

Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement Hauts-de-France
Séance plénière du 11 mars 2025

Aides du FNAP à la construction HLM : bilan 2024

I. Offre nouvelle

1) Synthèse quantitative des subventions au logement locatif social en 2024

Pour l'année 2024, les moyens financiers et l'objectif assignés à la région Hauts-de-France pour la production de logements sociaux portaient en programmation initiale du FNAP sur **26,6 M€ d'autorisations d'engagements pour 7 969 logements**, soit une diminution de 22 % du nombre de logements et de 10 % de la dotation budgétaire par rapport à 2023.

Les objectifs étaient ainsi répartis :

- 2 470 PLAI (- 19 % par rapport à 2022)
- 3 108 PLUS (- 36 % par rapport à 2022)
- 2 391 PLS (+ 3 % par rapport à 2022)

Le CRHH plénier du 29 mars 2024 a validé l'affichage d'une **ambition de production régionale** cohérente avec les niveaux de production constatés les années antérieures, et supérieure aux objectifs du FNAP pour les PLUS et les PLS. **9 235 logements** ont ainsi été répartis :

- 2 470 PLAI (identique à l'objectif FNAP)
- 3 698 PLUS (+ 19 % par rapport à l'objectif FNAP)
- 3 067 PLS (+ 28 % par rapport à l'objectif FNAP)

Les perspectives ont été actualisées lors du bureau du CRHH du 6 novembre 2024, à hauteur de **8 828 logements** ainsi répartis :

- 2 131 PLAI
- 3 361 PLUS
- 3 336 PLS.

La dotation offre nouvelle issue de la décision de redéploiement du FNAP a quant à elle été ramenée à **22,7 M€** (- 17 % par rapport à l'enveloppe initiale).

Au terme de l'exercice de programmation, **le volume de logements locatifs sociaux agréés atteint 7 129 logements soit une baisse de 15 % par rapport à 2024** (8 429 logements agréés). Ce volume

représente **89,5 % de l'objectif national et 81 % de l'objectif fixé en CRHH**, soit des **taux de réalisation inférieurs à ceux de 2023**.

Produit	2024			2023			Evolution 2023-2024 (en volume)
	Perspectives CRHH	Nb de logts	%	Perspectives CRHH	Nb de logts	%	
PLAI	2 131	1 664	78 %	2 365	2 039	86 %	-18 %
PLUS	3 361	2 683	80 %	4 052	3 750	93 %	-28 %
PLS	3 336	2 782	83 %	3 020	2 640	87 %	+5 %
TOTAL HDF	8 828	7 129	81 %	9 437	8 429	89 %	-15 %

L'évolution par produit montre une **diminution du volume de PLAI (- 18 %) et de PLUS (- 28 %)**, contrebalancée par une **légère augmentation du nombre de PLS (+ 5 %)**.

Par ailleurs, **1 424 PLAI et PLUS supplémentaires** ont été financés dans le cadre de la reconstitution de l'offre ANRU en 2024, contre 676 en 2023 (+ 110 %). Ce doublement de la production confirme la priorité donnée, dès l'année 2024 en région Hauts-de-France, au rattrapage du retard accumulé lors des années précédentes sur ce dispositif.

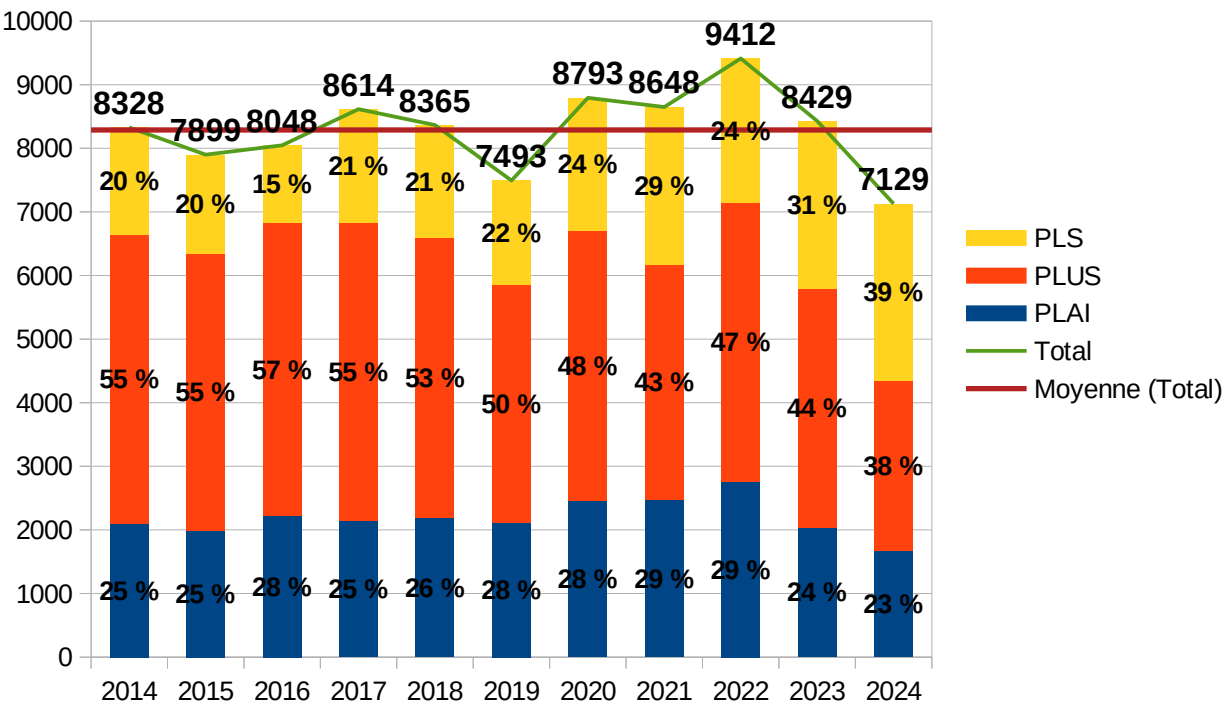
La somme de l'offre nouvelle et de la reconstitution de l'offre a atteint 8 553 logements en 2024 (7 129 + 1 424) contre 9 105 logements en 2023 (8 429 + 676), soit une baisse de 6 %.

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

L'année 2024 voit le nombre d'agréments LLS chuter fortement et s'achève sur **le plus faible niveau de production constaté depuis 10 ans**. L'inflexion à la baisse constatée en 2023 se poursuit, après une tendance générale à la hausse constatée sur 10 ans.

Sur dix ans, les évolutions dans la répartition des produits se traduisent par **une fluctuation de la part des PLAI** (avec une part de 23 % la plus basse en 2024), **une diminution de la part des PLUS** (55 à 38 %) et un **doublement de la part des PLS** (20 à 39 %).

Nombre de logements financés - Période 2014-2024



Les résultats 2024 peuvent s'expliquer de la façon suivante :

- contexte économique fragilisant certaines opérations, dont la programmation est remise en cause ou reportée en 2025 ;
- évolutions majeures dans l'orientation des programmations : transfert d'opérations des circuits du FNAP vers ceux de l'ANRU, **confirmant la priorité donnée à la reconstitution de l'offre ANRU sur le FNAP en 2024** ;
- report de certaines opérations d'ampleur préalablement identifiées sur 2024 (programmes volumineux de logements ordinaires ou logements structures de type résidence sociale comportant un nombre de places important).

Enfin, la tendance pluriannuelle à l'augmentation du taux de PLS dépend de plusieurs facteurs :

- augmentation de la production de **logements étudiants** financés en PLS ;
- **difficultés exprimées par les bailleurs à équilibrer certaines opérations**, nécessitant l'intégration de PLS ;
- **effet rebond de l'accélération de la reconstitution de l'offre ANRU**, les maîtres d'ouvrage faisant appel au FNAP lorsque l'opération ANRU comporte une part de PLS (non financés en RO ANRU).

3) Nature de logements et type de bénéficiaires

Le logement ordinaire représente 87 % de la production de logements en 2024, les logements foyers 5 % (regroupant les résidences sociales, résidences d'accueil, pensions de famille et autres logements foyers pour publics spécifiques).

Par ailleurs, 588 logements ont été financés en résidences universitaires en PLS (publics étudiants), soit 8 % de la production.

Décomposition par nature des logements financés en 2024

Nature de logements	Nombre de logements financés	% des réalisations
Logements ordinaires	6 167	87 %
Résidences sociales et pensions de famille	282	4 %
Résidences universitaires	588	8 %
Autres logements foyers	92	1 %
TOTAL HDF	7 129	100 %

Enfin, 170 logements (dont 47 logements ordinaires et 123 en résidence sociale) ont bénéficié d'une subvention complémentaire au titre du PLAI adapté pour 1,5 M€.

Les ménages représentent 80 % des publics bénéficiaires. Les personnes âgées en représentent 9,5 %, les jeunes 8 % et les personnes handicapées 0,4 %. Les structures visant un public mixte (personnes âgées / handicapées ou mixte intergénérationnel) représentent 1,4 % de la production. Enfin, 22 logements représentant 48 places ont été financés au titre du Produit Spécifique Hébergement.

Décomposition par type de bénéficiaire des logements financés en 2024

Type de bénéficiaires	Nombre de logements financés	% des réalisations
Ménages	5 726	80,3%
Jeunes	679	9,5%
Personnes âgées	575	8,1%
Mixte Personnes âgées / jeunes	74	1,0%
Personnes handicapées	28	0,4%
Mixte Personnes âgées / handicapées	25	0,4%
Hébergement	22	0,3%
TOTAL HDF	7 129	100,0%

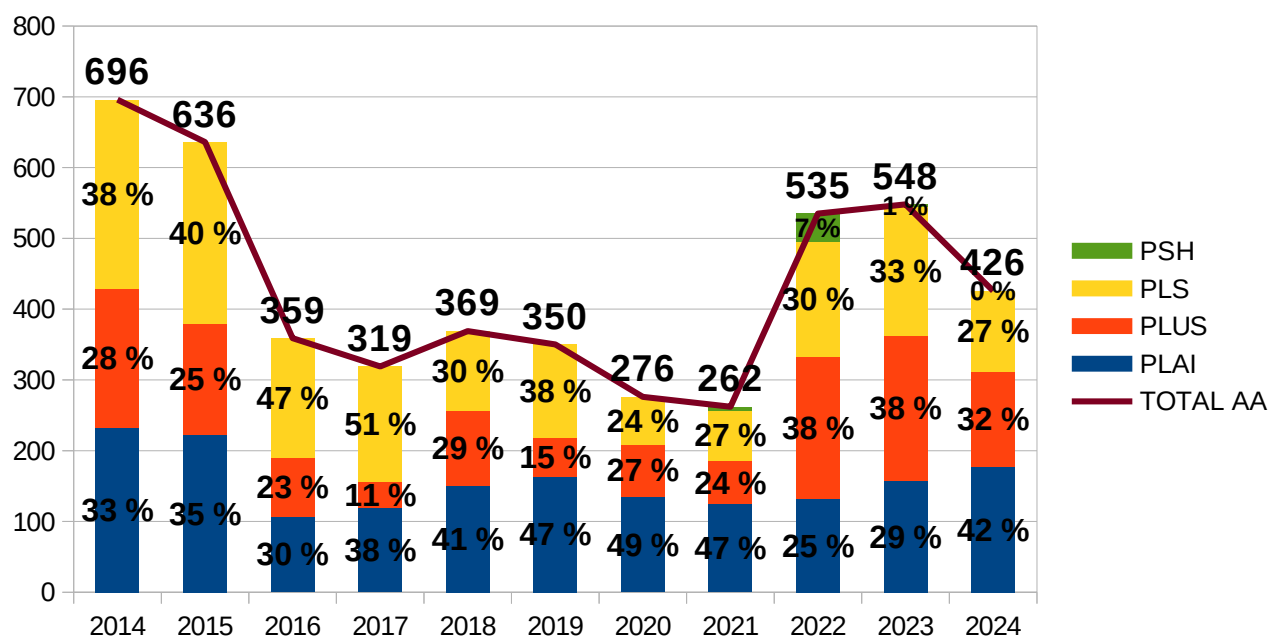
4) Acquisition-Amélioration

En 2024, la région Hauts-de-France a poursuivi sa politique de **soutien majoré aux logements PLAI et PLUS produits par acquisition et amélioration** de logements existants selon les critères suivants :

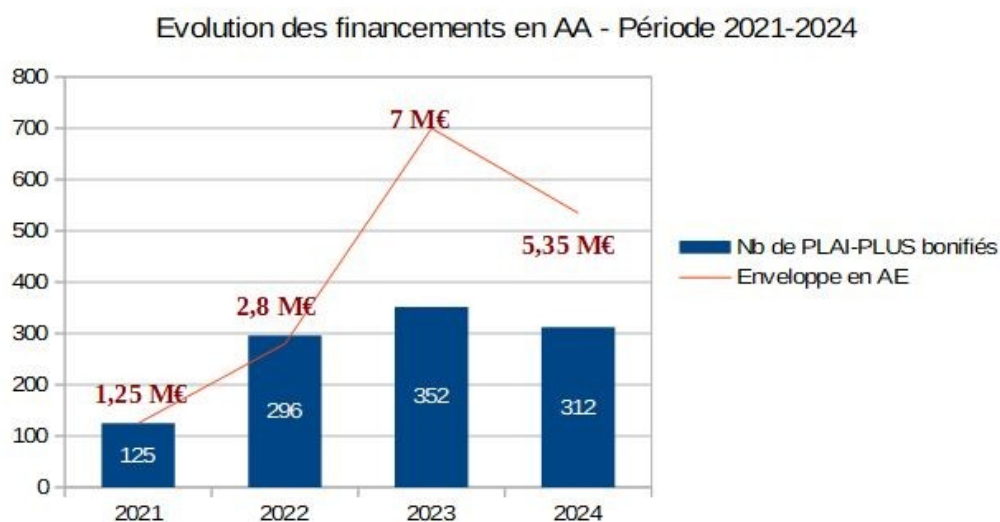
- maintien du « **super bonus** » à hauteur de **16 000 € par logement** sur l'ensemble du territoire régional ;
- renforcement du « **méga bonus** » sous forme d'un soutien financier échelonné de **16 001 € à 40 000 € par logement**, pour les PLAI uniquement, et sous réserve d'un financement direct de la collectivité d'un montant équivalent à celui de l'État.

426 logements ont été produits en acquisition amélioration en 2024 contre 548 en 2023. Le mégabonus n'a été utilisé que pour 70 logements.

Évolution des logements construits en acquisition-amélioration – Période 2014-2024



Parmi ceux-ci, **312 logements dont 177 PLAI et 135 PLUS** ont bénéficié d'un bonus cumulable avec la subvention de droit commun, soit **73 %** de la production annuelle en acquisition-amélioration. En 2023, les 352 PLAI et PLUS bénéficiaires d'un bonus représentaient 64 % de cette même production. La diminution du volume global est ainsi nuancée par une augmentation de la part des logements bonifiés.



En termes budgétaires, l'enveloppe dédiée au financement de ces bonus est constituée par la mobilisation d'une réserve régionale sur la dotation « Offre Nouvelle » et dépend donc de la dotation allouée chaque année par le FNAP. **Malgré les baisses successives de cette dotation, les moyens financiers mobilisés pour le financement des acquisitions-améliorations ont fortement progressé depuis 2021**, passant de 5 % à 24 % de l'enveloppe offre nouvelle. Les logements bénéficiaires de ce dispositif représentent quant à eux 4 % à 7 % des PLAİ et PLUS agréés chaque année.

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 PLAİ ou en PLUS. En 2024, une réserve de 450 000 € (identique à celle de 2023) a été mobilisée sur l'enveloppe « Offre Nouvelle » pour le financement de ce dispositif. L'appel à projets a toutefois reçu un nombre de candidatures inférieur aux années précédentes. Aucune explication n'a été apportée à cette situation. Le jury a ainsi validé un bonus financier pour **55 logements PLAİ ou PLUS à hauteur de 5 000 € à 7 000 € par logement, soit un total de 327 000 €** de subventions.

II. Autres lignes budgétaires

1) Démolitions

La mise en place, pour la sixième année consécutive, de 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 **1 371 921 €** a ainsi permis le financement de **334 démolitions, à hauteur de 4 107 € par logement**.

En 2024, le jury a regardé les modalités prévues par les projets pour contribuer à l'économie circulaire (recyclage, réemploi...)

2) MOUS

Une enveloppe spécifique de **499 650 €** 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).