PRÉFET
DE LA RÉGION
PROVENCE- ALPES-
CÔTE D'AZUR

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement

Agréments 2024

Bilan pour les logements locatifs sociaux

CHIFFRES CLÉS 2024

Offre nouvelle (ON) du parc public : **6 077** logements locatifs sociaux (LLS) agréés pour un objectif de 9 000 (68 %) avec

- **1 997** logements avec un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), incluant 11 produits spécifiques d'hébergement (PSH)
- **1 694** logements avec un prêt locatif à usage social (PLUS)
- **2 386** logements avec un prêt locatif social (PLS)

répartis en :

- 3 855 logements ordinaires (*ménages, jeunes, personnes âgées ou personnes handicapées)*
- 864 logements pour étudiants
- 1 358 logements-foyers

* Gestionnaires État : 93 % des objectifs LLS (ON) atteints
* Gestionnaires délégataires : 55 % des objectifs LLS (ON) atteints
  - Nice Côte d'Azur : 65 %
  - Aix-Marseille Provence : 53 %
* Agréments sur les communes de Marseille (896), Nice (514) et Toulon (238)
* PLAI adaptés : - 212 logements pour un objectif de 359 (59 %)
  - 3,5 % des agréments pour un objectif à atteindre de 4 %
* Acquisition-amélioration : 10,1 % des logements agréés (615 logements)

Reconstruction de l'offre (ANRU) : **1 204** logements locatifs sociaux (LLS) agréés

Location-accession (PSLA) : **129** logements avec un prêt social location-accession

Table des matières

I. OBJECTIFS 2024 3
A. Programmation régionale 2024 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. AGRÉMENTS : LES ACTEURS 5
A. Les organismes 5
B. Les communes dites "SRU" (Article L302-5 du Code de la construction et de l'habitation) 5

IV. ENVELOPPE 2024 6
A. Subventions État accordées en 2024 6
B. Opérations issues de préemptions en communes carencées 6

V. AGRÉMENTS : ACQUISITION-AMÉLIORATION 7
A. Acquisition-amélioration 2024 7
B. Acquisition-amélioration depuis 9 ans 7

VI. AGRÉMENTS : NATURE/BÉNÉFICIAIRES 8
A. Nature et bénéficiaires 8
B. Étudiants 8
C. Logements-foyers 8

VII. AGRÉMENTS : PLAI ADAPTÉ ET VEFA 9
A. PLAI adapté 2024 9
B. La vente en état futur d'achèvement (VEFA) 9

VIII. AGRÉMENTS : TYPOLOGIE 10
A. Typologie 10

PRÉAMBULE

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

En 2024, 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

I. Objectifs 2024

A. Programmation régionale 2024

Dans le cadre de l'objectif national de 100 000 LLS (- *10 000 par rapport à 2023*), le conseil d'administration du FNAP a fixé, par délibération en date 14 décembre 2023, un objectif de 9 000 logements locatifs sociaux pour la région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Cet objectif comprenait 2 790 prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI)[1], parmi lesquels un objectif de 454 PLAI adaptés.

Le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement a validé le 12 mars 2024 la territorialisation de 9 000 logements comprenant 2 790 prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI), dont 359 en PLAI Adaptés, 4 440 prêts locatifs à usage social (PLUS) et 1 770 prêts locatifs sociaux (PLS).

Du côté de la reconstruction de l'offre LLS par l'ANRU, l'objectif national de 19 405 logements se traduit par un objectif régional de 2 291.

Bilan des agréments 2024

Gestionnaires des aides à la pierre	Agréments 2024 (ON)								ANRU		
	Nb dos.	PLAI	dont adapt.	PLUS	PLS	LLS	obj PLAI	obj LLS	LLS	PLAI	PLUS
DDT Alpes de Haute Provence	14	82	3	79	100	**261**	164%	163%			
DDT Hautes Alpes	6	47	42	78	0	**125**	107%	87%	10	10	0
DDTM Alpes-Maritimes	22	70	2	135	98	**303**	45%	61%			
Métropole Nice Côte d'Azur	24	76	41	100	568	**744**	22%	65%	61	30	31
CA de Sophia Antipolis	17	205	2	220	84	**509**	105%	81%			
CA du Pays de Grasse	2	23	21	3	0	**26**	28%	10%	15	9	6
Total Alpes-Maritimes	65	*374*	66	*458*	*750*	***1 582***	48%	63%			
DDTM Bouches-du-Rhône	9	39	0	51	23	**113**	260%	226%			
Métropole d'Aix-Marseille-Provence*	72	846	63	278	617	**1 741**	83%	53%	1 067	510	557
CA Arles-Crau-Camargue-Montagnette	3	10	0	19	15	**44**	20%	28%			
*Total Bouches-du-Rhône**	84	*895*	63	*348*	*655*	***1 898***	82%	54%			
DDTM Var	77	310	27	400	669	**1 379**	67%	92%			
CA Dracénie Provence Verdon	9	79	0	117	97	**293**	42%	49%			
*Total Var**	86	*389*	27	*517*	*766*	***1 672***	60%	80%			
DDT Vaucluse*	30	210	11	214	115	**539**	121%	96%	51	28	23
Provence-Alpes-Côte d'Azur	285	**1 997**	212	**1 694**	**2 386**	**6 077**	72%	68%	**1 204**	587	617

** 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 **68 %** de son objectif 2024 (9 000) avec les agréments de **285** dossiers comprenant **6 077 logements locatifs sociaux**. Le financement de **1 997 logements PLAI** permet d'atteindre **72 %** de l'objectif initial 2024 (2 790). La part du PLAI dans les LLS est de 33%.

Par ailleurs, les délégations locales de l'ANRU, en région Provence-Alpes-Côte d'Azur, ont agréé 55 dossiers comprenant 1 204 logements, soit 52,5 % de l'objectif 2024 (2 291).

La somme des logements agréés 2024 pour l'offre nouvelle et la reconstruction de l'offre (7281) est similaire à 2023 (7303).

1 : *Le PLAI est destiné à un ménage qui cumule des difficultés économiques et sociales*

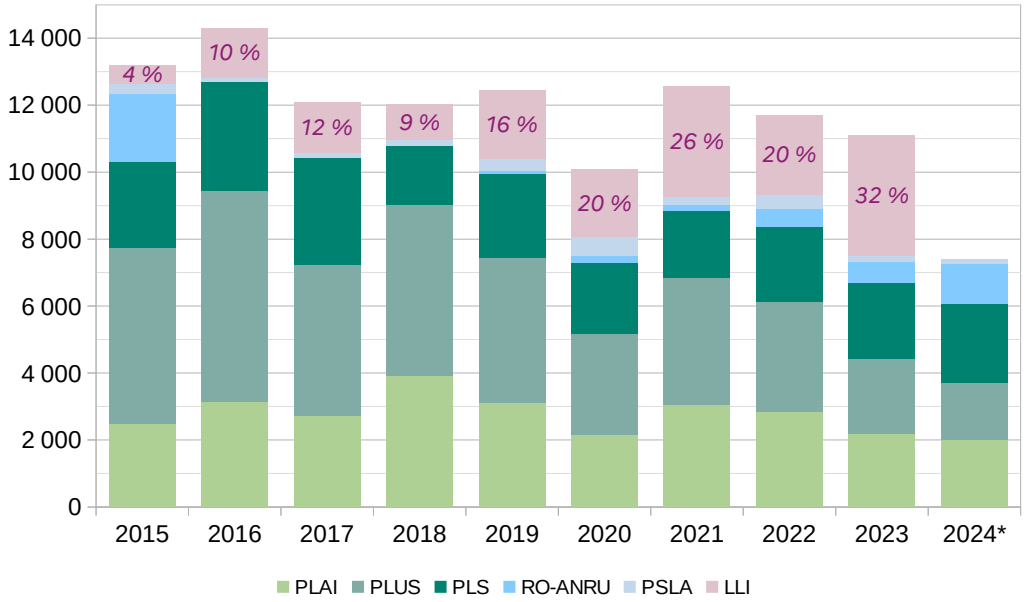
II. Historique des agréments et livraison

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

L'activité des organismes de logement social est représenté ici en additionnant l'offre nouvelle LLS, la reconstruction de l'offre (RO) ANRU, les logements intermédiaires (LI) et le prêt social location accession (PSLA).

En offre nouvelle seule, le nombre des agréments LLS 2024 est inférieur à la moitié du nombre de 2016.

Le nombre total oscille, lui, autour de 12 000 logements/an entre 2017 et 2023, (excepté 2020, Covid), avec, cependant, une tendance à la baisse sur les trois dernières années.

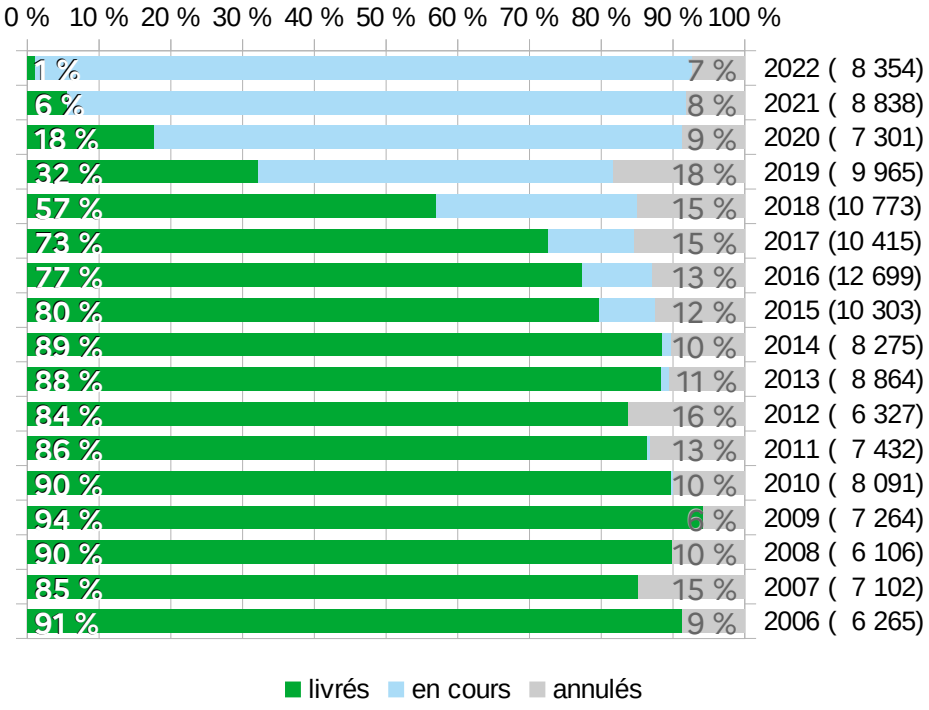


** les déclarations LI 2024 ne sont pas connues.*
NB : Les LI ont été créés en 2014.

B. Les logements LLS agréés construits

Le graphique représente les dossiers agréés de 2006 à 2022. 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, augmentation des prix entre la phase négociation et la signature de l'acte (VEFA), etc.) mais aussi les dossiers reportés (modifications du projet, etc.) dont certains ont pu bénéficier d'un nouvel agrément au cours des années suivantes.



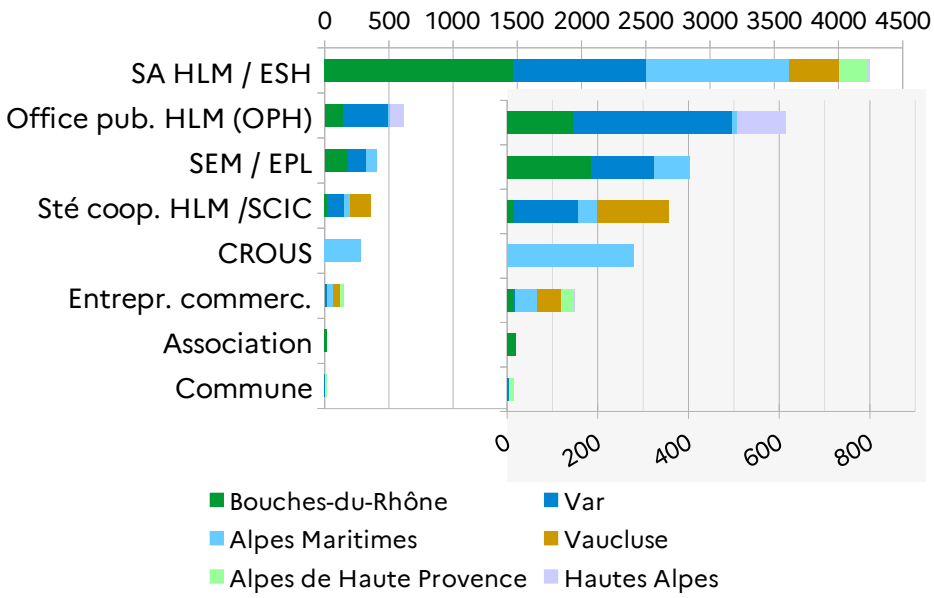
88,6 % des logements agréés entre 2006 et 2014 ont été livrés. Les agréments annulés représentent un peu plus de 11 % des logements.

12 % des logements agréés entre 2015 et 2022 ont été annulés. Il faut donc s'attendre à une augmentation du taux de chute dans les années à venir.

III. Agréments : les acteurs

A. Les organismes

Production par catégorie d'organismes

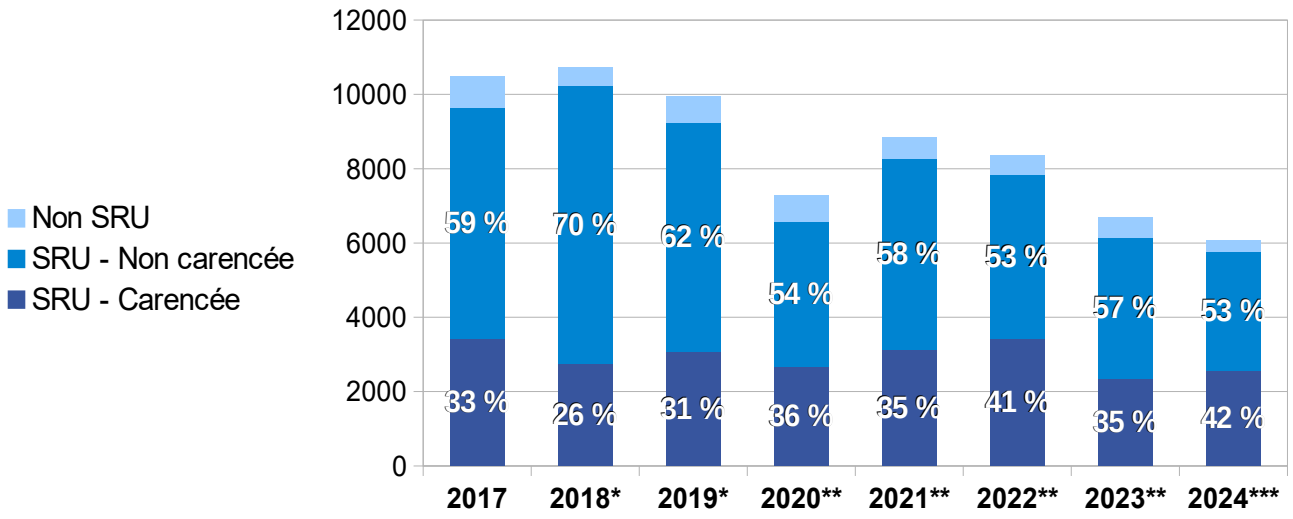


En 2024, 67 % des logements agréés sont portés par les SA HLM / ESH (72 % en 2022, 63 % en 2023).

Commune : "collectivités territoriales ou leurs groupements" (D331-14 du CCH, 3°)

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

Production par territoire "SRU"



En 2024, 2 558 logements ont été agréés dans 44 des 95 communes carencées au titre du bilan « SRU » 2020-2022.

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

IV. Enveloppe 2024

A. Subventions État accordées en 2024.

Les dossiers ont bénéficié de subventions État en fonction des principes régionaux adoptés en CRHH, adaptés aux territoires de gestion : 10 000 € par logement PLAI, majoré à 11 500 € pour les trois métropoles (hors RS), avec une prime de 15 000 € par PLAI adapté et 3 500 € par logement en résidence sociale.

Par ailleurs, des primes additionnelles ont bénéficié à 43 dossiers sur l'enveloppe acquisition-amélioration (2,25 M€), 4 dossiers sur l'enveloppe opérations issues de préemptions en communes carencées (2,825 M€), et 1 dossier sur l'enveloppe appel à projet "confort d'été" (86 k€).

Autorisations d'engagement consommées par territoire en 2024

Gestionnaires des aides à la pierre	LLS	**Subventions État engagées**	*Dont PLAI Adapté*	***Dont Acquisition-Amélioration*
DDT Alpes de Haute Provence	261	1 189 235 €	45 000 €	*204 235 €*
DDT Hautes Alpes	125	1 250 500 €	630 000 €	*7 000 €*
DDTM Alpes-Maritimes	303	740 500 €	30 000 €	*10 500 €*
Métropole Nice Côte d'Azur	744	2 765 140 €	615 000 €	*425 140 €*
CA Sophia Antipolis	509	3 135 500 €	30 000 €	*637 000 €*
CA du Pays de Grasse	26	786 660 €	314 160 €	*32 500 €*
Total Alpes-Maritimes	1 582	7 427 800 €	989 160 €	1 105 140 €
DDTM Bouches-du-Rhône	113	390 000 €	0 €	*0 €*
Métropole d'Aix-Marseille-Provence*	1 741	15 958 840 €	696 840 €	*259 000 €*
CA Arles-Crau-Camargue-Montagnette	44	153 700 €	0 €	*42 000 €*
*Total Bouches-du-Rhône**	1 898	16 502 540 €	696 840 €	301 000 €
DDTM Var	1 379	4 945 390 €	415 890 €	*488 500 €*
CA Dracénie Provence Verdon	293	2 442 400 €	0 €	*84 000 €*
*Total Var**	1 672	7 387 790 €	415 890 €	572 500 €
DDT Vaucluse*	539	2 474 000 €	165 000 €	*61 500 €*
Provence-Alpes-Côte d'Azur	6 077	***36 231 865 €***	***2 941 890 €***	***2 251 375 €***

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

Les subventions État accordées représentent :
- ► 33,29 M€ pour l'offre nouvelle LLS hors PLAI adaptés (enveloppe initiale : 39,4 M€)
- ► 2,94 M€ pour la subvention additionnelle PLAI Adaptés (enveloppe initiale : 6 M€)

B. Opérations issues de préemptions en communes carencées

La prime nationale pour les opérations issues du DPU en communes carencées a été reconduite en 2024. 4 dossiers ont bénéficié de l'accord du ministère. Avec les montants obtenus, les subventions totales sont supérieures aux seuils réglementaires pour 3 dossiers. Le préfet de Région a donc accordé 3 dérogations.

	LLS	PLAI	PLUS	PLS	aide nationale	*aide nationale + aide régionale*
Alpes-Maritimes (Nice)	**11**	*9*	*2*	*0*	551 000 €	*770 000 €*
Bouches-du-Rhône (Saint-Chamas)	**10**	*4*	*0*	*6*	240 000 €	*286 000 €*
Var (La Seyne-sur-Mer)	**8**	*8*	*0*	*0*	464 000 €	*640 000 €*
Var (Trans-en-Provence)	**50**	*19*	*31*	*0*	1 570 000 €	*1 760 000 €*

V. Agréments : Acquisition-amélioration

A. Acquisition-amélioration 2024

En 2024, **615** logements en acquisition-amélioration ont été agréés (10,1%). Les **283** logements PLAI, et à titre dérogatoire, les **152** logements PLUS, ont pu bénéficier d'une « prime » d'un montant de :

- 10 500 € / opération contenantt moins de 15 logements après travaux et présentant un coût de travaux supérieur à 1 000 € (HT) / m² de surface utile ;
- 7 000 € / opération située dans une commune « Action cœur de ville » ou « Petites villes de demain » ou «Villages d'avenir », ou dans un immeuble en centre ancien construit avant 1982 ;
- 3 500 € / opération ne répondant pas à l'un des deux critères non cumulables ci-dessus.

Répartition par territoire et neuf/AA

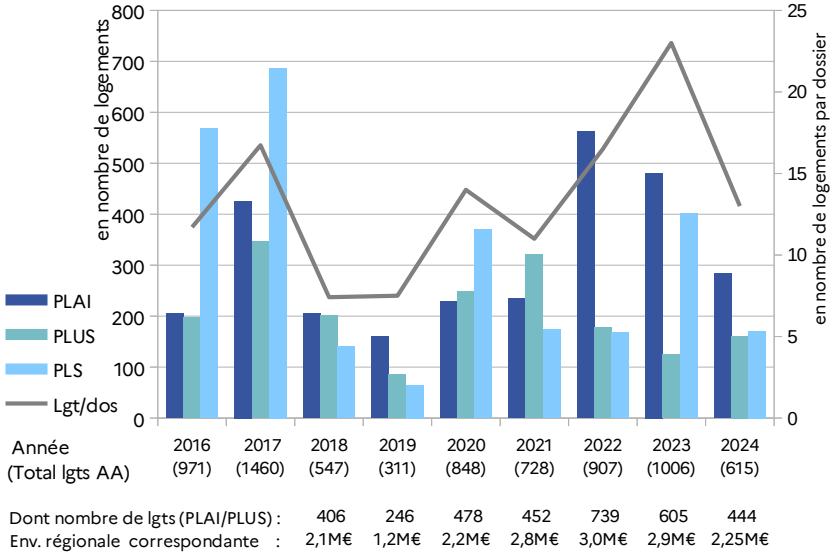
		PLAI		PLUS		PLS	
		NEUF	**AA**	NEUF	**AA**	NEUF	**AA**
DDT Alpes de Haute Provence	*261*	70	**12**	66	**13**	98	**2**
DDT Hautes Alpes	*125*	46	**1**	78	**0**	0	**0**
DDTM Alpes Maritimes	*303*	68	**2**	124	**11**	58	**40**
Métropole Nice Côte d'Azur	*744*	27	**49**	86	**14**	561	**7**
CA de Sophia Antipolis	*509*	74	**131**	169	**51**	27	**57**
CA du Pays de Grasse	*26*	21	**2**	0	**3**	0	**0**
Total Alpes-Maritimes	*1 582*	*190*	*184*	*379*	*79*	*646*	*104*
DDTM Bouches du Rhône	*113*	39	**0**	51	**0**	23	**0**
Métropole d'Aix-Marseille-Provence*	*1 741*	827	**19**	241	**37**	560	**57**
CA Arles-Crau-Camargue-Montagnette	*44*	7	**3**	16	**3**	12	**3**
*Total Bouches-du-Rhône**	*1 898*	*873*	*22*	*308*	*40*	*595*	*60*
DDTM Var	*1 379*	266	**44**	376	**24**	664	**5**
CA Dracénie Provence Verdon	*293*	76	**3**	112	**5**	97	**0**
*Total Var**	*1 672*	*342*	*47*	*488*	*29*	*761*	*5*
DDT Vaucluse*	*539*	193	**17**	214	**0**	115	**0**
Provence-Alpes-Côte d'Azur	*6 077*	1 714	**283**	1 533	**161**	2 215	**171**

Le total des primes attribuées en acquisition-amélioration s'élève à 2,25 M€ pour 444 logements PLAI/PLUS.

B. Acquisition-amélioration depuis 9 ans

Les dossiers en acquisition-amélioration (PLAI/PLUS) bénéficient 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. Depuis 2023, une enveloppe sobriété foncière a été mise en place au niveau national et alimente l'enveloppe régionale dédiée.

En 2024, le nombre de logements produits en acquisition-amélioration s'élève à 615 et représente 10 % des agréments.



VI. Agréments : nature/bénéficiaires

A. Nature et bénéficiaires

Répartition par nature

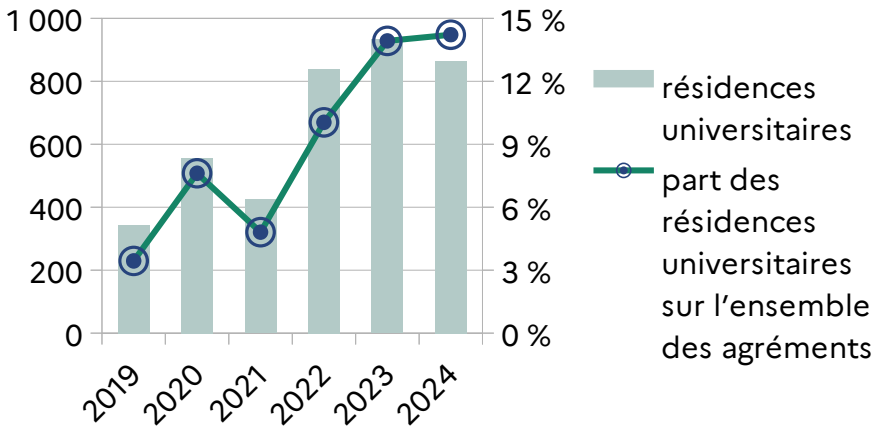
Les logements ordinaires à destination **des ménages** représentent moins de 64 % des agréments.

		2024		
logements ordinaires	collectif	3 527	91,5%	58,0%
	mixte	185	4,8%	3,0%
	individuel	143	3,7%	2,4%
logements étudiants		864		14,2%
logements-foyers		1 358		22,3%

B. Étudiants

Les logements étudiants comptabilisent 864 logements agréés pour un objectif de 600. Ce résultat permet d'atteindre une moyenne de 660 lgts/an depuis 2019*.

**Depuis 2019, la convention APL est distincte et s'appuie sur un agrément en "résidence universitaire".*

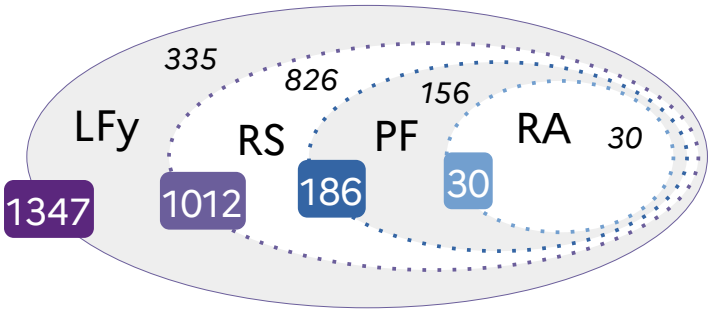


C. Logements-foyers

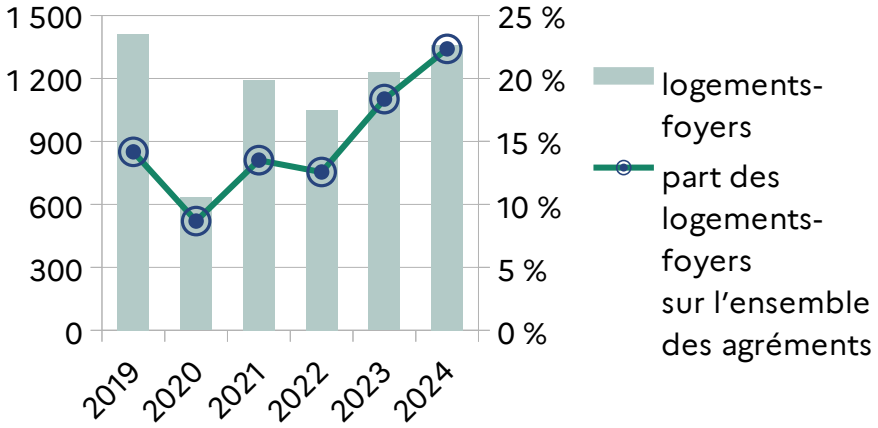
1 347 logements-foyers (LFy) (*L633-1* du CCH) ont été agréés.

1 012 Logements-foyers ont été agréés en résidences sociales (RS) :
- ✔ 826 en résidence sociale (dont 746 pour jeunes actifs)
- ✔ 186 en pension de famille (PF)
- ✔ 30 en résidence accueil (RA)

En 2024, les subventions État en résidences sociales pouvaient être majorées jusqu'à 3 500 €/lgt.



La part des logements-foyers atteint, en 2024, 22 % du nombre des agréments en offre nouvelle.



VII. Agréments : PLAI adapté et VEFA

A. PLAI adapté 2024

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 est de 15 000 €/PLAI adapté.
Cette aide vient s'ajouter à la subvention PLAI *classique*.

Nombre de PLAI adaptés par département et par nature

36 dossiers contenant des aides pour les PLAI adaptés ont été agréés représentant 212 logements.

L'objectif de 359 a été atteint à hauteur de 59 % (56 % en 2023).

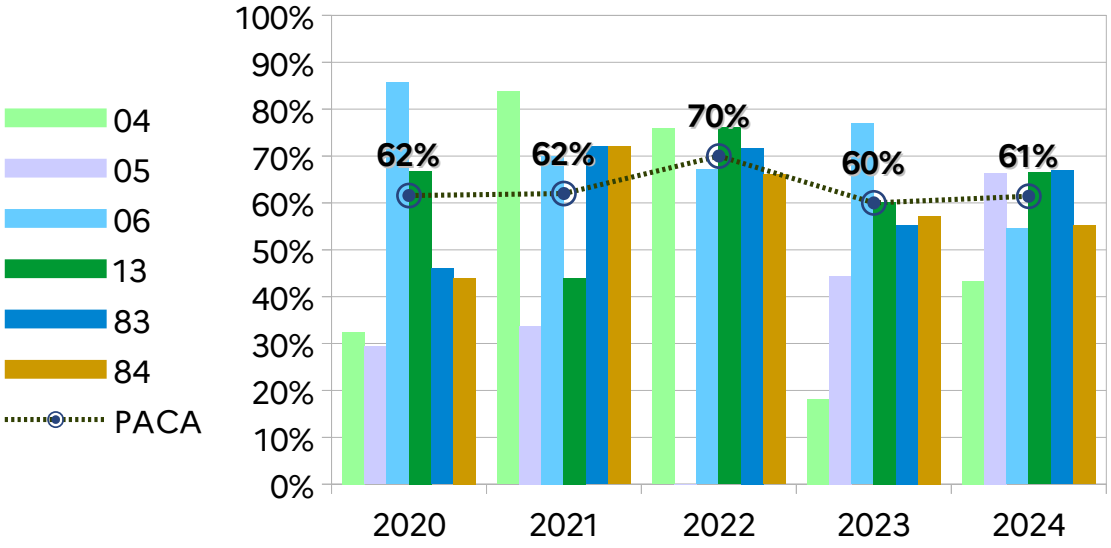
54 logements (25%) sont des logements ordinaires à destination des ménages.

Département	Nature du logement	Nbre de lgts	Montant de la subvention
Alpes-de-Hte-Prov.	Logements ordinaires	3	45 000 €
Haute-Alpes	Logements ordinaires	1	15 000 €
	Pensions de famille	41	615 000 €
Alpes-Maritimes	Logements ordinaires	7	105 000 €
	Pensions de famille	45	674 160 €
	Résidence accueil	14	210 000 €
Bouches-du-Rhône	Logements ordinaires	18	270 000 €
	Résidence accueil	12	180 000 €
	Résidence sociale	33	246 840 €
Var	Logements ordinaires	14	220 890 €
	Pensions de famille	13	195 000 €
Vaucluse	Logements ordinaires	11	165 000 €
Provence-Alpes-Côte d'Azur		**212**	**2 941 890 €**

Historique PLAI Adapté	2021	2022	2023	2024
nombre de logements agréés (objectif régional)	165 (446)	366 (475)	168 (299)	212 (359)
dont logements ordinaires (nb de dossiers)	82 (21)	46 (29)	30 (16)	54 (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 représente 61 % pour l'ensemble de la région en 2024.
Cette part dépasse les 60 % depuis 2019 avec un pic en 2022.

VIII. Agréments : typologie

A. Typologie

Répartition des logements ordinaires à destination des ménages par typologie

	T1		T2		T3		T4		T5+	
DDT Alpes de Haute Provence	0	*0,0%*	52	*38,8%*	61	*45,5%*	21	*15,7%*	0	*0,0%*
DDT Hautes Alpes	0	*0,0%*	7	*29,2%*	6	*25,0%*	7	*29,2%*	4	*16,7%*
DDTM Alpes Maritimes	34	*11,2%*	140	*46,2%*	95	*31,4%*	34	*11,2%*	0	*0,0%*
Métropole Nice Côte d'Azur	24	*16,1%*	50	*33,6%*	53	*35,6%*	20	*13,4%*	2	*1,3%*
CA de Sophia Antipolis	31	0	136	1	78	0	23	0	2	0
CA du Pays de Grasse	0	0	3	1	2	0	0	0	0	0
Total Alpes-Maritimes	89	*12,2%*	329	*45,3%*	228	*31,4%*	77	*10,6%*	4	*0,6%*
DDTM Bouches du Rhône	1	*0,9%*	33	*29,2%*	57	*50,4%*	17	*15,0%*	5	*4,4%*
Métropole d'Aix-Marseille-Provence	28	*2,9%*	362	*37,9%*	419	*43,9%*	125	*13,1%*	20	*2,1%*
CA d'Arles-Crau-Camargue-Montagnette	0	0	18	0	19	0	7	0	0	0
Total Bouches-du-Rhône	29	*2,6%*	413	*37,2%*	495	*44,6%*	149	*13,4%*	25	*2,3%*
DDTM Var	12	*1,0%*	583	*49,2%*	420	*35,4%*	154	*13,0%*	17	*1,4%*
Dracénie Provence Verdon Agglomération	1	*0,4%*	112	*48,1%*	78	*33,5%*	33	*14,2%*	9	*3,9%*
Total Var	13	*0,9%*	695	*49,0%*	498	*35,1%*	187	*13,2%*	26	*1,8%*
Métropole d'Aix-Marseille-Provence	0	*0,0%*	12	*50,0%*	11	*45,8%*	1	*4,2%*	0	*0,0%*
DDT Vaucluse	3	*0,7%*	127	*31,1%*	173	*42,3%*	98	*24,0%*	8	*2,0%*
Total Vaucluse	3	*0,7%*	139	*32,1%*	184	*42,5%*	99	*22,9%*	8	*1,8%*
Provence-Alpes-Côte d'Azur	134	*3,5%*	1 635	*42,5%*	1 472	*38,3%*	540	*14,0%*	67	*1,7%*
Surface moyenne	29,2 m²		45,7 m²		65,5 m²		83,5 m²		96,2 m²	

En 2024, la part régionale des petits logements (T1/T2) est de 46 %. Celle des T3 augmente par rapport à 2023 de deux points à 38,3 %.

Cette répartition est à rapprocher des typologies des demandes de logements sociaux qui oscillent autour de 45 % pour les T1/T2, et 30 % pour les T3.
(source : Bilan des demandes et attributions de logements locatifs sociaux en Provence-Alpes-Côte d'Azur).

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 21 janvier 2025

DREAL Provence-Alpes-Côte-d'Azur
Service Énergie Logement / Unité Logement et Habitat
spls-paca@developpement-durable.gouv.fr