

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

Séance plénière du 11 mars 2025

**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 12 décembre 2024 et a arrêté pour l'année 2025 un objectif de production d'au moins **7 090 logements sociaux** sur la région Hauts-de-France, en diminution de 11 % par rapport à 2024. Cette diminution s'explique principalement par la priorité donnée à la reconstitution de l'offre liée au nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), qui s'achève en juin 2026. Ainsi, **un objectif de reconstitution de 2 548 LLS dans le cadre du NPNRU vient s'ajouter à l'objectif du FNAP**, conduisant à **un objectif cumulé de 9 638 LLS pour les deux dispositifs**.

Au sein de l'offre nouvelle du FNAP, le dispositif de soutien aux résidences sociales et aux pensions de famille mis en place en 2024 en lien avec l'accompagnement du Plan Logement d'Abord 2 est reconduit avec les objectifs suivants :

- **résidences sociales : 275 PLAI ;**
- **pensions de famille : 204 PLAI.**

D'autres sous-objectifs sont également reconduits :

- recyclage foncier et immobilier : 1 023 PLAI et PLUS ;
- logements étudiants : 550 PLS.

Compte tenu du décalage entre la composition des ménages et l'offre disponible dans le parc social, le CA du FNAP demande par ailleurs que 50 % des programmations soient orientées vers les petites typologies (T1 ou T2). Cette part devra être principalement portée par les PLAI et par les logements à destination des jeunes et des étudiants.

B. Enveloppes budgétaires rattachées à l'offre nouvelle

La dotation « offre nouvelle » se chiffre à **24 065 281 €**, soit une **diminution de 2,5 M€ (- 9 %)** par rapport à 2024. Elle se décline de la façon suivante :

- **PLAI de droit commun : 18,5 M€ ;**
- **bonus « recyclage foncier et immobilier » : 3 M€** (3 000 € par logement) ;
- **bonus pensions de famille et résidences sociales : 1,5 M€** (3 245 € par logement) ;
- **transformation de bureaux en logements : 918 254 €.**

La dotation régionale est **minorée d'un montant 2,2 M€ correspondant aux reliquats d'AE mobilisables** par les collectivités délégataires des aides à la pierre sur l'exercice 2024.

L'enveloppe « offre nouvelle » réellement déléguée en budget initial s'établit donc à **21 864 572 €**.

C. Autres dispositifs intégrés au FNAP

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

- un objectif de **226 logements très sociaux en « PLAI adaptés »** (- 22 % par rapport à 2024) dont **59 logements ordinaires et 167 logements structures**. L'enveloppe dédiée est de **2 275 520 €**, dont 377 460 € de reliquats déduits, soit **une enveloppe réellement déléguée de 1 898 060 €** ;
- **une enveloppe spécifique « démolition » de 1 884 236 €** destinée à financer des opérations de démolitions de 459 logements en zone B2 et C hors ANRU ;
- **une enveloppe MOUS de 297 500 €** (+14 % par rapport à 2024).

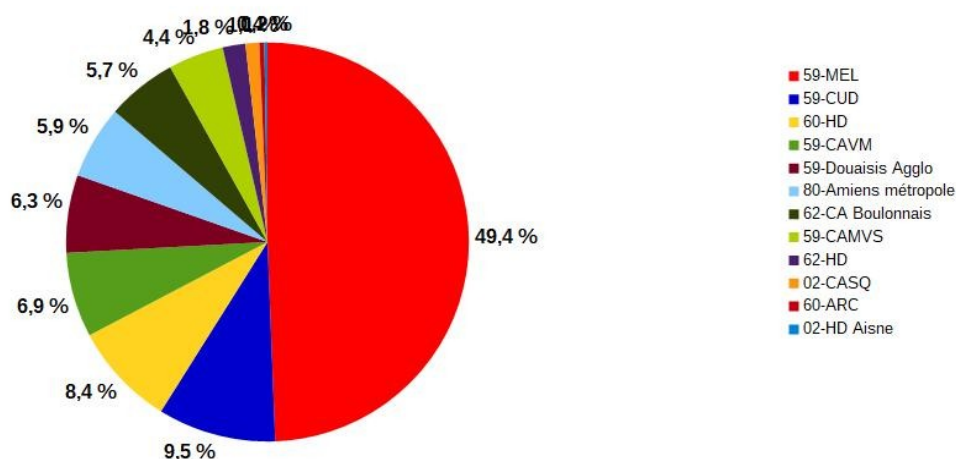
2. Modalités de répartition des objectifs et enveloppes départementales

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

Ambition globale de production de logements sociaux :

La circulaire ministérielle du 12 février 2025 relative aux plans territorialisés de relance de la production de logements (sociaux et privés) et à la programmation 2025 des aides à la pierre pour le logement social met l'accent, dans un contexte d'accroissement de la tension sur le logement, sur la nécessité de développer l'offre de logements sociaux en articulant les objectifs de production d'offre nouvelle en FNAP et de reconstitution de l'offre NPNRU.

L'objectif de reconstitution hors site de l'offre NPNRU s'élève à 2 458 PLAI et PLUS pour la région Hauts-de-France. 12 des 19 territoires de gestion régionaux sont concernés à plus ou moins grande échelle par cet objectif.



Part de chaque territoire de gestion dans l'objectif de reconstitution de l'offre NPNRU 2025 (2 458 PLAI et PLUS)

La répartition des objectifs du FNAP contribue à accélérer la reconstitution de l'offre NPNRU en orientant prioritairement les opérations PLAI et PLUS des territoires concernés vers les financements de l'ANRU.

La région Hauts-de-France souhaite toutefois maintenir en 2025 l'affichage d'une ambition de production en offre nouvelle tenant à la fois compte de la priorité donnée à la reconstitution de cette offre, des perspectives d'opérations annoncées par les bailleurs et les collectivités et du nombre croissant de demandes de logement sociaux enregistrées dans le SNE.

Cette ambition est ainsi fixée à **8 990 agréments** au titre du FNAP, dont **2 198 PLAI** (24,4 %), **3 885 PLUS** (43,2 %) et **2 907 PLS** (32,3 %) ainsi répartis :

	PLAI	Dont PF/RS/RA	PLUS	PLS	TOTAL	%	Dotation totale ¹
02	128	0	256	129	513	5,7%	657 468 €
59	746	205	1 615	1 475	3 836	42,6%	5 987 510 €
60	271	72	373	384	1 028	11,4%	2 657 402 €
62	805	189	1 186	763	2 754	30,6%	5 156 698 €
80	248	20	455	156	859	9,5%	1 459 825 €
TOTAL	2 198	486	3 885	2 907	8 990	100%	15 918 903 €

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

Principes de répartition budgétaire des crédits du FNAP :

La répartition budgétaire de l'enveloppe « offre nouvelle » est établie en tenant compte des priorités suivantes :

¹ déduction faite des reliquats d'AE offre nouvelle 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.

a/ Subventions de droit commun

- reconduction des forfaits PLAI de droit commun aux niveaux en vigueur depuis 2022, 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** ;
- financement du produit spécifique hébergement (PSH) au niveau du PLAI de droit commun.

b /Soutien aux résidences sociales, pensions de famille et résidences accueil

En 2024, la région Hauts-de-France avait majoré le soutien aux résidences sociales, pensions de famille et résidences accueil en doublant le bonus PF/RS national à hauteur de 6 500 €. Afin de continuer à répondre aux problématiques particulières de développement de ces produits, il est proposé pour 2025 de **porter ce bonus à 7 500 € au lieu du montant de 3 245 €** préconisé par le CA du FNAP, en réservant **2,1 M€ supplémentaires** sur la dotation régionale « offre nouvelle ». **L'enveloppe de 3 645 000 € ainsi mobilisée représente 15 % de la dotation totale.**

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).

c/ 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 2025, la région Hauts-de-France affiche une ambition de production de 500 logements en acquisition-amélioration tous produits confondus, à l'image de 2024. Les modalités d'attribution des bonus pour l'année 2025 sont définies de la façon suivante :

- poursuite, pour la 3^e année consécutive, de l'**application du « super bonus AA » de 16 000 € pour les logements financés en PLAI ou en PLUS** ;
- **évolution du « méga bonus AA » vers un soutien spécifiquement dévolu à la transformation de bureaux en logements locatifs sociaux**, conformément à la décision du conseil d'administration du FNAP du 12 décembre 2024, et matérialisé par l'octroi d'un **soutien financier de 20 000 € par logement PLAI ou PLUS**.

Le dispositif sera financé par la mobilisation d'une réserve régionale de **5 945 669 €**, représentant **25 % de la dotation « offre nouvelle »**.

Cette réserve inclut :

- l'enveloppe spécifique « **recyclage foncier et immobilier** » à hauteur de **3 069 000 €** ;
- l'enveloppe spécifique « **transformation de bureaux en logements** » à hauteur de **918 254 €** ;
- la constitution d'une **réserve régionale supplémentaire de 1 958 415 €**.

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

En raison de la nécessité d'accompagner le déploiement du Plan Logement d'Abord 2, il est proposé de reconduire en 2025 le dispositif permettant aux PLAI adaptés en logements structures d'atteindre un niveau global de subvention équivalent à celui des PLAI adaptés en logements ordinaires. De plus, une revalorisation significative, d'environ 17 %, des montants de subvention est opérée. Le montage financier se traduit par les niveaux de subvention suivants :

- augmentation généralisée de la subvention allouée aux **PLAI adaptés en logements ordinaires** à hauteur de **16 480 €** (contre 5 600 € à 13 980 € précédemment) ;
- augmentation de la subvention à **8 980 €** pour les **PLAI adaptés en logements structure** (contre 7 480 € précédemment), cumulable avec le bonus PF/RS de 7 500 €.

Le plan de financement par logement se décline ainsi :

Financement des PLAI adaptés en 2025								
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 €	7 500 €	Bonus offre nouvelle RS-PF-RA	0 €	7 500 €	Bonus offre nouvelle RS-PF-RA	0 €	7 500 €
Subvention complémentaire PLAI adapté	16 480 €	8 980 €	Subvention complémentaire PLAI adapté	16 480 €	8 980 €	Subvention complémentaire PLAI adapté	16 480 €	8 980 €
TOTAL	25 610 €	25 610 €	TOTAL	22 932 €	22 932 €	TOTAL	20 746 €	20 746 €

La dotation initiale permet de garantir le financement de 201 PLAI adaptés dont l'engagement de l'opération est prévu d'ici le 1^{er} septembre 2025, selon la répartition suivante :

	TOTAL des PLAI adaptés	Dont PLAI adaptés en logements ordinaires	Dont PLAI adaptés en logements structure	Dotation totale (reliquats d'AE déduits)
02	0	0	0	- €
59	84	9	75	624 220 €
60	41	1	40	375 680 €
62	32	12	20	349 400 €
80	44	24	20	505 220 €
TOTAL	201	46	155	1 872 520 €

Les PLAI adaptés dont l'engagement est prévu au 4^e trimestre feront l'objet d'une demande de crédits complémentaires et d'une répartition ultérieure.

D. Répartition de l'enveloppe MOUS

L'enveloppe de 297 500 € est répartie conformément aux besoins remontés dans l'enquête nationale de préparation de la programmation 2025.

	Dotation MOUS
02	- €
59	195 000 €
60	- €
62	40 000 €
80	- €
Réserve	62 500 €
TOTAL	297 500 €

E. Répartition de l'enveloppe Démolitions

L'enveloppe de 1 884 236 € sera gérée, comme les années précédentes, sous la forme d'un appel à projet régional destiné à financer 459 démolitions à hauteur de 4 105 € par logement.