

Politiques prioritaires du gouvernement (PPG)

*L'État s'engage dans la région
Provence Alpes Côte d'Azur*



AUGMENTER LE NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX



SOMMAIRE

I/ CONSTRUIRE PLUS DE LOGEMENTS SOCIAUX

II/ RÉHABILITER LES CENTRES ANCIENS

III/ MOBILISER LES TERRAINS PUBLICS POUR CONSTRUIRE

IV/ CORRIGER LES INÉGALITÉS TERRITORIALES

V/ LE PLAN « RELANCE LOGEMENT » EN 2026

VI/ VALORISER LES PROJETS EXEMPLAIRES

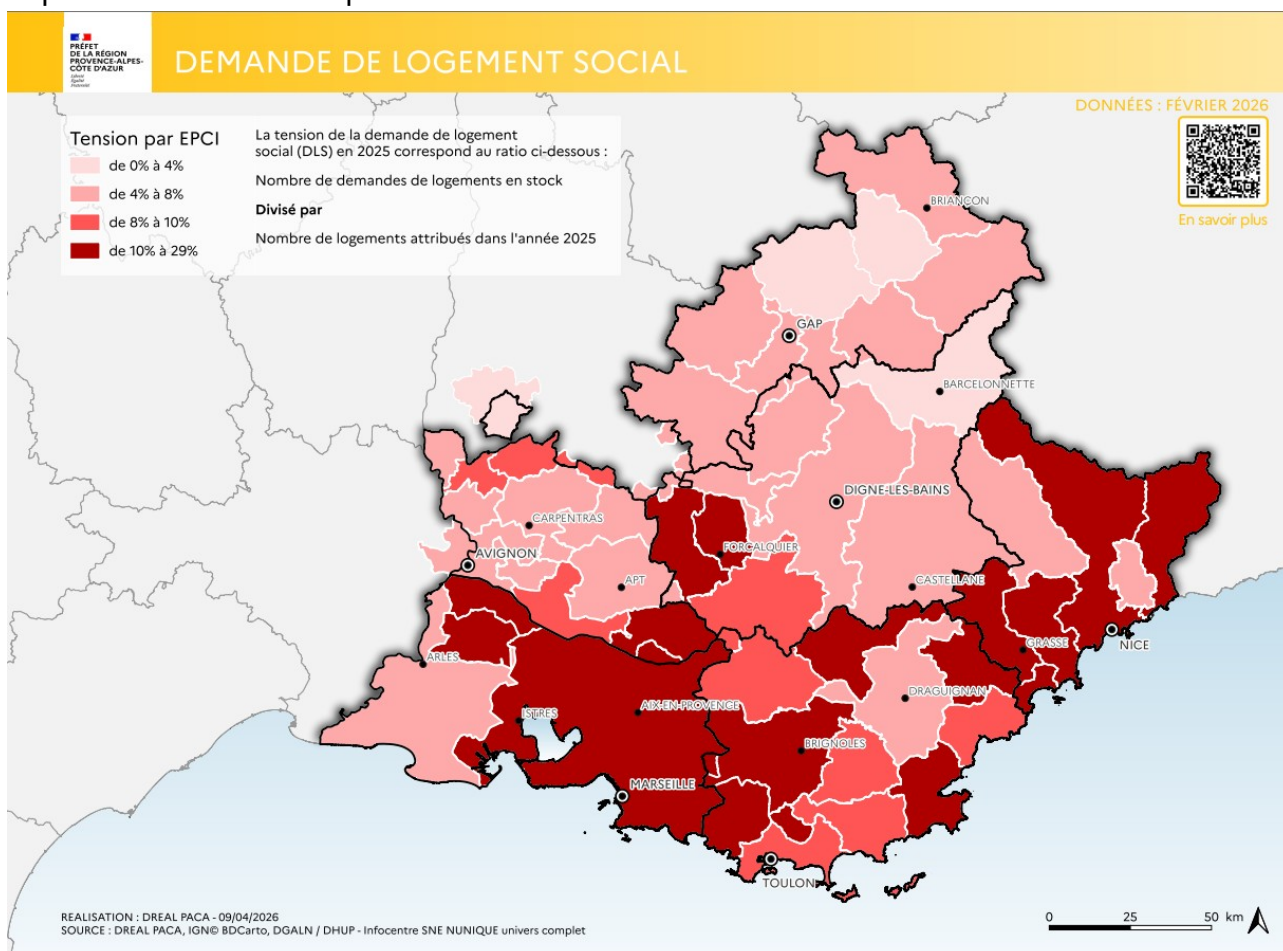


L'ÉTAT ACCÉLÈRE SON ENGAGEMENT EN 2026

Une situation sous forte tension

Le logement social reste une priorité majeure pour le Gouvernement et particulièrement en Provence-Alpes-Côte d'Azur. La région fait face à une forte demande : plus de 250 000 ménages attendent aujourd'hui un logement social, dont 120 000 dans les Bouches-du-Rhône et 50 000 à Marseille.

En 2025, la tension a atteint un niveau record avec 11 demandes pour une seule attribution. Malgré une reprise de la construction, les besoins restent largement supérieurs à l'offre disponible.



Pour répondre à cette urgence sociale et économique, l'État renforce son action aux côtés des collectivités, des bailleurs sociaux et des acteurs du logement.

II/ RÉHABILITER LES CENTRES ANCIENS

Pour produire des logements sans artificialiser davantage les sols, l'État soutient la transformation de bâtiments anciens vacants en logements sociaux.

La reconquête des friches constitue un enjeu majeur d'aménagement durable des territoires pour répondre aux objectifs croisés de maîtrise de l'étalement urbain, de revitalisation urbaine et, par conséquent, de limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

La réutilisation de friches s'accompagne le plus souvent d'un surcoût. Les opérations de recyclage de friches ou de fonciers déjà artificialisés impliquent en effet le plus souvent des coûts supplémentaires de démolition, de dépollution ou de restructuration lourde entraînant également des délais plus longs et des risques plus importants, voire des blocages d'opérations. Pour ces opérations, un soutien public est indispensable.

Mise en place d'une subvention pour le recyclage foncier et immobilier

En 2025, le préfet de région a mis en place un bonus de subvention exceptionnel pour les opérations de construction de logements réalisées en acquisition amélioration, sur-élévation, transformation de bureaux en logement et démolition-reconstruction. Ces opérations consistent notamment en l'achat de bâtiments existants, souvent anciens ou vacants, pour les rénover et les transformer en logements sociaux.

En 2025, l'État a financé dans la région 155 opérations de ce type, soit la construction de 1 546 logements sociaux, pour un montant de 26 M€ en 2025. Devant son succès, cette mesure a été reconduite en 2026.

Transformer les friches en nouveaux quartiers

Depuis 2021, l'État encourage la reconversion des friches industrielles ou urbaines avec le fonds friche dans le cadre du plan de relance, puis la mesure « recyclage foncier » du fonds vert depuis 2023. Au total, ces mesures ont permis dans la région Provence-Alpes-Côte d'Azur :

- le recyclage de plus de 150 friches
- un montant d'investissement total de plus de 1 milliard d'euros, pour 129 M€ de subventions
- la création de 7 400 logements dont 4 400 sociaux.

Exemple concret :

Quartier durable méditerranéen du Réal Martin à Pierrefeu-du-Var. L'ancien sanatorium a été reconverti en 243 logements, dont 120 sociaux, avec des activités commerciales et une maison de quartier. Cette opération lauréate de France relance en 2021 a été livrée en 2025 et a bénéficié de 900 000€ de subvention de l'Etat.



III/ MOBILISER LES TERRAINS PUBLICS POUR CONSTRUIRE

L'État et la SNCF mobilisent leurs terrains disponibles pour favoriser la construction de logements, notamment sociaux.

La vente de ces terrains est réalisée avec une décote (dite « décote Duflot ») facilitant la création de logements sociaux et d'autres types de logements contribuant à la mixité sociale.

Au total en 2025, les terrains vendus par l'État et la SNCF devraient permettre la production de 3 829 logements dont 1 187 logements sociaux.

Exemple de projet :

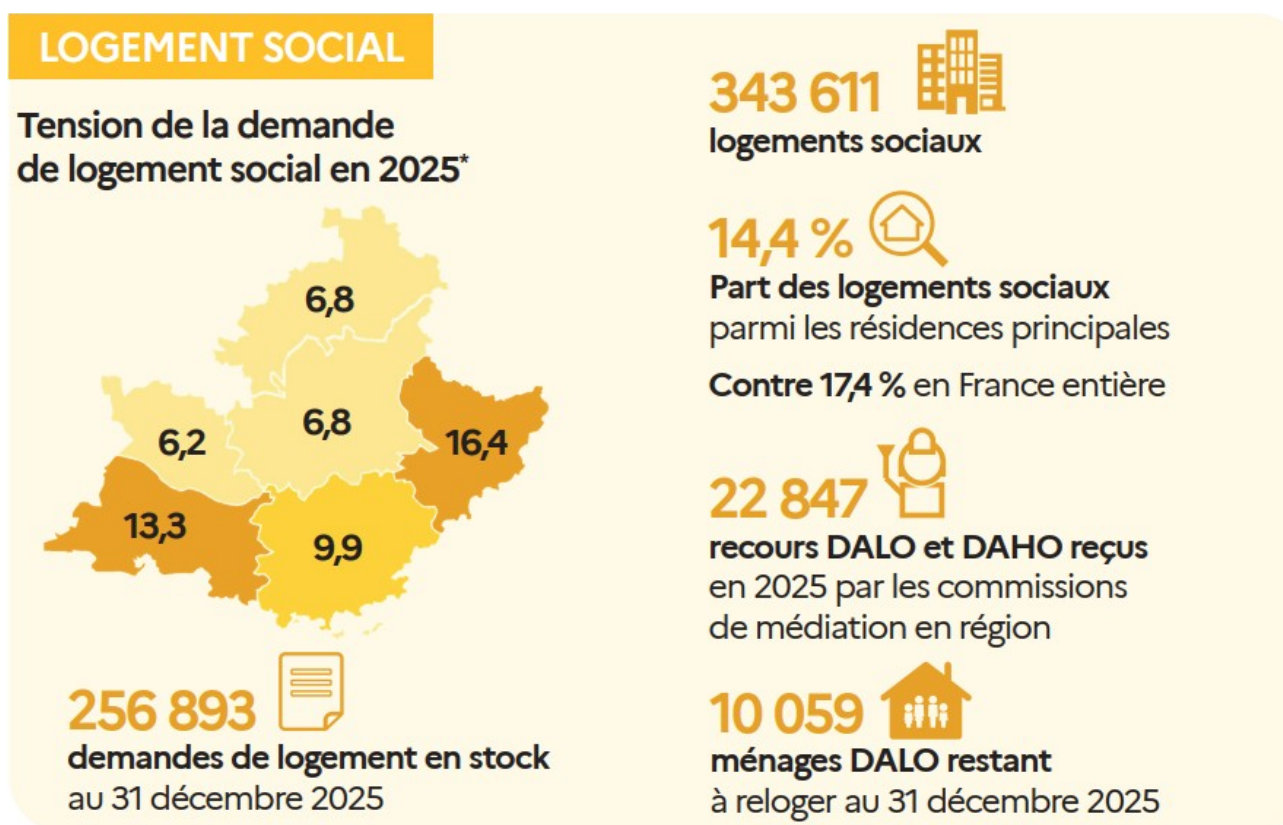
A Aix-en-Provence (Encagnane) :

L'Etat a vendu en 2021 à la ville d'Aix en Provence un terrain permettant la réalisation de 102 logements sociaux par le bailleur Famille et Provence. les travaux sont en cours, et devraient être livrés en 2026.

IV/ CORRIGER LES INÉGALITÉS SUR LE TERRITOIRE

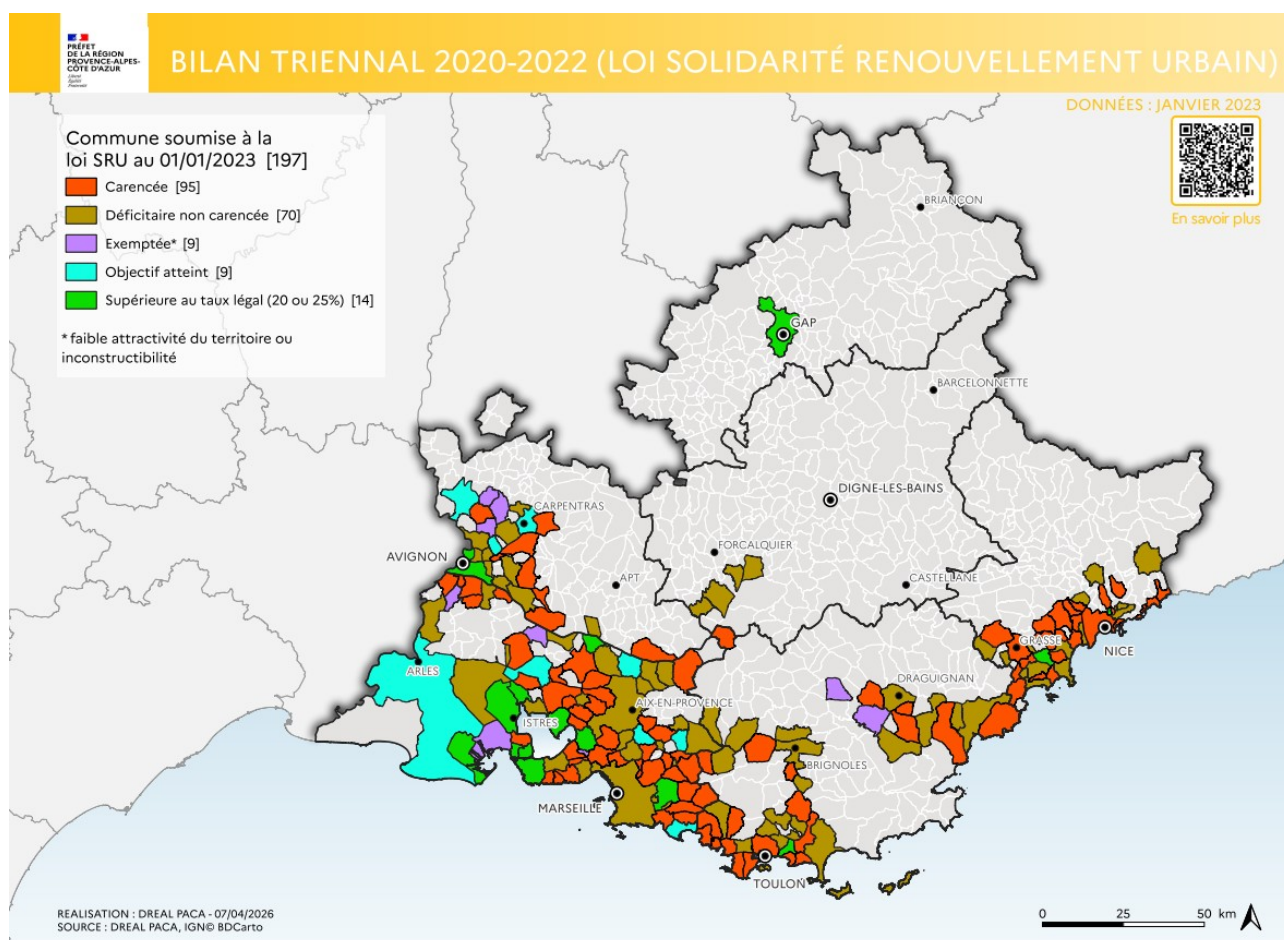
La loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) vise à mieux répartir les logements sociaux sur l'ensemble du territoire afin de favoriser la mixité sociale et permettre à chacun de se loger près de son lieu de vie, de travail ou d'études.

Elle impose à de nombreuses communes de disposer d'un minimum de logements sociaux, généralement fixé entre 20 % et 25 % des résidences principales selon les territoires. L'objectif est d'éviter la concentration des populations les moins aisées dans certains quartiers et de mieux équilibrer l'offre de logements entre les villes.



Les communes qui ne respectent pas ces obligations doivent rattraper leur retard en construisant davantage de logements sociaux. L'État accompagne ces efforts, mais peut aussi appliquer des pénalités financières lorsque les objectifs ne sont pas atteints. En 2025, elles ont représenté 60,6M€ versées au fonds national des aides à la pierre, aux collectivités délégataires des aides à la pierre et à l'EPF PACA. Ces prélèvements sont ensuite entièrement réinvestis dans la production de logements sociaux sur le territoire.

En 2025, l'établissement public foncier (EPF) PACA a ainsi pu réaliser 14 préemptions dans des communes carencées pour un montant de 23,2M€, représentant un potentiel de construction de 215 logements.



En Provence-Alpes-Côte d'Azur, où les tensions pour l'accès au logement sont particulièrement forte, cette politique est essentielle pour permettre aux familles, aux jeunes actifs, aux étudiants ou encore aux personnes âgées de trouver un logement abordable.

V/ LE PLAN « RELANCE LOGEMENT » EN 2026

Face à la pénurie de logements, le Gouvernement a lancé en janvier 2026 le plan « Relance logement » pour accélérer la construction et faciliter l'accès à un logement abordable.

L'objectif est de créer un choc d'offres, en particulier sur le logement social, en construisant 125 000 nouveaux logements sociaux par an, contre 100 000 aujourd'hui. 500 millions d'euros sont accordés à 700 bailleurs sociaux pour qu'ils construisent plus et rénovent davantage.

Dans la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, l'objectif en 2026 est ambitieux et a été fixé à 9 877 créations de logements sociaux, soit une hausse de 18 % par rapport à 2025. Cet objectif de création de logements sociaux correspond à près du tiers de l'objectif total de création de logements dans la région, fixé à 30 000 par an dans le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET).

VI/ VALORISER LES PROJETS EXEMPLAIRES

Lancement du palmarès régional habitat 2026

L'État, l'association régionale HLM PACA & Corse, l'Établissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur, Action Logement Services et la Caisse des Dépôts lancent cette année la **6ème édition du palmarès régional de l'habitat**, poursuivant la dynamique précédemment engagée.

Le palmarès régional de l'habitat est une démarche partenariale initiée en 2015 pour valoriser des opérations récentes et habitées de Provence-Alpes-Côte d'Azur qui intègrent de façon qualitative du logement social. Il illustre ainsi le savoir-faire de Provence-Alpes-Côte d'Azur en matière de logement social, saluant à la fois l'implication des maîtres d'ouvrage, des maîtres d'œuvre, et des élus.

POUR EN SAVOIR PLUS :

[Bilan du logement social 2025 en région PACA](#)

[Palmarès régional de l'habitat 2026](#)