



Agréments 2023

Bilan pour les logements locatifs sociaux

CHIFFRES CLÉS 2023

Offre nouvelle¹ du parc public : **6 698** logements locatifs sociaux (LLS) agréés pour un objectif de 11 000 (61 %) avec

- **2 206** logements avec un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), incluant 87 produits spécifique d'hébergement (PSH)
- **2 211** logements avec un prêt locatif à usage social (PLUS)
- **2 281** logements avec un prêt locatif social (PLS)

répartis en :

- 4 537 logements ordinaires (*dont 234 à destination des jeunes, des personnes âgées ou des personnes handicapées*)
- 932 logements pour étudiants
- 1 229 logements-foyers

- * Gestionnaires État : 87 % des objectifs LLS atteints
- * Gestionnaires délégataires : 49 % des objectifs LLS atteints
 - Nice Côte d'Azur : 24 %
 - Aix-Marseille Provence : 59 %
- * Agréments sur les communes de Marseille (1164), Nice (215) et Toulon (375)
- * PLAИ adaptés : - 168 logements pour un objectif de 299 (56 %)
 - 2,5 % des agréments pour un objectif à atteindre de 4 %
- * Acquisition-amélioration : 15% des logements agréés (1006 logements)

Location-accession (PSLA) : **236** logements avec un prêt social location-accession

Table des matières

I. OBJECTIFS 2023.....	3
A. Programmation régionale 2023.....	3
II. HISTORIQUE DES AGRÉMENTS ET LIVRAISON.....	4
A. Agréments de LLS en offre nouvelle et activité dans le domaine.....	4
B. Les logements LLS agréés construits.....	4
III. ENVELOPPE 2023.....	5
A. Programmation régionale 2023.....	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 2023.....	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 2023.....	9
B. La vente en état futur d'achèvement (VEFA).....	9

PRÉAMBULE

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

En 2023, 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 des aides à la pierre (infoSIAP)
Ministère chargé du logement
Extraction le 23 janvier 2024

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

I. Objectifs 2023

A. Programmation régionale 2023

Dans le cadre de l'objectif national de 110 000 LLS, le conseil d'administration du FNAP a fixé, par délibération en date 15 décembre 2022, un objectif de 11 000 logements locatifs sociaux pour la région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Cet objectif comprenait 3 960 prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI)², parmi lesquels un objectif de 299 PLAI adaptés.

Le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement du 30 mars 2023 a territorialisé ces 11 000 logements comprenant 3 960 prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI), 4 840 prêts locatifs à usage social (PLUS) et 2 200 prêts locatifs sociaux (PLS).

Bilan des agréments 2023

Gestionnaires des aides à la pierre	Agréments 2023						Objectifs initiaux CRHH 30/03			
	Nb dossier	PLAI	dont adapt.	PLUS	PLS	LLS	PLAI		LLS	
DDT Alpes de Haute Provence	20	96	4	99	87	282	58	166%	162	174%
DDT Hautes Alpes	2	0	0	16	2	18	55	0%	153	12%
DDTM Alpes-Maritimes	20	132	2	267	112	511	227	58%	630	81%
Métropole Nice Côte d'Azur	24	112	37	169	121	402	612	18%	1 700	24%
CA de Sophia Antipolis	18	64	2	129	43	236	162	40%	450	52%
CA du Pays de Grasse	12	63	22	86	12	161	133	47%	370	44%
<i>Total Alpes-Maritimes</i>	74	371	63	651	288	1 310	1 134	33%	3 150	42%
DDTM Bouches-du-Rhône	9	31	0	43	19	93	49	63%	135	69%
Métropole d'Aix-Marseille-Provence*	94	744	34	608	1 122	2 474	1 500	50%	4 165	59%
CA Arles-Crau-Camargue-Montagnette	1	10	0	20	0	30	62	16%	173	17%
<i>Total Bouches-du-Rhône*</i>	104	785	34	671	1 141	2 597	1 611	49%	4 473	58%
DDTM Var	69	584	46	427	599	1 610	666	88%	1 850	87%
CA Dracénie Provence Verdon	14	75	2	115	131	321	216	35%	600	54%
<i>Total Var*</i>	83	659	48	542	730	1 931	882	75%	2 450	79%
DDT Vaucluse*	21	295	19	232	33	560	220	134%	612	92%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	304	2 206	168	2 211	2 281	6 698	3 960	56%	11 000	61%

* 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 **61 %** de son objectif 2023 (11 000) avec les agréments de **304** dossiers comprenant **6 698 logements locatifs sociaux**. Le financement de **2 206 logements PLAI** permet d'atteindre **56 %** de l'objectif initial PLAI 2023. La part du PLAI dans les LLS est de **33 %**.

II. Historique des agréments et livraison

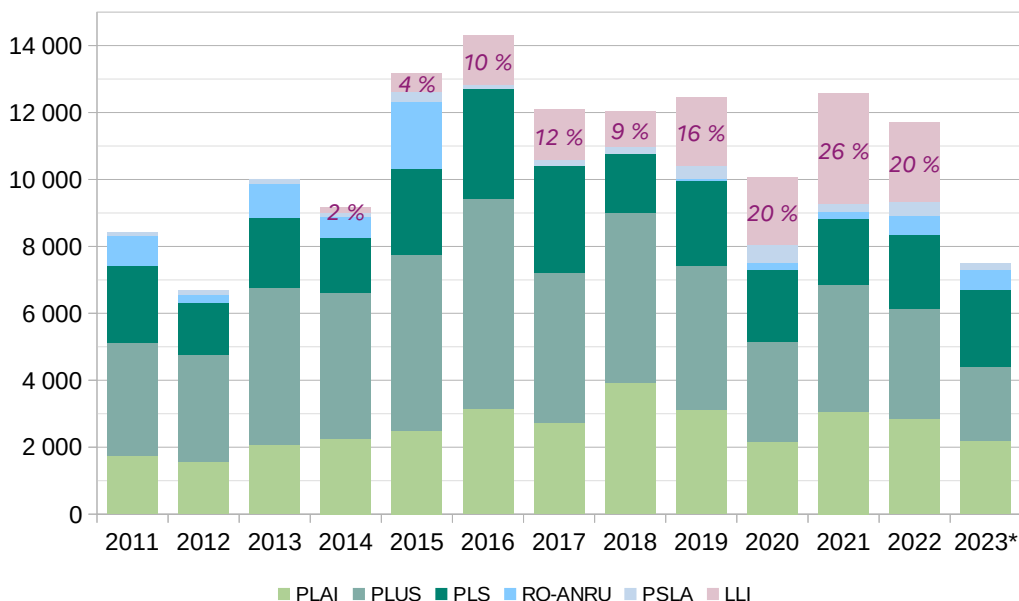
A. Agréments de LLS en offre nouvelle et activité dans le domaine

La reconstruction de l'offre (RO) ANRU, les logements intermédiaires (LI) et le prêt social location accession (PSLA), ont été ajoutés à l'offre nouvelle LLS pour représenter ici l'activité des organismes de logement social.

Le nombre des agréments 2023 est le plus faible depuis 2012.

Entre 2017 et 2022, l'ensemble des logements sélectionnés représentent environ 12 000 logements/an, sauf 2020 (COVID).

Entre 2020 et 2022, les LLI représentaient plus de 20 % des logements présentés ici.



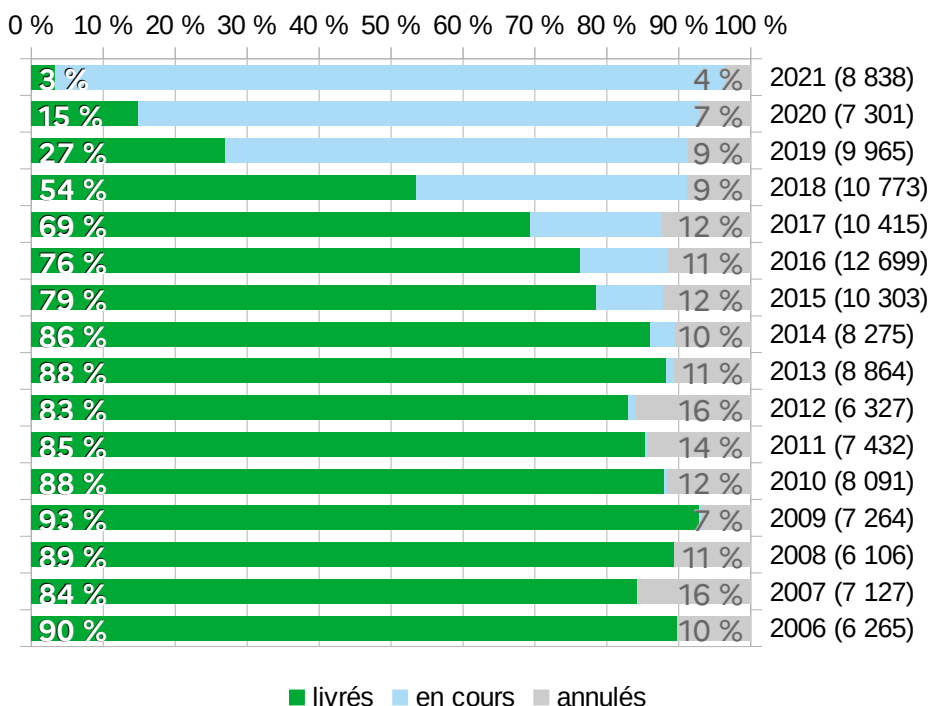
* les déclarations LI 2023 ne sont pas connus.

NB : Les LI ont été créés en 2014.

B. Les logements LLS agréés construits

Le graphique représente les dossiers agréés de 2006 à 2021. La part des logements livrés est affichée en vert, celle des logements annulés, en gris, et les autres, en bleu ciel ("en cours").

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.



88 % des logements agréés entre 2006 et 2013 ont été livrés, soit 12 % de taux de chute.

En 2023, 53 % des logements agréés entre 2014 et 2021 ont été livrés. Le taux de chute à ce stade s'élève à 9,5 %.

III. Enveloppe 2023

A. Programmation régionale 2023

L'enveloppe budgétaire 2023 s'élevait initialement à **46 130 161 €** d'autorisations d'engagement (AE) pour accompagner l'objectif ministériel de 11 000 logements locatifs sociaux, qui comprenait une enveloppe sobriété foncière. L'enveloppe pour les PLAI adaptés s'élevait, elle, à 4 957 120 €.

Par ailleurs, une enveloppe nationale a été reconduite en 2023 pour le financement des surcoûts des opérations issues de préemptions en communes carencées.

Autorisations d'engagement consommées par territoire en 2023

Gestionnaires des aides à la pierre	LLS	Subventions État engagées	Dont PLAI Adapté	**Dont Acquisition-Amélioration
DDT Alpes de Haute Provence	282	1 848 000 €	74 520 €	516 300 €
DDT Hautes Alpes	18	81 600 €	0 €	81 600 €
DDTM Alpes-Maritimes	511	2 194 600 €	37 260 €	64 600 €
Métropole Nice Côte d'Azur	402	2 018 108 €	376 200 €	272 800 €
CA Sophia Antipolis	236	1 178 400 €	37 260 €	20 400 €
CA du Pays de Grasse	161	754 000 €	351 420 €	44 000 €
Total Alpes-Maritimes	1 310	6 145 108 €	802 140 €	401 800 €
DDTM Bouches-du-Rhône	93	310 000 €	0 €	
Métropole d'Aix-Marseille-Provence*	2 474	11 563 400 €	467 290 €	863 400 €
CA Arles-Crau-Camargue-Montagnette	30	226 000 €	0 €	
Total Bouches-du-Rhône*	2 597	12 099 400 €	467 290 €	863 400 €
DDTM Var	1 610	7 906 200 €	355 230 €	199 700 €
CA Dracénié Provence Verdon	321	941 100 €	37 260 €	209 000 €
Total Var*	1 931	8 847 300 €	392 490 €	408 700 €
DDT Vaucluse*	560	3 485 800 €	321 420 €	603 800 €
Provence-Alpes-Côte d'Azur	6 698	32 507 208 €	2 057 860 €	2 875 600 €

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

**enveloppe estimée consommée.

Le montant mis à disposition par le ministère le 15 décembre 2023 représentait l'enveloppe initiale de 46 M€, hors PLAI adaptés. Le redéploiement interrégional du 17 décembre 2023 a diminué cette enveloppe de 8 M€. Au final, les subventions État accordées représentent :

- ▶ 32,51 M€ pour l'offre nouvelle LLS hors PLAI adaptés
- ▶ 2,05 M€ pour les PLAI Adaptés

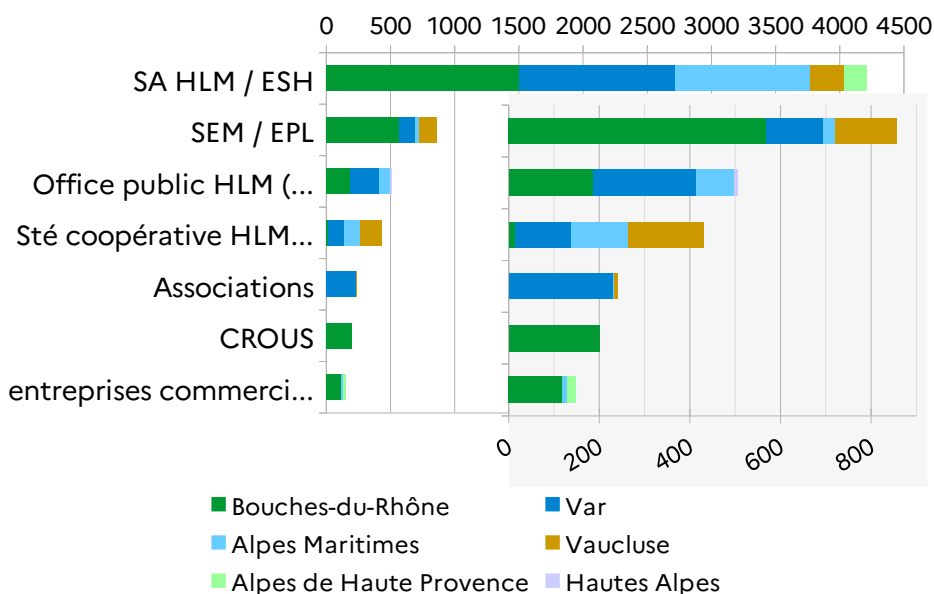
B. Opérations issues de préemptions en communes carencées

La prime nationale pour les opérations issues du DPU en communes carencées a été reconduite en 2023. Aucun dossier de la région n'en a bénéficié. Le redéploiement national n'a pas permis de répondre favorablement à la seule demande régionale 2023, trop tardive.

IV. Agréments : les acteurs

A. Les organismes

Production par catégorie d'organismes

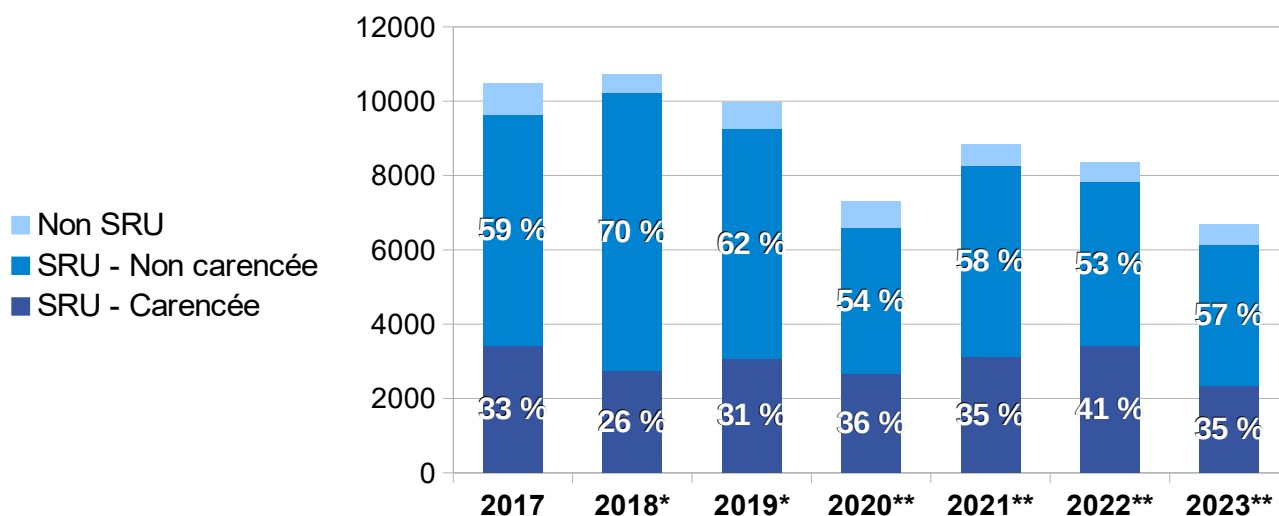


En 2023, 63 % des logements agréés sont portés par les SA HLM / ESH (72 % en 2021 et 2022).

Contrairement à 2022 (cinq organismes), il faut au moins quinze organismes de logements sociaux pour représenter la moitié des agréments délivrés en 2023.

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

Production par territoire "SRU"



En 2023, 2 347 logements ont été agréés dans 46 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 2023

En 2023, **1006** logements en acquisition-amélioration ont été agréés (15%). Les **481** logements PLAI, et à titre dérogatoire, les **121** 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 » et petite ville de demain ;
- 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

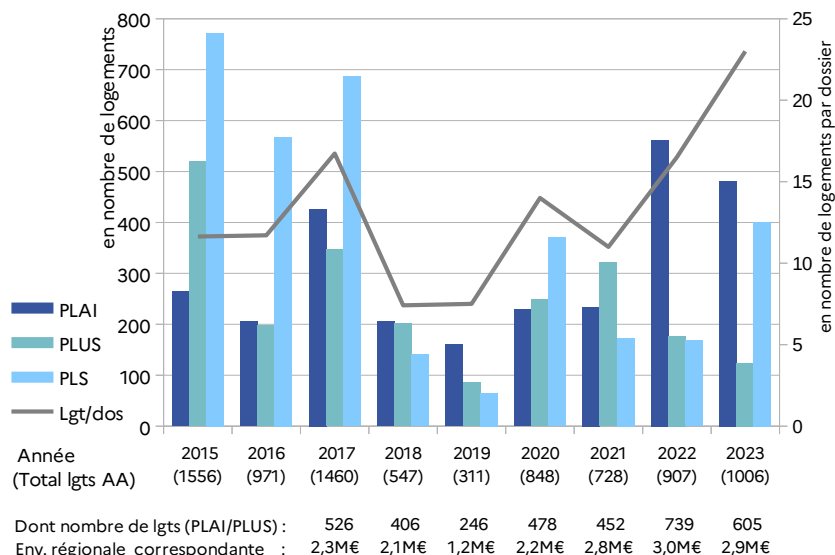
		PLAI		PLUS		PLS	
		NEUF	AA	NEUF	AA	NEUF	AA
DDT Alpes de Haute Provence	282	64	32	75	24	83	4
DDT Hautes Alpes	18	0	0	8	8	0	2
DDTM Alpes Maritimes	511	125	7	255	12	112	0
Métropole Nice Côte d'Azur	402	91	21	134	35	81	40
CA de Sophia Antipolis	236	62	2	129	0	43	0
CA du Pays de Grasse	161	62	1	81	5	12	0
Total Alpes-Maritimes	1 310	340	31	599	52	248	40
DDTM Bouches du Rhône	93	31	0	39	4	19	0
Métropole d'Aix-Marseille-Provence*	2 474	489	255	597	11	983	139
CA Arles-Crau-Camargue-Montagnette	30	10	0	20	0	0	0
Total Bouches-du-Rhône*	2 597	530	255	656	15	1 002	139
DDTM Var	1 610	573	11	417	10	396	203
CA Dracénie Provence Verdon	321	66	9	100	15	123	8
Total Var*	1 931	639	20	517	25	519	211
DDT Vaucluse*	560	152	143	232	0	28	5
Provence-Alpes-Côte d'Azur	6 698	1 725	481	2 087	124	1 880	401

Le montant total des « primes » acquisition-amélioration attribuées s'élève à 2,9 M€.

B. Acquisition-amélioration depuis 9 ans

Les dossiers en acquisition-amélioration (PLAI/PLUS) bénéficiaient d'une prime supplémentaire prise sur l'enveloppe régionale depuis 2015. Ce supplément permettait d'accompagner des projets qui sont généralement complexes et plus coûteux à mettre en œuvre. En 2023, l'enveloppe sobriété foncière a été mise en place au niveau national et comprend ces bonus.

En 2023, le nombre de logements produits en acquisition-amélioration dépasse les 1000 et représente 15 % des agréments 2023.



VI. Agréments : nature/bénéficiaires et typologie

A. Nature et bénéficiaires

Répartition par nature

Les logements ordinaires à destination **des ménages** représentent moins de 68 % des agréments. Cette part est très inférieure aux années passées (80% ±3%).

		2023		
logements ordinaires	collectif	4 260	93,9%	63,6%
	mixte	149	3,3%	2,2%
	individuel	128	2,8%	1,9%
logements étudiants		932		13,9%
logements-foyers		1 229		18,3%

Les logements étudiants comptabilisent 932 logements agréés pour un objectif de 600. Ce résultat permet d'atteindre une moyenne de 619 lgts/an depuis 5 ans (2019 : 343 ; 2020 : 556 ; 2021 : 425 ; 2022 : 839)

Par ailleurs, parmi 1 229 logements-foyers (1633-1 du CCH) agréés, **641** sont dans des **résidences sociales** et **95** 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	77	30,6%	75	29,8%	62	24,6%	38	15,1%	0	0,0%
DDT Hautes Alpes	0	0,0%	4	50,0%	3	37,5%	1	12,5%	0	0,0%
DDTM Alpes Maritimes	16	3,7%	187	43,3%	152	35,2%	67	15,5%	10	2,3%
Métropole Nice Côte d'Azur	11	4,1%	109	40,7%	130	48,5%	18	6,7%	0	0,0%
CA de Sophia Antipolis	10	4,2%	97	41,1%	89	37,7%	36	15,3%	4	1,7%
CA du Pays de Grasse	7	5,0%	56	40,0%	62	44,3%	10	7,1%	5	3,6%
<i>Total Alpes-Maritimes</i>	44	4,1%	449	41,7%	433	40,2%	131	12,2%	19	1,8%
DDTM Bouches du Rhône	0	0,0%	31	33,3%	48	51,6%	13	14,0%	1	1,1%
Métropole d'Aix-Marseille-Provence	151	10,6%	562	39,5%	521	36,7%	168	11,8%	19	1,3%
CA d'Arles-Crau-Camargue-Montagnette	0	0,0%	15	50,0%	15	50,0%	0	0,0%	0	0,0%
<i>Total Bouches-du-Rhône</i>	151	9,8%	608	39,4%	584	37,8%	181	11,7%	20	1,3%
DDTM Var	57	5,6%	471	46,2%	290	28,5%	170	16,7%	31	3,0%
Dracénie Provence Verdon Agglomération	0	0,0%	107	51,0%	75	35,7%	22	10,5%	6	2,9%
<i>Total Var</i>	57	4,6%	578	47,0%	365	29,7%	192	15,6%	37	3,0%
Métropole d'Aix-Marseille-Provence	0	0,0%	2	33,3%	4	66,7%	0	0,0%	0	0,0%
DDT Vaucluse	17	4,1%	138	32,9%	181	43,2%	76	18,1%	7	1,7%
<i>Total Vaucluse</i>	17	4,0%	140	32,9%	185	43,5%	76	17,9%	7	1,6%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	346	7,6%	1 854	40,9%	1 632	36,0%	619	13,7%	83	1,8%

Surface moyenne	28,1 m ²	49,7 m ²	70 m ²	88,1 m ²	105,8 m ²
-----------------	---------------------	---------------------	-------------------	---------------------	----------------------

En 2023, la part régionale des petits logements (T1/T2) est de 48,5 %, supérieure d'1 point à 2022. Celle des T3 reste aux alentours de 36%.

À rapprocher des typologies des demandes de logements sociaux au 31/12/2022, qui sont sensiblement égales au 31/12/2021 : 46 % pour les T1/T2, et 31 % pour les T3.

(source : Bilan au 31/12/2022 des demandes et attributions de logements locatifs sociaux en Provence-Alpes-Côte d'Azur).

VII. Agréments : PLAI adapté et VEFA

A. PLAI adapté 2023

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

26 dossiers contenant des aides pour les PLAI adaptés ont été agréés représentant 168 logements.

L'objectif de 299 a été atteint à hauteur de 56 % (77 % en 2022).

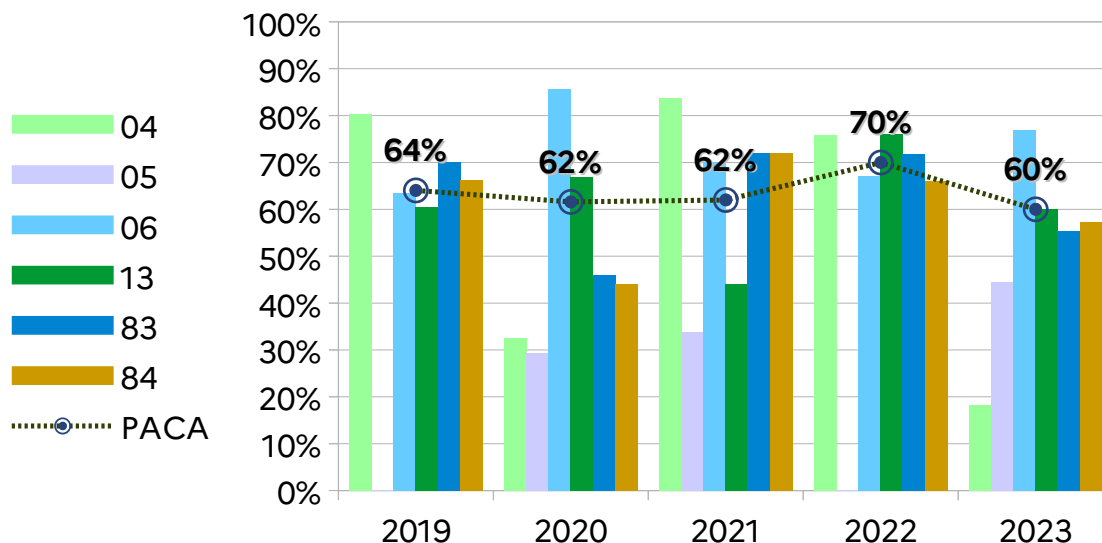
30 logements (18%) sont des logements ordinaires à destination des ménages.

Département	Nature du logement	Nbre de lgts	Montant de la subvention
Alpes-de-Haute-Provence	Pensions de famille	2	37 260 €
	Résidence d'accueil	2	37 260 €
Alpes-Maritimes	Logements ordinaires	5	111 780 €
	Résidence sociale	21	314 160 €
	Pensions de famille	2	14 960 €
	Résidence sociale	35	361 240 €
Bouches-du-Rhône	Logements ordinaires	3	55 890 €
	Pensions de famille	31	411 400 €
Var	Logements ordinaires	3	55 890 €
	Pensions de famille	25	187 000 €
	Résidence d'accueil	20	149 600 €
Vaucluse	Logements ordinaires	19	321 420 €
Provence-Alpes-Côte d'Azur		168	2 057 860 €

Historique PLAI Adapté	2020	2021	2022	2023
nombre de logements agréés (objectif régional)	82 (264)	165 (446)	366 (475)	168 (299)
dont logements ordinaires (nb de dossiers)	51 (17)	82 (21)	46 (29)	30 (16)

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 représente 60 % pour l'ensemble de la région en 2023.

Elle a nettement diminué dans tous les départements sauf dans les Alpes-Maritimes (77%).

NB : L'indicateur dans les Hautes-Alpes est peu représentatif en raison du faible volume des logements agréés.