

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

Séance plénière du 6 mars 2026 et bureau du 9 avril 2026

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 19 février 2026 et validé un objectif de production de 2 145 PLAI, 3 498 PLUS et 2 820 PLS, soit **8 463 logements sociaux** en région Hauts-de-France pour l'année 2026, en hausse de 19 % par rapport à 2025.

Les agréments délivrés au titre du FNAP s'articulent avec la priorisation donnée à la reconstitution de l'offre liée au nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU). Ainsi, **l'objectif de reconstitution de 3 388 LLS dans le cadre du NPNRU vient s'ajouter à objectif du FNAP** et conduit à un **objectif cumulé de 11 851 LLS dans les Hauts-de-France pour les deux dispositifs**.

Il est à noter que l'objectif de 3 388 reconstitutions de l'offre NPRNU est un objectif total, englobant une partie « hors site d'intervention ANRU » sur laquelle porte le soutien du FNAP, et une partie « sur site ANRU » où le FNAP n'a pas vocation à intervenir.

Au sein de la politique de développement de l'offre nouvelle de logements locatifs sociaux soutenue par le FNAP, le dispositif de soutien aux résidences sociales et aux pensions de famille mis en place depuis 2024 en lien avec l'accompagnement du Plan Logement d'Abord 2 est reconduit avec un objectif régional de 454 PLAI ainsi répartis :

- **248 résidences sociales ;**
- **206 pensions de famille.**

Un sous-objectif de 600 PLS en logements étudiants est également reconduit.

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 **24 257 123 €**, soit une **hausse de 1 %** par rapport à 2025. Elle se décline de la façon suivante :

- **PLAI de droit commun : 18 M€ ;**
- bonus « **recyclage foncier et immobilier** » et « **transformation de bureaux en logements** » fusionnés : **4,5 M€ ;**
- bonus **pensions de famille et résidences sociales : 1,47 M€** (3 245 € par logement) ;
- soutien à la mise en œuvre du DPU dans les communes carencées SRU : **200 000 €.**

La dotation régionale est **minorée d'un montant de 265 827 € correspondant aux reliquats d'AE mobilisables** par les collectivités délégataires des aides à la pierre sur l'exercice 2025.

L'enveloppe « offre nouvelle » réellement déléguée en budget initial s'établit donc à **23 991 296 €.**

C. Autres dispositifs intégrés au FNAP

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

- un objectif de **207 logements très sociaux en « PLAI adaptés »** dont **104 logements ordinaires et 103 logements structures**. L'enveloppe dédiée est de **2 755 680 €** (+ 21 % par rapport à 2025), dont 180 160 € de reliquats déduits, soit **une enveloppe réellement déléguée de 2 575 520 € ;**
- **une enveloppe spécifique « démolition » de 1 970 443 €** (+ 7 % par rapport à 2025), destinée à financer des opérations de démolitions de 480 logements en zone B2 et C hors ANRU ;
- **une enveloppe MOUS de 250 000 €** (- 16 % par rapport à 2025).

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 :

En cohérence avec les années précédentes, le développement de l'offre de logements sociaux en région Hauts-de-France s'appuie sur une articulation des objectifs de production d'offre nouvelle soutenue par le FNAP et de reconstitution de l'offre NPNRU. La répartition des objectifs du FNAP contribue ainsi 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.

Il est proposé de maintenir en 2026 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 résultats encourageants de l'année 2025, des perspectives d'opérations annoncées par les bailleurs et les collectivités et du nombre croissant de demandes de logements sociaux enregistrées dans le SNE.

Cette ambition est ainsi fixée à **9 172 agréments** au titre du FNAP, dont **2 145 PLAI** (24,4 %), **4 421 PLUS** (43,2 %) et **2 606 PLS** (32,3 %) ainsi répartis :

	PLAI	Dont PF/RS/RA	PLUS	PLS	TOTAL	%	Dotation totale*
02	113	25	146	133	392	5 %	880 368 €
59	936	217	2 768	1 299	5 003	47 %	8 242 715 €
60	219	59	256	247	722	12 %	2 056 864 €
62	654	93	904	732	2 290	28 %	4 997 426 €
80	223	24	347	195	765	8 %	1 479 482 €
TOTAL	2 145	418	4 421	2 606	9 172	100%	17 656 855 €

* 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.

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 :

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 renforcé aux résidences sociales, pensions de famille et résidences accueil

En 2024 et en 2025, le préfet de région Hauts-de-France avait majoré le soutien aux résidences sociales, pensions de famille et résidences accueil en majorant le bonus PF/RS national à hauteur de 6 500 € puis de 7 500 €. Afin de continuer à répondre aux problématiques particulières de développement de ces produits dont la région Hauts-de-France est sous dotée, il est proposé pour 2026 **une nouvelle hausse de ce bonus, porté à 8 500 € au lieu du montant national de 3 245 €**, en réservant **2 M€ supplémentaires** sur la dotation régionale « offre nouvelle ». **L'enveloppe de 3 553 000 € ainsi mobilisée représente 14,6 % 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/ Maintien 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, le préfet de région Hauts-de-France majore depuis plusieurs années les subventions de droit commun octroyées aux logements PLAI et PLUS financés en acquisition-amélioration.

En 2026, il est proposé d'afficher une ambition de production de 500 logements en acquisition-amélioration tous produits confondus, dont 345 PLAI et PLUS bénéficiaires d'un bonus. Les modalités d'attribution des bonus pour l'année 2026 sont définies de la façon suivante :

- poursuite, pour la 4^e année consécutive, de l'application du « **super bonus AA** » pour les logements financés en **PLAI ou en PLUS**, maintenu à **16 000 €** par logement et **plafonné**, à partir de 2026, à **10 logements par opération**, pour tenir compte de la typologie des opérations sollicitant un financement, des prévisions d'agrément et de l'enveloppe disponible ;
- poursuite, pour la 2^e année consécutive, de l'application du « **méga bonus AA** » en tant que **soutien spécifiquement dévolu à la transformation de bureaux en logements locatifs sociaux**, matérialisé par l'octroi d'un **soutien financier de 20 000 € par logement PLAI ou PLUS**, et **plafonné**, à partir de 2026, à **20 logements par opération** pour tenir compte de la typologie des opérations sollicitant un financement, des prévisions d'agrément et de l'enveloppe disponible.

L'objectif du plafonnement est de garantir le meilleur équilibre entre les disponibilités budgétaires et le nombre de logements bénéficiaires d'un bonus, en priorisant l'intervention sur les petites opérations.

Le dispositif sera financé par la mobilisation d'une réserve régionale de **6,1 M€**, représentant **25 % de la dotation « offre nouvelle »**.

Cette réserve inclut :

- les enveloppes spécifiques fusionnées « **recyclage foncier et immobilier** » et « **transformation de bureaux en logements** » à hauteur de **4 506 877 €** ;
- la constitution d'une **réserve régionale supplémentaire de 1 627 564 €**.

B. 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 2026 le principe d'un dispositif permettant aux PLAI adaptés en logements structures d'atteindre un niveau global de subvention équivalent à celui des PLAI adaptés en logements ordinaires**, compte tenu du cumul avec le bonus dédié aux résidences sociales et pensions de famille porté à 8 500 € en 2026.

Un recensement spécifique fait remonter des perspectives d'agrément ambitieuses de **374 PLAI adaptés**, dont 93 logements ordinaires et 281 logements foyers. **309 de ces logements présentent des perspectives d'agrément fiables**, dont 80 logements ordinaires et 229 logements foyers.

La dotation initiale ne permettant pas de financer ces 309 logements au même niveau qu'en 2025, il est proposé d'ajuster les forfaits aux montants suivants :

- PLAI adaptés en **logements ordinaires : 15 200 €** ;
- PLAI adaptés en **logements structure : 6 700 €**, cumulable avec le bonus PF/RS de 8 500 €.

Ces montants sont inférieurs de 1 280 € à ceux de 2025, mais restent supérieurs de 1 220 € à ceux de 2024 si l'on tient compte des cumuls possibles.

Ils permettent de garantir le principe du niveau de financement équivalent, ainsi décliné :

Financement des PLAI adaptés en 2026								
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 €	8 500 €	Bonus offre nouvelle RS-PF-RA	0 €	8 500 €	Bonus offre nouvelle RS-PF-RA	0 €	8 500 €
Subvention complémentaire PLAI adapté	15 200 €	6 700 €	Subvention complémentaire PLAI adapté	15 200 €	6 700 €	Subvention complémentaire PLAI adapté	15 200 €	6 700 €
TOTAL	24 330 €	24 330 €	TOTAL	21 652 €	21 652 €	TOTAL	19 466 €	19 466 €

Ils permettent en outre de consommer l'intégralité de la dotation initiale 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	0 €
59	104	17	87	661 140 €
60	29	0	29	194 300 €
62	126	33	93	1 124 700 €
80	50	30	20	590 000 €
TOTAL	309	80	229	2 570 140 €

Les 65 PLAI adaptés supplémentaires (13 logements ordinaires et 52 logements foyers) dont l'agrément viendrait à se confirmer dans le courant de l'année feront l'objet d'une demande de crédits complémentaires et d'une répartition ultérieure.

c. Répartition de l'enveloppe MOUS

L'enveloppe de 250 000 € est répartie conformément aux besoins remontés dans le recensement effectué au 1^{er} trimestre 2026 :

	Dotation MOUS
02	0 €
59	222 885 €
60	0 €
62	0 €
80	0 €
Réserve	27 115 €
TOTAL	250 000 €

D. Répartition de l'enveloppe Démolitions

L'enveloppe de 1 970 443 € sera gérée, comme les années précédentes, sous la forme d'un appel à projet régional destiné à financer 480 démolitions à hauteur de 4 105 € par logement.

Depuis 2024, le jury régional porte une attention particulière aux potentialités de développement de l'économie circulaire sur les territoires, en identifiant les bonnes pratiques de la profession en matière de prévention et de gestion des déchets. En fonction du nombre de dossiers déposés et de l'enveloppe disponible, le jury est ainsi susceptible de renouveler en 2026 la mise en place d'un **bonus « qualité environnementale de la démolition »** pour certaines opérations témoignant d'un caractère volontariste en matière de valorisation des matériaux de démolition/déconstruction.