

**LE MANS MÉTROPOLE  
S'ENGAGE POUR LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS  
FONDS EXCEPTIONNEL DE SOUTIEN - 2023 & 2024**

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

## LE MANS MÉTROPOLE S'ENGAGE POUR LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

### FONDS EXCEPTIONNEL DE SOUTIEN - 2023 & 2024

« Le contexte national du logement est particulièrement préoccupant. Le Mans Métropole attire de plus en plus d'habitants et fait face aux répercussions de cette crise.

L'État dirige ses soutiens vers les zones tendues qui sont des zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement.

Notre métropole ne fait pas partie de ces zones et à ce titre, ne peut bénéficier d'aucune de ces aides : dispositif d'investissement locatif Pinel, plan de soutien à la VEFA (Vente en l'Etat Future d'Achèvement) proposé par CDC Habitat social pour l'acquisition de logements sociaux et intermédiaires.

En accord avec les maires de la Métropole, des discussions ont été engagées avec les bailleurs sociaux et les promoteurs présents sur toutes les communes de la Métropole pour identifier les besoins et les mesures à mettre en oeuvre dans ce contexte social et économique complexe.

Sans attendre un plan de soutien national, Le Mans Métropole engage un plan de soutien local à la construction de logements de 3 M€. »

**Stéphane LE FOLL**

Maire du Mans  
Président de Le Mans Métropole  
Ancien ministre

# LE MANS MÉTROPOLÉ S'ENGAGE POUR LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

## UN FONDS D'AIDES EXCEPTIONNEL DE 3 M€

### LOCATIF SOCIAL - UNE AIDE MULTIPLIÉE PAR DEUX : 2,5 M€

Face à l'augmentation du coût des matières premières et au contexte inflationniste national, de nombreuses opérations de logements sociaux programmées de 2022 à 2025 sont en difficulté.

Les bailleurs sociaux ont identifié 23 opérations qui représentent 437 logements en difficulté qui pourront bénéficier d'une aide de 4400 € par logement qui vient ainsi doubler l'aide actuelle de la métropole.

Les opérations ciblées sont celles prévues dans le cadre du programme de rénovation urbaine (ANRU), celles des communes soumises à l'obligation de 20% de logements sociaux (art.55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain) et les sites à enjeux.

### ACCESSION AIDÉE : UNE ENVELOPPE DE 500 000 €

#### Aide aux accédants :

L'aide actuelle de Le Mans Métropole aux accédants est jusqu'à présent versée aux opérateurs. A cette aide de 5000 € par ménage (sous plafond de ressources Prêt social location-accession PSLA) s'ajoute une surprime de 3000 € si le ménage est primo-accédant qui sera attribuée directement aux bénéficiaires. Cette aide directe sera ainsi considérée par les banques comme un apport personnel et facilitera l'accès à l'emprunt.

#### Aide aux opérateurs :

Le prix-plafond du dispositif de soutien à l'accession aidée de Le Mans Métropole est actuellement de 1900 €/m<sup>2</sup> de surface utile, ce qui rend difficile la réalisation d'un certain nombre de projets au vu des coûts de construction. Le prix-plafond est porté à 2200 €/m<sup>2</sup> de surface utile.

Une aide complémentaire de 4000 € par logement s'ajoute au dispositif et permet d'équilibrer le bilan des porteurs de projets.

### PROMOTION IMMOBILIÈRE

Afin d'aider à la pré-commercialisation des opérations de promotion immobilière, Le Mans Métropole met en relation promoteurs et bailleurs sociaux sur des achats ponctuels de logements en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) sur les opérations à enjeux afin de faciliter la pré-commercialisation des logements.

Des agréments en Prêts Locatifs Sociaux (PLS) pourront également être délivrés à des investisseurs publics ou privés sur ces programmes.

## UNE SITUATION GÉNÉRALE DE CRISE DU LOGEMENT EN FRANCE

Les demandes de logement social en attente augmentent.

L'USH (Union Sociale pour l'Habitat) en a recensé 170 000 de plus pour la seule année 2022, représentant 2,4 millions de ménages, dont 1,8 million de primo-demandeurs. L'offre de logements sociaux stagne. Entre 10 % et 12 % des logements sociaux agréés par le Fnap (Fonds national des Aides à la Pierre) ne verront pas le jour. Et la France n'a autorisé que 95 000 logements sociaux en 2022.

Les perspectives 2023-2024 de production sont inquiétantes. Depuis la reprise d'activité post-COVID-19, les entreprises du BTP font face à des difficultés d'approvisionnement et d'augmentation des prix des matériaux et matières premières. Ces hausses se répercutent sur les coûts de construction et bloquent les nouveaux projets.

Le gouvernement tarde à se saisir des propositions collectives du Conseil national de la Refondation (CNR) formulées par l'ensemble des acteurs du logement.

## LA SITUATION DE LA MÉTROPOLE

La réalisation de programmes de logements sociaux sur Le Mans Métropole laisse apparaître une offre insuffisante pour faire face à une demande croissante. On constate +37% de demandes sur le locatif social, et -25% sur les attributions.

Une enquête menée auprès des bailleurs sociaux et des promoteurs privés a permis de matérialiser les effets de cette crise nationale. 558 logements en difficulté ont été recensés dont 437 en locatif social et 121 en accession aidée à la propriété. Des projets d'accédants sont bloqués du fait du relèvement rapide des taux d'intérêt. Des ralentissements de la commercialisation sur plusieurs programmes privés sont observés. Est également constatée une chute des perspectives de logements sociaux autorisés (130 en 2022 sur un objectif de 250).



Le Mans Métropole Habitat (LMMH) : Marc Seguin, Isaac Newton, Frida Kahlo.