



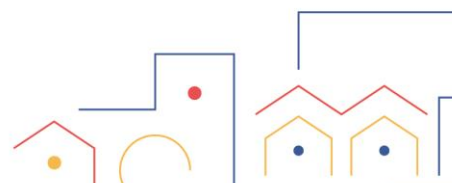
Les PLAI en Normandie

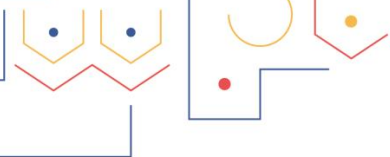
Les équilibres financiers

Comparaison de l'équilibre financier pour la production de logements sociaux ordinaires en PLAI avec celui en PLUS en Normandie.

Septembre 2024

Par Johan LOUZEAU, Union pour l'Habitat Social de Normandie





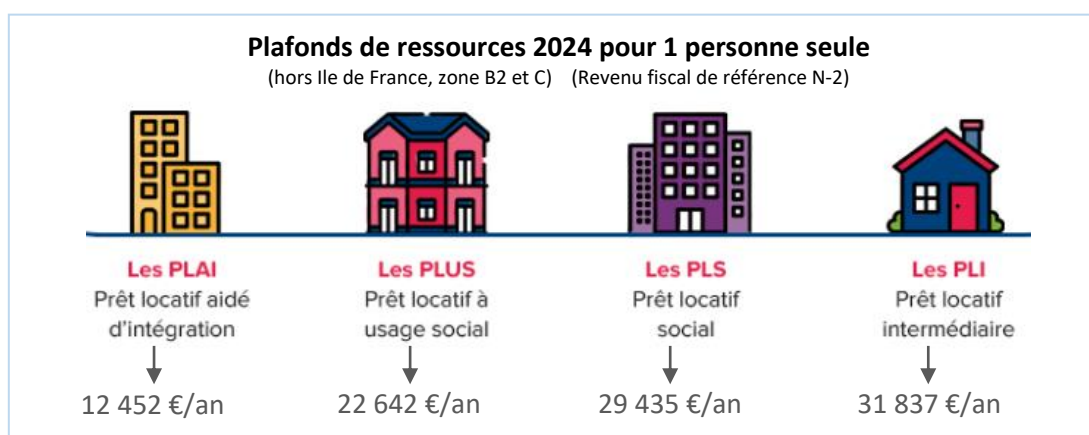
Sommaire

1.	Contexte	3
2.	Problématique de l'étude.....	4
3.	Evolution des agréments délivrés depuis 2018.....	5
a.	Evolution des agréments PLAI (hors PSH), PLUS.	5
b.	Constitution d'un échantillon pour l'analyse des coûts.	6
4.	Dépenses : Coûts des opérations	9
a.	Evolution des coûts moyens des opérations (en € TTC / m ²) sur la Normandie.....	9
b.	Evolution du plan de financement	10
c.	Evolution de l'investissement des bailleurs sociaux (fonds propres + prêt).....	10
5.	Recettes : Subventions et Loyers perçus.....	11
a.	Evolution des subventions accordées	11
b.	Evaluation des loyers.....	12
6.	Equilibre financier pour la production d'un PLAI	13
7.	Comparaison équilibre financier entre un PLAI et un PLUS avec des coûts TTC.....	14
8.	Comparaison équilibre financier entre un PLAI et un PLUS avec des coûts HT	15
9.	Des disparités à l'échelle départementale	15
a.	Le Calvados.....	16
b.	L'Eure.....	17
c.	La Manche	18
d.	L'Orne	19
e.	La Seine Maritime.....	20
10.	Conclusion	21
	Glossaire	23



1. Contexte

Les bailleurs sociaux ont une mission d'intérêt général qui est de proposer des logements abordables pour les familles modestes. Les locataires peuvent donc accéder, sous certaines conditions, à des logements à loyer modéré désignés selon le mode de financement qui a permis de les construire : logements PLAI, PLUS, PLS et PLI.

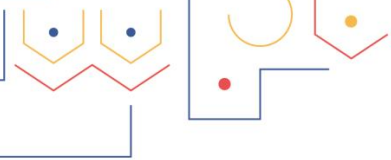


- Les **logements PLAI**, financés par le **Prêt Locatif Aidé d'Intégration**, sont attribués aux locataires en situation de précarité.
- Les **logements PLUS**, financés par le **Prêt Locatif à Usage Social**, correspondent aux locations HLM (habitation à loyer modéré).

En contrepartie, les bailleurs, qu'ils soient privés ou publics, sont tenus d'appliquer des plafonds de loyer.

Lors du CRHH plénier de début d'année 2022, des difficultés à faire évoluer le taux de PLAI dans les opérations de construction neuve pour atteindre le taux cible régional fixé par le FNAP à 40 % du total PLUS/PLAI avaient été exprimées par certains bailleurs sociaux normands.

Le Préfet de Région a alors proposé aux bailleurs sociaux et délégataires qui se sont exprimés sur le sujet d'objectiver les difficultés rencontrées, en vue d'en faire un retour auprès des membres du CRHH.



2. Problématique de l'étude

L'UHS Normandie et la DREAL Normandie ont ainsi travaillé ensemble via une étude dédiée à l'objectivation des difficultés exprimées. Elle vise à apporter les éléments nécessaires afin de répondre aux deux problématiques suivantes :

- Problématique liée au peuplement : L'adéquation entre le produit PLAI neuf et le profil des demandeurs.
- Problématique liée au financement : Une part trop importante de PLAI dans les opérations PLUS/PLAI aurait un impact sur les équilibres d'opérations et rendrait certains projets non soutenables financièrement pour le bailleur.

Le présent document répond à la seconde problématique en présentant les équilibres des opérations agréées entre 2018 et 2023 avec une vision simple et macroéconomique.

- La partie « dépense » prendra en compte l'évaluation du coût global des opérations.
- La partie « recette » prendra en compte les subventions accordées sur ces mêmes opérations ainsi que les loyers moyens pratiqués sur les dernières mises en location.

Pour cela, cette étude s'appuie sur des données provenant de l'infocentre SISAL (SIAP pour les données 2023) qui collecte quotidiennement les données provenant de SPLS et GALION, applications du ministère en charge du logement permettant de programmer et d'instruire les dossiers de financement des aides à la pierre. Le périmètre d'analyse est donc restreint aux opérations qui ont pu aboutir à un agrément et exclut par définition celles qui ont été retirées de la programmation notamment parce que l'équilibre financier n'a pas pu être atteint.

Il existe une grande pluralité d'opérations dans la programmation régionale qui engendre une variance statistique importante sur les coûts ou sur les surfaces des logements construits. Autrement dit, un logement construit ne fait pas l'autre : logements collectifs ou individuels, opérations mixtes ou uniquement PLAI ou PLUS, logements ordinaires ou logements-foyers, typologies ou surfaces différentes, matériaux de construction, lieu de construction, foncier, ... Ainsi, pour diminuer cette variance, un échantillon d'analyse plus homogène a été constitué pour étudier les coûts. Ce dernier exclut les logements-foyers ou hébergements, les pensions de familles ou les résidences d'accueil, sociales et universitaires. De plus, il contient uniquement des opérations de construction neuve de logements ordinaires ayant bénéficié d'un financement PLAI ou PLUS (sont exclues les opérations d'acquisition-amélioration).

Par ailleurs, le SIAP ne disposant pas du montant des loyers pratiqués sur les logements fraîchement agréés, la partie « loyer » a été estimée par le loyer moyen pratiqué sur les dernières mises en location de 2018 à fin 2022 (source RPLS).

Même si cette étude présente des limites méthodologiques, elle permet d'aboutir à une vision macroéconomique des équilibres financiers des opérations sur la Normandie et de répondre à la problématique remontée par certains bailleurs qu'une part trop importante de PLAI dans les opérations PLUS/PLAI aurait un impact sur les équilibres d'opérations et rendrait certains projets non soutenables financièrement pour le bailleur.

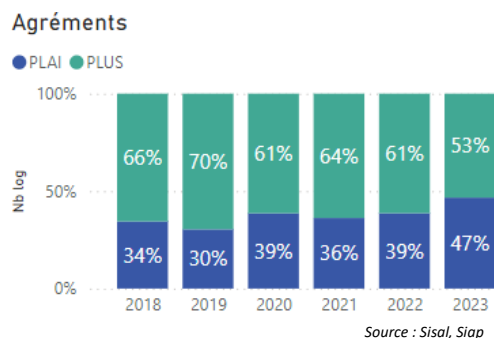
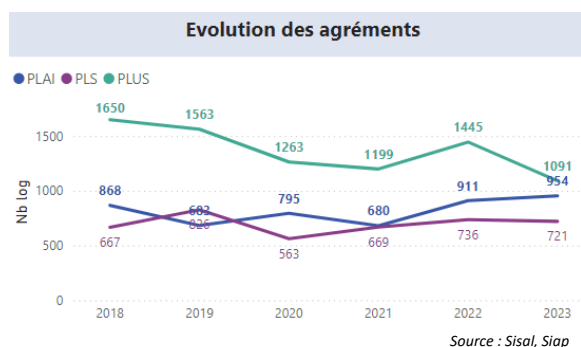
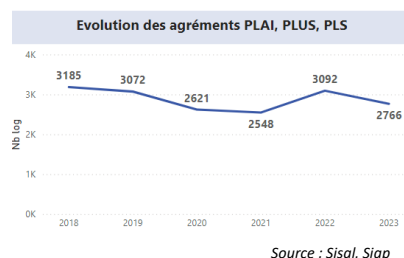


3. Evolution des agréments délivrés depuis 2018

a. Evolution des agréments PLAI (hors PSH), PLUS.

Entre 2018 et 2023, 1 098 opérations de construction de logements sociaux se sont vues délivrer un agrément par les services gestionnaires normands. Elles ont été produites en maîtrise d'ouvrage directe par les bailleurs sociaux, en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) ou en acquisition-amélioration. Cela représente la livraison de 17 284 logements sociaux sur les six dernières années dont 13 102 en PLAI/PLUS.

Le nombre d'agréments délivrés sur la Normandie depuis 2018 n'est pas linéaire. Il était d'environ 3 100 logements en 2018 et 2019 pour chuter à 2 600 logements l'année suivante sous les effets de la crise sanitaire. 2022 a été une année « rebond » avec de nouveau 3 100 logements sociaux agréés. Ce niveau n'a pas été maintenu en 2023 avec notamment une chute du nombre de PLUS agréés.



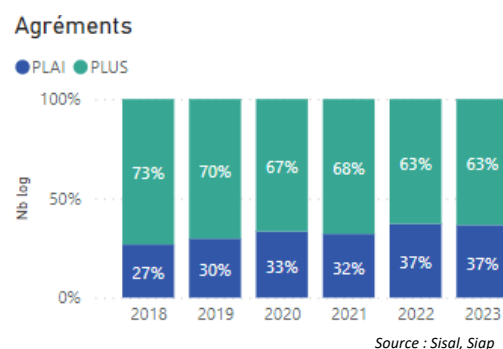
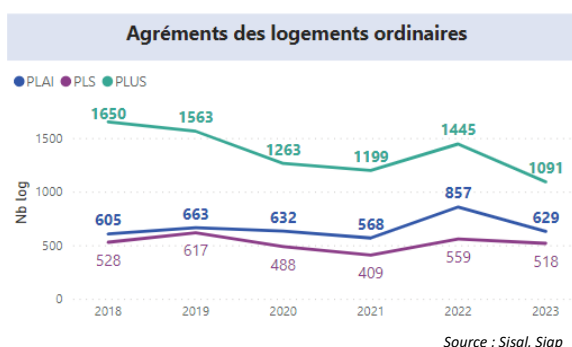
- Sur les 6 dernières années, la part de PLAI (hors Produit d'Hébergement Spécifique) représente **26%** de la production totale, soit **37%** de la production PLAI/PLUS
- Celle des PLUS représente **50%** de la production totale, soit **63%** de la production PLAI/PLUS
- Celle des PLS représente **24%** de la production totale.

Le nombre de PLAI agréés oscille chaque année entre **700** et **950** logements. Ce qui est remarquable est l'augmentation de la part de PLAI dans la production PLAI/PLUS : **30 %** en 2019 contre **47 %** en 2023.

Le taux cible régional fixé par le FNAP à 40 % du total PLUS/PLAI est sur l'ensemble de la production de logements sociaux, logements ordinaires ou non. La Normandie atteint en 2023 ses objectifs de production.

b. Constitution d'un échantillon pour l'analyse des coûts.

i. Evolution des agréments **des logements ordinaires** PLAI, PLUS.

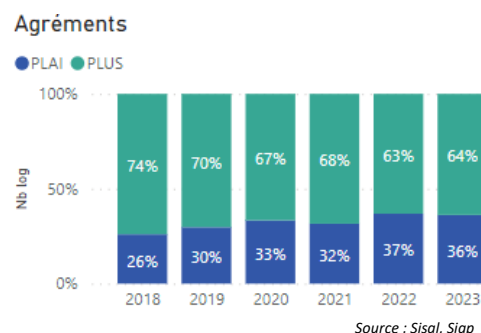
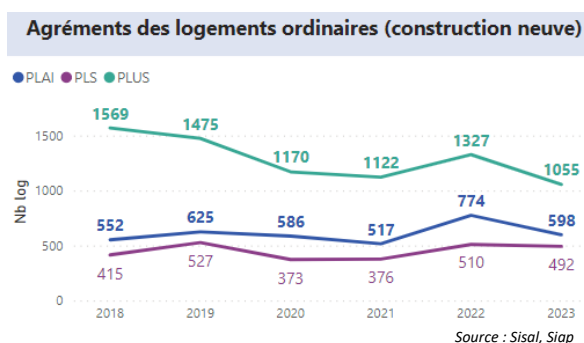


Tous les logements sociaux financés en PLUS qui ont été agréés ces dernières années sont des logements ordinaires contrairement à ceux financés en PLAI dont 25% sont des résidences sociales, d'accueil, universitaires, des pensions de famille ou des centres d'hébergements.

La part de logements ordinaires financés en PLAI a augmenté depuis 2018 : 27 % en 2018 contre 37 % en 2023. En moyenne entre 600 et 650 agréments PLAI sur des logements ordinaires sont délivrés chaque année avec un pic constaté en 2022 avec 857 logements ordinaires PLAI.

ii. Evolution des agréments **des constructions neuves** de logements ordinaires PLAI, PLUS.

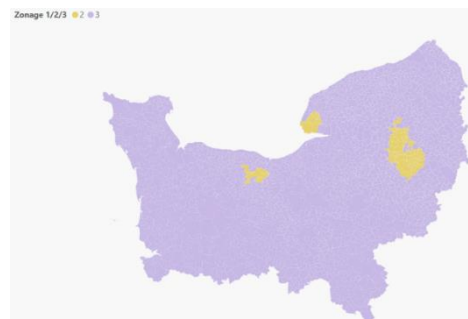
Cette étude se concentrera seulement sur les opérations de constructions neuves de logements sociaux et non celles produites en acquisition-amélioration (AA). Ces dernières sont des opérations bien singulières en termes de montage financier puisque les bailleurs font l'acquisition de logements existants pour les transformer en logements sociaux. Elles permettent aux organismes HLM de réinvestir des centralités urbaines notamment sur des communes déficitaires ou carencées.



Les opérations de constructions neuves des logements sociaux ordinaires représentent 92% de la production globale de logements ordinaires. Cela constitue un échantillon d'étude représentatif pour comparer les équilibres financiers avec une vision macroéconomique.

iii. Evolution des agréments des constructions neuves de logements ordinaires PLAI, PLUS selon le zonage 1/2/3.

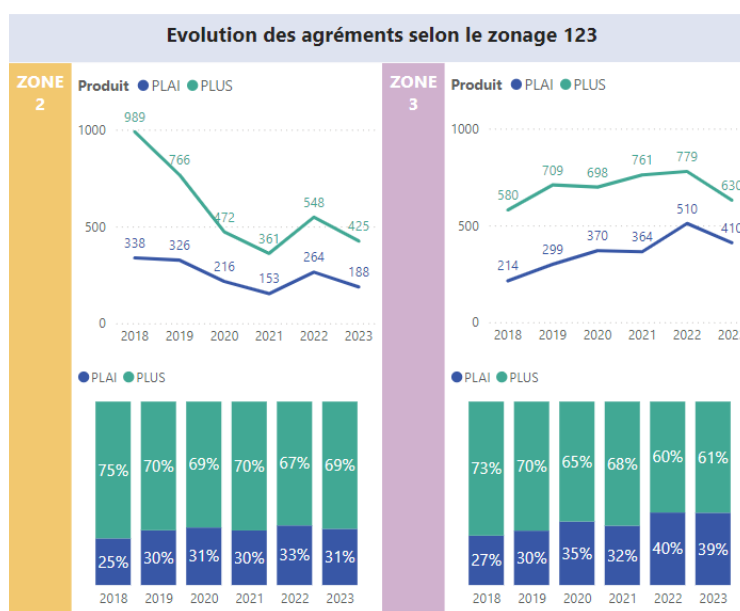
Le zonage 1/2/3 est un paramètre entrant dans le calcul des aides personnelles au logement (AL et APL) et est employé afin de déterminer les plafonds de loyer du logement social (PLAI et PLUS). Selon ce zonage, le territoire normand est principalement composé de communes en zone 3 dite « rurales » (à 96%). Les communes en zone 2, quant à elles, se situent sur le bassin de vie rouennais, de Seine Eure, du Havre et de Caen.



Historiquement, la concentration de logements sociaux présents et l'activité qui en découle sont plus importantes sur les communes en zone 2 qu'en zone 3.

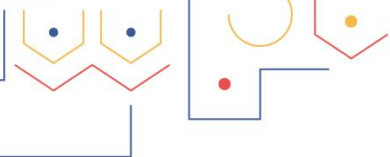
Jusqu'en 2019, le nombre d'agréments PLAI/PLUS délivrés sur la zone 2 (plus urbaine) était plus important qu'en zone 3. Le basculement a été assez net en 2020 avec 1 068 logements sociaux ordinaires PLAI/PLUS agréés en zone 3 contre 688 en zone 2. Cette tendance n'a cessé de se confirmer jusqu'en 2023.

Sur le nombre d'agréments PLAI délivrés, les dynamiques sont diamétralement opposées suivant les zones. En effet, en zone 2, le nombre d'agréments PLAI délivrés a quasiment été divisé par 2 sur les 6 dernières années (338 en 2018, 188 en 2023). A contrario, en zone 3, le nombre d'agréments PLAI délivrés a doublé (214 en 2018, 410 en 2023).

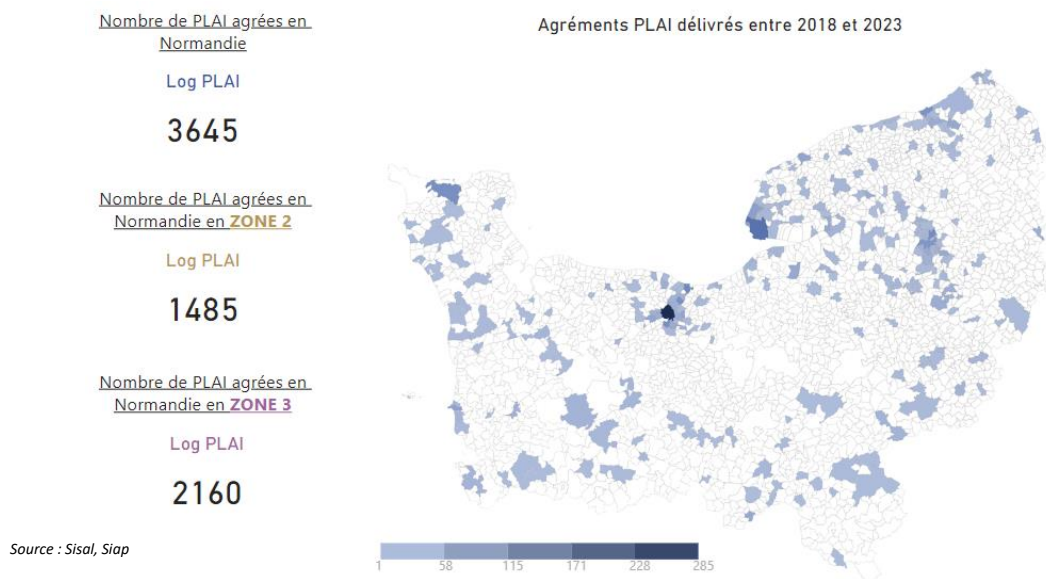


Source : Sisal, Siap

Selon la proportion de PLAI dans les opérations PLAI/PLUS, jusqu'en 2021, la part d'agréments PLAI délivrés en zone urbaine et en zone rurale était sensiblement la même, aux alentours de 30%. En 2022 et en 2023, elle devient plus importante en zone 3 (39% de PLAI en zone 3 contre 31% en zone 2).



Cartographie des agréments des logements sociaux ordinaires PLAI délivrés entre 2018 et 2023



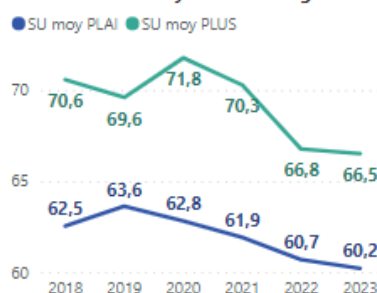
4. Dépenses : Coûts des opérations

Les coûts des opérations agréées présentés dans ce document proviennent de l'échantillon d'analyse de cette étude comprenant les opérations de logements sociaux ordinaires PLAI/PLUS s'étant vues délivrer un agrément entre 2018 et 2023. Ils comprennent le coût du bâtiment ou des travaux, la charge foncière et les prestations intellectuelles. Les coûts présentés dans cette étude sont donc définis comme « coûts des opérations » et non comme « coûts de construction ».

Depuis 2019, la TVA sur les opérations PLAI est de 5,5% (10% en 2018) et de 10% sur les PLUS. Cette étude présente les résultats des équilibres financiers en prenant en compte les coûts TTC. En fin d'étude, nous analyserons également les coûts HT afin d'estimer le bénéfice que procure la TVA réduite sur les opérations PLAI.

La surface utile permet d'appréhender la fonctionnalité et la valeur réelle du bien en englobant non seulement les pièces habitables mais aussi les annexes (balcons, caves, terrasse, ...). Pour la production d'un PLAI, la surface utile moyenne (62 m²) est plus petite que celle d'un PLUS (69 m²), soit 7 m² de différence. En effet, il existe une surreprésentation de personnes seules ou de familles monoparentales parmi les ménages les plus précaires, ce qui entraîne un fléchage naturelle des plus petits logements d'une opération vers des PLAI.

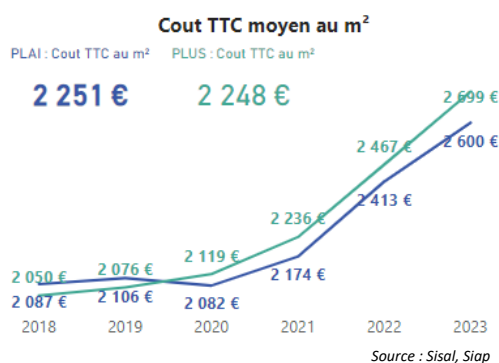
Surface utile moyenne d'un logement



Source : Sisal, Siap

a. Evolution des coûts moyens des opérations (en € TTC / m²) sur la Normandie

Suivant les agréments délivrés depuis 2018, **le coût moyen d'un PLAI est de 2 251 € TTC /m², quasi identique à celui d'un PLUS, 2 248 € TTC /m²**, soit une différence quasi nulle de 4 €/m².



Source : Sisal, Siap

Les coûts pour la production de logements sociaux ordinaires ne cessent d'augmenter depuis 2020 :

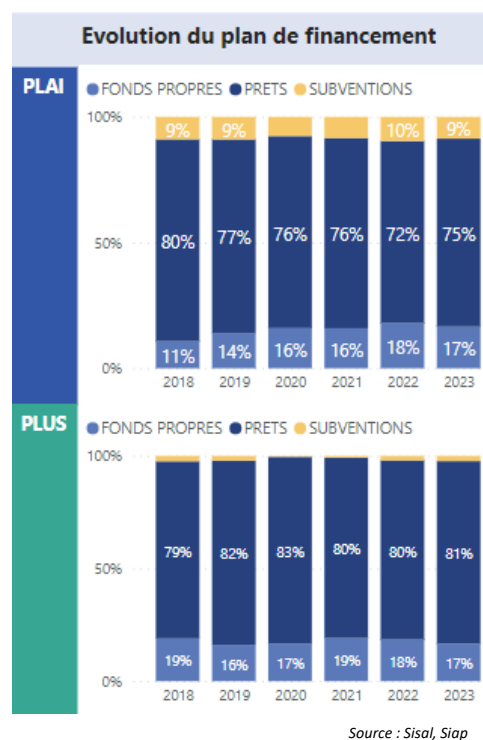
- Les coûts des opérations d'un PLAI ont augmenté de 25%
- Les coûts des opérations d'un PLUS ont augmenté de 32%

Il faut compter en moyenne une augmentation de 600 €/m² pour la production d'un logement social PLAI ou PLUS entre 2020 et 2023. Le contexte et la conjoncture économique expliquent ces augmentations exceptionnelles : hausse des coûts de construction, des matériaux, du foncier, ainsi que l'inflation ou l'application de la RE 2020 qui est ambitieuse et coûteuse, ...

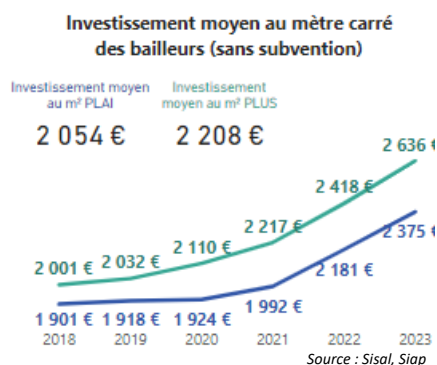
b. Evolution du plan de financement

Les plans de financement présentés par les bailleurs pour pouvoir construire ces logements diffèrent suivant le type de financement du logement (PLUS, PLAI, PLS). Sachant que les loyers perçus par les bailleurs sont les principales recettes et que les loyers pratiqués sur les PLAI accueillant des ménages à revenus plus modestes sont plus bas que ceux du PLUS (voir la partie Loyer), la part des subventions allouées aux PLAI (Etat, département, collectivités, PEEC, ...) est plus importante. Comme le montre le graphique ci-contre, la part de subventions dans le montage financier d'un logement ordinaire PLAI est en moyenne de 9%, alors qu'elle est de 2% pour un PLUS. Cette part de subventions évolue peu dans le temps.

Alors que le plan de financement d'un PLUS reste sensiblement le même depuis 2018, celui des PLAI évolue. **En effet, la part de fonds propres engagés par les bailleurs est en augmentation de 2018 à 2023 passant de 11% à 17%.** Les hausses successives du taux du livret A relevé aujourd'hui à 3% expliquent probablement cette évolution.



c. Evolution de l'investissement des bailleurs sociaux (fonds propres + prêt)



Comme le montre le graphique ci-contre, l'investissement des bailleurs par leurs engagements en fonds propres et en prêts dans ces projets de construction neuve n'a cessé d'augmenter depuis 2018.

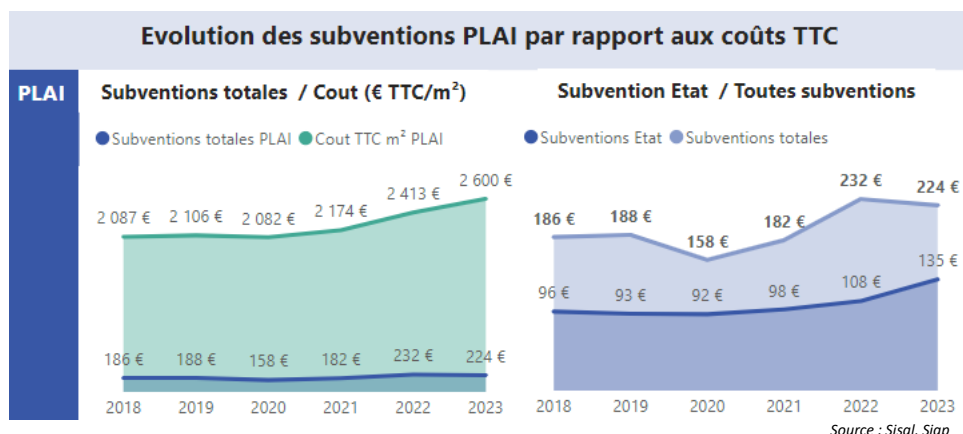
Etant donné que la part de subventions allouées à la production d'un PLAI est plus importante que pour un PLUS notamment pour compenser la différence de loyers pratiqués, l'investissement engagé par les bailleurs pour la construction d'un PLAI est moindre.

Nous verrons dans la partie suivante si la part plus importante de subventions allouées aux PLAI vient compenser le différentiel de loyers entre PLAI et PLUS.

5. Recettes : Subventions et Loyers perçus

a. Evolution des subventions accordées

Depuis 2018, la part de subventions allouées aux PLAI représente en moyenne 9% du plan de financement, soit un montant de **197 €/m²** pour un coût moyen de production de **2 251 € TTC /m²**.



Le graphique ci-dessus met en exergue les difficultés actuelles rencontrées par les bailleurs pour sortir leurs opérations. **Sur les 6 dernières années, le coût moyen de production d'un PLAI a augmenté de 513 €/m²** (soit 25%) **alors que les subventions accordées ont augmenté de 38 €/m²** (soit 20%), et ce malgré la revalorisation en 2023 du montant moyen de subvention de 5,5% pour la Normandie (5,4% au national) pour répondre à la hausse des coûts de construction et à la tension. La Normandie reste néanmoins la région avec le taux moyen de subvention le plus bas. Le graphique de droite montre l'augmentation de 25% des subventions allouées par l'Etat pour la production d'un logement ordinaire en PLAI (**135 €/m²** en 2023).

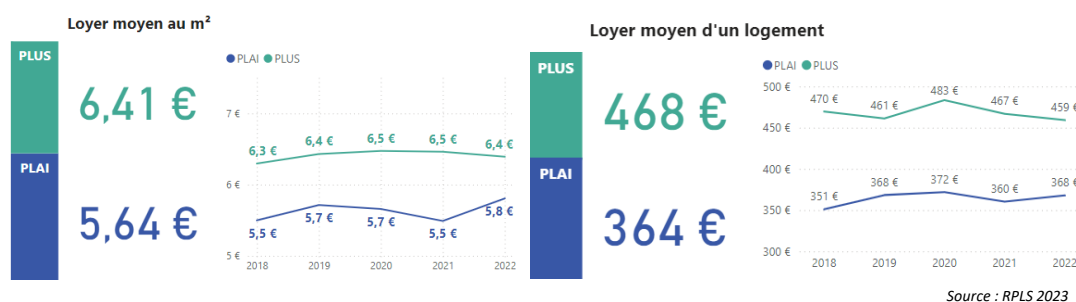
Les bailleurs sollicitent plusieurs types de subventions. Sur la Normandie, elles proviennent majoritairement de l'Etat. Sur les 6 dernières années, elles représentent la moitié des subventions allouées à la production d'un PLAI ordinaire en construction neuve.

Les autres subventions sollicitées sont les suivantes :

- 19% d'autres subventions : PEEC, ANRU, Europe, CGLLS, ...
- 15% du département
- 10% de la collectivité territoriale
- 3% de la région
- 3% de la commune

b. Evaluation des loyers

Sur les logements récents mis en location sur le parc social normand entre janvier 2018 et fin décembre 2022 (collectifs et individuels confondus) et construits par les bailleurs, le loyer moyen (loyer principal) d'un logement PLAI est de **5,64 €/m²/mois**, soit **364 €/mois**, alors que celui du PLUS est de **6,41 €/m²** par mois, soit **468 €/mois**. Cela représente **une différence de 0,77 €/m²/mois entre un PLUS et un PLAI, soit 104 €/mois** ou 1248 €/an.



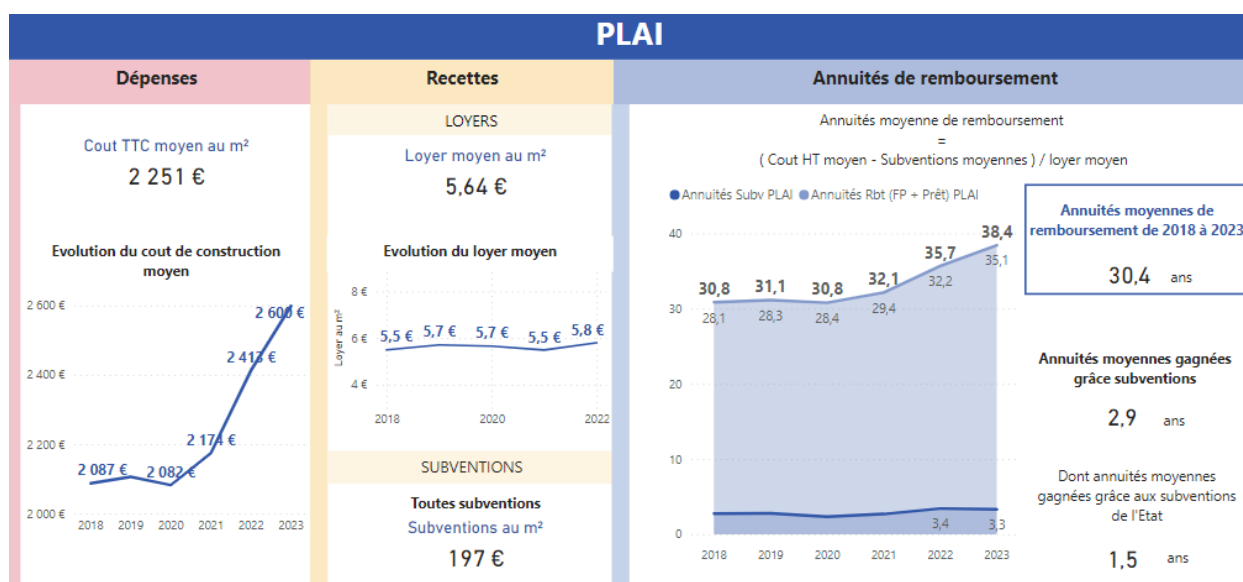
Que ce soit pour un PLAI ou pour un PLUS, le montant moyen des loyers sur les nouvelles mises en service est en légère augmentation depuis 2018 contrairement aux coûts des opérations qui augmentent de façon exponentielle. Sur un logement PLAI, les loyers moyens au mètre carré sur ces logements ont augmenté de **5%** entre 2018 et 2022, alors que les coûts ont augmenté de **16%** sur la même période.

6. Equilibre financier pour la production d'un PLAI

Pour une comparaison des équilibres financiers pour la production d'un PLAI et d'un PLUS, nous avons pris le parti de traduire la partie dépense et recette en « annuités moyennes de remboursement » suivant cette formule :

$$\frac{\text{Coût moyen au m}^2 \text{ des opérations agréées} - \text{Subventions moyennes accordées}}{\text{loyer moyen pratiqué sur les dernières mises en location}}$$

Cet indicateur a seulement vocation à comparer les équilibres financiers de manière simple ou raccourcie. Une étude avec une méthodologie plus robuste sur le calcul des annuités de remboursement des opérations montrerait probablement des différences par rapport à cette étude.



Source : Sisal, Siap, RPLS 2023

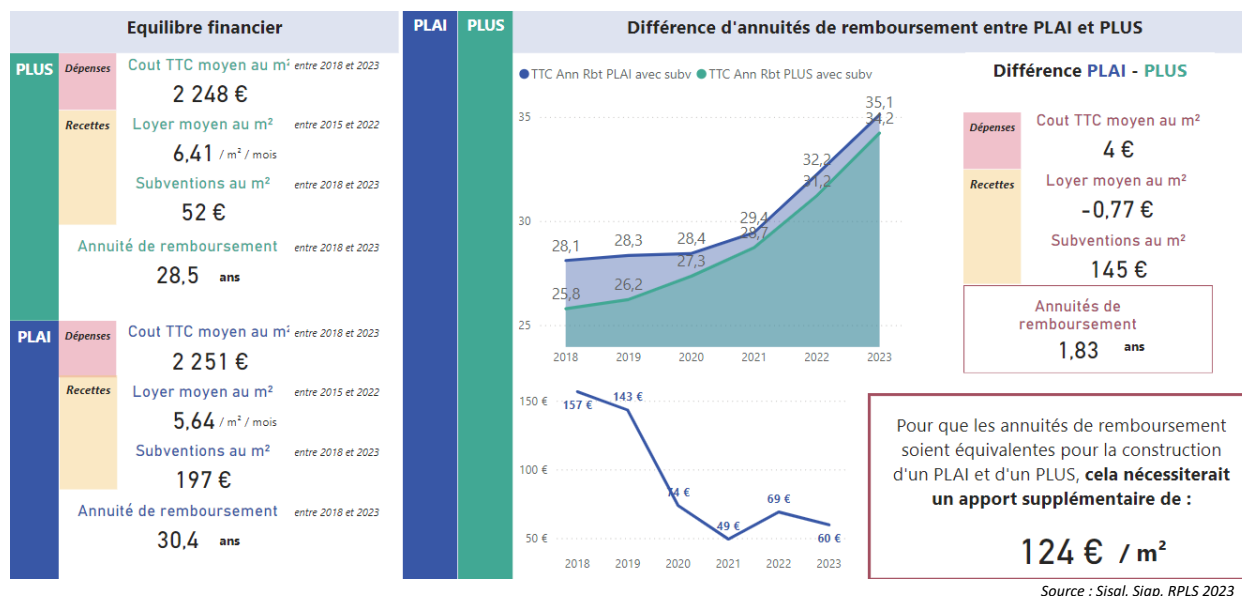
Au regard des 6 dernières années, les bailleurs ont de plus en plus de difficultés à équilibrer financièrement leurs nouvelles opérations pour la construction de PLAI :

- Les coûts des opérations ont augmenté de manière exponentielle de 25% entre 2018 et 2023.
- Les loyers pratiqués sur les PLAI stagnent ou augmentent très légèrement.
- Le niveau des subventions allouées augmente également très légèrement.

Cela se traduit par des annuités de remboursement sur les PLAI bien plus longues à supporter par les bailleurs. En 2018, il fallait 28 années pour que l'opération soit remboursée. En 2023, il faut 35 annuités, soit 7 années supplémentaires.

La part de subventions totales allouées à la production de logements PLAI ordinaires représente un gain moyen de 3 années de remboursement pour le bailleur. La part des subventions provenant de l'Etat représente la moitié, soit 1,5 années.

7. Comparaison équilibre financier entre un PLAI et un PLUS avec des coûts TTC



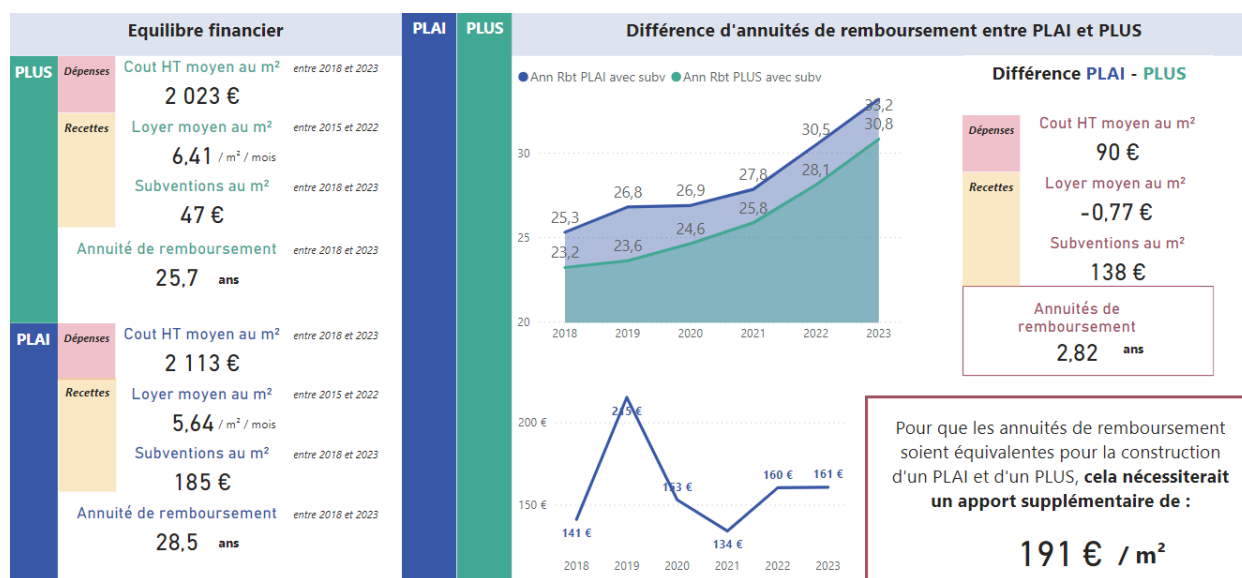
Sur les 6 dernières années, malgré des subventions plus importantes pour la construction de logements PLAI (+ 145 €/m²), les annuités de remboursement d'un PLAI (30,4 années en moyenne) à la charge du bailleur restent plus importantes que celles d'un PLUS (28,5 années en moyenne). Il leur faut en moyenne 2 années supplémentaires pour équilibrer leur opération en PLAI. En effet, les loyers pratiqués sur les PLAI sont en moyenne 0,77 €/m²/mois moins cher que le PLUS (environ 100 €/mois/logement) pour un coût TTC moyen des opérations quasi identique.

Cette étude montre donc que l'équilibre financier pour la production d'un PLAI est plus difficile à obtenir que pour un PLUS avec en moyenne 2 annuités de remboursement supplémentaires. **En effet, la part plus importante de subventions allouées aux PLAI ne vient pas compenser le différentiel de loyers.**

Le graphique ci-dessus montre également que l'écart de la différence d'annuités de remboursement entre un PLAI et un PLUS avait tendance à se réduire jusqu'en 2021, et reste stable depuis.

Pour que les annuités de remboursement soient équivalentes entre un PLAI et un PLUS, cela nécessiterait un apport supplémentaire de 124 €/m² dans la partie recettes d'un PLAI. Cela représenterait une augmentation de 63% du montant des subventions allouées aux PLAI en gardant un niveau de loyer équivalent permettant aux ménages avec de modestes ressources de continuer à se loger dans ces logements accessibles.

8. Comparaison équilibre financier entre un PLAI et un PLUS avec des coûts HT



Source : Sisal, Siap, RPLS 2023

La différence de coûts TTC pour la production d'un PLAI et d'un PLUS, présentés en amont dans cette étude (partie 4.a), est quasiment nulle, + 4 €/m² TTC. Or, il existe depuis 2019 un avantage fiscal sur les logements PLAI puisque la TVA est de 5,5%, alors qu'elle est de 10% sur les PLUS. En excluant ce différentiel de TVA en prenant en considération seulement les coûts de production hors taxes (HT), on remarque que ces derniers sont plus élevés pour les PLAI que pour les PLUS. Un logement PLAI ordinaire en construction neuve coûte en moyenne 90 €/m² HT plus cher qu'un PLUS, expliqué en partie par le fait que les logements produits en PLAI ont une surface habitable plus petite et donc avec un coût au mètre carré plus onéreux à la construction. Cela implique des déséquilibres financiers plus prononcés. En effet, en moyenne sur les 6 dernières années, en prenant en compte les coûts hors taxe, il faut 2,8 annuités de remboursement supplémentaires pour produire un PLAI par rapport à un PLUS.

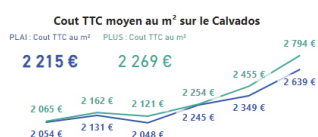
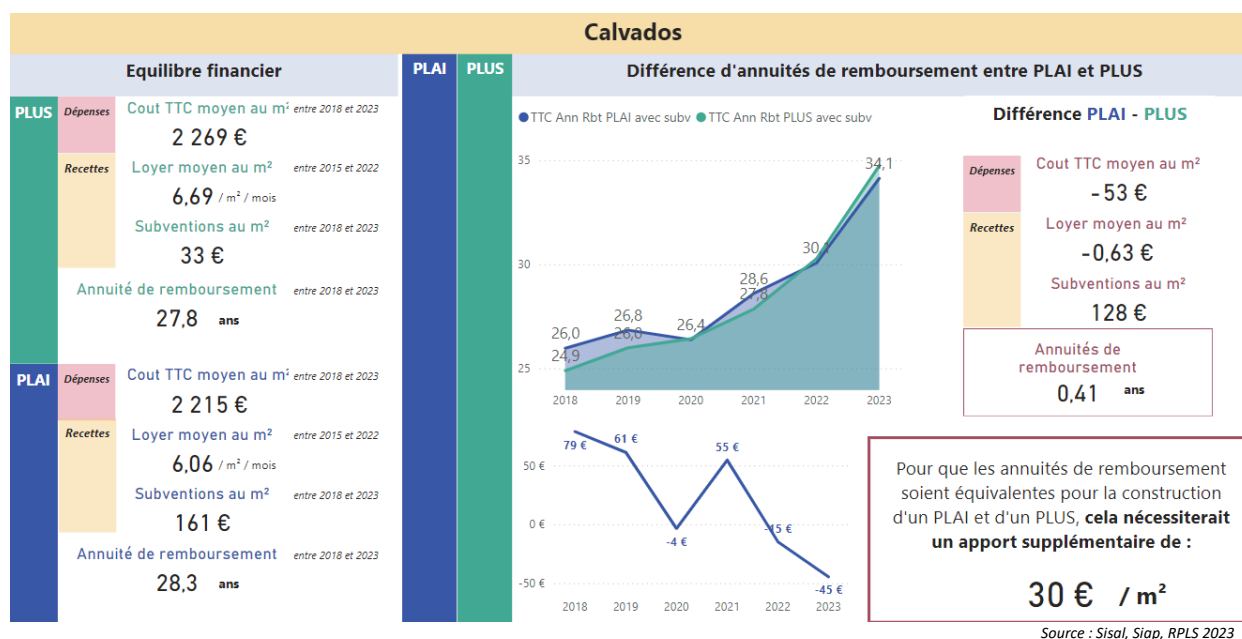
L'avantage fiscal que produit la TVA réduite sur les PLAI permet de diminuer d'une annuité l'écart de remboursement entre un PLAI et un PLUS.

9. Des disparités à l'échelle départementale

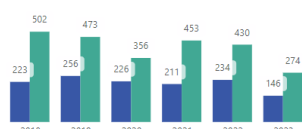
Ce document vous présente une analyse globale de l'équilibre financier pour la production de logements sociaux sur la région normande entre 2018 et 2023. Des dynamiques territoriales ressortent et cette analyse se doit d'être déclinée au niveau local et illustrée par des exemples concrets. En effet, les coûts des opérations, les subventions allouées, les loyers pratiqués varient très fortement d'un département à l'autre ou même selon le degré d'urbanisation (rural ou urbain) du territoire.

A noter également que l'activité de la construction neuve n'est pas homogène sur chaque département. Par exemple, sur l'Orne, la production de logements sociaux ordinaires est moins élevée que sur la Seine Maritime ou sur le Calvados. Cela rend l'analyse des moyennes de cette étude moins robuste.

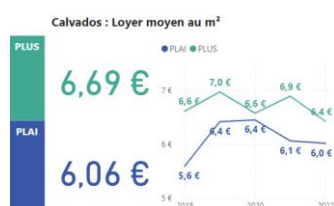
a. Le Calvados



Sur le Calvados, le temps de remboursement d'un PLAII est plus long que pour un PLUS, mais cette différence est plus restreinte que sur la Normandie. En effet, il faut en moyenne **28,3 annuités** de remboursement pour un PLAII, alors que pour un PLUS, il faut **27,8 années**.

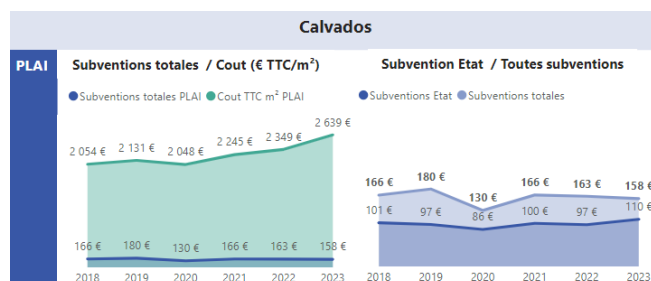


Cela est dû à des coûts moyens plus faibles pour la production de PLAII (**2215 €/m²** pour le Calvados, **2251 €/m²** pour la Normandie) et plus élevés pour un PLUS (+21€/m²).



Les loyers pratiqués sur le département sont plus élevés que sur la Normandie mais la différence de loyers PLUS/PLAII est plus restreinte : - 0,63 €/m² dans le Calvados contre -0,77 €/m² sur la région.

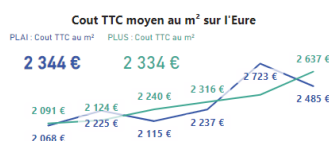
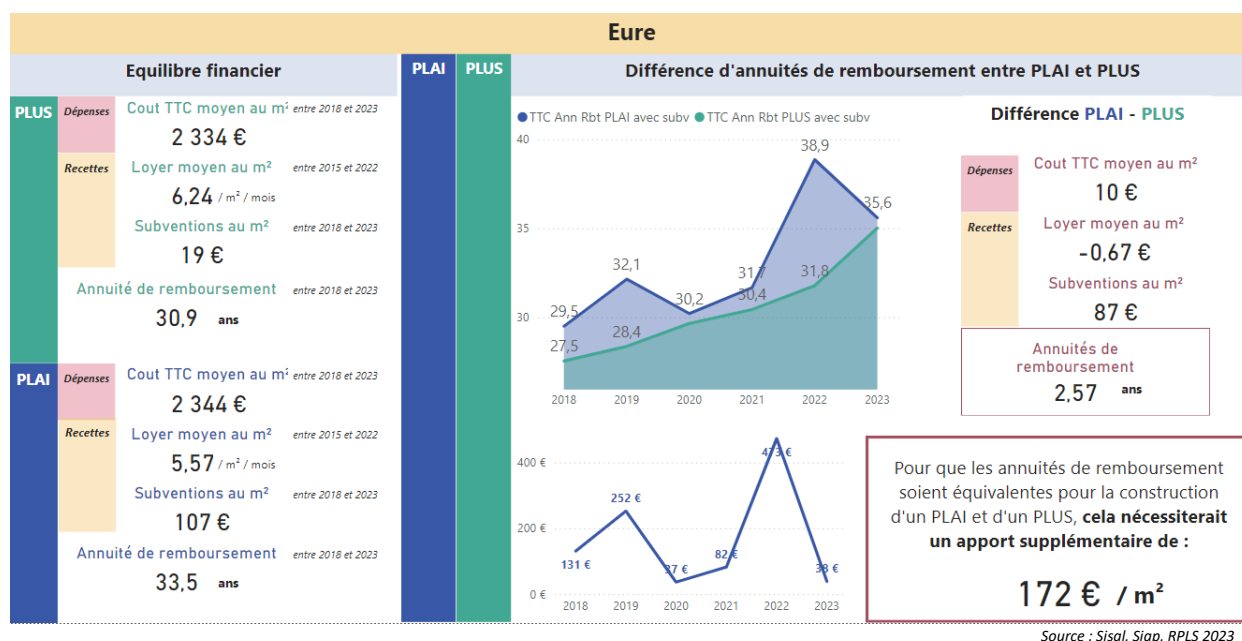
La différence de subventions accordées est légèrement faible : **128 €/m²** dans le Calvados contre **145 €/m²** en Normandie.



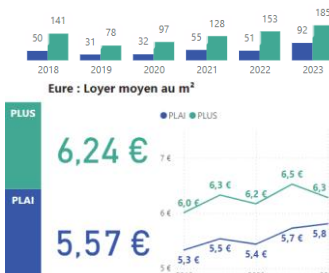
Source : Sisal, Siap, RPLS 2023

Les chiffres ne sont pas présentés dans ce rapport, mais on constate de plus grandes difficultés et de plus grands écarts sur les équilibres financiers en zone rurale. En effet, la différence des annuités moyennes de remboursement entre un PLAII et un PLUS : -0,3 années en zone 2 contre +3,8 années en zone 3.

b. L'Eure

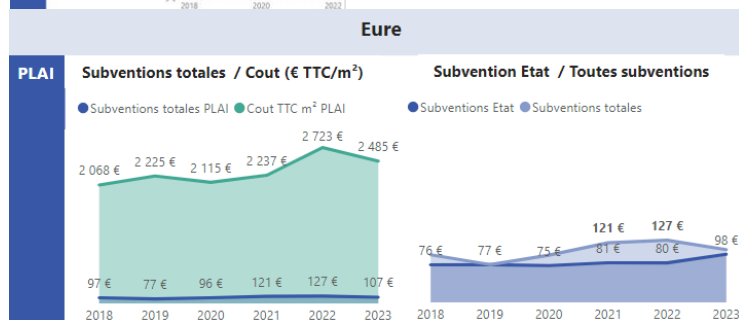


Sur l'Eure, le temps de remboursement moyen d'un PLAII sur les 6 dernières années est plus long que pour un PLUS, mais cette différence est plus importante que sur la Normandie. En effet, il faut en moyenne **33,5 annuités** de remboursement pour un PLAII, alors que pour un PLUS, il faut **30,9 années**.



Cela est dû principalement à un niveau de subvention bas. La différence de subventions accordées est faible : 87 €/m² dans l'Eure contre 145 €/m² en Normandie. Il n'y a pratiquement que des subventions Etat de sollicitées

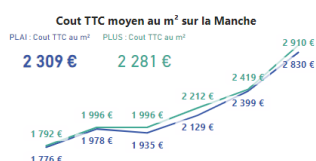
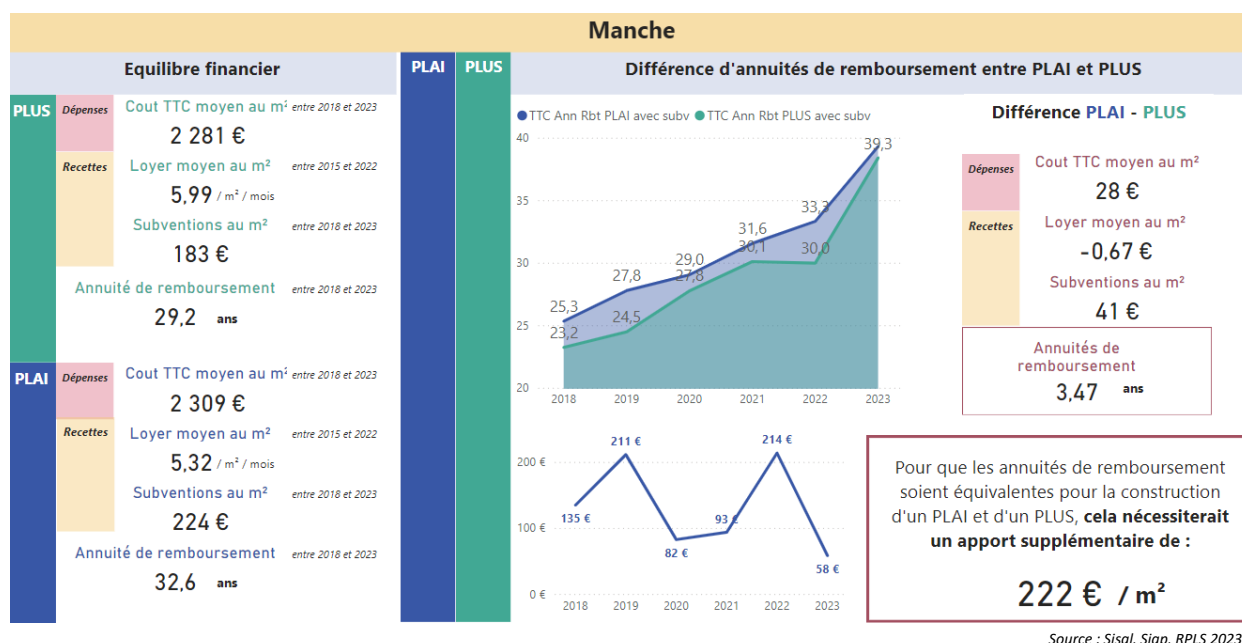
Les coûts moyens sont plus élevés pour la production de PLAII (2344 €/m² pour l'Eure, 2251 €/m² pour la Normandie) et pour un PLUS (2334 €/m² pour l'Eure, 2248 €/m² pour la Normandie). Néanmoins les coûts PLAII/PLUS restent quasi identiques.



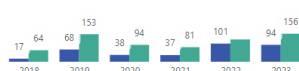
Source : Sisal, Siap, RPLS 2023

La différence de loyers PLAII/PLUS est plus restreinte sur le département : - 0,67 €/m² dans l'Eure contre -0,77 €/m² sur la région.

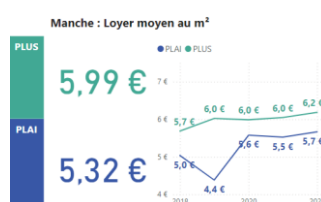
c. La Manche



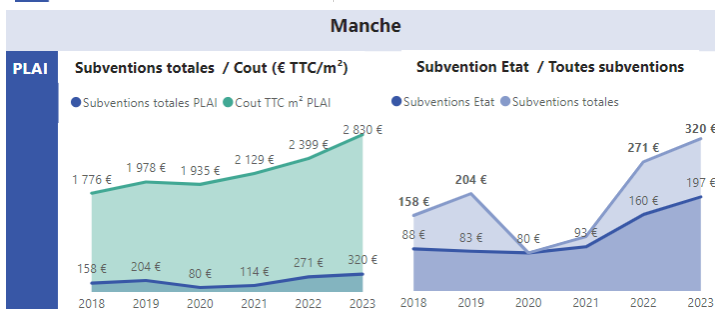
Sur la Manche, le temps de remboursement d'un PLAII est plus long que pour un PLUS, cette différence est plus élevée que la moyenne normande. En effet, il faut en moyenne **32,6 annuités** de remboursement pour un PLAII, alors que pour un PLUS il faut **29,2 années**, soit 3,5 années de plus.



Cela est dû à une différence de subventions accordées PLAII/PLUS plus faible : 41 €/m² dans la Manche contre 145 €/m² en Normandie. Les subventions sollicitées pour les PLUS sont plus importantes : **183 €/m²** dans la Manche contre **52 €/m²** en Normandie



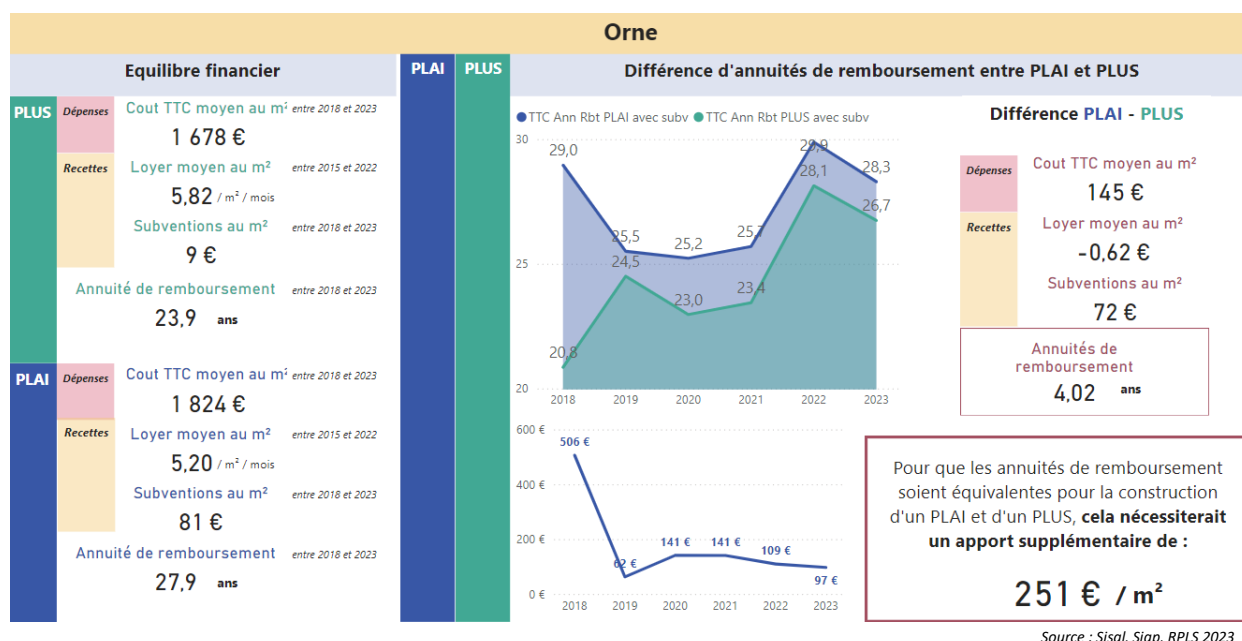
Les coûts moyens pour la production de PLAII sont également plus élevés (2309 €/m² pour la Manche, 2251 €/m² pour la Normandie) et pour un PLUS (2281 €/m² pour la Manche, 2248 €/m² pour la Normandie). La différence de coûts PLAII/PLUS est plus importante : +28 €/m² sur la Manche alors qu'elle était quasi nulle sur la Normandie. A noter également que l'augmentation des coûts des opérations sur la Manche entre 2018 et 2023 est bien plus importante que sur la Normandie : **+ 60%** pour un PLAII sur la Manche, **+25%** sur la Normandie.



Source : Sisal, Siap, RPLS 2023

restreinte : - 0,67 €/m² dans la Manche contre -0,77 €/m² sur la région.

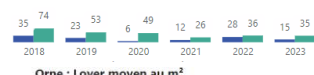
d. L'Orne



Cout TTC moyen au m² sur l'Orne

PLAII : Cout TTC au m² PLUS : Cout TTC au m²

1 824 € 1 678 €



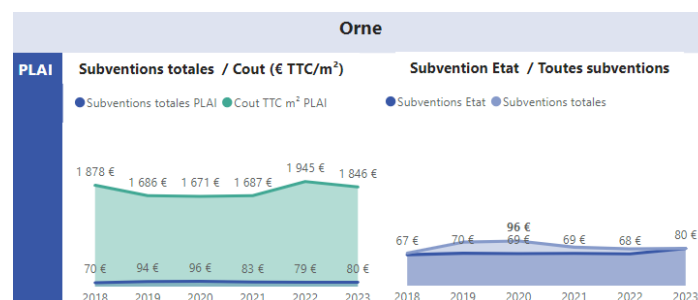
Orne : Loyer moyen au m²



Sur l'Orne, le temps de remboursement d'un PLAII et d'un PLUS est moins long que sur la Normandie, mais la différence est la plus importante de la région avec 4 annuités. En effet, il faut en moyenne **27,9 annuités** de remboursement pour un PLAII (30,4 pour la Normandie), alors que pour un PLUS, il faut **23,9 années** (28,5 pour la Normandie)

Cela est dû à une différence de coûts PLAII/PLUS plus importante : +145 €/m² sur l'Orne alors qu'elle était quasi nulle sur la Normandie. A noter que les coûts moyens pour la production de PLAII sont bien plus bas (1824 €/m² pour l'Orne, 2251 €/m² pour la Normandie) et pour un PLUS (1678 €/m² pour l'Orne, 2248 €/m² pour la Normandie).

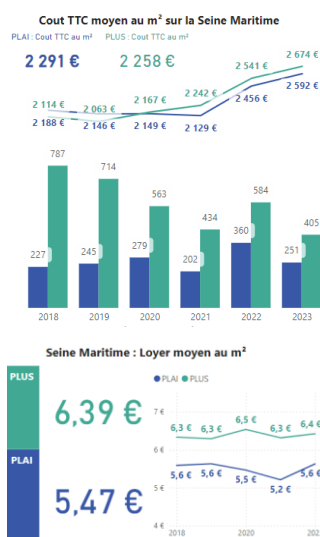
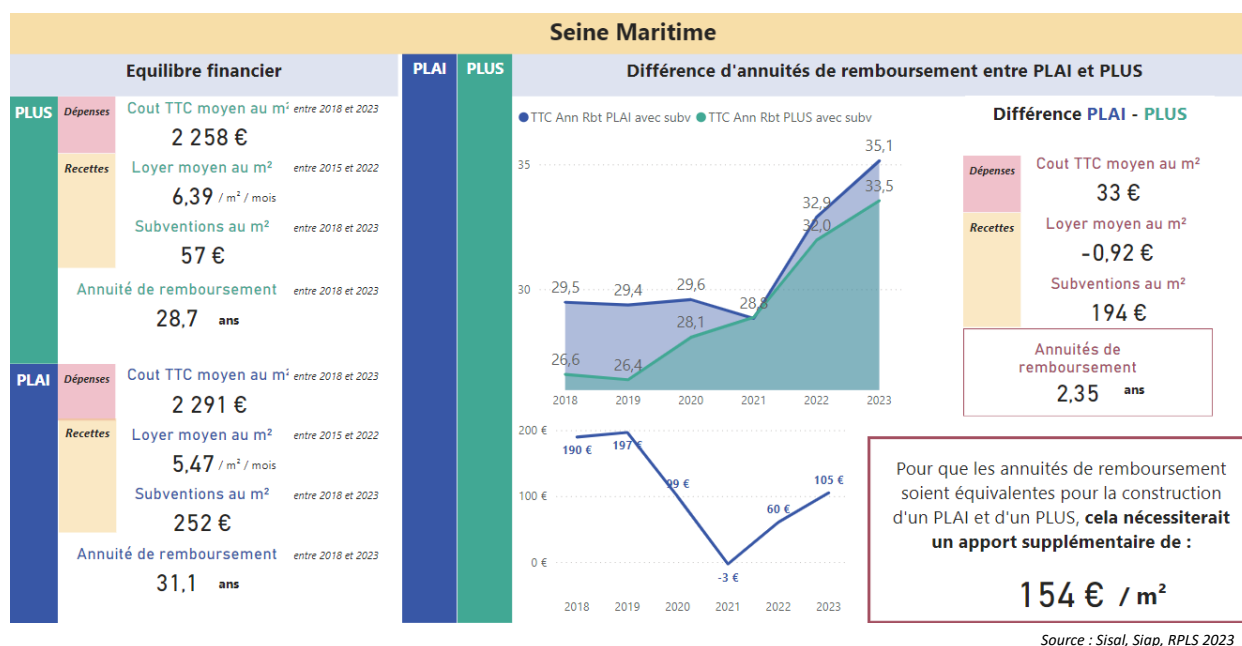
Les loyers pratiqués sur le département sont plus bas que sur la Normandie mais la différence de loyers PLAII/PLUS est plus restreinte : - 0,62 €/m² dans l'Orne contre -0,77 €/m² sur la région.



Source : Sisal, Siap, RPLS 2023

La différence de subventions accordées est plus faible : 72 €/m² dans l'Orne contre 145 €/m² en Normandie. Cela ne représente quasiment que les subventions allouées par l'Etat.

e. La Seine Maritime



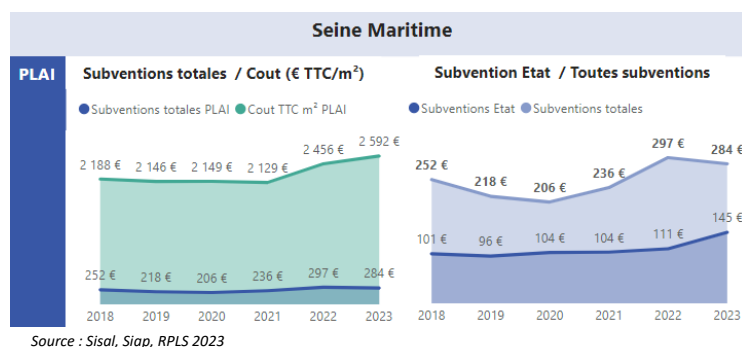
Sur la Seine Maritime, le temps de remboursement d'un PLAII et d'un PLUS est légèrement plus long que sur la Normandie, et la différence est plus importante avec 2,35 annuités. En effet, il faut en moyenne **31,1 annuités** de remboursement pour un PLAII (30,4 pour la Normandie), alors que pour un PLUS, il faut **28,7 années** (28,5 pour la Normandie)

Cela est dû à une différence de loyers PLAII/PLUS plus importante (- 0,91 €/m² sur la Seine Maritime contre -0,77 €/m² sur la région) et une différence de coûts PLAII/PLUS plus importante : +33 €/m² sur la Seine Maritime alors qu'elle était quasi nulle sur la Normandie. A noter que les coûts moyens pour la production de PLAII sont plus élevés (2291 €/m² pour la Seine Maritime, 2251 €/m² pour la Normandie).

La différence de temps de remboursement PLAII/PLUS est atténuée par un montant moyen de subventions accordé au PLAII plus élevé : 252 €/m² sur la

Seine Maritime contre 197 €/m² en Normandie. La différence de subventions PLAII/PLUS est plus élevée également : 194 €/m² sur la Seine Maritime contre 145 €/m² en Normandie.

Les chiffres ne sont pas présentés dans ce rapport, mais on constate de plus grandes difficultés et de plus grands



écarts sur les équilibres financiers en zone urbaine. En effet, la différence des annuités moyennes de remboursement entre un PLAII et un PLUS : +3,3 années en zone 2 contre -0,11 années en zone 3.

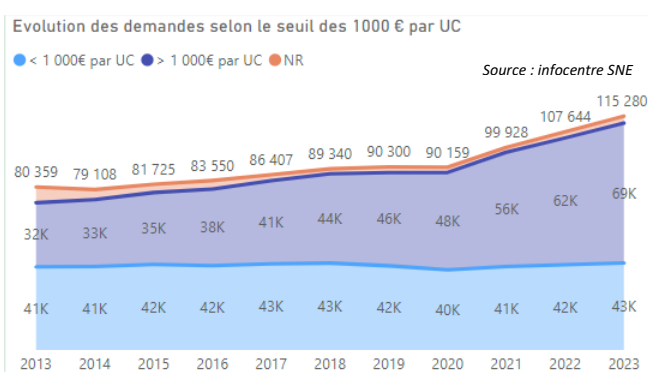
10. Conclusion

Cette étude montre qu'en moyenne entre 2018 et 2023, l'équilibre financier pour la production d'un PLAI sur la Normandie est plus difficile à atteindre que pour un PLUS avec un écart qui se stabilise depuis 2021. Le niveau supérieur des subventions allouées à un PLAI ne vient pas combler la différence de loyers pratiqués entre un PLAI et un PLUS. Les bailleurs mettent en moyenne 1,83 années de plus pour équilibrer leurs opérations PLAI, et ce malgré la TVA réduite sur les PLAI.

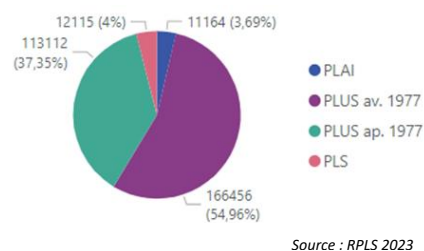
La déclinaison régionale du FNAP fixant l'objectif à 40% de production de PLAI sur le total PLAI/ PLUS complexifie le montage financier pour leurs nouvelles opérations sur certains territoires, le tout dans un contexte économique et réglementaire défavorable :

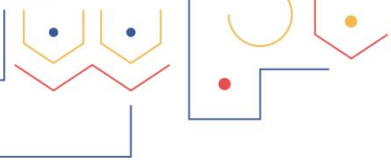
- La hausse des coûts des opérations et du foncier, l'inflation, le taux du livret A relevé à 3%, l'application de la RE 2020 ambitieuse et couteuse : cela engendre un investissement plus conséquent des bailleurs pour la production de logements sociaux. En effet, ce dernier a augmenté de près de 25 % ces 6 dernières années (60% sur la Manche), ce qui se traduit par le fait que les organismes HLM normands mettent en moyenne 7 annuités de plus pour rembourser leur investissement.
- L'application de la RLS ou la limitation des marges locales viennent restreindre le niveau de recettes des bailleurs.

De plus, la demande de logement social sur la Normandie a évolué ces dernières années et est à prendre en considération. Comme le montre le graphique ci-contre, de nombreux ménages avec des ressources au-dessus du seuil de pauvreté n'arrivent plus à se loger sur le parc privé et font une demande de logement social. Avec un fléchage de 58% des nouvelles constructions à destination des ménages à faibles ressources (40% de PLAI + 30% des logements financés en PLUS vers des ménages dont les ressources n'excèdent pas 60% du plafond de ressource), certains bailleurs normands font remonter que sur, certains territoires notamment ruraux, ils rencontrent des difficultés à loger des salariés au smic ou des retraités modestes, des jeunes, et ainsi répondre aux enjeux de peuplement ou de mixité sociale.



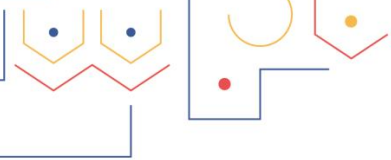
A cela s'ajoute le fait que le parc social normand est historiquement un parc ancien avec plus de 165 000 logements financés en PLUS avant 1977 pour lesquels le loyer moyen pratiqué est 16% moins cher que celui des 11 000 logements PLAI. Les ménages à faibles revenus sont donc naturellement orientés vers ces logements anciens concentrés en majorité sur la Seine Maritime, la Manche et l'Orne. Ce parc ancien nécessite ou nécessitera à moyen terme un investissement des bailleurs (fonds propres et prêts) pour la réhabilitation et la rénovation de ces logements.





Certains bailleurs sociaux normands se questionnent légitimement sur le plan financier de l'efficacité stratégique du passage d'un objectif de 30% de production de PLAI à 40%. Sur certains territoires, cela nécessiterait de **la souplesse** pour que l'activité de la construction neuve soit adaptée et optimale. Les questions liées à l'accueil des ménages à faibles ressources nécessitent des réponses et **une coordination locale** entre les acteurs : quel est le besoin de logements neufs du territoire pour ces demandeurs à faibles ressources ? Quel est le besoin de réhabilitations des logements à bas loyer ? Quel est le besoin d'accueillir des ménages au-dessus du seuil de pauvreté n'ayant pas accès au secteur privé (travailleurs essentiels, étudiants, retraités à faibles ressources,...) ? Quel est le financement le plus efficient pour mener la politique choisie ?





Glossaire

- CRHH : Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement
- FNAP : Fonds National d'Aides à la Pierre
- PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration
- PLS : Prêt Locatif Social
- PLUS : Prêt Locatif à Usage Social
- PSH : Produit Spécifique d'Hébergement
- RLS : Réduction du loyer de solidarité
- RPLS : Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux
- SIAP : Système d'information des aides à la pierre
- SISAL : Système d'information pour le suivi des aides au logement
- UC : Unité de consommation
- VEFA : Vente en l'état future d'achèvement

