



**PRÉFET
DE LA RÉGION
PAYS DE LA LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

L'ARTICULATION ENTRE LA PROGRAMMATION DU LOGEMENT SOCIAL ET LES POLITIQUES DE L'HABITAT (PLH) 25 MARS 2021

Intervention CADOL



Ref : 1114H21VD



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

1

24/03/2021

1 – LE CADRE NATIONAL DE LA PROGRAMMATION LLS

Le projet de loi de finances (PLF) définit une stratégie sur le programme budgétaire 135 :

- **développer l'offre de logements en répondant aux besoins de chacun et en protégeant les plus fragiles,**
- **soutenir la construction** et l'amélioration de l'habitat par des dispositifs fiscaux adaptés (Pinel, De Normandie, loué abordable, PTZ...),
- réhabiliter le parc de logements privés,
- soutenir la transition environnementale et numérique,
- **assurer un développement équilibré des territoires** en mobilisant les outils des politiques d'urbanisme et d'aménagement.

Des objectifs et des indicateurs de performance sont contenus dans le PLF pour calibrer et suivre la mise en œuvre du programme 135 : *répondre à la demande, ressources ménages, produire en zones tendues, mixité, planification, connaissance...*

L'action 1 du programme 135 est en faveur de la « construction locative et l'amélioration du parc » locatif social, et aborde des thèmes tel que le logement social, la typologie des logements, la loi SRU, l'offre qui doit répondre à la demande...

2 – Le Fonds national des aides à la pierre (FNAP)

La délibération du conseil d'administration du FNAP répartie les objectifs de l'offre nouvelle notamment et les moyens, sur la base :

- d'un « **bottum up** » issu du dialogue de gestion piloté par le niveau régional avec les **gestionnaires des aides à la pierre** (DDT/délégation de compétence)
- et d'un montant moyen de subvention par produit.

Pour l'offre nouvelle, le FNAP reprend les objectifs du PLF :

- un objectif de logements en PLAI PLUS, et dans le contexte du « Plan logement d'abord », de renforcer le poids des PLAI (+40%),
- un objectif complémentaire de PLAI adaptés représentant 10 % de l'objectif PLAI,
- un objectif de logements en PLS,
- Un objectif en pensions de famille et maisons relais au titre du « plan logement d'abord »,
- un objectif de logements étudiants dans le cadre du « plan 60 000 logements étudiants ».

2 – La notification du ministre en charge du logement

Le Ministre en charge du logement notifie aux préfets de régions les principes du conseil d'administration du FNAP :

- plafonner la hausse des objectifs PLAI à +10 % par région / 2019,
- enveloppe calculée sur la base de l'objectif PLAI,
- prendre en compte la situation particulière du rattrapage SRU (ex. PACA),
- concertation et dialogue local pour répartir la programmation,
- CR2H doit répartir une tranche principale des 110 000 PLAI PLUS,
- objectif de 10 % de PLAI adaptés dans la production des 40 000 PLAI, abonder et majorer les subventions PLAI adaptés,
- sous-objectifs de 10 000 logements PLAI en matière de pension de famille dans le cadre du « Plan logement d'abord »,
- sous-objectifs de 10 000 logements ordinaires pour les résidences étudiantes en PLS.

2 – La notification du ministre en charge du logement

Le Ministre en charge du logement ajoute dans sa notification aux préfets de régions les préconisations et orientations nationales :

- La programmation infra-régionale devra tenir compte des plans d'actions engagés par le Gouvernement (plan logement d'abord, plan logement étudiant, logement de jeunes de moins de 30 ans...)
- Les crédits disponibles seront consacrés aux opérations de logements les plus sociaux (PLAI) pour des ménages les plus précaires, en lien avec les PLAI adaptés
- Accroître la production en direction des étudiants et des jeunes actifs
- Veiller à la production de logements de petites typologies (T1/T2)
- Un souci de rééquilibrage de l'offre vers les communes déficitaires
- Des réponses à construire pour diversifier l'offre de logements dans les communes ou quartiers très dotés en logements sociaux
- Fluidifier les processus d'agrément et de financement des opérations

3 – L'exercice de programmation régionale

Le Préfet de région reçoit la notification des objectifs et moyens, charge à lui d'effectuer la concertation locale et de répartir la programmation en infra-régional.

La DREAL pour le compte du préfet de région fait le travail de concertation avec les services de l'État, les gestionnaires des aides à la pierre (État et délégataires de compétence), les représentants des bailleurs, Action Logement et la Banque des territoires.

Les gestionnaires dialoguent avec les collectivités, les différents MOa... pour les perspectives LLS.

La DREAL propose un scénario de répartition des objectifs et moyens aux services techniques, puis :

- au comité des directeurs des DDT(M) pour avis
- au comité régional de l'habitat et de l'hébergement pour avis
- au comité de l'administration régional des préfets pour validation



4 – Les PLH en Pays de la Loire

5 PDH et un territoire régional bien couvert par les PLH :

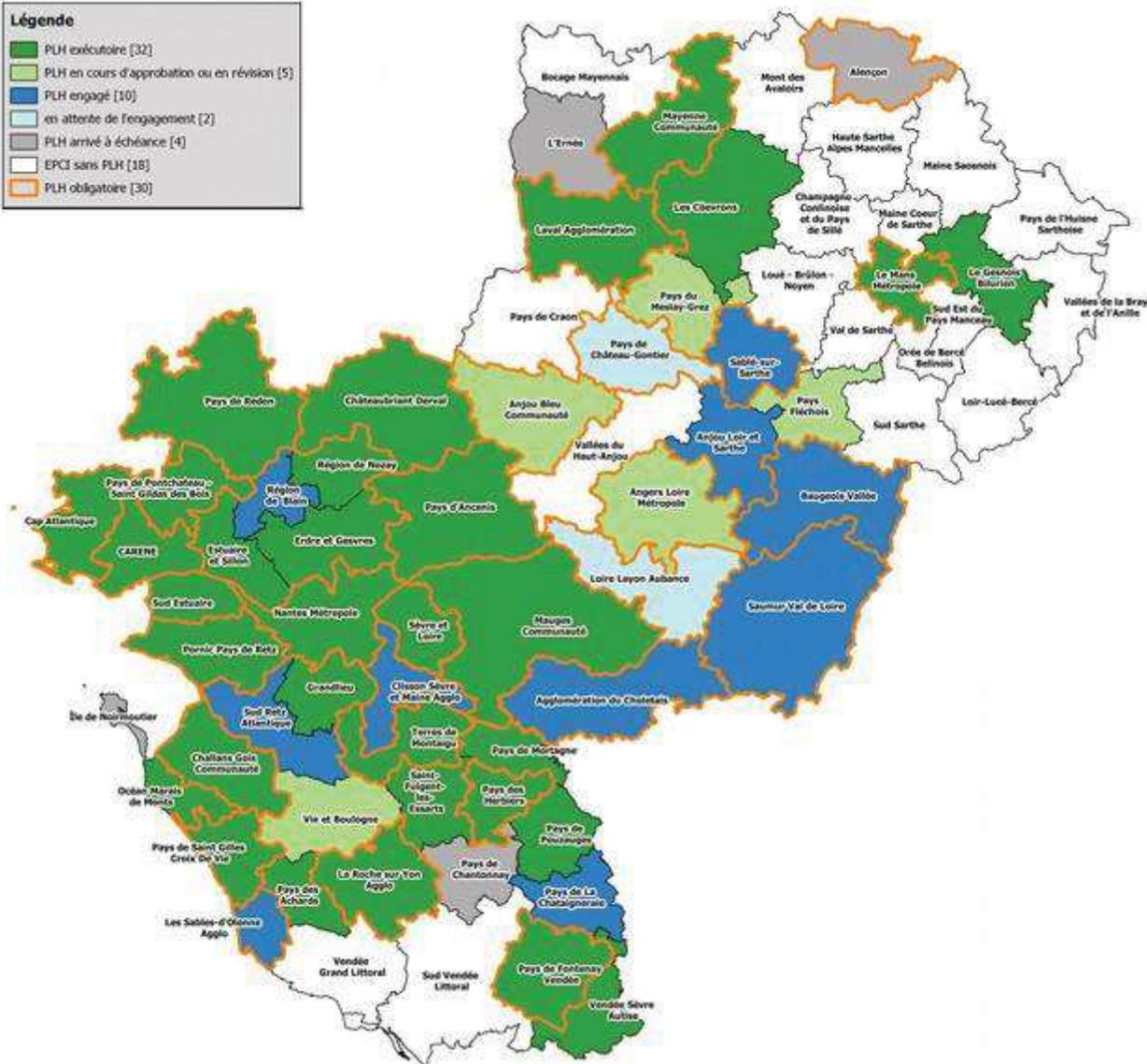
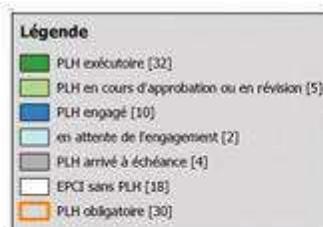
32 PLH exécutoires

5 PLH en cours d'approbation ou en révision

10 PLH engagés +2 en attente d'engagement

4 PLH arrivés à échéance

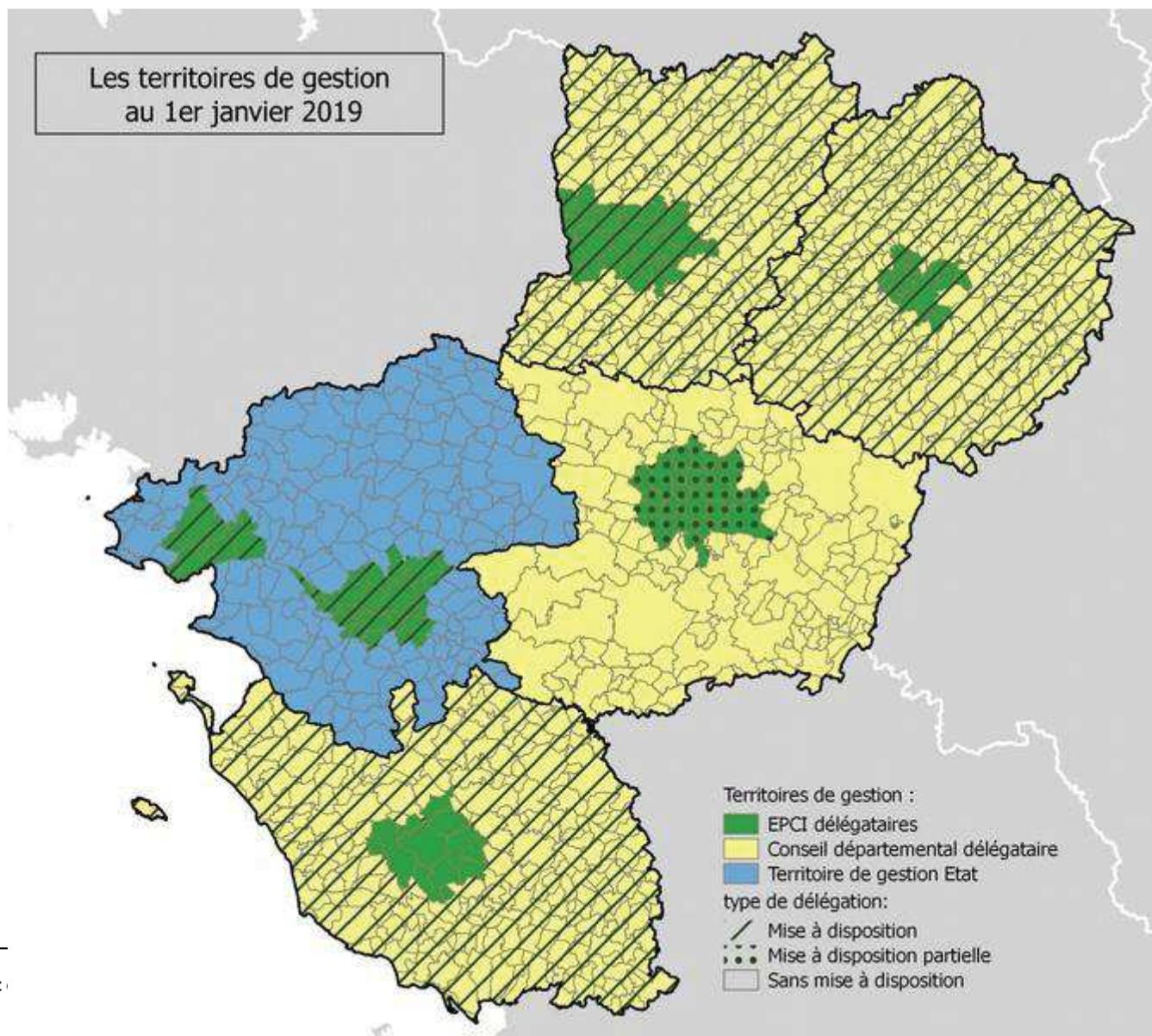
18 EPCI sans PLH



4 – Les territoires de gestion en Pays de la Loire

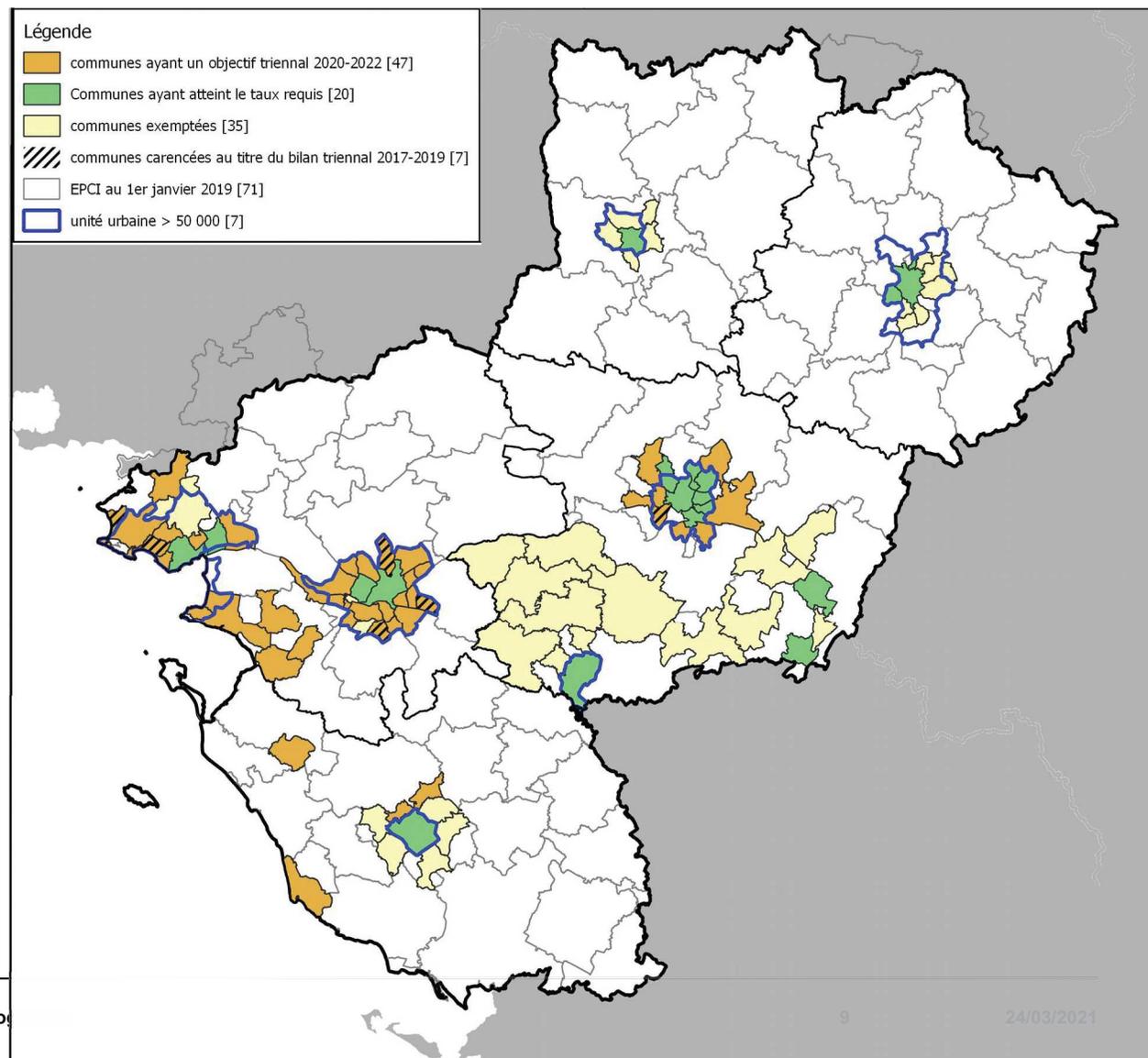
Depuis la loi de 2004, les collectivités de la région ont pris progressivement les délégations de compétence : 5 départements et 10 délégataires.

Au 1^{er} janvier 2022, la région sera intégralement couverte par les délégations de compétence. Soit une spécificité de la région au niveau national.



4 – L'article 55 de la loi SRU

47 communes avec un objectif triennal 2020-2022.

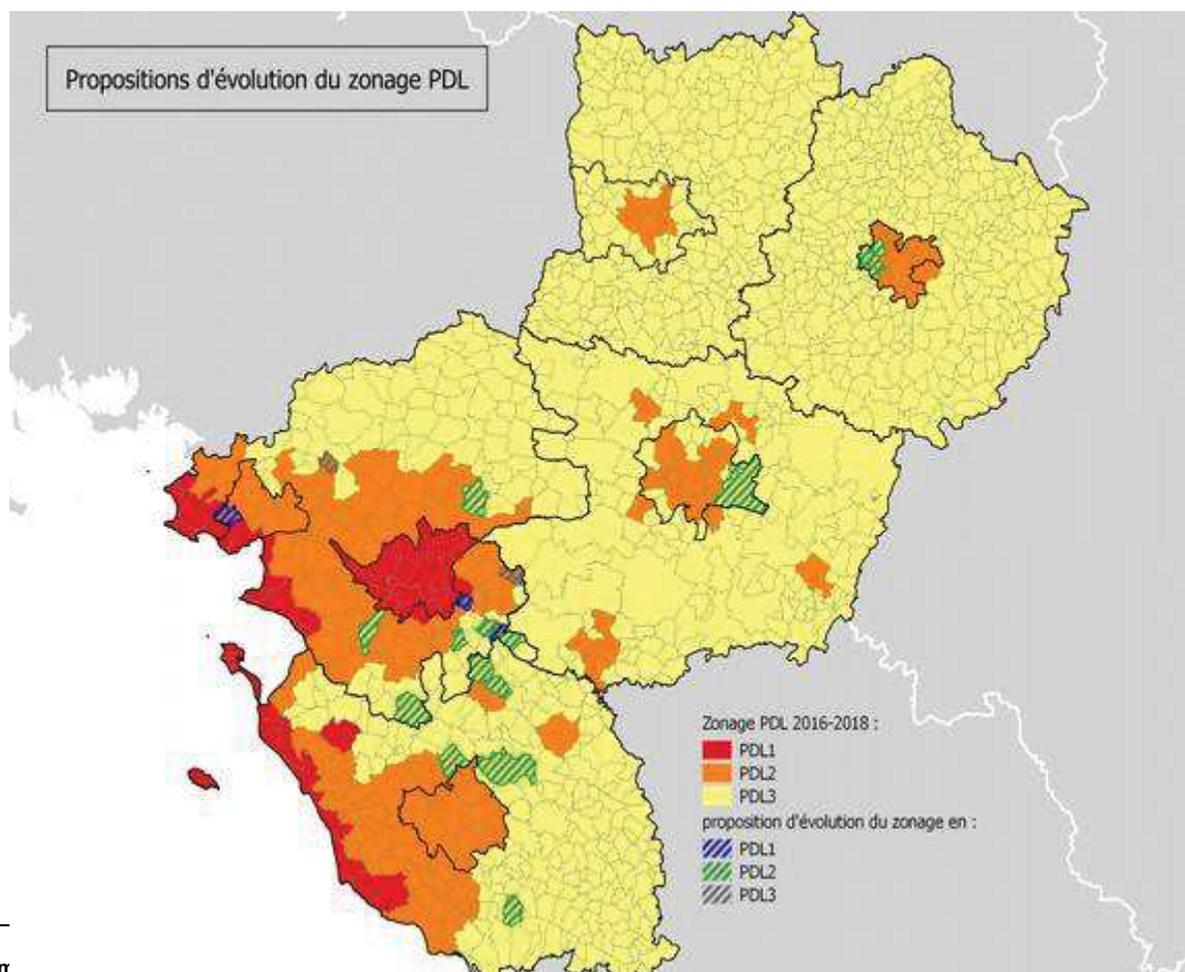


4 – Le zonage de programmation du parc public, spécifique aux Pays de la Loire

Depuis 2011, travail partenarial pour définir un zonage de programmation qui prend en compte :

- le zonage HLM
- le zonage loyer
- les communes SRU
- le littoral
- les enjeux des PDH : pôle...
- les enjeux des PLH
- ..

Révision tous les trois ans avec les partenaires.

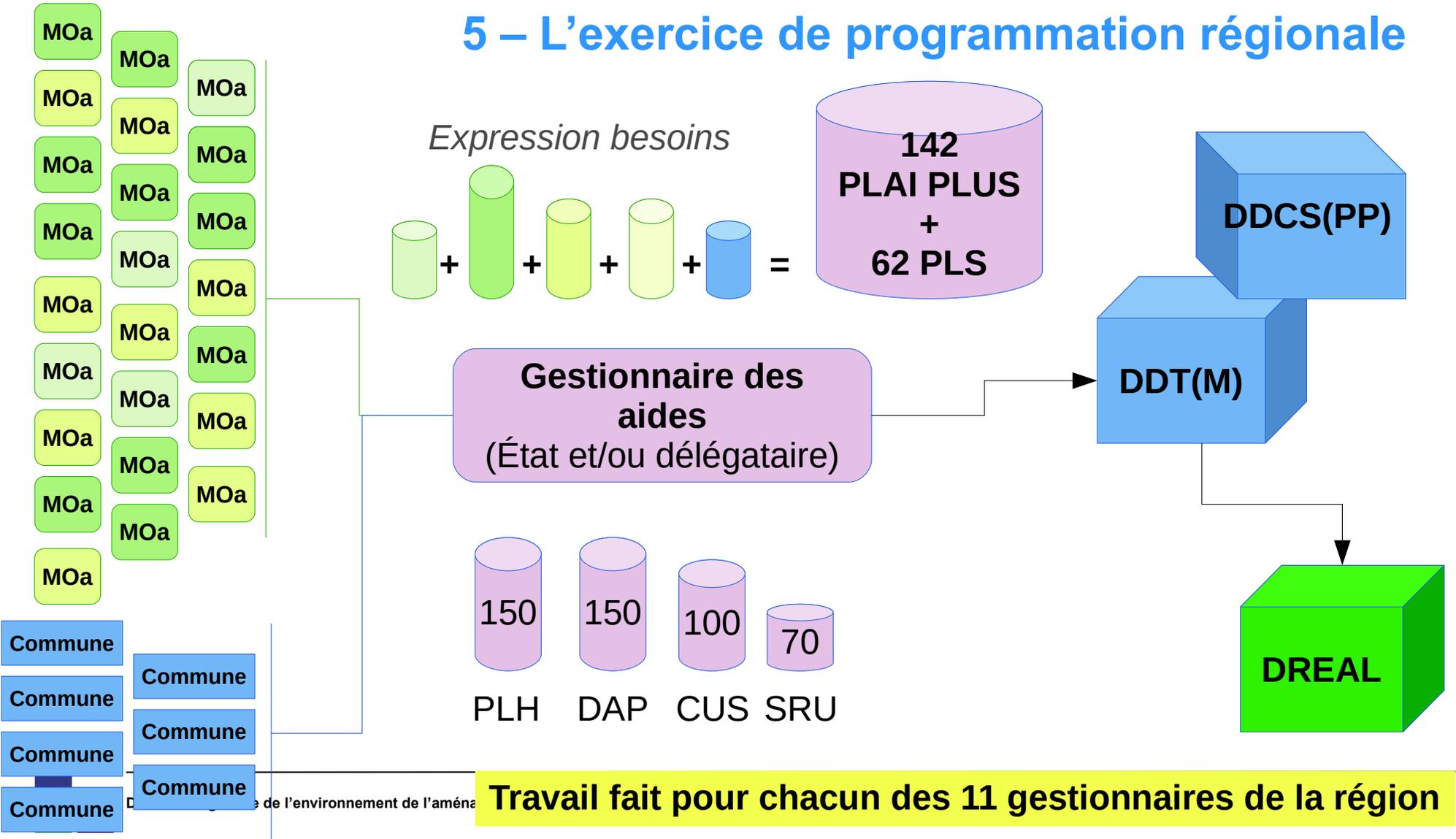


4 – Les indicateurs d'objectifs

Territoires relatifs à la gestion des aides à la pierre	Sitadel	La demande en petits logements sociaux	Étude besoins en logements (DREAL)			PDH – PLH (PLUiH) Moyenne annuelle					Convention de délégations de compétence (moyenne annuelle)					Moyenne des logements aidés sur la période 2011 – 2020 (infocentre SISAL)			
	Cumul sur 12 mois du nombre de logements mis en chantier (dec. 2019)	Demande de logement social : nombre de T1/T2 recherchés au 31/12/2019 – demande externe (Fichier DLS)	hypothèse besoin annuel en logements (2019)	hypothèse haute besoin annuel en logements (2019)	Hypothèse d'un taux LLS de 26 % au niveau régional (hyp. Haute)	Période	PLAI PLUS	PLS	TOTAL LLS	PLSA	Période	PLAI PLUS	PLS	TOTAL LLS	PSLA	PLAI PLUS	PLS	TOTAL LLS	PSLA
Nantes Métropole		12 869				PLH 2019/2025	2 000	500	2 500	700	2019-2024	1 850	600	2 450	500	1 437	494	1 930	407
CARENE		1 808				PLH 2016/2021	350	22	372		2019-2024	400	65	465	25	252	99	350	21
État 44		3 745				cumul des PLH existants*			756							626	254	880	61
s/total Loire Atlantique	14 100	18 422	10 774	11 193				3 628			2 250	665	2 915	525	2 314	846	3 161	489	
Angers Loire Métropole		4 735				PLUiH 2017/2022	542	121	663	361	2016/2021	540	150	690	100	516	145	662	138
Département 49		2 126				cumul des PLH existants*			119		2020/2025	284	238	522	21	298	179	477	49
s/total Maine et Loire	3 700	6 861	4 656	4 662				782			824	388	1 212	121	814	324	1 138	187	
Laval agglomération		799				PLH 2019/2024	120	60	180		2019-2024	133	50	183	65	88	51	139	43
Département 53		517				cumul des PLH existants*			51		2019-2024	252	40	292	40	74	38	112	43
s/total Mayenne	1 300	1 316	1 161	1 161				231	70			385	90	475	105	162	89	251	86
Le Mans Métropole		1 931				PLH 2019/2025			250	75	2014/2019*	250	100	350	50	224	68	292	16
Département 72		873				cumul des PLH existants*			34		2017/2022	128	133	262	10	124	72	196	12
s/total Sarthe	2 200	2 804	2 103	2 103				284				378	233	612	60	348	140	488	27
La Roche-sur-Yon agglomération		1 504				PLH 2017/2022	171	24	194	20	2018/2023	170	17	187	15	106	33	139	13
Département 85		3 631				cumul des PLH existants*			482		2018/2023	438	228	667	40	517	165	682	39
s/total Vendée	5 700	5 135	4 346	4 811				676				609	245	854	55	623	198	821	52
Pays de la Loire	27 000	34 538	23 040	23 930	6 222			5 601				4 446	1 621	6 068	866	4 263	1 597	5 859	842

Sans compter d'autres objectifs comme ceux des CUS, des objectifs triennaux SRU...

5 – L'exercice de programmation régionale



5 – la programmation régionale : objectifs et principes

- Répartition d'un objectif de **5 675 logements PLAI PLUS** dont **42 % de PLAI** avec 22 % de « *PLAI classiques* » et 78 % de « *PLAI ressources* » + 10 % de PLAI adaptés programmés sur l'objectif de PLAI
- Répartition objectifs de **1 240 logements PLS**
- **Territorialisation des logements ordinaires en PLAI PLUS par secteur très tendu à détendu**
- Cible de **33,6 % de petits logements (T1/T2)** en PLAI PLUS (logement ordinaire), soit 1 907 logements
- Cible de 5 % en acquisition-amélioration
- **Objectif régional de 156 logements en pension de famille** – résidence d'accueil au titre du plan logement d'abord
- **Objectif régional de 300 logements étudiants** au titre du plan « 60 000 logements étudiants »

5 - Programmation 2021 actualisée suite au CA du FNAP du 11 février 2021 et validée en CR2H

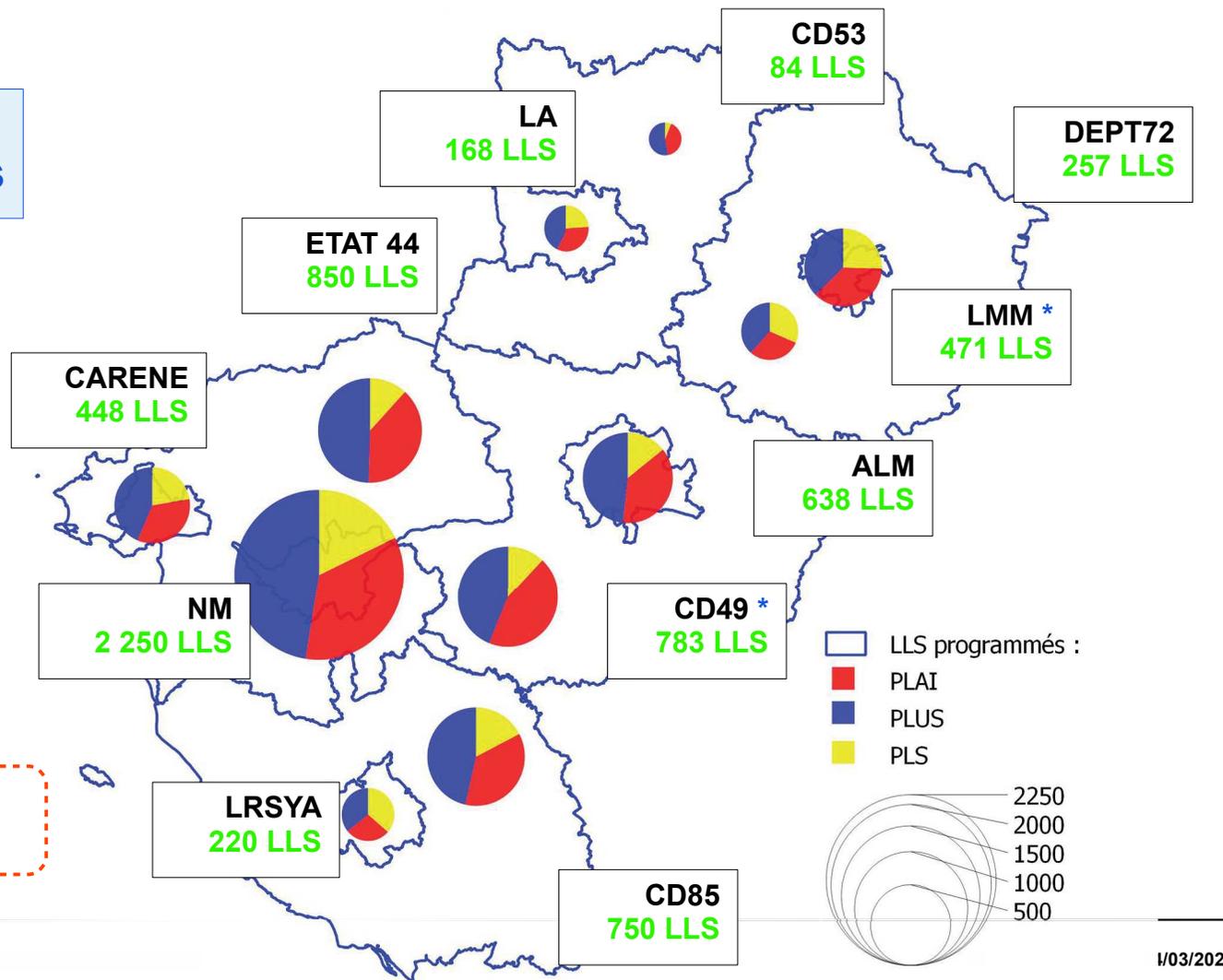
Répartition des 6 915 PLAI PLUS PLS notifiés

5 675 PLAI PLUS
44,4 % de PLAI

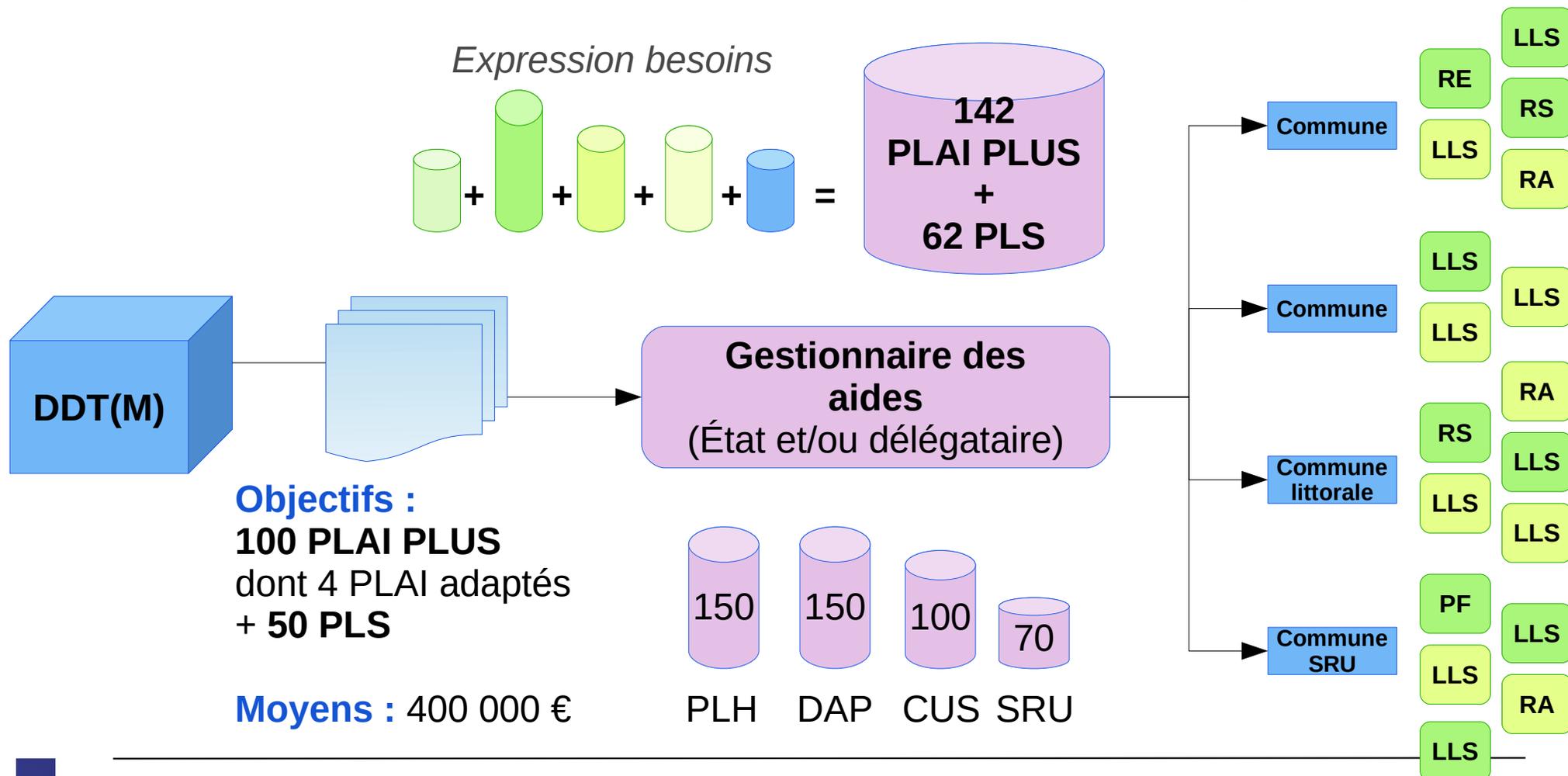
Y compris 490 PLAI PLUS
Suite CA FNAP 11 février ()*

1 240 PLS

506 PLS en programmation
complémentaire



6 - La mise en œuvre des objectifs et moyens par le gestionnaire



Des questions ?

