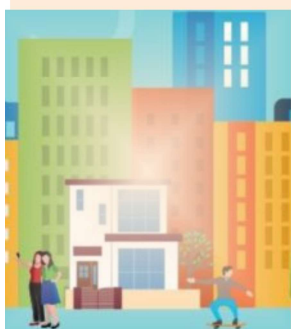


91

Février 2026

Logement



Focus sur...

Mobilisation des aides du Fonds national des aides à la pierre

Bilan 2025 de la programmation du logement locatif social

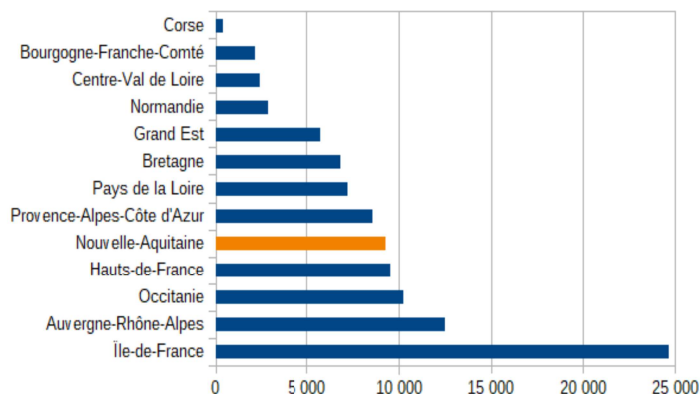
En 2025, en Nouvelle-Aquitaine, 9 258 logements ont été agréés dans le parc social. Les logements locatifs sociaux destinés à un public à très faibles ressources, financés en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), représentent 32 % du total, et le nombre d'agréments de logements étudiants poursuit sa bonne dynamique.

9 258 logements ont été agréés dans le parc social, en baisse de 12,6 % par rapport à 2024, dans la moyenne cependant des 8 dernières années. Pour la France métropolitaine, la hausse est de 19,7 %.

Ces logements représentent 9,1 % du total des logements sociaux agréés en France.

L'objectif fixé par le Fonds national des aides à la pierre (FNAP) est atteint à 95 %, situant la Nouvelle-Aquitaine au 8^{ème} rang des régions en taux d'atteinte des objectifs. La Nouvelle-Aquitaine est la 5^{ème} région pour le nombre de logements sociaux agréés.

Nombre de logements sociaux agréés en 2025 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
2025	2 928	3 308	3 022	9 258
Taux de réalisation 2025 par rapport aux objectifs	85 %	69 %	198 %	95 %

L'enveloppe financière du FNAP engagée en Nouvelle-Aquitaine en 2025 est de 33 M€ (29,5 M€ pour les PLAI et 3,5 M€ pour les PLAI adaptés)

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 2025

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

- **2 928** logements PLAI soit **32 %** des logements aidés,
- **1,2 %** de baisse des agréments par rapport à 2024,
- **85 %** d'atteinte des objectifs initiaux 2025.

PLUS (prêt locatif à usage social) agréés en 2025

Le PLUS finance les logements sociaux à loyers intermédiaires.

- **3 308** logements PLUS soit **35,7 %** des logements aidés contre 34,9 % en 2024,
- **10,4 %** de baisse des agréments par rapport à 2024,
- **69 %** d'atteinte des objectifs 2025,
- Un volume de logements PLUS en **diminution régulière depuis 2018**.

PLS (prêt locatif social) agréés en 2025

Le PLS finance les logements sociaux à loyers plus élevés.

- **3 022** logements PLS soit **32,6 %** des logements aidés,
- **198 %** d'atteinte des objectifs 2025,
- Bien qu'en baisse par rapport à 2024 (3 939 en 2024), un volume de logements agréés en PLS **36% supérieurs** à la moyenne sur la période 2018-2025,
- Un produit PLS qui **tend à se généraliser** dans les programmes de logements familiaux,
- Un succès porté par les logements étudiants

Modalités régionales de financement par le Fonds national des aides à la pierre 2025

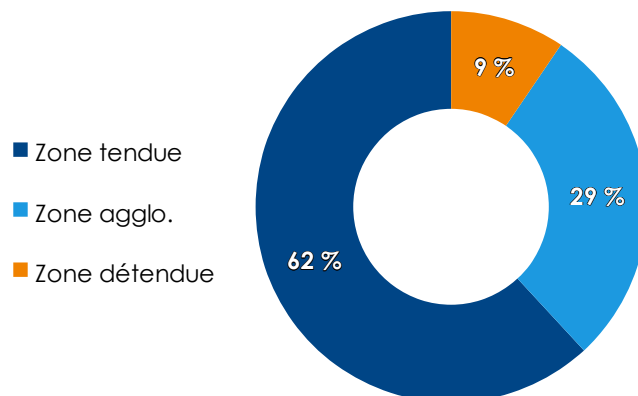
- en **zone tendue**, une aide moyenne de **8 800 €** par logement PLAI et 12 000 € pour les logements PLAI en recyclage foncier et immobilier (RFI),
- en **zone détendue**, une aide moyenne de **4 450 €** par logement PLAI et 12 000 € pour les logements PLAI respectant des critères de RFI,
- en **agglomération**,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

Zoom sur les agréments de logements PLAI en 2025

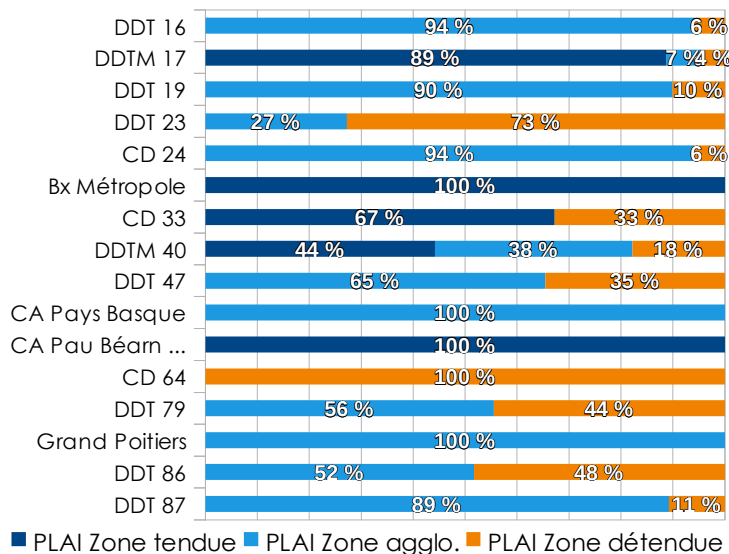
Le volume de logements agréés en PLAI est le plus faible depuis 2020 (2 983 PLAI en moyenne entre 2018 et 2025). 62 % de logements PLAI ont été agréés en zone tendue, en hausse par rapport à 2024 (54 %), part supérieure à la moyenne sur la période 2018-2025 (58 %). A contrario, la part des agréments en PLAI en agglomérations hors zones tendues est en baisse par rapport à 2024 (29 % en 2025 contre 32 % en 2024) tout comme la part des logements en zone détendue, la plus faible de ces dernières années (9 % en 2025 contre 14 % sur la période 2018-2025).

La part du PLAI sur le total de logements produits en PLUS et PLAI est en augmentation régulière du fait de la baisse de la programmation en PLUS : 47 % (45 % en 2023 et 2024, 42 % en 2022). La proportion des PLAI reste toutefois très disparate entre territoires (entre 21,5 % et 46,9 %).

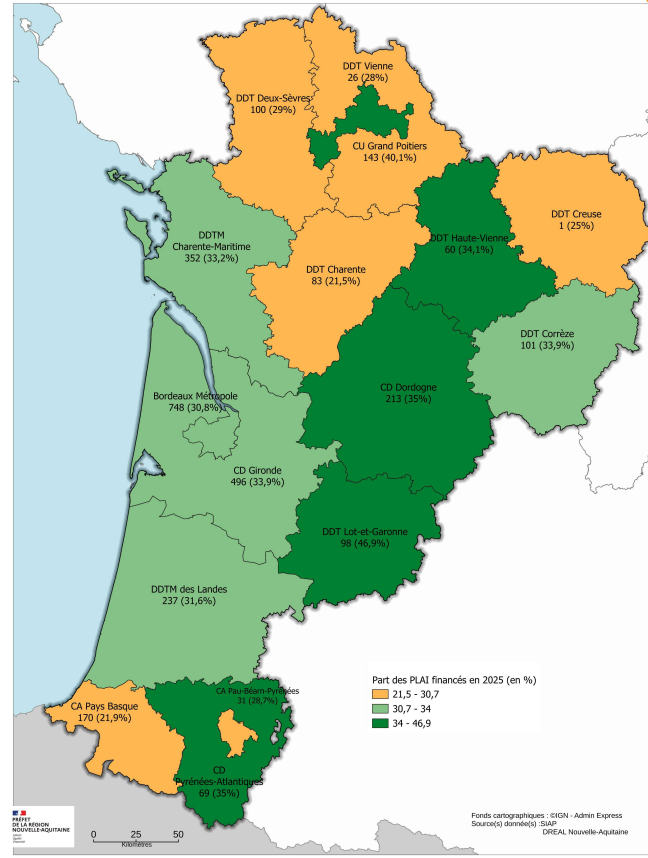
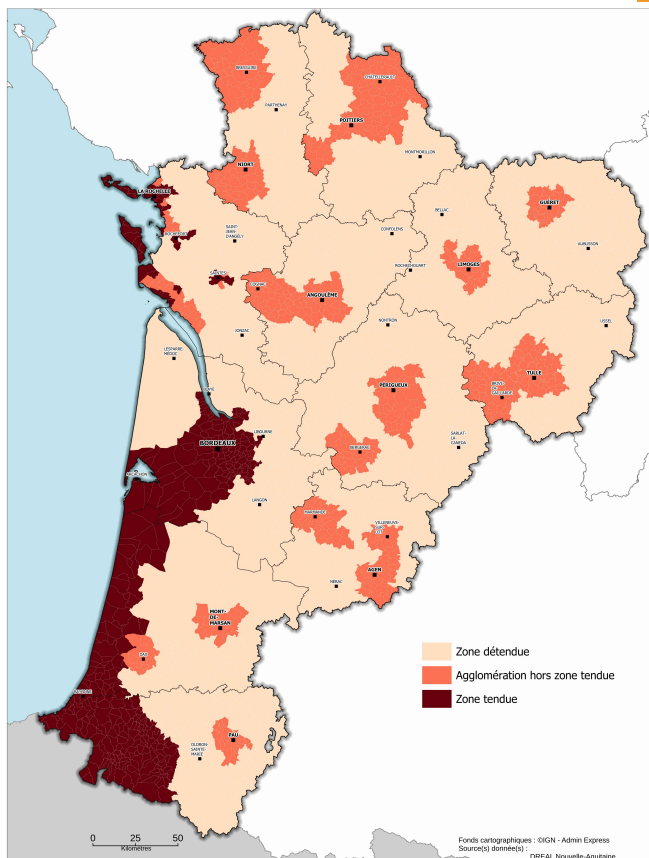
Au total, **2 928 logements** financés en PLAI ont bénéficié en 2025 d'un financement total de 29 490 647 €.



Territorialisation des logements sociaux financés en PLAI



Répartition des logements PLAI par zone et par territoire



Le PLAI adapté, un programme pour développer une offre de logements très sociaux (avec gestion locative adaptée)

Au total, **245 logements** ont été financés sous forme de PLAI adaptés et ont bénéficié en 2025 d'un financement complémentaire de 3 595 360 € (+19 logements par rapport à 2024 mais -14 logements par rapport à 2023 et - 58 logements par rapport à 2022) répartis en :

- **139 logements ordinaires** (- 34 % par rapport à 2024) mais l'objectif est atteint à 125 %,
- **106 logements en foyers** (objectif atteint à 103 %).

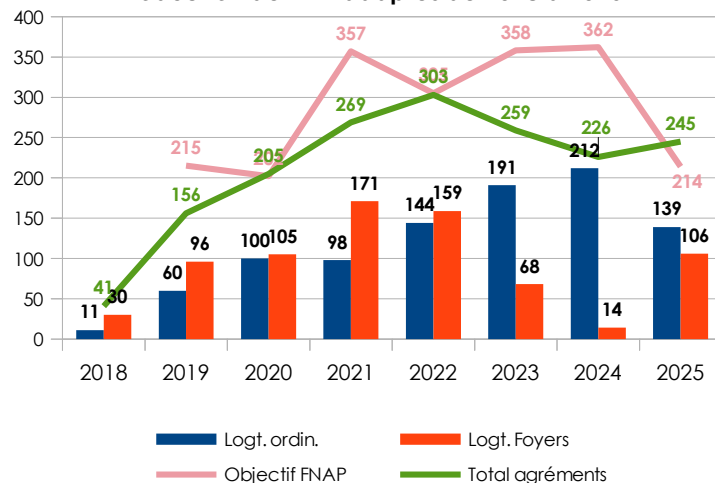
Le PLAI adapté correspond à des logements à très bas niveau de loyer (inférieur à celui des logements très sociaux PLAI) pour des ménages fragiles financièrement et socialement, nécessitant une gestion locative adaptée et, le cas échéant, un accompagnement renforcé pour faciliter leur accès et leur maintien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

Les logements-foyers

1 348 logements-foyers ont été financés, soit 15 % des agréments de logements (10 % en 2024, 8 % en 2023 et 19 % en 2022) dont :

- 54 % dédiés aux personnes âgées et personnes en situation de handicap,
- 46 % en résidences sociales (182 logements en pensions de famille / résidences d'accueil et 436 logements en résidences sociales ordinaires).

Production de PLAI adaptés de 2018 à 2025



Une baisse des agréments de logements sociaux en recyclage foncier et immobilier

La programmation prévoit un bonus pour les opérations en recyclage foncier et immobilier qui refont la ville sur la ville, forcément plus coûteuses

1 753 logements concourant au recyclage foncier et immobilier (RFI) ont été agréés (103 % de l'objectif) en PLUS et PLAI, soit une baisse de 9 % par rapport à 2024.

795 logements en PLAI ont bénéficié d'un bonus pour une enveloppe de **3 785 000 €**.

10 opérations ont bénéficié d'un déplaçonnement pour une enveloppe globale de **1,2 M € pour 61 PLAI**.

Les **795 bonus** se décomposent ainsi :

– **293 PLAI en acquisition-amélioration** ont été financés (769 en 2024) pour une enveloppe de **2,3 M € dont 0,7 M € de déplaçonnement**, soit 37 % des agréments des PLAI en recyclage foncier et immobilier,

– **62 PLAI en dents creuses** ont été financés (26 en 2024) pour une enveloppe de **436 k€, soit 8 % des agréments des PLAI en recyclage foncier et immobilier,**

– **425 PLAI en démolition-reconstruction** ont été financés (164 en 2024) pour une enveloppe de **12,1 M € dont 320 k€ de déplaçonnement**, soit 53 % des agréments des PLAI en recyclage foncier et immobilier,

– **15 PLAI en transformation de bureaux en logements** ont été financés pour une enveloppe de **48 k€, soit 2 % des agréments des PLAI en recyclage foncier et immobilier.**

Agréments de logements sous forme de ventes en état futur d'achèvement (VEFA)

– **5 402 logements** financés en VEFA en 2025 ;

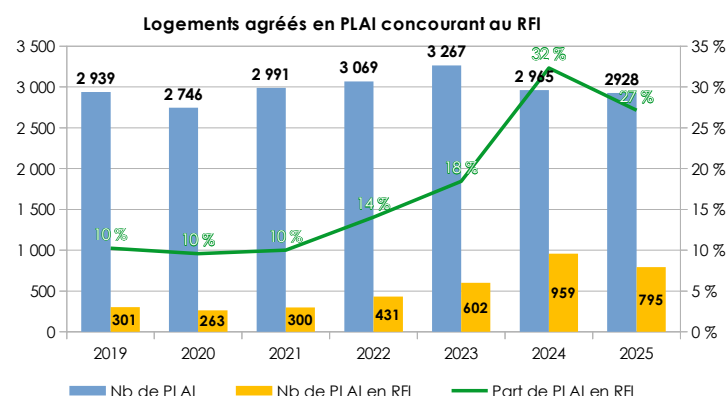
– **58 %** des logements agréés en Nouvelle-Aquitaine sont en VEFA, part en croissance régulière ces dernières années qui montre le développement de l'externalisation de la maîtrise d'ouvrage par les bailleurs sociaux ;

– une forte disparité entre territoires (entre 0 % et 93 %).

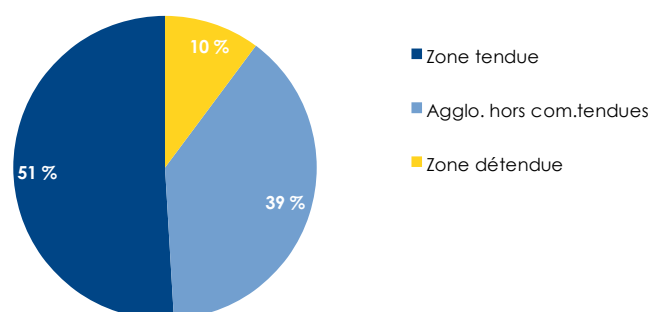
Le segment des logements étudiants reste dynamique malgré une baisse des agréments

1 393 logements étudiants ont été agréés en PLS en 2025, en baisse par rapport à 2024 (2 316 logements) mais dont le volume reste très supérieur aux années antérieures (465 en 2023 et 764 en 2022).

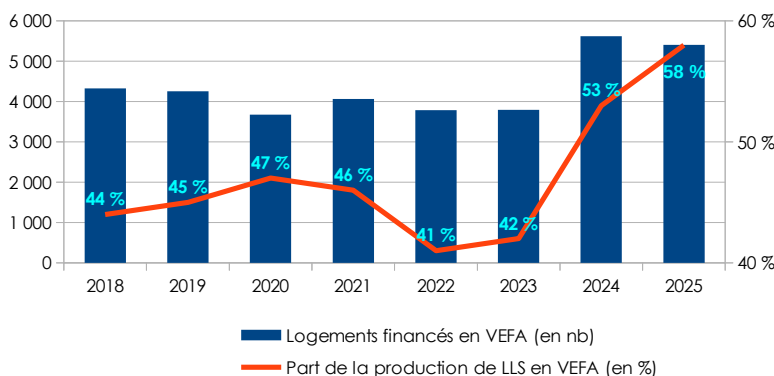
142 logements agréés au titre de l'article 109 de la loi Elan (logements sociaux réservés aux jeunes actifs).



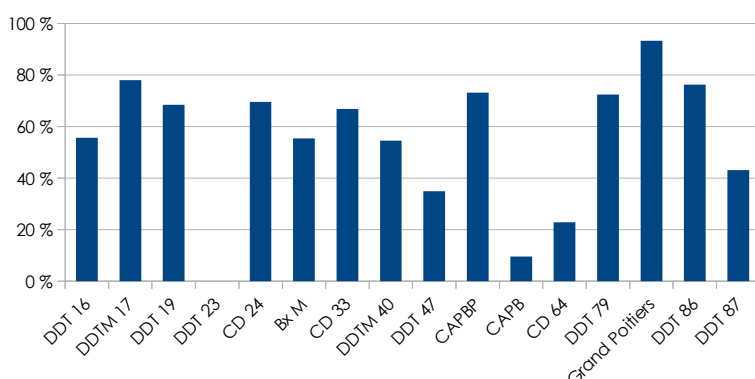
Logements agréés en PLAI concourant au RFI répartis selon le zonage régional



Agréments de logements sous forme de VEFA en Nouvelle-Aquitaine de 2018 à 2025



Part VEFA des logements agréés en 2025



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

6 996 logements agréés en communes SRU en Nouvelle-Aquitaine en 2025, soit 76 % de la programmation.

- 35 % par Bordeaux Métropole,
- 16 % par le Conseil départemental de la Gironde
- 12 % par la DDTM de la Charente-Maritime.

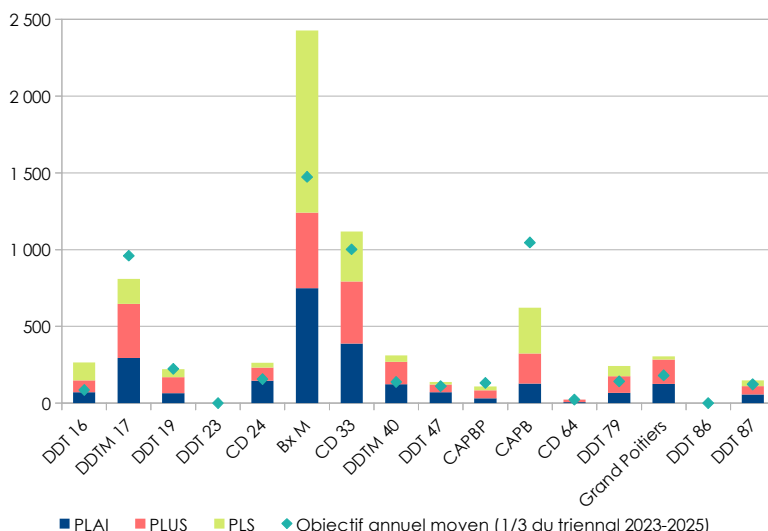
Répartis en :

– **5 002 logements** en communes déficitaires, soit 54 % de la programmation, dont 1 020 en communes carencées,

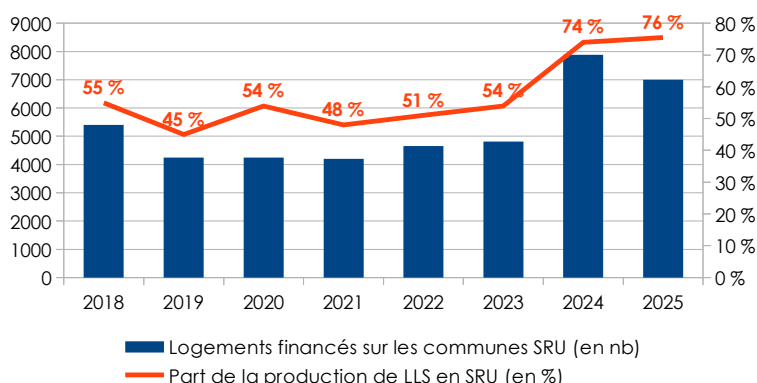
– **1 994 logements** en communes excédentaires, soit 21 % de la programmation,

– **112 logements** en communes exemptées.

Financement des logements en communes SRU par type de produit



Agréments en communes SRU en Nouvelle-Aquitaine



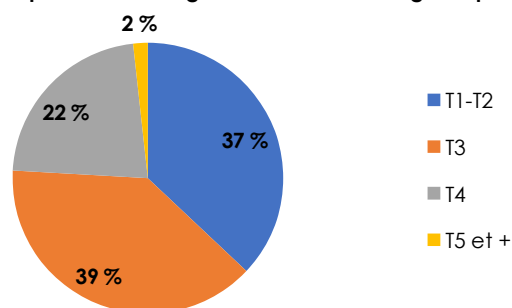
Les démolitions de logements sociaux en Nouvelle-Aquitaine en 2025

Trois opérations de démolition de logement social (59 logements), deux en Corrèze (26 et 18 logements) et une en Charente (15 logements) pour une aide financière totale de 242 136 €.

Ces aides sont réservées aux zones détendues, hors périmètre ANRU.

La typologie des logements agréés

Répartition des logements ordinaires agréés par type



54 % des logements agréés en 2025 correspondent à des petites typologies (T1 et T2). Parmi les petites typologies, la moitié sont des logements ordinaires, un quart des logements étudiants et un quart des logements en structures d'hébergement.

Les petits logements sont financés pour un tiers en PLAII.

Source : Infocentre SIAP 2026, extraction au 27 janvier 2026

**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

<https://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/habitat-r6016.html>

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

ISSN : 2607-8007