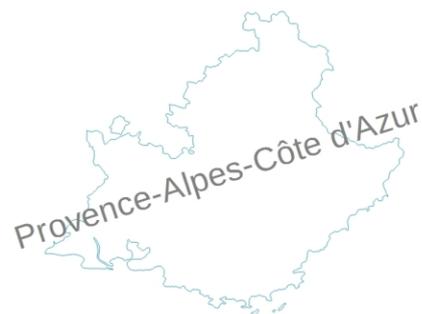


# Suivi de la production du logement locatif social

Rapport



## Agréments 2019

Bilan des agréments

### CHIFFRES CLÉS 2019

Offre nouvelle parc public : **9 965** logements locatifs sociaux ont été agréés (hors ANRU)

- \* **3 125** logements avec un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI)
- \* 4 305 logements avec un prêt locatif à usage social (PLUS)
- \* 2 535 logements avec un prêt locatif social (PLS)

répartis en

- \* 8 172 en logements ordinaires à destination des ménages
- \* 1 793 en structures collectives dont 343 logements étudiants

Location-accession : 376 logements avec un prêt social location-accession (PSLA)

Logements intermédiaires : 2 040 logements



# Table des matières

<b>I. OBJECTIFS 2019</b> .....	<b>3</b>
A. Programmation régionale 2019.....	3
B. Programmation régionale depuis 10 ans.....	3
<b>II. ENVELOPPE 2019</b> .....	<b>4</b>
A. Programmation régionale 2019.....	4
<b>III. AGRÉMENTS : LES ACTEURS</b> .....	<b>5</b>
A. Les organismes.....	5
B. Les communes dites "SRU" (Article L302-5 du code de la construction et de l'habitation).....	5
<b>IV. AGRÉMENTS : ACQUISITION-AMÉLIORATION</b> .....	<b>6</b>
A. Acquisition-amélioration 2019.....	6
B. Acquisition-amélioration depuis 9 ans.....	6
<b>V. AGRÉMENTS : NATURE ET TYPOLOGIE</b> .....	<b>7</b>
A. Nature.....	7
B. Typologie.....	7
<b>VI. AGRÉMENTS : PLAI ADAPTÉ ET VEFA</b> .....	<b>8</b>
A. PLAI adapté 2019.....	8
B. La vente en état futur d'achèvement (VEFA).....	8

---

## PRÉAMBULE

*Les résultats proviennent de l'infocentre SISAL*

*En 2019, la région Provence-Alpes-Côte d'Azur possède 11 territoires de gestion :  
les 6 Directions départementales des territoires (et de la mer),  
les 5 Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) délégataires des aides à la pierre*

*Les résultats pour les PLUS et les PLAI sont présentés en regroupant :*

*PLAI = PLAI + Produit spécifique hébergement*

*PLUS = PLUS + Palulos communales*

---

Source :  
Les gestionnaires via  
Infocentre du Système d'information du suivi des aides au logement (SISAL)  
Ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales  
Extraction le 13 janvier 2020

DREAL Provence-Alpes-Côte-d'Azur  
Service Énergie Logement  
Unité Production de Logements et de Foncier

# I. Objectifs 2019

## A. Programmation régionale 2019

L'objectif 2019 notifié par le ministère porte sur l'agrément de 13 500 logements locatifs sociaux dans la région, dont 4 725 prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI)<sup>1</sup>. Il comprend un objectif de 269 PLAIs adaptés.

Le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement du 27 février 2019 a territorialisé cet objectif initial qui s'élève à 12 860 logements et 640 logements à redéployer ultérieurement.

L'objectif de base de 12 860 logements se décompose en 4 233 prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI), 6 078 prêts locatifs à usage social (PLUS) et 2 549 prêts locatifs sociaux (PLS).

### Bilan des agréments 2019

Gestionnaires des aides à la pierre	Dossier	Agréments 2019				CRHH 27/02 - Objectifs initiaux				
		PLAI	PLUS	PLS	LLS	PLAI		LLS		
DDT Alpes de Haute Provence	15	104	163	16	283	62	168%	173	164%	
DDT Hautes Alpes	1	22	48	0	70	56	39%	161	43%	
DDTM Alpes-Maritimes	52	242	460	711	1 413	406	60%	1 352	105%	
Métropole Nice Côte d'Azur	54	574	592	386	1 552	516	111%	1 721	90%	
CA de Sophia Antipolis	27	111	260	35	406	179	62%	598	68%	
<i>Total Alpes-Maritimes</i>		927	1 312	1 132	3 371	1 101	84%	3 671	92%	
DDTM Bouches-du-Rhône	17	78	127	66	271	49	159%	164	165%	
Métropole d'Aix-Marseille-Provence*	183	1 099	1 063	978	3 140	1 673	66%	5 000	63%	
CA d'Arles-Crau-Camargue-Montagnette	4	53	54	0	107	36	147%	103	104%	
<i>Total Bouches-du-Rhône*</i>		1 230	1 244	1 044	3 518	1 758	70%	5 267	67%	
DDTM Var	78	501	1 050	157	1 708	833	60%	2 380	72%	
CA Dracénié Provence Verdon aggl.	7	61	130	20	211	140	44%	400	53%	
<i>Total Var*</i>		562	1 180	177	1 919	973	58%	2 780	69%	
DDT Vaucluse*	28	280	358	166	804	283	99%	808	100%	
<b>Provence-Alpes-Côte d'Azur</b>	<b>466</b>	<b>3 125</b>	<b>4 305</b>	<b>2 535</b>	<b>9 965</b>	<b>4 233</b>	<b>74%</b>	<b>12 860</b>	<b>77%</b>	

\* Les communes Pertuis (84) et Saint-Zacharie (83) sont incluses dans la métropole d'Aix-Marseille-Provence.

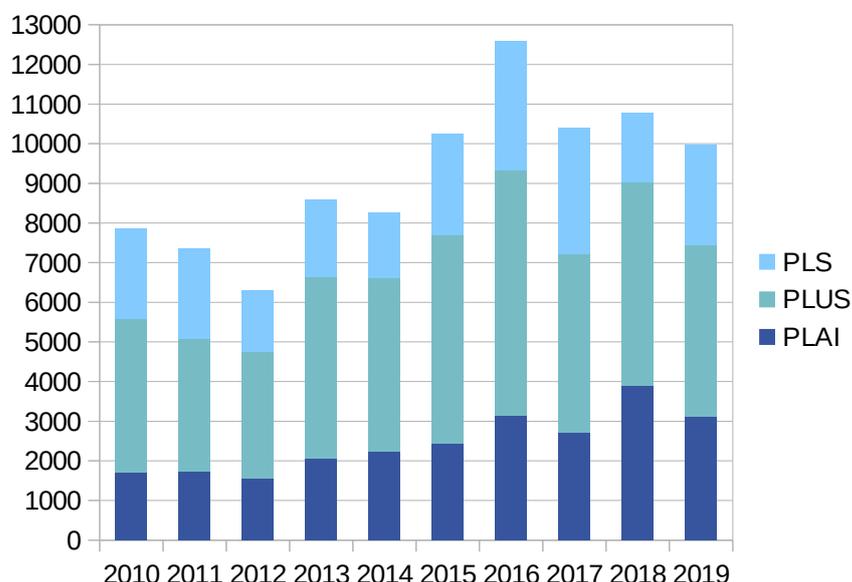
La région Provence-Alpes-Côte d'Azur a réalisé **77 %** de son objectif territorialisé 2019 avec les agréments de 466 dossiers comprenant **9 965 logements locatifs sociaux**.

L'objectif initial PLAIs 2019 a été atteint à hauteur de **75%**, soit **3 125 logements PLAIs** qui ont été financés, dont 119 PLAIs adaptés (voir plus loin). La part du PLAIs est de 31,3 % en 2019, ce qui constitue un point positif.

## B. Programmation régionale depuis 10 ans

Le nombre de logements agréés avoisine ou dépasse les 10 000 logements depuis 2015.

Le nombre de logements agréés en PLAIs et PLS en 2019 correspond aux moyennes des 5 dernières années.



1 Le PLAIs est destiné à un ménage qui cumule des difficultés économiques et sociales

## II. Enveloppe 2019

### A. Programmation régionale 2019

L'enveloppe budgétaire 2019 s'élevait à **46 919 479 €** d'autorisations d'engagement pour accompagner l'objectif ministériel de 13 500 logements locatifs sociaux, avec une enveloppe complémentaire de 3 517 370 € pour les PLAI adaptés.

Dans un premier temps, une enveloppe budgétaire de **43 483 400 €** avait été définie en CRHH pour atteindre l'objectif initial de 12 860 logements. Cette enveloppe comprenait le financement de 4 233 PLAI (seul produit de financement faisant l'objet d'une attribution de subvention État) et une réserve régionale de 2 M€ pour une aide ciblée sur l'acquisition-amélioration.

#### Autorisations d'engagement consommés par territoire en 2019

	LLS	Autorisation d'engagement	Dont PLAI Adapté	Dont Acquisition-Amélioration**
DDT Alpes de Haute Provence	283	1 186 200 €	0 €	166 600 €
DDT Hautes Alpes	70	215 600 €	0 €	0 €
DDTM Alpes Maritimes	1 413	2 447 890 €	55 890 €	20 400 €
Métropole Nice Côte d'Azur	1 552	6 391 282 €	698 282 €	295 800 €
CA de Sophia Antipolis	406	1 285 335 €	175 430 €	27 200 €
<i>Total Alpes-Maritimes</i>	<i>3 371</i>	<i>10 124 507 €</i>	<i>929 602 €</i>	<i>343 400 €</i>
DDTM Bouches du Rhône	271	764 400 €	0 €	0 €
Métropole d'Aix-Marseille-Provence*	3 140	11 705 453 €	447 680 €	503 200 €
CA d'Arles-Crau-Camargue-Montagnette	107	546 130 €	18 630 €	6 800 €
<i>Total Bouches-du-Rhône*</i>	<i>3 518</i>	<i>13 015 983 €</i>	<i>466 310 €</i>	<i>510 000 €</i>
DDTM Var	1 708	5 050 914 €	0 €	47 600 €
CA Dracénié Provence Verdon aggl.	211	684 200 €	0 €	91 800 €
<i>Total Var*</i>	<i>1 919</i>	<i>5 735 114 €</i>	<i>0 €</i>	<i>139 400 €</i>
DDT Vaucluse*	804	2 659 160 €	78 400 €	0 €
<b>Provence-Alpes-Côte d'Azur</b>	<b>9 965</b>	<b>32 936 563 €</b>	<b>1 474 312 €</b>	<b>1 159 400 €</b>

\* Les communes Pertuis (84) et Saint-Zacharie (83) sont incluses dans la métropole d'Aix-Marseille-Provence.

\*\* enveloppe calculée consommée.

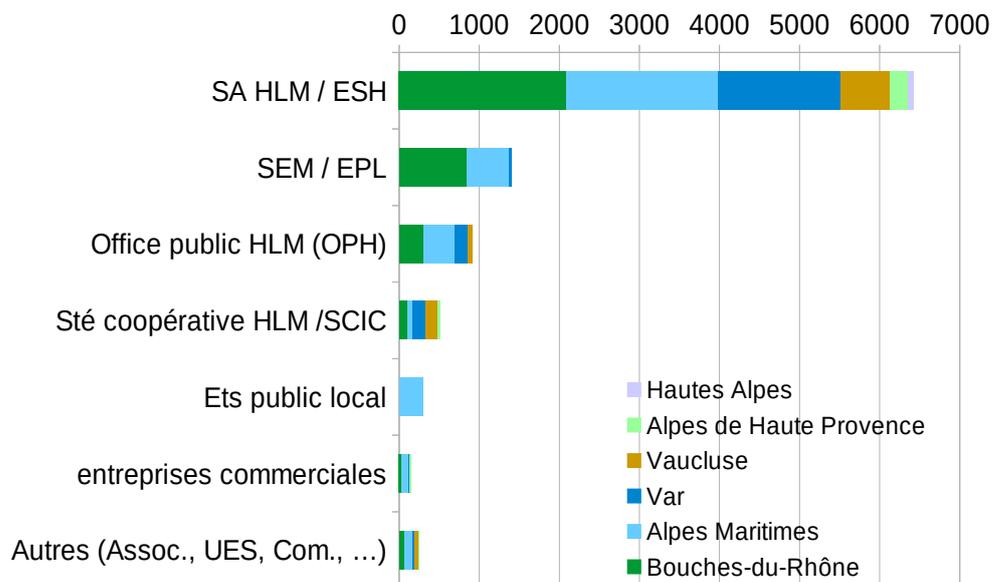
Les montants <sup>2</sup> mis à disposition par le ministère s'élèvent à :

- ▶ 35 601 674 € pour l'offre nouvelle LLS, dont 4 139 423 € restant en "reliquat" chez les délégataires
- ▶ 2 183 860 € pour les PLAI Adaptés, dont 709 548 € restant en "reliquat" chez les délégataires

### III. Agréments : les acteurs

#### A. Les organismes

##### Production par catégorie d'organismes



En 2019, 64,5 % des logements agréés sont portés par les SA HLM / ESH.

Par rapport à 2018, la part des Sté coop/SCIC a diminué de plus de la moitié.

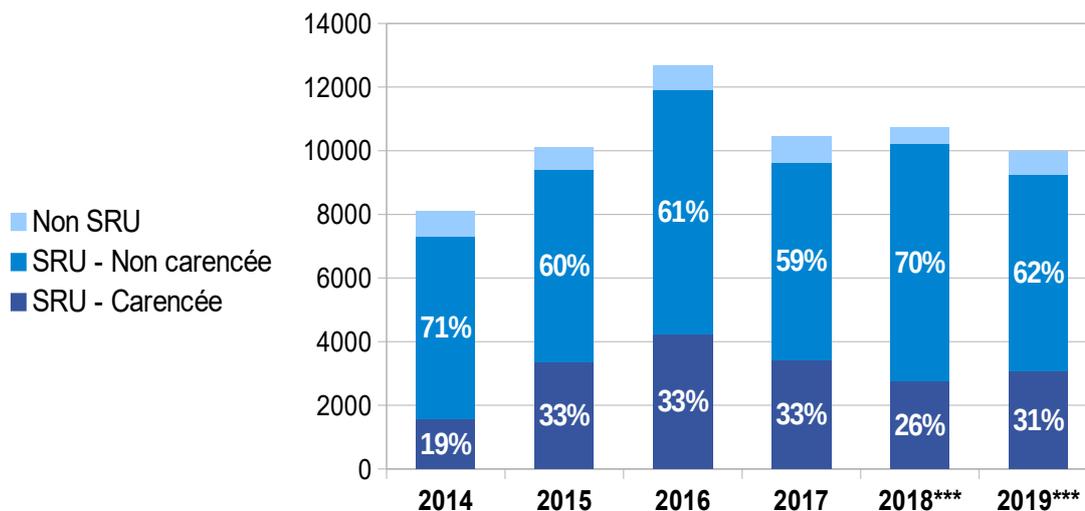
Près de 20 % de la production, est porté par UNICIL, et 12 % par 3F SUD :

- ▶ UNICIL (1 940 - 19,5 %)
- ▶ 3F SUD (1 195 - 12,0 %)

CDC HABITAT SOCIAL, ADOMA, ERILIA, LOGIS FAMILIAL VAROIS représentent 24 %.

#### B. Les communes dites "SRU" (Article L302-5 du code de la construction et de l'habitation)

##### Production par territoire "SRU"



Entre 2015 et 2017, un tiers des logements ont été agréés dans les communes "SRU" carencées (88 communes) au titre du bilan 2011-2013.

En 2019, 31 % des logements ont été agréés dans les communes "SRU" carencées (69 communes) au titre du bilan 2014-2016.

\*\*\* il n'est pas possible de faire une comparaison dans le temps, le découpage carencée/non carencée n'étant pas le même

## IV. Agréments : Acquisition-amélioration

### A. Acquisition-amélioration 2019

Les logements PLAI en acquisition-amélioration, et à titre dérogatoire les logements PLUS en acquisition-amélioration, ont pu bénéficier d'une « prime » d'un montant de :

- 10 200 € / logement si l'opération contient moins de 15 logements après travaux et présente un coût de travaux supérieur à 1 000 € (HT) / m<sup>2</sup> de surface utile ;
- 6 800 € / logement si l'opération est située dans l'une des 13 communes retenues « Action cœur de ville » ;
- 6 800 € / logement si l'opération a lieu dans un immeuble en centre ancien construit antérieurement à 1948 ;
- 3 400 € / logement si l'opération ne répond pas à l'un des trois critères ci-dessus.

#### Répartition par territoire et neuf/AA

		PLAI		PLUS		PLS	
		NEUF	AA	NEUF	AA	NEUF	AA
DDT Alpes de Haute Provence	283	92	12	153	10	16	0
DDT Hautes Alpes	70	22	0	48	0	0	0
DDTM Alpes Maritimes	1 413	239	3	459	1	702	9
Métropole Nice Côte d'Azur	1 552	527	47	566	26	360	26
CA de Sophia Antipolis	406	100	11	256	4	35	0
<i>Total Alpes-Maritimes</i>	<i>3 724</i>	<i>980</i>	<i>73</i>	<i>1 482</i>	<i>41</i>	<i>1 113</i>	<i>35</i>
DDTM Bouches du Rhône	271	78	0	127	0	66	0
Métropole d'Aix-Marseille-Provence*	3 140	1 017	82	1 031	32	968	10
CA d'Arles-Crau-Camargue-Montagnette	107	52	1	54	0	0	0
<i>Total Bouches-du-Rhône*</i>	<i>3 518</i>	<i>1 147</i>	<i>83</i>	<i>1 212</i>	<i>32</i>	<i>1 034</i>	<i>10</i>
DDTM Var	1 708	500	1	1 044	6	157	0
CA Dracénie Provence Verdon aggl.	211	58	3	123	7	0	20
<i>Total Var*</i>	<i>1 919</i>	<i>558</i>	<i>4</i>	<i>1 167</i>	<i>13</i>	<i>157</i>	<i>20</i>
DDT Vaucluse*	804	280	0	358	0	166	0
<b>Région Provence-Alpes-Côte d'Azur</b>	<b>9 965</b>	<b>2 965</b>	<b>160</b>	<b>4 219</b>	<b>86</b>	<b>2 470</b>	<b>65</b>

Pour les 246 logements concernés, le montant total des « primes » acquisition-amélioration attribuées s'élève à 1,16 M€ :

- ▶ 154 logements ont pu bénéficier d'une aide de 3 400 €
- ▶ 48 logements ont pu bénéficier d'une aide de 6 800 €
- ▶ 44 logements ont pu bénéficier d'une aide de 10 200 €

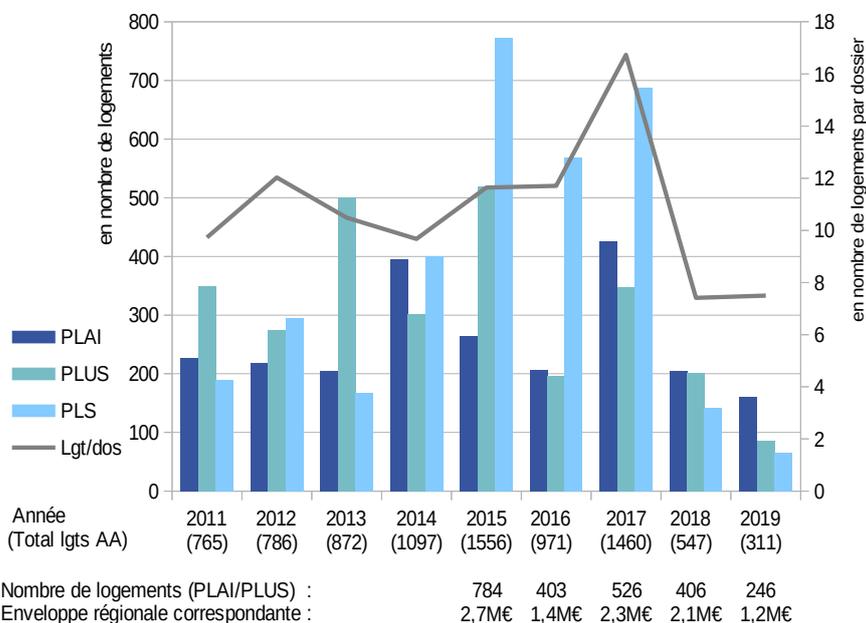
### B. Acquisition-amélioration depuis 9 ans

Les dossiers en acquisition-amélioration (logement en PLAI/PLUS) bénéficient d'une prime supplémentaire prise sur l'enveloppe régionale depuis 2015.

Ce coup de pouce permet d'accompagner des projets qui sont généralement difficiles à mettre en œuvre.

En 2019, le nombre de logement bénéficiant de la prime AA diminué.

Le nombre de logements par dossier est de 7,5 depuis 2 ans.



## V. Agréments : nature et typologie

### A. Nature

Le logement ordinaire à destination des ménages dans le collectif représente 75 % des agréments.

Les agréments de dossier étudiants s'élèvent à 343 logements (PLS).

Les logements en structure collective représente 14 % des logements agréés.

#### Répartition par nature

		2017			2018			2019		
logements ordinaires à destination des ménages	collectif	7 966	91,7%	76,5%	8 075	90,7%	75,0%	7 515	91,5%	75,4%
	mixte	447	5,1%	4,3%	403	4,5%	3,7%	329	4,0%	3,3%
	individuel	275	3,2%	2,6%	428	4,8%	4,0%	366	4,5%	3,7%
logements ordinaires étudiants		519		5,0%	17		0,2%	343		3,4%
structures collectives		1 208		11,6%	1 850		17,2%	1 412		14,2%

### B. Typologie

La typologie des logements ordinaires à destination des ménages est reprise ci-dessous pour chaque gestionnaire.

La part régionale des petits logements (T1/T2) est de 43,5 %.

À noter que les petits logements T1 et T2 représentent 44,6 % des demandes de logements sociaux dans la région (source Système National d'Enregistrement - mars 2019 - [sne.info.application.logement.gouv.fr](http://sne.info.application.logement.gouv.fr))

#### Répartition des logements ordinaires à destination des ménages par typologie et par gestionnaires des aides à la pierre

	T1		T2		T3		T4		T5+	
DDT Alpes de Haute Provence	2	0,7%	102	37,0%	109	39,5%	61	22,1%	2	0,7%
DDT Hautes Alpes	3	4,3%	29	41,4%	30	42,9%	8	11,4%	0	0,0%
DDTM Alpes Maritimes	160	14,0%	486	42,6%	392	34,3%	100	8,8%	4	0,4%
Métropole Nice Côte d'Azur	51	5,7%	365	40,6%	376	41,8%	99	11,0%	9	1,0%
CA de Sophia Antipolis	6	1,5%	161	41,2%	172	44,0%	51	13,0%	1	0,3%
DDTM Bouches du Rhône	3	1,1%	81	29,9%	121	44,6%	66	24,4%	0	0,0%
Métropole d'Aix-Marseille-Provence	69	2,7%	993	39,1%	1 003	39,5%	438	17,2%	39	1,5%
CA d'Arles-Crau-Camargue-Montagnette	0	0,0%	29	35,4%	26	31,7%	27	32,9%	0	0,0%
DDTM Var	54	3,2%	674	39,5%	559	32,7%	344	20,2%	76	4,5%
CA Dracénie Provence Verdon	12	5,7%	94	44,5%	63	29,9%	34	16,1%	8	3,8%
DDT Vaucluse	9	1,5%	183	30,1%	257	42,3%	145	23,9%	13	2,1%
Ensemble	369	4,5%	3 197	39,0%	3 108	37,9%	1 373	16,7%	152	1,9%

## VI. Agréments : PLAI adapté et VEFA

### A. PLAI adapté 2019

Le PLAI adapté constitue un logement très social à bas niveau de quittance avec une gestion locative adaptée et, le cas échéant, d'un accompagnement personnalisé.

Le montant des aides dépend du nombre de logements de l'opération, des caractéristiques de l'opération et de la typologie du logement. Cette aide vient s'ajouter à la subvention PLAI classique.

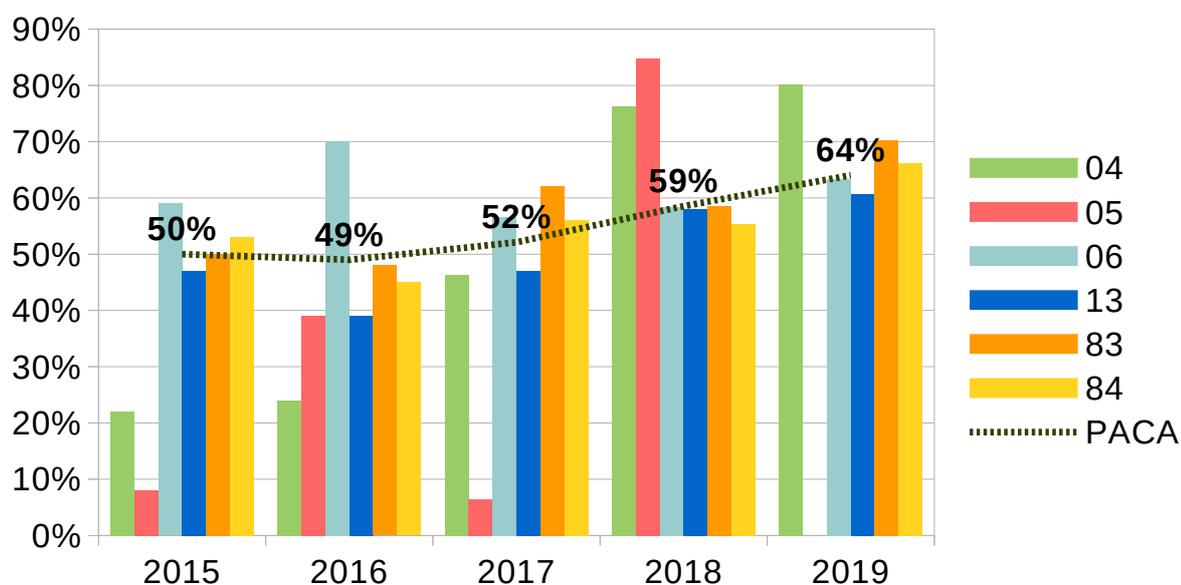
#### Nombre de PLAI adapté par département et par nature

Département	Nature du logement	Nombre de logements PLAI adaptés	Montant de la subvention PLAI adaptés
Alpes-Maritimes	Logements Ordinaires	13	242 190 €
	Pensions de famille	62	687 412 €
Bouches-du-Rhône	Logements Ordinaires	37	466 310 €
Vaucluse	Logements Ordinaires	2	37 260 €
	Résidence Sociale	5	41 140 €
Provence-Alpes-Côte d'Azur		119	1 474 312 €

29 Dossiers contenant des aides PLAI adaptés ont été agréés cette année représentant 119 logements.

### B. La vente en état futur d'achèvement (VEFA)

#### Nombre de LLS en VEFA depuis 2015



La part de VEFA continue d'augmenter et atteint 64% pour l'ensemble de la région.