



Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement Hauts-de-France

Séance Plénière du 29 mars 2024

Fonds national des aides à la pierre (FNAP) Aides à la construction HLM : bilan 2023

I. Offre nouvelle

1) Synthèse quantitative du financement du logement locatif social en 2023

Pour l'année 2023, les moyens financiers et l'objectif assignés à la région Hauts-de-France pour la production de logements sociaux portaient sur **29,7 M€ d'autorisations d'engagements, soit 10 182 logements** au total (- 10 % par rapport à 2022), dont :

- 3 031 PLAI (- 13 %) ;
- 4 829 PLUS (+ 4 %) ;
- 2 322 PLS (- 27 %).

Ces objectifs initiaux du FNAP ont été répartis entre territoires lors du CRHH plénier de mars 2023.

Les perspectives ont été actualisées lors du bureau du CRHH du 19 octobre 2023, à hauteur de **9 437 logements** ainsi répartis :

- 2 365 PLAI ;
- 4 052 PLUS ;
- 3 020 PLS.

Au terme de l'exercice de programmation, **le volume de logements locatifs sociaux agréés atteint 8 429 logements soit une baisse de 10 % par rapport à 2023** (9 412 logements agréés). Ce volume représente **82,8 % de l'objectif fixé par le FNAP et 89,3 % de celui fixé en CRHH**, soit des **taux de réalisation inférieurs à ceux de 2022**.

Produit	2023			2022			Evolution 2022-2023 (en volume)
	Perspectives CRHH	Nb de logts agréés	%	Perspectives CRHH	Nb de logts agréés	%	
PLAI	2 365	2 039	86 %	2 834	2 756	97 %	-26 %
PLUS	4 052	3 750	93 %	4 678	4 390	94 %	-15 %
PLS	3 020	2 640	87 %	2 439	2 266	93 %	+17 %
TOTAL HDF	9 437	8 429	89 %	9 951	9 412	95 %	-10 %

L'évolution par produit montre une diminution du volume de PLAI (- 26 %) et de PLUS (- 15 %), contrebalancée partiellement par une augmentation du nombre de PLS (+ 17 %).

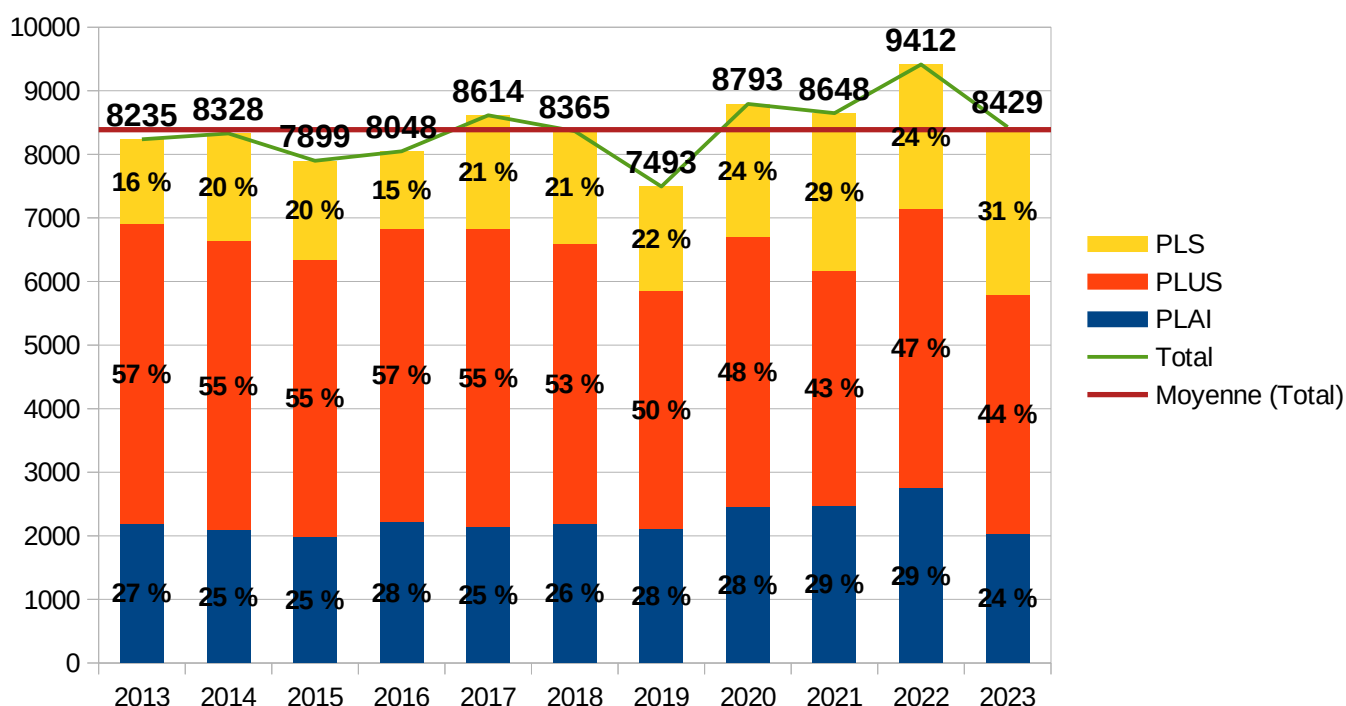
2) Comparaison pluriannuelle du financement de l'offre nouvelle en région

L'année 2023 traduit une inflexion à la baisse de la tendance générale à la hausse constatée sur 10 ans, avec une production oscillant entre 7 500 et 9 400 logements par an.

L'année 2023 reste toutefois légèrement supérieure à la moyenne de production sur la période.

Sur dix ans, les évolutions dans la répartition des produits se traduisent par une fluctuation de la part des PLAI (avec une part de 24 % la plus basse constatée en 2023), une diminution de la part des PLUS (57 à 44 %) et une augmentation significative de la part des PLS (16 à 31 %).

Nombre de logements financés - Période 2013-2023



3) Nature de logements et type de bénéficiaires

Le logement ordinaire représente 84 % de la production de logements en 2022, les logements foyers 9 % (regroupant les résidences sociales, résidences d'accueil, pensions de famille et autres logements foyers pour publics spécifiques).

Par ailleurs, 608 logements ont été financés en résidences universitaires en PLS (publics étudiants), soit 7 % de la production.

Décomposition par nature des logements financés en 2023

Nature de logements	Nombre de logements financés	% des réalisations
Logements ordinaires	7098	84 %
Résidence universitaire	608	7 %
Autres logements foyers	297	4 %
Résidence sociale	302	4 %
Pensions de famille (maisons relais)	124	1 %
TOTAL HDF	8429	100 %

Enfin, 117 logements (dont 105 logements ordinaires et 12 en résidence sociale) ont bénéficié d'une subvention complémentaire au titre du **PLAI adapté** pour 1 403 040 €.

En termes de publics bénéficiaires, les ménages ordinaires représentent 77 % des publics. Les personnes âgées représentent 9 % des publics, les jeunes 8 % et les personnes handicapées 1 %. Les structures visant un public mixte (personnes âgées / handicapées ou mixte intergénérationnel) représentent 5 % de la production. Enfin, 22 places d'hébergement ont été financées au titre du Produit Spécifique Hébergement.

Décomposition par type de bénéficiaire des logements financés en 2023

Type de bénéficiaires	Nombre de logements financés	% des réalisations
Ménages	6474	77 %
Personnes âgées	749	9 %
Jeunes	705	8 %
Mixte Personnes âgées / handicapées	296	4 %
Personnes handicapées	114	1 %
Mixte Personnes âgées / jeunes	69	1 %
Hébergement	22	0 %
TOTAL HDF	8429	100 %

4) Acquisition-Amélioration

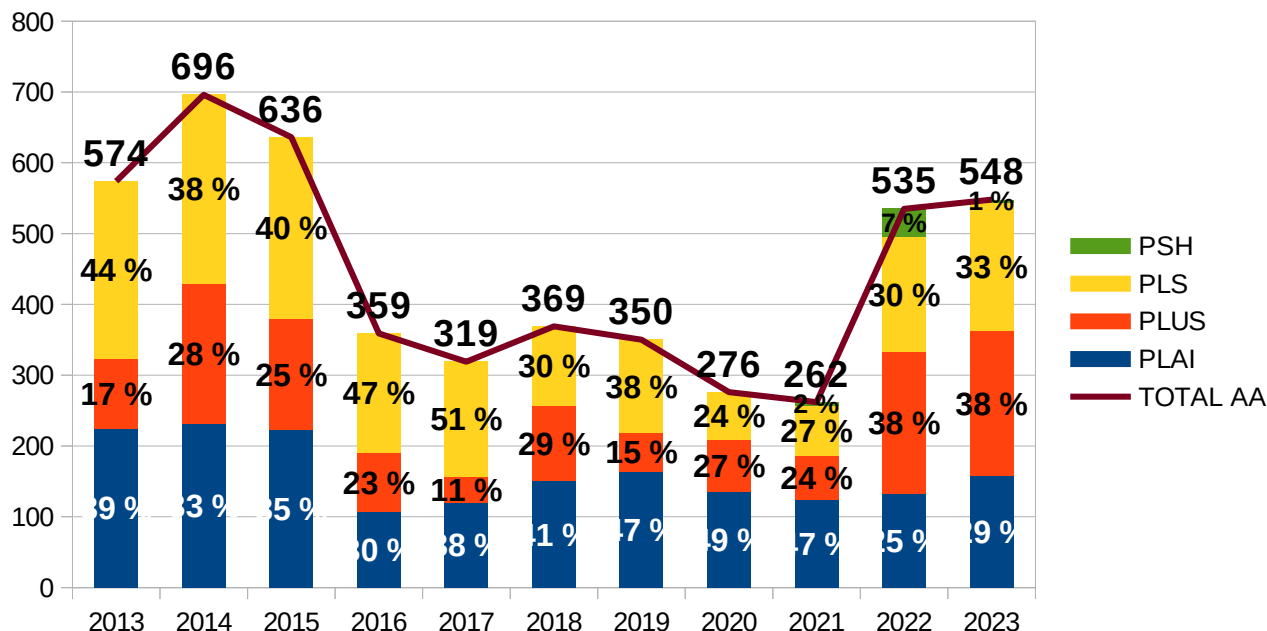
En 2022, un dispositif de **soutien majoré aux logements PLAI et PLUS financés en acquisition-amélioration** avait été mis en place, sous forme d'un bonus de 8 000 € pouvant être majoré sous forme de « super bonus » jusqu'à 12 000 €.

En 2023, ce dispositif a été renforcé de la façon suivante :

- généralisation du « **super bonus** » à hauteur de **16 000 € par logement** sur l'ensemble du territoire régional ;
- mise en place d'un « **méga bonus** » de **20 000 € (PLUS) à 25 000 € (PLAI) par logement** sous certaines conditions.

Cette évolution a permis de confirmer la tendance à la hausse de la production amorcée en 2022, puisque **548 logements ont été produits en acquisition amélioration en 2023** (dont 157 PLAI, 206 PLUS, 181 PLS et 4 PSH), contre 535 en 2022.

Évolution des logements construits en acquisition-amélioration – Période 2013-2023

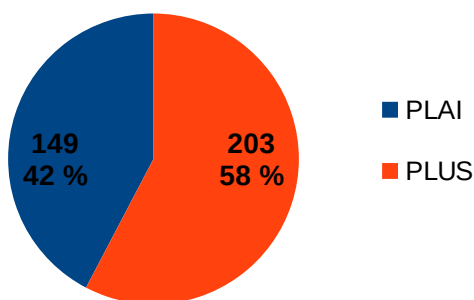


Parmi ceux-ci, **352 logements PLAI et PLUS** ont bénéficié d'un bonus cumulable avec la subvention de droit commun, contre **296 en 2022**, soit une **hausse de 19 % des logements bonifiés**.

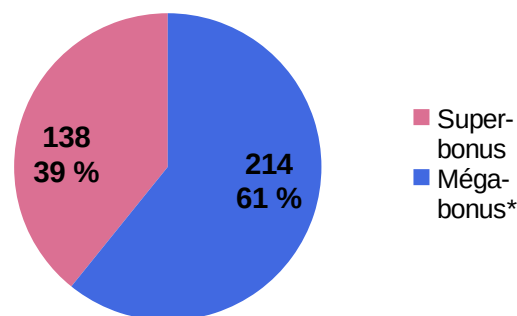
Ces 352 logements se répartissent ainsi :

- 203 PLUS et 149 PLAI soit une **majorité de PLUS (58 %)** ;
- 214 Mégabonus et 138 Superbonus soit une **majorité de Mégabonus (61 %)**.

répartition des PLAI et PLUS bonifiés AA



Répartition par type de bonus



En termes budgétaires, l'enveloppe dédiée au financement de ces bonus, et constituée par la mobilisation d'une réserve régionale sur la dotation « Offre Nouvelle », a atteint **7M € contre 2,8 M€ en 2022**, soit une **hausse de 150 % des moyens financiers mobilisés**.

5) 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. En 2023, l'appel à projets a ainsi validé un bonus financier pour **77 logements PLAI ou PLUS à hauteur de 5 000 à 7 000 € par logement, soit un total de 450 000 €** mobilisés sur l'enveloppe « Offre Nouvelle » **contre 400 000 € en 2022** (hausse de 12,5%).

III. Réhabilitations

1) Rappel du dispositif

Dans la continuité du plan de relance, le CA du FNAP du 2 mars 2023 avait validé la programmation d'une enveloppe nationale de 185 M€ destinée à financer **la rénovation énergétique et la réhabilitation lourde** de logements sociaux de classe DPE F ou G avant travaux.

Dans ce cadre, la région Hauts-de-France s'est vue allouer une enveloppe de **43 M€** destinée à financer la réhabilitation de **6 716 logements**.

En complément, la région Hauts-de-France s'est vue allouer une enveloppe de **5,5 M€** destinée à financer la réhabilitation de **284 logements** dans le cadre de **l'expérimentation du dispositif « seconde vie du logement social »**, dédié au soutien des opérations de rénovation énergétique globales et ambitieuses dans le parc ancien de plus de 40 ans.

2) Bilan régional 2023

La région Hauts-de-France se situe en 3e position en nombre de logements avec 3 575 logements engagés, soit 11,5 % de la production nationale (30 871 logements réhabilités). Ces 3 575 logements représentent 51 % de l'objectif initial assigné par le FNAP et 65 % des perspectives actualisées en bureau de CRHH.

Bilan régional					
	Cible FNAP	Persp CRHH oct 2023	Financé en 2023	% cible FNAP	% persp CRHH
Rénovation énergétique	2670	2404	2008	75 %	84 %
Réhabilitation lourde	4046	2854	1294	32 %	45 %
Expérimentation 2nde vie	284	284	273	96 %	96 %
TOTAL	7000	5542	3575	51 %	65 %

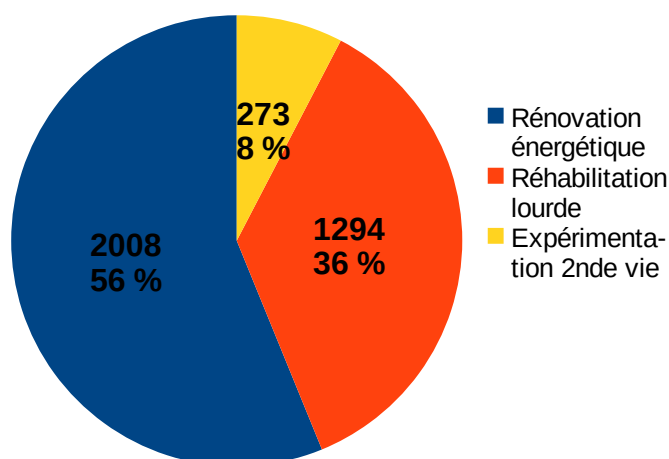
Les résultats diffèrent selon les axes du dispositif. Ainsi, **la mesure « rénovation énergétique » ainsi que l'expérimentation Seconde Vie affichent des taux de réalisation proches de l'objectif (75 % / 96%). A l'inverse, la mesure « réhabilitation lourde » n'atteint que 32 % de l'objectif initial.**

Plusieurs facteurs peuvent expliquer ce faible taux de réalisation :

- octroi par le FNAP d'un objectif initial très ambitieux (2^e région après l'Île-de-France) ;
- difficultés de montage de certains dossiers (éligibilité des logements d'étiquette E avant travaux tardivement confirmée, déficit de prestataires pour assurer la réalisation des audits énergétiques...);
- montant de subvention peu incitatif (8 000 € par logement pour une réhabilitation lourde).

56 % des logements ont fait l'objet d'une **rénovation énergétique seule**, mesure prioritaire du dispositif.

Réhabilitation LLS 2023 -
répartition par mesure



IV. Autres lignes budgétaires

1) Démolitions

Mis en place pour la cinquième 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 **1 270 879 €** a ainsi permis le financement de **309 démolitions, à hauteur de 4 112 € par logement.**

2) MOUS

Une enveloppe spécifique de **388 673 €** 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).