

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

**Séance Plénière du 29 mars 2024**

**Répartition des objectifs et des crédits affectés à l'offre  
de logements sociaux en région**

**1. Budget initial du FNAP – Cadre national**

**A. Objectifs rattachés à l'offre nouvelle**

Le CA du FNAP a délibéré le 14 décembre 2023 et a arrêté pour l'année 2024 un objectif de production d'au moins **7 969 logements sociaux** sur la région Hauts-de-France, en diminution de 22 % par rapport à 2023. Cet objectif s'ajoute à la priorité donnée à la finalisation du NPNRU d'ici 2026 (ce qui implique de fournir un effort inédit de reconstitution de l'offre LLS), conduisant à un objectif cumulé d'offre nouvelle et de reconstitution de l'offre équivalent aux années précédentes.

En lien avec l'accompagnement du Plan Logement d'Abord 2, un nouveau dispositif de soutien aux résidences sociales et aux pensions de famille est défini au sein de l'offre nouvelle :

- **résidences sociales : 300 PLAI ;**
- **pensions de famille : 164 PLAI.**

D'autres sous-objectifs sont également reconduits :

- recyclage foncier et immobilier (anciennement sobriété foncière) : 1 322 PLAI et PLUS ;
- logements étudiants : 500 PLS.

**B. Enveloppes budgétaires rattachées à l'offre nouvelle**

La dotation « offre nouvelle » se chiffre à **26 596 584 €**, soit une **diminution de 3 M€ (- 11 %)** par rapport à 2023. Elle se décline de la façon suivante :

- **PLAI de droit commun : 20,8 M€ ;**
- bonus « **recyclage foncier et immobilier** » (ex. « sobriété foncière ») : **3,3 M€** (3 000 € par logement) ;
- bonus **pensions de famille et résidences sociales : 1,5 M€** (3 250 € par logement) ;
- **soutien aux métropoles / zones tendues : 903 364 €.**

La dotation régionale est **minorée d'un montant prévisionnel de 3,7 M€ correspondant aux reliquats d'AE mobilisables** par les collectivités délégataires des aides à la pierre sur l'exercice 2023. Les reliquats

d'AE déduits correspondent à l'ensemble des reliquats de crédits délégués en 2023 pour le financement de l'offre nouvelle, mais également des réhabilitations, des démolitions et des MOUS.

L'enveloppe « offre nouvelle » réellement déléguée en budget initial s'établit donc à **22 910 208 €**.

### C. Autres dispositifs intégrés au FNAP

Enfin, le CA du FNAP a attribué à la région Hauts-de-France :

- un objectif de **290 logements très sociaux en « PLAI adaptés »** (- 10 % par rapport à 2023) dont 212 logements ordinaires et 78 logements structures pour une enveloppe dédiée de **3 344 640 €** ;
- **une enveloppe spécifique « démolition » de 1 871 921 €** destinée à financer des opérations de démolitions de logements en zone B2 et C hors ANRU ;
- **une enveloppe MOUS de 206 020 €** (- 45 % par rapport à 2023).

## 2. Modalités de répartition des objectifs et enveloppes départementales

### A. Répartition des objectifs LLS et de l'enveloppe budgétaire « offre nouvelle »

Les besoins en logements locatifs sociaux sont importants en région Hauts-de-France, comme l'illustre l'augmentation constatée du nombre de demandes de LLS. Pour 2024, il est donc souhaité l'affichage d'une ambition élevée de production de LLS, mais réaliste compte-tenu du contexte macro-économique.

Sur la période 2019-2023, l'objectif moyen est de 10 605 agréments par an. Le niveau de production régional est systématiquement inférieur aux objectifs annuels, mais il est soutenu, avec une moyenne de 8 555 LLS agréés par an sur la même période.

Au regard de ces données, l'ambition pour 2024 est fixée à **9 235 agréments, dont 2 470 PLAI** (26,7 %), au lieu de 10 182 LLS en 2023. Cette ambition est largement supérieure aux 8 429 logements agréés en 2023.

À cette ambition pour l'offre nouvelle, il faut ajouter l'ambition très forte pour la reconstitution de l'offre, qui s'élève à 2 776 LLS.

L'ambition pour l'offre nouvelle est ainsi répartie :

	PLAI	Dont PF/RS/RA	PLUS	PLS	TOTAL	%	Dotation totale <sup>1</sup>
<b>02</b>	196		271	205	<b>672</b>	<b>7 %</b>	<b>554 302 €</b>
<b>59</b>	1 170	68	1 637	1 219	<b>4 026</b>	<b>44 %</b>	<b>7 143 592 €</b>
<b>60</b>	190		302	429	<b>921</b>	<b>10 %</b>	<b>1 232 718 €</b>
<b>62</b>	627	167	1 059	653	<b>2 339</b>	<b>25 %</b>	<b>4 717 366 €</b>
<b>80</b>	287	82	429	561	<b>1 277</b>	<b>14 %</b>	<b>2 115 846 €</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2 470</b>	<b>317</b>	<b>3 698</b>	<b>3 067</b>	<b>9 235</b>	<b>100 %</b>	<b>15 763 824 €</b>

Le tableau de répartition détaillé par territoire de gestion est joint en annexe 1 à la présente fiche.

<sup>1</sup> déduction faite des reliquats d'AE offre nouvelle et réhabilitations, des MOUS et des démolitions constatés chez les collectivités délégataires des aides à la pierre.

La dotation inclut les bonus PF/RS/RA des opérations identifiées à ce stade de l'exercice, mais n'inclut pas les bonifications liées aux acquisitions-améliorations et à l'appel à projets matériaux biosourcés.

La répartition budgétaire est établie en tenant compte des priorités suivantes :

### **Subventions de droit commun**

- reconduction des forfaits PLAI de droit commun aux niveaux de 2022 et 2023, soit :
  - **9 130 €** pour la **zone de tension forte** ;
  - **6 452 €** pour la **zone de tension moyenne** ;
  - **4 266 €** pour la **zone de tension modérée** ;
- abandon du forfait spécifique dédié au produit spécifique hébergement (PSH), et retour au financement PLAI de droit commun, afin d'harmoniser les pratiques avec celles des autres régions.

### **Soutien aux résidences sociales, pensions de famille et résidences accueil**

Afin de répondre aux problématiques particulières de développement de ces produits en région Hauts-de-France, il est proposé de **doubler le bonus PF/RS national pour le porter à 6 500 € au lieu de 3 250 €**, en **mobilisant 1,5 M€ supplémentaires** sur la réserve régionale offre nouvelle.

Ce bonus vient s'ajouter aux forfaits PLAI de droit commun.

Un effort supplémentaire est également proposé pour le financement des structures en PLAI adapté (cf. infra).

### **Renouvellement de l'appel à projets « matériaux biosourcés »**

**Mis en place depuis 2017, l'appel à projets régional « Filière Verte – 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, à hauteur de 5 000 € ou 7 000 €.

Le nombre croissant de dossiers déposés témoigne du succès et de l'intérêt du dispositif. Pour 2024, il est proposé de **renouveler la mise en place de cet appel à projets**, en lui réservant une enveloppe de **500 000 €** (augmentation de 50 000 €) sur les crédits offre nouvelle.

### **Confirmation du soutien aux opérations en acquisition-amélioration**

Afin de répondre aux enjeux de lutte contre l'artificialisation des sols agricoles, de reconquête des centres urbains et de lutte contre la vacance des logements, la région Hauts-de-France majore depuis plusieurs années les subventions de droit commun octroyées aux logements PLAI et PLUS financés en acquisition-amélioration.

En 2024, la région Hauts-de-France affiche une ambition de production de 500 logements en acquisition-amélioration tous produits confondus, à l'instar de 2023. Les modalités d'attribution des bonus pour l'année 2024 sont en cours de définition.

Le dispositif sera financé par la mobilisation d'une réserve régionale de **5 690 884 €**, représentant **25 % de la dotation « offre nouvelle »**.

Cette réserve inclut à ce stade :

- l'enveloppe spécifique « **recyclage foncier et immobilier** » à hauteur de **3 339 000 €** ;
- l'enveloppe spécifique « **soutien aux métropoles / zones tendues** » à hauteur de **903 364 €** ;
- la constitution d'une **réserve régionale supplémentaire de 1 448 520 €**.

### Affectation des reliquats d'AE excédentaires sur certains territoires

Sur certains territoires, la répartition budgétaire met en évidence l'existence de reliquats d'AE supérieurs à leur dotation offre nouvelle 2024. Les modalités de réaffectation de ces reliquats excédentaires (1,47 M€) à la réserve régionale font l'objet d'échanges en cours avec l'administration centrale.

### **C. Répartition des objectifs et de l'enveloppe « PLAI adaptés »**

Les PLAI adaptés font l'objet d'une répartition indicative au prorata de la programmation PLAI, avec délégation des AE correspondantes au fur et à mesure de l'état d'avancement des opérations :

	PLAI adaptés	En %	Dotation totale
<b>02</b>	<b>23</b>	<b>8 %</b>	<b>265 405 €</b>
<b>59</b>	<b>137</b>	<b>47 %</b>	<b>1 584 303 €</b>
<b>60</b>	<b>22</b>	<b>8 %</b>	<b>257 280 €</b>
<b>62</b>	<b>74</b>	<b>26 %</b>	<b>849 024 €</b>
<b>80</b>	<b>34</b>	<b>12 %</b>	<b>388 628 €</b>
<b>TOTAL</b>	<b>290</b>	<b>100 %</b>	<b>3 344 640 €</b>

Le dispositif donne traditionnellement la priorité à la production en logement ordinaire par rapport aux logements-structure. En effet :

- l'objectif de **290 PLAI adaptés** se répartit en 212 logements ordinaires et 78 places en pensions de famille ou résidences sociales ;
- les subventions sont habituellement plus élevées pour le logement ordinaire (fourchette allant de 5 600 € à 13 980 € par logement, selon le nombre de PLAI adaptés inclus dans l'opération) que pour les logements-structure (forfait unique de 5 600 € par logement).

Toutefois, en raison de la nécessité d'accompagner le déploiement du Plan Logement d'Abord 2, il est proposé d'octroyer aux PLAI adaptés en logements structures une subvention spécifique de 7 480 € (au lieu de 5 600 €), leur permettant d'atteindre un niveau global de subvention équivalent à celui des PLAI adaptés en logements ordinaires<sup>2</sup>, selon un plan de financement ainsi décliné :

zone de forte tension	PLAI adapté en logement ordinaire	PLAI adapté en logement structure	zone de tension moyenne	PLAI adapté en logement ordinaire	PLAI adapté en logement structure	zone de faible tension	PLAI adapté en logement ordinaire	PLAI adapté en logement structure
Subv PLAI de droit commun	9 130 €	9 130 €	Subv PLAI de droit commun	6 452 €	6 452 €	Subv PLAI de droit commun	4 266 €	4 266 €
Bonus offre nouvelle RS-PF-RA	0 €	6 500 €	Bonus offre nouvelle RS-PF-RA	0 €	6 500 €	Bonus offre nouvelle RS-PF-RA	0 €	6 500 €
Subvention complémentaire PLAI adapté	13 980 €	7 480 €	Subvention complémentaire PLAI adapté	13 980 €	7 480 €	Subvention complémentaire PLAI adapté	13 980 €	7 480 €
<b>TOTAL</b>	<b>23 110 €</b>	<b>23 110 €</b>	<b>TOTAL</b>	<b>20 432 €</b>	<b>20 432 €</b>	<b>TOTAL</b>	<b>18 246 €</b>	<b>18 246 €</b>

2 Logements ordinaires dans le cas d'une opération comportant 1, 2 ou 3 PLAI adaptés

#### **D. Répartition de l'enveloppe MOUS**

L'enveloppe de 206 020 € est répartie conformément aux besoins remontés dans l'enquête nationale de préparation de la programmation 2024.

#### **E. Répartition de l'enveloppe Démolitions**

L'enveloppe sera comme les années précédentes gérée sous la forme d'un appel à projet régional destiné à financer 334 démolitions à hauteur de 4 107 € par logement.

### **3. Mesures de rénovation énergétique des logements sociaux**

Afin d'accompagner les bailleurs sociaux dans la nécessaire adaptation de leur parc aux enjeux énergétiques et de décarbonation, le Gouvernement a prévu un volume de subventions de 1,2 milliards d'euros sur trois ans pour rénover le parc social. Une enveloppe de 400 M€ d'autorisations d'engagements est ouverte au niveau national pour l'année 2024. Elle vise à financer deux mesures principales :

- **318 M€ pour l'aide à la rénovation énergétique du parc social** d'une part, pour un montant de subvention de **9 500 € par logement** ;
- **60 M€ pour le soutien aux travaux de modification ou de modernisation des modes de chauffage et de production d'eau chaude** d'autre part, pour un montant de la subvention de **1 500 € par logement**.

Le montant de la subvention à la rénovation énergétique pourra en outre être augmenté dans les limites suivantes :

- 19 000 € maximum par logement pour les logements appartenant à des opérateurs MOI, ou pour les rénovations des résidences sociales et des pensions de famille ;
- 14 000 € maximum par logement pour les bailleurs rencontrant des difficultés financières particulières ;
- 14 000 € maximum par logement pour les opérations permettant d'augmenter le nombre de logements après travaux par division de grandes typologies.

Les critères d'éligibilité et conditions d'attribution des subventions sont détaillés dans les cahiers des charges et leurs annexes joints à la présente fiche (annexes 2.1 à 2.4).

La répartition des crédits et des objectifs entre régions sera établie au regard du stock d'opérations éligibles identifiées dans le cadre d'une enquête menée auprès des services déconcentrés, finalisée dans le courant du mois d'avril. La ventilation infra-régionale des objectifs et des crédits sera établie suite à cette notification.

Enfin, la pérennisation réglementaire du dispositif « seconde vie » permet aux logements éligibles de recharger leurs droits d'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pour une durée de 25 ans après des travaux d'amélioration particulièrement importants.