

# Suivi de la production du logement locatif social

Rapport



## Agréments 2018

Bilan des agréments

### CHIFFRES CLÉS 2018

Offre nouvelle parc public : **10 773** logements locatifs sociaux ont été agréés (hors ANRU)

\* **3 909** logements avec un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI)

\* **5 106** logements avec un prêt locatif à usage social (PLUS)

\* **1 758** logements avec un prêt locatif sociaux (PLS)

répartis en

\* **8 906** en logements ordinaires à destination des ménages

\* **1 867** en structures collectives ou en logements étudiants

Location-accession : 201 logements avec un prêt social location-accession (PSLA)

Prime à l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale : 342 logements

Logements intermédiaires : 1 046 logements

# Table des matières

<b>I. OBJECTIFS 2018.....</b>	<b>3</b>
A. Programmation régionale 2018.....	3
B. Programmation régionale depuis 10 ans.....	3
<b>II. ENVELOPPE 2018.....</b>	<b>4</b>
A. Programmation régionale 2018.....	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 2018.....	6
B. Acquisition-amélioration depuis 10 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 2018.....	8
B. La vente en état futur d'achèvement (VEFA).....	8

---

## PRÉAMBULE

*Les résultats proviennent de l'infocentre SISAL*

*En 2018, 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 23 janvier 2019

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

# I. Objectifs 2018

## A. Programmation régionale 2018

Pour faire suite aux objectifs ministériels, le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement du 21 février 2018 a fixé un objectif de 20 192 logements. Cet objectif correspond aux obligations SRU de la région Provence-Alpes-Côte-d'Azur pour 2018. Il tient compte des communes exemptées de ces obligations SRU pour 2018.

Le CRHH a validé, comme les années précédentes, deux objectifs : un objectif de base de 12 660 logements et un objectif complémentaire de 7 532 logements.

L'objectif de base de 12 660 logements se décompose en 4 035 prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI), 6 053 prêts locatifs à usage social (PLUS), 2 572 prêts locatifs sociaux (PLS).

### Bilan des agréments 2018

Gestionnaires des aides à la pierre	Dossier	Agréments 2018				CRHH 21/02 - Objectifs 1			
		PLAI	PLUS	PLS	LLS	PLAI		LLS	
DDT Alpes de Haute Provence	14	65	102	6	173	68	96%	169	102%
DDT Hautes Alpes	2	5	61	0	66	36	14%	122	54%
DDTM Alpes-Maritimes	44	219	469	256	944	322	68%	1 287	73%
Métropole Nice Côte d'Azur	68	949	679	216	1 844	516	184%	1 721	107%
CA de Sophia Antipolis	38	130	238	104	472	174	75%	598	79%
<i>Total Alpes-Maritimes</i>		1 298	1 386	576	3 260	1 012	128%	3 606	90%
DDTM Bouches-du-Rhône	5	21	44	12	77	54	39%	180	43%
Métropole d'Aix-Marseille-Provence*	173	1 152	1 223	827	3 202	1 500	77%	4 800	67%
CA d'Arles-Crau-Camargue-Montagnette	6	50	53	0	103	31	161%	102	101%
<i>Total Bouches-du-Rhône*</i>		1 223	1 320	839	3 382	1 585	77%	5 082	67%
DDTM Var	95	793	1 386	182	2 361	821	97%	2 400	98%
CA Dracénoise	18	178	409	43	630	193	92%	482	131%
<i>Total Var*</i>		971	1 795	225	2 991	1 014	96%	2 882	104%
DDT Vaucluse*	41	347	442	112	901	320	108%	799	113%
<b>Ensemble</b>	<b>504</b>	<b>3 909</b>	<b>5 106</b>	<b>1 758</b>	<b>10 773</b>	<b>4 035</b>	<b>97%</b>	<b>12 660</b>	<b>85%</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 **85 %** de son objectif de base 2018 avec les agréments de 504 dossiers comprenant **10 773 logements locatifs sociaux**. À ce total s'ajoute un dossier avec prime d'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale (PALULOS) comprenant 342 logements en résidence sociale à Marseille.

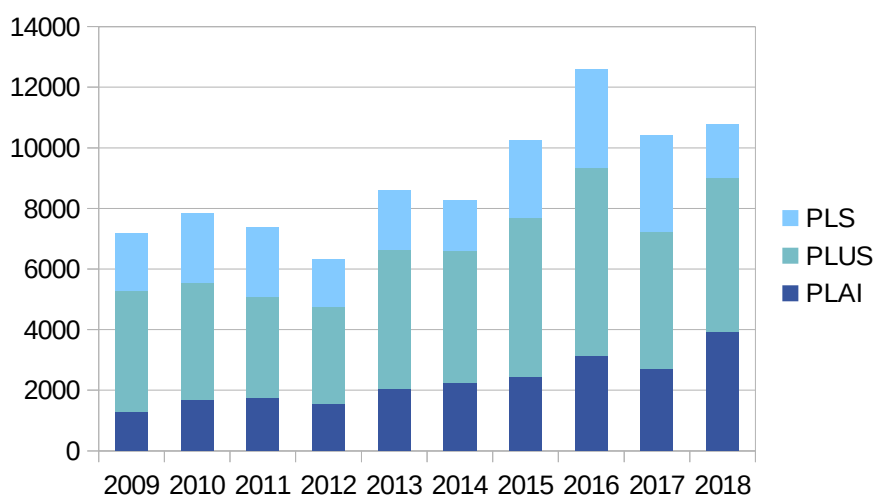
L'objectif de base PLAII 2018 a presque été atteint (**97%**), soit **3 909 logements PLAII** qui ont été financés, dont 143 PLAII adaptés. Ce résultat est très satisfaisant puisque le taux de PLAII passe ainsi de 26 % en 2017 à 36 % en 2018.

## B. Programmation régionale depuis 10 ans

Depuis 2015, le nombre de logements agréés est supérieur à 10 000 logements.

Le nombre de PLAII, après une pause en 2017, est en augmentation constante depuis 2012.

La part de PLS en 2018 est inférieure au trois dernières années.



## II. Enveloppe 2018

### A. Programmation régionale 2018

L'enveloppe budgétaire 2018 s'élevait à **60 082 303 €** d'autorisations d'engagement pour accompagner l'objectif régional de 20 192 logements locatifs sociaux, correspondant aux objectifs SRU.

Dans un premier temps, une enveloppe budgétaire de **42 256 103 €** avait été définie en CRHH pour atteindre le premier objectif de 12 660 logements. Cette enveloppe comprenait le financement de 4 035 PLAI (seul produit de financement faisant l'objet d'une attribution de subvention État) et une réserve régionale de 2 713 103 € pour une aide ciblée sur l'acquisition-amélioration.

Les PLAI adaptés ont fait l'objet d'une enveloppe supplémentaire de **1 595 030 €** déléguée en 2018.

#### Autorisations d'engagement consommés par territoire en 2018

	LLS	Autorisation d'engagement	Dont PLAI Adapté	Dont Acquisition-Amélioration**
DDT Alpes de Haute Provence	173	738 111 €	0 €	95 200 €
DDT Hautes Alpes	66	49 000 €	0 €	0 €
DDTM Alpes Maritimes	944	2 430 030 €	18 630 €	265 200 €
Métropole Nice Côte d'Azur	1 844	7 470 130 €	744 830 €	149 600 €
CA de Sophia Antipolis	472	1 568 300 €	209 300 €	85 000 €
<i>Total Alpes-Maritimes</i>	3 260	11 468 460 €	972 760 €	499 800 €
DDTM Bouches du Rhône	77	227 830 €	18 630 €	3 400 €
Métropole d'Aix-Marseille-Provence*	3 202	12 075 096 €	55 890 €	856 800 €
CA d'Arles-Crau-Camargue-Montagnette	103	581 860 €	37 260 €	13 600 €
<i>Total Bouches-du-Rhône*</i>	3 382	12 884 786 €	111 780 €	873 800 €
DDTM Var	2 361	8 194 240 €	284 240 €	336 600 €
CA Dracénoise	630	1 847 699 €	0 €	81 600 €
<i>Total Var*</i>	2 991	10 041 939 €	284 240 €	418 200 €
DDT Vaucluse*	901	3 575 571 €	183 190 €	221 000 €
<b>Ensemble</b>	<b>10 773</b>	<b>38 757 867 €</b>	<b>1 551 970 €</b>	<b>2 108 000 €</b>

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

\*\* enveloppe calculée consommée.

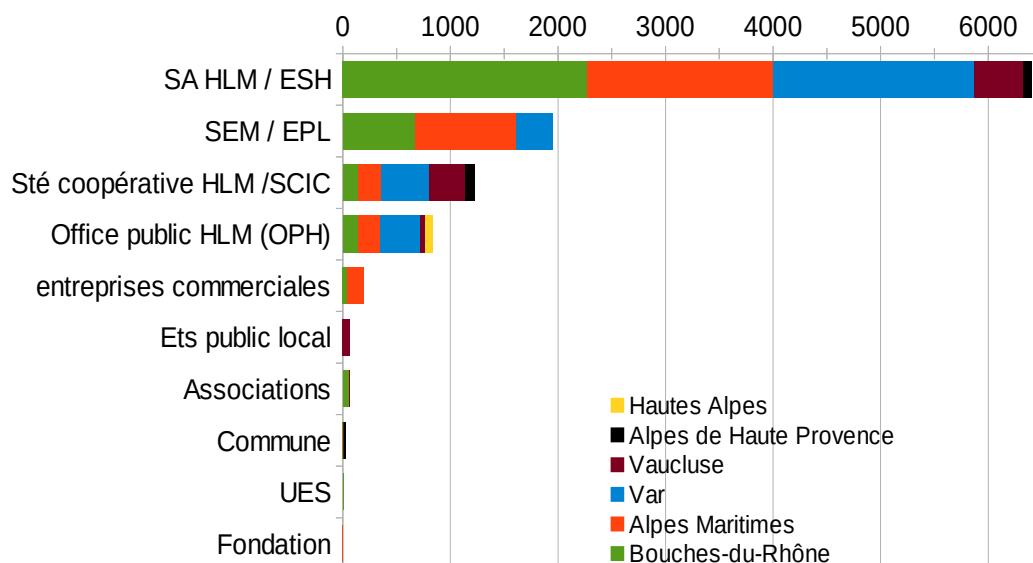
Les montants mis à disposition par le ministère s'élève à 42 182 513 €. Il comprend

- ▶ 39 387 482 € pour l'offre nouvelle LLS, dont 1 725 626 € restant en reliquat chez les délégataires
- ▶ 1 200 000 € pour le PALULOS
- ▶ 1 595 030 € pour les PLAI Adaptés, dont 43 060 € restant en reliquat chez les délégataires

### III. Agréments : les acteurs

#### A. Les organismes

##### Production par catégorie d'organismes



En 2018, 60 % des logements agréés sont dans des dossiers portés par les SA HLM / ESH.

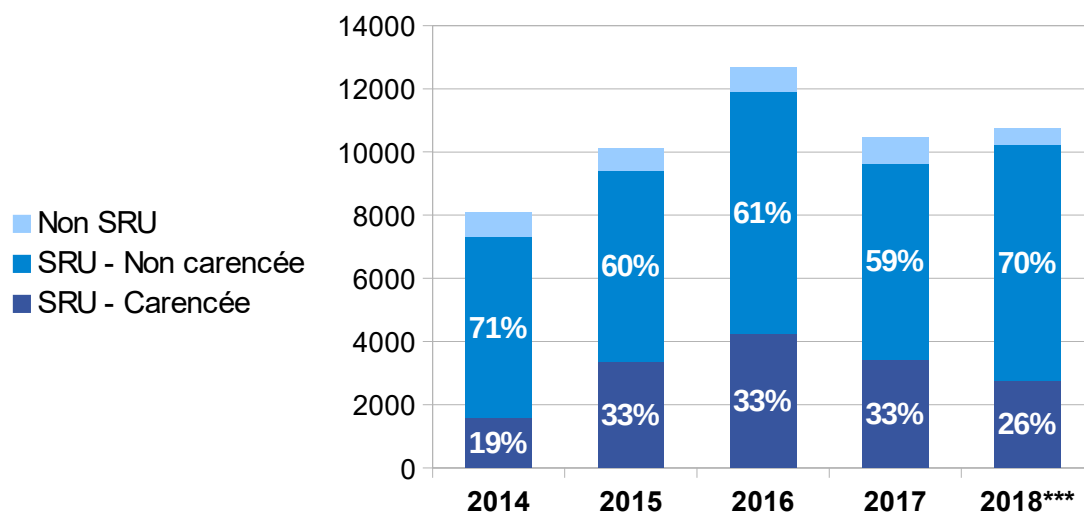
Par rapport à 2017, la part des SEM/EPL a augmenté de près de la moitié (48%).

45 % de la production est porté par quatre organismes, avec chacun plus de 1 000 logements agréés :

- ▶ UNICIL (1 597 - 14,8 %)
- ▶ ADOMA (1 096 - 10,2 %)
- ▶ ERILIA (1 087 - 10,1 %)
- ▶ GRAND DELTA HABITAT (1 038 - 9,6 %)

#### 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 2018, 26 % 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 2018

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 une des 13 communes retenues « Action coeur 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	NB	NB
DDT Alpes de Haute Provence	173	56	9	96	6	6	0
DDT Hautes Alpes	66	5	0	61	0	0	0
DDTM Alpes Maritimes	944	193	26	427	42	201	55
Métropole Nice Côte d'Azur	1 844	930	19	668	11	215	1
CA de Sophia Antipolis	472	105	25	238	0	104	0
<i>Total Alpes-Maritimes</i>	3 260	1 228	70	1 333	53	520	56
DDTM Bouches du Rhône	77	20	1	44	0	12	0
Métropole d'Aix-Marseille-Provence*	3 202	1 091	61	1 156	67	742	85
CA d'Arles-Crau-Camargue-Montagnette	103	48	2	53	0	0	0
<i>Total Bouches-du-Rhône*</i>	3 382	1 159	64	1 253	67	754	85
DDTM Var	2 361	766	27	1 325	61	182	0
CA Dracénoise	630	174	4	401	8	43	0
<i>Total Var*</i>	2 991	940	31	1 726	69	225	0
DDT Vaucluse*	901	316	31	436	6	112	0
	10 773	3 704	205	4 905	201	1 617	141

Le montant total des « primes » acquisition-amélioration attribuées s'élève à 2 108 000 € :

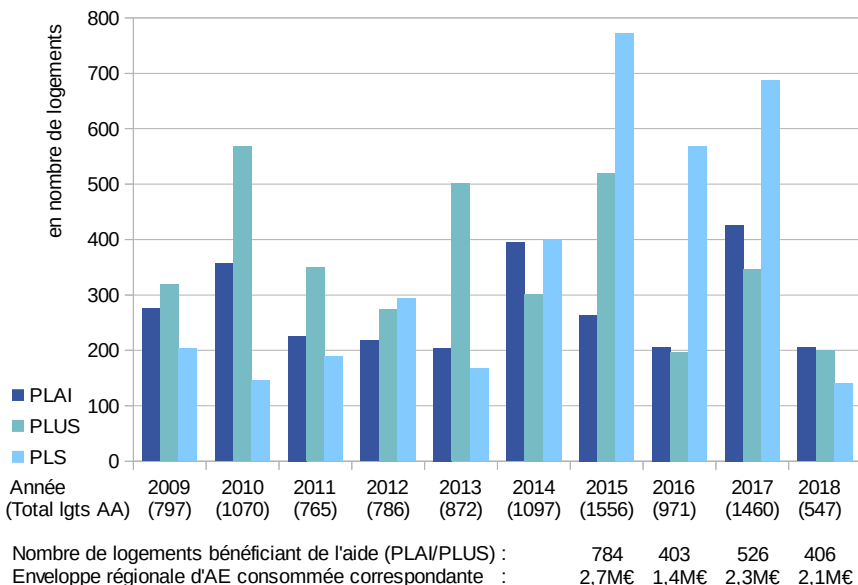
- ▶ 242 logements ont bénéficié d'une aide de 3 400 €
- ▶ 114 logements ont bénéficié d'une aide de 6 800 €
- ▶ 50 logements ont bénéficié d'une aide de 10 200 €

### B. Acquisition-amélioration depuis 10 ans

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

En 2018, le nombre de logement bénéficiant de la prime AA a fortement diminué alors que l'enveloppe est restée stable.

L'explication réside dans le fait que les dossiers les plus simples ont déjà été agréés. Il reste des opérations encore plus complexes qui engendrent des coûts plus importants.



## V. Agréments : nature et typologie

### A. Nature

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

Il n'y a eu qu'un agrément de dossier étudiants cette année.

Les logements en résidences sociales représente 17 % des agréments, en hausse par rapport à 2017 et 2016.

#### Répartition par nature

		2016			2017			2018		
logements ordinaires à destination des ménages	collectif	9 666	88,0%	76,7%	7 966	91,7%	76,5%	8 075	90,7%	75,0%
	mixte	835	7,6%	6,6%	447	5,1%	4,3%	403	4,5%	3,7%
	individuel	486	4,4%	3,9%	275	3,2%	2,6%	428	4,8%	4,0%
logements ordinaires étudiants		683		5,4%	519		5,0%	17		0,2%
structures collectives		932		7,4%	1 208		11,6%	1 850		17,2%

### 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 d'environ 41,6 %.

À noter que les petits logements T1 et T2 représentent 44,8 % des demandes de logements sociaux dans la région (source Système National d'Enregistrement - [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	0	0,0%	46	28,6%	63	39,1%	50	31,1%	2	1,2%
DDT Hautes Alpes	0	0,0%	23	41,1%	27	48,2%	6	10,7%	0	0,0%
DDTM Alpes Maritimes	82	9,2%	376	42,2%	350	39,3%	79	8,9%	3	0,3%
Métropole Nice Côte d'Azur	50	4,1%	515	42,2%	502	41,2%	151	12,4%	1	0,1%
CA de Sophia Antipolis	20	4,5%	197	43,9%	173	38,5%	54	12,0%	5	1,1%
DDTM Bouches du Rhône	0	0,0%	32	41,6%	35	45,5%	10	13,0%	0	0,0%
Métropole d'Aix-Marseille-Provence	80	3,4%	898	37,7%	1 000	42,0%	382	16,0%	23	1,0%
CA d'Arles-Crau-Camargue-Montagnette	0	0,0%	14	13,6%	46	44,7%	32	31,1%	11	10,7%
DDTM Var	58	2,6%	832	37,9%	737	33,5%	468	21,3%	103	4,7%
CA Dracénoise	0	0,0%	251	41,8%	197	32,8%	120	20,0%	33	5,5%
DDT Vaucluse	9	1,2%	214	28,0%	289	37,9%	230	30,1%	21	2,8%
Ensemble	299	3,4%	3 398	38,2%	3 419	38,4%	1 582	17,8%	202	2,3%

## VI. Agréments : PLAI adapté et VEFA

### A. PLAI adapté 2018

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*.

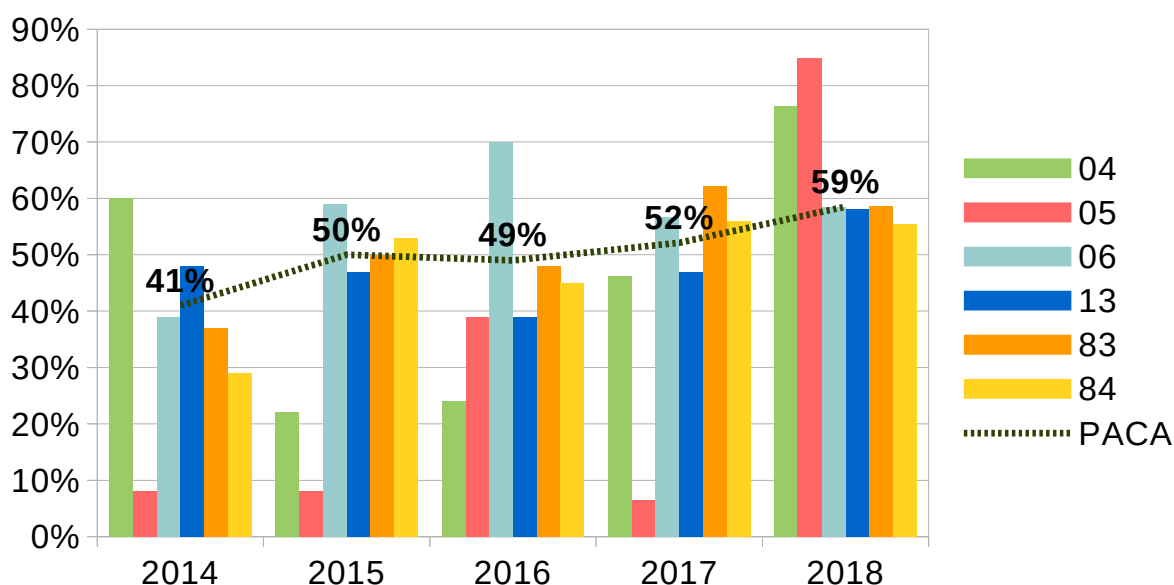
#### Nombre de PLAI adapté par département et par type

Département	Logements Ordinaires, Pensions de famille ou Résidence Sociale	Nombre de logements PLAI adaptés	Montant de la subvention PLAI adaptés
Alpes-Maritimes	Logements Ordinaires	28	613 720 €
	Pensions de famille	48	359 040 €
Bouches-du-Rhône	Logements Ordinaires	6	111 780 €
Var	Résidence Sociale	38	284 240 €
Vaucluse	Logements Ordinaires	1	18 630 €
	Résidence Sociale	22	164 560 €
Ensemble		143	1 551 970 €

20 Dossiers contenant des aides PLAI adaptés ont été agréés cette année. L'objectif initial de 50 logements a largement été dépassé puisque ce sont 143 logements qui ont bénéficié de cette subvention spécifique.

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

#### Nombre de LLS en VEFA depuis 2014



La part de VEFA continue d'augmenter pour l'ensemble de la région, proche des 60 %.