

n° 88

REPÈRES

ÉTUDES ÉCONOMIQUES

Collection Cahiers - septembre 2021 - 28 €

Les Hlm en chiffres

Édition 2021



Les Hlm, l'habitat en Mouvement

Sommaire

Ce document présente les chiffres clés du logement social et Hlm en France. Les principales sources d'information utilisées pour sa réalisation sont les Comptes du logement, l'Enquête nationale Logement de l'Insee (ENL), le Répertoire du parc locatif des bailleurs sociaux du SDES (RPLS), le Système National d'Enregistrement de la demande (SNE), l'enquête sur l'Occupation du Parc Social (OPS), le Système d'Information pour le Suivi des Aides au Logement (Sisal), et les statistiques dressées par l'Union Sociale pour l'Habitat et les fédérations d'organismes Hlm.

NB: Les données présentées dans les graphiques et les textes sont arrondies entraînant parfois un écart entre le total mentionné et la somme des composants indiqués.

Introduction1
Le parc Hlm3
Les locataires Hlm et les demandeurs9
La production de logements sociaux15
Les loyers Hlm18
Les moyens financiers21
Références25
Glossaire28

Publication de l'Union sociale pour l'habitat

PILOTAGE ET RÉALISATION

Direction des Études de l'Union sociale pour l'habitat

Maquette : Philippe Soilly - Couverture : 62Avenue, Paris - Impression : DEJALINK - Stains - septembre 2021. Photo couverture : ©Shutterstock

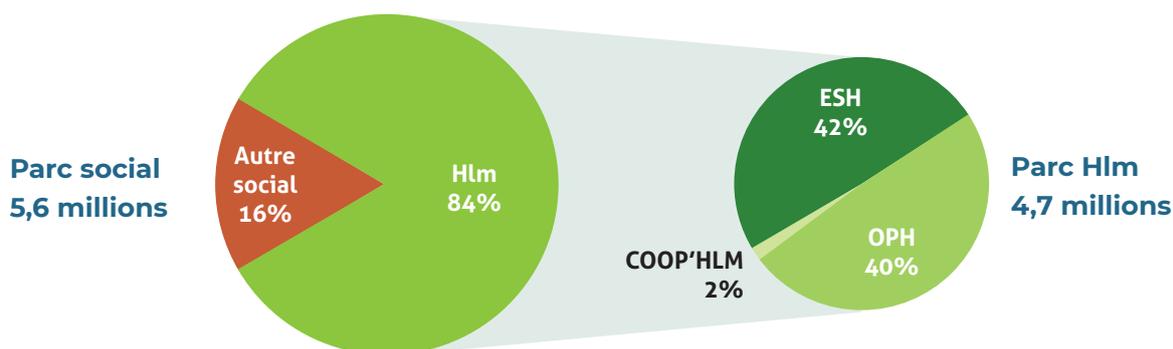
Reproduction interdite - Dépôt légal : mars 2015, ISSN 2426-1629 - Collection Cahiers de l'Union sociale pour l'habitat.

Introduction

La loi définit ainsi la vocation des organismes Hlm : "La construction, l'aménagement, l'attribution et la gestion des logements sociaux visent à améliorer les conditions d'habitat des personnes de ressources modestes ou défavorisées. Ces opérations participent à la mise en oeuvre du droit au logement et contribuent à la nécessaire mixité sociale des villes et des quartiers".

PARC SOCIAL ET PARC HLM EN 2020

Compte du logement et RPLS - France entière, logements ordinaires



À noter l'existence d'environ 600 000 logements dans le parc privé qui apportent une offre de loyers modérés par rapport au marché dans le cadre de divers dispositifs (loi de 1948, contreparties sociales au titre du conventionnement Anah ou de mécanismes de défiscalisation).

Le parc social, y compris les logements vacants, compte environ 5,6 millions de logements ordinaires (dont 5,4 millions de logements occupés). 84% de ces logements appartiennent à des organismes Hlm (OPH, ESH ou COOP'HLM). Les 16% restants sont gérés par des EPL (logements conventionnés ou non), l'État, les collectivités territoriales et établissements publics, et d'autres opérateurs agréés.

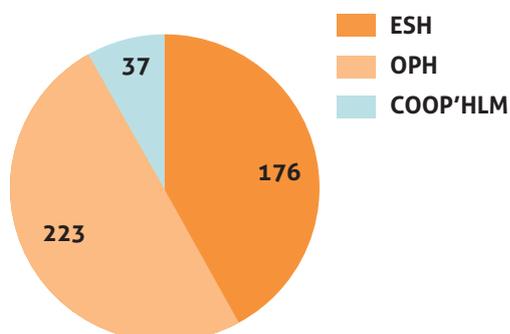
Le parc Hlm, composé de 4,7 millions de logements ordinaires (dont 4,5 millions de logements occupés), permet de loger environ 10 millions de personnes (15% des ménages).

En plus de ce parc de logements ordinaires, on compte environ 350 000 logements-foyers.

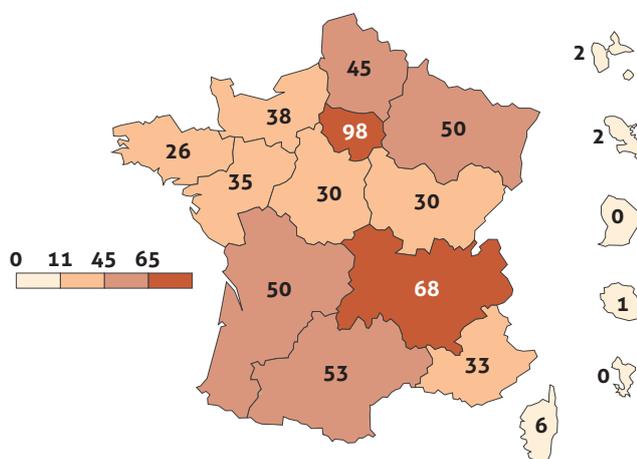
ACTEURS DU PARC HLM EN 2020

RPLS - France entière, parc Hlm, logements ordinaires

Nombre d'organismes : 436



Nombre d'organismes Hlm disposant de logements dans la région

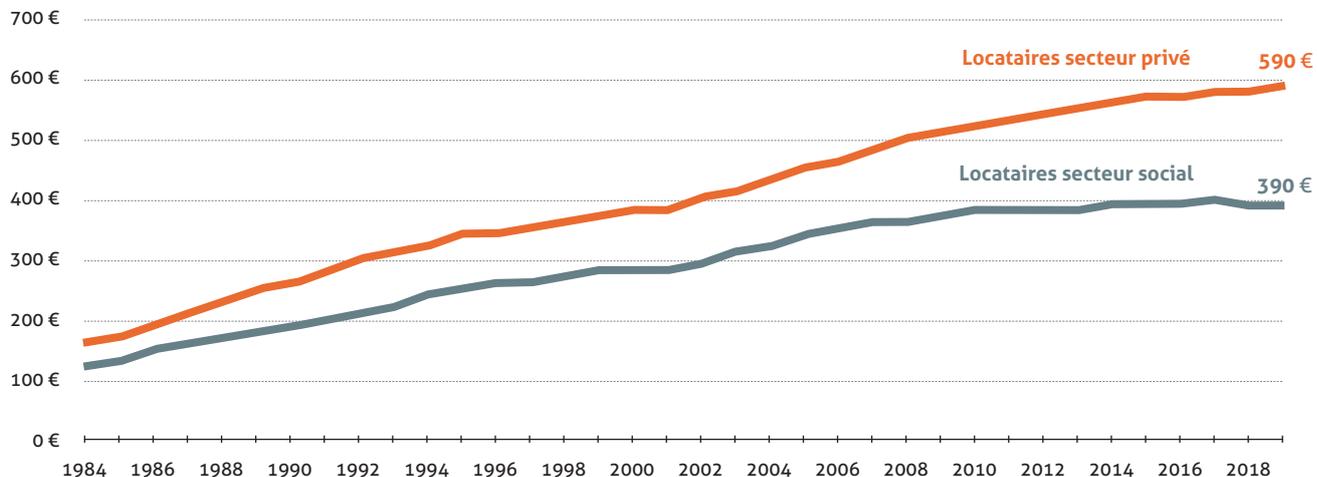


Le parc Hlm, porté par 436 organismes au 1^{er} janvier 2020, est réparti quasiment à parts égales entre les ESH (176 organismes) et les OPH (223 organismes), pour respectivement 2,33 et 2,28 millions de logements. 37 COOP'HLM détiennent du patrimoine locatif (120 000 logements). Le nombre d'organismes est en diminution accélérée depuis la mise en oeuvre des regroupements prévus dans le cadre de la loi Elan.

L'activité locative des organismes Hlm s'exprime par une offre de logements à loyer modéré à des ménages sous conditions de ressources. En moyenne, les loyers ressortent un tiers moins élevés que ceux du parc privé.

ÉVOLUTION DU LOYER MENSUEL MOYEN

Compte du logement - France entière - € courants



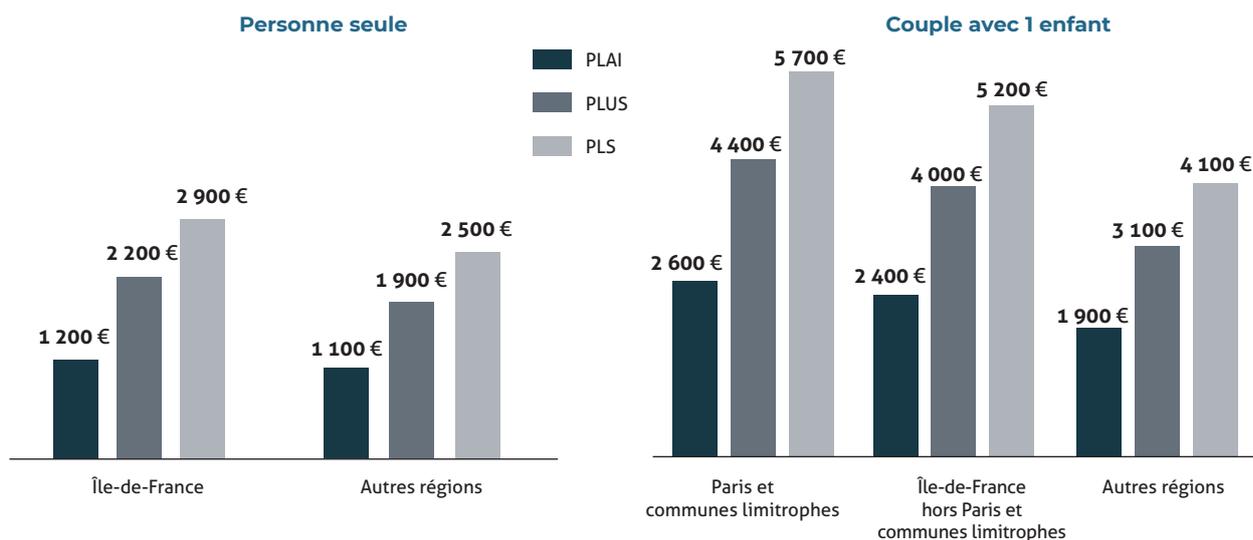
Sur longue période, les loyers du parc social et ceux du parc privé ont évolué à des rythmes proches et proches de celui du PIB.

En 2019, le loyer moyen Hlm reste stable après la baisse observée en 2018 suite à la mise en place de la réduction de loyer de solidarité (RLS) pour certains ménages sous conditions de ressources. La RLS s'accompagne pour ces locataires d'une baisse d'aide personnalisée au logement (APL).

L'écart des niveaux de loyer moyen entre le secteur social et le secteur privé continue de s'intensifier en euros courants.

REVENUS PLAFONDS D'ÉLIGIBILITÉ AU LOGEMENT SOCIAL EN 2021

DHUP - Revenu mensuel en €



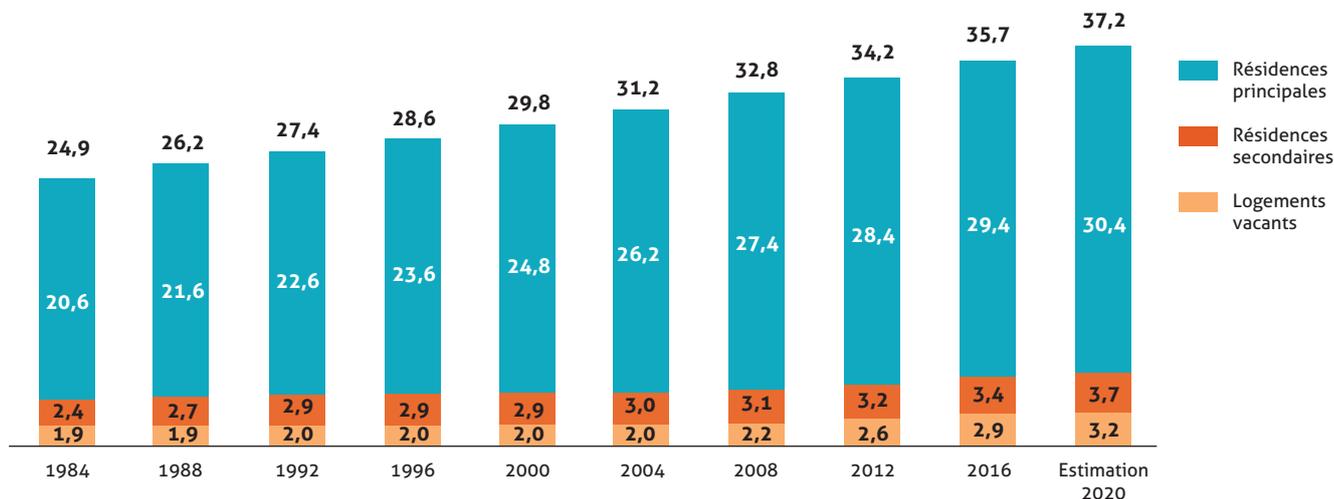
Les plafonds de ressources de référence présentés ici sont exprimés en revenu mensuel (les barèmes officiels sont eux exprimés en revenu fiscal de référence annuel).

Le plafond de ressources à respecter à l'entrée dans le parc social diffère selon la composition familiale, la localisation du logement et la nature du prêt qui a financé sa construction (ou son acquisition) qui détermine également le niveau du loyer.

Le parc Hlm

PARC DE LOGEMENTS EN FRANCE

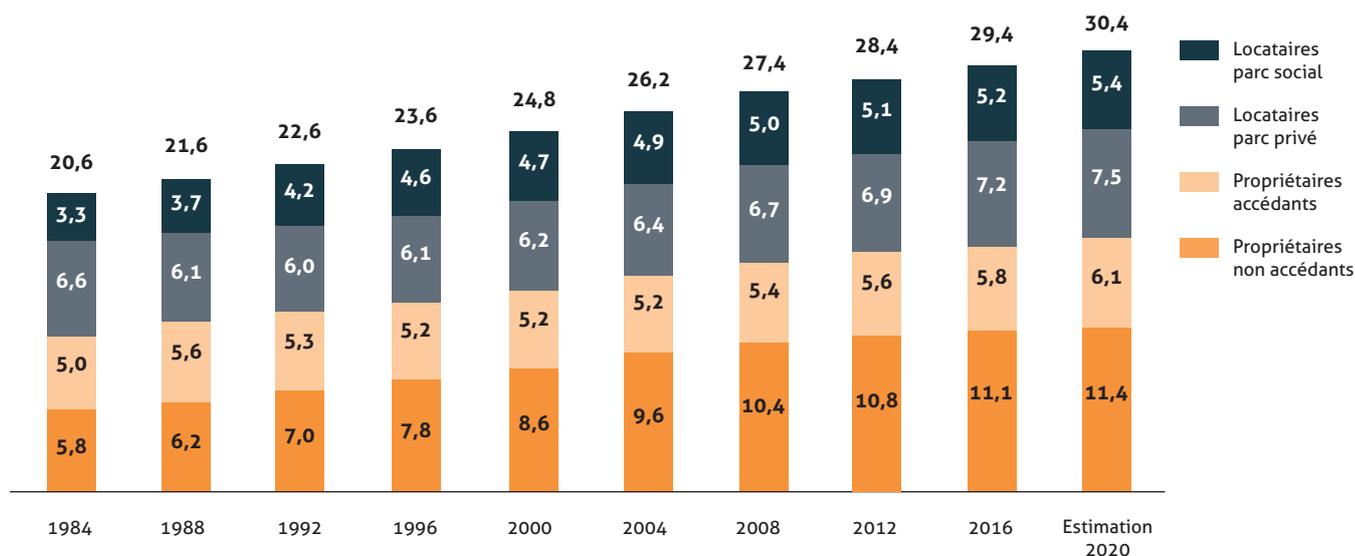
Compte du logement, France entière - Millions de logements



Le parc de logements s'établit à 37,2 millions en 2020 dont 30,4 millions de résidences principales. Depuis 1984, le nombre de résidences principales a progressé de 48%, celui des logements vacants de 65% et celui des résidences secondaires de 53%.

RÉSIDENCES PRINCIPALES SELON LEUR STATUT D'OCCUPATION

Compte du logement, France entière - Millions de logements / de ménages

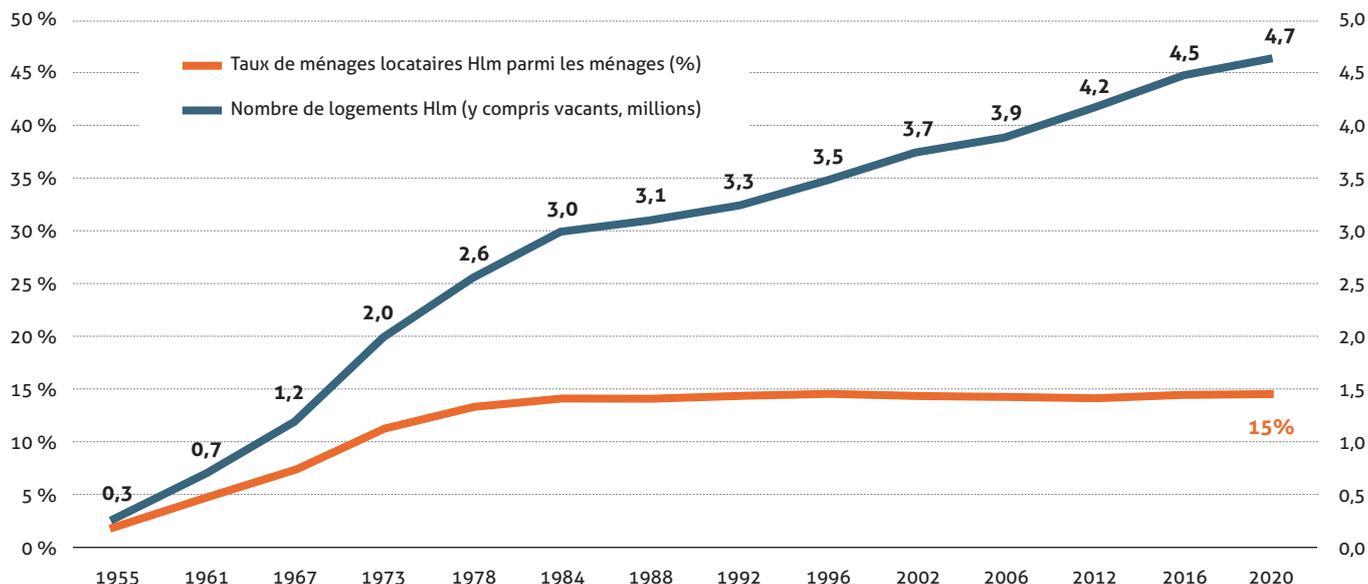


Depuis 1984, le nombre de ménages locataires (12,9 millions) a augmenté de 3 millions : 2 millions de plus logés dans le parc locatif social et 1 million de plus dans le parc locatif privé.

Sur la même période, le nombre de propriétaires non accédants (ménages propriétaires n'ayant pas ou plus d'emprunts à rembourser) s'est accru de 5,6 millions. Le nombre de propriétaires accédants repart à la hausse depuis 2008 pour concerner 6,1 millions de ménages en 2020.

NOMBRE DE LOGEMENTS HLM ET TAUX DE MÉNAGES LOCATAIRES HLM

Statistiques fédérales, Enquêtes logement et Compte du logement - France métropolitaine

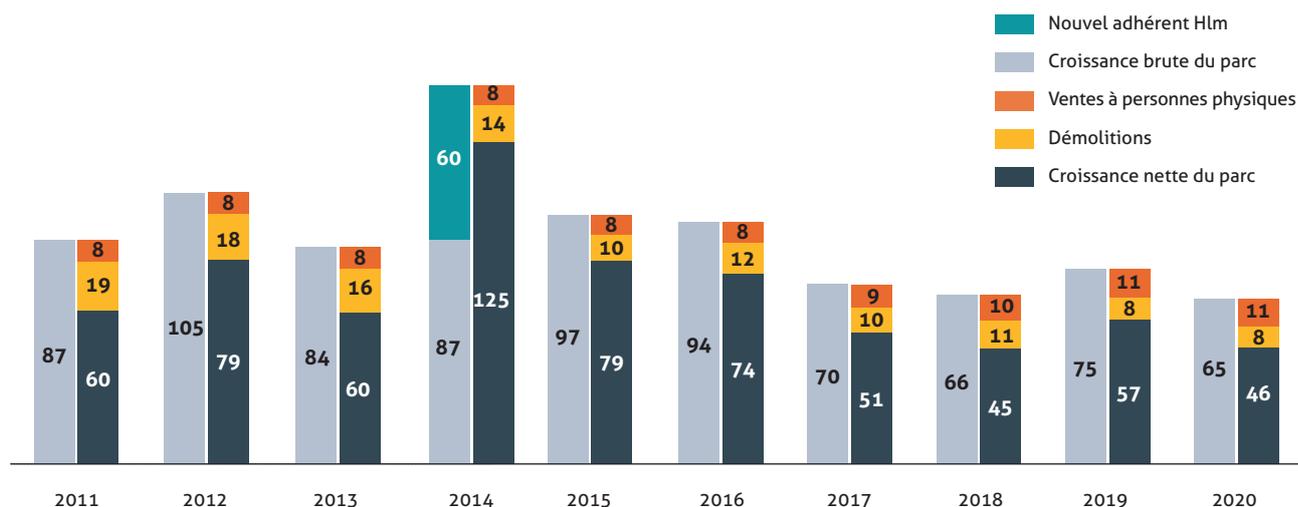


Le taux de ménages locataires correspond au ratio entre le nombre de ménages résidant en Hlm et le nombre de résidences principales, ce qui exclut les logements vacants.

Le parc Hlm est composé de 4,7 millions de logements ordinaires en métropole. La forte croissance du parc Hlm date des années 1950 à 1980. Le taux de ménages locataires Hlm dans l'ensemble des ménages est globalement stable autour de 15% depuis 1984.

CROISSANCE ANNUELLE DU PARC HLM

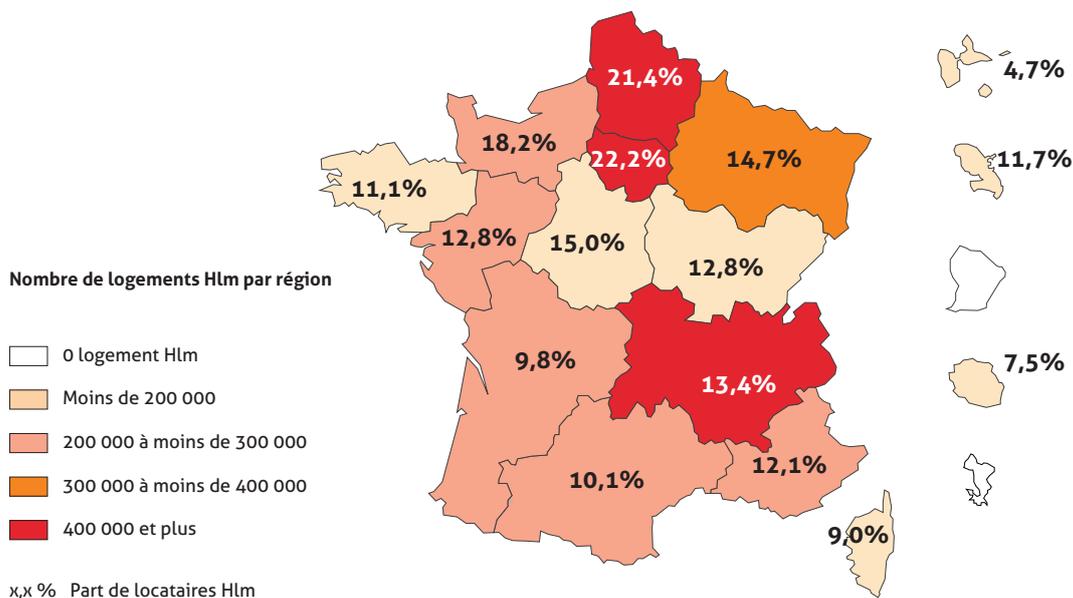
Statistiques fédérales, France entière - Milliers de logements et foyers



La croissance brute du parc Hlm s'élève à 65 000 logements et foyers en 2020 (logements neufs et acquisitions de patrimoine diminuées des cessions en bloc). Déduction faite des logements vendus à des personnes physiques (11 000 en 2020) et des démolitions (8 000 en 2020), la croissance nette du parc Hlm s'établit à 46 000 logements et foyers en 2020.

NOMBRE DE LOGEMENTS HLM ET PROPORTION DE LOCATAIRES HLM PAR RÉGION EN 2020

RPLS et Recensement 2018 - France entière, parc Hlm



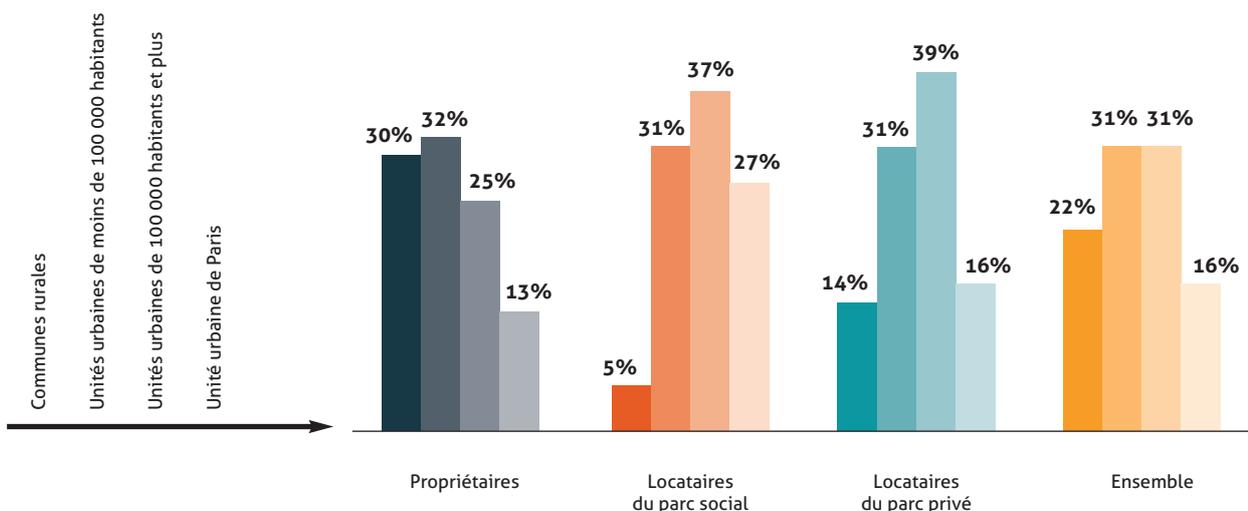
Si les locataires du parc Hlm représentent en moyenne environ 15% des ménages en 2020, dans deux régions (Hauts-de-France et Île-de-France), ils en constituent plus de 20%.

L'implantation du logement social reflète encore aujourd'hui son développement dans les territoires industriels.

Par ailleurs, 30% des logements Hlm sont situés en QPV (quartiers prioritaires de la politique de la ville), soit près d'1,4 million de logements.

STATUT D'OCCUPATION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES ET TYPE DE COMMUNE

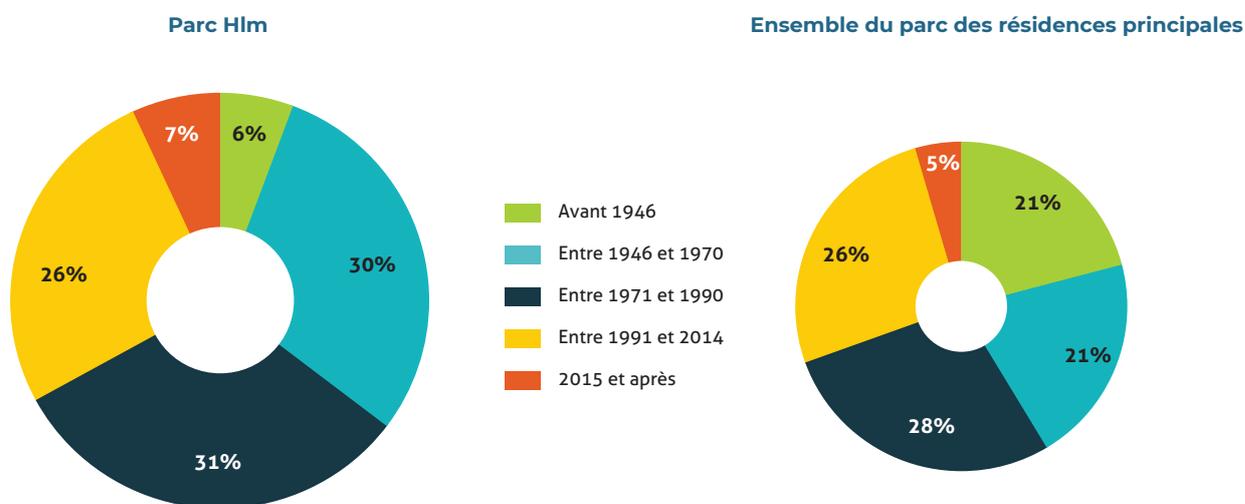
Insee, Enquête logement 2013



Contrairement aux propriétaires, les locataires sont situés majoritairement dans des unités urbaines de 100 000 habitants et plus. 27% des locataires du parc social logent dans l'unité urbaine de Paris, contre 16% pour l'ensemble des ménages.

ANNÉE DE CONSTRUCTION DES LOGEMENTS

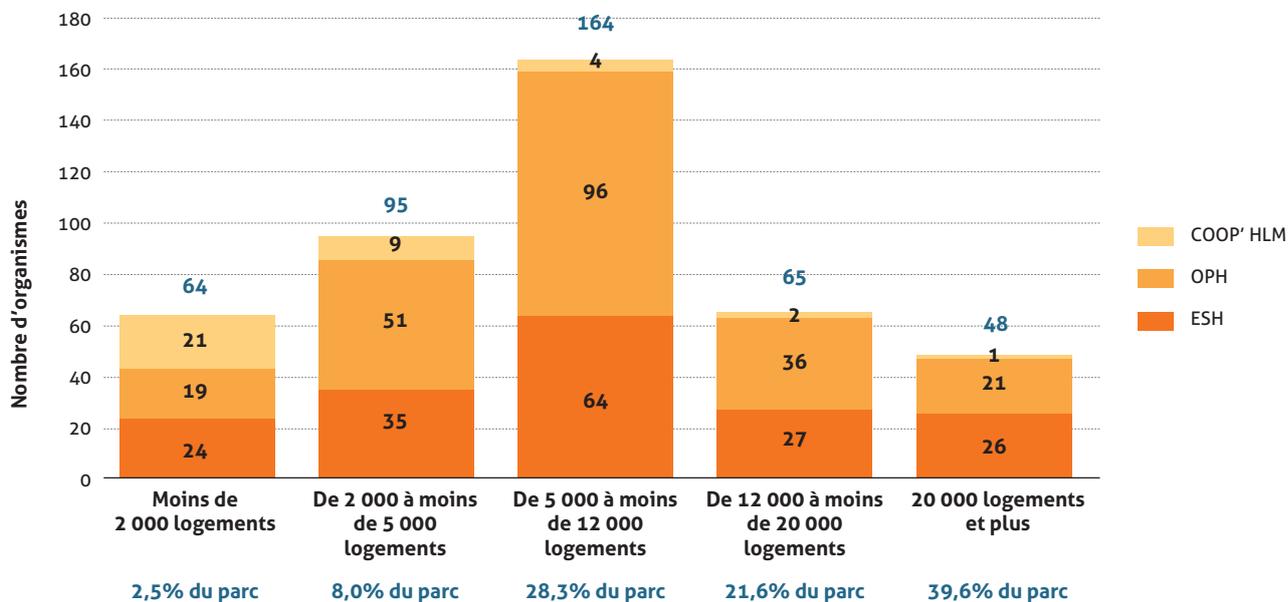
RPLS et Recensement 2018 - France entière, parc Hlm



6% des logements du parc Hlm ont été construits avant 1946 contre 21% pour l'ensemble des résidences principales.

RÉPARTITION DES ORGANISMES HLM SELON LA TAILLE DE LEUR PARC

RPLS - France entière, parc Hlm



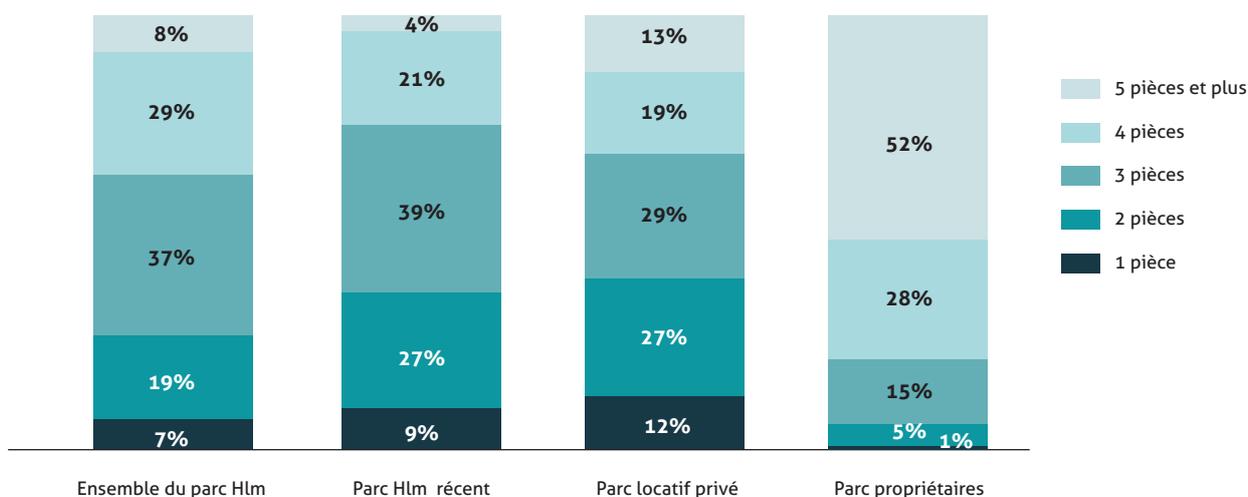
Au 1^{er} janvier 2020, 323 organismes, soit 74% des organismes Hlm, possèdent moins de 12 000 logements ; ces organismes peuvent faire partie d'un groupe. Leur parc représente 39% du parc Hlm total.

113 organismes, soit plus du quart des organismes, possèdent 12 000 logements et plus. Leur parc représente 61% du parc Hlm total. En particulier, 40% du parc Hlm est géré par 48 organismes disposant chacun de 20 000 logements ou plus.

La loi Elan soumet à une obligation de regroupement tout organisme de logement social gérant moins de 12 000 logements au 1^{er} janvier 2021 ; ceci peut se faire soit par fusion, soit par création d'une société de coordination. À noter qu'en 2019 et 2020, ce sont environ 60 organismes Hlm qui ont fusionné avec d'autres organismes.

TPOLOGIE DES LOGEMENTS SELON LE PARC

RPLS et Recensement 2018 - France entière, parc Hlm

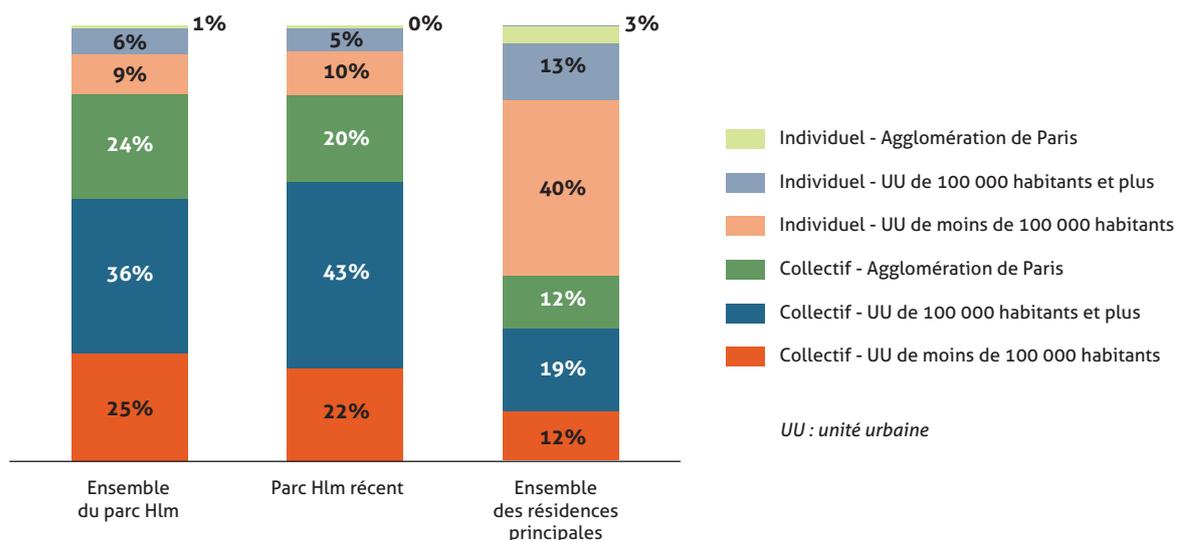


Parc Hlm récent : date d'achèvement de la construction supérieure ou égale à 2015

La production récente de logements Hlm (329 000 logements) est marquée par une diminution des grands logements : 25% de 4 pièces et plus dans la production récente contre 37% dans l'ensemble du parc Hlm. Les bailleurs Hlm développent de plus en plus leur production de logements de deux pièces (27% des logements construits depuis moins de 5 ans, contre 19% dans l'ensemble du parc Hlm). Le parc locatif privé est constitué davantage de plus petits logements et le parc des propriétaires de plus grands logements.

TYPES DE BÂTIMENTS COMPOSANT LE PARC HLM

RPLS et Recensement 2018 - France entière, parc Hlm



Parc Hlm récent : date d'achèvement de la construction supérieure ou égale à 2015

Les constructions de logements Hlm individuels se développent dans les unités urbaines de moins de 100 000 habitants. Dans son ensemble, le parc Hlm est composé à 84% de logements collectifs, une tendance qui se poursuit avec le parc Hlm récent, et seulement 43% pour l'ensemble des résidences principales. Selon SISAL, la taille moyenne des programmes est de 20 logements ces dernières années.

RÉPARTITION DU PARC SOCIAL SELON LES ÉTIQUETTES ÉNERGIE

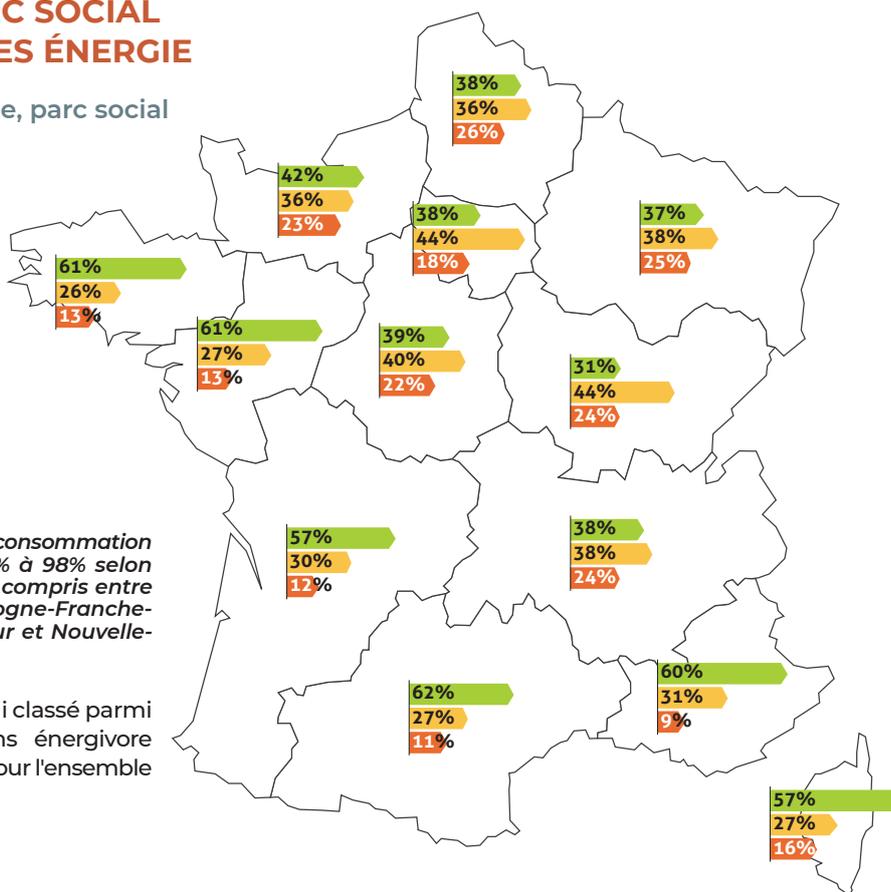
RPLS - France métropolitaine, parc social

En France métropolitaine



La part du parc avec une étiquette consommation d'énergie renseignée varie de 72% à 98% selon les régions. 4 régions ont un taux compris entre 72% et 80% (Île-de-France, Bourgogne-Franche-Comté, Provence-Alpes-Côte d'Azur et Nouvelle-Aquitaine).

44% du parc social est aujourd'hui classé parmi le parc de logements le moins énergivore (étiquettes A, B ou C), contre 25% pour l'ensemble des logements en France.



RÉPARTITION DU PARC SOCIAL SELON LES ÉTIQUETTES GES (GAZ À EFFET DE SERRE)

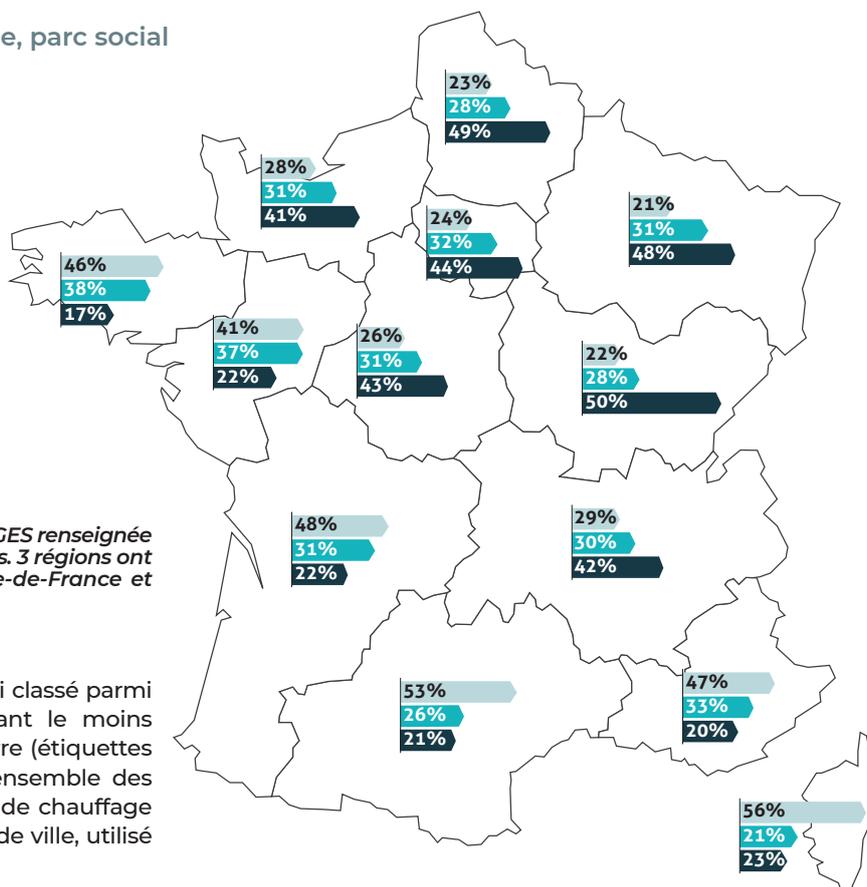
RPLS - France métropolitaine, parc social

En France métropolitaine



La part du parc avec une étiquette GES renseignée varie de 60% à 98% selon les régions. 3 régions ont un taux inférieur à 75% (Corse, Île-de-France et Bourgogne-Franche-Comté).

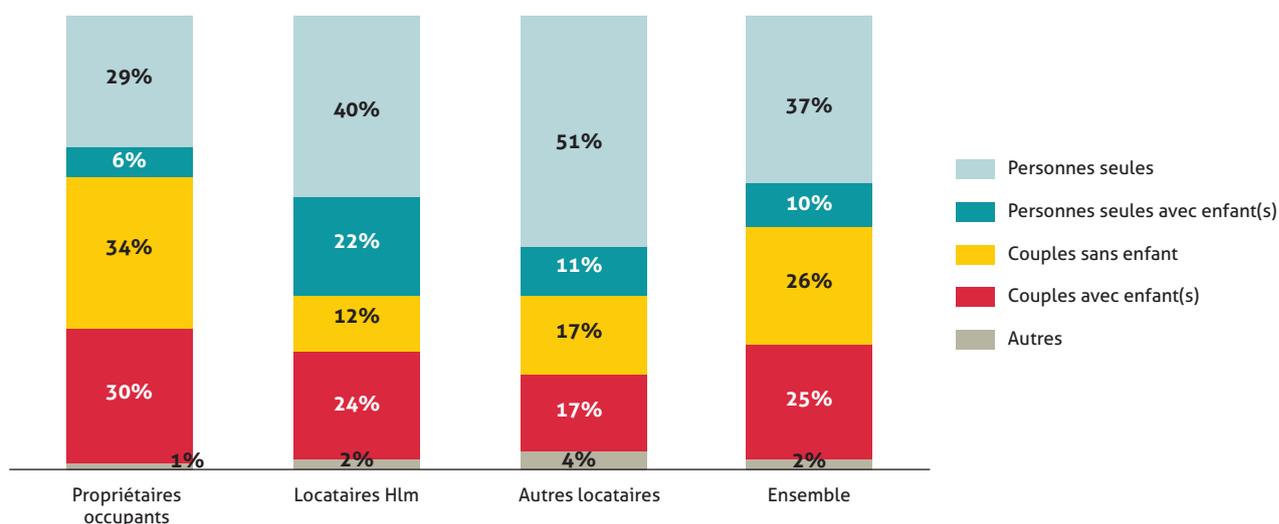
31% du parc social est aujourd'hui classé parmi le parc de logements produisant le moins d'émissions de gaz à effet de serre (étiquettes A, B ou C), contre 43% pour l'ensemble des logements. Cela vient du mode de chauffage collectif, essentiellement au gaz de ville, utilisé le plus souvent dans le parc Hlm.



Les locataires Hlm et les demandeurs

COMPOSITION FAMILIALE DES MÉNAGES SELON LEUR STATUT D'OCCUPATION

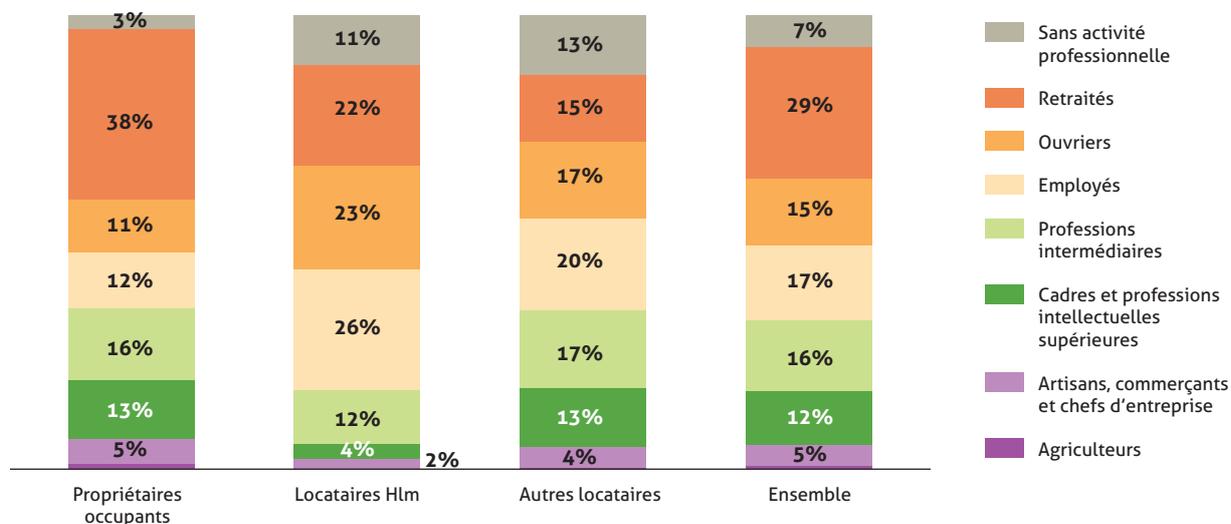
Recensement 2018, France entière



Les familles monoparentales et les familles nombreuses sont surreprésentées dans le parc Hlm par rapport à l'ensemble de la population (respectivement 22% et 10% pour les familles monoparentales, et 11% et 6% pour les ménages avec 3 enfants ou plus). La part des familles monoparentales a légèrement augmenté en cinq ans dans le parc Hlm de même que dans la population (+1 point).

CATÉGORIE SOCIO-PROFESSIONNELLE DES CHEFS DE MÉNAGE SELON LEUR STATUT D'OCCUPATION

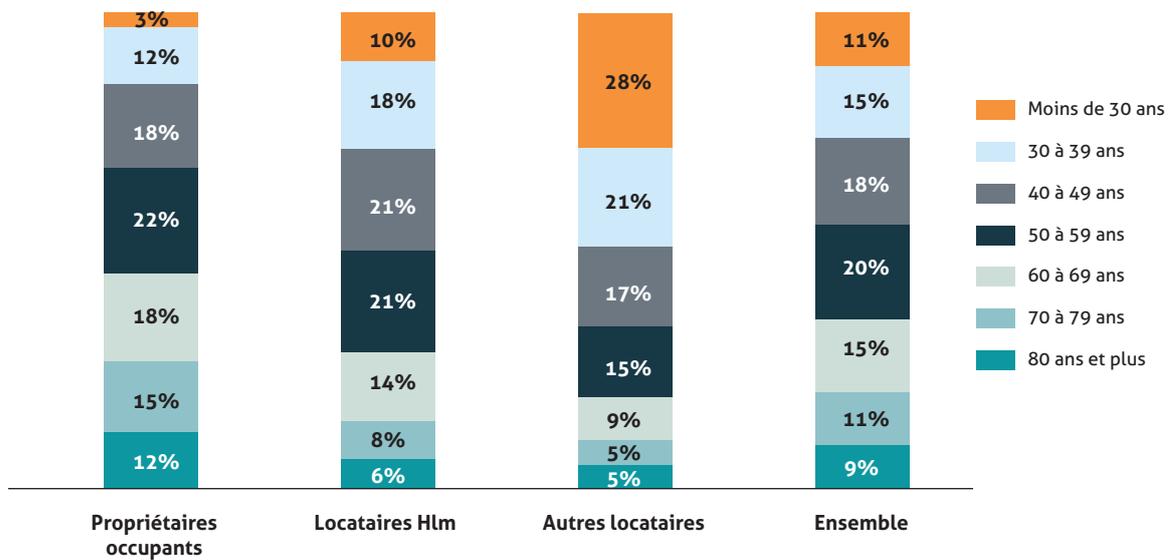
Recensement 2018 - France entière



Les employés et les ouvriers sont surreprésentés dans le parc Hlm (49% contre 32% dans l'ensemble). Un peu moins du quart des chefs de ménage locataires d'un logement Hlm sont retraités.

ÂGE DES CHEFS DE MÉNAGE SELON LEUR STATUT D'OCCUPATION

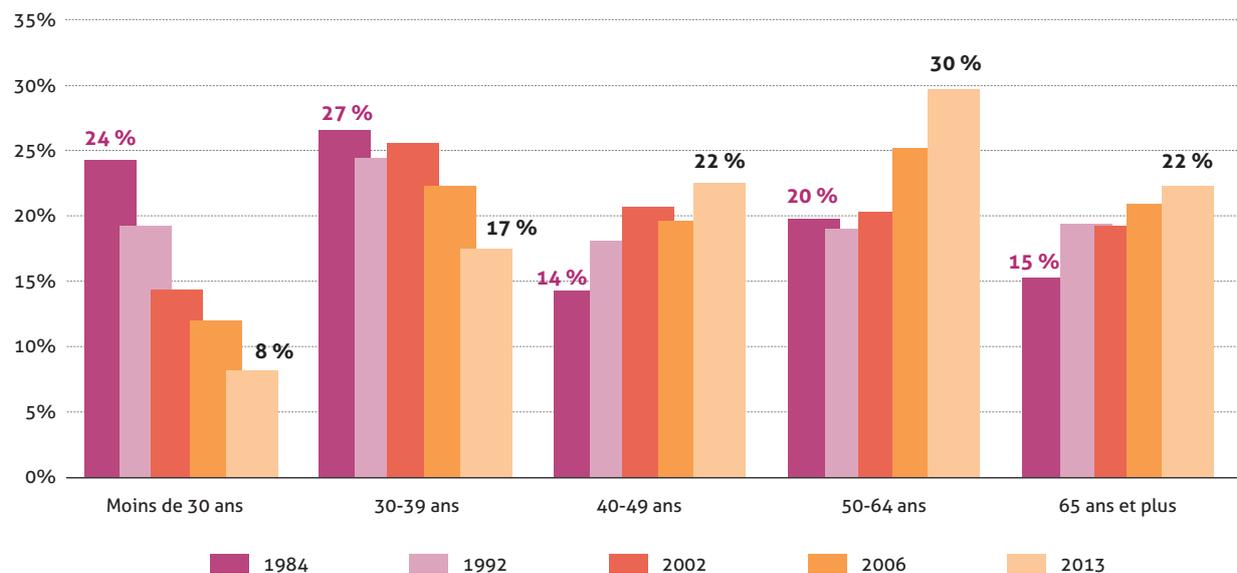
Recensement 2018 - France entière



En 2018, les propriétaires occupants se caractérisent par une surreprésentation des plus de 60 ans, le parc locatif privé par une surreprésentation des moins de 30 ans. Le parc Hlm se révèle comme étant proche de la répartition de la population globale.

ÉVOLUTION DE L'ÂGE DES CHEFS DE MÉNAGE LOCATAIRES DU PARC SOCIAL

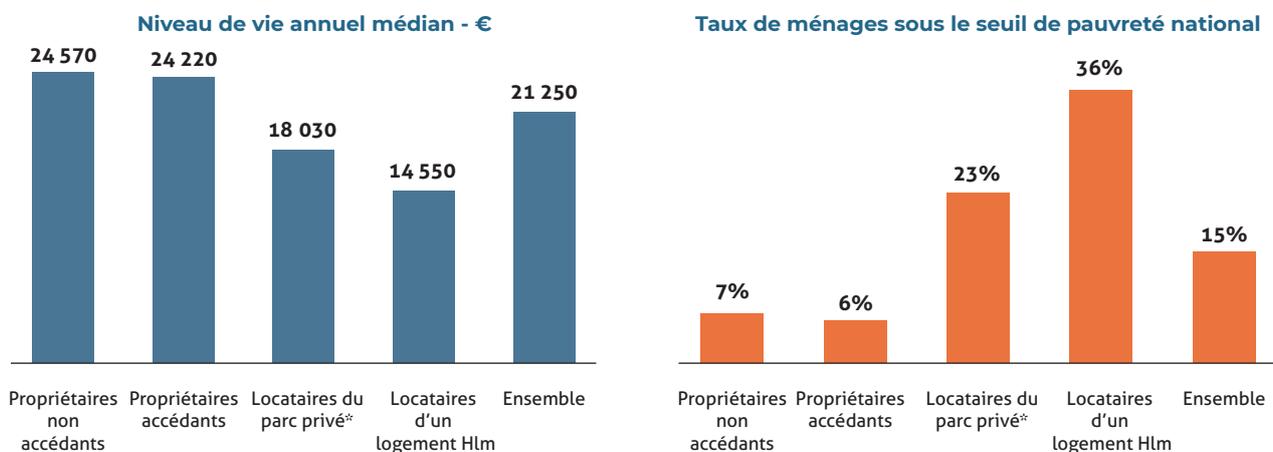
Enquêtes logement de 1984 à 2013 - France métropolitaine



La part des ménages de moins de 30 ans parmi les locataires du parc social a décliné fortement en trois décennies, passant de 24% en 1984 à 8% en 2013. *A contrario*, la part des ménages de plus de 65 ans a cru de 15% en 1984 à 22% en 2013.

NIVEAU DE VIE ANNUEL MÉDIAN ET TAUX DE PAUVRETÉ DES MEMBRES DES MÉNAGES SELON LEUR STATUT D'OCCUPATION

Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, enquête Revenus fiscaux et sociaux 2018 - France métropolitaine, ménages ordinaires dont la personne de référence n'est pas un étudiant, revenu déclaré positif ou nul



Le niveau de vie d'un ménage est son revenu disponible (ensemble des revenus nets d'impôts, y compris prestations sociales) par unité de consommation : 1 pour le chef de ménage, 0,5 par personne de plus de 14 ans et 0,3 par enfant de moins de 14 ans. Le taux de pauvreté correspond à la proportion de ménages dont les ressources les situent en-deça du seuil de pauvreté (correspondant ici à 60% du revenu médian).

Le seuil de pauvreté s'élevait à 1 063 €, par mois et par UC en 2018, en référence nationale.

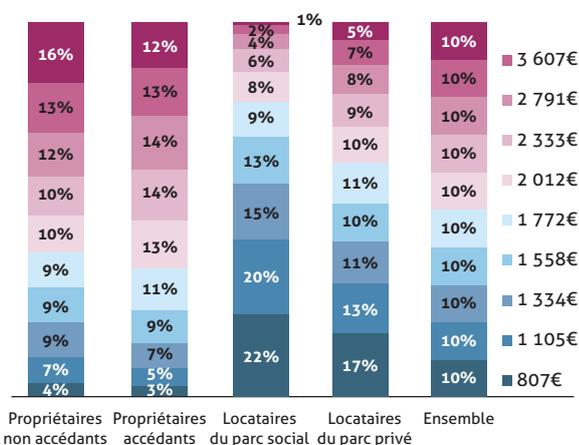
*Locataires du parc privé correspond à la catégorie "Locataires ou sous-locataires d'un logement loué vide non-HLM".

Le niveau de vie médian des locataires Hlm est inférieur de 40% à celui des propriétaires. Le taux de pauvreté est nettement supérieur dans le parc Hlm : 36% des locataires Hlm, contre 15% pour l'ensemble des ménages, et 7% pour les propriétaires non accédants par exemple. Le taux de pauvreté dans le parc Hlm était de 31% en 2014.

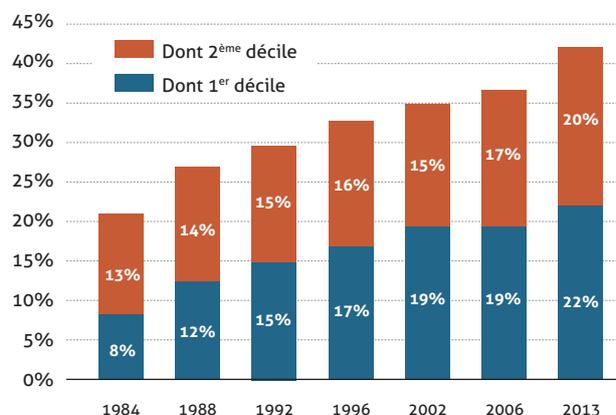
REVENU PAR UNITÉ DE CONSOMMATION DES MÉNAGES SELON LEUR STATUT D'OCCUPATION

Enquêtes logement de 1984 à 2013 - France métropolitaine, hors ménages dont la personne de référence est étudiante, hors ménages déclarant des revenus négatifs

Déciles de revenu mensuel par unité de consommation des ménages selon leur statut d'occupation en 2013



Part des ménages locataires du parc Hlm sous le premier et le deuxième décile de revenu par UC

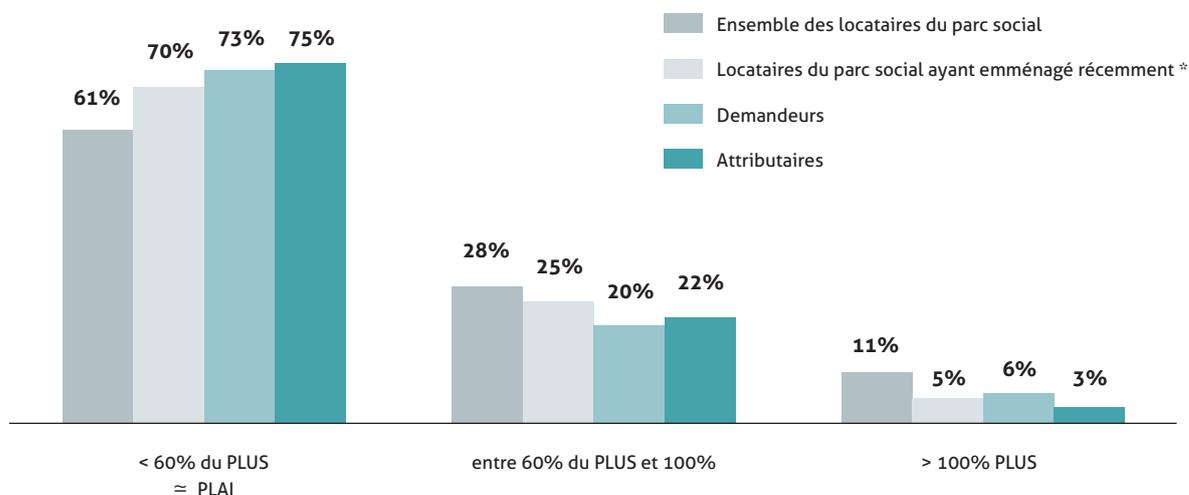


Le parc de logements sociaux comprend des logements sans conditions de ressources ou avec des conditions d'entrée spécifiques qui sont occupés par des ménages des déciles de revenu supérieurs.

Près de la moitié des locataires du secteur social sont très modestes : 42% ont des ressources inférieures au 2^{ème} décile en 2013. En 1984, ce ratio s'élevait à 21%. Cette forte hausse traduit le phénomène de paupérisation des locataires du parc social. Depuis la dernière enquête Logement (2013), ce phénomène s'est poursuivi. Par ailleurs, le revenu moyen des locataires du secteur social a continuellement baissé depuis 1984 en euros constants et plus fortement que celui des locataires du parc privé : diminution de 11% contre 4% pour les locataires du secteur privé.

NIVEAU DE RICHESSE DES LOCATAIRES DU PARC SOCIAL, DES ATTRIBUTAIRES ET DES DEMANDEURS DE LOGEMENTS SOCIAUX

OPS 2018 et SNE - Demandes en cours fin 2020 et demandes satisfaites en 2020 (extraction des données le 23/04/2021)

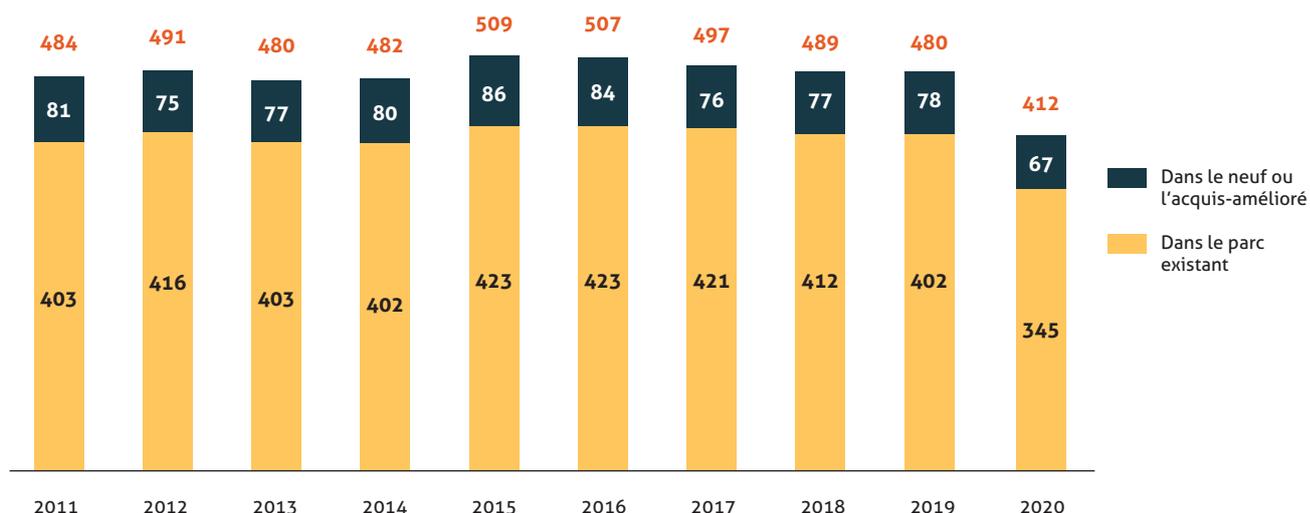


* depuis le 1^{er} janvier 2016

Le phénomène de paupérisation des locataires du parc social s'accroît compte tenu du plus faible niveau de ressources des demandeurs et des attributaires de logements sociaux que celui des occupants et des sortants. Les occupants se situant au-dessus du plafond du PLUS correspondent au parc Hlm PLS et intermédiaire. Dans d'autres cas, les revenus des occupants ont pu augmenter au fil du temps et dépasser les plafonds d'éligibilité à l'entrée ; ces ménages peuvent alors être soumis à un supplément de loyer de solidarité (SLS).

NOMBRE ANNUEL D'EMMÉNAGEMENTS DANS LE PARC HLM

Statistiques d'activité des fédérations - France entière - Milliers de ménages

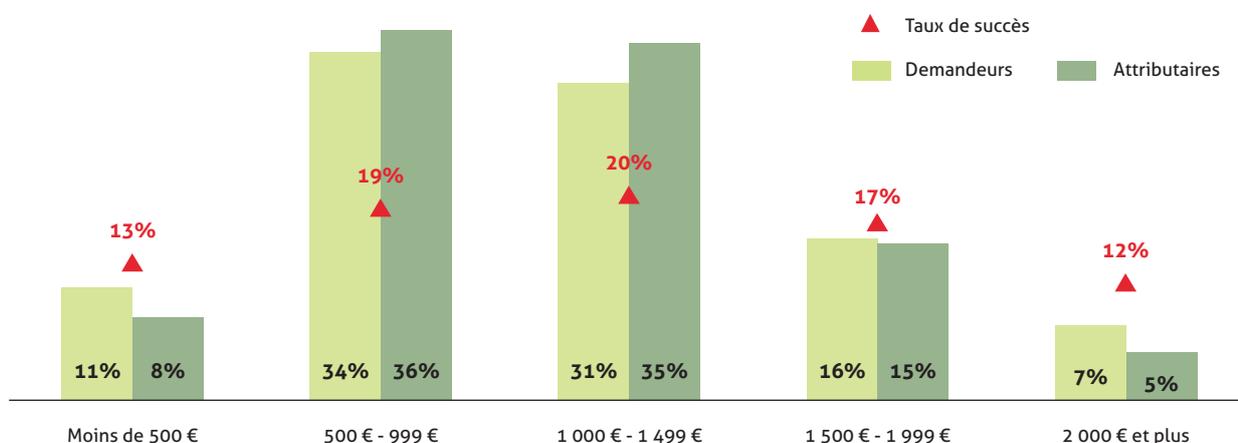


412 000 ménages ont emménagé dans un logement Hlm en 2020 : dans le parc libéré par des déménagements (environ 350 000) ou dans le parc nouveau (construit ou acquis non occupé). Le taux de rotation est en baisse sur la période (10,3% en 2011, 7,7% en 2020). L'année 2020 a été bouleversée par la première période de confinement qui a empêché les déménagements.

Selon le SNE, on comptabilisait 2,2 millions de demandeurs de logement social à fin 2020, dont 34% déjà locataires du parc (mutation). Sur les attributions réalisées au cours de l'année 2020, 28% émanaient de ménages en mutation.

TAUX DE SUCCÈS ET RÉPARTITION DES DEMANDEURS ET ATTRIBUTAIRES SELON LEUR REVENU MENSUEL PAR UNITÉ DE CONSOMMATION

SNE - Demandes en cours fin 2020 et demandes satisfaites en 2020
(extraction des données le 23/04/2021)



Taux de succès : ratio entre le nombre de logements attribués sur l'année 2020 et le nombre de demandeurs à fin décembre 2020

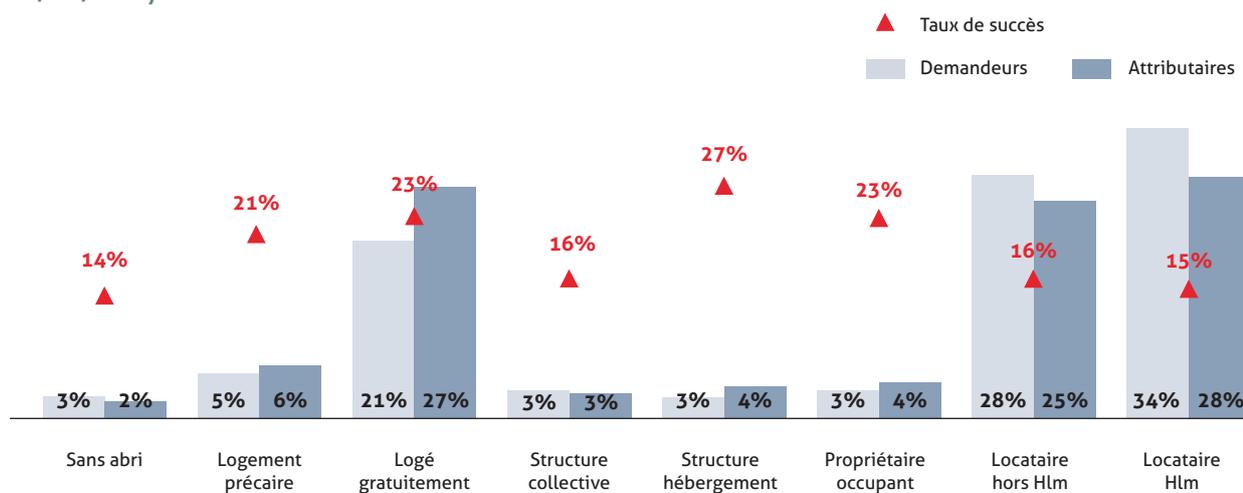
Un peu moins d'une demande sur cinq a été pourvue en 2020, le taux de succès est donc de 18% pour l'ensemble des ménages demandeurs. Par rapport à 2019, ce taux perd 3 points du fait de la baisse du nombre d'attributions réalisées durant le printemps 2020, compte tenu des effets de la Covid-19. Ce phénomène touche toutes les classes de revenu.

Près de la moitié des demandeurs et des attributaires ont des ressources qui les situent en-deçà du seuil de pauvreté national, fixé en 2018 à 1 063 € par mois et par unité de consommation.

La tranche de revenus par UC « moins de 500€ » inclut des ménages avec des situations atypiques.

TAUX DE SUCCÈS ET RÉPARTITION DES DEMANDEURS ET ATTRIBUTAIRES SELON LE TYPE DE LOGEMENT ANTÉRIEUR

SNE - Demandes en cours fin 2020 et demandes satisfaites en 2020 (extraction des données le 23/04/2021)

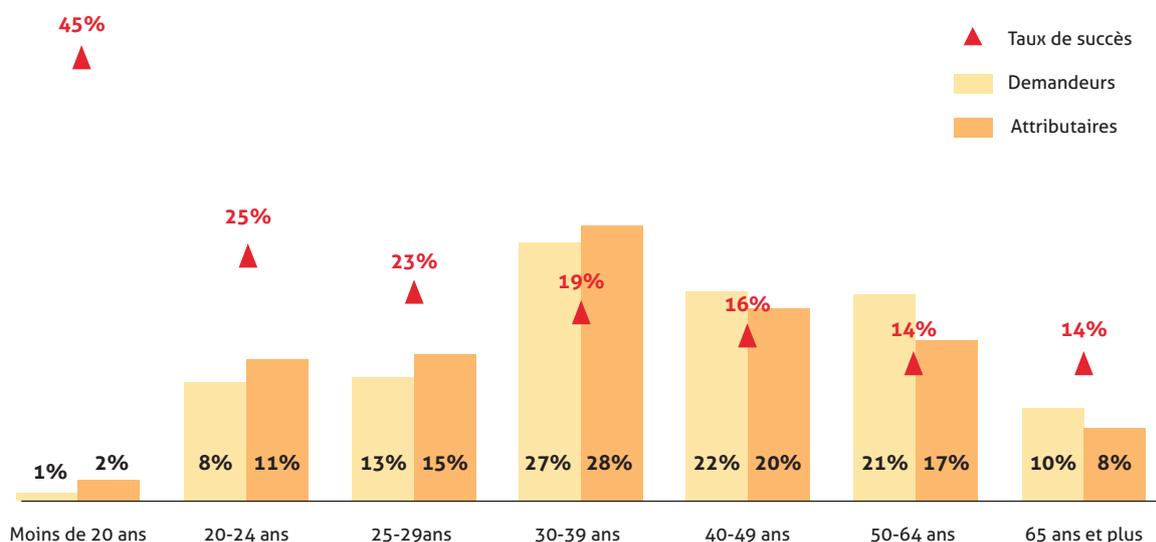


Taux de succès : ratio entre le nombre de logements attribués sur l'année 2020 et le nombre de demandeurs à fin décembre 2020

34% des demandeurs et 28% des attributaires de l'année 2020 concernent des ménages déjà locataires du parc Hlm. Leur taux de succès est de 15%, inférieur au niveau moyen (18%).

TAUX DE SUCCÈS ET RÉPARTITION DES DEMANDEURS ET ATTRIBUTAIRES SELON LA TRANCHE D'ÂGE DU TITULAIRE DE LA DEMANDE

SNE - Demandes en cours fin 2020 et demandes satisfaites en 2020 (extraction des données le 23/04/2021)



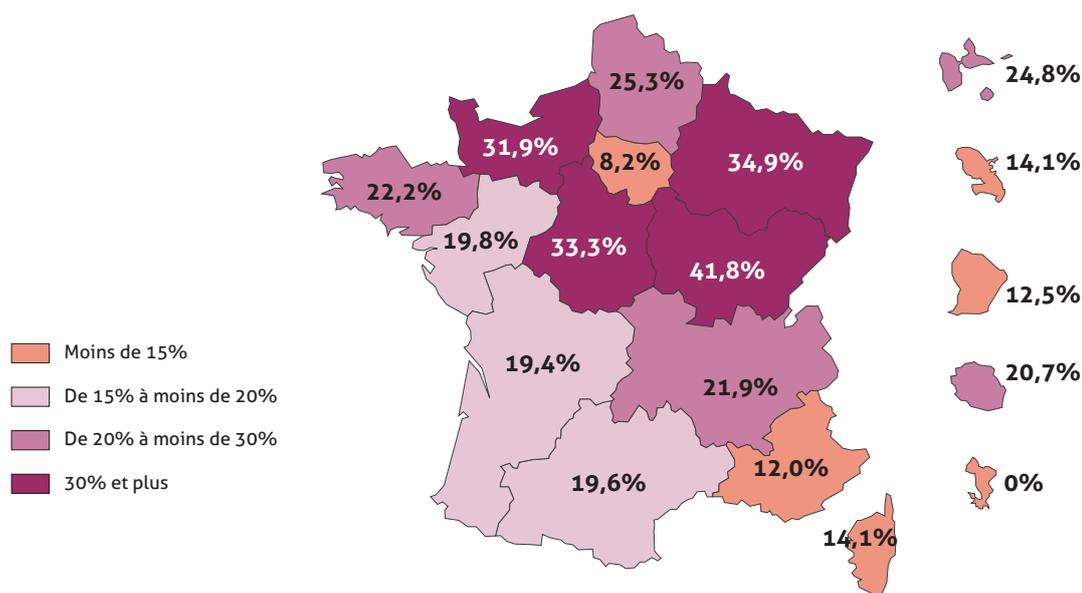
Taux de succès : ratio entre le nombre de logements attribués sur l'année 2020 et le nombre de demandeurs à fin décembre 2020

Le taux de succès par tranche d'âge du titulaire de la demande est plus élevé pour les jeunes, il décroît avec la tranche d'âge. Le taux très élevé pour les moins de 20 ans repose sur de faibles effectifs.

Par ailleurs, le taux de succès est plus élevé pour les familles monoparentales (22%) que pour les autres compositions familiales (autour de 18%).

TAUX DE SUCCÈS PAR RÉGION

SNE - Demandes en cours fin 2020 et demandes satisfaites en 2020 (extraction des données le 23/04/2021)



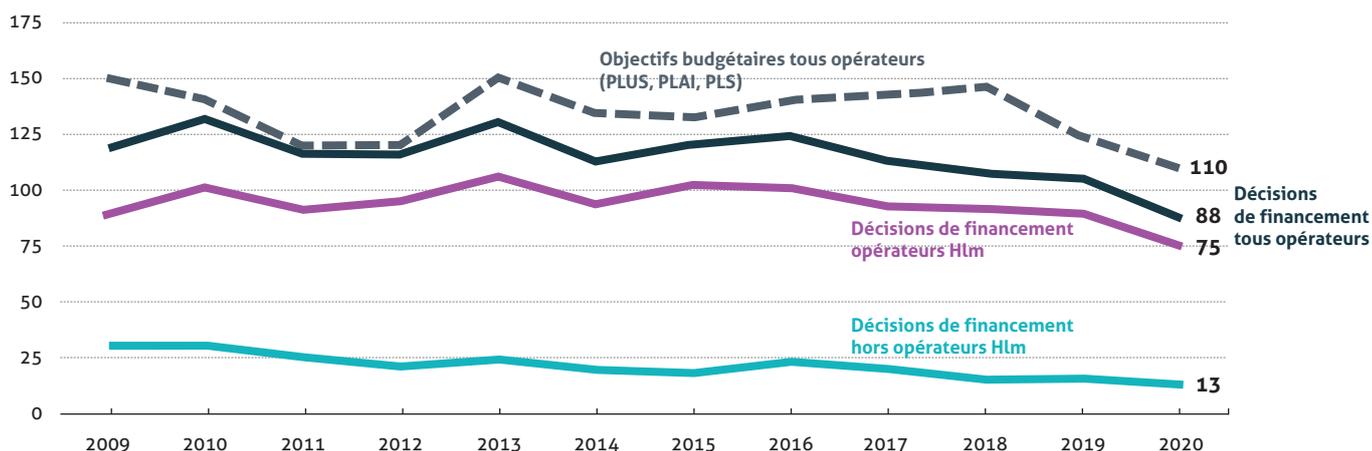
De 18% en France entière, le taux de succès est très différent d'une région à l'autre :

- il est nettement inférieur en Île-de-France (8,2%) et en Provence-Alpes-Côte d'Azur (12,0%) ;
- il est très élevé en Bourgogne-Franche-Comté (41,8%).

La production de logements sociaux

OBJECTIFS ET DÉCISIONS DE FINANCEMENT DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX (DROIT COMMUN)

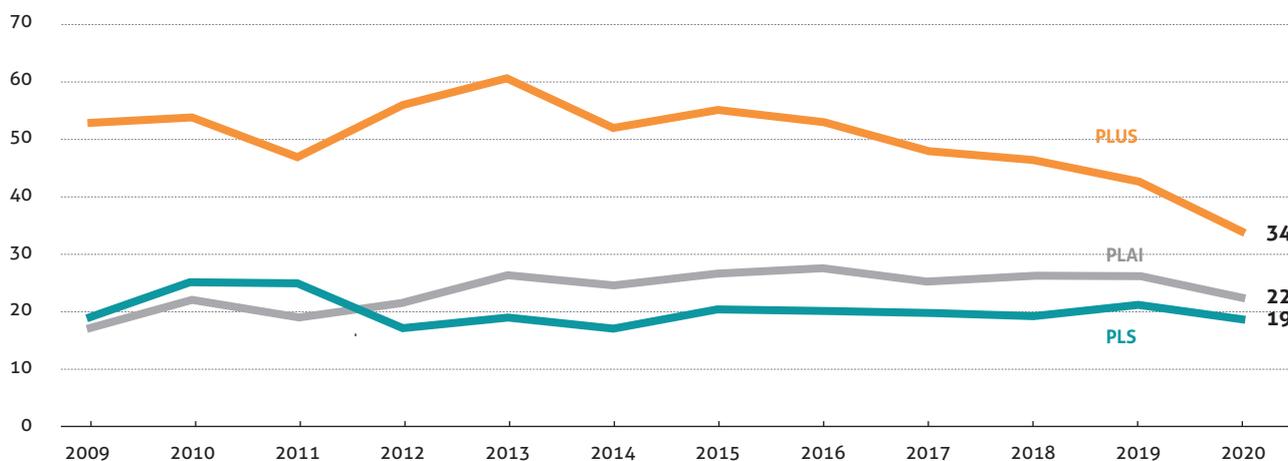
Bilan des logements aidés (DHUP) et USH à partir de SISAL (DHUP) - France métropolitaine - Milliers de logements



Chaque année sont fixés en loi de finance des objectifs de production de logements sociaux. De l'ordre de 40 000 à 50 000 au début des années 2000, ils s'établissent entre 125 000 et 150 000 ces dernières années. En fonction de ces enveloppes et des conditions locales de production, les opérateurs, et au premier plan les opérateurs Hlm (80% des décisions de financement), déposent leurs demandes de financement qu'ils traduisent les années suivantes par des réalisations de logements sociaux. Le nombre d'agrèments est en baisse depuis 2016 ; il est particulièrement bas en 2020, année marquée par un contexte économique et électoral particulier.

DÉCISIONS DE FINANCEMENT DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX DES OPÉRATEURS HLM PAR PRODUIT (DROIT COMMUN)

SISAL (DHUP) traitements USH - France métropolitaine - Milliers de logements

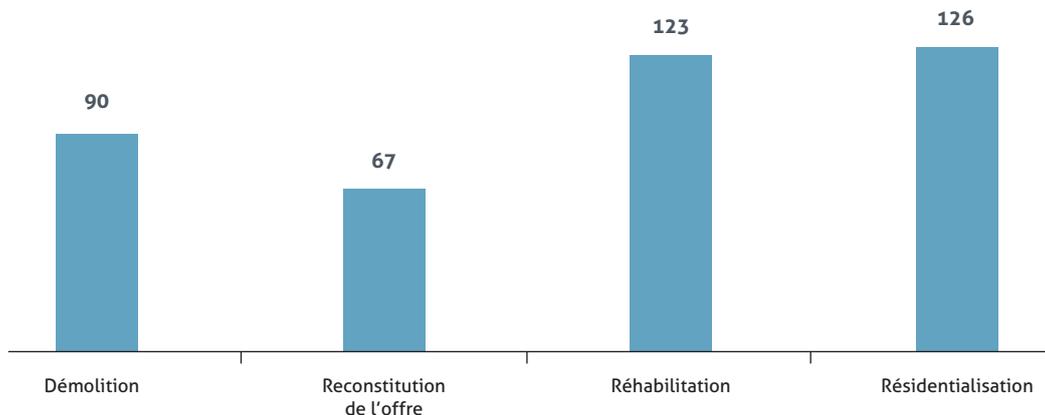


Les années récentes sont caractérisées par une baisse tendancielle des logements financés en PLUS et une relative stabilité des PLAIs et des PLS. L'année 2020, particulière par son contexte économique et électoral s'inscrit à un niveau historiquement bas.

La part des agrèments réalisés dans les communes soumises à la loi SRU est passée de 35% en 2010 à 42% en 2020. Pour les logements neufs, la part des acquisitions en VEFA auprès des promoteurs est passée de 29% en 2010 à 54% en 2020.

PROGRAMMATION DU NPNRU AU 31/12/2020

ANRU - Projets signés et projets validés par le comité d'engagement de l'ANRU -
Milliers de logements



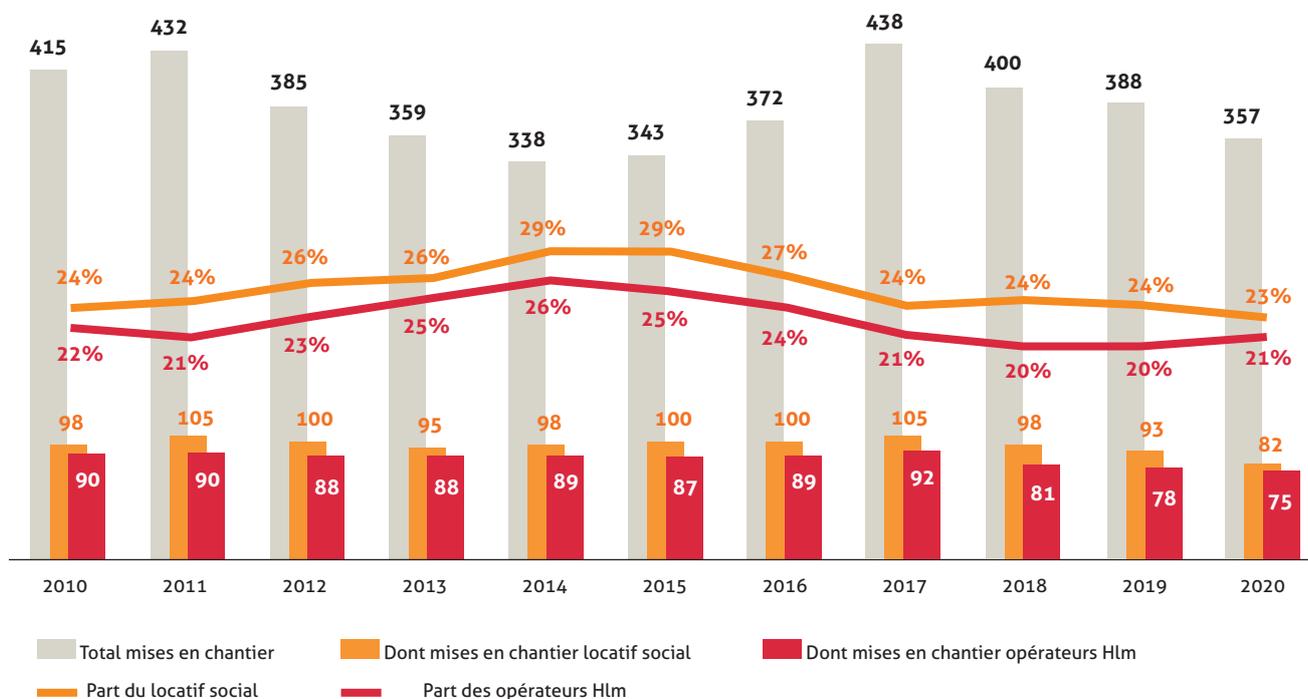
Au 31 décembre 2020, les opérations programmées (signées et validées par le comité d'engagement) dans le cadre du NPNRU sur 400 quartiers représentent un investissement de plus de 33 milliards d'euros tous types d'interventions confondus.

Le concours de l'ANRU dépasse 10 milliards d'euros (7,8 Md€ de subventions, 2,6 Md€ de prêts bonifiés).

La programmation des logements en reconstitution de l'offre démolie s'ajoute aux objectifs d'agrément du droit commun.

PART DES LOGEMENTS SOCIAUX DANS L'ENSEMBLE DES MISES EN CHANTIER

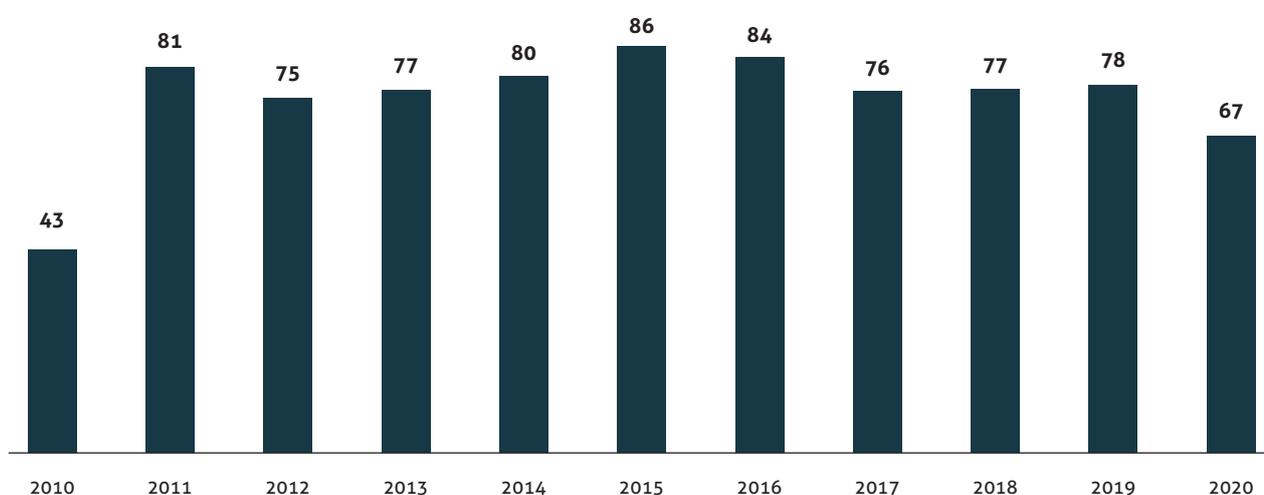
Modèle Fanie (AEREL à partir de Sit@del2) et Statistiques d'activité des fédérations -
France entière - Milliers de logements et foyers



Jusque 2018, les organismes de logement social ont pu maintenir une production autour de 100 000 logements annuels, ceci même pendant la période de crise de la production de logements (2012-2016). Depuis elle s'affiche en repli, notamment en 2020 où des chantiers ont pu être retardés compte tenu de la Covid-19.

LOGEMENTS HLM MIS EN SERVICE

Statistiques d'activité des fédérations - France entière, hors logements foyers - Milliers de logements

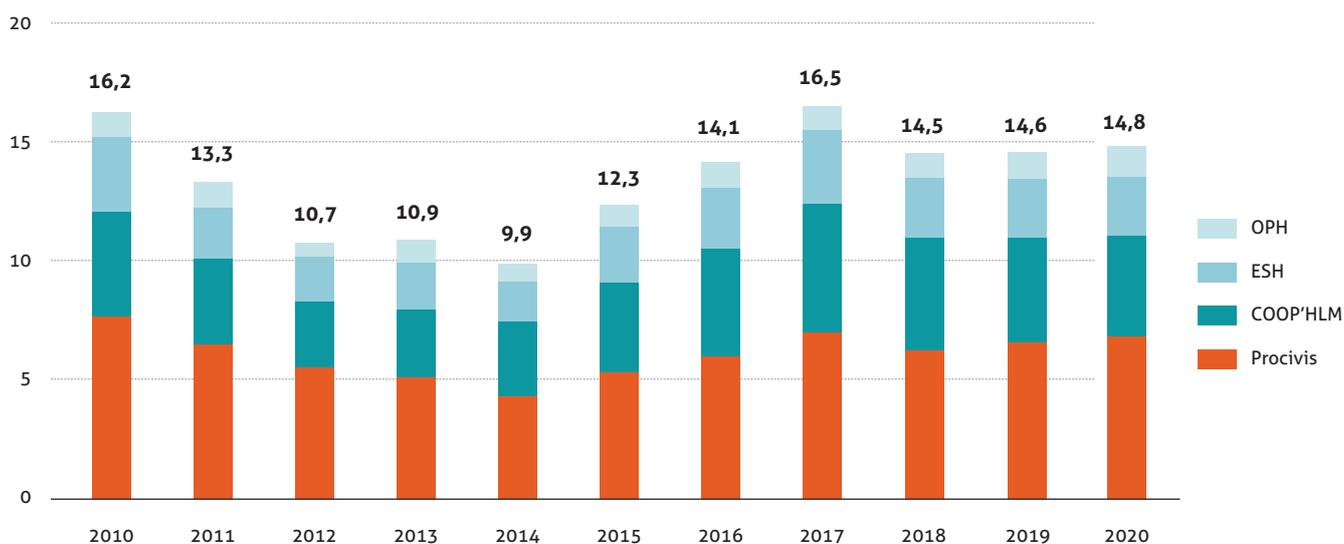


En 2020, les mises en service de logements familiaux neufs ou acquis-améliorés s'élèvent à 67 000 logements, en net repli compte tenu de l'effet de la Covid-19. La moyenne depuis 2011 est de 78 000 logements mis en service chaque année, auxquels s'ajoutent ces dernières années en moyenne 8 000 équivalent-logements en foyer.

ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ PAR LES OPÉRATEURS HLM

Statistiques d'activité des fédérations - France entière -

Ventes de logements neufs, location-accession comprise - Milliers de logements

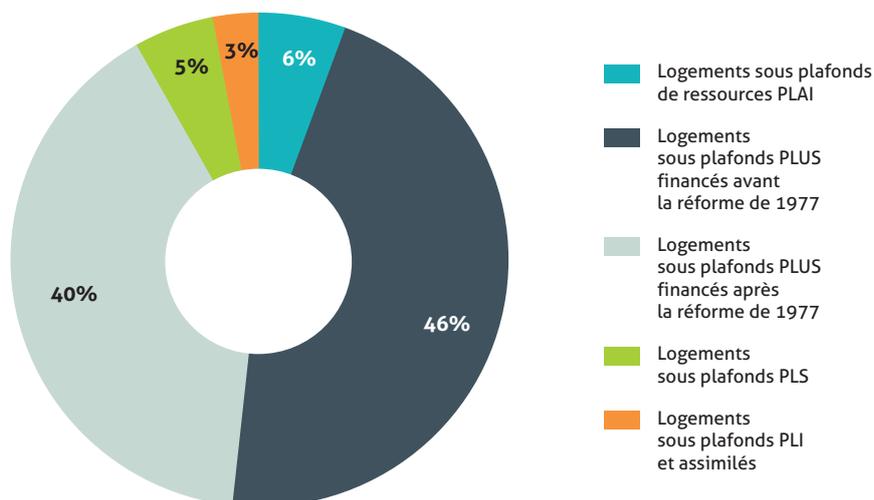


En plus de leur activité locative, les organismes Hlm sont des acteurs majeurs de l'accession sociale à la propriété. 14 800 logements ont été vendus en 2020.

Les loyers Hlm

TYPES DE FINANCEMENT DES LOGEMENTS HLM

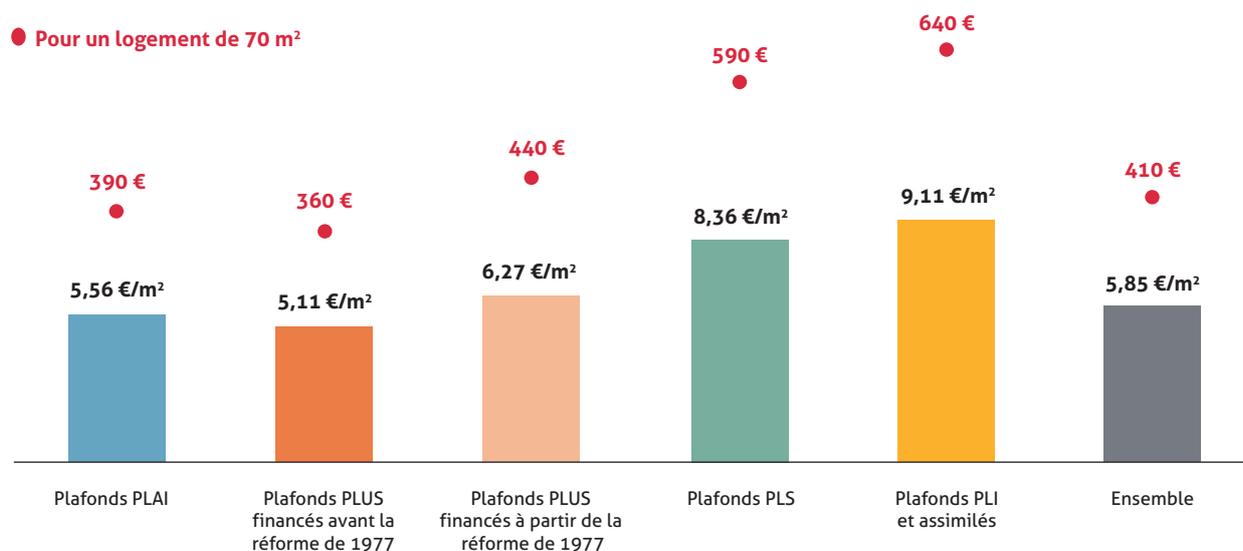
RPLS - France métropolitaine, parc Hlm



Près de 90% des logements du parc Hlm ont bénéficié de financements dont les niveaux de plafonds de revenus à l'entrée sont ceux du PLUS.

LOYERS MENSUELS MOYENS CONSTATÉS SELON LE TYPE DE FINANCEMENT

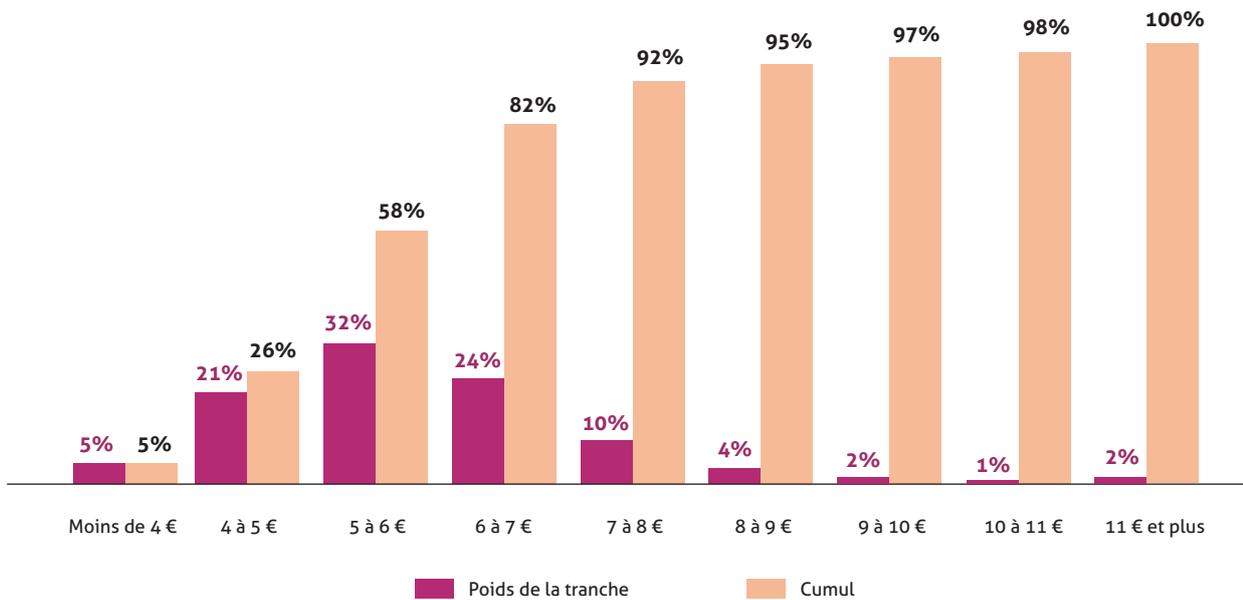
RPLS - France métropolitaine, parc Hlm



Pour un logement de 70 m², les loyers mensuels réels constatés en 2019 s'échelonnent de 360 € à 640 € selon le type de financement de la construction.

RÉPARTITION DES LOGEMENTS HLM SELON LEUR NIVEAU DE LOYER

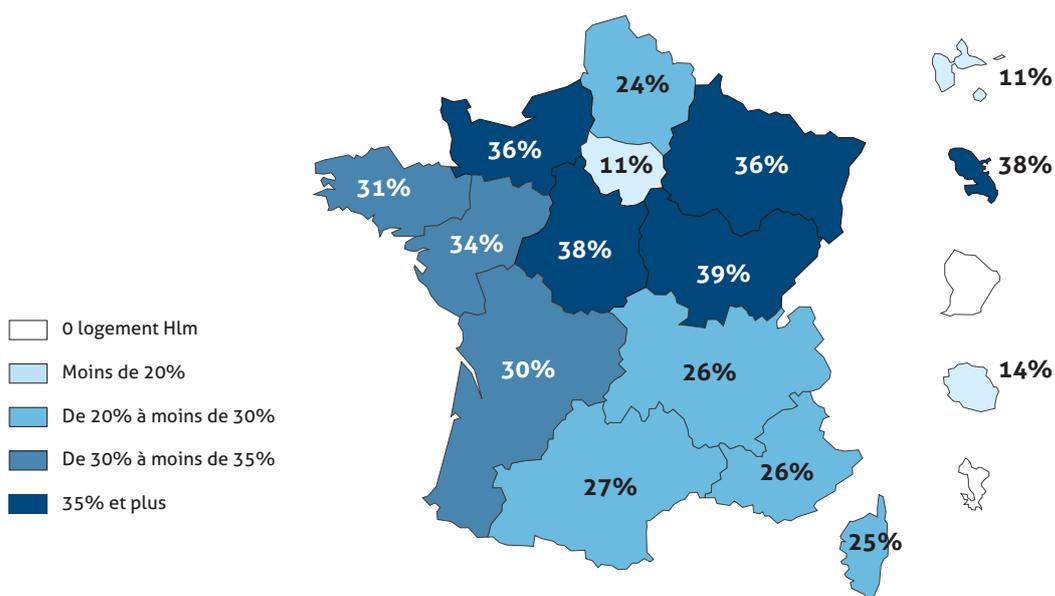
RPLS - France entière, parc Hlm, logements sous contrat de location -
 € par mois et par m² de surface habitable (SH)



53% des logements Hlm ont un loyer compris entre 4 et 6 € mensuels par m² de SH.
 82% des logements ont un loyer inférieur à 7€ mensuels par m² de SH.
 Les loyers les plus élevés correspondent aux loyers des logements financés en PLS ou PLI.

PROPORTION DE LOGEMENTS AVEC UN LOYER INFÉRIEUR À 5€/m²

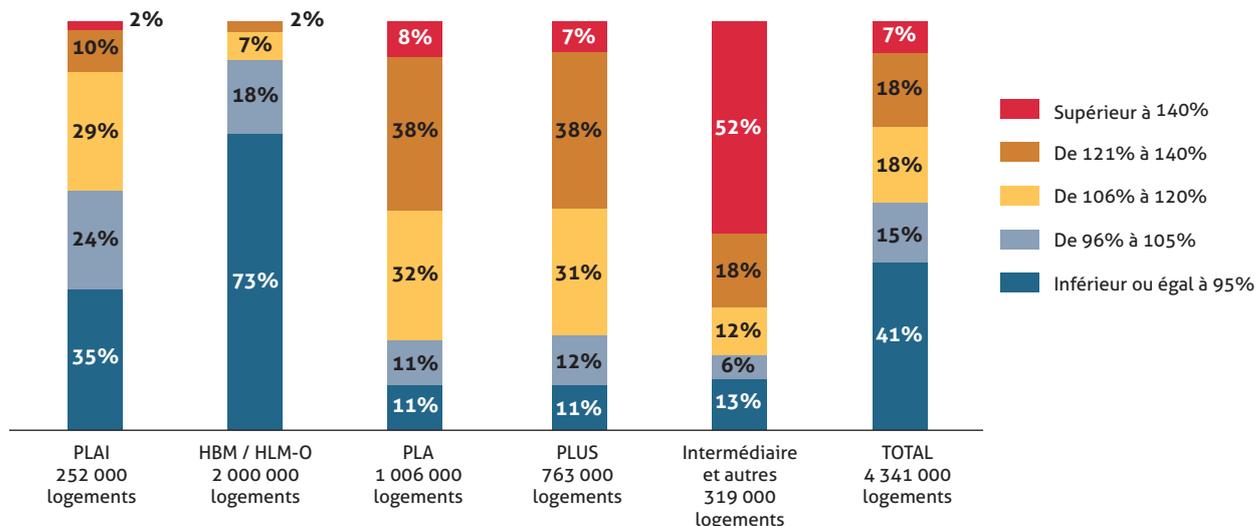
RPLS - France entière, parc Hlm, logements sous contrat de location



En Île-de-France, seuls 11% des logements sont loués à moins de 5€ / m². Moins de 15% des logements de Guadeloupe et de la Réunion ont des loyers inférieurs à 5€ / m². Près de 40% des logements sont loués à moins de 5€ / m² en Bourgogne-Franche-Comté, en Centre Val-de-Loire et en Martinique.

RÉPARTITION DES LOGEMENTS SELON LE RAPPORT ENTRE LE LOYER QUITTANCÉ ET LE LOYER PLAFOND DE L'APL

RPLS - France entière, parc Hlm, logements sous contrat de location



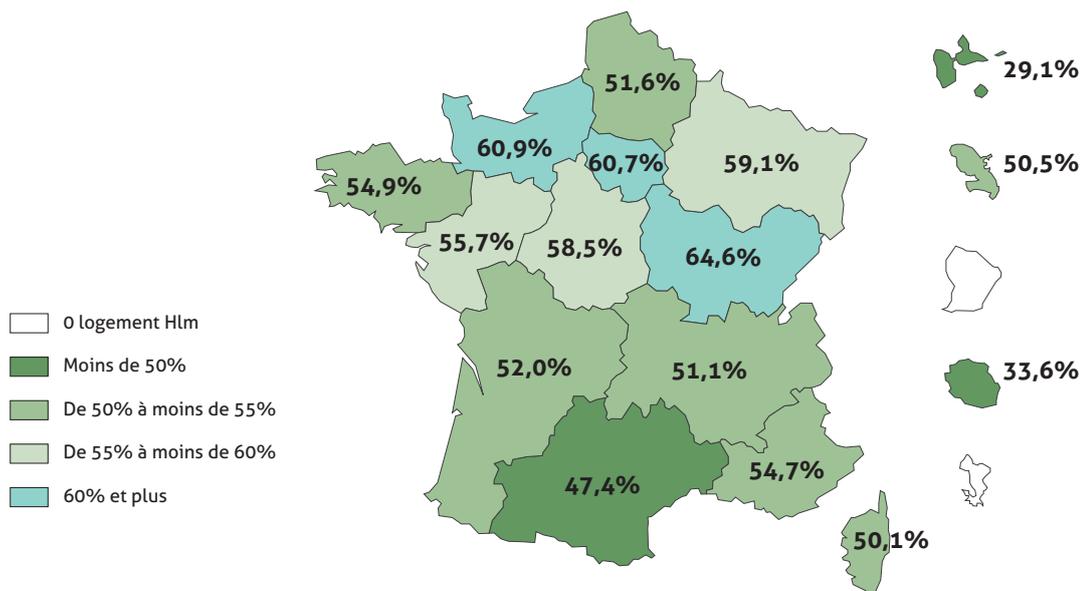
*Note : Hypothèse d'occupation d'une personne par pièce
 Environ 170 000 logements sont occupés mais sans contrat de location (logements occupés par une association, pour de l'hébergement temporaire ou occupés avec ou sans contrepartie financière).*

41% des logements Hlm sont loués à un loyer inférieur d'au moins 5% au loyer plafond APL. Si l'on y ajoute les logements Hlm loués à un loyer très proche du loyer plafond APL (loyer compris entre 96% et 105% des loyers plafonds APL), 56% des logements peuvent être considérés comme "très abordables". L'offre en loyer "très abordable" est essentiellement portée par les logements financés en HBM et HLM-O.

La proportion de loyers "très abordables" est en réduction continue compte tenu de la hausse des loyers et de la perte du pouvoir solvabilisateur de l'APL ; elle était de 67% en 2014.

PROPORTION DE LOGEMENTS « TRÈS ABORDABLES » PAR RÉGION

RPLS - France entière, parc Hlm, logements sous contrat de location

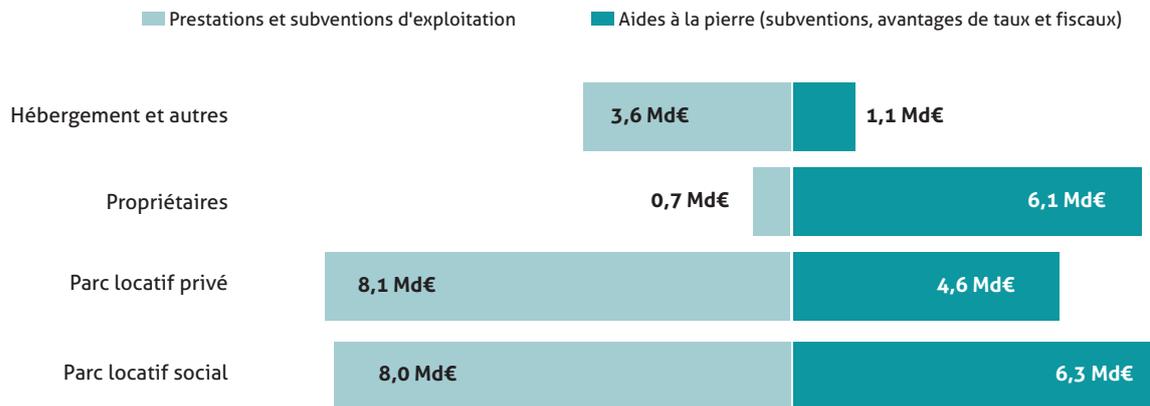


5 régions enregistrent des taux de logements "très abordables" (c'est-à-dire inférieurs ou supérieurs de moins de 5% aux loyers plafonds de l'APL) plus élevés que la moyenne nationale (56%) : Bourgogne Franche-Comté (65%), Normandie (61%), Île-de-France (61%), Grand-Est (59%) et Centre-Val de Loire (59%).

Les moyens financiers

AIDES AU LOGEMENT SELON LA FILIÈRE BÉNÉFICIAIRE EN 2019

Compte du logement - Milliards d'euros

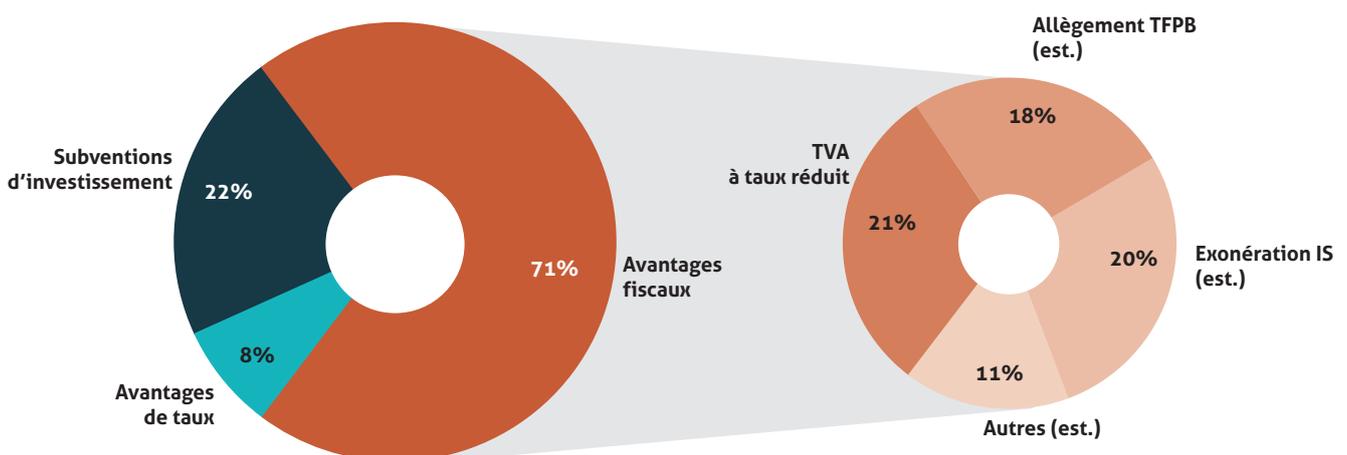


Au total, sur 38,5 Md€ d'aides en 2019, les bailleurs sociaux et leurs occupants ont bénéficié de 14,3 Md€, les propriétaires occupants de 6,8 Md€ et les bailleurs privés et leurs locataires de 12,8 Md€.

De 2008 à 2016, les aides représentaient de l'ordre de 1,9% à 2,2% du PIB. Elles sont en baisse depuis pour s'établir à 1,6% en 2019.

DÉCOMPOSITION DES AIDES À LA PIERRE AUX BAILLEURS SOCIAUX

Compte du logement - Milliards d'euros

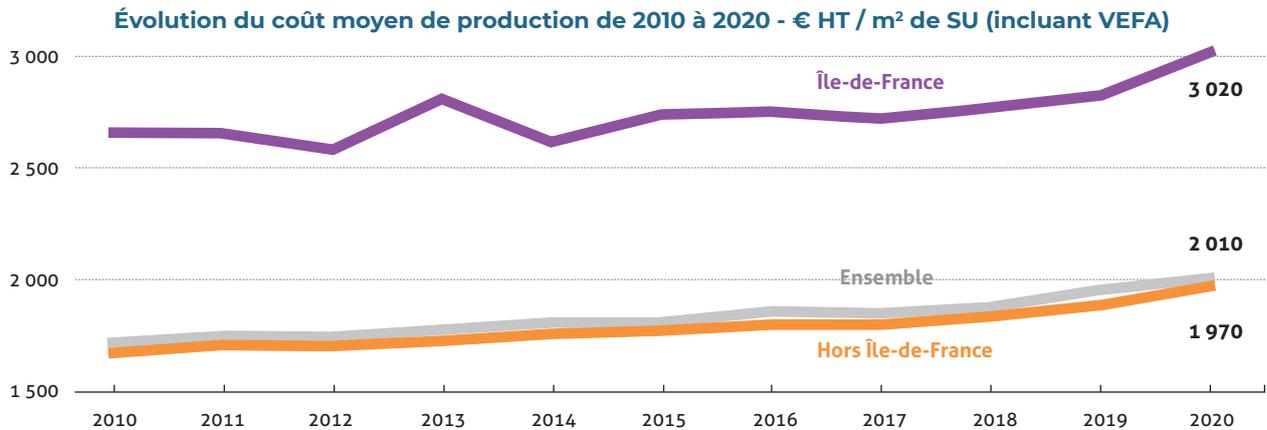


Les 6,3 Md€ d'aides au parc social en 2019 prennent la forme :

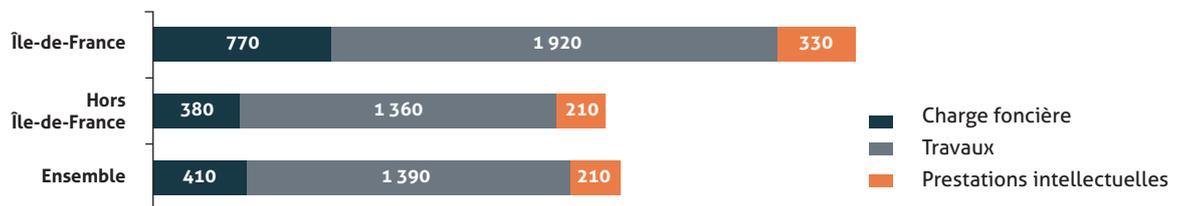
- de subventions (22%) des collectivités locales, du FNAP, d'Action Logement, des fonds européens, ... ;
- d'avantages de taux (8%) liés aux prêts à de meilleures conditions que celles du marché ;
- d'avantages fiscaux (71%) : exonération d'impôt sur les sociétés (20%), allègement de TFPB (18%), TVA à taux réduit sur les travaux (21%)....

COÛTS MÉDIANS DE PRODUCTION

SISAL (DHUP) traitements USH - France métropolitaine, logements neufs produits par les organismes Hlm en maîtrise d'ouvrage directe



Décomposition par poste des coûts moyens en 2020 - € HT / m² de SU (hors VEFA)

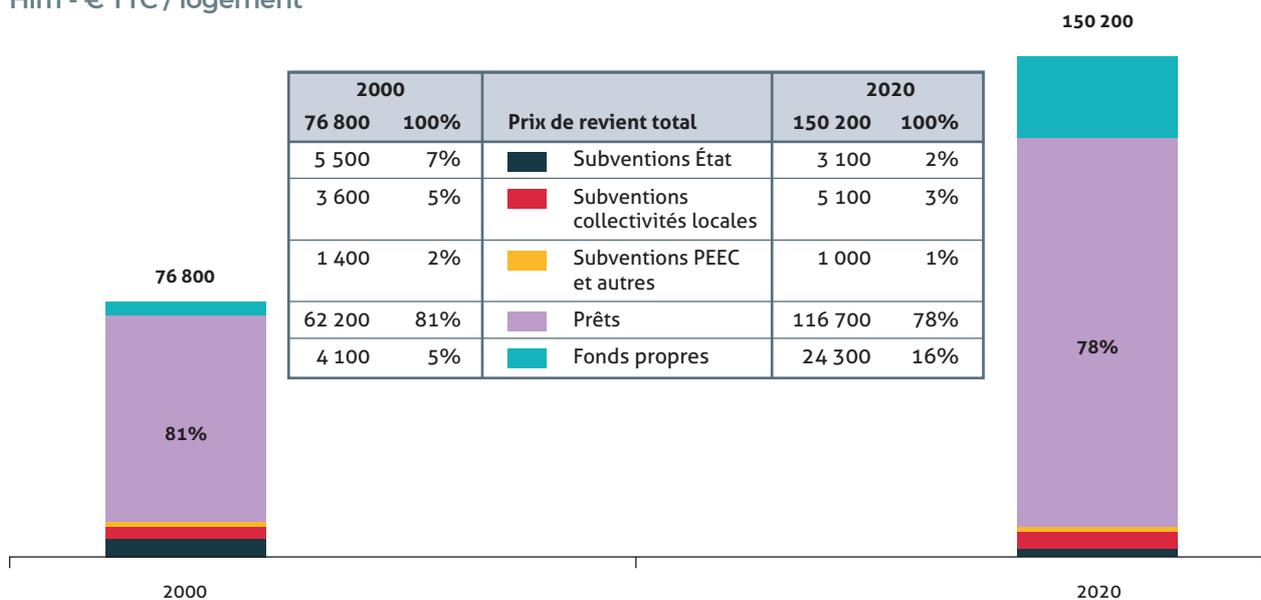


La production d'un logement social neuf coûte en moyenne 2 000 € HT / m² de SU, la situation en Île-de-France étant un peu spécifique avec un peu plus de 3 000 € HT / m² de SU.

La part de la charge foncière est très variable selon les territoires et suivant l'éventuelle décote appliquée à l'achat.

ÉVOLUTION DU FINANCEMENT MOYEN D'UN LOGEMENT SOCIAL NEUF

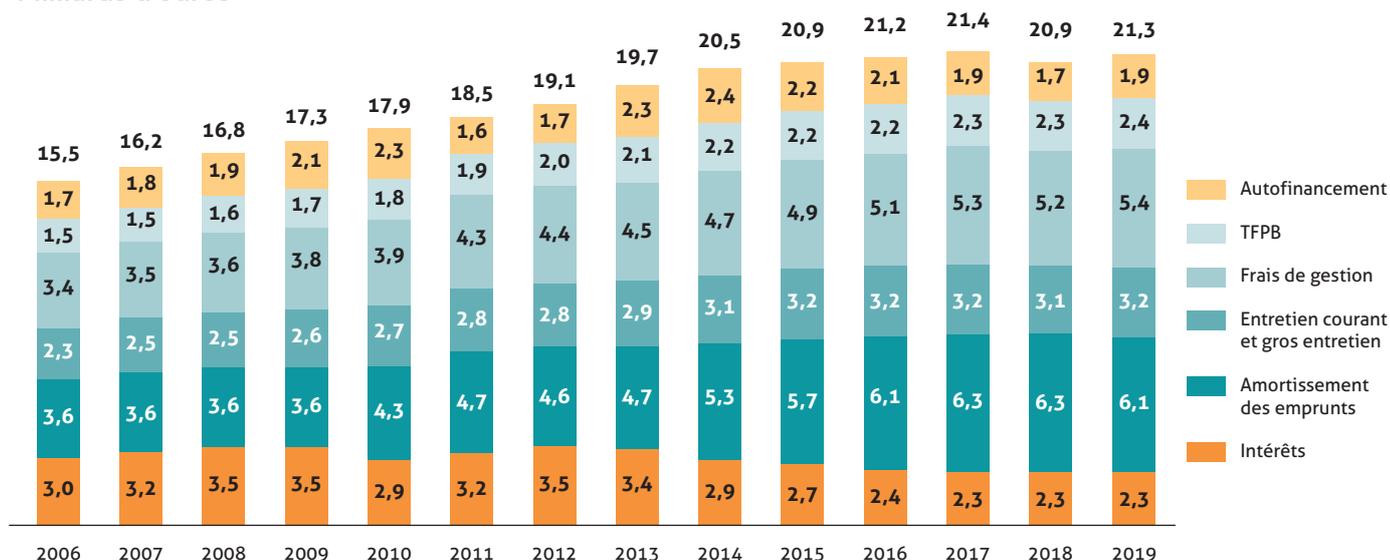
SISAL (DHUP) traitements USH - France métropolitaine, logements neufs produits par les organismes Hlm - € TTC / logement



Entre 2000 et 2020, si la part du coût financée par emprunt reste prépondérante, la place prise par les fonds propres s'est accrue et celle des subventions a diminué. Selon le type de programme (PLUS, PLAI, PLS), les parts respectives sont différentes, mais la part de l'emprunt reste toujours largement prépondérante.

GRANDS POSTES DU COMPTE D'EXPLOITATION DES ORGANISMES HLM

Données financières consolidées des fédérations des OPH et des ESH - France entière -
Milliards d'euros



En 2019, les ressources d'exploitation nettes des organismes Hlm (21,3 Md€), essentiellement composées des loyers, couvrent la charge financière liée à la dette (8,5 Md€), l'entretien du parc (3,2 Md€), les frais de gestion (5,4 Md€) et la taxe foncière (2,4 Md€).

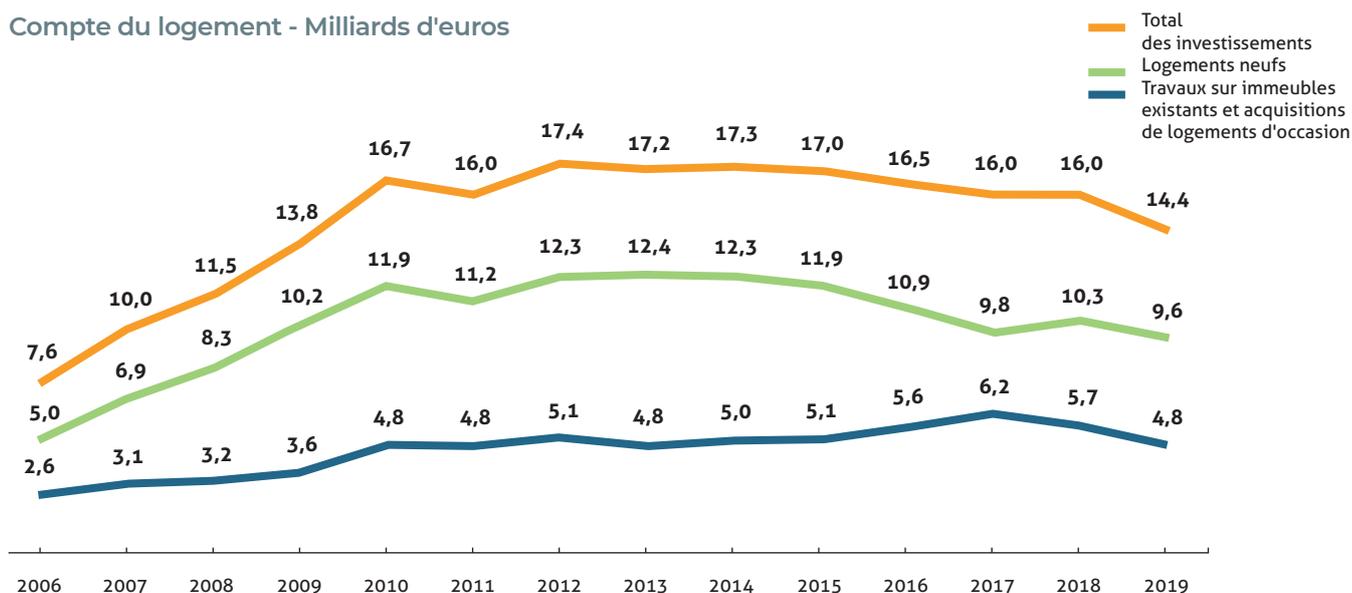
Le solde, 1,9 Md€, constitue une marge d'autofinancement dès lors qu'il n'y a pas de bénéfices redistribuables. L'autofinancement d'exploitation représente 9% des loyers en 2019.

La baisse des ressources d'exploitation en 2018 résulte de la mise en place de la réduction de loyer de solidarité (RLS). La baisse des intérêts depuis 2012 résulte de la baisse du taux du livret A.

La baisse spécifique en 2019 des amortissements d'emprunt résulte d'une opération d'allongement des encours.

INVESTISSEMENTS ANNUELS DANS LE PARC LOCATIF HLM

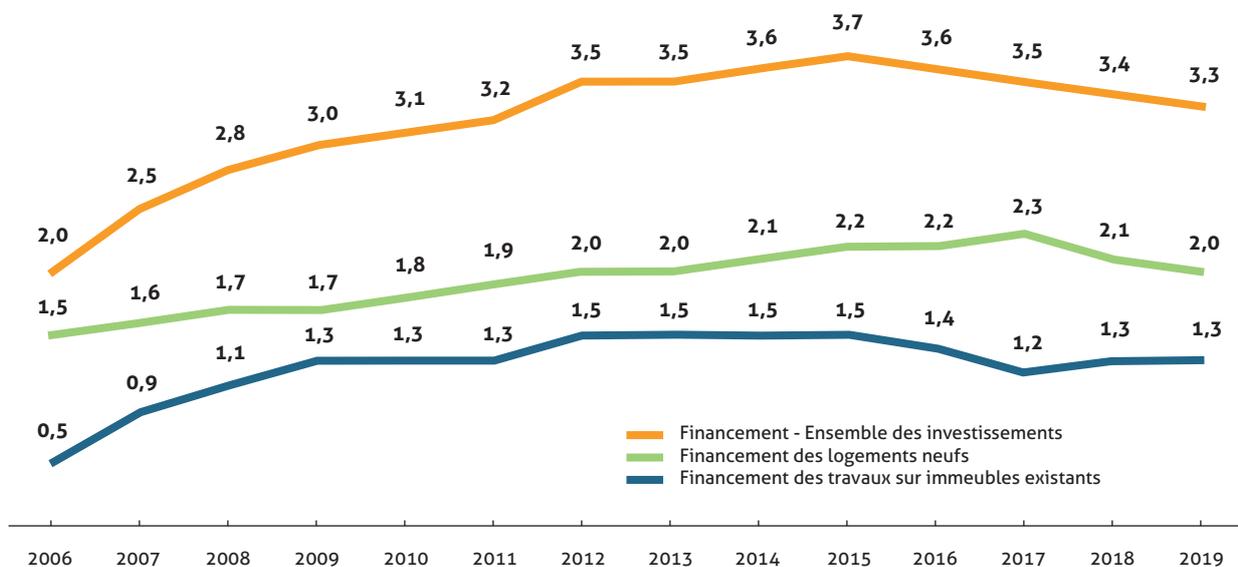
Compte du logement - Milliards d'euros



Selon le Compte du logement, les organismes Hlm ont porté 14,4 Md€ d'investissements en 2019, soit une baisse de 10% par rapport à 2018 et par rapport aux dix dernières années, où la masse des investissements était relativement stable, autour de 16 à 17 Md€. La forte hausse des investissements entre 2006 et 2010 est liée à la mise en oeuvre du plan de cohésion sociale et du programme national de rénovation urbaine. Les montants sont en TTC et reflètent donc les évolutions du taux de TVA supporté.

FONDS PROPRES MOBILISÉS PAR LES OPÉRATEURS HLM POUR LE FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS

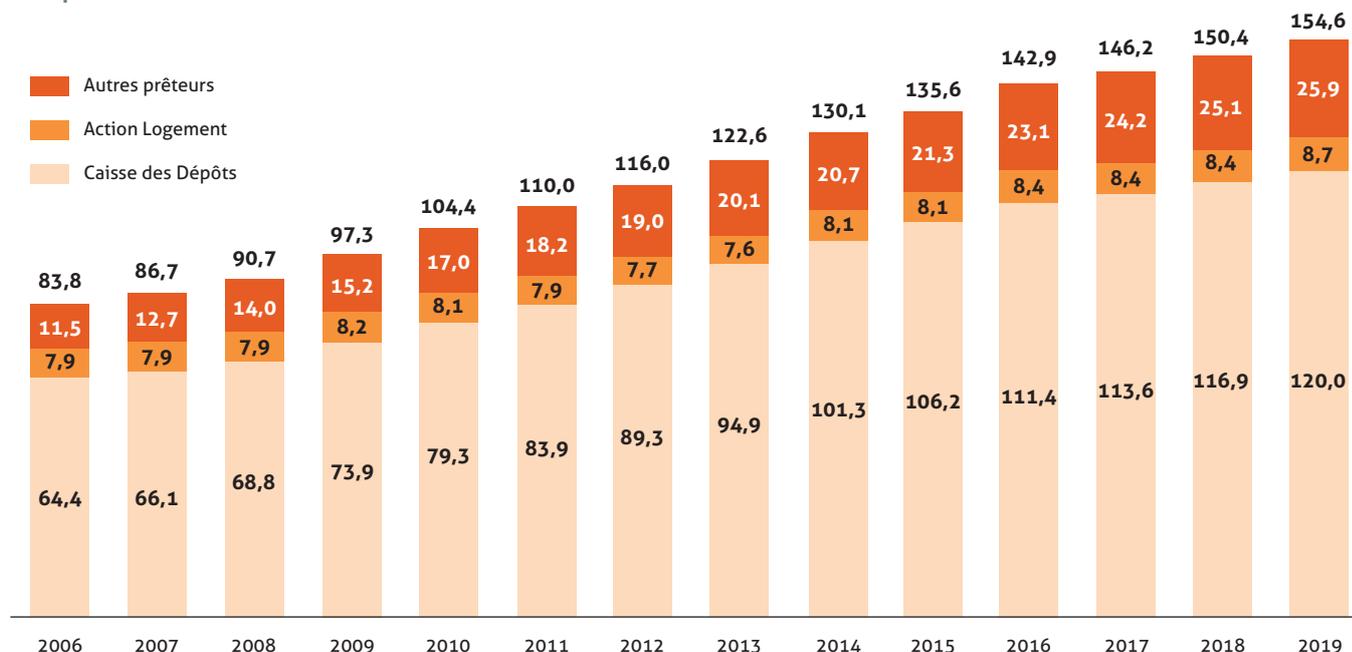
Compte du logement - Milliards d'euros



Le financement des travaux et des réhabilitations a été assuré pour 30% par les fonds propres des organismes en 2019. La construction mobilisant plus d'endettement, les fonds propres ont couvert 13% des investissements. Les fonds propres mobilisés proviennent à la fois des résultats d'exploitation et du produit des ventes.

ENCOURS DE LA DETTE DES ORGANISMES HLM

Enquêtes d'activité des fédérations des OPH et des ESH - France entière - Milliards d'euros



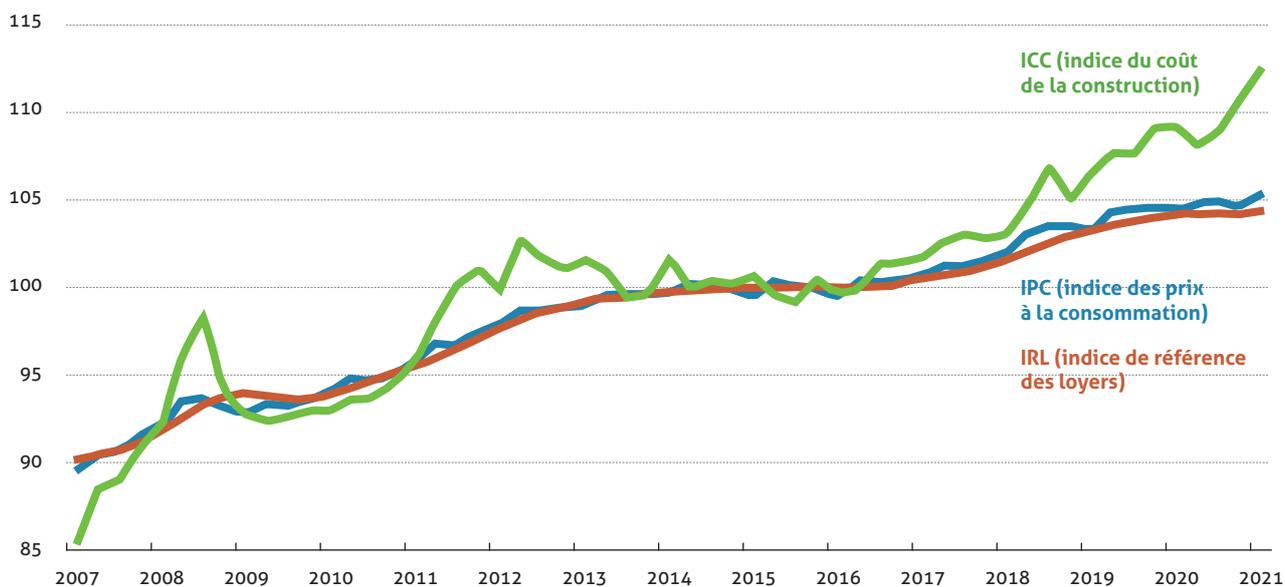
Le développement du patrimoine, financé essentiellement par recours à l'emprunt, s'accompagne d'une hausse de la dette (+84% entre 2006 et 2019).

L'encours de la dette locative des organismes s'établit à plus de 154 Md€, la Caisse des Dépôts est de très loin le prêteur principal (78% de l'encours).

Références

INDICES DE RÉFÉRENCE - BASE 100 EN 2015

Insee

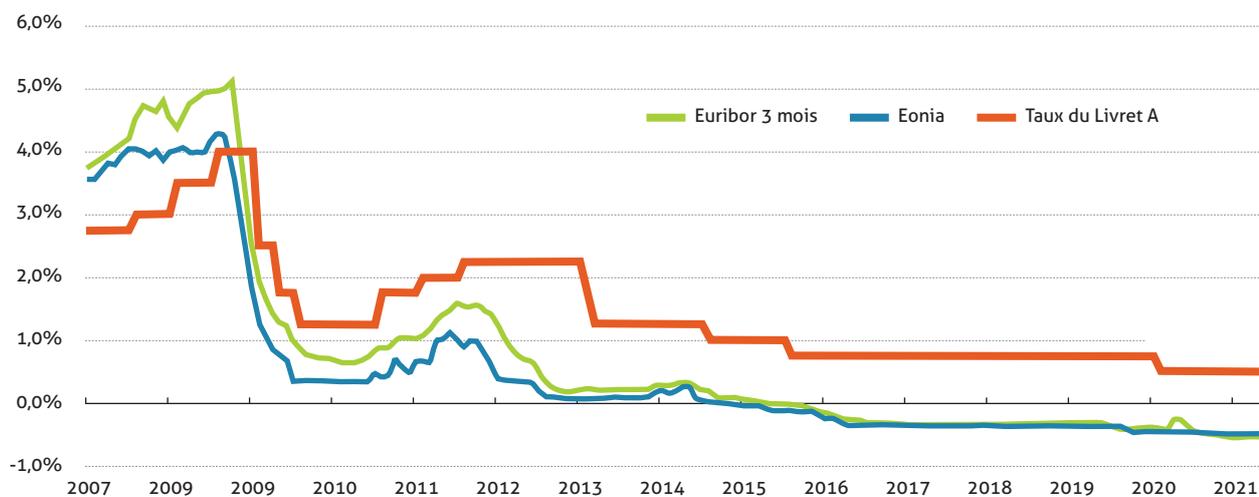


La référence utilisée pour indexer les loyers (IRL) varie comme l'inflation.

Depuis fin 2016, l'indice du coût de la construction évolue globalement un peu plus rapidement que l'inflation.

TAUX D'INTÉRÊT

Banque de France



Le taux du Livret A est déterminé par une formule qui a été modifiée plusieurs fois ces dernières années. Actuellement, elle retient la moyenne entre l'Eonia et l'inflation hors tabac, avec un plancher de 0,5%. Compte tenu de la situation conjoncturelle sur les marchés financiers, c'est le plancher de 0,5% qui prévaut en 2020.

CARACTÉRISTIQUES DU FINANCEMENT DE LA PRODUCTION LOCATIVE

DHUP

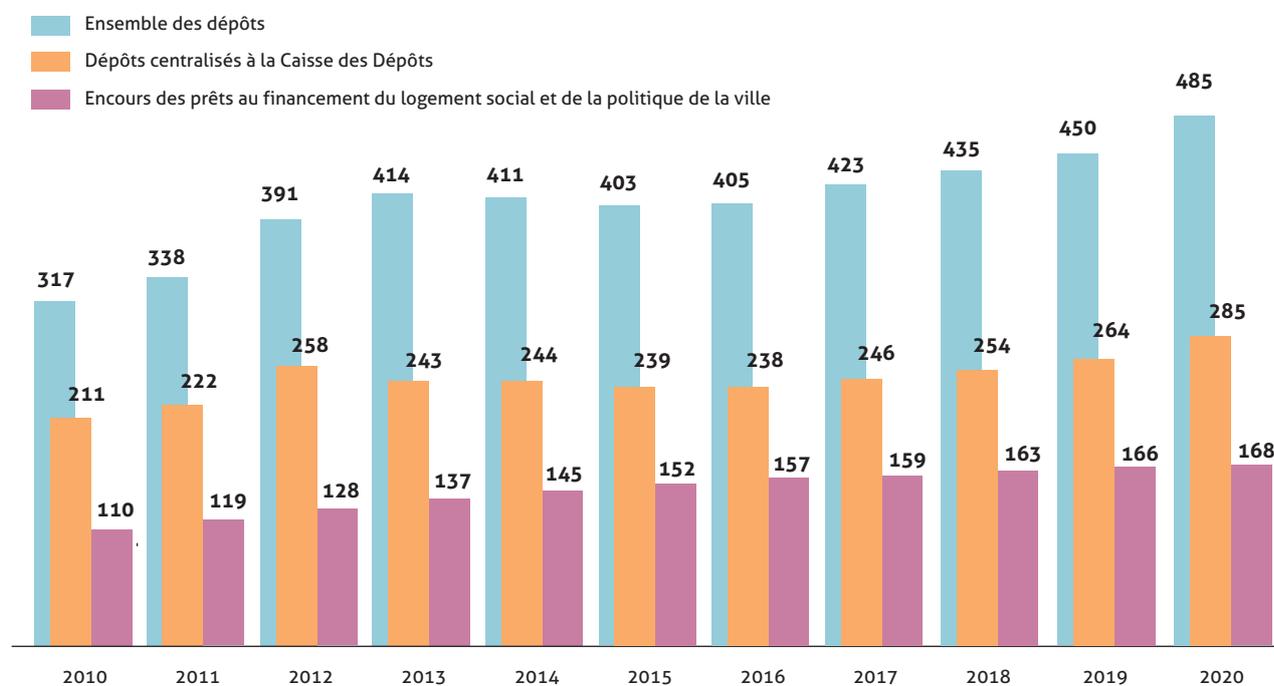
	Taux du prêt	Subvention maximale de l'État	TVA à taux réduit	Exonération de TFPB	Loyer maximum mensuel en € par m ² de SU		
					Paris et son agglomération	Agglomérations de plus de 100 000 habitants	Autres
PLAI	Livret A - 0,2 point	20%	Oui	25 ans	5,8 à 6,2	5,1	4,7
PLUS	Livret A + 0,6 point	5%	Oui	25 ans	6,6 à 7,0	5,8	5,4
PLS	Livret A + 1,1 point	-	Oui	25 ans	10,5 à 13,6	8,7 à 9,1	8,0

TFPB : taxe foncière sur la propriété bâtie, SU : surface utile

Les prêts sont issus de la transformation des dépôts sur le Livret A centralisés auprès de la Caisse des Dépôts. Les taux d'intérêt font référence au coût de la ressource liée au livret A.

ENCOURS SUR LIVRETS A, LDD ET LEP

Observatoire de l'Epargne Réglementée - Milliards d'euros en fin d'année

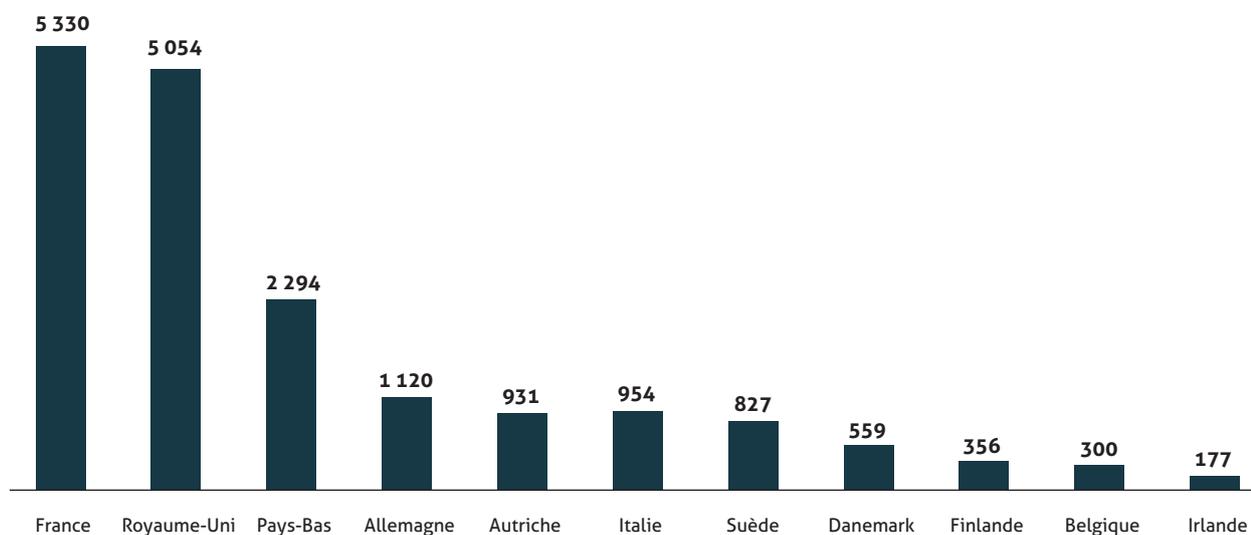


Entre 2011 et 2012, la masse des dépôts a augmenté de près de 55 Md€ compte tenu du relèvement des plafonds de dépôt. La part centralisée à la Caisse des Dépôts s'établit à près de 60% du total. À partir de ces dépôts, l'encours des prêts octroyés par la Caisse des Dépôts au titre du financement du logement social et de la politique de la ville s'établit à 168 Md€ à fin 2020. Il croît très régulièrement.

LE LOGEMENT SOCIAL EN EUROPE

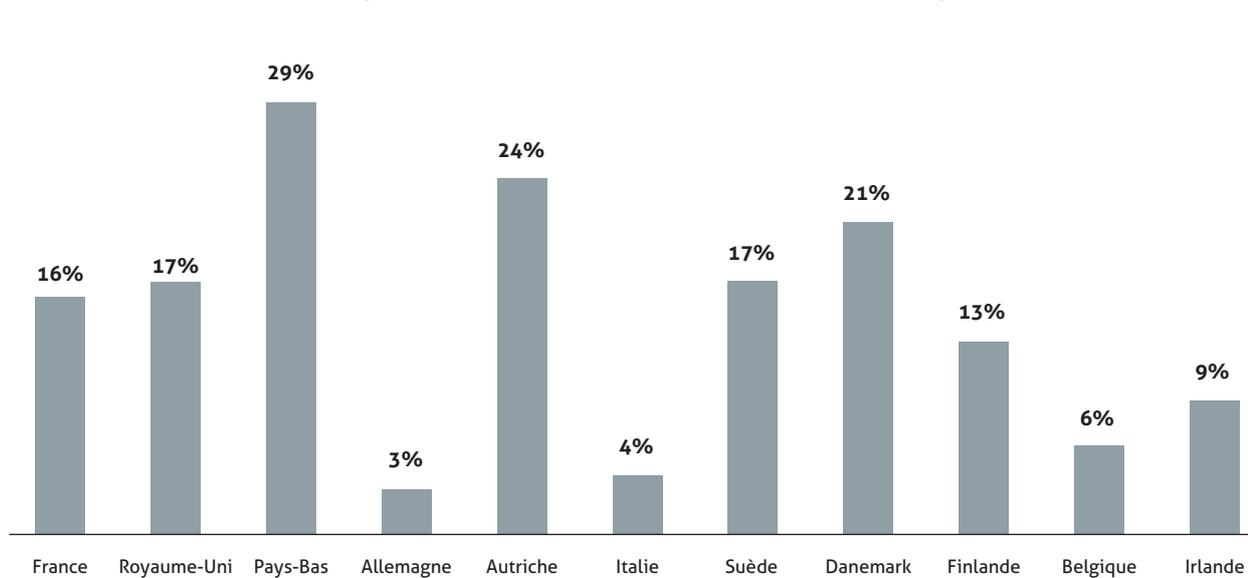
Rapport sur l'état du Logement dans l'UE, Observatoire du logement social, Housing Europe, 2020

Nombre de logements locatifs sociaux - Milliers



Selon le champ de comparaison européen, le parc social français est le plus important d'Europe en taille, juste devant celui du Royaume-Uni et loin devant celui des autres pays proches.

Part des logements locatifs sociaux dans l'ensemble des logements



En valeur relative, le parc social est plus développé aux Pays-Bas, en Autriche et au Danemark qu'en France. Dans la plupart des autres pays européens, il est nettement plus restreint, voire dans certains cas inexistant.

Glossaire

AEREL	Association d'étude et de recherche en économie du logement
ANRU	Agence nationale pour la rénovation urbaine
APL	Aide personnalisée au logement
CCMSA	Caisse centrale de la mutualité sociale agricole
CNAF	Caisse nationale d'allocation familiale
CNAV	Caisse nationale d'assurance vieillesse
COOP'HLM	Sociétés coopératives Hlm
DGALN	Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature
DGFIP	Direction générale des finances publiques
DHUP	Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages
DOM	Département d'outre-mer
ENL	Enquête nationale sur le logement
EONIA	European overnight index average (taux du marché interbancaire européen au jour le jour)
EPL	Entreprise publique locale
ESH	Entreprise sociale pour l'habitat
EURIBOR	European interbank offered rate (taux interbancaire offert en Europe)
FNAP	Fonds national des aides à la pierre
HLM	Habitation à loyer modéré
ICC	Indice du coût de la construction
INSEE	Institut national de la statistique et des études économiques
IPC	Indice des prix à la consommation
IRL	Indice de référence des loyers
LDD	Livret de développement durable
LEP	Livret d'épargne populaire
NPNRU	Nouveau programme national de renouvellement urbain
OPH	Office public de l'habitat
OPS	Occupation du parc social
PLAI	Prêt locatif aidé d'intégration
PLI	Prêt locatif intermédiaire
PLS	Prêt locatif social
PLUS	Prêt locatif à usage social
PNRU	Programme national pour la rénovation urbaine
RPLS	Répertoire du parc locatif social
SDES	Service de la donnée et des études statistiques (ministère de la transition écologique et solidaire)
SISAL	Système d'information pour le suivi des aides au logement
Sit@del2	Système d'information et de traitement automatisé des données élémentaires sur les logements
SMIC	Salaire minimum interprofessionnel de croissance
SNE	Système national d'enregistrement de la demande de logements sociaux
TFPB	Taxe foncière sur la propriété bâtie
TVA	Taxe sur la valeur ajoutée
USH	Union sociale pour l'habitat

Ce document est disponible sur le site de l'USH :
www.union-habitat.org

Une déclinaison par thématique

- accession sociale
- études économiques
- patrimoine
- aménagement et urbanisme
- europe
- politiques sociales
- communication
- habitants/locataires
- qualité de service
- copropriétés
- maîtrise d'ouvrage
- ressources humaines
- droit et fiscalité
- numérique et systèmes d'information
- ville et renouvellement urbain
- énergie et environnement

DERNIÈRES PARUTIONS

COLLECTION RÉFÉRENCES

- 5• Un panorama de recherches en cours dans le domaine de l'habitat et du logement, édition 2018
- 6• Les Hlm dans l'Union européenne
Un modèle français de référence septembre 2019
- 7• Un panorama de recherches en cours dans le domaine de l'habitat et du logement, édition 2020
- 8• Un panorama de recherches en cours dans le domaine de l'habitat et du logement, édition 2021

COLLECTION REPÈRES

- 58• Architecture de la transformation : retour d'expérience des dix incubations, mars 2019
- 59• Solutions de mobilités actives pour les habitants : capitalisation, retours d'expérience et recommandations, avril 2019
- 60• Maîtriser et valoriser les données patrimoniales, juin 2019
- 61• Vente Hlm : nouveaux enjeux, nouvelles stratégies, juin 2019 - MAJ 2021
- 61 bis• Vente Hlm : nouveaux outils, juin 2019 MAJ 2021
- 62• Le plan stratégique de patrimoine : un outil renouvelé au service de la stratégie de l'organisme Hlm, juillet 2019
- 63• Le développement des opérations d'accession sociale dans l'ancien, octobre 2019
- 64• Pour une participation efficace et renouvelée des locataires Hlm, février 2020
- 65• Gestion de la demande et des attributions dans le cadre de la loi ELAN, février 2020
- 66• Développer le logement abordable en maîtrise d'ouvrage sociale : 27 leviers à l'étude, février 2020
- 67• Digitalisation de la relation habitants : recommandations et retours d'expériences, juin 2020
- 68• Les Hlm en chiffres, édition 2020, août 2020
- 69• Projet Smart Eco Réno - Intégrer une architecture numérique dans le cadre de la rénovation thermique d'un bâtiment - Rapport d'étape, août 2020

- 70• Mobiliser le bail réel solidaire dans le cadre de la vente du patrimoine Hlm, septembre 2020
- 71• Le régime d'impôt sur les sociétés des organismes Hlm, septembre 2020
- 72• Les stratégies SI dans le cadre de la réorganisation du tissu des organismes Hlm, septembre 2020
- 73• Laïcité et vivre-ensemble : repères pour les organismes Hlm, septembre 2020
- 74• Les organismes Hlm et le logement des femmes victimes de violences conjugales : guide juridique des bonnes pratiques, octobre 2020
- 75• L'habitat inclusif pour personnes âgées ou en situation de handicap : points de repères pour une mise en œuvre, novembre 2020
- 76• Pratiques d'accompagnement des personnels de proximité en sites sensibles, novembre 2020
- 77• La gestion des encombrants, décembre 2020
- 78• Qu'est-ce qu'une politique de vente Hlm responsable ? janvier 2021
- 79• L'état du BIM et l'élaboration d'un cadre méthodologique d'évaluation du ROI, janvier 2021
- 80• Résilience urbaine du parc social : prise en compte des aléas climatiques, janvier 2021
- 81• Fonds de soutien à l'innovation (FSI) : Les nouvelles règles de financement des actions d'innovation et de modernisation, mars 2021
- 82• Relogement des ménages issus des copropriétés dégradées, mars 2021
- 83• Location voulue : étude des expérimentations conduites, mars 2021
- 84• Prise en compte du vieillissement des locataires Hlm et engagement des bailleurs sociaux, avril 2021
- 85• Le fonctionnement des immeubles de logements sociaux dans des ensembles immobiliers mixtes, mai 2021
- 86• L'Europe investit dans le logement social Décodeur Hlm, juillet 2021
- 87• Développement d'activités : les pratiques innovantes des organismes Hlm, septembre 2021

COLLECTION SIGNETS

- 7• La médiation des litiges de la consommation dans le secteur Hlm, novembre 2016
- 8• Favoriser les éco-comportements des habitants du logement social, septembre 2017
- 9• La gestion de logements locatifs en copropriété : un impact fort sur les cultures professionnelles et les stratégies des organismes Hlm, juillet 2018
- 10• Manager les relations fournisseurs : vers la construction progressive d'une relation partenariale de qualité, septembre 2019
- 11• Organismes Hlm : le recours au travail d'intérêt général, février 2020
- 12• La collaboration organismes Hlm et start-up : faciliter l'acculturation et les modalités de coopération, mars 2020

COLLECTION PERSPECTIVES

- 1• Construire pour gérer : une spécificité de la maîtrise d'ouvrage Hlm - Regards croisés d'acteurs, septembre 2015
- 2• RSE et DSU au service de la stratégie d'entreprise, octobre 2016
- 3• Rapport d'impact Hlm 2019 - Indicateurs sociaux et environnementaux du secteur Hlm français, juin 2020

COLLECTION LES ACTES

- 21• Communication d'influence, relations publiques : comment compter auprès de ses partenaires ? Journée professionnelle du 13 novembre 2018
- 22• Quoi de neuf chercheurs ? L'habitat social objet de recherche et terrain d'insertion des jeunes chercheurs, Journée d'étude du 29 novembre 2018
- 23• Les nouvelles tendances de la communication Journée professionnelle du 14 mai 2019
- 24• Quoi de neuf acteurs ? La journée d'actualité du Réseau des acteurs de l'habitat, Journée d'étude du 20 mars 2019
- 25• Quoi de neuf chercheurs ? La vente de logements sociaux à l'épreuve de la recherche, Journée d'étude du 28 novembre 2019
- 26• Quoi de neuf acteur(s) ? Les Webinaires d'actualité du Réseau des acteurs de l'habitat, 18 novembre et 8 décembre 2020



UNION NATIONALE DES FEDERATIONS D'ORGANISMES HLM

14 rue Lord-Byron
75384 Paris Cedex 08

www.union-habitat.org