

Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement Hauts-de-France
Séance plénière du 3 mars 2023

Aides à la construction HLM : bilan 2022

I. Synthèse quantitative du financement du logement locatif social en 2022

Pour l'année 2022, les moyens financiers et l'objectif assignés à la région Hauts-de-France pour la production de logements sociaux portaient sur **29 M€ d'autorisations d'engagement, soit 11 296 logements** au total (+ 1 % par rapport à 2021), dont :

- 3 492 PLAI (- 6 %)
- 4 642 PLUS (- 16 %)
- 3 162 PLS (+ 65 %)

Ces objectifs initiaux du FNAP ont été répartis lors du CRHH plénier du 7 mars 2022.

Les perspectives ont été actualisées lors du bureau du CRHH de novembre 2022, à hauteur de **9 951 logements** ainsi répartis :

- 2 834 PLAI
- 4 678 PLUS
- 2 439 PLS

Au terme de l'exercice de programmation, **le volume de logements locatifs sociaux financés atteint 9 412 logements soit une hausse de 9 % par rapport à 2021**. Ce volume représente plus de **83 % de l'objectif national fixé par le FNAP** et **près de 95 % de l'objectif fixé en CRHH**. Ces taux d'engagement apparaissent nettement supérieurs aux taux de 2021.

Produit	2022			2021			Evolution 2021-2022 (en volume)
	Perspectives CRHH	Nb de logts	%	Perspectives CRHH	Nb de logts	%	
PLAI	2 834	2 756	97 %	3 037	2 476	82 %	11 %
PLUS	4 678	4 390	94 %	4 551	3 703	81 %	19 %
PLS	2 439	2 266	93 %	3 188	2 469	77 %	+8 %
TOTAL HDF	9 951	9 412	95 %	10 776	8 648	80 %	9 %

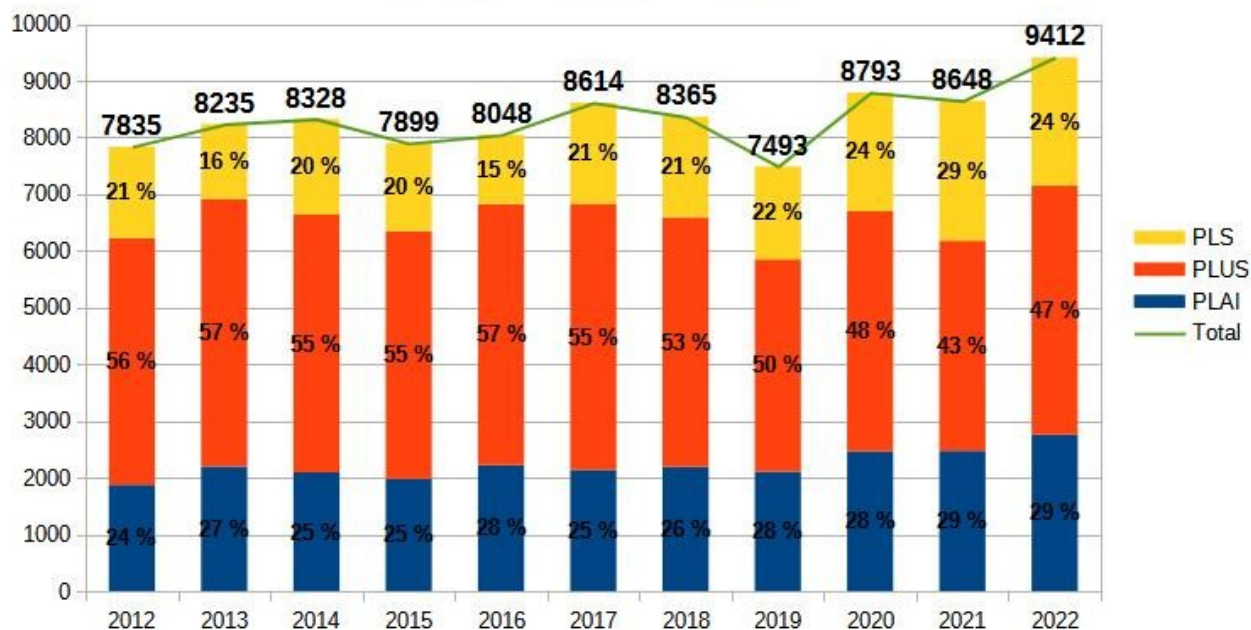
II. Comparaison pluriannuelle du financement de l'offre nouvelle en région

L'évolution sur 10 ans montre **une tendance générale à la hausse** avec un nombre d'agréments pour la production de logements locatifs sociaux oscillant **entre 7 500 et 9 400 logements par an**.

Après une période de recul entre 2017 et 2019, la proposition d'opérations est répartie à la hausse et **l'année 2022 affiche le volume de logements agréés le plus haut des dix dernières années**.

Sur dix ans, les évolutions dans la répartition entre les différents produits se traduisent pas **une augmentation du taux de PLAI** (de 24 % à 29 %) **et de PLS** (de 21 % à 24 %), et par **une diminution du taux de PLUS** (de 56 % à 47 %).

Nombre de logements financés - Période 2012-2022



III. Nature de logements et type de bénéficiaires

Les logements ordinaires représentent 89 % de la production de logements en 2022 et les logements foyers 7 % (résidences sociales, résidences d'accueil, pensions de famille et autres logements foyers pour publics spécifiques).

191 places d'hébergement représentant 2 % de la production ont été financées au titre du Produit Spécifique Hébergement. Le montant forfaitaire élevé en Hauts-de-France (18 000 €) de la subvention FNAP n'est pas parvenu à accroître cette production. Le dispositif de soutien exceptionnel sera révisé dès 2023.

Les résidences sociales, d'accueil et les pensions de famille ne comptent que 250 logements. Ces offres sont particulièrement cohérentes avec le plan « logement d'abord » et des dispositifs seront à mettre en place pour augmenter le nombre de projets dans les prochaines années.

Par ailleurs, 184 logements étudiants ont été financés en PLS, soit seulement 2 % de la production.

Décomposition par nature des logements financés en 2022

Nature de logements	Nombre de logements financés	% des réalisations
Logements ordinaires	8376	89 %
Autres logements foyers	411	4 %
Hébergement	191	2 %
Résidence universitaire	184	2 %
Résidence sociale	123	1 %
Résidence d'accueil	65	1 %
Pensions de famille (maisons relais)	62	1 %
TOTAL HDF	9412	100 %

Enfin, 163 logements (dont 123 ordinaires et 40 en structure) ont bénéficié d'une subvention complémentaire au titre du **PLAI adapté** pour 1 780 720 €. La performance de la région Hauts-de-France est en deçà des objectifs depuis plusieurs années.

Les ménages ordinaires représentent toujours une très large majorité des publics bénéficiaires.

Décomposition par type de bénéficiaire des logements financés en 2022

Type de bénéficiaires	Nombre de logements financés	% des réalisations
Ménages	8280	88 %
Personnes âgées	337	4 %
Autres publics spécifiques	191	2 %
Etudiants	184	2 %
Personnes handicapées	148	2 %
Jeunes	134	1 %
Publics maison relais ou res. d'accueil	127	1 %
Gens du voyage	11	0 %
Publics issus de FTM		0 %
Demandeurs d'asile		0 %
TOTAL HDF	9412	100 %

IV. Acquisition-Amélioration

Le volume de logements produits en acquisition-amélioration a connu une forte diminution sur la période 2012-2021.

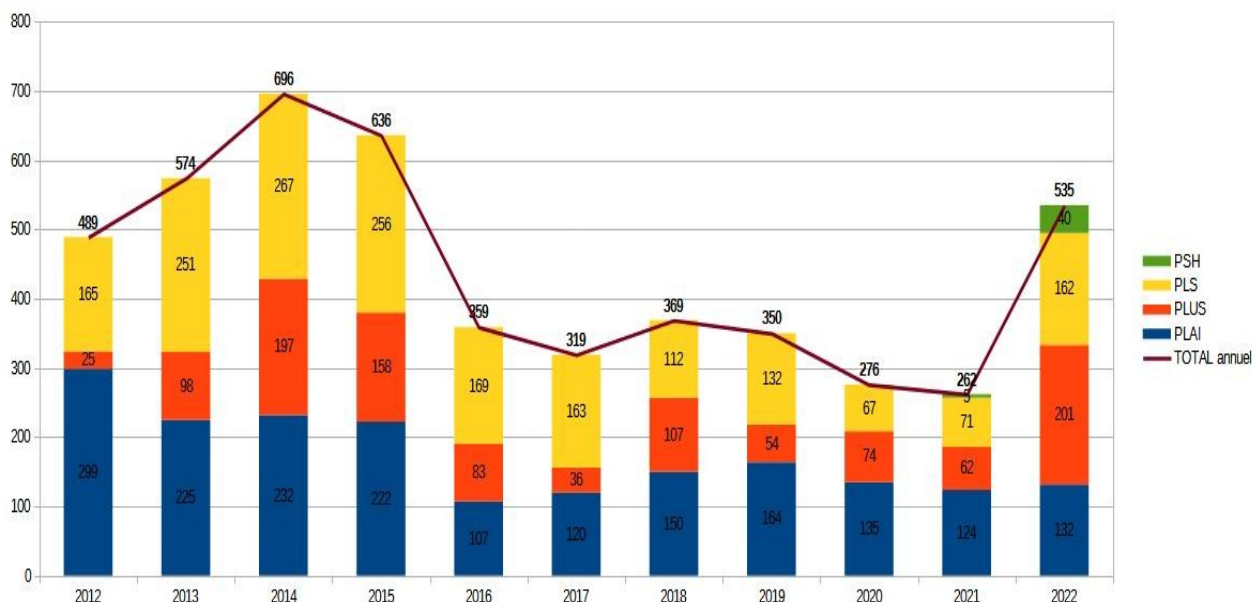
En 2022, la politique de subventionnement des logements PLAI et PLUS financés en acquisition-amélioration a fait l'objet d'un renforcement ainsi défini :

- **bonus incitatif de 8 000 € par logement** ;
- **montant pouvant être relevé, sous la forme d'un « super bonus », jusqu'à 12 000 € par logement** sur les territoires à forte tension du marché immobilier ou confrontés à des difficultés socio-économiques importantes, lorsque l'équilibre financier des opérations le nécessitait.

Cette évolution a d'ores et déjà permis d'impulser une nouvelle dynamique à l'échelle régionale, puisque **535 logements ont été produits en acquisition amélioration en 2022** (132 PLAI, 201 PLUS, 162 PLS et 40 PSH), **contre 262 en 2021**.

Parmi ceux-ci, **296 logements PLAI et PLUS** ont bénéficié d'un complément à la subvention de droit commun sous forme de bonus ou de super bonus, pour **une enveloppe de 2 872 000 €** constituée par la mobilisation d'une réserve régionale sur la dotation « Offre Nouvelle ».

Evolution des logements construits en acquisition-amélioration – Période 2012-2022



V. Matériaux biosourcés

L'appel à projets régional « Matériaux biosourcés » vise à encourager l'usage des matériaux biosourcés dans les constructions de logements locatifs sociaux, permettant notamment de diminuer la consommation de matière première d'origine fossile et de limiter les émissions de gaz à effet de serre.

Le soutien financier prend la forme d'un complément à la subvention de droit commun pour les logements financés en PLAI ou en PLUS (dans la limite du respect des plafonds réglementaires¹). En 2022, l'appel à projets a de nouveau connu un franc succès. Un bonus financier a été attribué pour **59 logements PLAI ou PLUS à hauteur de 5 000 € à 7 000 € par logement, soit un total de 400 000 €** mobilisés sur l'enveloppe « Offre Nouvelle ».

VI. Démolitions

Mis en place pour la quatrième année consécutive, l'appel à projets régional permet de financer des opérations de démolition de logements sociaux vétustes dans les territoires où la demande est faible. Une enveloppe spécifique de **1 350 216 €** a ainsi permis le financement de **329 démolitions, à hauteur de 4 104 € par logement**.

VII. MOUS

Une enveloppe spécifique de **368 000 €** a permis le financement d'actions d'accompagnement au logement de personnes défavorisées par le biais de missions de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS).