

83

Février 2025

Logement



Focus sur...

Mobilisation des aides du Fonds national des aides à la pierre

Bilan 2024 de la programmation du logement locatif social

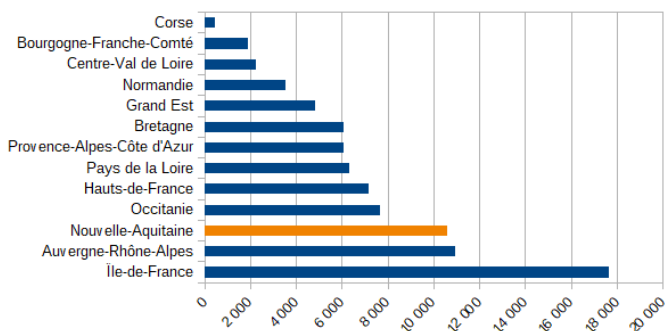
En 2024, en Nouvelle-Aquitaine, 10 598 logements ont été agréés dans le parc social. Les logements locatifs sociaux destinés à un public à très faibles ressources, financés en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), représentent 28 % du total, tandis que les agréments de logements étudiants sont en très nette augmentation.

10 598 logements ont été agréés dans le parc social, en hausse de 18,4 % par rapport à 2023, soit une production supérieure de 13 % par rapport à la moyenne sur les 8 dernières années. Pour la France métropolitaine, la hausse est de 26 %.

Ces logements représentent 12,4 % du total des logements sociaux agréés en France.

L'objectif fixé par le FNAP est atteint à 112 %, situant la Nouvelle-Aquitaine au 2^{ème} rang des régions en taux d'atteinte des objectifs. La Nouvelle-Aquitaine est la 3^{ème} région pour le nombre de logements sociaux agréés.

Nombre de logements sociaux agréés en 2024 par région



Production de logements aidés	PLAI	PLUS	PLS	Total
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
2023	3 267	3 933	1 748	8 948
2024	2 965	3 694	3 939	10 598
Taux de réalisation 2024 par rapport aux objectifs	101 %	72 %	282 %	112 %

L'enveloppe financière déléguée par le Fonds national des aides à la pierre en Nouvelle-Aquitaine en 2024 de 36 M€ a été consommée à 95 %.

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

PLAI (prêt locatif aidé d'insertion) agréés en 2024
Le PLAI finance les logements destinés à un public à très faibles ressources.

- 2 965 logements PLAI soit 28 % des logements aidés,
- 9,2 % de baisse des agréments par rapport à 2023,
- 64 % des PLAI agréés par les collectivités délégataires d'aide à la pierre (67 % en 2023),
- 101 % d'atteinte des objectifs initiaux 2024.

PLUS (prêt locatif à usage social) agréés en 2024
Le PLUS finance les logements sociaux à loyers intermédiaires.

- 3 694 logements PLUS soit 34,9 % des logements aidés contre 44 % en 2023,
- 6,1 % de baisse des agréments par rapport à 2023,
- 78 % d'atteinte des objectifs initiaux 2024,
- Une part des logements PLUS en **diminution régulière depuis 2018** qui, en 2024, **n'est plus le produit majoritaire** de la programmation.

PLS (prêt locatif social) agréés en 2024
Le PLS finance les logements sociaux à loyers plus élevés.

- 3 939 logements PLS soit 37,2 % des logements aidés,
- **agréments 53% supérieurs** à la moyenne sur la période 2018-2024,
- 282 % d'atteinte des objectifs 2024,
- Une part des logements PLS en **augmentation régulière depuis 2018** (18,2 % de la production 2018).

Modalités régionales de financement par le Fonds national des aides à la pierre 2024

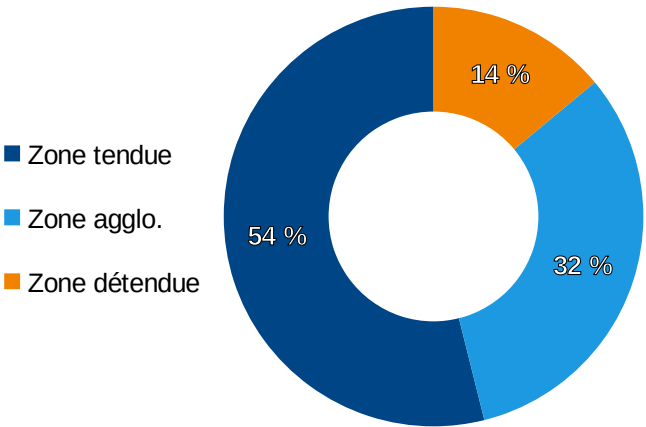
- en **zone tendue**, une aide moyenne de 8 800 € par logement PLAI et 12 000 € pour les logements PLAI en sobriété foncière,
- en **zone détendue**, une aide moyenne de 4 450 € par logement PLAI et 12 000 € pour les logements PLAI respectant des critères de sobriété foncière,
- en **agglomération**, hors zone tendue, une aide moyenne de 5 900 € par logement PLAI et 12 000 € pour les logements PLAI respectant des critères de sobriété foncière.

Zoom sur les agréments de logements PLAI en 2024

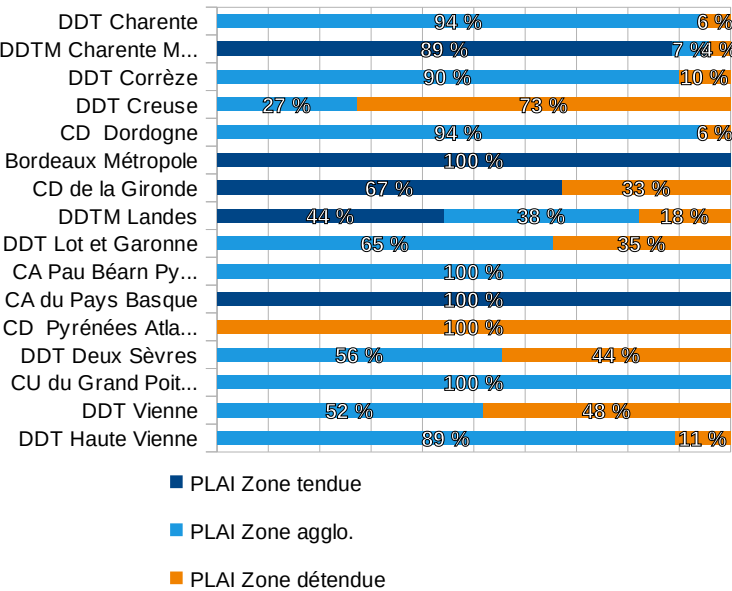
La production globale de logements financés en PLAI est la plus faible depuis 2020 (moyenne de 2 987 PLAI entre 2018 et 2024).

54 % de logements PLAI ont été agréés en zone tendue, en baisse par rapport à 2023 (61 %), part inférieure à la moyenne sur la période 2018-2024 (57 %). A contrario, la part des agréments en PLAI en agglomérations hors zones tendues est en hausse (32 % en 2024 contre 28 % en 2023) tout comme la part des logements en zone détendue, en légère augmentation (14 % en 2024 contre 13 % en 2023).

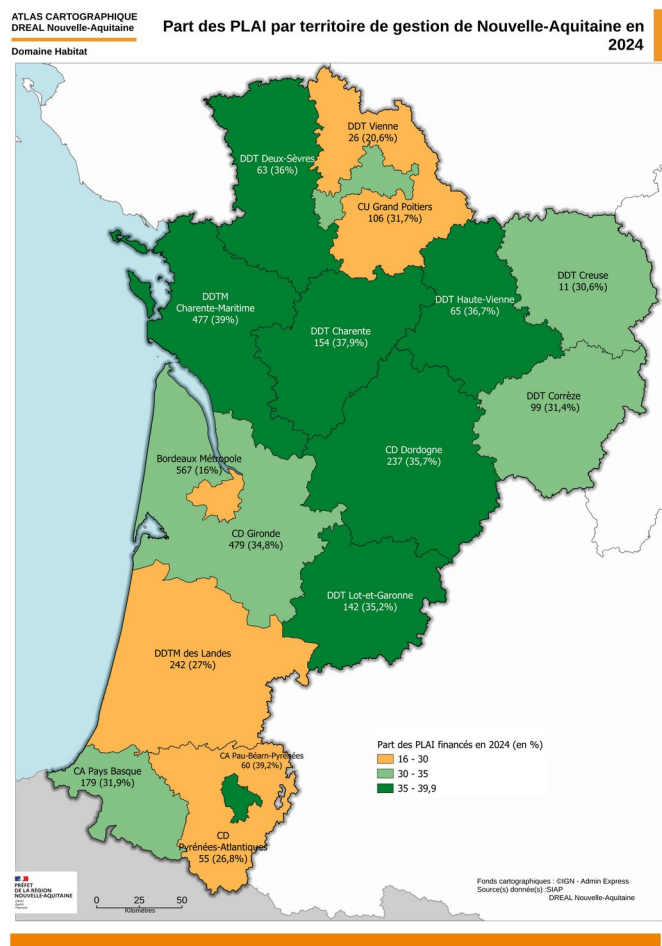
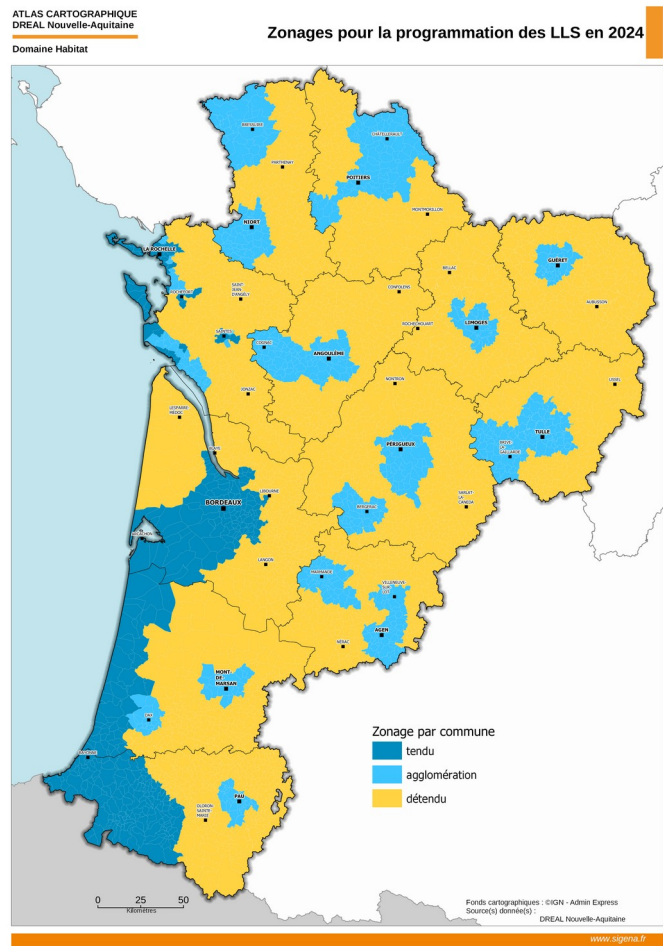
Part du PLAI sur le total de logements produits en PLUS et PLAI : 45 % (45 % en 2023 et 42 % en 2022). La proportion des PLAI reste toutefois encore très disparate suivant les territoires.



Territorialisation des logements sociaux financés en PLAI



Répartition des logements PLAI par zone et par territoire de gestion



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

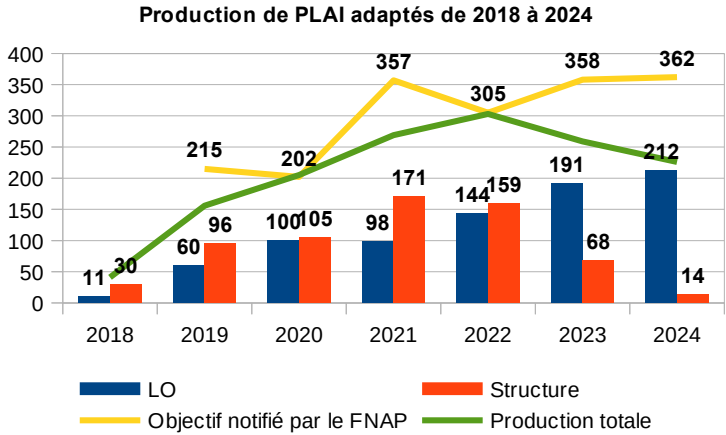
Au total, **226 logements** ont été financés sous forme de PLAI adaptés et ont bénéficié en 2024 d'un financement complémentaire de 3 225 525 € (-46 logements par rapport à 2023 et - 79 logements par rapport à 2022) :

- **212 logements ordinaires** (+11 % par rapport à 2023) mais l'objectif est atteint à 84 %,
- **14 logements en foyer** (13 % de l'objectif).

Le **PLAI adapté** correspond à des logements à très bas niveau de loyer (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.

Les logements foyers

1047 logements financés, soit 9,9 % des agréments de logements sociaux (7,8 % en 2023 et 19 % en 2022), dont 65 % dédiés aux personnes âgées et personnes en situation de handicap
dont 35 % en résidences sociales (114 pensions de famille / résidences d'accueil et 249 résidences sociales ordinaires)



Les logements étudiants en Nouvelle-Aquitaine en 2024, en forte augmentation

2 316 logements étudiants ont été agréés en PLS en 2024 dont 94 % à Bordeaux Métropole (465 en 2023 et 764 en 2022).

134 logements agréés au titre de l'article 109 de la Loi Elan (logements sociaux réservés aux jeunes actifs).

Une part croissante de financement de logements sociaux en recyclage foncier et immobilier

1 929 logements qui respectent des critères de sobriété foncière ont été agréés (120 % de l'objectif), dont 959 PLAI et 970 PLUS, soit des agréments en hausse de 53 % par rapport à 2023.

959 logements en PLAI ont bénéficié d'un bonus pour une enveloppe de 4 609 000 €.

34 opérations ont bénéficié d'un déplaçonnement pour une enveloppe globale de **2,7 M € pour 163 PLAI.**

Les 959 bonus se décomposent ainsi :

– **769 PLAI en acquisition-amélioration** ont été financés (299 en 2023) pour une **enveloppe de 5,7 M € dont 1,9 M € de déplaçonnement**, soit 80 % de la production de PLAI en recyclage foncier ou immobilier

– **26 PLAI en dents creuses** ont été financés (108 en 2023) pour une **enveloppe de 91 700 €**, soit 3 % de la production de PLAI en recyclage foncier ou immobilier

– **164 PLAI en démolition-reconstruction** ont été financés (209 en 2023) pour une enveloppe de **1,6 M € dont 830 k€ de déplaçonnement**, soit 17 % de la production de PLAI en recyclage foncier ou immobilier

Zoom sur le bonus énergies renouvelables et matériaux biosourcés

128 PLAI ont bénéficié d'un bonus (correspondant à une enveloppe de 192 000 €), pour un objectif atteint à 51 %.

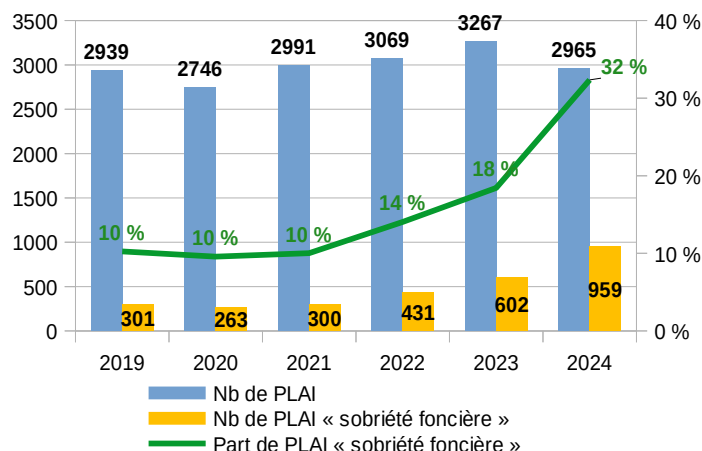
Le bonus EnR est ouvert au développement de l'offre et à l'acquisition-amélioration sur toutes les zones, dès lors qu'un système d'énergie renouvelable (EnR) ou le recours à un matériau biosourcé est prévu dans l'opération. L'attribution de la subvention est conditionnée au fait que le bailleur ne bénéficie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

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

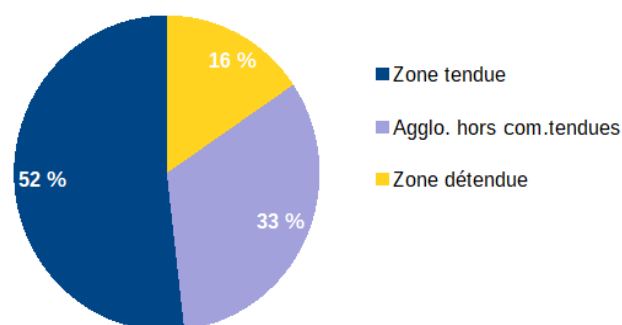
– **5 619 logements** financés en VEFA en 2024 ;

– **53 %** des logements agréés en Nouvelle-Aquitaine sont en VEFA, part en très nette augmentation par rapport aux années précédentes.

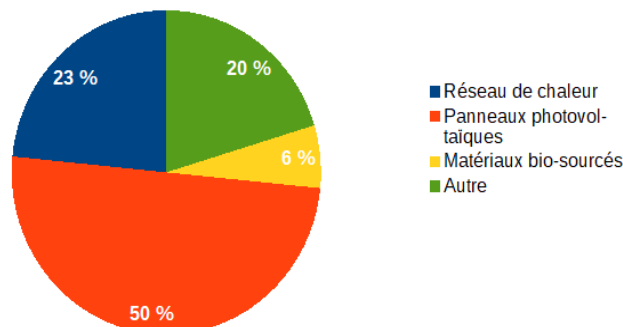
Production PLAI en recyclage foncier 2019-2024



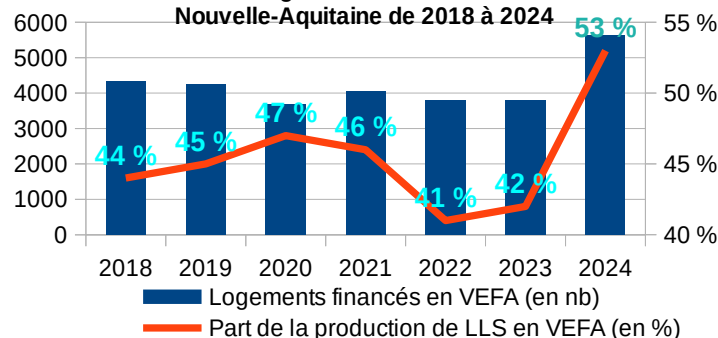
Répartition des opérations en recyclage foncier et immobilier selon le zonage régional



Répartition par EnR et matériaux biosourcés des bonus subdélégés (Objectif 250 PLAI)



Production de logement sous forme de VEFA en Nouvelle-Aquitaine de 2018 à 2024



Zoom sur les agréments dans les communes soumises à la Loi solidarité et renouvellement urbains (SRU)

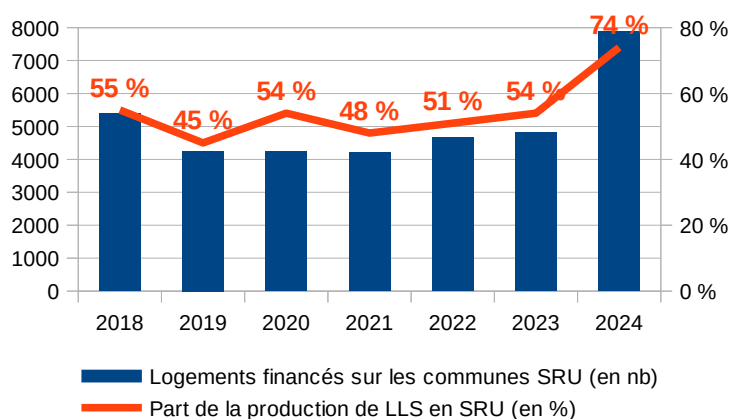
7 875 logements agréés en communes SRU en Nouvelle-Aquitaine en 2024, soit 74 % de la programmation.

- 45 % par Bordeaux Métropole,
- 12 % en Charente-Maritime.
- 9 % par le Conseil départemental de la Gironde

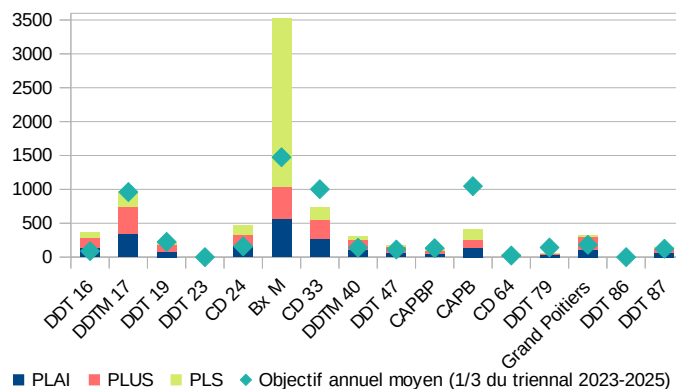
5 857 logements en communes déficitaires, soit 55 % de la programmation, dont 886 en communes carencées,

1 748 logements en communes SRU excédentaires, soit 16,5 % de la programmation,

270 logements en communes exemptées.



Financement des logements en communes SRU par type de produit



Les démolitions de logements sociaux en Nouvelle-Aquitaine en 2024

Une seule opération de démolition de logement social (64 logements), située en Dordogne a bénéficié d'une aide financière en 2024 (254 516 €)

Ces aides sont réservées aux zones détendues.

Source : Infocentre SIAP 2025, extraction au 23 janvier 2025

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

15 rue Arthur Ranc
BP 60539 - 86020 Poitiers CEDEX
Tél : 05 49 55 63 63 - Fax : 05 49 55 63 01

www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr

Directeur de publication : Vincent Jechoux

Rédacteur : Emmanuel Brégeaud / Département Habitat

[Page internet liée au thème](#)

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

ISSN : 2607-8007