



Agréments 2022

Bilan pour les logements locatifs sociaux

CHIFFRES CLÉS 2022

Offre nouvelle¹ du parc public : **8 354** logements locatifs sociaux (LLS) agréés pour un objectif de 12 098 (69 %) avec

- **2 829** logements avec un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI)
- **3 315** logements avec un prêt locatif à usage social (PLUS)
- **2 210** logements avec un prêt locatif social (PLS)

répartis en :

- 6 465 logements ordinaires (*dont 140 à destination des jeunes, des personnes âgées ou des personnes handicapées*)
- 839 logements pour étudiants
- 1 050 logements-foyers

- * Gestionnaires État : 95 % des objectifs LLS atteints
- * Gestionnaires délégataires : 58 % des objectifs LLS atteints
 - Nice Côte d'Azur : 63 %
 - Aix-Marseille Provence : 41 %
- * Agréments sur les communes de Marseille (880), Nice (358) et Toulon (245)
- * PLAИ adaptés : - 366 logements pour un objectif de 475 (77 %)
 - 4,4 % des agréments pour un objectif à atteindre de 4 %
- * Acquisition-amélioration : 11 % des logements agréés (907 logements)

Location-accession (PSLA) : **418** logements avec un prêt social location-accession

Table des matières

I. OBJECTIFS 2022.....	3
A. Programmation régionale 2022.....	3
II. HISTORIQUE DES AGRÉMENTS ET LIVRAISON.....	4
A. Les agréments de LLS en offre nouvelle depuis 10 ans.....	4
B. Les logements LLS agréés construits.....	4
III. ENVELOPPE 2022.....	5
A. Programmation régionale 2022.....	5
B. Opérations issues de préemptions en communes carencées.....	5
IV. AGRÉMENTS : LES ACTEURS.....	6
A. Les organismes.....	6
B. Les communes dites "SRU" (Article L302-5 du Code de la construction et de l'habitation).....	6
V. AGRÉMENTS : ACQUISITION-AMÉLIORATION.....	7
A. Acquisition-amélioration 2022.....	7
B. Acquisition-amélioration depuis 9 ans.....	7
VI. AGRÉMENTS : NATURE/BÉNÉFICIAIRES ET TYPOLOGIE.....	8
A. Nature et bénéficiaires.....	8
B. Typologie.....	8
VII. AGRÉMENTS : PLAI ADAPTÉ ET VEFA.....	9
A. PLAI adapté 2022.....	9
B. La vente en état futur d'achèvement (VEFA).....	9

PRÉAMBULE

Les résultats proviennent de l'infocentre SISAL (Ministère chargé du logement)

En 2022, la région Provence-Alpes-Côte d'Azur est composée de 12 territoires de gestion des aides à la pierre :
les 6 Directions départementales des territoires (et de la mer),
6 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 organismes de logement social et les gestionnaires des aides à la pierre via
Infocentre du Système d'information du suivi des aides au logement (SISAL)
Ministère chargé du logement
Extraction le 16 janvier 2023

DREAL Provence-Alpes-Côte-d'Azur
Service Énergie Logement
Unité Production de Logements et de Foncier
spl-s-paca@developpement-durable.gouv.fr

I. Objectifs 2022

A. Programmation régionale 2022

Dans le cadre de l'objectif national de 125 000 LLS, le conseil d'administration du FNAP a fixé, par délibération en date 21 décembre 2021, un objectif de 12 285 logements locatifs sociaux pour la région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Cet objectif comprenait 4 590 prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI)², parmi lesquels un objectif de 475 PLAI adaptés.

Le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement du 1^{er} mars 2022 a territorialisé un objectif initial qui s'élevait à 12 098 logements, 187 logements restant non territorialisés.

L'objectif de base de 12 098 logements se décomposait en 4 521 prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI), 5 260 prêts locatifs à usage social (PLUS) et 2 317 prêts locatifs sociaux (PLS).

Bilan des agréments 2022

Gestionnaires des aides à la pierre	Agréments 2022						Objectifs initiaux CRHH 01/03			
	Nb dossier	PLAI	dont adapt.	PLUS	PLS	LLS	PLAI		LLS	
DDT Alpes de Haute Provence	21	94	4	128	31	253	67	140%	180	141%
DDT Hautes Alpes	1	25	0	56	0	81	64	39%	170	48%
DDTM Alpes-Maritimes	49	250	23	387	198	835	261	96%	700	119%
Métropole Nice Côte d'Azur	41	427	42	396	258	1 081	643	66%	1 721	63%
CA de Sophia Antipolis	56	207	13	459	166	832	226	92%	605	138%
CA du Pays de Grasse	27	67	5	144	155	366	137	49%	369	99%
<i>Total Alpes-Maritimes</i>	173	951	83	1 386	777	3 114	1 267	75%	3 395	92%
DDTM Bouches-du-Rhône	17	30	0	49	32	111	56	54%	150	74%
Métropole d'Aix-Marseille-Provence*	144	565	33	755	726	2 046	1 851	31%	4 950	41%
CA Arles-Crau-Camargue-Montagnette	6	24	0	47	27	98	64	38%	173	57%
<i>Total Bouches-du-Rhône*</i>	167	619	33	851	785	2 255	1 971	31%	5 273	43%
DDTM Var	92	729	208	442	557	1 728	674	108%	1 800	96%
CA Dracénie Provence Verdon	15	158	0	256	13	427	224	71%	600	71%
<i>Total Var*</i>	107	887	208	698	570	2 155	898	99%	2 400	90%
DDT Vaucluse*	26	253	38	196	47	496	254	100%	680	73%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	495	2 829	366	3 315	2 210	8 354	4 521	63%	12 098	69%

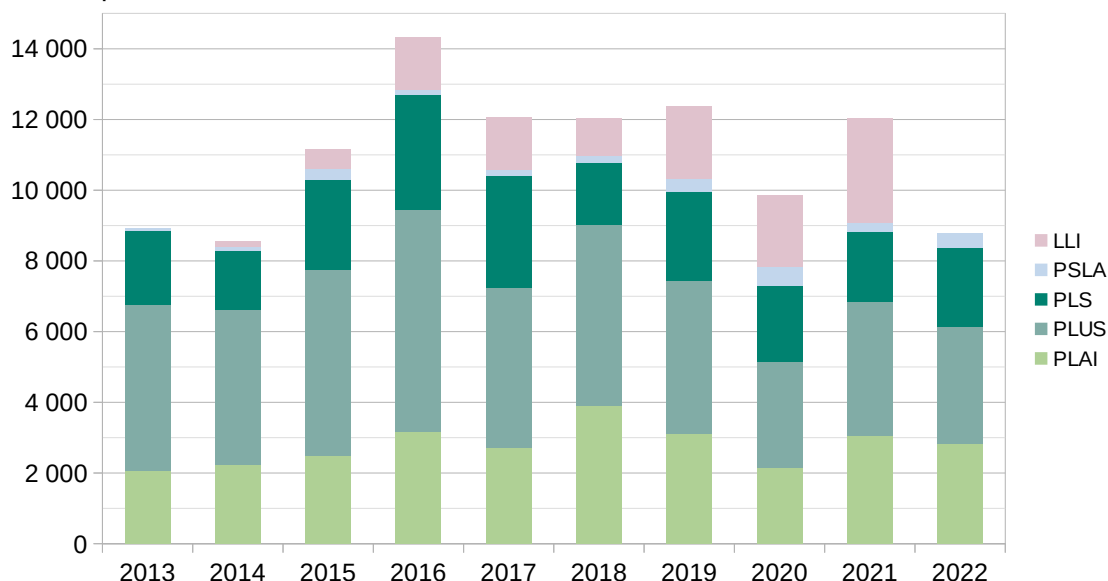
* Les communes Pertuis (84) et Saint-Zacharie (83) sont incluses dans la métropole d'Aix-Marseille-Provence.

La région Provence-Alpes-Côte d'Azur a réalisé **69 %** de son objectif 2022 (12 098) avec les agréments de **495** dossiers comprenant **8 354 logements locatifs sociaux**. Le financement de **2 829 logements PLAI** permet d'atteindre **63 %** de l'objectif initial PLAI 2022. La part du PLAI dans les LLS est de **34 %**.

II. Historique des agréments et livraison

A. Les agréments de LLS en offre nouvelle depuis 10 ans

Pour représenter l'activité des organismes de logement social en offre nouvelle, il a été ajouté aux agréments LLS, les logements intermédiaires (agréments jusqu'en 2020, déclaration depuis 2021, pas de données disponibles pour 2022).



L'offre nouvelle en 2017-2019 et 2021 (LLS + LLI) dépasse les 12 000 logements/an.

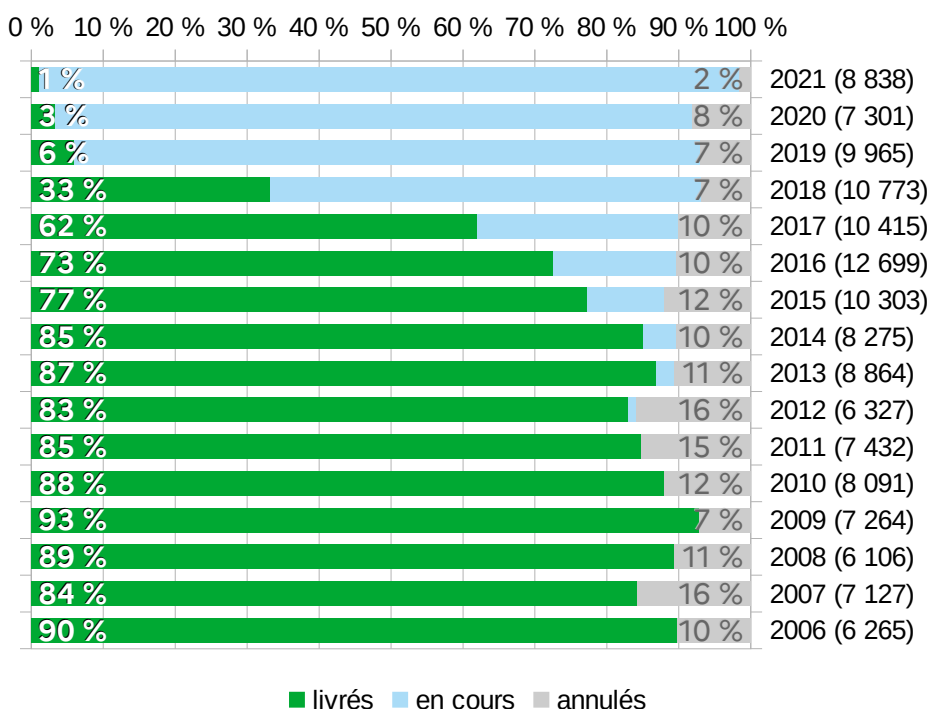
B. Les logements LLS agréés construits

Le graphique ci-dessous qualifie les dossiers agréés des années précédentes s'ils ont été livrés ou s'ils ont été annulés (en nombre de logements). Sinon, ils sont qualifiés en "en cours".

Pour la décennie 2006-2015, 2,5 % des logements sont en "en cours". En conséquence, le taux de chute définitif sera compris entre 12 et 14 % pour cette décennie.

Les dossiers "annulés" contiennent les dossiers abandonnés (refus de permis de construire, recours riverains et autres tiers, imprévus techniques, etc.) mais aussi les dossiers reportés (modifications du projet, etc.) dont certains ont pu bénéficier d'un nouvel agrément au cours des années suivantes.

Les quelques dossiers restants "en cours", agréés avant 2015, témoignent de la difficulté de certains dossiers à sortir de terre.



III. Enveloppe 2022

A. Programmation régionale 2022

L'enveloppe budgétaire 2022 s'élevait à **48 116 066 €** d'autorisations d'engagement (AE) pour accompagner l'objectif ministériel de 12 285 logements locatifs sociaux, avec une enveloppe complémentaire de 8 180 250 € pour les PLAI adaptés.

Cette enveloppe comprenait le financement de 4 590 PLAI (seul produit de financement faisant l'objet d'une attribution de subvention État) et une enveloppe régionale pour une aide ciblée sur l'acquisition-amélioration. Par ailleurs, une enveloppe nationale était disponible en 2022 pour le financement des surcoûts des opérations issues de préemptions en communes carencées.

Autorisations d'engagement consommées par territoire en 2022

Gestionnaires des aides à la pierre	LLS	Autorisation d'engagement	Dont PLAI Adapté	**Dont Acquisition-Amélioration
DDT Alpes de Haute Provence	253	1 120 820 €	74 520 €	163 200 €
DDT Hautes Alpes	81	245 000 €	0 €	0 €
DDTM Alpes-Maritimes	835	2 980 890 €	205 490 €	112 200 €
Métropole Nice Côte d'Azur	1 081	5 467 770 €	425 270 €	489 600 €
CA Sophia Antipolis	832	2 243 392 €	226 392 €	37 400 €
CA du Pays de Grasse	366	739 150 €	48 550 €	34 000 €
Total Alpes-Maritimes	3 114	11 431 202 €	905 702 €	673 200 €
DDTM Bouches-du-Rhône	111	294 000 €	0 €	0 €
Métropole d'Aix-Marseille-Provence*	2 046	7 311 340 €	269 140 €	1 213 800 €
CA Arles-Crau-Camargue-Montagnette	98	265 100 €	0 €	0 €
Total Bouches-du-Rhône*	2 255	7 870 440 €	269 140 €	1 213 800 €
DDTM Var	1 728	10 217 050 €	1 566 990 €	832 760 €
CA Dracénie Provence Verdon	427	1 540 600 €	0 €	0 €
Total Var*	2 155	11 757 650 €	1 566 990 €	832 760 €
DDT Vaucluse*	496	3 556 990 €	473 790 €	686 800 €
Provence-Alpes-Côte d'Azur	8 354	35 982 102 €	3 290 142 €	3 569 760 €

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

** enveloppe estimée consommée.

Les montants³ mis à disposition par le ministère s'élèvent à :

► 32,69 M€ pour l'offre nouvelle LLS hors PLAI adaptés, hors 5,1 M€ restant en "reliquat" chez les délégataires*, dont 2 M€ pour les opérations DPU en communes carencées

► 3,29 M€ pour les PLAI Adaptés, hors 3,0 M€ restant en "reliquat" chez les délégataires*

* : le délai du processus de subdélégations d'autorisations d'engagement des subventions État aux délégataires ne permet pas d'ajuster précisément les enveloppes.

B. Opérations issues de préemptions en communes carencées

5 dossiers ont bénéficié de cette enveloppe, pour plus de 2M€ dont 1 résidence sociale de 125 logements.

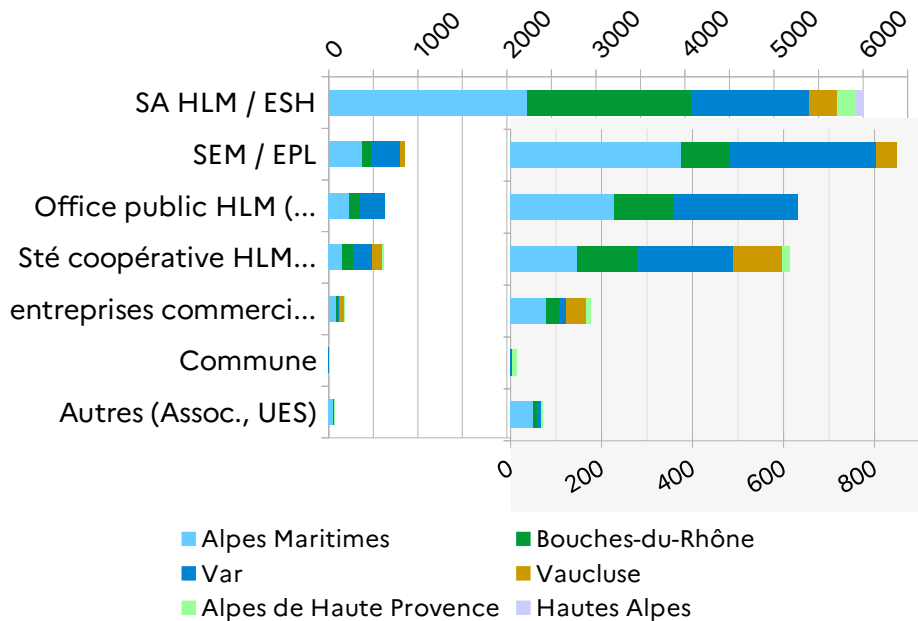
	Nb dossier	LLS	PLAI	PLUS	PLS	Enveloppe
Alpes-Maritimes	1	1	1	0	0	23 000 €
Bouches-du-Rhône	2	6	6	0	0	480 000 €
Var	2	152	144	8	0	1 569 400 €
Provence-Alpes-Côte d'Azur	5	159	151	8	0	2 072 400 €

3 : Les reliquats d'AE seront utilisés en 2023

IV. Agréments : les acteurs

A. Les organismes

Production par catégorie d'organismes

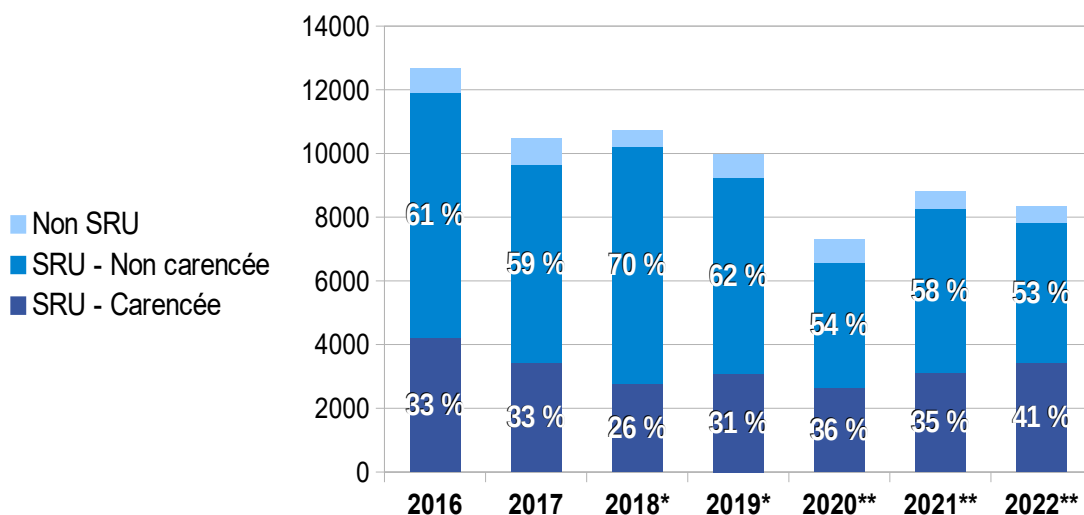


En 2022, comme en 2021, 72 % des logements agréés sont portés par les SA HLM / ESH.

Cinq organismes de logements sociaux représentent à eux seuls la moitié des agréments délivrés en 2022.

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

Production par territoire "SRU"



En 2022, 3 416 logements ont été agréés dans 49 des 83 communes carencées au titre du bilan « SRU » 2017-2019.

*/** les ensembles formés par les communes carencées/non carencées sont différents suivant l'année considérée.

V. Agréments : Acquisition-amélioration

A. Acquisition-amélioration 2022

En 2022, **907** logements en acquisition-amélioration ont été agréés (10,9%). Les **562** logements PLAI, et à titre dérogatoire, les **177** logements PLUS, 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) / m² de surface utile ;
- 6 800 € / logement si l'opération est située dans l'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	NEUF	AA
DDT Alpes de Haute Provence	253	85	9	119	9	31	0
DDT Hautes Alpes	81	25	0	56	0	0	0
DDTM Alpes Maritimes	835	239	11	364	23	198	0
Métropole Nice Côte d'Azur	1 081	370	57	341	55	237	21
CA de Sophia Antipolis	832	203	4	458	1	165	1
CA du Pays de Grasse	366	62	5	136	8	136	19
<i>Total Alpes-Maritimes</i>	<i>3 114</i>	<i>874</i>	<i>77</i>	<i>1 299</i>	<i>87</i>	<i>736</i>	<i>41</i>
DDTM Bouches du Rhône	111	30	0	49	0	32	0
Métropole d'Aix-Marseille-Provence*	2 046	444	121	702	53	651	75
CA Arles-Crau-Camargue-Montagnette	98	24	0	47	0	27	0
<i>Total Bouches-du-Rhône*</i>	<i>2 255</i>	<i>498</i>	<i>121</i>	<i>798</i>	<i>53</i>	<i>710</i>	<i>75</i>
DDTM Var	1 728	482	247	439	3	557	0
CA Dracénié Provence Verdon	427	158	0	256	0	0	13
<i>Total Var*</i>	<i>2 155</i>	<i>640</i>	<i>247</i>	<i>695</i>	<i>3</i>	<i>557</i>	<i>13</i>
DDT Vaucluse*	496	145	108	171	25	8	39
Provence-Alpes-Côte d'Azur	8 354	2 267	562	3 138	177	2 042	168

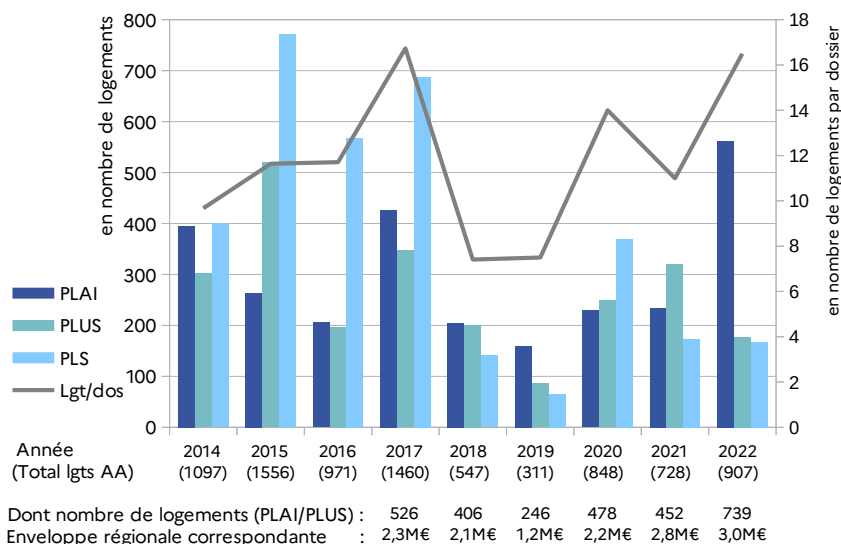
Le montant total des « primes » acquisition-amélioration attribuées s'élèvent à 3,6 M€.

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 supplément permet d'accompagner des projets qui sont généralement difficiles à mettre en œuvre.

En 2022, le nombre de logements produits en acquisition-amélioration est le plus élevé depuis 2018. En 2022, le nombre de logements par dossier est de 16. Cette moyenne est supérieure à la moyenne des 12 dernières années (11) du fait de la prise en compte d'un dossier comportant 203 logements.



VI. Agréments : nature/bénéficiaires et typologie

A. Nature et bénéficiaires

Répartition par nature

Les logements ordinaires à destination **des ménages** représentent moins de 77,4 % des agréments, 5 % de moins que les trois dernières années.

		2022		
logements ordinaires	collectif	6 067	93,8%	72,6%
	mixte	166	2,6%	2,0%
	individuel	232	3,6%	2,8%
logements étudiants		839		10,0%
logements-foyers		1 050		12,6%

Les logements **étudiants** comptabilisent **839** logements agréés pour un objectif de 600. Dans les logements ordinaires, **56** logements sont à destination des jeunes, **47**, des **personnes âgées**, et **37**, des **personnes handicapées**.

D'autre part, parmi 1 050 logements-foyers (L633-1 du CCH) agréés, **769** sont dans des **résidences sociales** et **177** dans des **pensions de famille**.

B. Typologie

Répartition des logements ordinaires à destination des ménages par typologie

	T1		T2		T3		T4		T5+	
DDT Alpes de Haute Provence	5	2,0%	103	42,0%	93	38,0%	43	17,6%	1	0,4%
DDT Hautes Alpes	4	4,9%	39	48,1%	29	35,8%	9	11,1%	0	0,0%
DDTM Alpes Maritimes	75	11,7%	317	49,5%	215	33,5%	31	4,8%	3	0,5%
Métropole Nice Côte d'Azur	97	14,5%	323	48,4%	196	29,4%	47	7,0%	4	0,6%
CA de Sophia Antipolis	25	3,7%	281	41,6%	282	41,7%	83	12,3%	5	0,7%
CA du Pays de Grasse	34	9,4%	178	49,2%	118	32,6%	30	8,3%	2	0,6%
<i>Total Alpes-Maritimes</i>	231	9,8%	1 099	46,8%	811	34,6%	191	8,1%	14	0,6%
DDTM Bouches du Rhône	3	2,7%	32	28,8%	60	54,1%	16	14,4%	0	0,0%
Métropole d'Aix-Marseille-Provence	71	4,3%	611	36,8%	625	37,7%	318	19,2%	35	2,1%
CA d'Arles-Crau-Camargue-Montagnette	0	0,0%	44	44,9%	33	33,7%	21	21,4%	0	0,0%
<i>Total Bouches-du-Rhône</i>	74	4,0%	687	36,8%	718	38,4%	355	19,0%	35	1,9%
DDTM Var	21	2,0%	454	42,5%	384	36,0%	182	17,1%	26	2,4%
Dracénie Provence Verdon Agglomération	0	0,0%	181	42,4%	146	34,2%	74	17,3%	26	6,1%
<i>Total Var</i>	21	1,4%	635	42,5%	530	35,5%	256	17,1%	52	3,5%
Métropole d'Aix-Marseille-Provence	0	0,0%	4	25,0%	5	31,3%	7	43,8%	0	0,0%
DDT Vaucluse	9	2,2%	137	33,7%	162	39,9%	83	20,4%	15	3,7%
<i>Total Vaucluse</i>	9	2,1%	141	33,4%	167	39,6%	90	21,3%	15	3,6%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	344	5,3%	2 704	41,9%	2 348	36,4%	944	14,6%	117	1,8%

Surface moyenne	31,8 m ²	49,5 m ²	69,6 m ²	86,9 m ²	104,1 m ²
-----------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	----------------------

En 2022, la part régionale des petits logements (T1/T2) est de 47,2 %, et celle des T3 est de 36,4 %.

À noter qu'en 2021, les T1 et T2 représentent 45 % des demandes de logements sociaux, les T3, 31 %.
(source Bilan 2021 des demandes et attributions de logements locatifs sociaux en Provence-Alpes-Côte d'Azur).

VII. Agréments : PLAI adapté et VEFA

A. PLAI adapté 2022

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

38 dossiers contenant des aides pour les PLAI adaptés ont été agréés représentant 366 logements.

L'objectif de 475 a été atteint à hauteur de 77 % (37 % en 2021).

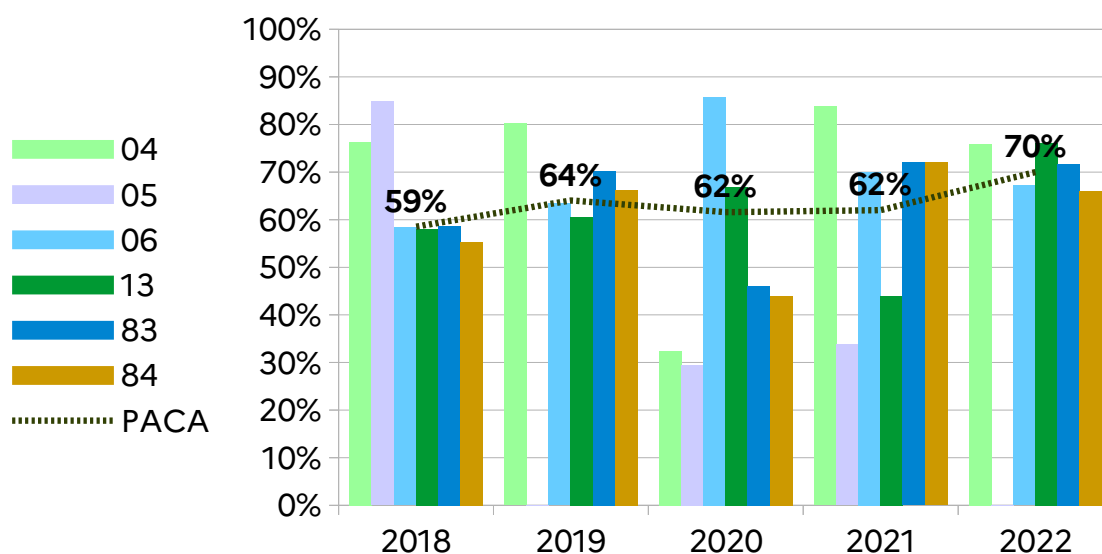
46 logements (29%) sont des logements ordinaires à destination des ménages.

Département	Nature du logement	Nombre de logements	Montant de la subvention
Alpes-de-Haute-Provence	Logements ordinaires	4	74 520 €
Alpes-Maritimes	Logements ordinaires	22	400 802 €
	Pensions de famille	37	325 380 €
	Résidence sociale	24	179 520 €
Bouches-du-Rhône	Logements ordinaires	2	37 260 €
	Pensions de famille	31	231 880 €
Var	Logements ordinaires	1	18 630 €
	Pensions de famille	4	29 920 €
	Résidence sociale	203	1 518 440 €
Vaucluse	Logements ordinaires	17	316 710 €
	Résidence sociale	21	157 080 €
Provence-Alpes-Côte d'Azur		366	3 290 142 €

Historique PLAI Adapté	2019	2020	2021	2022
nombre de logements agréés (objectif régional)	119 (269)	82 (264)	165 (446)	366 (475)
dont logements ordinaires (nb de dossiers)	52 (25)	51 (17)	82 (21)	46 (29)

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

Nombre de LLS en VEFA depuis 5 ans par département (en logements)



La part de VEFA tend à augmenter en 2022 et atteint 70 % pour l'ensemble de la région.

D'une manière globale, 2 logements sont agréés en VEFA pour 1 logement en maîtrise d'ouvrage directe, contre 1 pour 1 en 2015.

(NB : une correction a été apportée à l'indicateur du Var pour 2021)