 % (notification FNAP à 40,7 %). Cette proportion de PLAI est supérieure à celle constatée en 2022 (43,9 %).

Les logements en PLS agréés

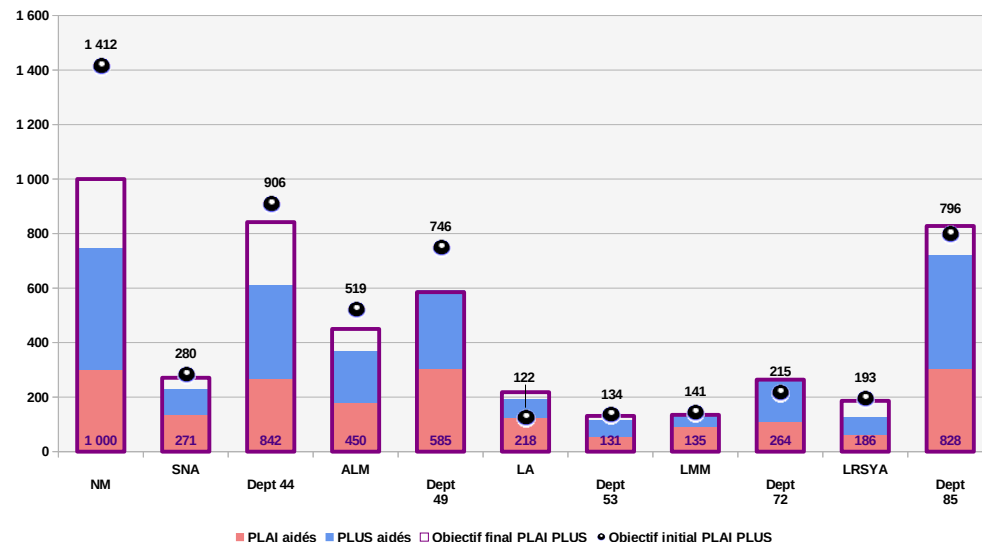
1 038 logements ont été agréés, soit 79 % de l'objectif initial et 84 % de l'objectif final.

L'objectif initial a été largement dépassé sur les territoires de Laval agglomération, de La Roche-sur-Yon agglomération et du Département 85.

S'agissant de l'objectif final, 3 territoires atteignent ou dépassent 100 % : Saint-Nazaire agglomération, le Département 49 et La Roche-sur-Yon agglomération. Angers Loire métropole est à 99 % de son objectif final. Laval agglomération et les Départements 72 et 85 sont entre 80 % et 90 %. Nantes métropole et Le Mans métropole sont respectivement à 71 et 72 %. Les Départements 53 et 44 ont respectivement réalisé 55 % et 58 % de leur objectif final..

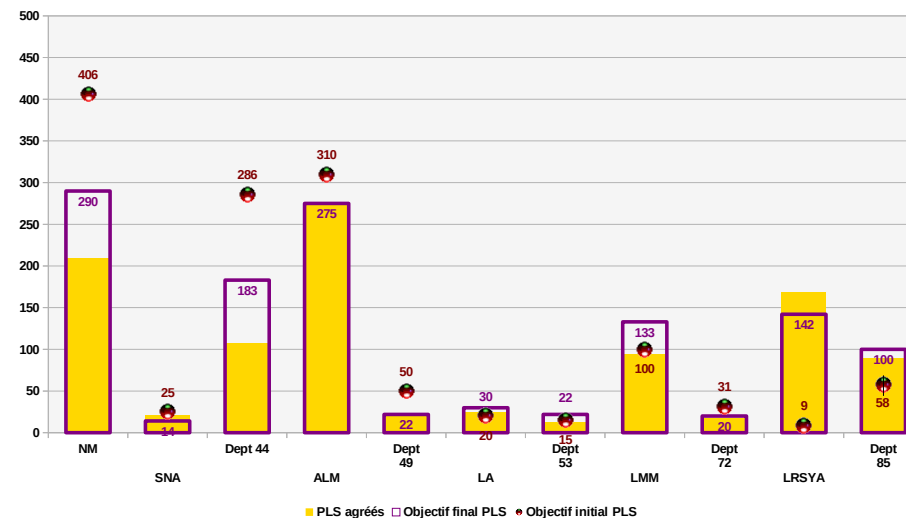
À noter, sur le territoire de La Roche-sur-Yon agglomération, l'agrément en PLS d'une résidence universitaire de 119 logements non programmée en début d'année.

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 telles que l’exonération de TFPB pendant 25 ans, la TVA réduite sur le neuf (5,5 ou 10 %, depuis le 1^{er} janvier 2018) et l’APL pour les futurs ménages bénéficiaires.

Territoires de gestion	Subvention moyenne relative au développement de l’offre nouvelle octroyée en 2023			Subvention moyenne programmation finale 2023 (après redéploiements)	Comparaison montant moyen de subvention PLAI-PLUS octroyé 2022-2023	
	Subvention PLAI+PSH	Subvention PLUS + PALULOS communale	Montant moyen de la subvention octroyée PLAI – PLUS	Montant moyen de subvention PLAI– PLUS **	Montant moyen de subvention PLAI– PLUS octroyé en 2022**	Evolution MMS 2022 / 2023
Nantes Métropole	14 407 €	2 814 €	7 461 €	5 603 €	6 457 €	16 %
Saint Nazaire Agglo	15 253 €	1 583 €	9 677 €	8 523 €	4 478 €	116 %
Département 44	8 718 €	3 648 €	5 872 €	6 526 €	7 644 €	-23 %
Loire-Atlantique	12 398 €	3 009 €	7 167 €	6 345 €	6 762 €	6 %
Angers Loire Métropole	6 242 €	2 799 €	4 488 €	4 197 €	3 750 €	20 %
Département 49	10 220 €	1 491 €	5 980 €	6 062 €	4 492 €	33 %
Maine-et-Loire	8 738 €	2 008 €	5 408 €	5 251 €	4 116 €	31 %
Laval Agglomération	7 189 €	2 905 €	5 655 €	5 303 €	5 863 €	-4 %
Département 53	6 353 €	1 880 €	3 999 €	3 411 €	2 995 €	34 %
Mayenne	6 937 €	2 428 €	5 048 €	4 593 €	4 101 €	23 %
Le Mans Métropole	7 775 €	1 909 €	5 923 €	5 840 €	2 797 €	112 %
Département 72	5 213 €	1 274 €	2 960 €	3 025 €	3 149 €	-6 %
Sarthe	6 373 €	1 415 €	3 970 €	3 977 €	3 018 €	32 %
La Roche sur Yon Agglo	7 977 €	2 983 €	5 480 €	3 846 €	4 347 €	26 %
Département 85	7 245 €	2 341 €	4 327 €	3 822 €	3 822 €	13 %
Vendée	7 372 €	2 293 €	4 500 €	3 826 €	3 914 €	15 %
Total	9 396 €	2 455 €	5 739 €	5 277 €	5 032 €	14 %

* Définition : foncier non conventionné appartenant à la commune faisant l’objet d’une aide à la réhabilitation, assimilé à l’offre nouvelle (comptabilisé en offre nouvelle PLUS).

** : y compris la prime T1/T2 - enveloppe « surcoût de la construction » et prime « sobriété foncière »

La plupart des délégataires ont consommé, en 2023, plus de crédits que les années passées (+14 % au global par rapport à 2022) pour financer leurs opérations. Concernant certains délégataires (Angers Loire métropole, les Départements 53 et 85 ainsi que La Roche sur Yon agglomération), un écart est constaté entre le MMS notifié et le MMS utilisé, et s’explique par le fait que ces territoires n’ont pas bénéficié d’enveloppe supplémentaire car un solde de l’enveloppe finale notifiée était disponible faute d’atteinte des objectifs.

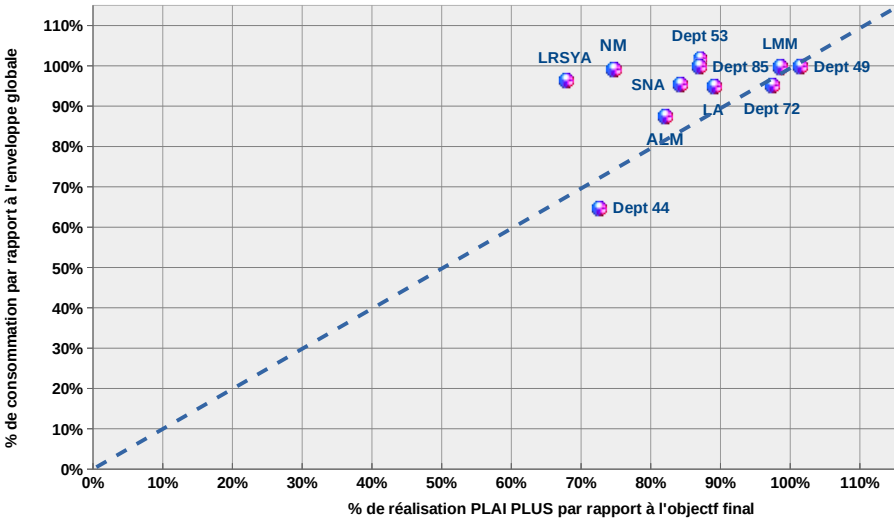
Le graphique de droite illustre un taux d’enveloppe consommé supérieur au taux d’atteinte de l’objectif final pour la majorité des territoires de la région. Au vu de la part stable (3 %) que représentent les subventions de l’État dans les plans de financement (cf. page 11 infra), cette consommation est toutefois restée raisonnable et proportionnelle à l’inflation des coûts constatée.

Afin de réaliser les objectifs de logements notifiés, la programmation régionale prévoit un MMS PLAI-PLUS qui comprend la prime aux petits logements, l’enveloppe « surcoût de construction » et la prime aux logements concourant à la sobriété foncière (nouveau 2023).

À l’échelle du territoire, la programmation validée par le délégataire permet la prise de décisions pour réaliser 100 % de l’objectif PLAI-PLUS notifié, avec 100 % de l’enveloppe notifiée pour l’année 2023. Chaque délégataire est libre de moduler son enveloppe en fonction de ses priorités, dans la limite des moyens ouverts.

En 2023, compte tenu de la crise du secteur de la construction et de la hausse des coûts, une circulaire ministérielle de fin de gestion a permis, à titre exceptionnel, la mise en place d’une majoration de subvention afin de sauver un maximum d’opérations.

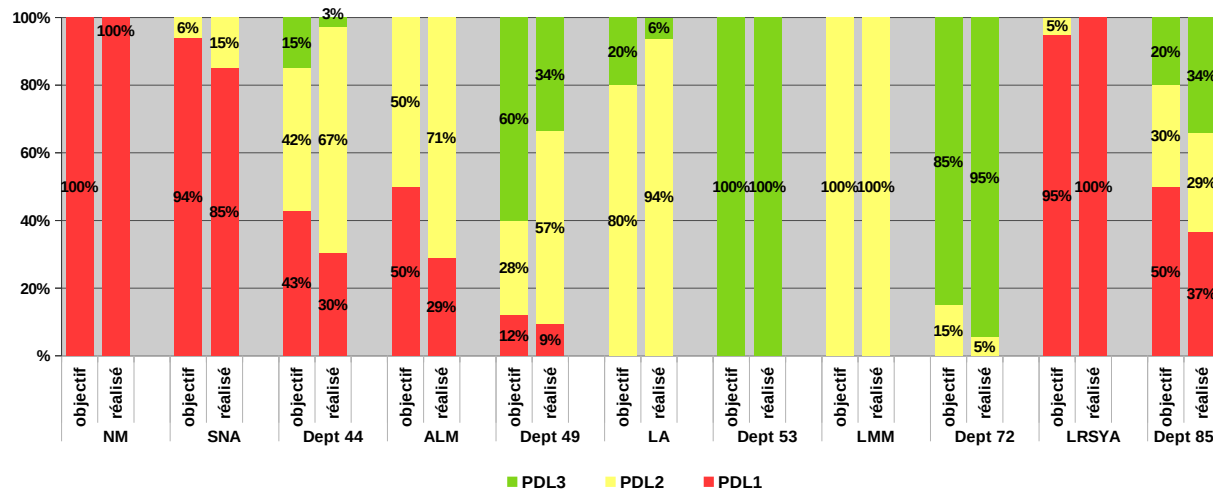
Dans le cadre d’une opération de sauvetage menée à l’échelle régionale, plusieurs délégataires (Nantes métropole, Saint-Nazaire agglomération, les Départements 44 et 49) ont ainsi bénéficié d’une enveloppe supplémentaire, ce qui a conduit à augmenter leur MMS notifié en programmation finale (cf. tableau de gauche).



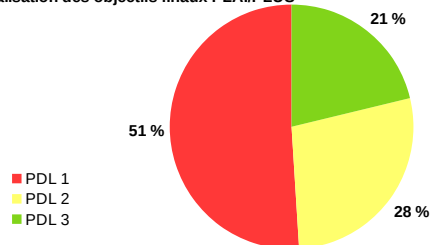
source : SIAP

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

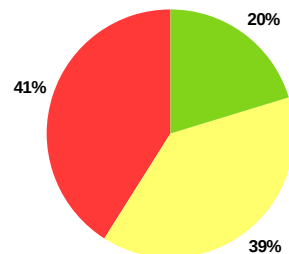
Depuis 2013, la programmation territorialise les objectifs de production pour répondre à la demande sur les secteurs tendus. Depuis sa révision en 2021, le zonage régional de la programmation 2022-2024 cible 55 % des objectifs en zone PDL1, 28 % en PDL2 et 17 % en zone PDL3.



La localisation des objectifs finaux PLAI/PLUS



La localisation de la réalisation en 2023

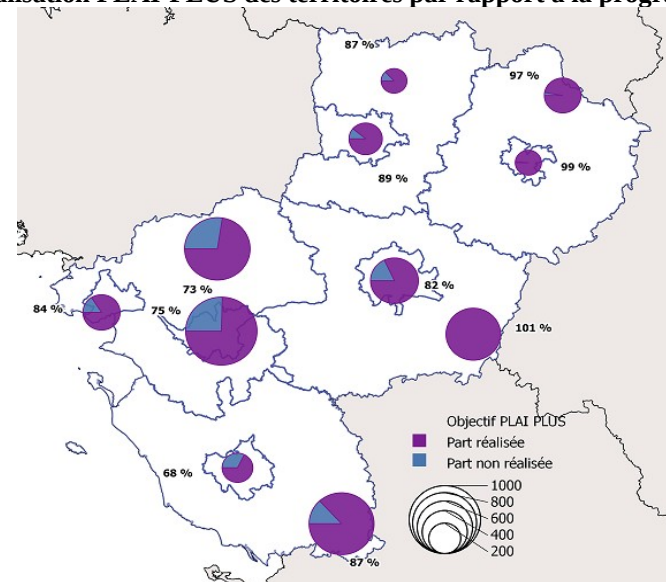


En fin d'année, la révision à la baisse des objectifs des territoires a engendré une localisation programmée moins importante sur le PDL1, avec 51 % des objectifs finaux PLAI-PLUS en PDL1, 28 % en PDL2 et 21 % en PDL3. Dans le bilan de la production 2023, le PDL1 ne représente plus que 41 % de la réalisation globale avec un basculement sur le PDL2 (39 %).

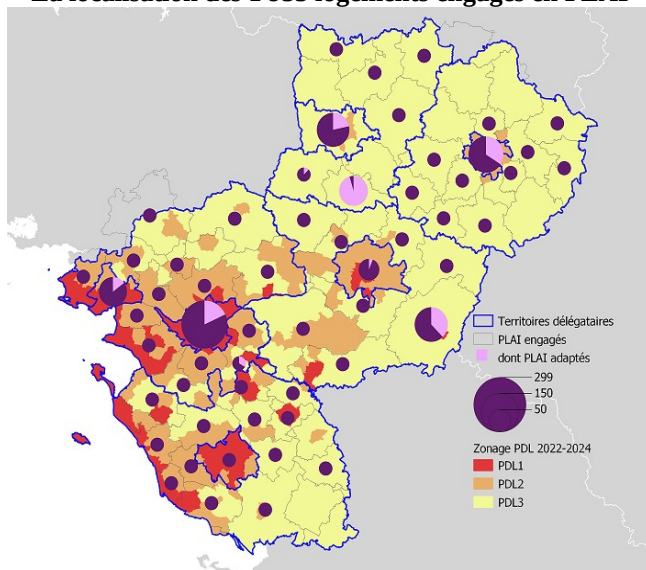
Dans le détail, ce basculement est particulièrement marqué sur les territoires du Département 44, d'Angers Loire métropole et de Saint Nazaire agglomération. Il s'explique également par un faible nombre de logements produits sur le territoire de Nantes métropole.

source : SIAP

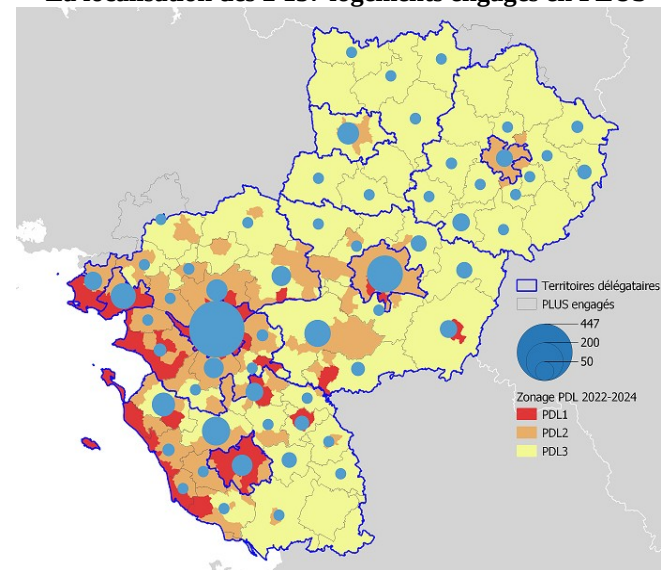
Part de la réalisation PLAI-PLUS des territoires par rapport à la programmation finale



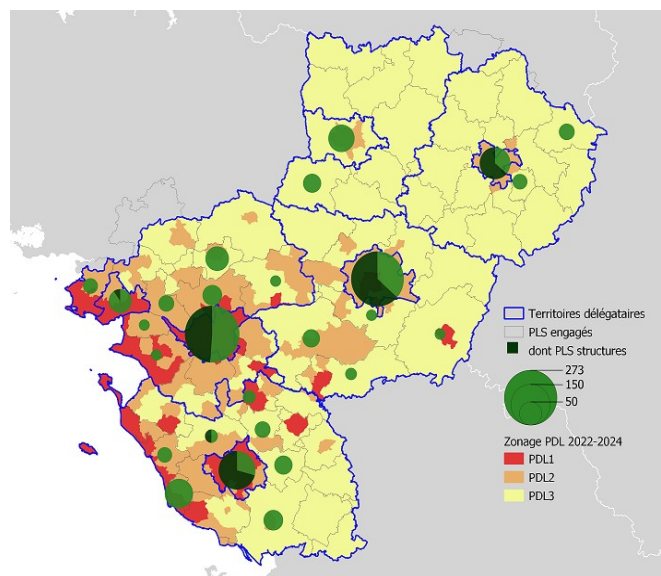
La localisation des 1 933 logements engagés en PLAI



La localisation des 2 157 logements engagés en PLUS



La localisation des 1 038 logements engagés en PLS



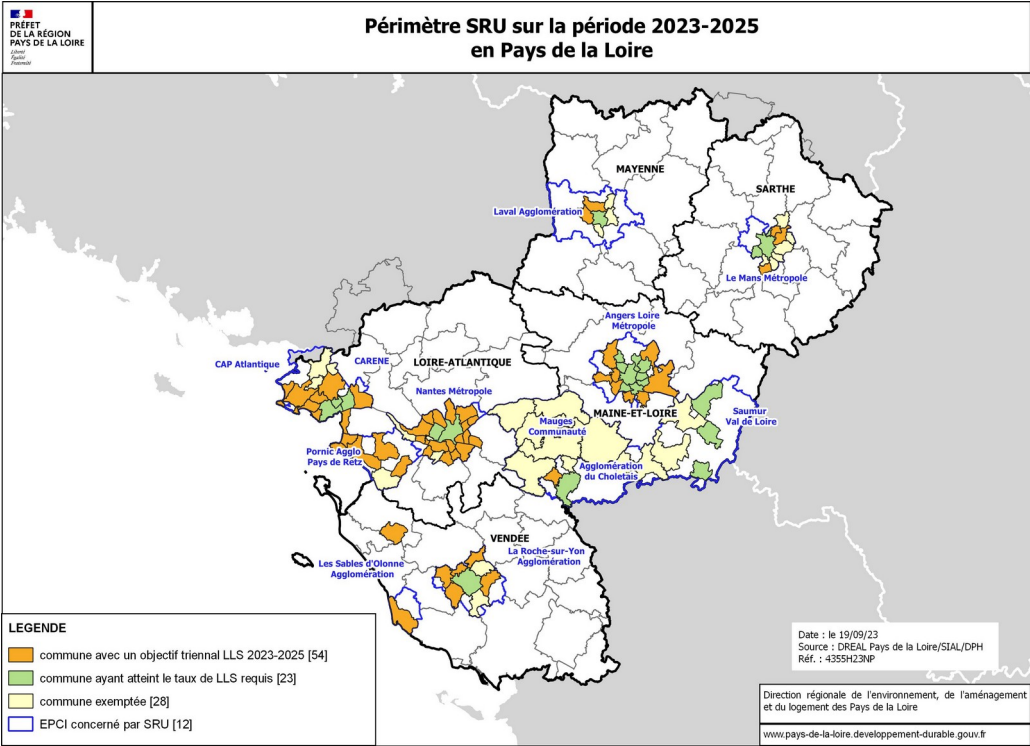
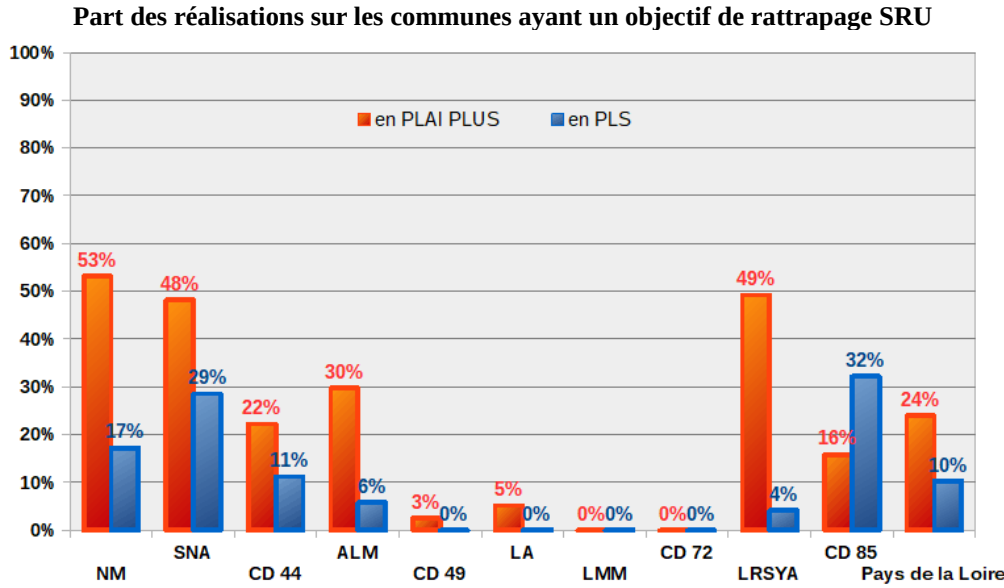
source : SIAP

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 PLA/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
				PLA/PLUS	PLS	TOTAL LLS SRU		
NM	746	209	955	397	36	433	45%	942
SNA	228	21	249	110	6	116	47%	133
CD 44	611	107	718	136	12	148	21%	647
ALM	369	273	642	110	16	126	20%	123
CD 49	593	22	615	15	0	15	2%	34
LA	194	25	219	10	0	10	5%	24
LMM	133	94	227	0	0	0	0%	30
CD 72	257	17	274	0	0	0	0%	20
LRSYA	126	168	294	62	7	69	23%	157
CD 85	719	90	809	114	29	143	18%	472
Pays de la Loire	3 976	1 026	5 002	954	106	1 060	21%	2 581

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



En 2023, 21 % 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 (24%).

Les opérations concernées représentent un volume de 954 logements produits en PLA/PLUS et 106 en PLS. 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 2023, en région Pays de la Loire, 98,5 % des agréments PLAI-PLUS ont été accordés à des entreprises HLM.

Les 1,5 % des agréments restants sont répartis entre :

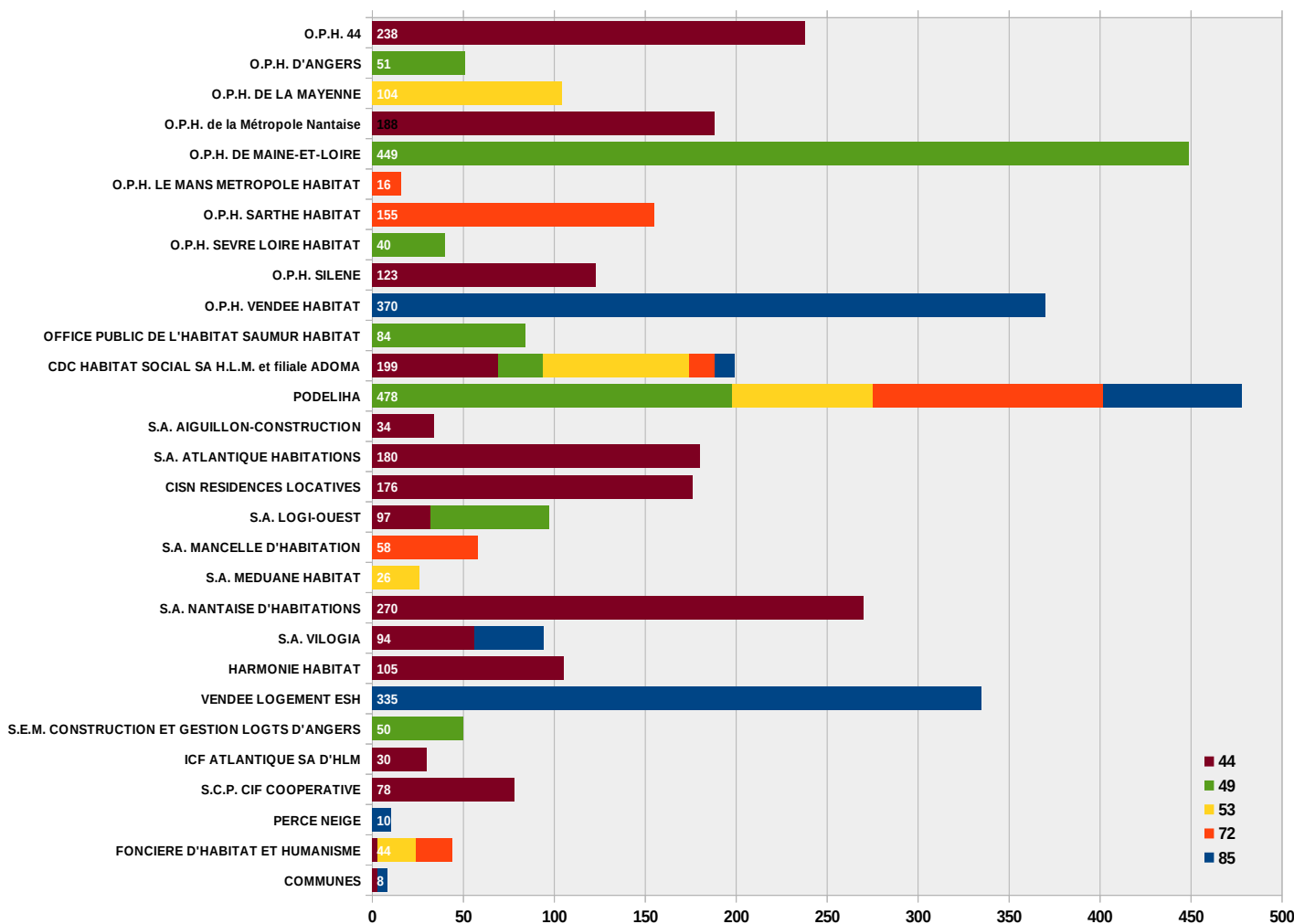
- la Foncière Habitat et Humanisme (de statut SIEG - Service d'Intérêt Économique Général), qui produira 44 logements en Loire-Atlantique, Mayenne et Sarthe ;
- l'association Perce Neige qui en produira 10 en Vendée ;
- 3 communes qui en construiront 8 en Loire-Atlantique et en Vendée.

Concernant les entreprises HLM, les ESH (entreprises sociales pour l'habitat) et les OPH (offices publics de l'habitat) représentent respectivement 50,2 % et 44,5 % de la production en 2023. Les EPL (entreprises publiques locales) et les sociétés coopératives HLM représentent, en cumulé, 3,8 % de la production.

Les entreprises HLM sont, pour la très grande majorité, rattachées à un territoire. Seules 4 entreprises interviennent sur plusieurs départements :

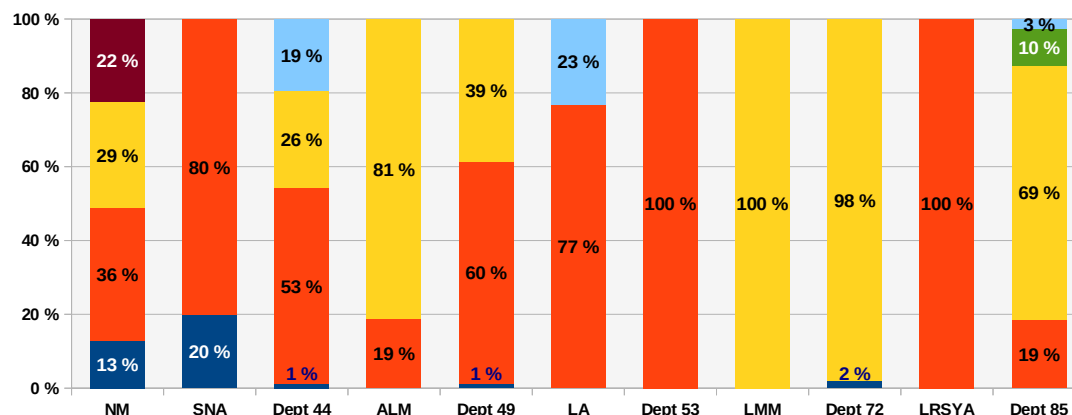
- CDC Habitat social et sa filiale ADOMA produisent sur les 5 départements de la région en 2023 ;
- PODELIHA, bailleur qui a sollicité le plus gros contingent d'agréments PLAI-PLUS (478), intervient sur 4 départements de la région en 2023 (hors Loire-Atlantique) ;
- Logi-Ouest opère en Maine-et-Loire et, dans une moindre mesure, en Loire-Atlantique (pour 33 % de ses agréments) ;
- Vilogia intervient en Loire-Atlantique et Vendée pour respectivement 56 et 38 logements.

source : SIAP

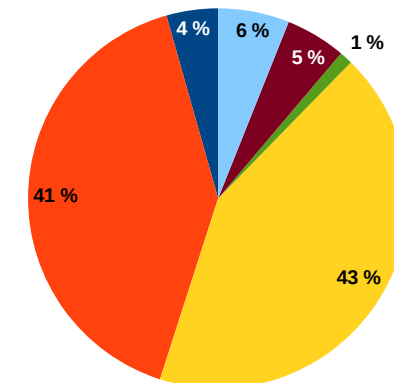


2 – Les opérations financées en Pays de la Loire

2.1 – Les caractéristiques des opérations concourant à la sobriété foncière



source : SIAP



En 2023, le FNAP a créé une dotation de 45 M€ pour les opérations d'offre nouvelle concourant à la sobriété foncière, en n'entraînant pas de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. Pour les Pays de la Loire, l'objectif notifié était de 962 PLAI-PLUS avec une prime moyenne de 3 000 € par logement. En programmation initiale, les 962 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 1 121 logements.

Ce sont finalement **1 072 logements** qui ont pu bénéficier de cette prime, principalement pour des opérations de démolitions-reconstructions (457) et pour des logements qui seront construits sur des terrains déjà artificialisés (436). L'acquisition-amélioration (cœur de cible de la prime) ne représente que 4 % avec 47 logements ayant bénéficié de ce bonus. Après une première année de mise en œuvre, il est prévu de mener, au cours du 1^{er} semestre 2024, une étude en vue de disposer de plus d'informations sur les opérations financées et le montant de prime attribué.

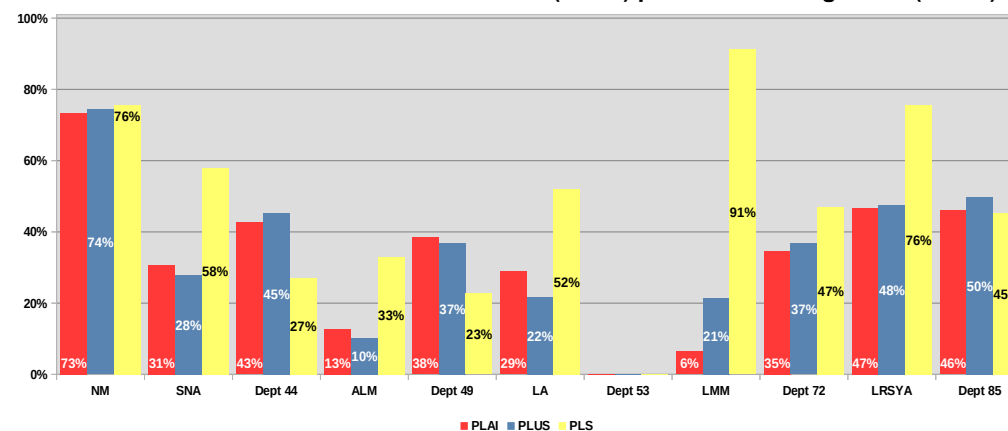
2.2 – La dévolution des opérations de logements ordinaires

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 MOa. 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 les logements aidés en 2023, 43 % **seront réalisés dans le cadre d'une VEFA au niveau régional** (proportion stable par rapport à 2022), soit 1 716 logements sur un volume de 3 970 logements ordinaires aidés en PLAI-PLUS-PLS.

En PLAI et PLUS, à l'échelle des territoires, le poids de la VEFA varie entre 0 % pour le Département de la Mayenne et 74 % des logements aidés pour Nantes métropole. Au regard du volume, la Loire-Atlantique est le département où la VEFA est la plus présente (706 LO PLAI-PLUS correspondant à 55 % des logements PLAI-PLUS en VEFA). **En PLS**, le poids de la VEFA varie entre 0 % toujours pour le CD53 et 91 % pour Le Mans métropole.

Part des ventes en état futur d'achèvement (VEFA) par territoire de gestion (en LO)



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

Le coût des opérations de logements ordinaires réalisées en maîtrise d'ouvrage (LASM)

Le graphique ci-contre permet de comparer l'évolution des coûts des opérations (TTC) en logements ordinaires entre 2020 et 2023, par territoire délégataire. En volume, la LASM représente 57 % des logements ordinaires PLAI-PLUS-PLS aidés en 2023, soit 2 254 logements.

En 2023, le **coût moyen des opérations réalisées en maîtrise d'ouvrage directe** par les bailleurs sociaux **est de 2 819 € TTC du m²/Shab, soit une augmentation continue depuis 2020 : de l'ordre de 6 % par rapport à 2022, de 19 % par rapport à 2021 et de 26 % par rapport à 2020.**

Tous les territoires ont dû faire face à une augmentation des coûts de production depuis 2020. La plus importante est constatée sur Le Mans métropole avec une hausse de 49 % entre 2020 et 2023. Des augmentations de plus de 30 % sont constatées sur les territoires de Saint-Nazaire agglomération, du Département 44, d'Angers Loire métropole et du Département 49. Pour les autres territoires, hors La Roche-sur-Yon agglomération (majoration de 6 %), l'augmentation se situe entre 12 et 28 %.

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

En 2023, en VEFA, le **coût moyen régional est de 2 489 € TTC du m²/Shab**. Il est de 330 € moins élevé qu'en LASM. Il subit également une augmentation continue sur les 3 dernières années : de l'ordre de 6 % par rapport à 2022, de 14 % par rapport à 2021 et de 18 % par rapport à 2020.

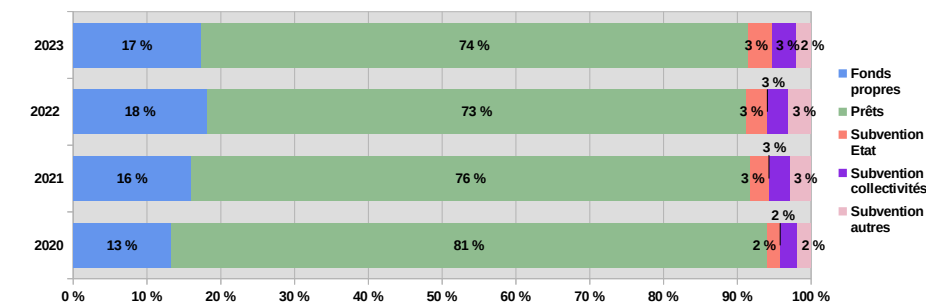
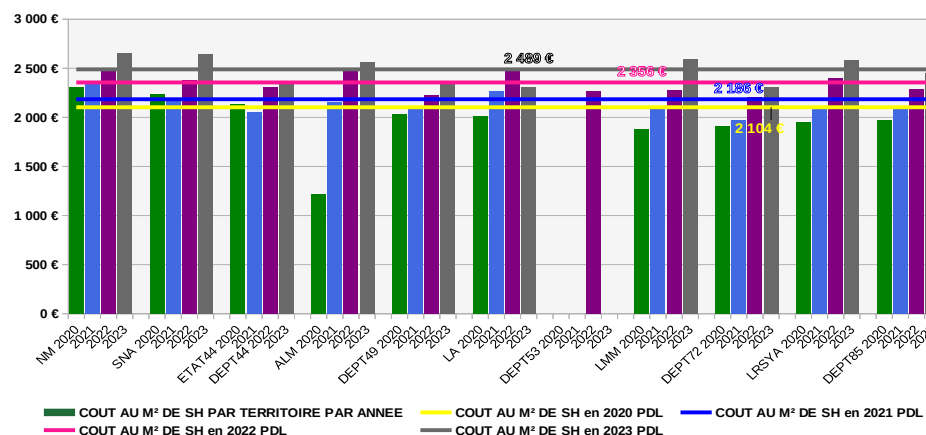
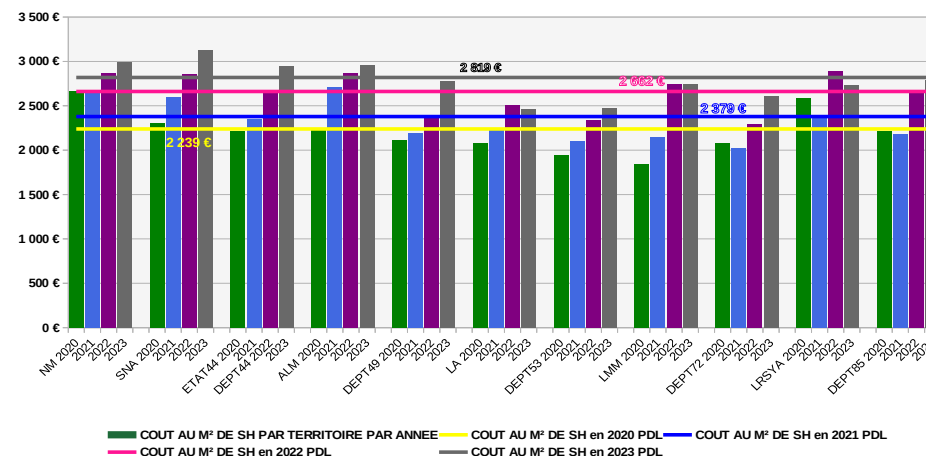
Par délégataire également, l'évolution des coûts moyens est légèrement moins importante du fait de l'encadrement des prix pratiqué en VEFA sur plusieurs territoires de la région.

L'augmentation la plus importante entre 2020 et 2023 est constatée sur Angers Loire métropole* (+ 110 %). Sur Le Mans métropole, l'augmentation est de 38 % et sur La Roche-sur-Yon agglomération de 33 %. Le Département 72 et le Département 85 sont à plus de 20 %. Pour les autres délégataires, l'évolution des coûts moyens en VEFA est supérieure à 10 %.

* en 2020 sur ALM, seulement 2 opérations concernées (31 logements) dont une en usufruit locatif social (ULS) de 23 logements avec un coût de 918€ TTC/m².

Les plans de financement des PLAI-PLUS-PLS aidés

Le graphique ci-contre permet de comparer, sur la période 2020-2023, 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 légèrement. La principale évolution concerne la part des prêts qui est en recul (– 7 points entre 2020 et 2023) et est majoritairement compensée par une plus forte part de fonds propres injectée par les maîtres d'ouvrage (+ 4 points sur les 3 dernières années). À noter que la part des subventions de l'État reste de l'ordre de 3 % depuis 2021, passant de 2,6 % en 2021 à 3,3 % en 2023.



2.4 – La typologie des logements ordinaires en PLAI – PLUS

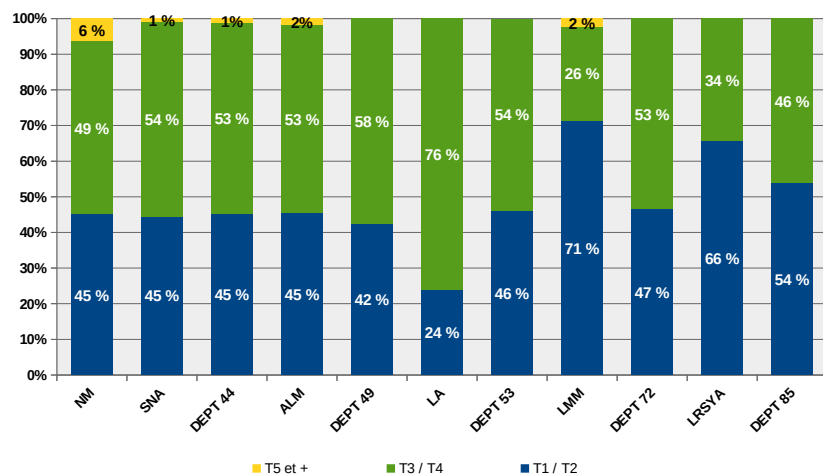
RAPPEL : dans le contexte d’une tension constatée sur les petits logements du parc locatif social, le ministère en charge du logement a préconisé depuis 2016 la réalisation de petits logements (T1/T2). En région Pays de la Loire, un travail partenarial a établi, en 2016, un diagnostic du marché existant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

Les territoires ont remonté leurs analyses sur les différentes typologies. Les conclusions sont 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...).*

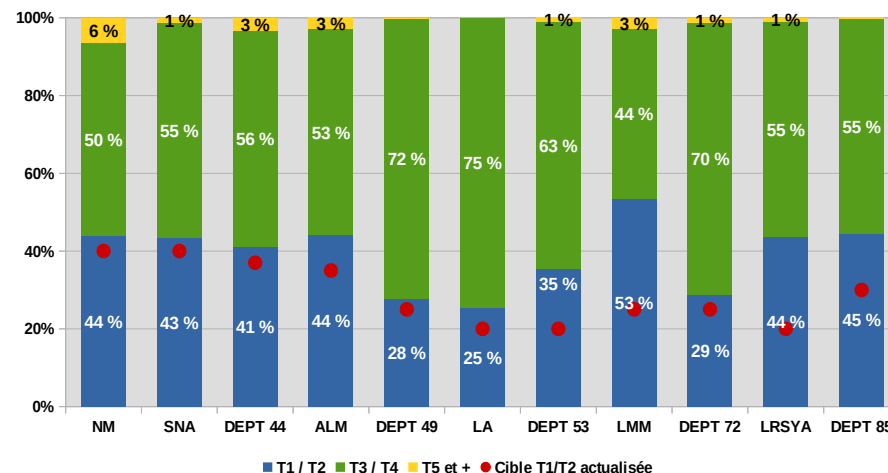
En programmation finale 2023, la cible régionale de production de T1/T2 était de 32 % des logements ordinaires PLAI-PLUS (soit 1 579 logements), chaque délégataire ayant une cible notifiée. Cette cible était accompagnée, en 2023, d’une prime de 800 €/logement aidé.

1 358 T1/T2 ont finalement été financés dans la région, ce qui représente 39,4 % des logements ordinaires PLAI-PLUS financés (au-dessus donc de la cible de 32 %). Tous les territoires délégataires de la région ont dépassé leur cible allant de 25 % pour Laval agglomération (cible de 20 %) à 53 % pour Le Mans métropole (cible de 25 %) des logements ordinaires financés en T1/T2 (opérations de logements individuels, collectifs ou mixtes).

Pour les 2 021 PLAI-PLUS ordinaires collectifs (appartements) en 2023, la part des T1/T2 représente 46,4 % (51,4 % pour les T3/T4, 2,2 % pour les T5 et +).

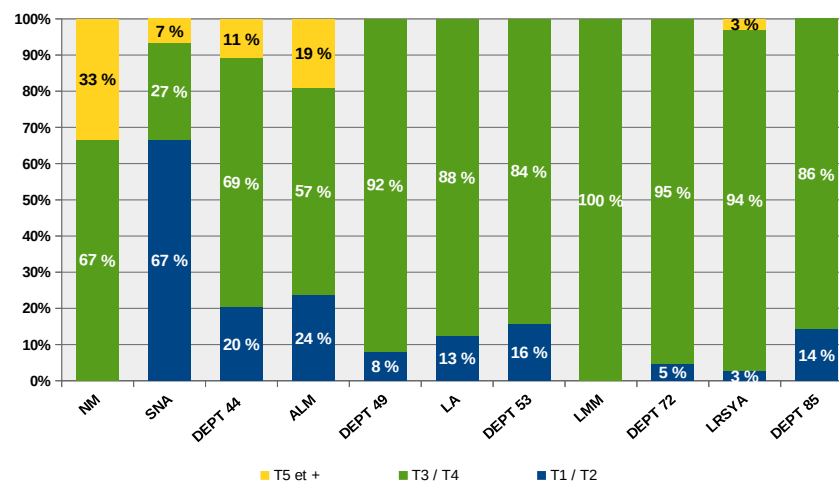


Le suivi de la réalisation des T1/T2, en logements ordinaires, par rapport à la cible 2023 de chaque délégataire (logements collectifs, individuels et mixtes) :



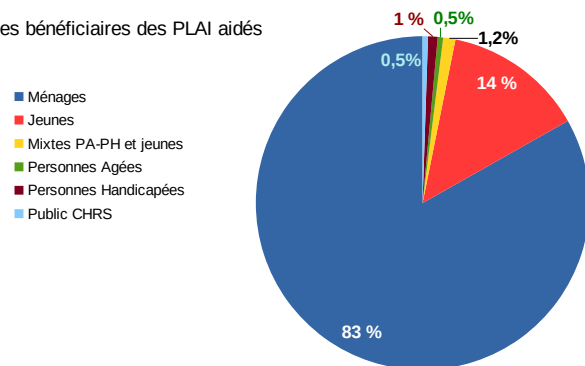
source : SIAP

Pour les 505 PLAI-PLUS ordinaires individuels (pavillons) aidés en 2023, 83,2 % seront des T3/T4 (13,3 % des T1/T2 et 3,5 % des T5 et +).

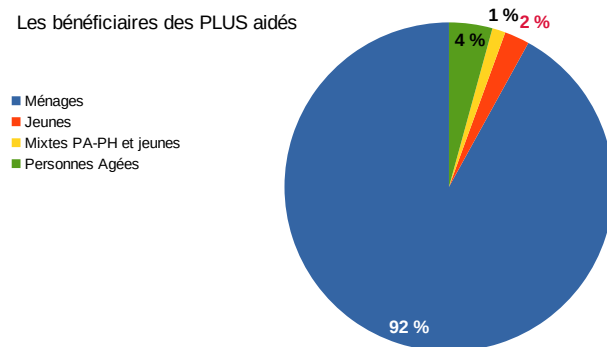


2.5 – Les bénéficiaires des futurs logements PLAI, PLUS et PLS

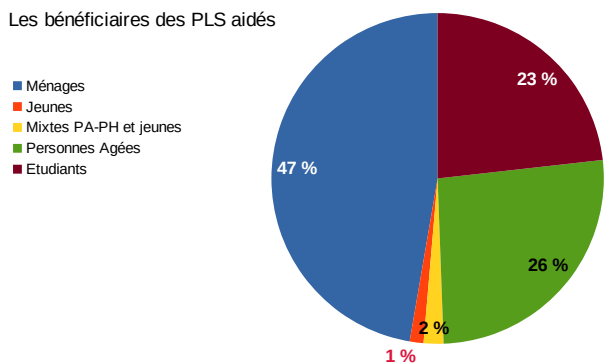
Les bénéficiaires des PLAI aidés



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 2023, 1 933 logements ont été financés en PLAI, soit une part de 47,3 % des PLAI-PLUS aidés, pour un objectif régional initial de 40,7 % sur l'année (notification du FNAP). Hormis Nantes métropole (40 %), tous les délégataires de la région ont dépassé cet objectif initial, produisant entre 42 % (pour le CD 85) et 64 % de PLAI (pour Laval agglomération).

Parmi les 1 933 logements aidés :

- 1 608 logements seront réalisés à destination de ménages ;
- 264 logements pour des jeunes de moins de trente ans ;
- 10 logements destinés à des personnes âgées ;
- 18 logements pour des personnes handicapées ;
- 10 logements pour un public CHRS ;
- 23 logements pour des opérations mixtes de personnes âgées, personnes handicapées et jeunes.

En **PLAI adaptés**, l'objectif validé en CR2H pour 2023 était de 351 logements, conformément à la notification du FNAP. Cet objectif très ambitieux a été ramené à 237 logements en programmation finale. En 2023, **195 PLAI adaptés ont finalement été financés, soit 82 % de l'objectif révisé**. Il s'agit, en volume, de la meilleure année de réalisation depuis l'intégration de ce produit à la programmation du FNAP en 2019. En détail, la subvention complémentaire PLAI adapté a été mobilisée pour :

- 50 logements en résidences sociales sur Nantes métropole ;
- 15 logements en FJT sur Angers Loire métropole (extension de 3 logements) et Le Mans métropole (12) ;
- 20 logements en RSJA (résidence sociale jeunes actifs) sur le territoire du Département 49 ;
- 75 logements en pensions de famille sur les territoires de Laval agglomération (25), du Département 53 (21), Le Mans métropole (19) et de Saint-Nazaire agglomération (10) ;
- 35 logements ordinaires pour des ménages (ce qui constitue le cœur de cible du programme) sur les territoires délégataires de Loire-Atlantique, Maine-et-Loire et Mayenne.

Malgré une baisse significative par rapport à 2022 (- 18 %), le **PLUS** reste le dispositif de droit commun le plus mobilisé, en 2023, pour le financement du logement social. **2 157 logements PLUS et PALULOS communales** (considérées comme des PLUS) ont ainsi été engagés : 1 984 en logements ordinaires à destination de ménages, 92 pour des personnes âgées, 53 pour des jeunes de moins de 30 ans et 28 pour des opérations mixtes de personnes âgées, personnes handicapées et jeunes.

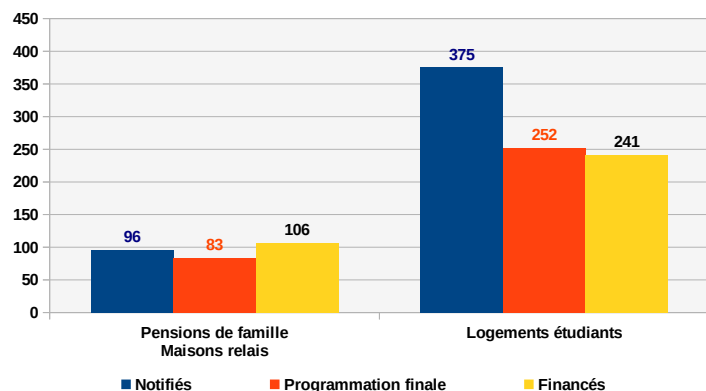
Les **PLS** sont destinés au financement de logements ordinaires et de structures collectives (EHPAD, FPA, FPH, résidences universitaires...). Les plafonds de ressources du PLS sont ceux du PLUS, majorés de 30 %.

En 2023, **1 038 PLS** ont été agréés :

- 491 à destination de ménages (soit 47 % de la réalisation, ce qui laisse entendre un recours à ce produit pour équilibrer les opérations au détriment du PLUS) ;
- 272 pour des personnes âgées ;
- 241 pour des étudiants ;
- 20 logements pour des opérations mixtes de personnes âgées, personnes handicapées et jeunes ;
- 14 logements pour des jeunes de moins de trente ans.

3 – Les opérations spécifiques

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



source : SIAP

Dans le cadre du deuxième plan quinquennal pour le logement d'abord 2023-2027 et du « plan 60 000 logements étudiants », des objectifs nationaux ont été fixés en termes d'agréments pour l'année 2023 : 2 000 places en pensions de famille ou résidences accueil et 10 000 logements étudiants. Ces objectifs font ensuite l'objet d'une déclinaison dans les régions.

L'objectif régional du FNAP en « pensions de famille / résidence accueil » portait ainsi sur 96 agréments, en mobilisant les PLAI, y compris les PLAI adaptés destinés à faire baisser le reste à charge des ménages. En programmation révisée, les délégataires de la région n'avaient remonté que 83 logements en pensions de famille ou résidences accueil. Finalement, 106 logements ont pu être financés grâce aux majorations de subvention rendues possibles par la circulaire ministérielle de fin de gestion. Les opérations seront réalisées sur les territoires de Saint-Nazaire agglomération (10), Angers Loire métropole (6), du Département 49 (25), de Laval agglomération (25), du Département 53 (21) et de Le Mans métropole (19).

Un objectif régional de 375 logements étudiants a été notifié par le FNAP, en mobilisant les PLS et les PLUS. Les perspectives des délégataires ont finalement conduit à programmer moins de logements en 2023, après une année 2022 faste en la matière (826 PLS). 269 logements ont été validés en programmation initiale et 252 en programmation révisée. Au final, 241 logements ont été agréés en PLS sur les territoires de Nantes métropole (34), Angers Loire métropole (88) et La Roche-sur-Yon agglomération (119).

3.2 – Les PSLA

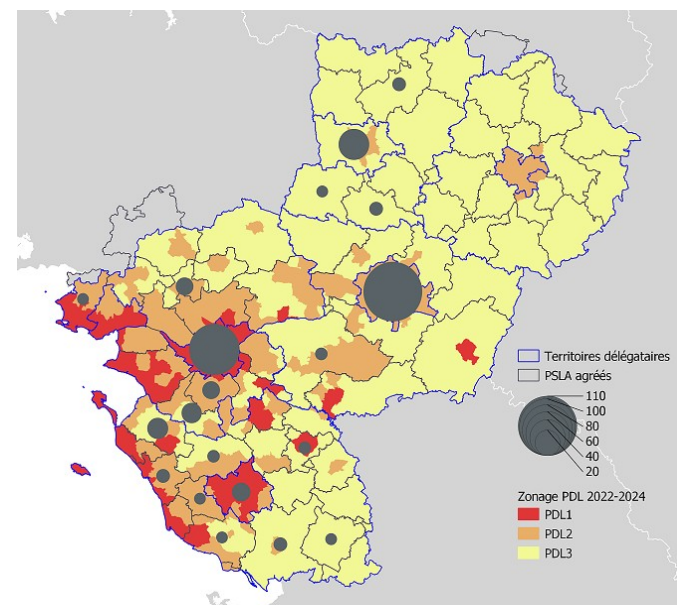
Le **prêt social de location-accession** (PSLA) permet à des ménages modestes d'acquérir un logement, avec une phase locative maximale de cinq années durant laquelle le ménage peut exercer une levée d'option pour l'acquisition du logement.

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 constaté. La moyenne annuelle de production sur la période 2019-2023 est de 585 logements.

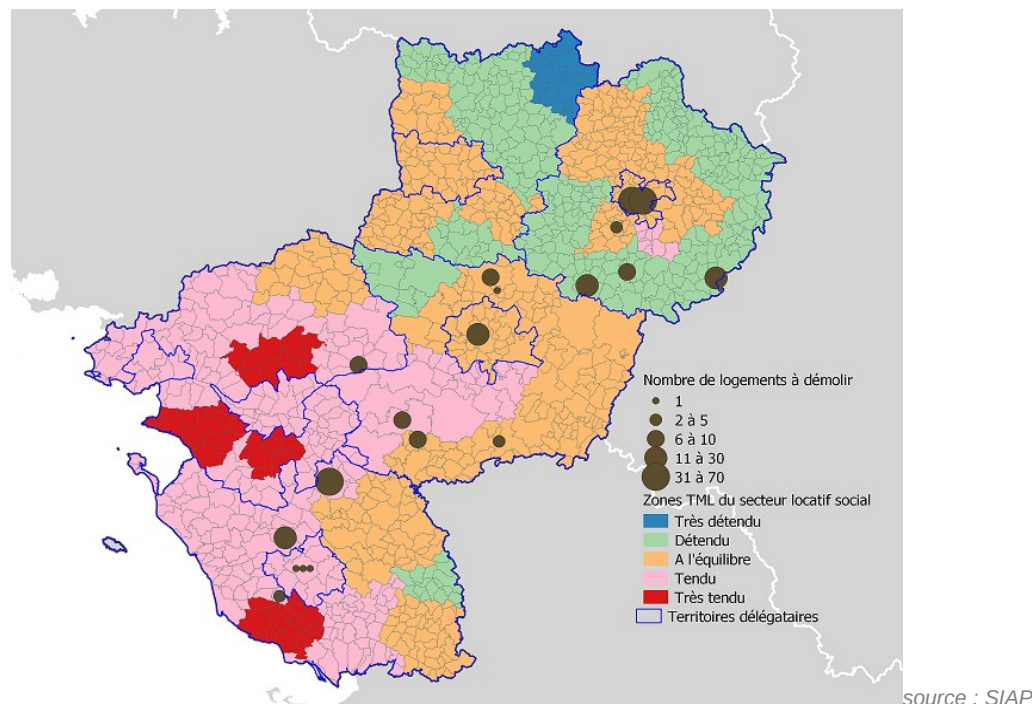
En 2023, la cible des délégataires était de 954 logements PSLA en programmation révisée. Finalement, seulement 329 logements ont été agréés. La carte ci-contre fait état de la répartition géographique des PSLA agréés en 2023. Plus de la moitié de ces agréments sont localisés sur les territoires de Nantes métropole (81 logements) et Angers Loire métropole (110).

source : SIAP



3.3 – Les opérations de démolition

Implantation des opérations de démolition 2023 en fonction du zonage de tension du marché du logement (ref. 2023 – source étude TML de la DREAL)



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.

Pour la programmation 2023, 368 logements à démolir avaient été remontés par les territoires délégués, pour un montant total de subvention sollicité de plus de 1,8 M€. Ce montant était bien supérieur à celui notifié à la région par le FNAP (633 924 €). Les opérations présentant un ordre de service au 1^{er} semestre 2023 ont été priorisées en programmation initiale, soit 130 logements.

En programmation finale, la DREAL a pu obtenir une enveloppe complémentaire du FNAP et utiliser, avec l'avis favorable du pré-CAR du 8 novembre 2023, une partie du solde de l'enveloppe « offre nouvelle » disponible au niveau régional (251 020 €) portant ainsi l'enveloppe régionale finale à 1 322 029 €. Les 269 logements à démolir finalement recensés par les territoires délégués en fin de gestion 2023 ont ainsi pu être programmés. Les règles de financement validées les années passées ont été conservées (subvention de 31,5 % du prix de revient plafonnée à 5 000 € par logement).

Au final, les 269 logements ont été financés en 2023 sur les territoires du Département 44 (10 logements), d'Angers Loire métropole (18), du Département 49 (32), de Le Mans métropole (73), du Département 72 (48), de La Roche-sur-Yon agglomération (3) et du Département 85 (85).

3.4 – Les opérations de réhabilitation des logements locatifs sociaux

Dans la continuité du Plan de relance 2021-2022, **l'enveloppe dédiée à la rénovation énergétique des LLS a été pérennisée en 2023** et a intégré la programmation de droit commun du FNAP. Au niveau national, l'enveloppe s'élevait à 200 M€ dont 185 M€ pour la rénovation énergétique seule et la réhabilitation lourde des LLS et 15 M€ pour le dispositif « seconde vie » des LLS.

Concernant la rénovation énergétique des LLS, 2 240 000 € ont été notifiés, en début d'année 2023, à la région pour le financement de 380 logements dont 200 en rénovation énergétique seule et 180 en restructuration lourde.

En cours d'année, les prévisions des délégataires ont évolué et par décision de redéploiement du président du FNAP du 17 octobre 2023, une enveloppe complémentaire a été obtenue portant l'enveloppe régionale à 2 500 000 €. En CR2H plénier du 19 octobre, l'objectif a ainsi été porté à 411 logements dont 280 en rénovation énergétique seule et 131 en restructuration lourde.

Toutefois, dans le cadre de la circulaire ministérielle de fin de gestion diffusée fin novembre et évoquée supra, un assouplissement des règles du cahier des charges relatif à la rénovation énergétique des LLS a été autorisé avec une ouverture du financement aux logements en étiquette DPE classée « E ». Ainsi, les délégataires, en lien avec les maîtres d'ouvrage, ont fait part de besoins supplémentaires portant les perspectives finales à hauteur de 1 163 LLS. Un besoin complémentaire de 3 888 000 € a alors été sollicité et obtenu auprès du FNAP.

Par décision de redéploiement du 15 décembre 2023, l'enveloppe finale de la région a en effet été portée à 6 388 000 € pour le financement de 729 logements en rénovation énergétique seule et 434 logements en restructuration lourde.

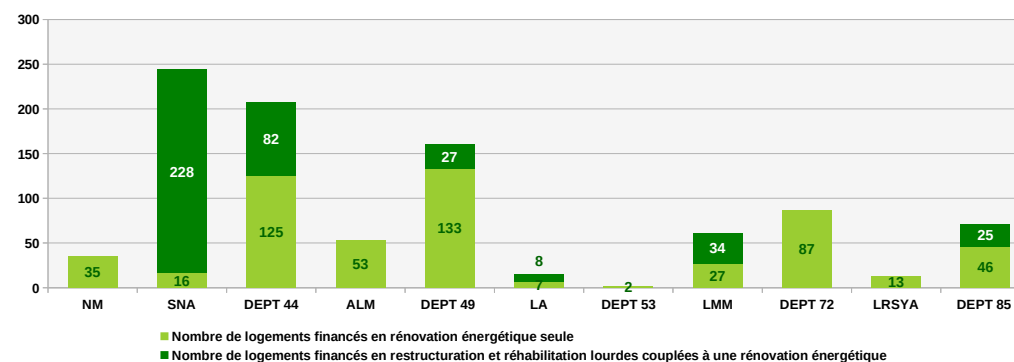
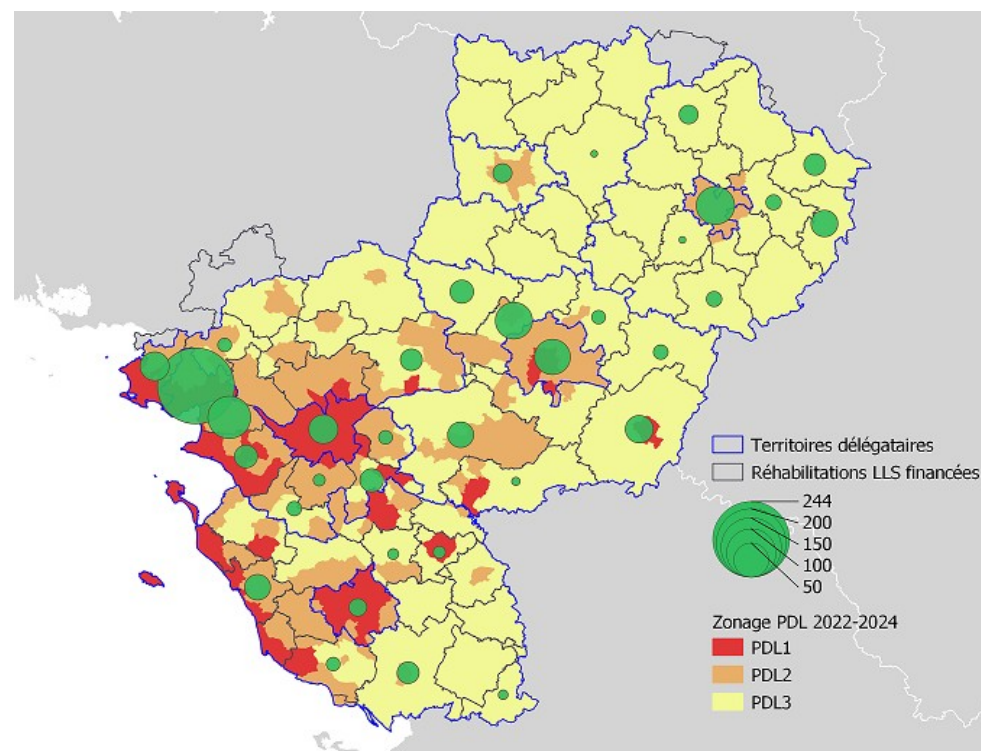
Au final, **948 logements en réhabilitation ont été financés** (544 logements en rénovation énergétique seule et 404 logements en restructuration lourde). Cela représente 82 % de la programmation finale et 250 % de la programmation initiale.

Les territoires de Saint-Nazaire agglomération, Le Mans métropole et du Département 72 ont réalisé 100 % de leur objectif final tandis que ceux de La Roche-sur-Yon agglomération, de Laval agglomération et du Département 85 sont à plus de 90 %.

S'agissant du dispositif « seconde vie » malgré la remontée d'opérations en Mayenne et Sarthe, aucune opération n'a finalement été retenue en région Pays de la Loire.

source : SIAP

La localisation des 948 logements financés en réhabilitation LLS



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	1 933	299	1 074	67	1 867	596	3 235	1 028	2 747	443
PLUS	2 157	447	1 091	122	1 838	324	3 891	1 050	3 686	592
PLS	1 038	209	721	42	1 796	371	1 739	805	2 023	316
Total LLS	5 128	955	2 886	231	5 501	1 291	8 865	2 883	8 456	1 351
% de PLAI	37,7%	31,3%	37,2%	29,0%	33,9%	46,2%	36,5%	35,7%	32,5%	32,8%
% de logements ordinaires (LLS)	78,9%	69,7%	81,7%	83,5%	77,5%		85,3%	80,2%	81,4%	96,1%
% de l'acquisition amélioration en PLAI/PLUS	2,7%	6,0%	7,7%	0,0%	5,5%		7,8%	2,6%	10,2%	0,0%
% de structures collectives en PLS	42,6%	48,8%	28,2%	0,0%	37,6%		50,7%	66,7%	49,5%	1,6%
% de PLS investisseurs privés	0,5%	2,4%	0,4%	4,8%	0,8%		0,1%	0,0%	0,1%	0,0%
% d'individuel dans les logements ordinaires PLAI/PLUS	14,7%	1,1%	16,3%	25,2%	19,0%		21,5%	6,4%	10,5%	1,5%
% de T1/T2 dans les logements ordinaires PLAI/PLUS	39,4%	43,8%	45,0%	34,0%	36,6%		37,2%	37,5%	37,0%	35,0%
% de la VEFA dans les logements ordinaires (PLAI-PLUS)	41,8%	74,1%	22,3%	29,8%	44,9%		45,5%	34,5%	58,3%	76,3%
Prix TTC m²/SHAB en VEFA logts ordinaires PLAI-PLUS	2 494 €	2 855 €	2 385 €	1 979 €	2 367 €		2 396 €	2 637 €	2 309 €	2 609 €
Prix TTC m²/SHAB en logements ordinaires LASM (PLAI-PLUS)	2 809 €	3 127 €	2 868 €	3 021 €	2 792 €		3 003 €	3 379 €	2 570 €	2 828 €
SHAB moyenne des logements ordinaires (PLAI-PLUS) en m²	62,0	59,4	59,0	65,0	58,2		61,9	64,0	64,0	62,0
PSLA	329	81	266	40	509		122	10	891	353

* Pour la Bretagne et la Nouvelle-Aquitaine, les données indiquées (hors chiffres globaux PLAI/PLUS/PLS) ne comprennent pas les données de Rennes métropole et de la CA du Pays Basque car InfoSIAP n'intègre pas à ce stade les données d'AGAPEO.

** Rennes métropole instruit ses dossiers de financement dans l'outil AGAPEO. InfoSIAP ne reprenant pas encore les données d'AGAPEO, seuls les chiffres globaux transmis par la DHUP sur le nombre de PLAI, PLUS et PLS financés ont pu être renseignés.

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