

**65**

Février 2023

**Habitat**



# Focus sur...

## Mobilisation des aides du Fonds national des aides à la pierre Bilan 2022 de la programmation du logement locatif social

En 2022, en Nouvelle-Aquitaine, 9 141 logements ont été agréés dans le parc social. Les logements locatifs sociaux destinés à un public à très faibles ressources, financés en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), représentent 33 % du total.

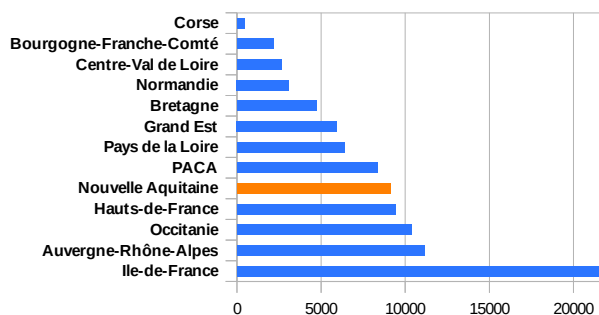
- 9 141 logements agréés dans le parc social, en hausse de 4,6 % par rapport à 2021 mais en baisse de 6,9 % par rapport à 2019. Au niveau de la France métropolitaine la hausse n'est que de 1,2 %.

- Ces logements représentent 9,5 % du total des logements sociaux agréés en France,

- La région Nouvelle-Aquitaine est la 4<sup>ème</sup> région, hors Île-de-France pour le nombre de logements sociaux agréés,

- L'objectif fixé par le FNAP est atteint à 80 %.

Nombre de logements sociaux agréés en 2022 par région



Production de logements aidés	PLAI	PLUS	PLS	Total
2018	2 939	5 093	1 790	9 822
2019	2 939	4 297	2 213	9 449
2020	2 746	3 517	1 534	7 797
2021	2 991	4 139	1 612	8 742
2022	3 069	4 147	1 925	9 141
Taux de réalisation 2021 par rapport aux objectifs	75 %	78 %	93 %	80 %

## Enveloppe financière fixée par le Fonds national des aides à la pierre en Nouvelle-Aquitaine en 2022

L'enveloppe notifiée par le FNAP était de 31 M€ : 29,6 M€ ont été consommés.

Les logements locatifs sociaux sont distingués selon le type de financement, par le prêt dont ils bénéficient.

### PLAI (prêt locatif aidé d'insertion)

Le PLAI finance les logements destinés à un public à très faibles ressources.

- 3 069 logements PLAI soit 33 % des logements aidés,
- 2,6 % de hausse de la production par rapport à 2021,
- 53 % des PLAI sur les territoires des collectivités délégataires d'aide à la pierre,
- 75 % d'atteinte des objectifs initiaux 2022,

### PLUS (prêt locatif à usage social)

Dispositif le plus fréquemment mobilisé pour le financement du logement social.

- 4 147 logements PLUS soit 46 % des logements aidés,
- 0,2 % de hausse de la production par rapport à 2021,
- 51 % des PLUS sur les territoires des collectivités délégataires d'aide à la pierre,
- 78 % d'atteinte des objectifs 2022.

### PLS (prêt locatif social)

Le PLS finance les logements sociaux à loyers plus élevés.

- 1 925 logements PLS soit 21 % des logements aidés,
- 19,4 % de hausse de production par rapport à 2021,
- 93 % d'atteinte des objectifs 2022.

### Modalités régionales de financement par le Fonds national des aides à la pierre 2021

- En **zone tendue**, une aide moyenne de 8 300 € par logement PLAI et 10 000 € pour les logements PLAI en densification,
- En **zone détendue**, une aide moyenne de 4 400 € par logement PLAI et 10 000 € pour les logements PLAI en densification,
- En **agglomération**, hors zone tendue, une aide moyenne de 5 700 € par logement PLAI et 10 000 € pour les logements PLAI en densification.

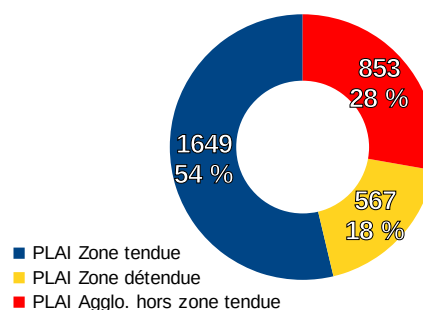
## Zoom sur la production de logements PLAI en 2022

La production globale de logements financés en PLAI est en hausse par rapport à 2021 (+78 logements)

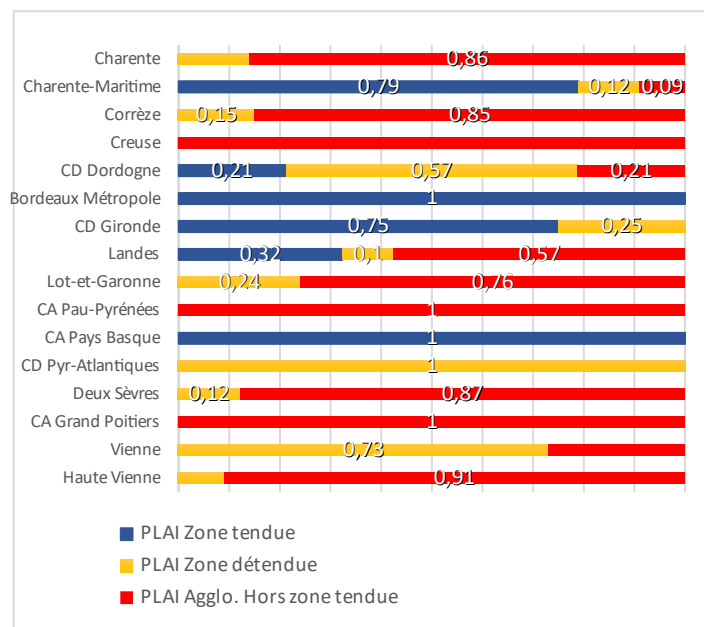
54 % de logements PLAI en zone tendue, en hausse (41 % en 2021) alors que la part des agglomérations hors zones tendues est en baisse (37 % en 2021) et que la part des logements en zone détendue se maintient.

Part du PLAI sur le total de logements produits en PLUS et PLAI : une moyenne de 42 % (comme en 2021). La proportion des PLAI reste toutefois encore très disparate suivant les territoires, des marges de progression sont encore possibles.

Logements PLAI en Nouvelle-Aquitaine en 2022

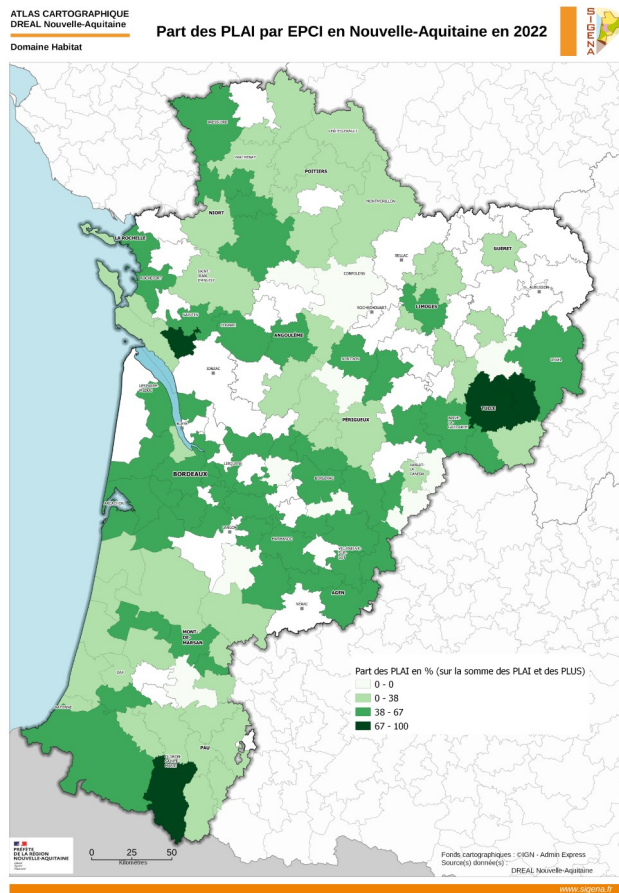
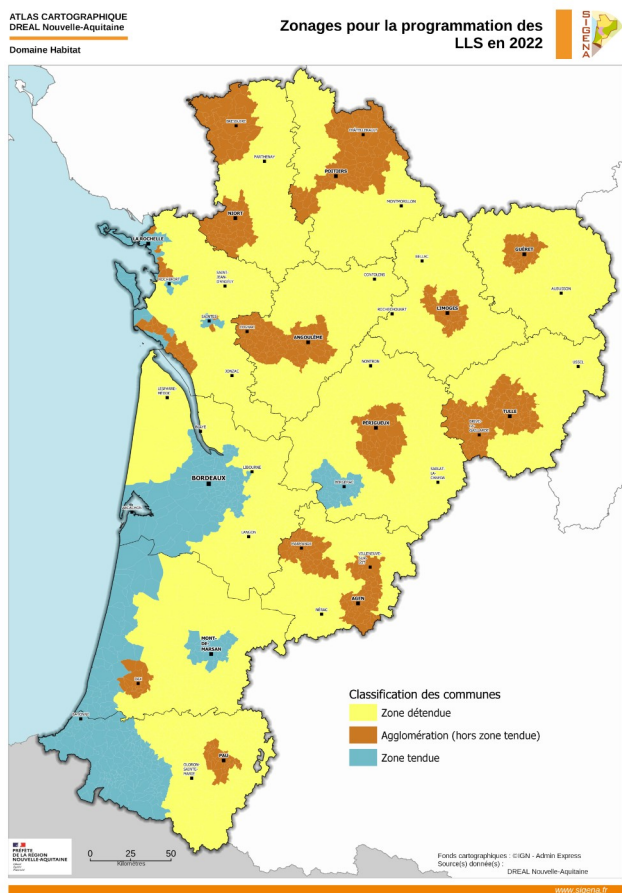


Territorialisation des logements sociaux financés en PLAI



Répartition des logements PLAI par famille de territoire et par territoire de gestion

Territorialisation du développement des PLAI agréés dans les logements sociaux (hors PLS) par EPCI

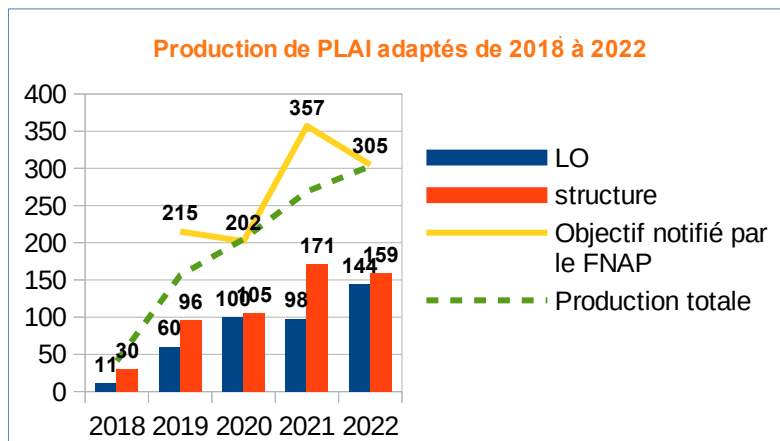


Le PLAI adapté, un programme pour développer une offre de logements très sociaux à bas niveau de quittance

Au total, 303 logements ont été financés sous forme de PLAI adapté et ont bénéficié en 2022 d'un financement complémentaire de 3 615 960 € (+24 logements par rapport à 2021)

- 144 logements ordinaires répartis sur 12 territoires de gestion (en hausse de 47 % par rapport à 2021),
- 159 logements en foyer sur 10 territoires de gestion.

Le PLAI adapté correspond à des logements à très bas niveau de quittance (inférieur à celui des logements très sociaux PLAI) pour des ménages fragiles financièrement et socialement, nécessitant une gestion locative adaptée et, le cas échéant, un accompagnement renforcé pour faciliter leur accès et leur maintien dans le logement.



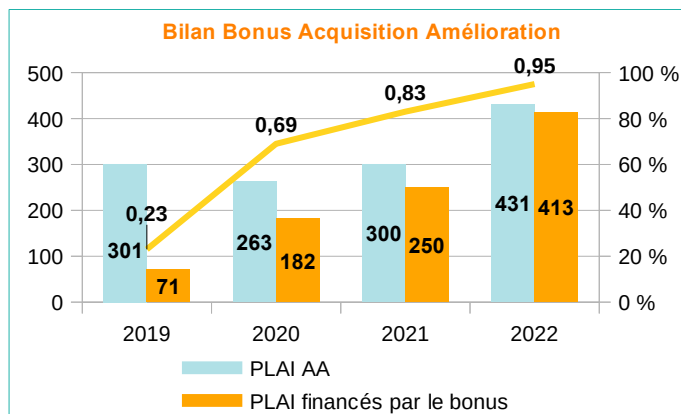
## La production en acquisition-amélioration des logements sociaux en 2022

**1 115 logements agréés** en acquisition-amélioration soit une production en hausse de 113 % par rapport à 2021 :

- 433 logements en PLAI (+ 44 % par rapport à 2021),
- 445 logements en PLUS (+ 100 % par rapport à 2021),
- 244 logements en PLS (+ 430 % par rapport à 2021),

**413 logements en PLAI ont pu bénéficier d'un bonus pour une enveloppe de 1 928 505 €.**

**22 opérations** ont pu bénéficier d'un déplafonnement pour une enveloppe globale de **1 231 300 €** pour **108 PLAI**



## La production en densification des logements sociaux en 2022

**88 PLAI en dents creuses** ont été financés pour une enveloppe de **190 740 €**

- 2 PLAI en Charente-Maritime,
- 22 PLAI à Bordeaux Métropole,
- 64 PLAI dans le CD33.

Soit 99 % de la production en dents creuses en Gironde.

**30 PLAI en démolition-reconstruction** ont été financés pour une enveloppe de **129 000 €**

- 1 opération en Corrèze de 20 PLAI,
- 1 opération dans les Landes de 6 PLAI avec un déplafonnement de 100 000 €,
- 1 opération dans les Deux-Sèvres de 4 PLAI avec un déplafonnement de 140 000 €.

## Zoom sur le Bonus Energies Renouvelables

**293 PLAI** ont bénéficié d'un bonus pour une enveloppe de **435 500 €.**

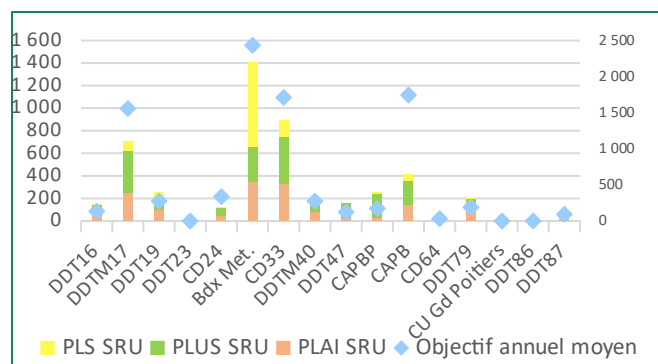
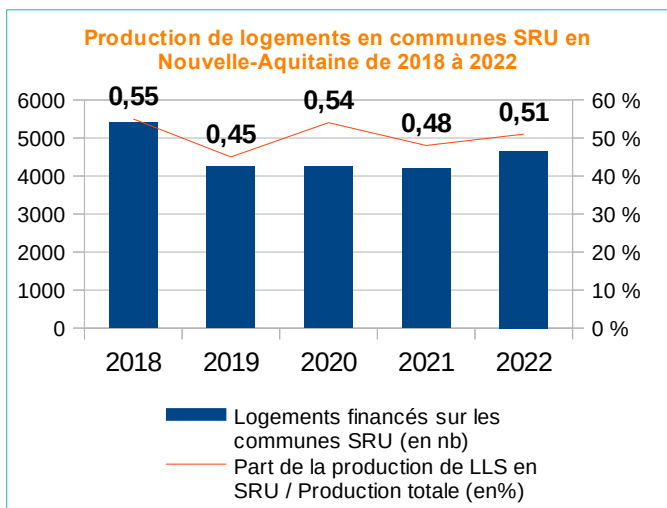
**Le bonus EnR** est ouvert au développement de l'offre et à l'acquisition-amélioration sur toutes les zones, dès lors qu'un système d'énergie renouvelable (EnR) est prévu dans l'opération. L'attribution de la subvention est conditionnée au fait que le bailleur ne bénéficie pas de marges locales au titre de l'installation d'une EnR.

## Zoom sur la production dans les communes en application des obligations de la Loi solidarité et renouvellement urbains (SRU)

**4 653 logements** aidés financés en communes SRU en Nouvelle-Aquitaine en 2022 :

- 30 % sur Bordeaux Métropole,
- 15 % en Charente-Maritime,
- 19 % sur le territoire du Conseil départemental de la Gironde (hors Bordeaux Métropole),
- 12 % sur la communauté d'agglomération du Pays Basque.

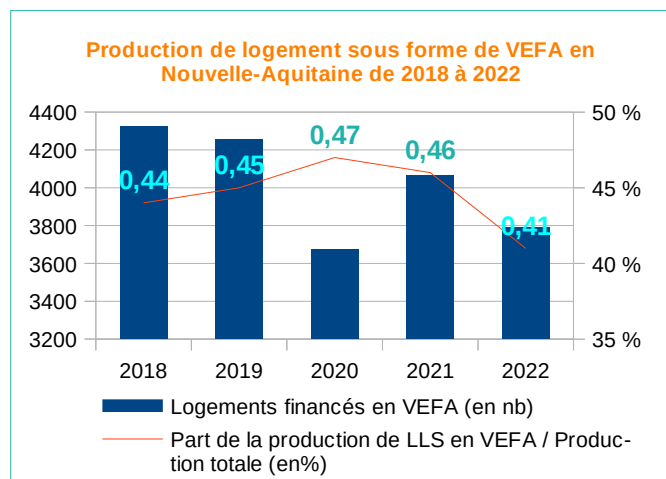
## Financement des logements dans les communes soumises à la loi SRU par type de financement



## Financement de la production de logement sous forme de ventes en état futur d'achèvement (VEFA)

**3 790 logements** financés en VEFA en 2022 dont 30 % par le conseil départemental de la Gironde et Bordeaux Métropole. Une baisse de la production de 7,6 % par rapport à 2021 (- 273 logements).

41 % des logements produits en Nouvelle-Aquitaine le sont en VEFA.



## Les démolitions de logements sociaux en Nouvelle-Aquitaine en 2022

**327 aides financières** accordées à la démolition de logement social en Nouvelle-Aquitaine en 2022, réparties dans la Creuse (56), la Gironde (16), le CD64 (107), les Deux-Sèvres (130) et la Haute-Vienne (18).

Le nombre de logements sociaux démolis baisse de 19 % entre 2021 et 2022 pour une aide globale de 1 319 446 €.

Ces aides sont réservées aux zones détendues.

## Les logements familiaux et structures

**1 754 logements** financés en structures, soit 19 % de la production totale en logement locatif social.

## Les logements étudiants en Nouvelle-Aquitaine en 2022

**764 logements étudiants** ont été agréés en PLS en 2022 dont 27 pour la Charente.

**285 logements** agréés au titre de l'article 109 Loi Elan.

### Article 109 de la Loi ELAN

Jusqu'en 2018, (loi ELAN), l'accès des jeunes au parc locatif social était peu fluide du fait de la prise en compte de l'ancienneté des demandes et des critères de priorité des demandeurs.

L'article 109 de la Loi ELAN ouvre de nouvelles opportunités en rendant possible la réservation de tout ou partie de programmes de logements locatifs sociaux «ordinaires» à des jeunes de moins de 30 ans pour des contrats de location d'une durée maximale d'un an, renouvelables dès lors que l'occupant continue de remplir les conditions d'accès à ce logement.

Tous les programmes de logements locatifs sociaux sont concernés :

- Nouvelle opération de logements locatifs sociaux,
- Opération d'amélioration de logements locatifs sociaux,
- Tout programme de logements locatifs sociaux existants, en fonction des besoins. (décret du 4 août 2021),
- Être meublés ou non meublés. (avec encadrement du prix dans ce cas) petits logements, mais aussi de plus grands logements qui peuvent être proposés en colocation.

Source : Infocentre SISAL 2022 extraction au 16 janvier 2023

**Directrice de publication** : Alice-Anne Médard

**Rédacteur** : Alexia Trehein/ Département Habitat

[Page internet liée au thème](#)

**Courriel** : dh.sahc.dreal-na@developpement-durable.gouv.fr

**ISSN** : 2607-8007

**Direction régionale de l'Environnement,  
de l'Aménagement et du Logement  
Nouvelle-Aquitaine**

15 rue Arthur Ranc

BP 60539 - 86020 Poitiers CEDEX

Tèl : 05 49 55 63 63 - Fax : 05 49 55 63 01

[www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr](http://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr)