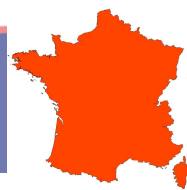




Regard sur les logements sociaux agréés



Bilan 2018
France métropolitaine



Édito

En 2018, 108 612 logements locatifs sociaux ont été financés en France métropolitaine – dont 32 747 en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI). C'est près de 15 milliards d'euros d'investissement qui ont été injectés dans l'économie par les bailleurs sociaux.

Grâce aux aides fiscales et aux prêts du fonds d'épargne géré par la Caisse des dépôts et consignations, l'État crée les conditions favorables à l'émergence des projets portés par les bailleurs sociaux. Ceux-ci bénéficient également des subventions financées par le Fonds national des aides à la pierre (FNAP), ainsi que des interventions des collectivités territoriales et d'Action Logement.

Pour informer nos partenaires sur les réalisations annuelles, la direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages (DHUP) du ministère en charge du Logement produit chaque année, depuis 2009, le Bilan des logements aidés qui compile les informations relatives au financement des logements sociaux. Le bilan 2018 est disponible sur le site :

<http://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/>

Cette année, le bilan est complété par une synthèse nationale divisée en deux parties présentant d'une part les chiffres clés des aides à la pierre en France métropolitaine, et d'autre part les différents résultats régionaux.

L'objectif est de présenter les éléments essentiels retraçant l'activité de l'année écoulée grâce à des représentations graphiques explicitant le nombre de logements financés, leurs coûts et la structure de leur financement.

Nous espérons ainsi que chacun pourra trouver des informations éclairantes sur la partie du financement des logements locatifs sociaux assurée par l'État et le Fonds national des aides à la pierre (FNAP).

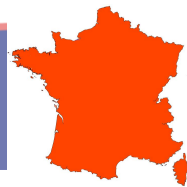
Ces documents sont établis par la direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages du ministère en charge du Logement et de la Ville et s'adressent à tous les acteurs du secteur (associations d'élus, bailleurs sociaux, Caisse des dépôts et consignations, Action Logement...) qui participent également à cette mission essentielle.





Sommaire

Définitions	4
Méthodologie	5
Financement de logements locatifs sociaux - LLS	6
Prêt locatif aidé d'intégration - PLAI	8
Prêt locatif à usage social - PLUS.....	10
Prêt locatif social - PLS.....	12
LLS financés en Acquisition-Amélioration - AA	14
LLS financés en territoires délégués.....	16



Définitions

Types de financement

Les logements locatifs sociaux (LLS) sont communément désignés par le prêt qui a contribué à leur financement.

Le prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) finance des logements locatifs destinés à des ménages qui cumulent des difficultés économiques et des difficultés sociales.

Le prêt locatif à usage social (PLUS) est actuellement le dispositif le plus fréquemment mobilisé pour le financement du logement social. Ses caractéristiques prennent en compte un objectif de mixité sociale.

Le prêt locatif social (PLS) finance des logements locatifs situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est tendu.

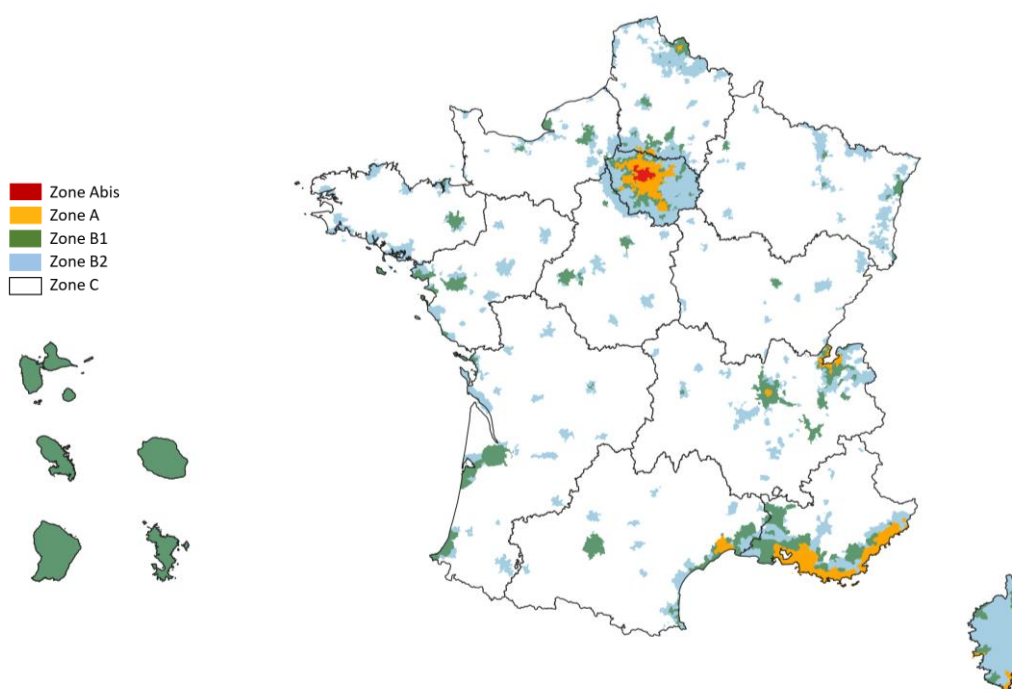
L'acquisition-amélioration (AA)

L'acquisition-amélioration¹ (AA) consiste en l'acquisition de logements et d'immeubles destinés à l'habitation ainsi, le cas échéant, qu'aux travaux d'amélioration correspondants. Il peut également s'agir d'acquérir des locaux ou des immeubles non affectés à l'habitation et de les transformer ou de les aménager en logements.

Zonage A/B/C

Ce zonage caractérise la tension du marché du logement en découpant le territoire en 5 zones, de la plus tendue (A bis) à la plus détendue (zone C).

Le zonage ABC est notamment utilisé pour la fixation des plafonds de loyers des logements **PLS**.



¹ Article R. 331-1 du Code de la construction et de l'habitation.





Délégation de compétences de la gestion des aides à la pierre

L'État délègue aux établissements publics de coopération intercommunale² (EPCI) et aux départements la gestion des aides à la pierre. Cette délégation vaut pour le parc locatif social autant que pour le parc privé relevant de l'Agence nationale de l'habitat (Anah).

La délégation des aides à la pierre donne aux EPCI et aux départements les outils pour développer l'offre de logements (publics ou privés). La délégation des aides à la pierre engage juridiquement l'État délégant et la collectivité délégataire pour six années renouvelables dans le cadre d'une convention, dite « convention de délégation de compétence », conclue sur la base d'un programme local de l'habitat (PLH) exécutoire.

Lorsqu'un délégataire est conventionné pour la totalité de la gestion des aides à la pierre (planification et instruction des dossiers) sur son territoire, il est appelé « **délégataire de type 3** ». Si la délégation ne porte que sur la planification alors il est « **délégataire de type 2** ».

Aides de l'État

Les aides directes comprennent les subventions de l'État ainsi que les prêts octroyés par la Caisse des dépôts et consignations. Ces aides sont complétées par les aides indirectes (taux de TVA réduit, exonération de TFPB...).

Subvention pour surcharge foncière

En plus des subventions versées par l'État, peut s'ajouter, pour les PLAI et les PLUS, une **subvention foncière** pour dépassement des valeurs de référence.

En outre, cette subvention peut être accordée à titre exceptionnel à des opérations PLS en zone A ou en Île-de-France (**prime spécifique Île-de-France**).

Méthodologie

Provenance des données

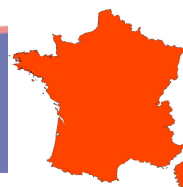
Les données présentées dans ce document correspondent à une photographie de l'activité de financement à la date du 8 janvier 2019 dans l'**infocentre SISAL**.

Clés de lecture

Sauf mentions contraires, les résultats pour le total des LLS ainsi que pour les PLAI, PLUS, PLS sont constitués comme suit :

-  **LLS** = Offre nouvelle + Produit spécifique d'hébergement (PSH) + Acquisition-amélioration
-  **PLAI** = PLAI ordinaires + PLAI pour un public spécifique (demandeurs d'asile, gens du voyage, jeunes, publics issus de foyers de travailleurs migrants (FTM), pension de famille ou résidence d'accueil, autres publics spécifiques) + PSH
-  **PLUS** = PLUS ordinaires + PLUS pour un public spécifique (jeunes, personnes âgées et/ou handicapées) + PLUS-CD + Palulos communales
-  **PLS** = PLS ordinaires + PLS pour un public spécifique (étudiants, jeunes, personnes âgées et/ou handicapées)

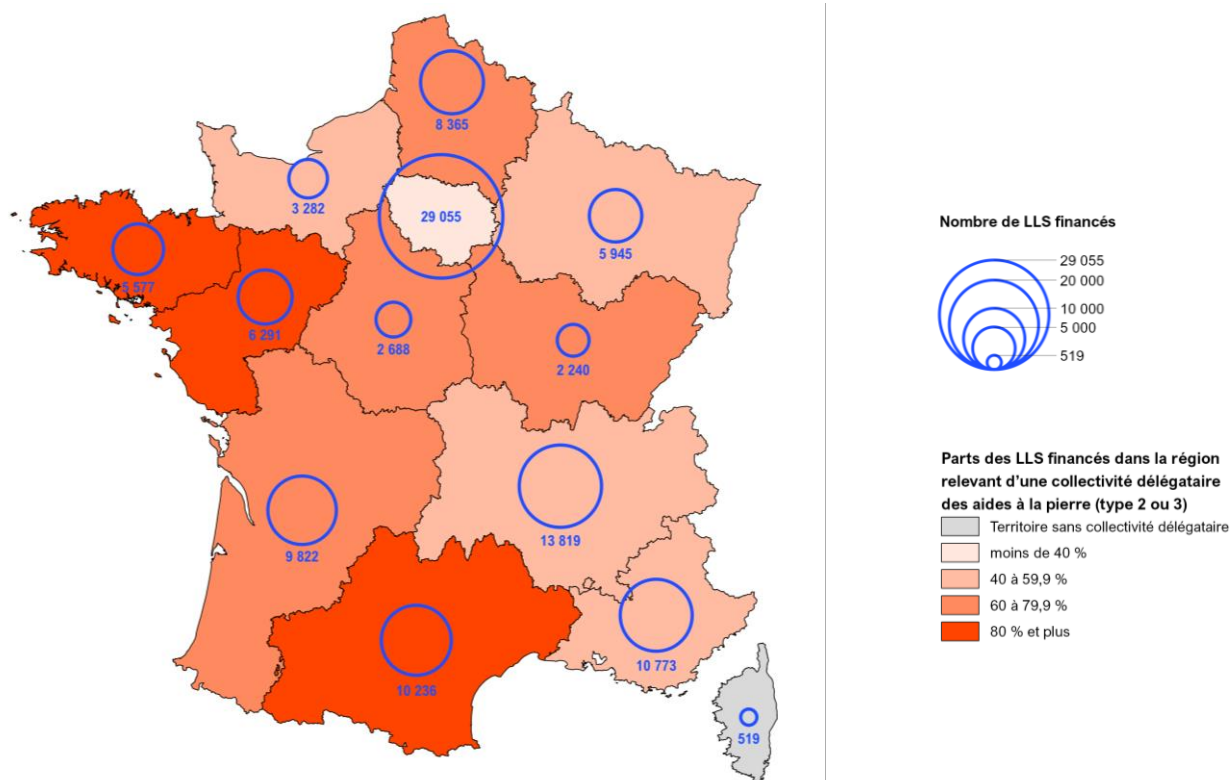
² Article L. 301-5-1 du Code de la construction et de l'habitation. Liste des EPCI concernés : métropoles, communautés urbaines, communautés d'agglomération, syndicats d'agglomération nouvelle, communautés de communes compétentes en matière d'habitat.



Financement de logements locatifs sociaux - LLS

Au titre de l'année 2018, 108 612 logements locatifs sociaux ont été financés en France métropolitaine. Le coût total des projets est de 14,8 milliards d'euros, dont 397 millions d'euros de subventions versées par l'État (100 millions pour financer la surcharge foncière et la prime spécifique Île-de-France).

LLS financés en Métropole



Chiffres clés

	2016	2017	2018
Nombre total de LLS financés	121 702	111 783	108 612
Montant total des opérations LLS financées	15 920 M€	14 894 M€	14 809 M€
Montant total de subventions engagées par le FNAP	439 M€	353 M€	397 M€



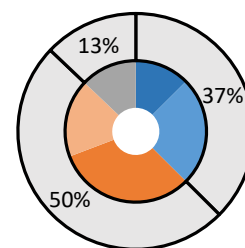
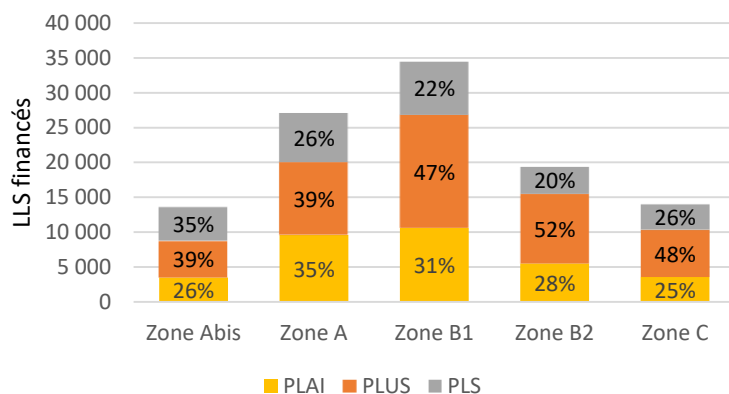


Zoom sur les financements 2018

En 2018, les PLAI représentent 30 % des logements locatifs sociaux financés en France métropolitaine contre 25% de PLS. Le coût moyen de financement d'un mètre carré de surface utile est de 2 400 € en Métropole.



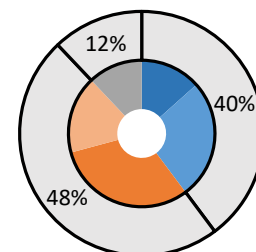
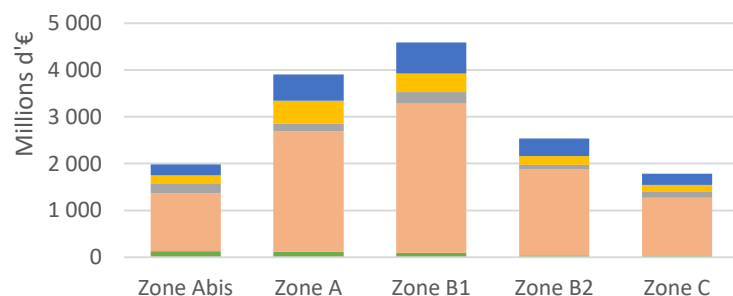
Nombres de logements sociaux financés par catégorie et par zone A/B/C



■ Zone Abis ■ Zone A ■ Zone B1
■ Zone B2 ■ Zone C



Montants et origines des financements par zone A/B/C

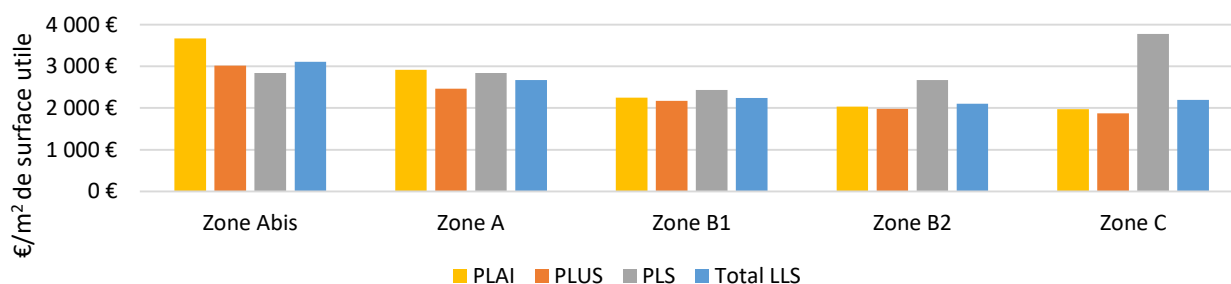


■ Subventions État ■ Prêts CDC ■ Autres subventions ■ Autres prêts ■ Fonds propres

■ Zone Abis ■ Zone A ■ Zone B1
■ Zone B2 ■ Zone C



Coûts moyens par mètre carré

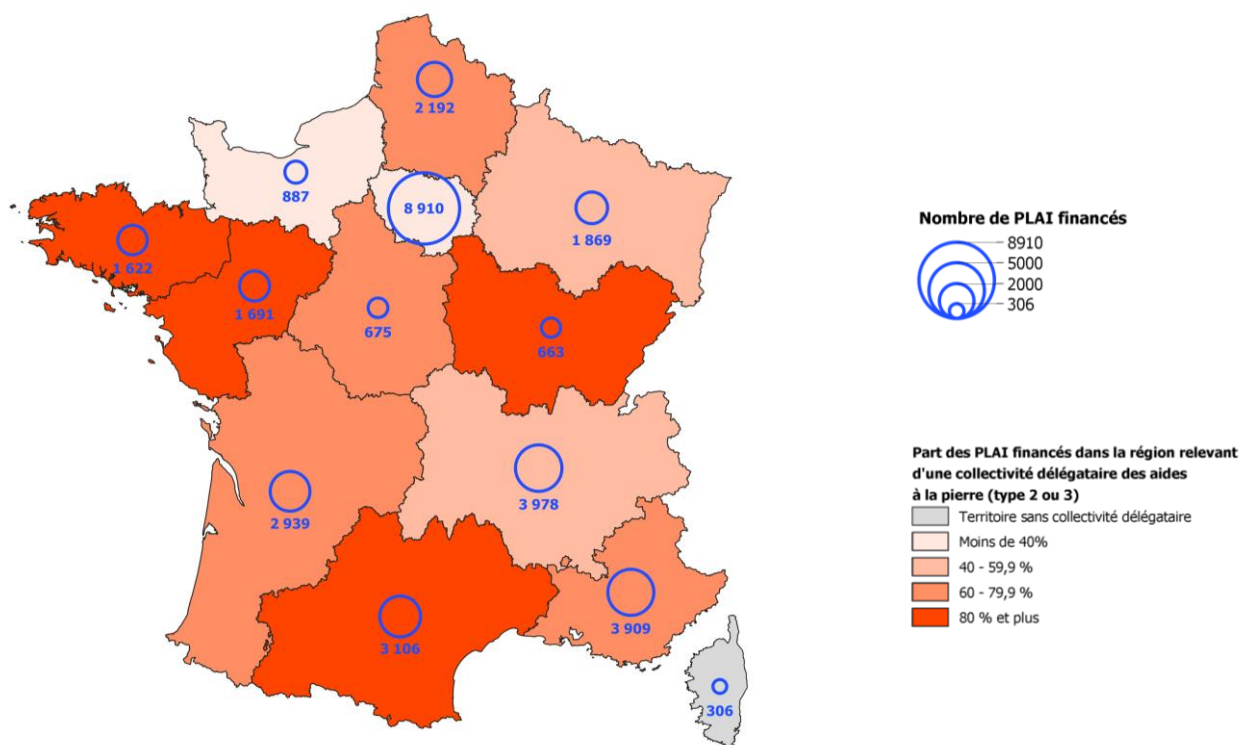




Prêt locatif aidé d'intégration - PLAI

Au titre de l'année 2018, 32 747 Prêts locatifs aidés d'intégration ont été financés en France métropolitaine. Le coût total des projets est de 4,2 milliards d'euros, dont 331 millions d'euros de subventions versées par l'État (62 millions pour financer la surcharge foncière et la prime spécifique Île-de-France).

PLAИ financés en Métropole



Chiffres clés

	2016	2017	2018
Nombre total de PLAИ financés	34 351	30 458	32 747
Montant total des opérations PLAИ financées	4 235 M€	3 922 M€	4 288 M€
Montant total de subventions engagées par l'État	342 M€	295 M€	331 M€

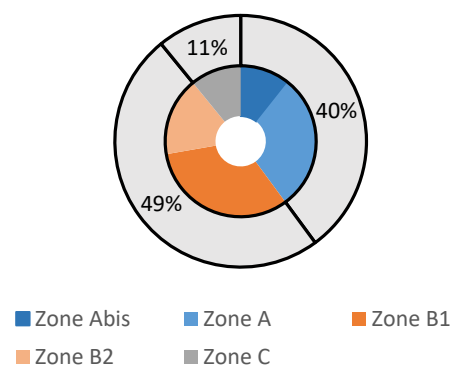
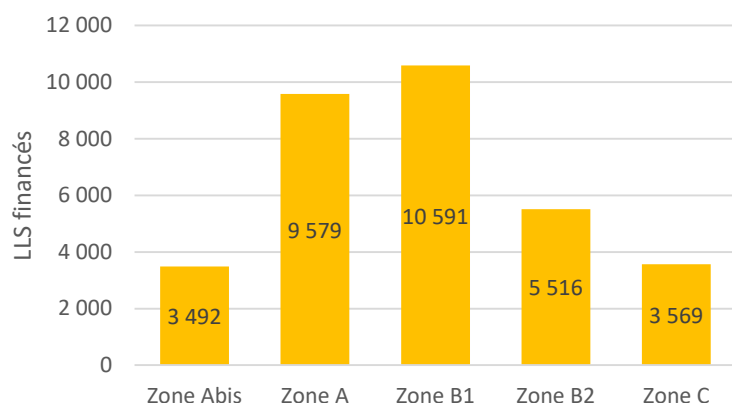




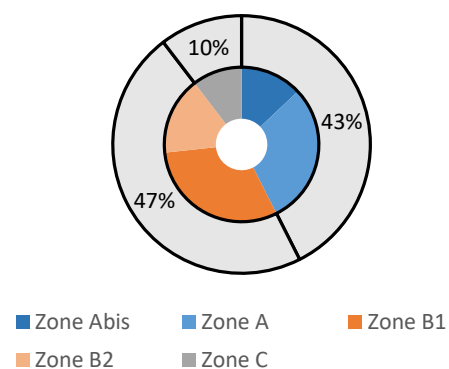
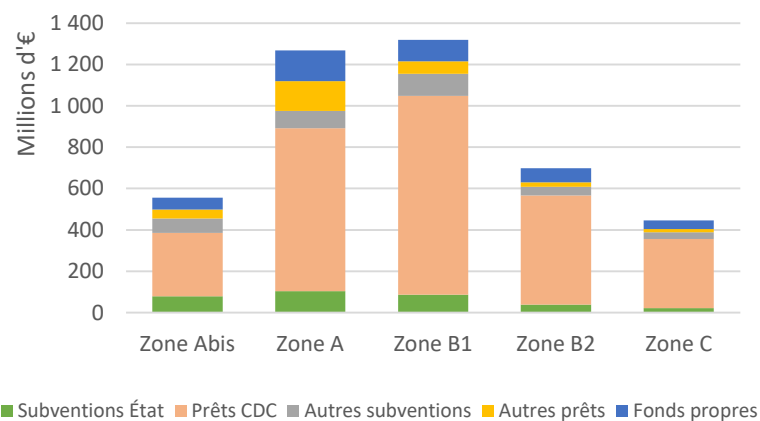
Zoom sur les financements PLAI en 2018

En 2018, les PLAI représentent 30 % des logements locatifs sociaux financés en France métropolitaine. Le coût moyen de financement d'un m² de surface utile de PLAI est de 2 460 € en Métropole.

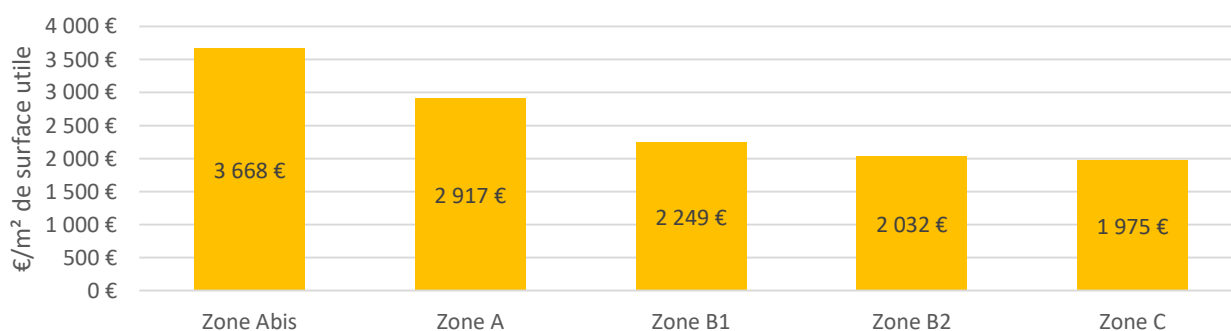
Nombre de PLAI financés par zone A/B/C

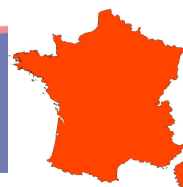


Montants et origines des financements des PLAI par zone A/B/C



Coûts moyens des PLAI par mètre carré

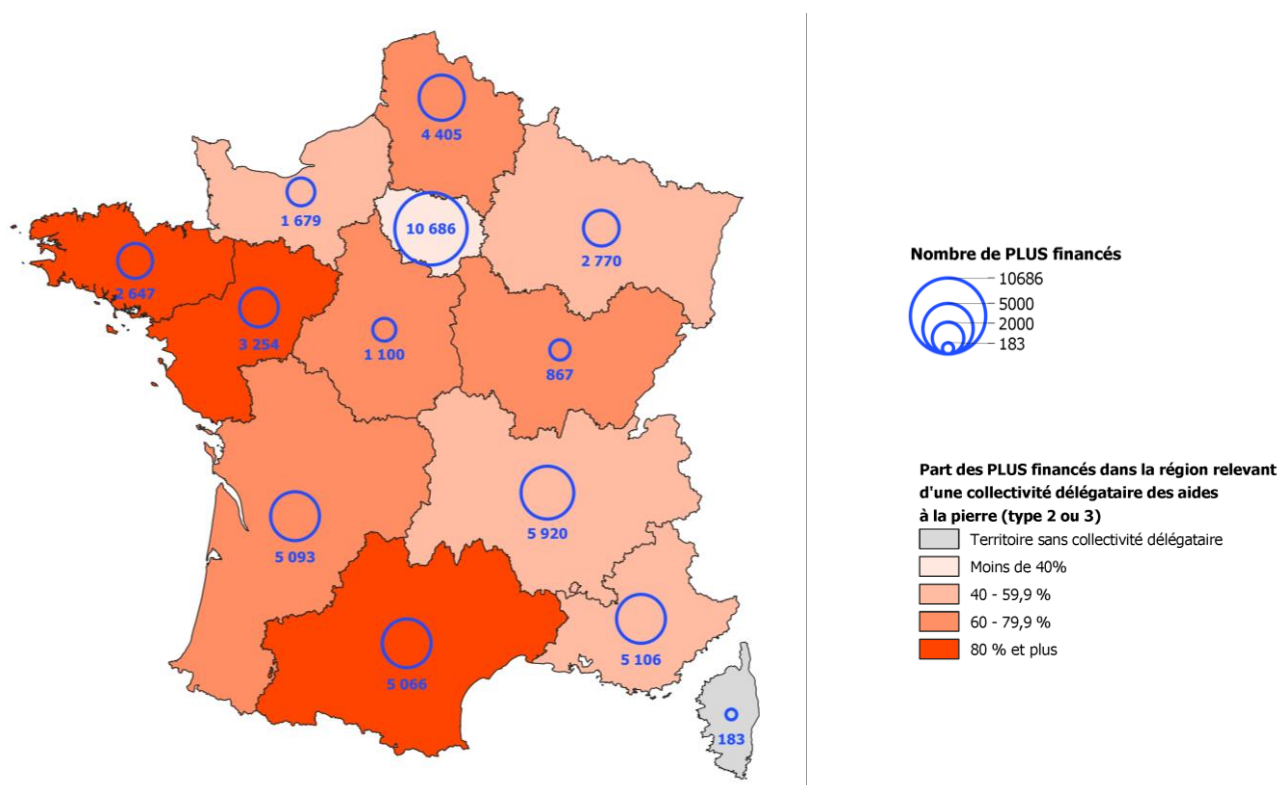




Prêt locatif à usage social - PLUS

Au titre de l'année 2018, 48 776 logements PLUS ont été financés en France métropolitaine. Le coût total des projets est de 7 milliards d'euros, dont 56 millions d'euros de subventions versées par l'État (34 millions pour financer la surcharge foncière et la prime spécifique Île-de-France).

PLUS financés en Métropole



Chiffres clés

	2016	2017	2018
Nombre total de PLUS financés	57 909	50 833	48 776
Montant total des opérations PLUS financées	7 963 M€	7 060 M€	7 003 M€
Montant total de subventions engagées par le FNAP.	88 M€	56 M€	56 M€

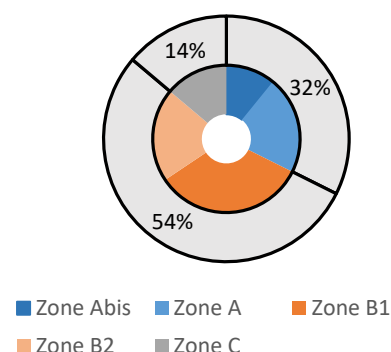
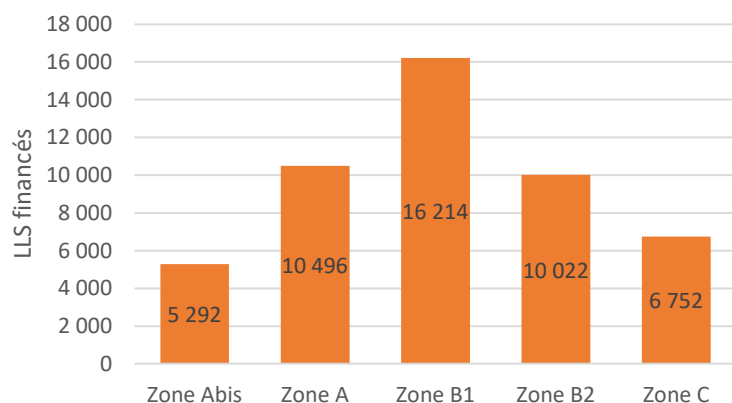




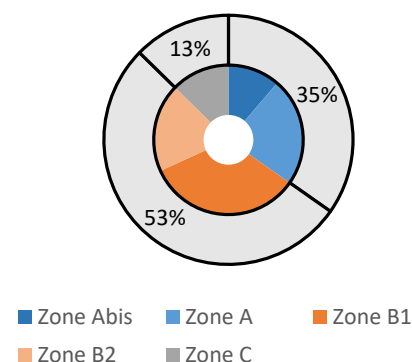
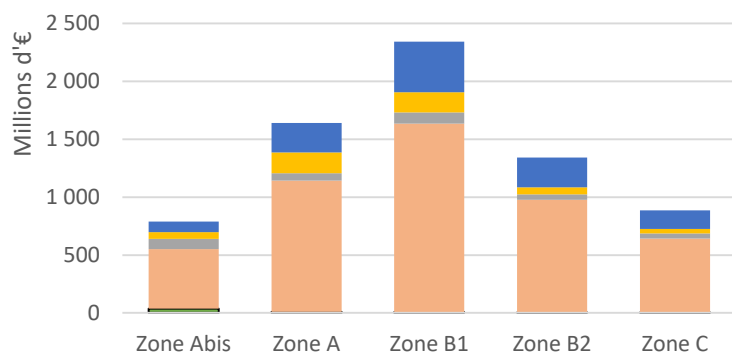
Zoom sur les financements PLUS en 2018

En 2018, les PLUS représentent 45 % des logements locatifs sociaux financés en France métropolitaine. Le coût moyen de financement d'un m² de surface utile de PLUS est de 2 220 € en Métropole.

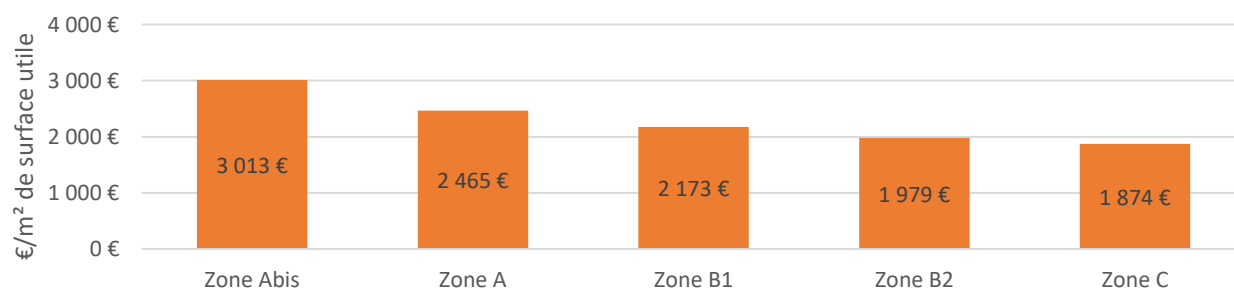
Nombre de PLUS financés par zone A/B/C

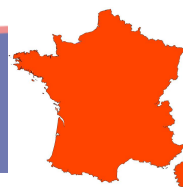


Montants et origines des financements des PLUS par zone A/B/C



Coûts moyens des PLUS par mètre carré

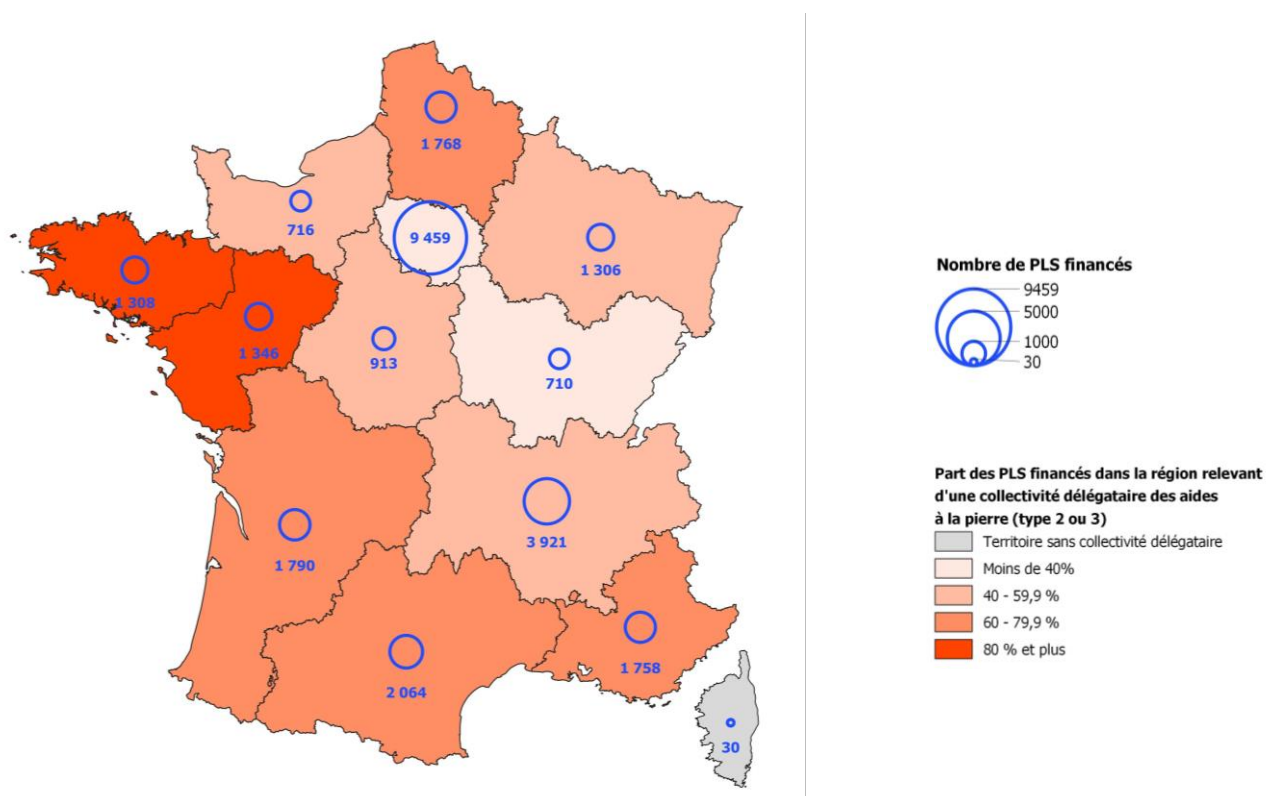




Prêt locatif social - PLS

Au titre de l'année 2018, 27 089 logements PLS ont été financés en France métropolitaine. Le coût total des projets est de 3,5 milliards d'euros.

PLS financés en Métropole



Chiffres clés

	2016	2017	2018
Nombre total de PLS financés	31 966	31 750	27 089
Montant total des opérations PLS financées	4 097 M€	4 046 M€	3 497 M€
Montant total de subventions engagées par le FNAP	9 M€	3 M€	5 M€

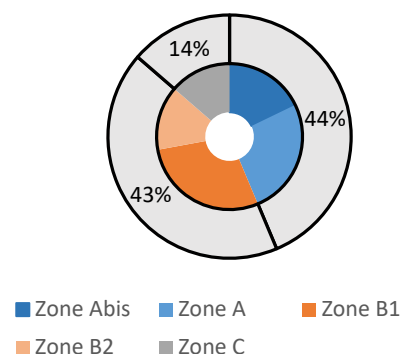
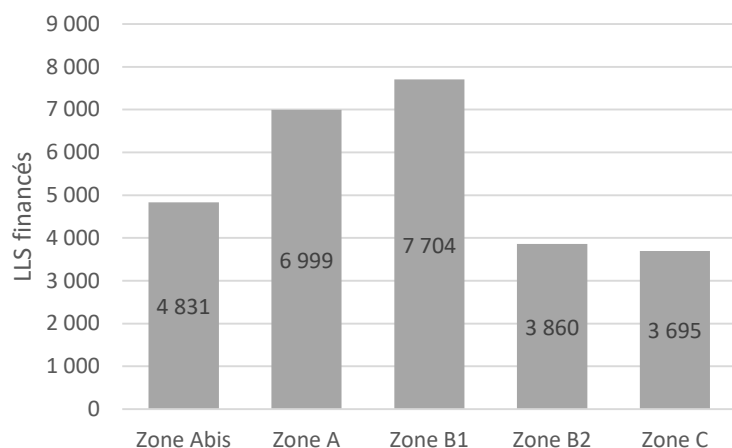




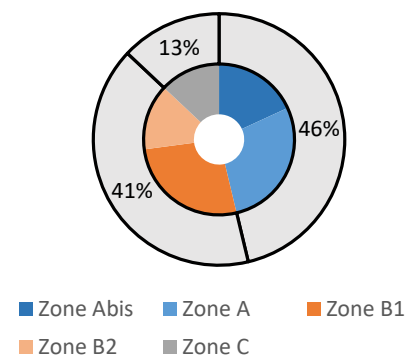
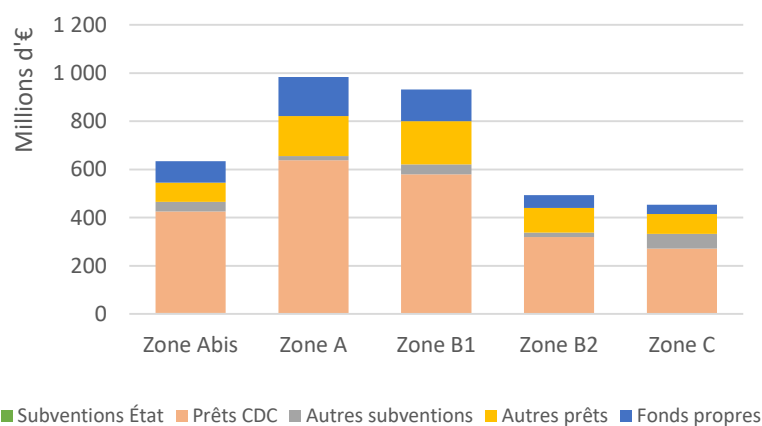
Zoom sur les financements PLS en 2018

En 2018, les PLS représentent 25 % des logements locatifs sociaux financés en France métropolitaine. Le coût moyen de financement d'un m² de surface utile de PLS est de 2 760 € en Métropole.

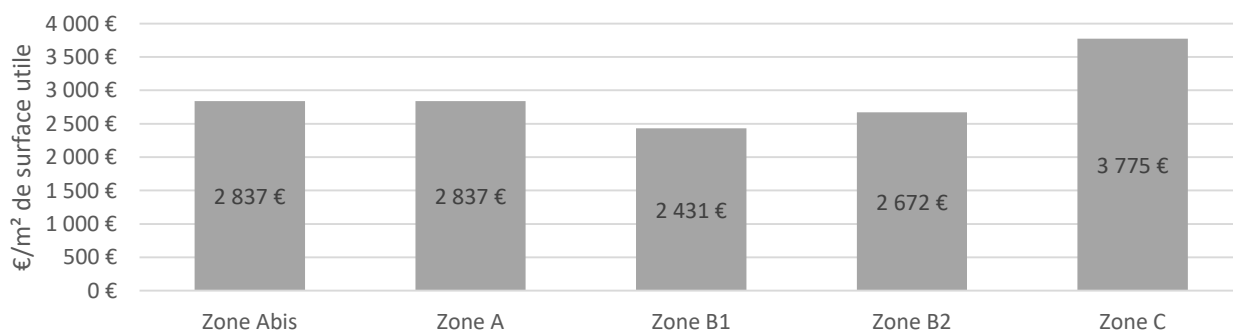
Nombre de PLS financés par zone A/B/C

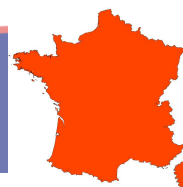


Montants et origines des financements des PLS par zone A/B/C



Coûts moyens des PLS par mètre carré

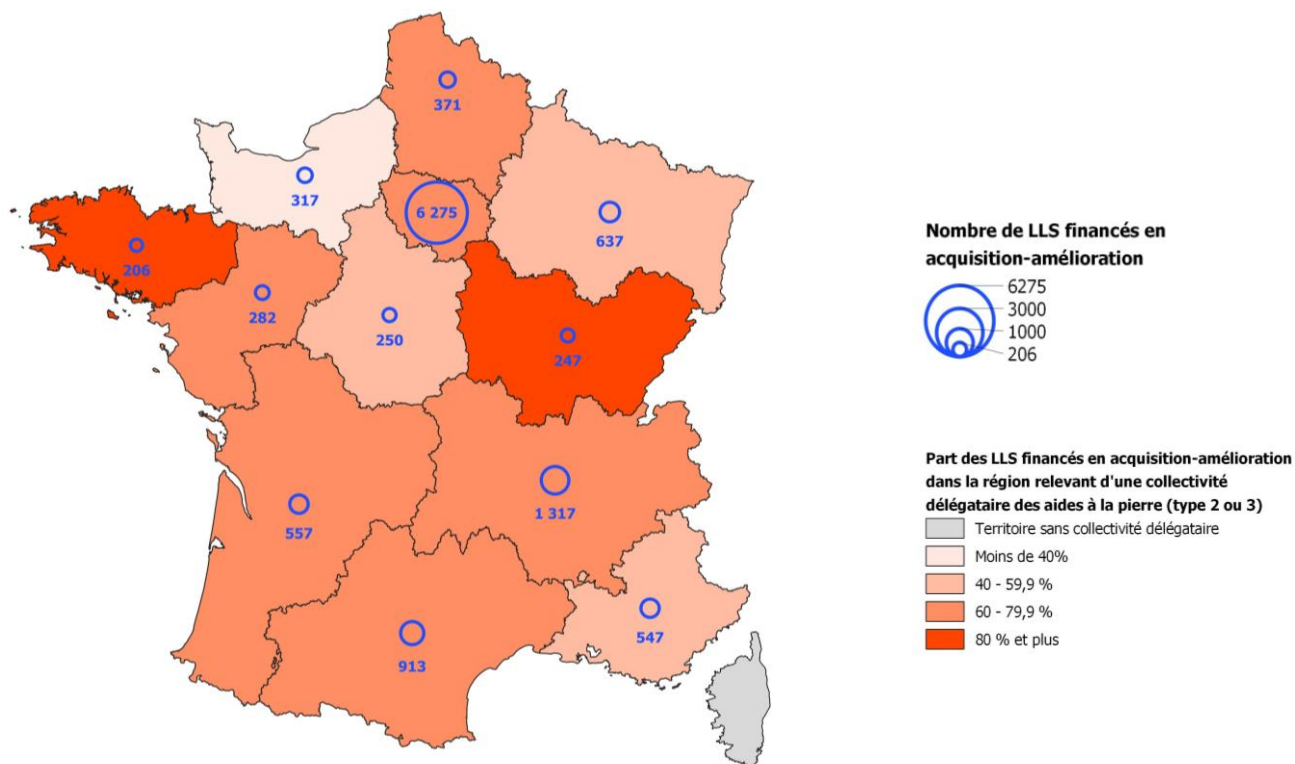




LLS financés en Acquisition-Amélioration - AA

Au titre de l'année 2018, 11 919 logements locatifs sociaux ont été financés en Acquisition-Amélioration en France métropolitaine. Le coût total des projets est de 1,2 milliard d'euros, dont 49 millions d'euros de subventions versées par l'État (14 millions pour financer la surcharge foncière et la prime spécifique Île-de-France).

LLS financés en Acquisition-Amélioration en Métropole



Chiffres clés

	2016	2017	2018
Nombre total de AA financés	14 080	13 018	11 919
Montant total des opérations AA financées	1 629 M€	1 561 M€	1 211 M€
Montant total de subventions engagées par le FNAP	70 M€	57 M€	49 M€

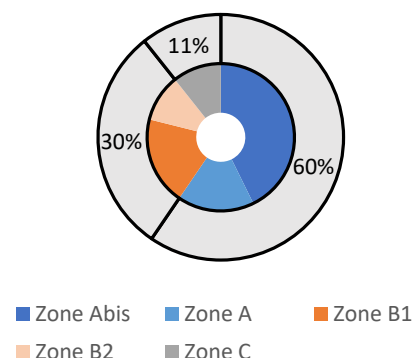
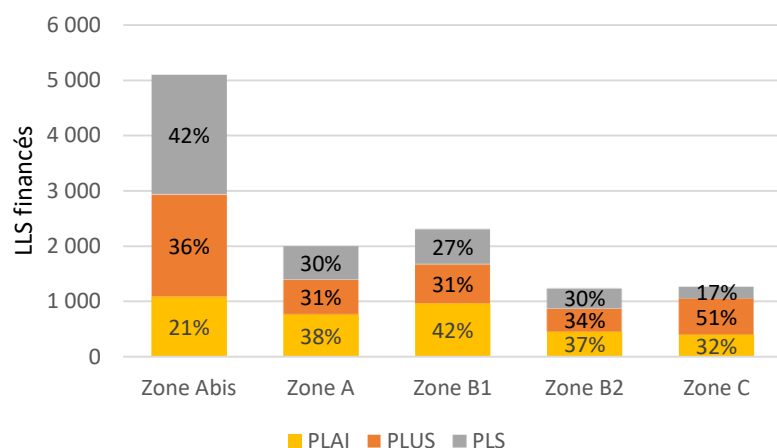




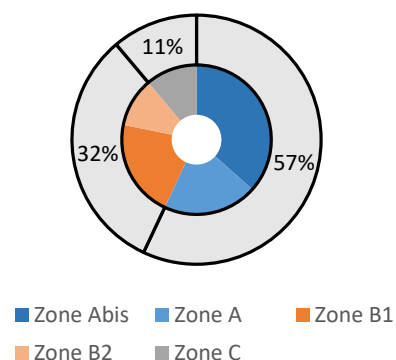
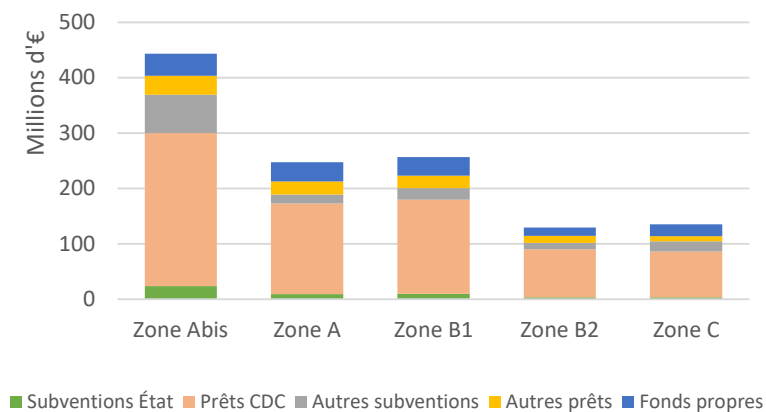
Zoom sur les financements en AA en 2018

En 2018, 31 % des LLS financés en acquisition-amélioration en France métropolitaine relèvent d'un financement de type PLAI, 33 % d'un financement de type PLS et 36 % d'un financement PLUS. Le coût moyen de financement d'un m² de surface utile en acquisition- amélioration est de 2 060 € en Métropole.

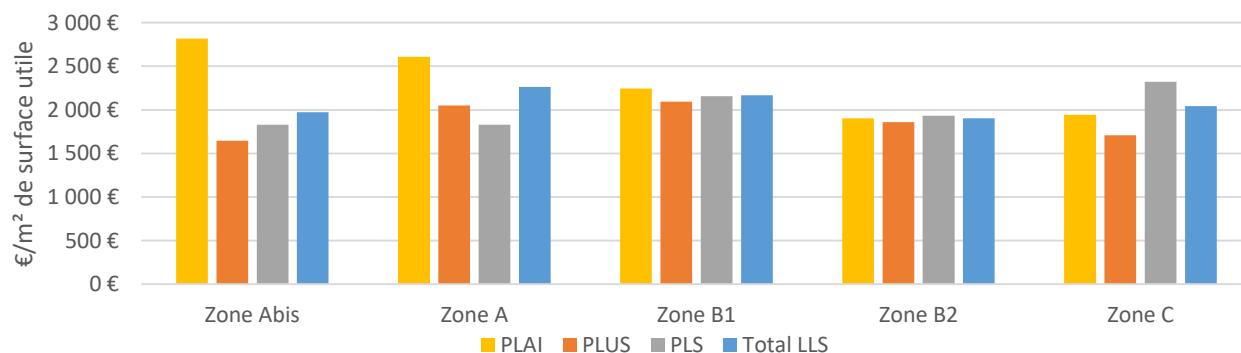
Nombre de LLS financés en AA par zone A/B/C

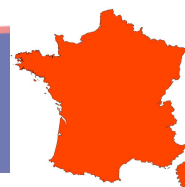


Montants et origines des financements des LLS en AA par zone A/B/C



Coûts moyens par mètre carré

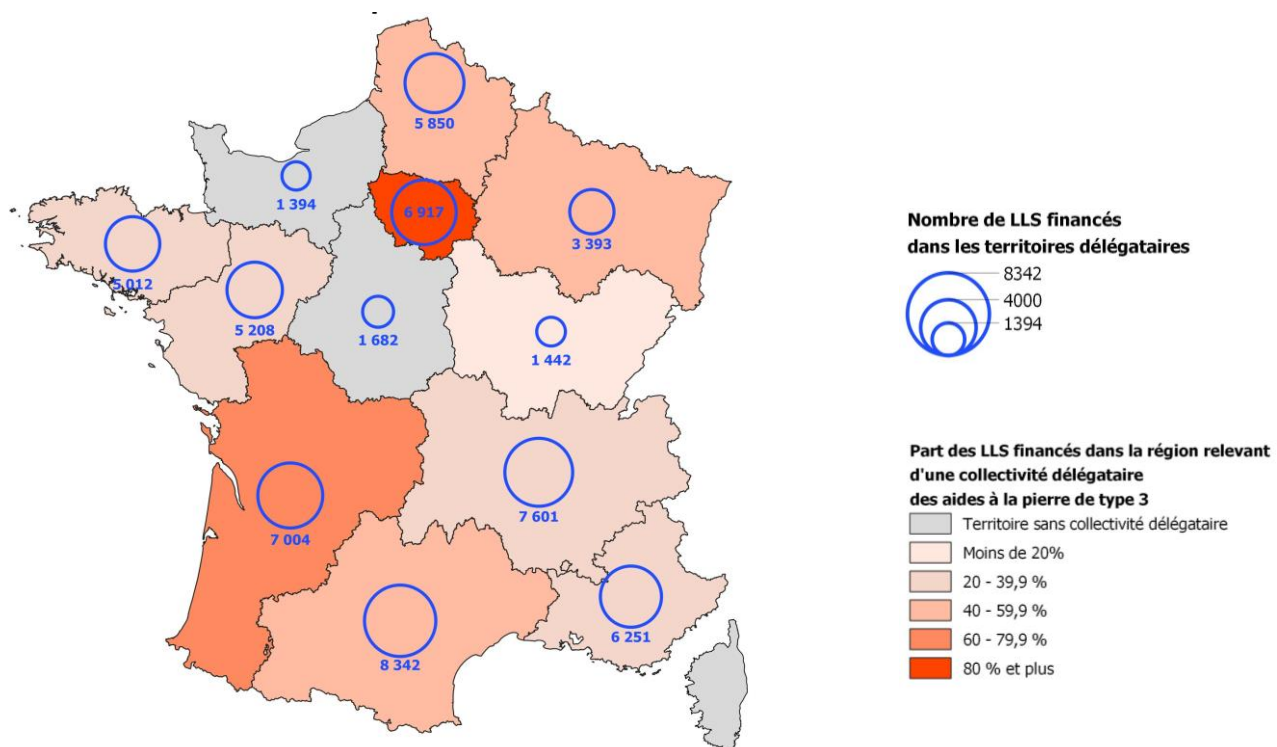




LLS financés en territoires délégués

Au titre de l'année 2018, 60 096 logements locatifs sociaux ont été financés dans les territoires délégués en France métropolitaine. Le coût total du financement est de 7,8 milliards d'euros, dont 215 millions d'euros de subventions versées pour le compte de l'État (48 millions pour financer la surcharge foncière et la prime spécifique Île-de-France).

LLS financés en territoires délégués en Métropole



Chiffres clés

	2016	2017	2018
Nombre total de LLS financés	64 748	64 287	60 096
Montant total des opérations LLS financées	8 176 M€	8 214 M€	7 814 M€
Montant total de subventions engagées par le FNAP	223 M€	198 M€	215 M€

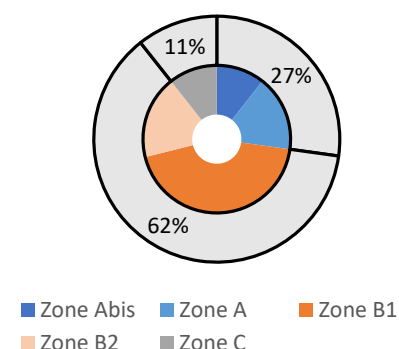
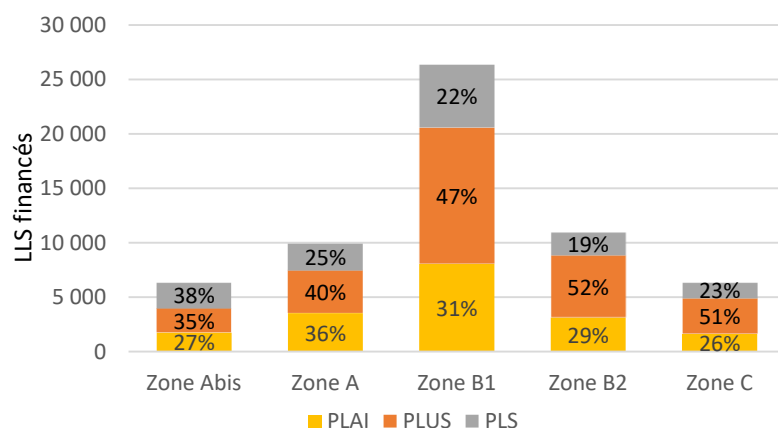




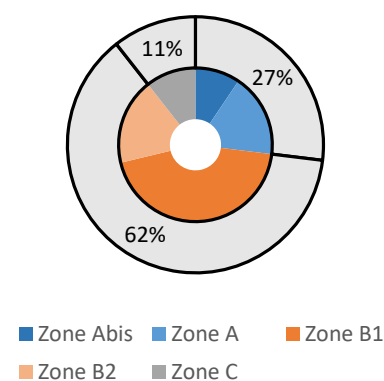
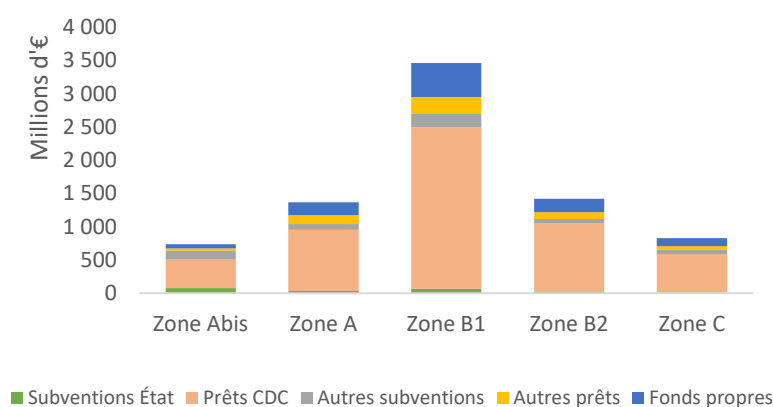
Zoom sur les financements en territoires délégués en 2018

En 2018, les PLAI représentent 30 % des logements locatifs sociaux financés dans les territoires délégués en France métropolitaine contre 24 % de PLS. Le coût moyen de financement d'un m² de surface utile en territoire délégué est de 2 280 € en Métropole.

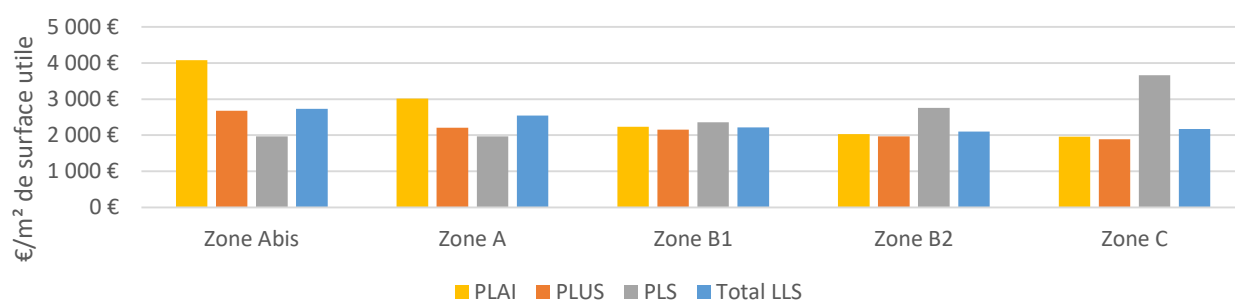
Nombre de LLS financés en territoires délégués par zone A/B/C

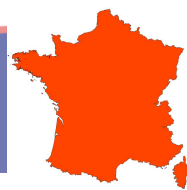


Montants et origines des financements en AA par zone A/B/C



Coûts moyens par produit de financement en territoire délégué par mètre carré





Notes

A series of horizontal dashed lines for taking notes.







MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
ET DES RELATIONS
AVEC LES
COLLECTIVITÉS
TERRITORIALES

Direction générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature
Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages
Sous-direction des politiques de l'habitat
Bureau de la connaissance sur le logement et l'habitat
Tour Séquoia - 92055 La Défense Cedex