



80^e CONGRÈS
Hlm

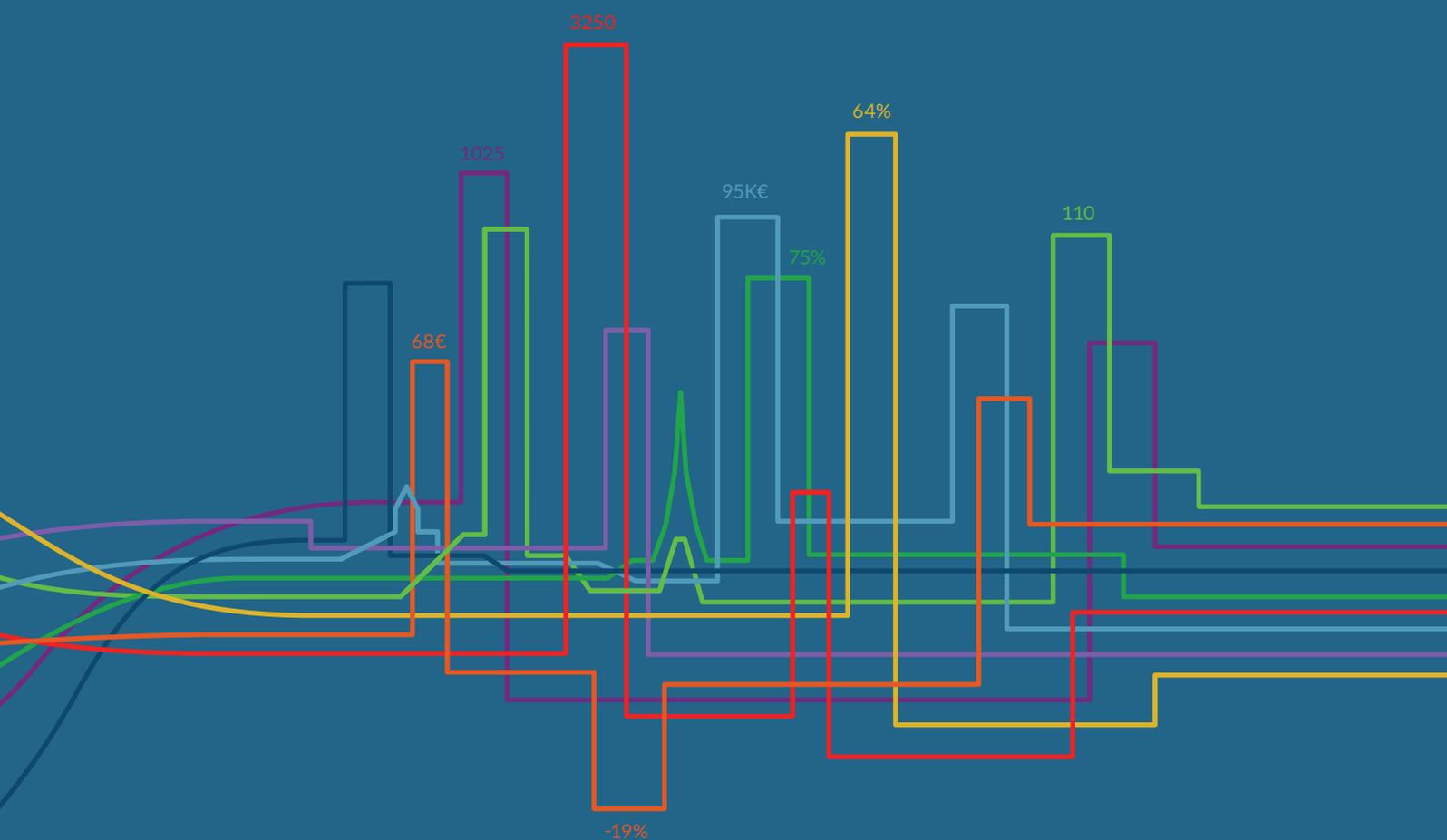
de l'Union sociale
pour l'habitat —

24 - 26 SEPT. 2019

Paris • P^{te} de Versailles

LES HLM, UN MODÈLE FRANÇAIS

LES HLM EN CHIFFRES



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Les Hlm, habiter mieux, bien vivre ensemble



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, le Répertoire du Parc des Logements Sociaux du SDES, le Système National d'Enregistrement de la demande (SNE), l'enquête sur l'Occupation du Parc Social, et les statistiques dressées par l'Union Sociale pour l'Habitat et les fédérations d'organismes Hlm.

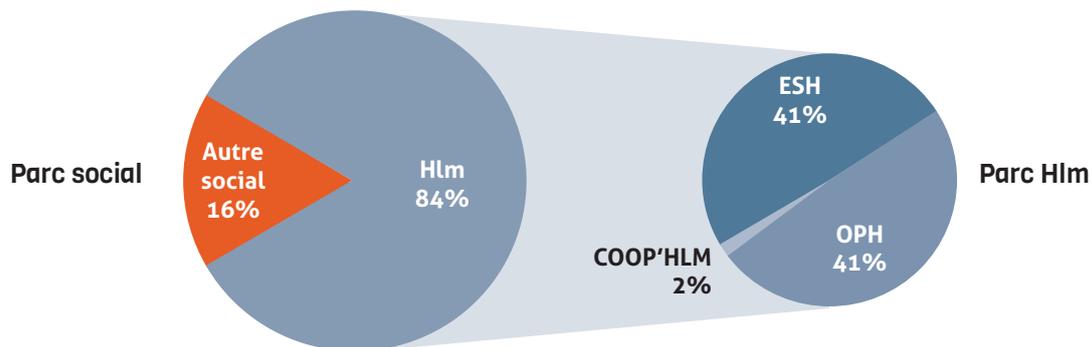
LE PARC HLM	3 à 8
Parc de logements en France	3
Résidences principales selon leur occupation	3
Nombre de logements Hlm et taux de ménages locataires Hlm	4
Croissance annuelle du parc Hlm	4
Année de construction des logements Hlm	5
Répartition des organismes Hlm selon la taille de leur parc	5
Nombre de logements Hlm et proportion de locataires Hlm par région	6
Statut d'occupation des résidences principales et type de commune	6
Typologie des logements selon le parc	7
Types de bâtiments composant le parc Hlm	7
Répartition du parc social selon les étiquettes énergie	8
Répartition du parc social selon les étiquettes GES (gaz à effet de serre)	8
LES LOCATAIRES HLM ET LES DEMANDEURS	9 à 14
Composition familiale des ménages selon leur statut d'occupation	9
Catégorie socio-professionnelle des chefs de ménage selon leur statut d'occupation	9
Âge des chefs de ménage selon leur statut d'occupation	10
Évolution de l'âge des chefs de ménage locataires du parc social	10
Niveau de vie annuel médian et taux de pauvreté des membres des ménages selon leur statut d'occupation	11
Revenu par unité de consommation des ménages selon leur statut d'occupation	11
Nombre annuel d'emménagements dans le parc Hlm	12
Niveau de richesse des locataires du parc social, des attributaires et des demandeurs de logements sociaux	12
Taux de succès et répartition des demandeurs et attributaires selon leur revenu mensuel par unité de consommation	13
Taux de succès et répartition des demandeurs et attributaires selon le type de logement antérieur	13
Taux de succès et répartition des demandeurs et attributaires selon la composition familiale	14
Taux de succès par région	14
PRODUCTION ET LOYERS HLM	15 à 20
Objectifs et décisions de financement de logements locatifs sociaux (hors PNRU)	15
Décisions de financement de logements locatifs sociaux des opérateurs Hlm par produit (hors PNRU)	15
Bilan triennal de la loi SRU	16
Part des logements sociaux dans l'ensemble des mises en chantier	16
Logements Hlm mis en service	17
Accession sociale à la propriété par les opérateurs Hlm	17
Types de financement des logements Hlm	18
Loyers mensuels moyens constatés selon le type de financement	18
Répartition des logements Hlm selon leur niveau de loyer	19
Proportion de logements avec un loyer inférieur à 5€ / m ²	19
Répartition des logements selon le rapport entre le loyer quittancé et le loyer plafond de l'APL	20
Proportion de logements "très abordables" par région	20
LES MOYENS FINANCIERS	21 à 24
Aides au logement selon la filière bénéficiaire en 2018	21
Décomposition des aides à la pierre aux bailleurs sociaux	21
Coûts moyens de production	22
Évolution du financement moyen d'un logement social neuf	22
Grands postes d'exploitation des organismes Hlm	23
Investissements annuels dans le parc locatif Hlm	23
Encours de la dette des organismes Hlm	24
Fonds propres mobilisés par les opérateurs Hlm pour le financement des investissements	24
RÉFÉRENCES	25 à 27
GLOSSAIRE	28

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

Compte du logement 2017 et RPLS 2018, France entière, logements ordinaires



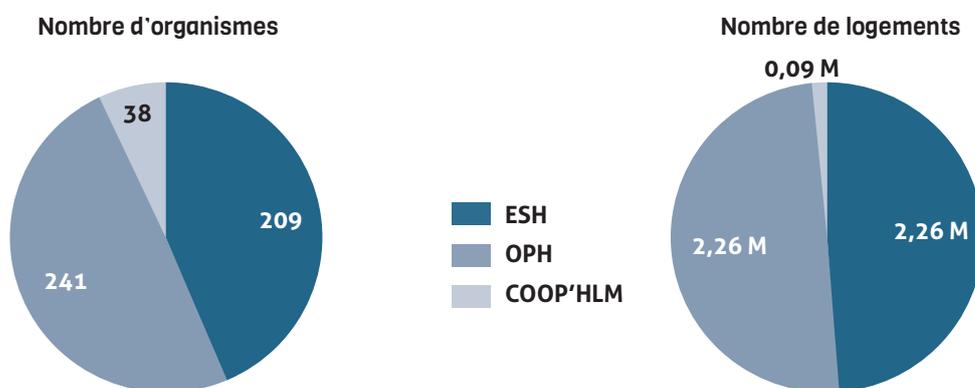
À noter l'existence d'environ 600 000 logements dans le parc privé qui apportent une offre de loyers modérés par rapport au marché dans le cadre de divers dispositifs (loi de 1948, contreparties sociales au titre du conventionnement Anah ou de mécanismes de défiscalisation).

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

Le parc Hlm, composé de 4,6 millions de logements ordinaires (dont 4,4 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 300 000 logements-foyers.

ACTEURS DU PARC HLM

RPLS 2018, France entière, parc Hlm, logements ordinaires

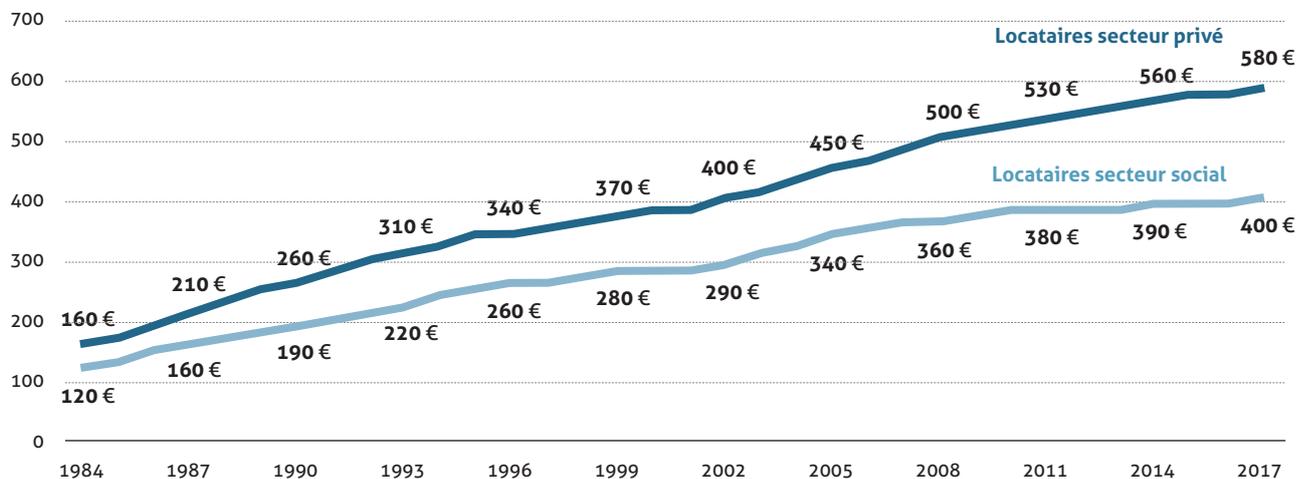


Le parc Hlm est réparti quasiment à parts égales entre les ESH (209 organismes) et les OPH (241 organismes), pour respectivement 2,26 millions de logements. 38 COOP'HLM détiennent du patrimoine locatif (86 000 logements).

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 sont actuellement inférieurs de 30% à ceux du parc privé.

ÉVOLUTION DU LOYER MENSUEL MOYEN

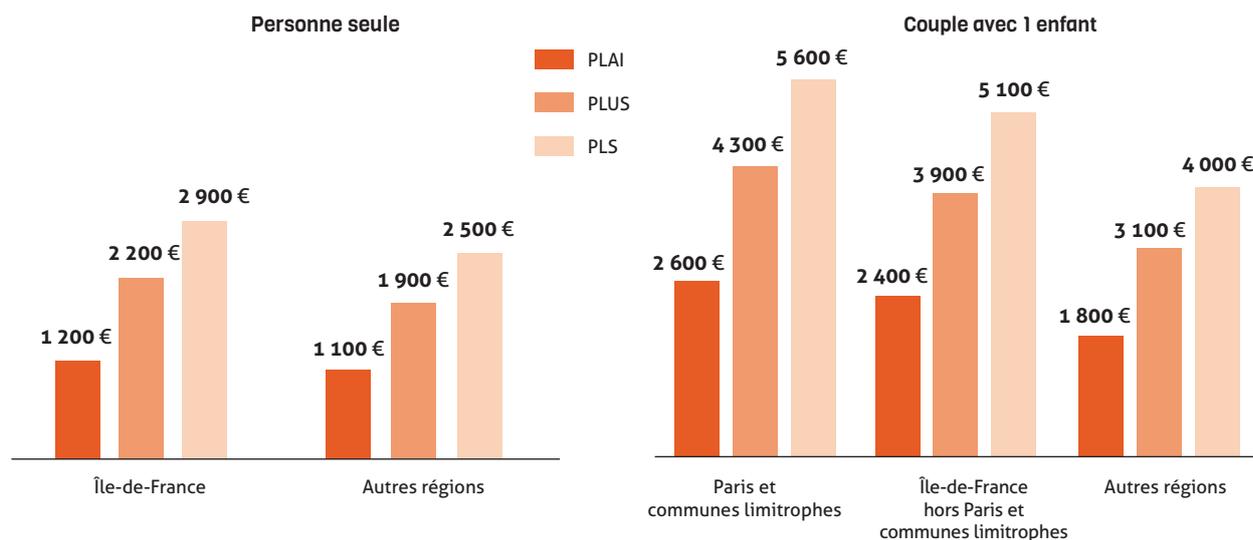
Comptes du logement, France entière, logements ordinaires



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.

REVENUS PLAFONDS D'ÉLIGIBILITÉ AU LOGEMENT SOCIAL EN 2019

DHUP - Revenu mensuel en euros



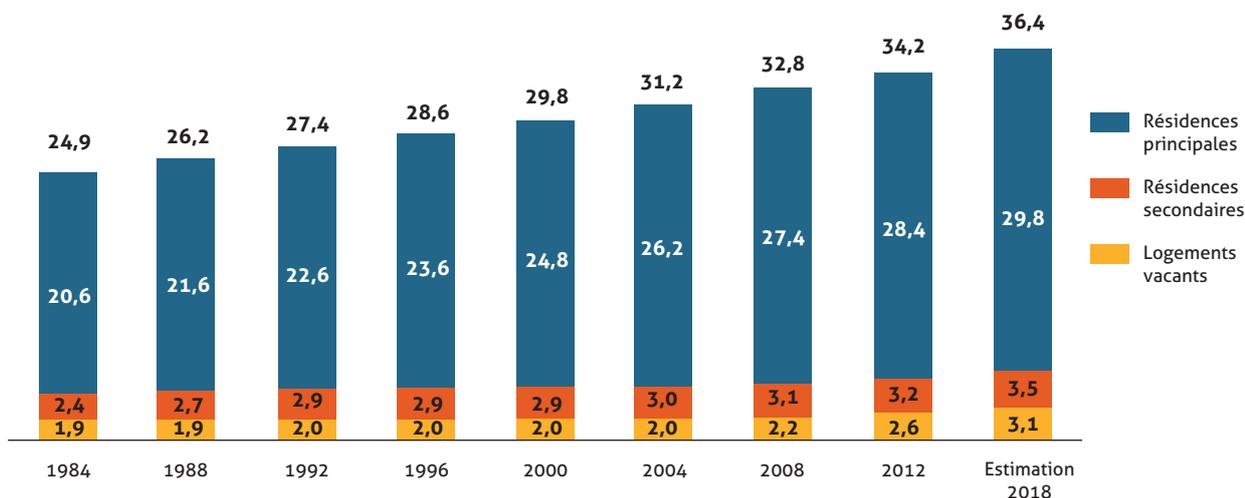
Les plafonds de ressources de référence présentés en exemple sont exprimés en revenu mensuel (les barèmes officiels sont eux exprimés en revenu fiscal de référence annuel).

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

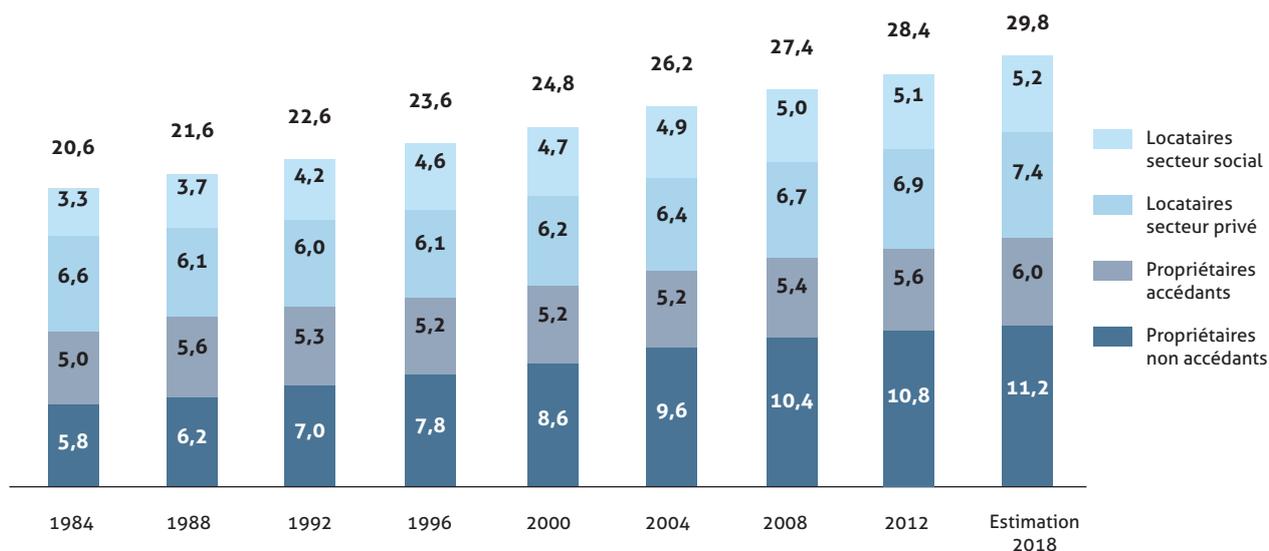
Comptes du logement, France entière - Millions de logements



Le parc de logements s'établit à 36,4 millions en 2018 dont 29,8 millions de résidences principales. Le nombre de logements vacants a augmenté de plus de 60% depuis 1984.

RÉSIDENCES PRINCIPALES SELON LEUR OCCUPATION

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

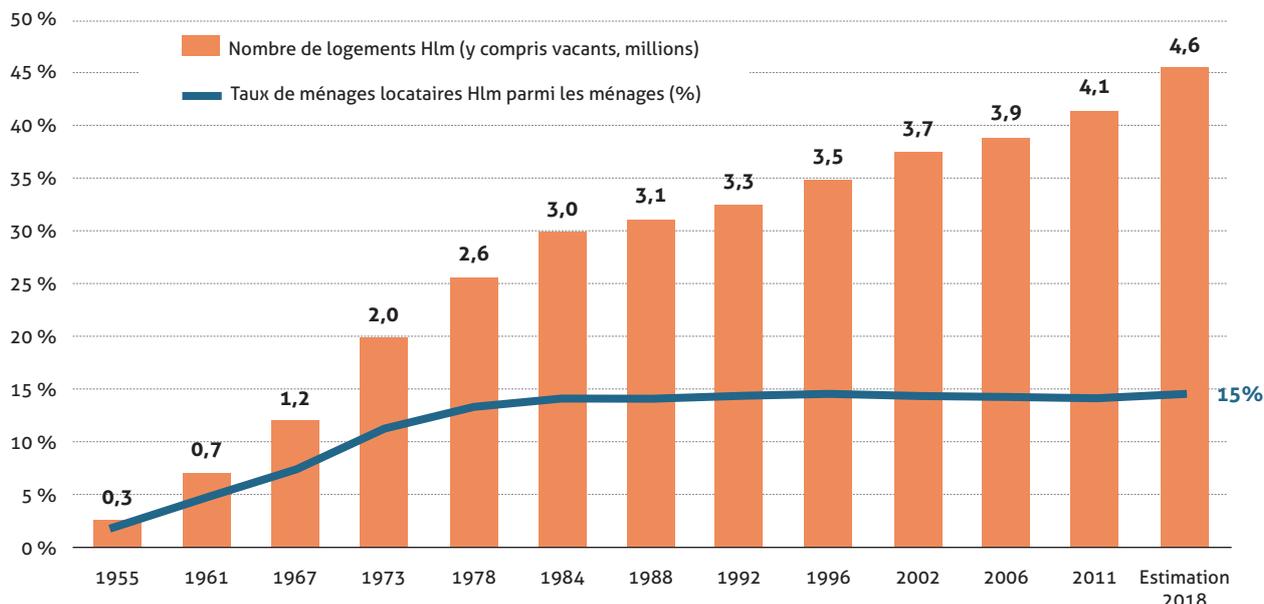


Depuis 1984, le nombre de ménages locataires a augmenté de 2,7 millions : près de 2 millions de plus logés dans le parc locatif social et 800 000 de plus dans le parc locatif privé.

Sur la même période, le nombre de propriétaires non accédants, n'ayant pas ou plus d'emprunts à rembourser, s'est accru de 5,4 millions. Le nombre de propriétaires accédants a fluctué entre 5 et 6 millions.

NOMBRE DE LOGEMENTS HLM ET TAUX DE MÉNAGES LOCATAIRES HLM

Statistiques fédérales, Enquêtes logement et Compte du logement 2017, France métropolitaine, logements ordinaires



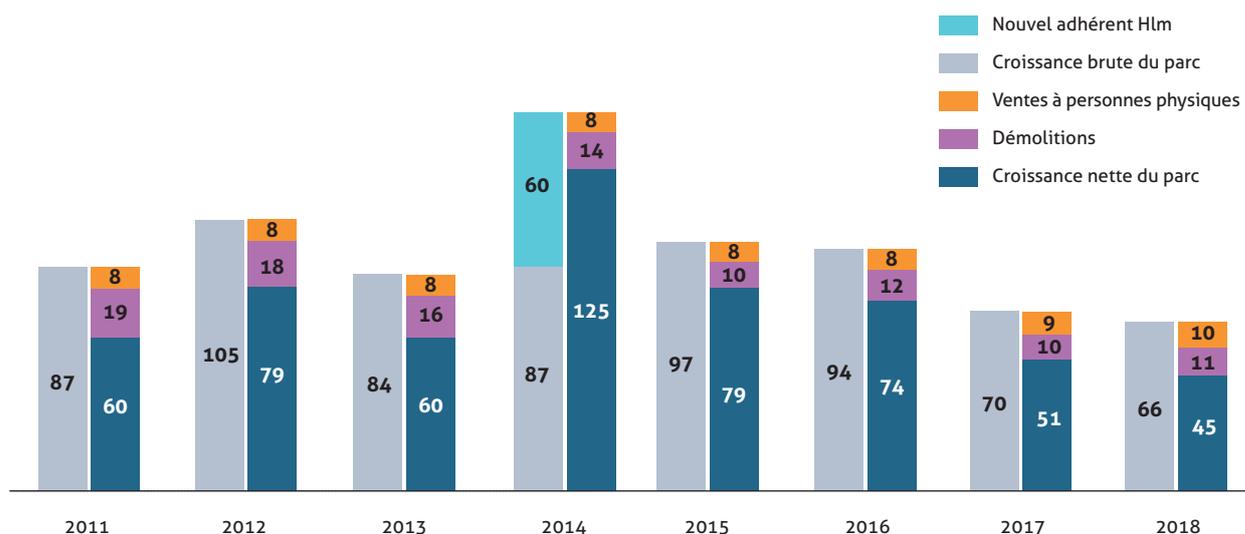
Le parc Hlm est composé de 4,6 millions de logements ordinaires.

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.

31% des logements Hlm sont situés en QPV (quartiers prioritaires de la politique de la ville), soit plus d'1,4 million de logements.

CROISSANCE ANNUELLE DU PARC HLM

Statistiques fédérales, France entière - Milliers de logements et foyers

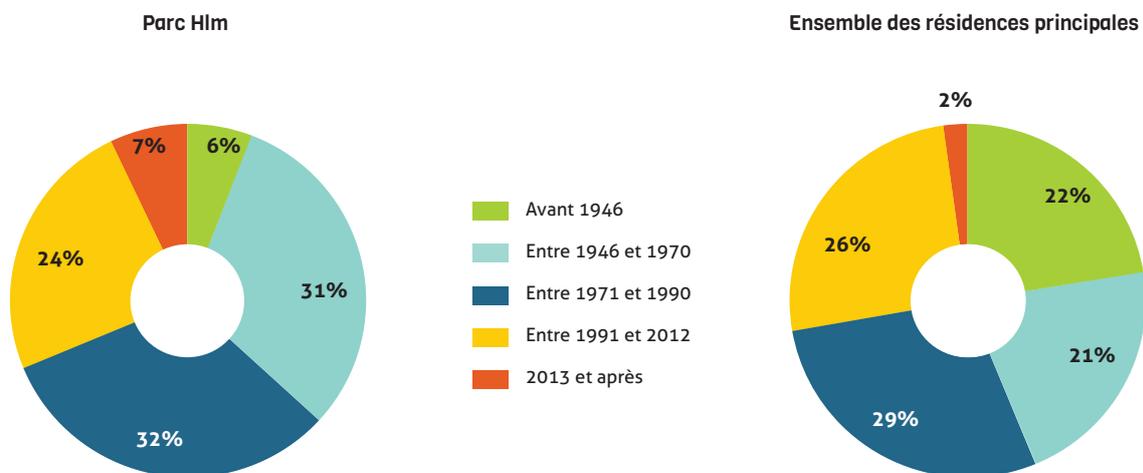


La croissance brute du parc Hlm s'élève à 66 000 logements et foyers en 2018 (logements neufs et acquisitions de patrimoine diminuées des cessions). Déduction faite des logements vendus à des personnes physiques (10 000 en 2018) et des démolitions (11 000 en 2018), la croissance nette du parc Hlm s'établit à 45 000 logements et foyers en 2018, la plus faible depuis 10 ans.

La croissance nette du parc Hlm ralentit ces dernières années, notamment en liaison avec le transfert de parc Hlm vers le parc social des SEM / EPL.

ANNÉE DE CONSTRUCTION DES LOGEMENTS

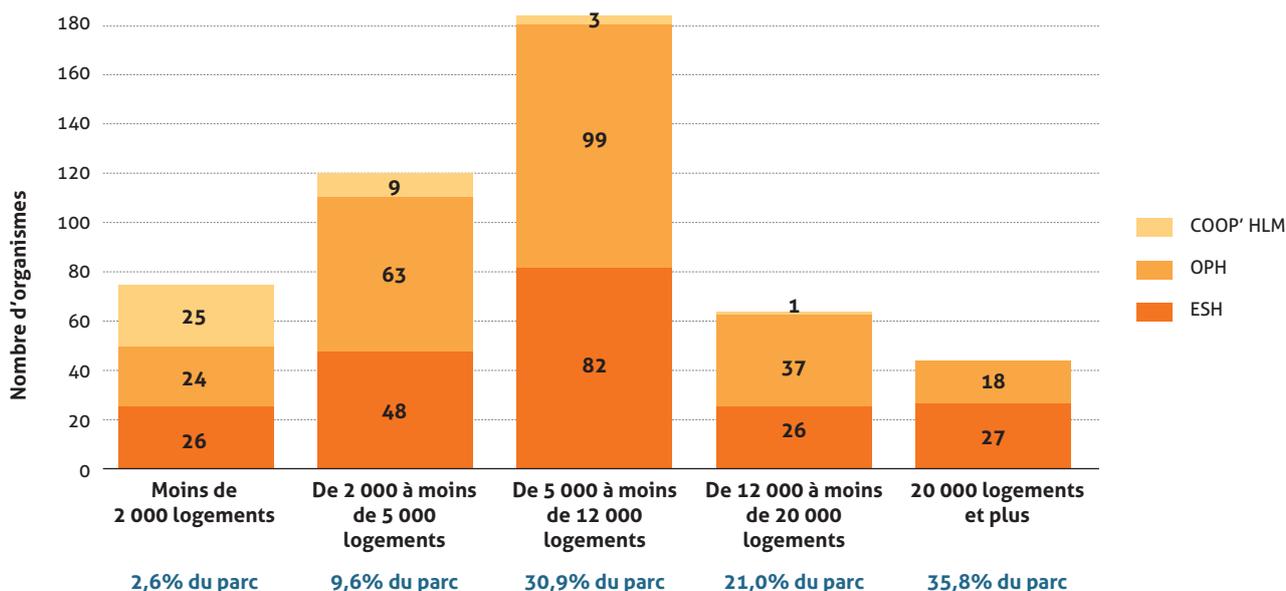
RPLS 2018, France entière, parc Hlm et Recensements 2016



37% des logements du parc Hlm ont été construits avant 1971 contre 43% pour l'ensemble des résidences principales.

RÉPARTITION DES ORGANISMES HLM SELON LA TAILLE DE LEUR PARC

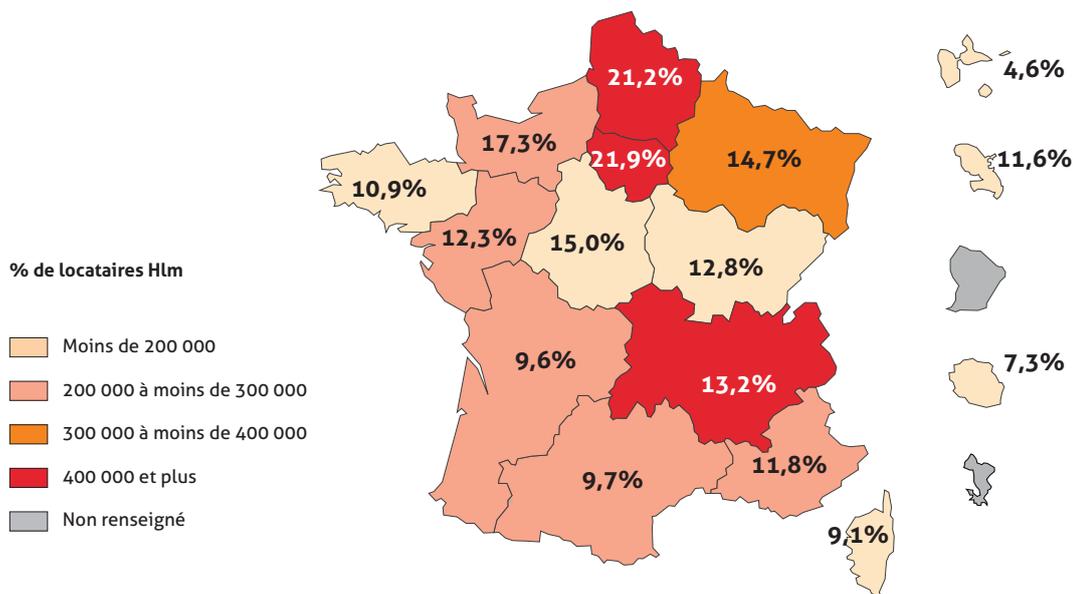
RPLS 2018, France entière, parc Hlm



379 organismes, soit 78% des organismes Hlm, possèdent moins de 12 000 logements ; ces organismes peuvent faire partie d'un groupe. Leur parc représente 43% du parc Hlm total.
109 organismes, soit près d'un quart des organismes, possèdent 12 000 logements et plus. Leur parc représente 57% du parc Hlm total.

NOMBRE DE LOGEMENTS HLM ET PROPORTION DE LOCATAIRES HLM PAR RÉGION

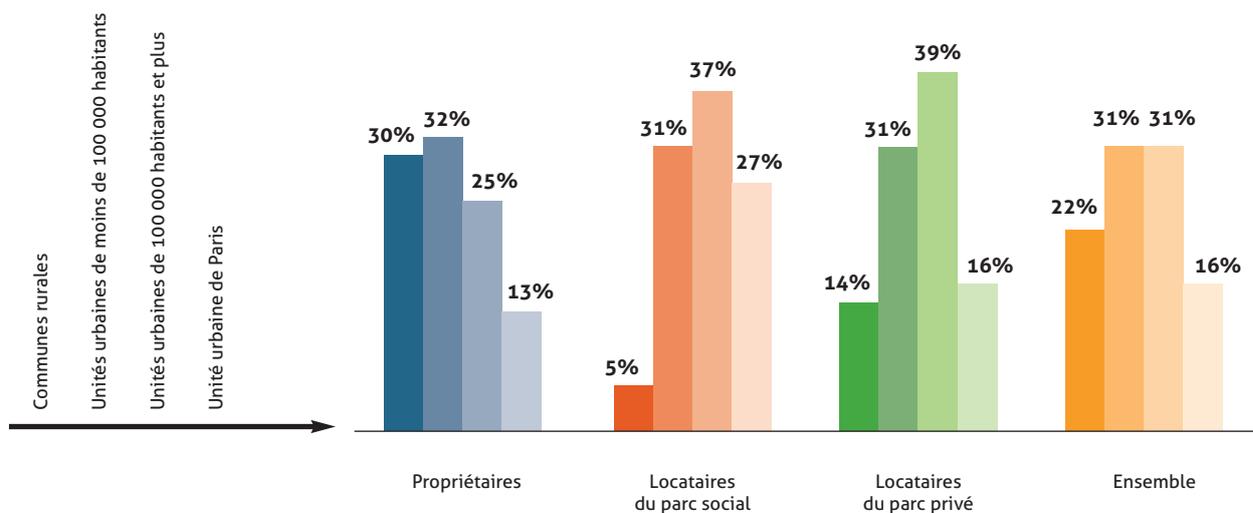
RPLS 2018, parc Hlm et Recensements - France entière



Si les locataires du parc Hlm représentent en moyenne environ 15% des ménages en 2018, dans deux régions (Hauts-de-France et Ile-de-France) ils en constituent plus de 20%

STATUT D'OCCUPATION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES ET TYPE DE COMMUNE

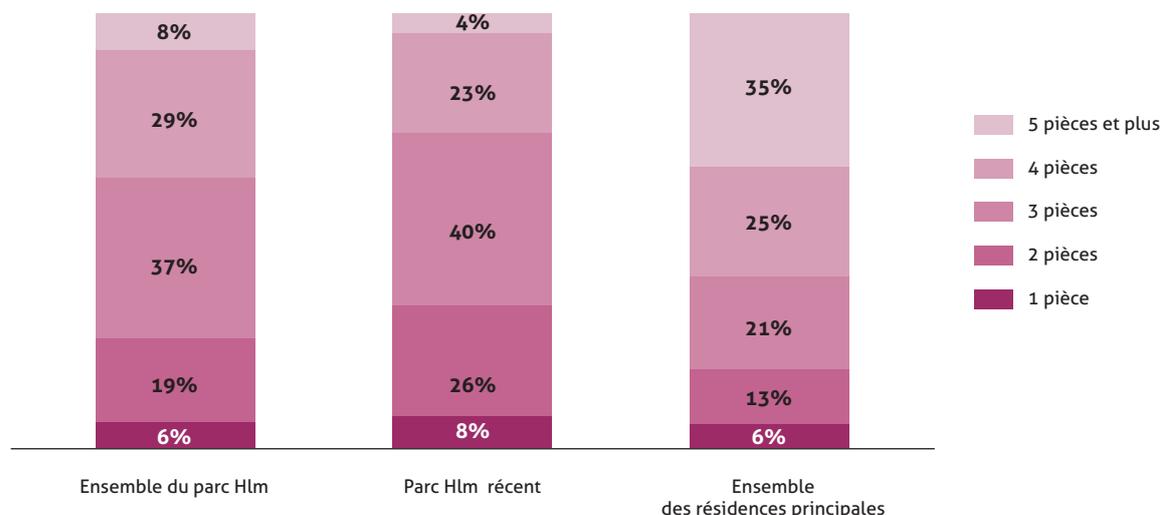
Insee, Enquête logement 2013



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.

TYPLOGIE DES LOGEMENTS SELON LE PARC

RPLS 2018, parc Hlm, France entière et Recensement 2016

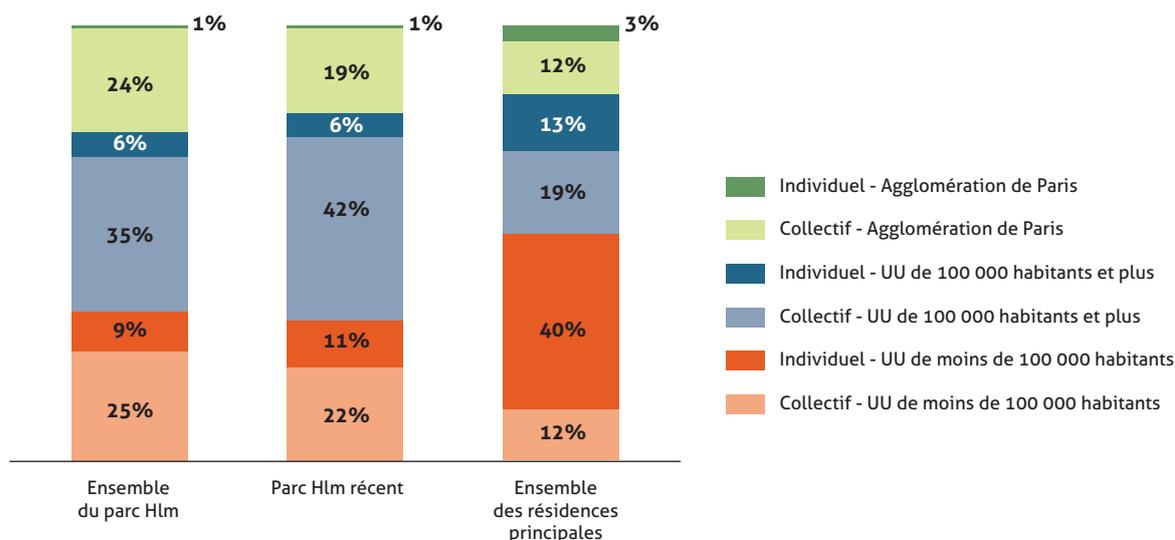


Parc Hlm récent : date d'achèvement de la construction supérieure ou égale à 2013

La production récente de logements Hlm (335 000 logements) est marquée par une diminution des grands logements : 27% 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 (26% des logements construits depuis moins de 5 ans, contre 19% dans l'ensemble du parc Hlm). L'importance des maisons individuelles dans l'ensemble des résidences principales fait que la part des 5 pièces et plus y est beaucoup plus importante que dans le parc Hlm.

TYPES DE BÂTIMENTS COMPOSANT LE PARC HLM

RPLS 2018, parc Hlm, France entière et Recensement 2016



Parc Hlm récent : date d'achèvement de la construction supérieure ou égale à 2013

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, contre 83% pour le parc Hlm récent et seulement 43% pour l'ensemble des résidences principales.

RÉPARTITION DU PARC SOCIAL SELON LES ÉTIQUETTES ÉNERGIE

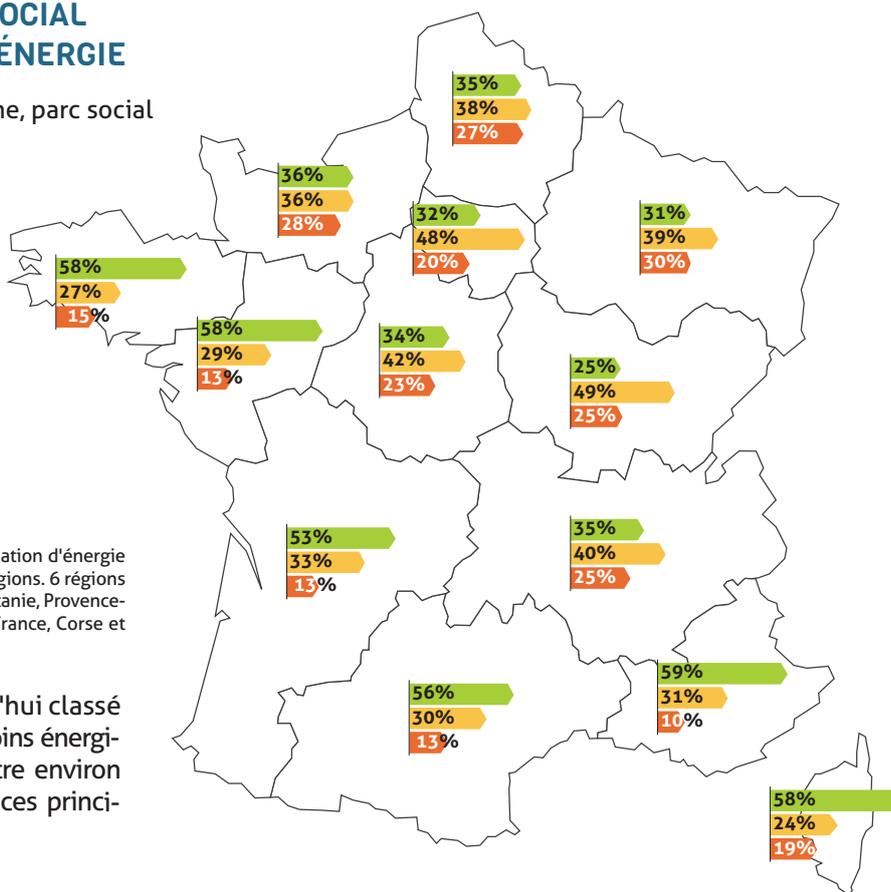
RPLS 2018, France métropolitaine, parc social

En France métropolitaine



La part du parc avec une étiquette consommation d'énergie renseignée varie de 75% à 97% selon les régions. 6 régions ont un taux compris entre 75% et 80% (Occitanie, Provence-Alpes-Côte d'Azur, Hauts-de-France, Ile-de-France, Corse et Nouvelle-Aquitaine)

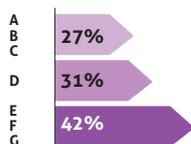
39% du parc social est aujourd'hui classé parmi le parc de logements le moins énergivore (étiquettes A, B ou C), contre environ 14% de l'ensemble des résidences principales.



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

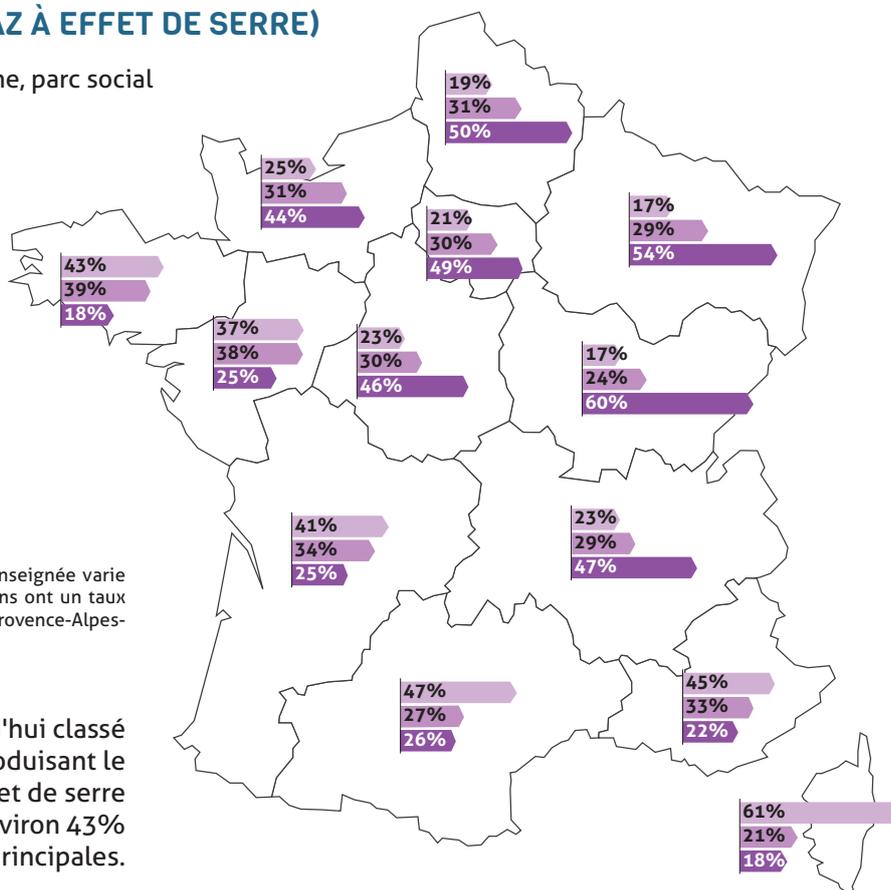
RPLS 2018, France métropolitaine, parc social

En France métropolitaine



La part du parc avec une étiquette GES renseignée varie de 71% à 97% selon les régions. 2 régions ont un taux légèrement inférieur à 75% (Occitanie et Provence-Alpes-Côte d'Azur).

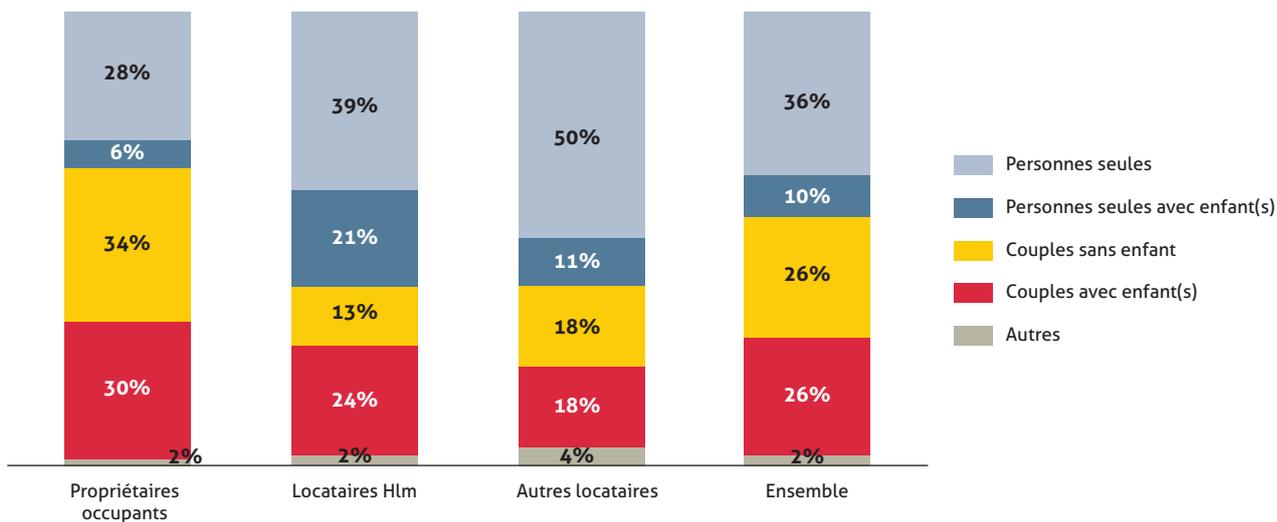
27% du parc social est aujourd'hui classé parmi le parc de logements produisant le moins d'émissions de gaz à effet de serre (étiquettes A, B ou C), contre environ 43% de l'ensemble des résidences principales.



LES LOCATAIRES HLM ET LES DEMANDEURS

COMPOSITION FAMILIALE DES MÉNAGES SELON LEUR STATUT D'OCCUPATION

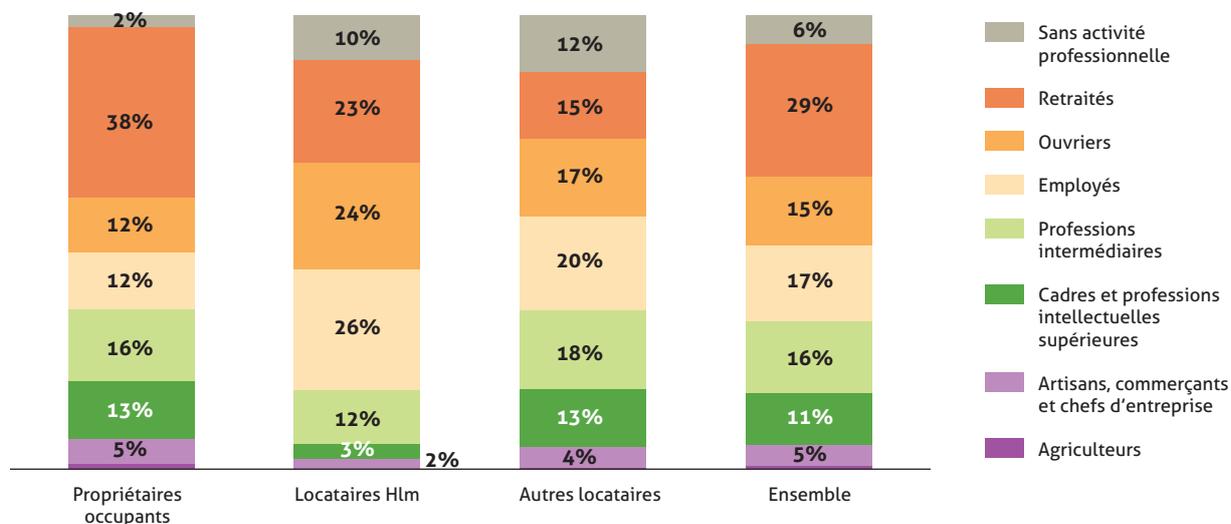
Recensement 2016, France entière



Les familles monoparentales et les familles nombreuses sont surreprésentées dans le parc Hlm par rapport à l'ensemble de la population (respectivement 21% et 10% pour les familles monoparentales, et 11% et 6% pour les ménages avec 3 enfants ou plus).

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

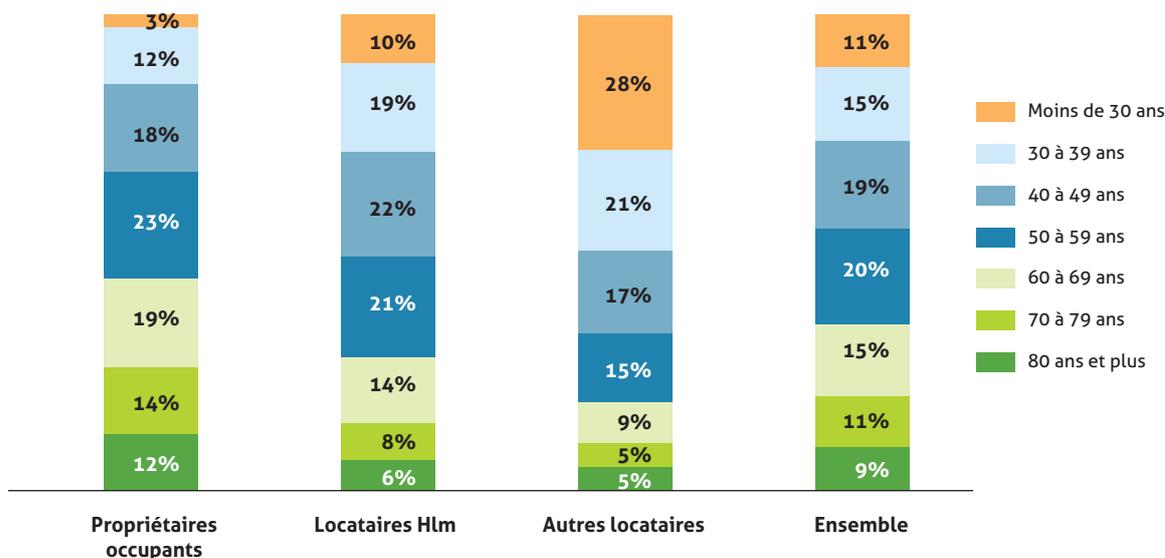
Recensement 2016, France entière



Les employés et les ouvriers sont surreprésentés dans le parc Hlm (50% contre 32% dans l'ensemble). Près d'un quart des chefs de ménage locataires d'un logement Hlm sont retraités.

ÂGE DES CHEFS DE MÉNAGE SELON LEUR STATUT D'OCCUPATION

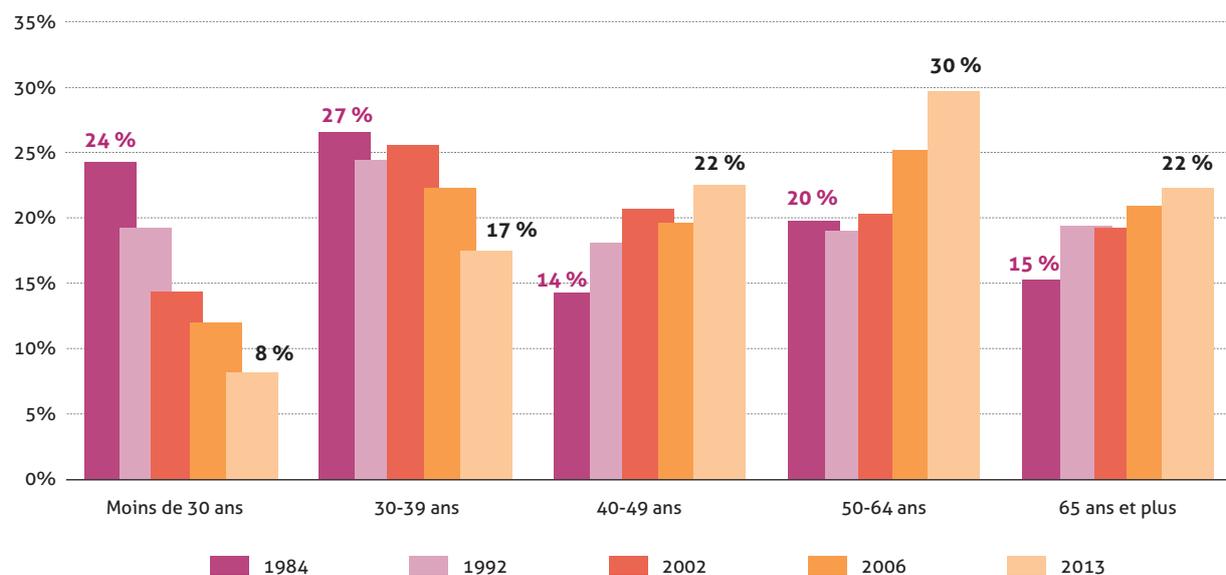
Recensement 2016, France entière



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

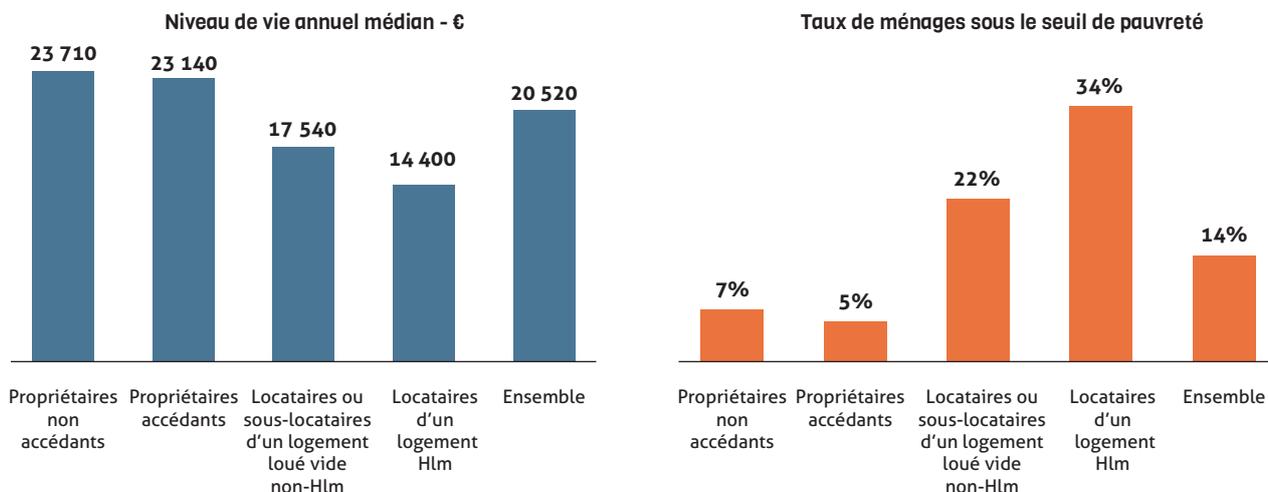
Insee, Enquêtes logement de 1984 à 2013, France métropolitaine



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 2016, France métropolitaine, ménages ordinaires dont la personne de référence n'est pas un étudiant, revenu déclaré positif ou nul



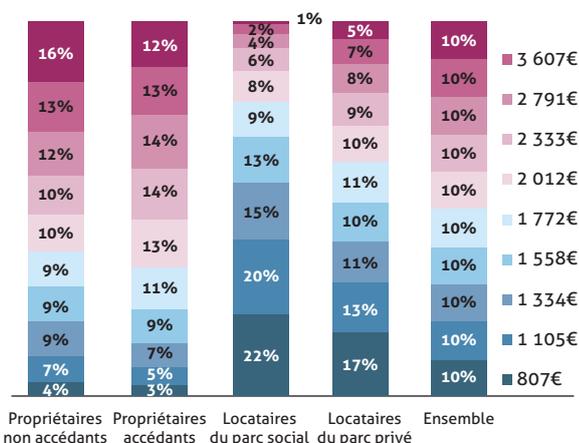
Le niveau de vie d'un ménage est son revenu disponible (ensemble des revenus nets d'impôts, y compris prestations sociales) par unité de consommation : 1 pour le chef de ménage, 0,5 par personne de plus de 14 ans et 0,3 par enfant de moins de 14 ans. Le taux de pauvreté correspond à la proportion de 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 1 026 € par mois et par UC en 2016.

Le niveau de vie médian des locataires Hlm est inférieur de près de 40% à celui des propriétaires. Le taux de pauvreté est nettement supérieur dans le parc Hlm : 34% des locataires Hlm, contre 14% pour l'ensemble des ménages, et 7% pour les propriétaires non accédants par exemple. Le taux de pauvreté dans le parc Hlm était de 31,8% en 2012.

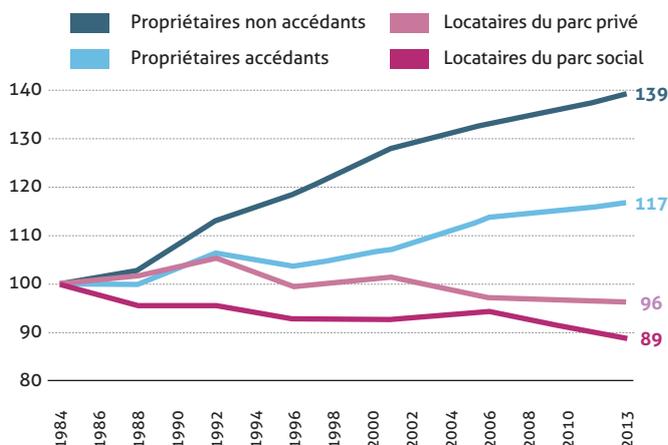
REVENU PAR UNITÉ DE CONSOMMATION DES MÉNAGES SELON LEUR STATUT D'OCCUPATION

Insee, 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



Evolution des revenus par statut d'occupation - € constants (base 100 en 1984)



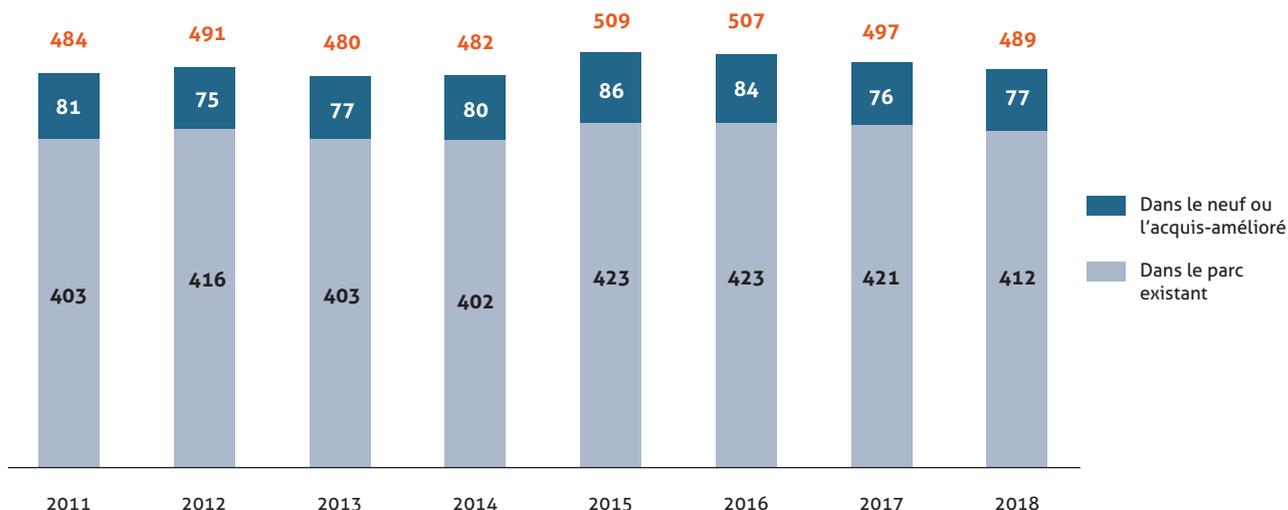
Le parc de logements sociaux comprend des logements sans conditions de ressources ou avec des conditions d'entrée spécifiques qui sont occupés par des ménages des déciles de revenu supérieurs.

Près de la moitié des locataires du secteur social sont très modestes : 42% ont des ressources inférieures au 2^{ème} décile en 2013 contre 28% en 1984.

Le revenu moyen des locataires du secteur social a continuellement baissé depuis 1984 et plus fortement que celui des locataires du parc privé : diminution de 11% contre 4% pour les locataires du secteur privé.

NOMBRE ANNUEL D'EMMÉNAGEMENTS DANS LE PARC HLM

Statistiques d'activité des fédérations, France entière - Milliers

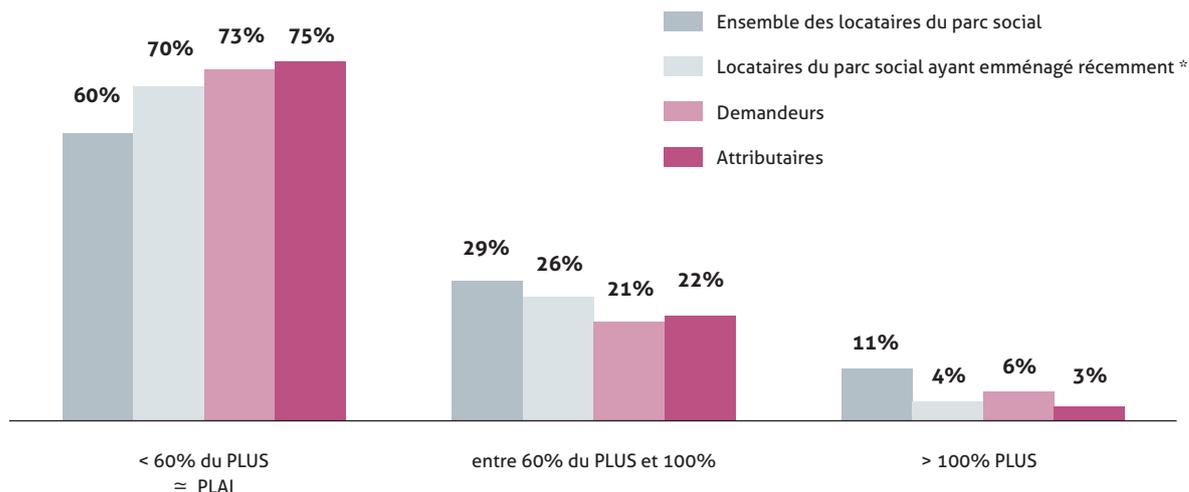


Près de 500 000 ménages ont emménagé dans un logement Hlm en 2018 : dans le parc libéré par des déménagements (environ 410 000) ou dans le parc nouveau (construit ou acquis non occupé). Le taux de rotation est en baisse sur la période (10,3% en 2011, 9,2% en 2018).

Selon le SNE, on comptabilisait 2,1 millions de demandeurs de logement social à fin 2018, dont 33% déjà locataires du parc Hlm (mutation). Sur les 460 000 attributions réalisées au cours de l'année 2018, 28% émanaient de ménages en mutation.

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

OPS 2016 et SNE - Demandes en cours fin 2018 et demandes satisfaites en 2018 (extraction des données le 19/03/2019)



* depuis le 1^{er} janvier 2014

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. Les occupants se situant au-dessus du plafond du PLUS correspondent au parc Hlm 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).

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

SNE - Demandes en cours fin 2017 et demandes satisfaites en 2017 (extraction des données le 13/03/2018)



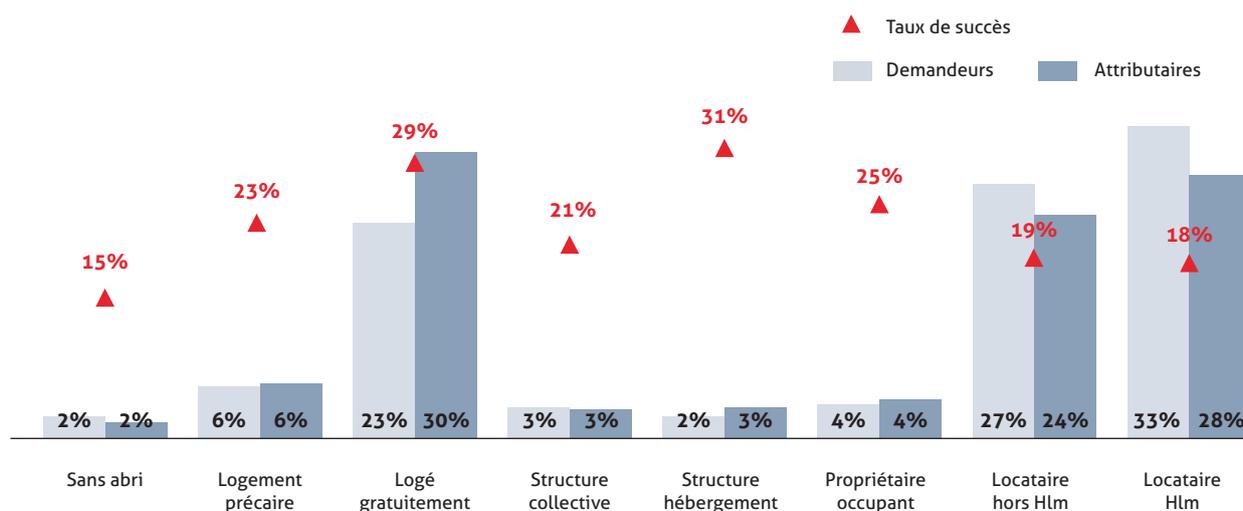
Taux de succès : ratio entre le nombre de logements attribués sur l'année 2017 et le nombre de demandeurs à fin décembre 2017

Environ une demande sur quatre est pourvue, le taux de succès est donc de 23% pour l'ensemble des ménages demandeurs.

Environ 50% des attributaires ont des ressources qui les situent en-deçà du seuil de pauvreté, fixé en 2015 à environ 1 015 € par mois et par unité de consommation.

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

SNE - Demandes en cours fin 2018 et demandes satisfaites en 2018 (extraction des données le 19/03/2019)

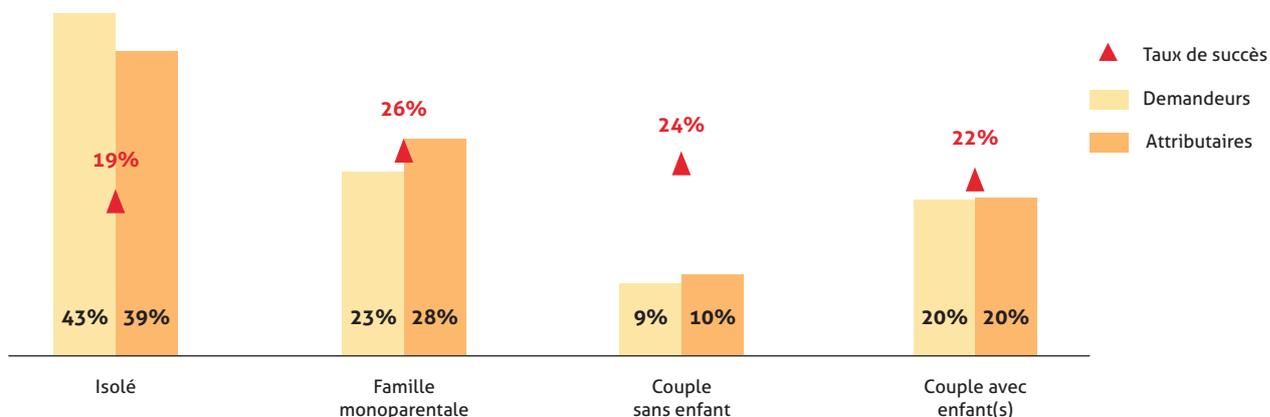


Taux de succès : ratio entre le nombre de logements attribués sur l'année 2018 et le nombre de demandeurs à fin décembre 2018

33% des demandeurs et 28% des attributaires de l'année 2018 concernent des ménages déjà locataires du parc Hlm. Leur taux de succès est de 18%, inférieur au niveau moyen (22%).

TAUX DE SUCCÈS ET RÉPARTITION DES DEMANDEURS ET ATTRIBUTAIRES SELON LA COMPOSITION FAMILIALE

SNE - Demandes en cours fin 2018 et demandes satisfaites en 2018 (extraction des données le 19/03/2019)

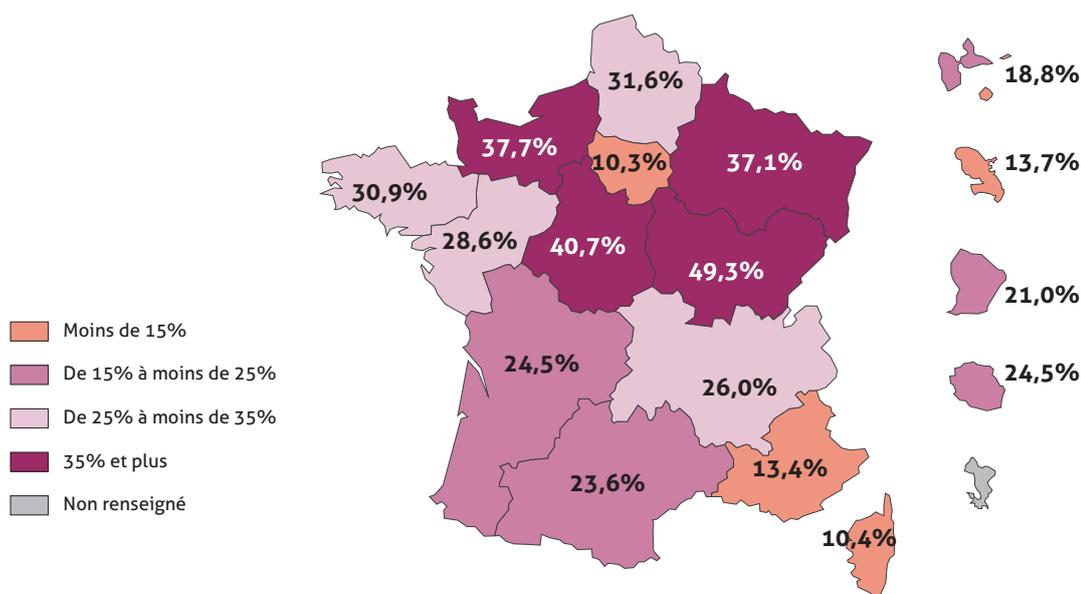


Taux de succès : ratio entre le nombre de logements attribués sur l'année 2018 et le nombre de demandeurs à fin décembre 2018

Les taux de succès par catégorie de ménages sont relativement homogènes, ils sont légèrement plus élevés pour les familles monoparentales et les couples sans enfant.

TAUX DE SUCCÈS PAR RÉGION

SNE - Demandes en cours fin 2018 et demandes satisfaites en 2018 (extraction des données le 19/03/2019)



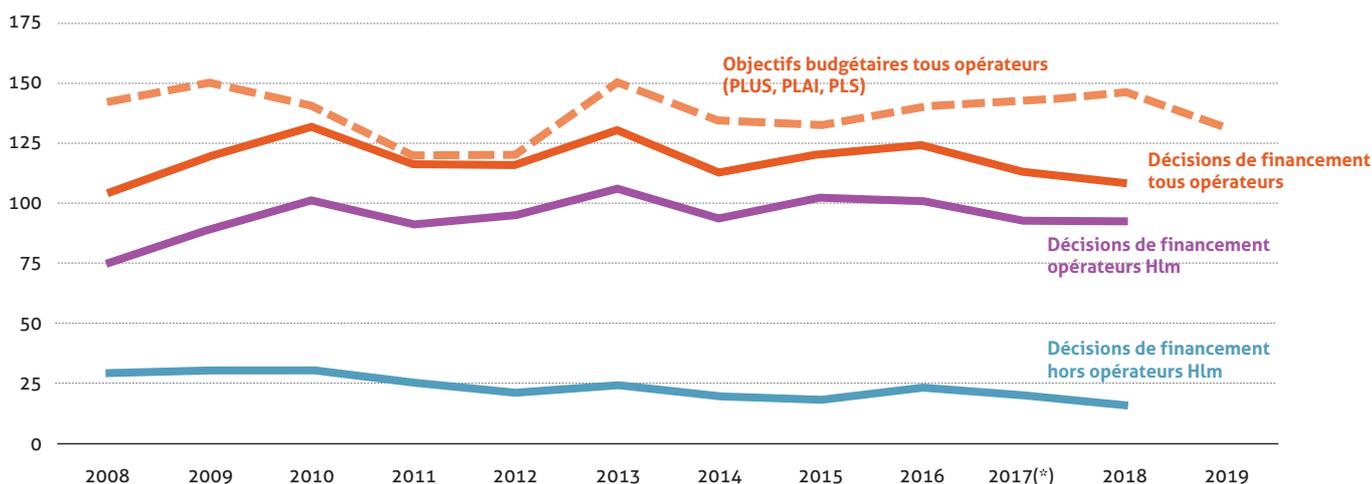
De 22% en France entière, le taux de succès est très différent d'une région à l'autre :

- il est nettement inférieur en Ile-de-France (10,3%), en Corse (10,4%), en Provence-Alpes-Côte d'Azur (13,4%) et en Martinique (13,7%) ;
- il est très élevé en Bourgogne-Franche-Comté, où près d'une demande sur deux est pourvue (taux de succès de 49,3%).

PRODUCTION ET LOYERS HLM

OBJECTIFS ET DÉCISIONS DE FINANCEMENT DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX (HORS PNRU)

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

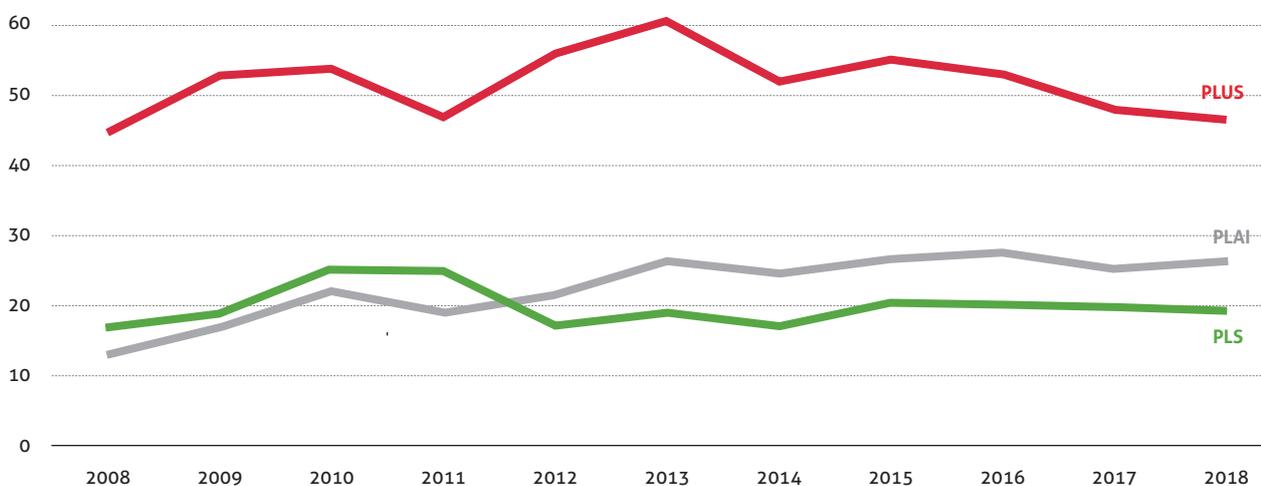


(*) en 2017, les enveloppes budgétaires effectives ont été revues à la baisse en cours d'année

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.

DÉCISIONS DE FINANCEMENT DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX DES OPÉRATEURS HLM PAR PRODUIT (HORS PNRU)

USH à partir de SISAL (DHUP), France métropolitaine - Milliers de logements

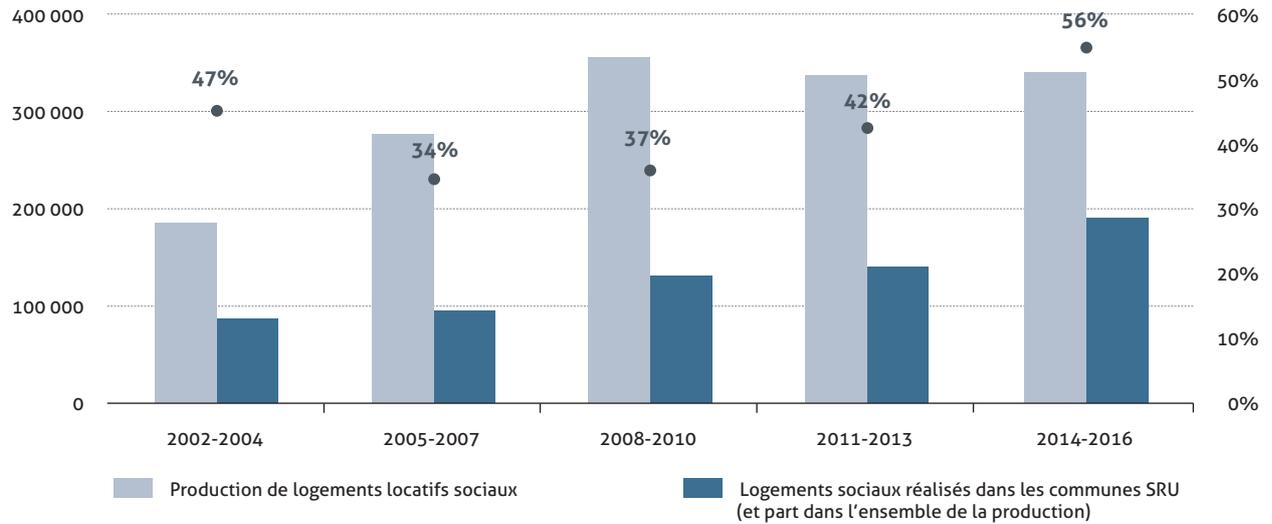


Sur les 10 dernières années, les décisions de financement (agrément) obtenues par les organismes Hlm :

- oscillent autour de 50 000 logements financés en PLUS ;
- sont stables autour de 20 000 pour les logements financés en PLS depuis 2012 ;
- augmentent de 13 000 logements financés en PLAI en 2008 à 26 000 en 2018.

BILAN TRIENNAL DE LA LOI SRU

DHUP et Bilan triennal 2014-2016 de la loi SRU, France entière



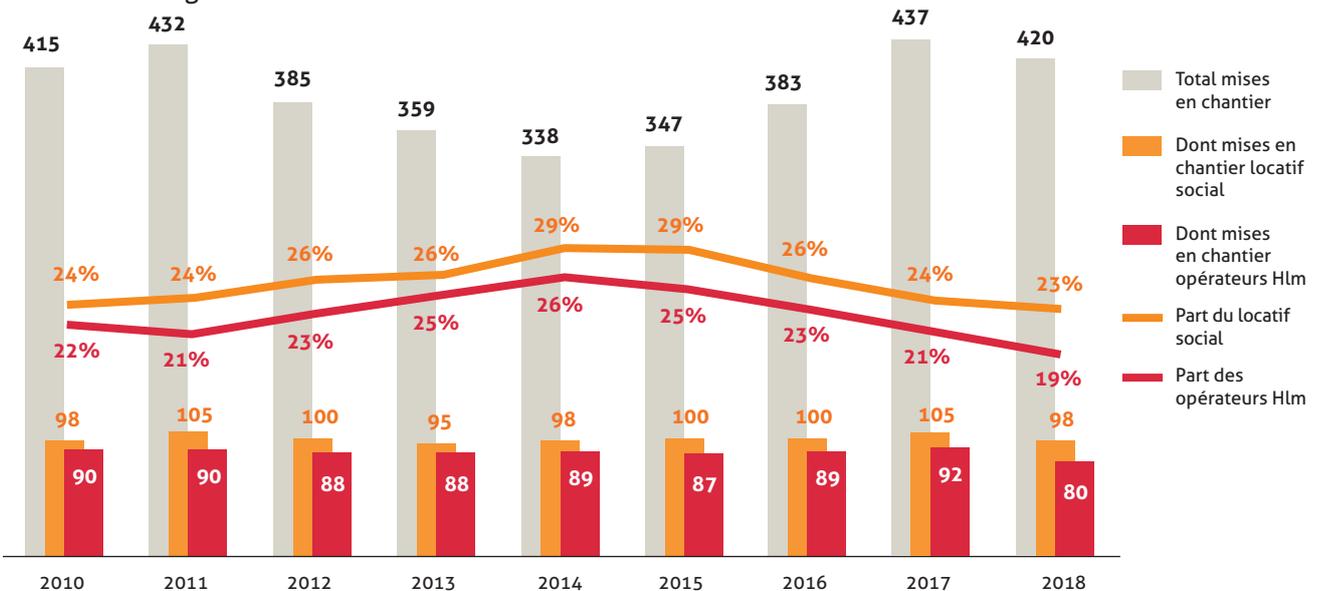
Dans le cadre de l'article 55 de la loi SRU, un millier de communes devaient accroître la place du logement social au sein du parc de logements pour atteindre 20%. Le nombre de logements sociaux réalisés a régulièrement dépassé les objectifs annuels à l'échelle nationale. La réalisation du nouvel objectif de 25% dans des délais raccourcis va nécessiter un effort important de construction.

Selon le bilan annuel 2016, parmi les communes de plus de 3 500 habitants situées en territoire SRU :

- 61% sont encore en déficit de logement social,
- 35% respectent bien le taux de logements sociaux,
- 3% sont exemptées du dispositif..

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

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

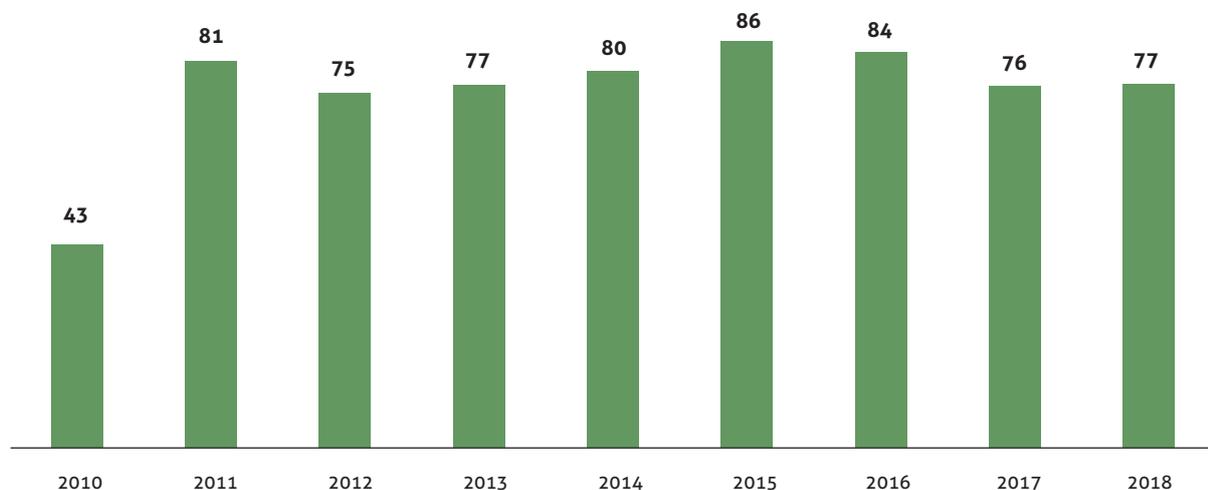


En période de faible activité de construction, le secteur du logement social a été particulièrement actif en se mobilisant pour la mise en œuvre du plan de cohésion sociale et du plan de relance de l'économie.

Les logements sociaux mis en chantier en 2018 représentent 23% de l'ensemble des mises en chantier, les logements mis en chantier par les organismes Hlm en représentent 19%.

LOGEMENTS HLM MIS EN SERVICE

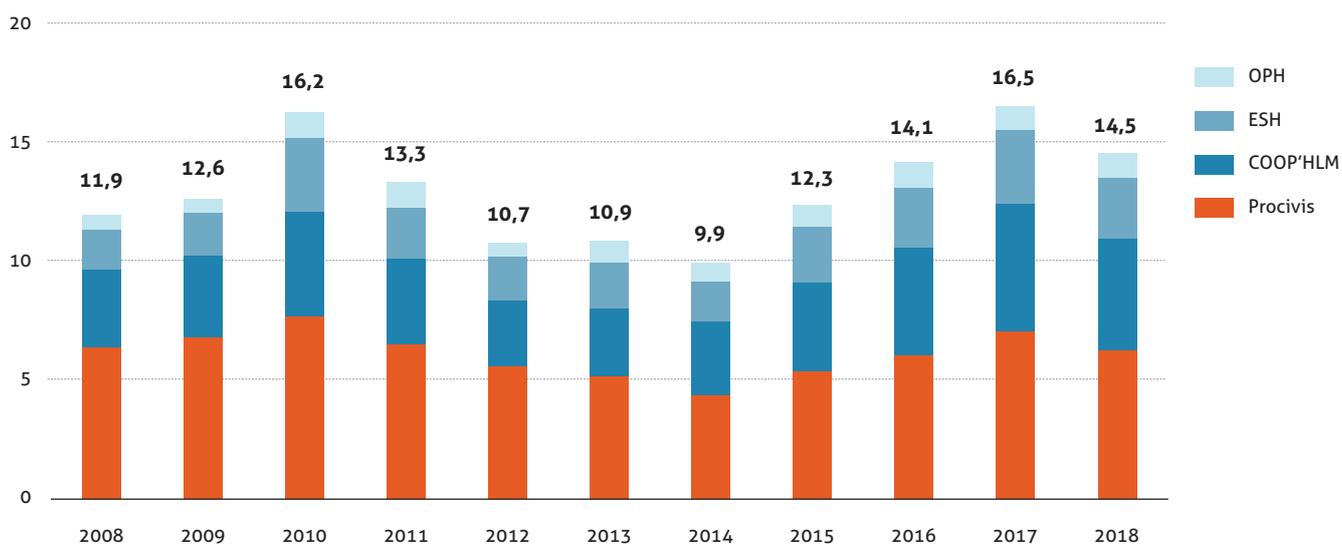
Statistiques d'activité des fédérations, France entière - Milliers



En 2018, les mises en service de logements neufs ou acquis-améliorés s'élèvent à 77 000 logements, niveau similaire à celui de 2017. La moyenne depuis 2011 est de 80 000 logements mis en service chaque année.

ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ PAR LES OPÉRATEURS HLM

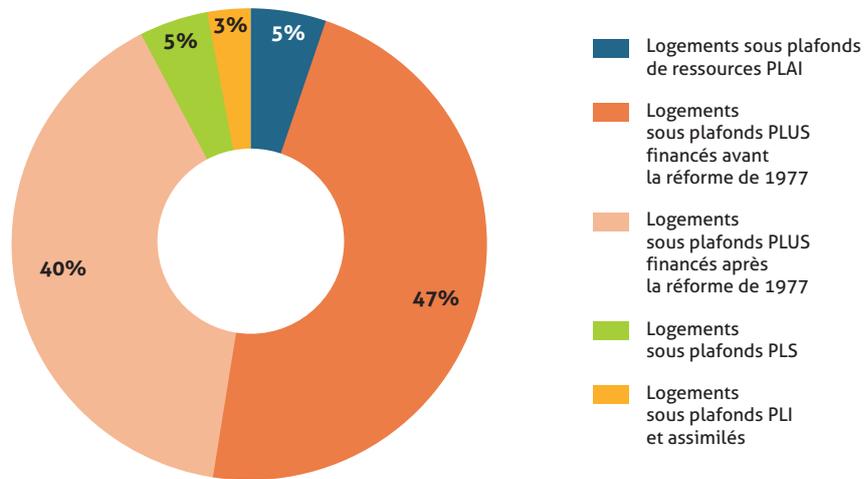
Statistiques d'activité des fédérations, France entière - Ventes de logements neufs, location-accession comprise
Milliers de logements



En plus de leur activité locative, les organismes Hlm sont des acteurs majeurs de l'accession sociale à la propriété.
14 500 logements ont été vendus en 2018, en repli rapport à 2017.

TYPES DE FINANCEMENT DES LOGEMENTS HLM

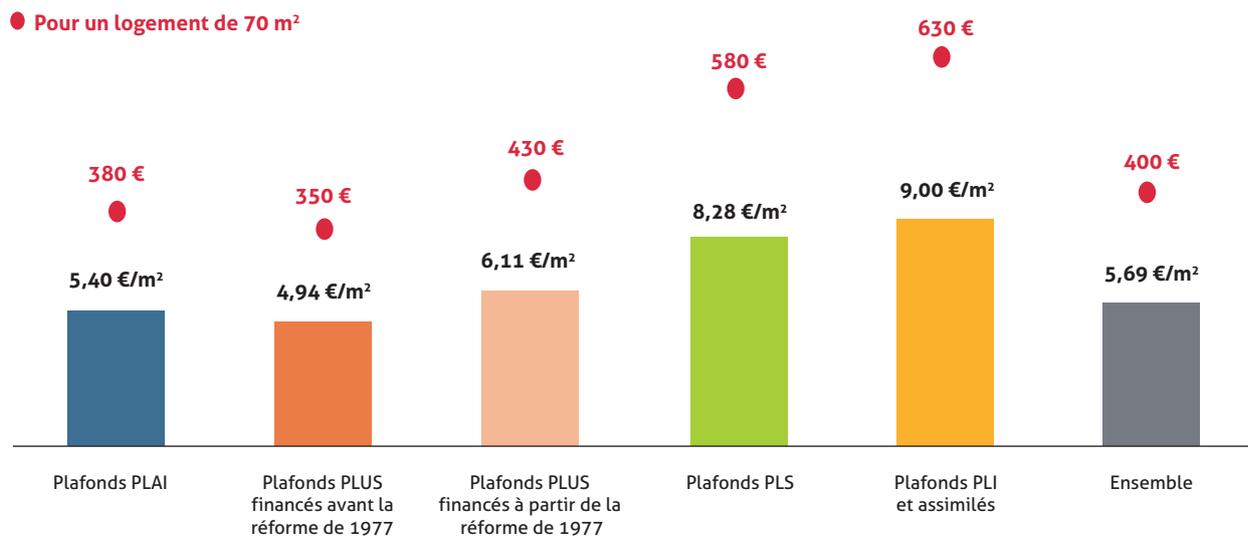
RPLS 2018, France métropolitaine, parc Hlm



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

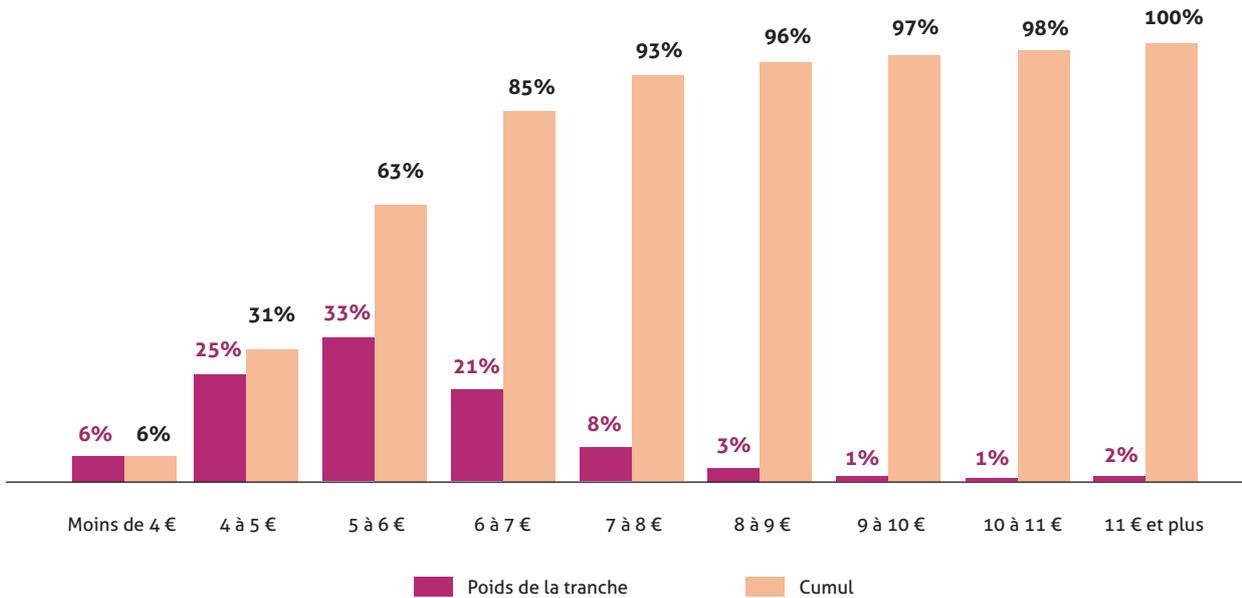
RPLS 2018, France métropolitaine, parc Hlm



Pour un logement de 70 m², les loyers mensuels réels constatés en 2017 s'échelonnent de 350 € à 630 € selon le type de financement de sa construction.

RÉPARTITION DES LOGEMENTS HLM SELON LEUR NIVEAU DE LOYER

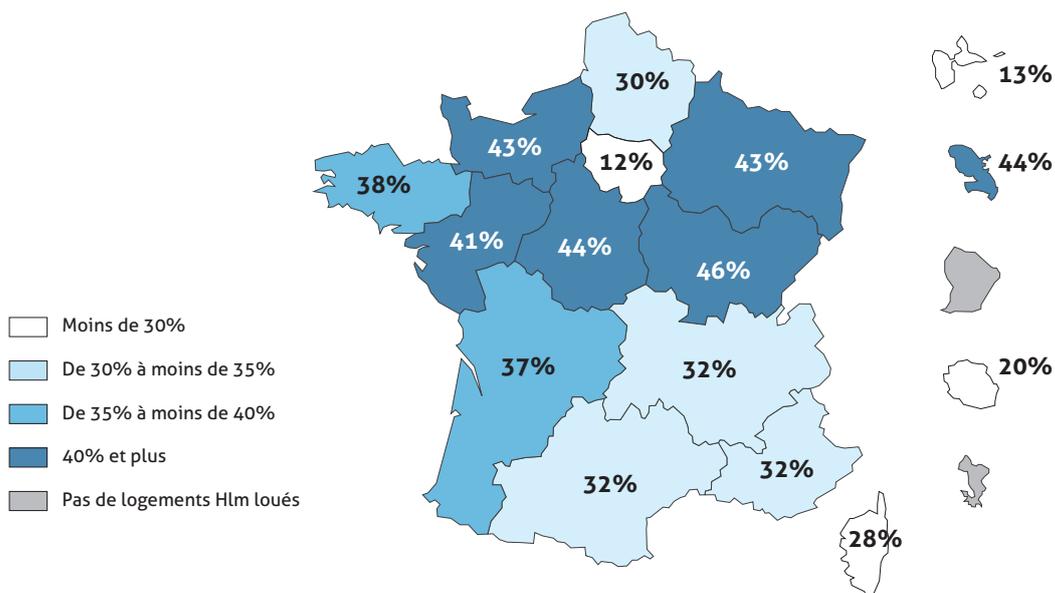
RPLS 2018, logements sous contrat de location, parc Hlm, France entière
 € par mois et par m² de surface habitable (SH)



58% des logements Hlm ont un loyer compris entre 4 et 6 € mensuels par m² de SH.
 85% 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

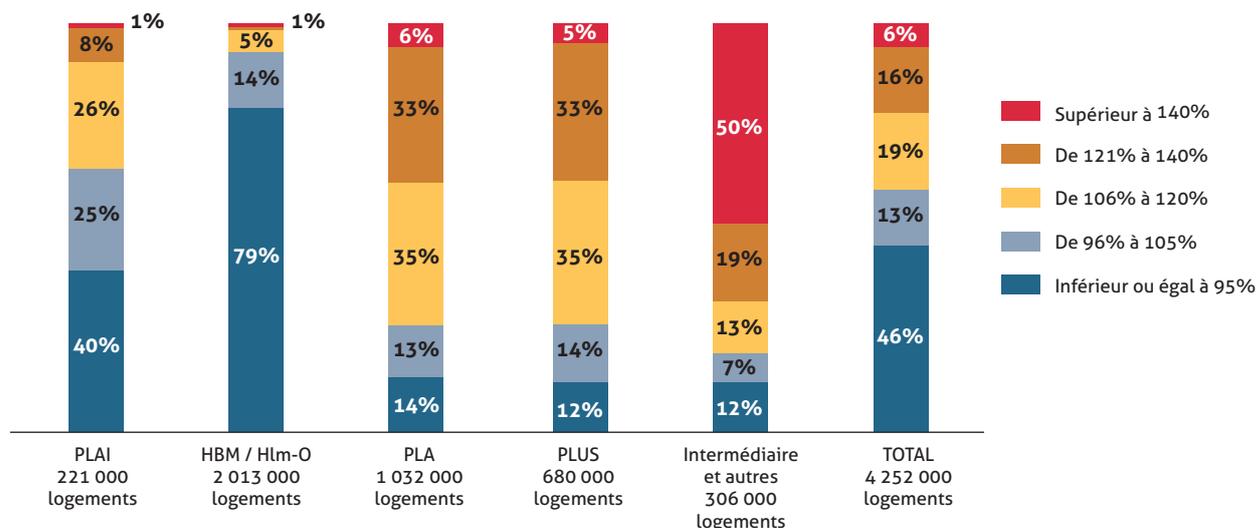
RPLS 2018, logements sous contrat de location, parc Hlm, France entière



En Île-de-France, seuls 12% des logements sont loués à moins de 5€ / m². Moins de 30% des logements de Guadeloupe, de Corse, et de la Réunion ont des loyers inférieurs à 5€ / m². Plus de 40% des logements sont loués à moins de 5€ / m² en Bourgogne-Franche-Comté, en Centre Val-de-Loire, en Martinique, dans le Grand-Est, en Normandie, et en Pays de la Loire.

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

RPLS 2018, France entière, parc Hlm, logements sous contrat de location



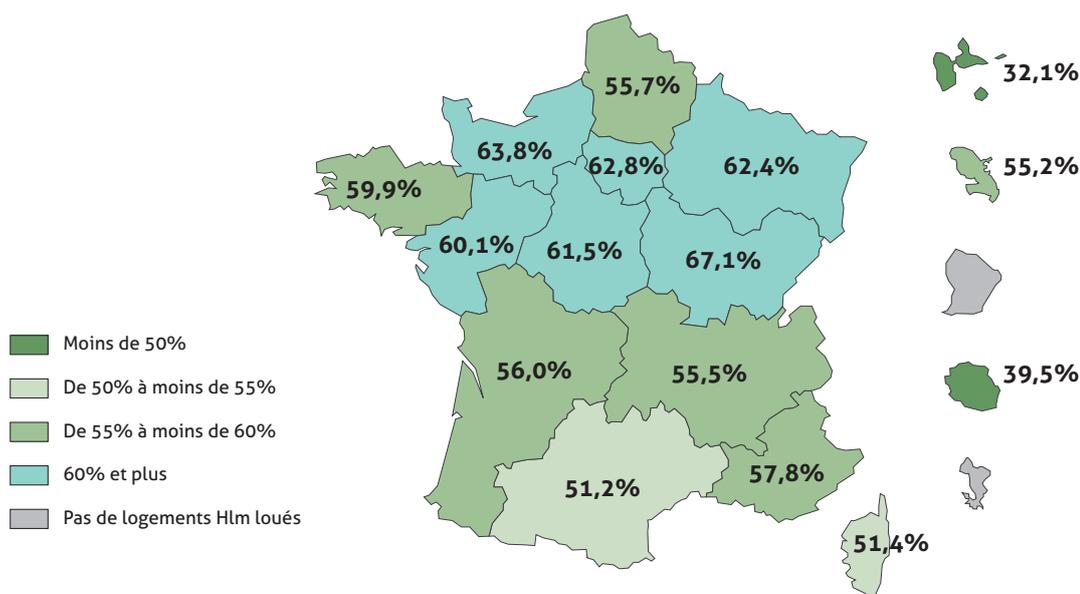
Note : Hypothèse d'occupation d'1 personne par pièce

Environ 130 000 logements sont occupés mais sans contrat de location (logements occupés par une association ou occupés avec ou sans contrepartie financière).

Près de la moitié 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), près de 60% des logements peuvent être considérés comme "très abordables". Cette proportion est plus faible pour la production récente (27% pour les PLA, et 26% pour les PLUS).

PROPORTION DE LOGEMENTS « TRÈS ABORDABLES » PAR RÉGION

RPLS 2018, France entière, parc Hlm, logements sous contrat de location

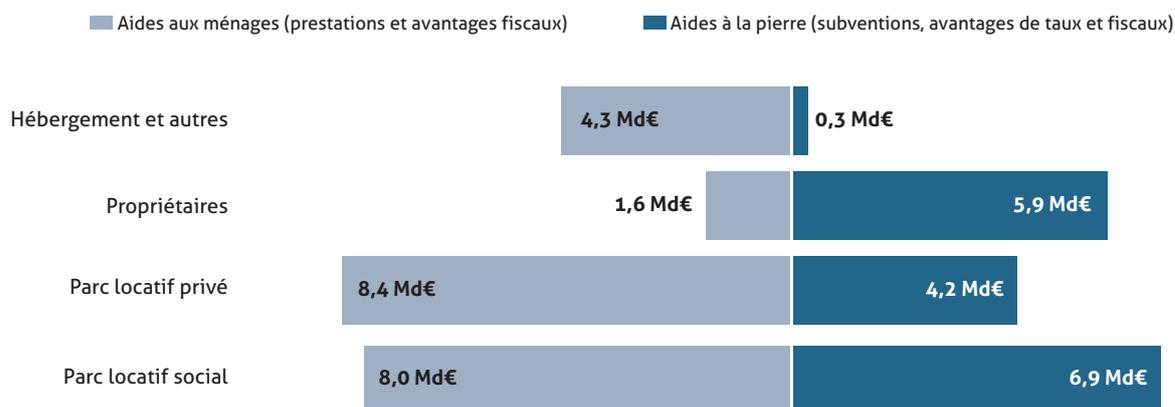


6 régions enregistrent des taux de logements "très abordables" (c'est-à-dire inférieurs ou supérieurs de moins de 5% aux loyers plafonds de l'APL) plus élevés que la moyenne nationale (59%) : Bourgogne-Franche-Comté (67%), Normandie (64%), Centre-Val de Loire et Grand-Est (62%) et Pays de Loire (60%).

LES MOYENS FINANCIERS

AIDES AU LOGEMENT SELON LA FILIÈRE BÉNÉFICIAIRE EN 2018

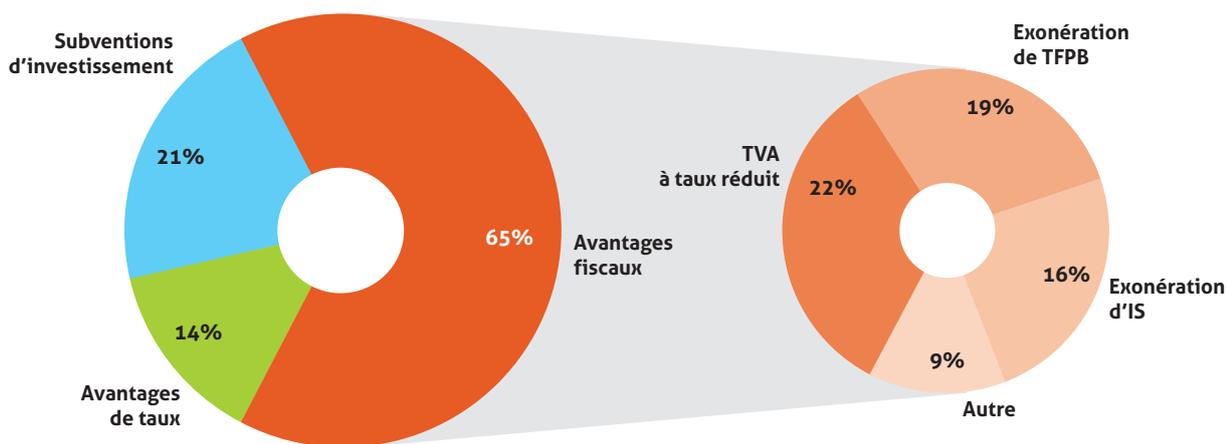
Compte du logement 2018 - Milliards d'euros



Au total, sur 39,6 Md€ d'aides en 2018, les bailleurs sociaux et leurs occupants ont bénéficié de 14,9 Md€, les propriétaires occupants de 7,5 Md€ et les bailleurs privés et leurs locataires de 12,6 Md€.

DÉCOMPOSITION DES AIDES À LA PIERRE AUX BAILLEURS SOCIAUX

Compte du logement 2018 - Milliards d'euros

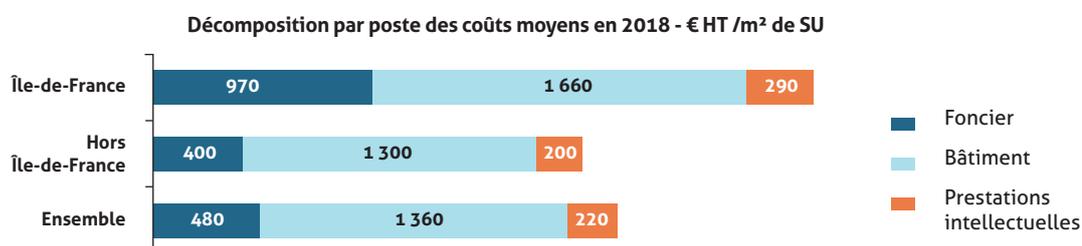
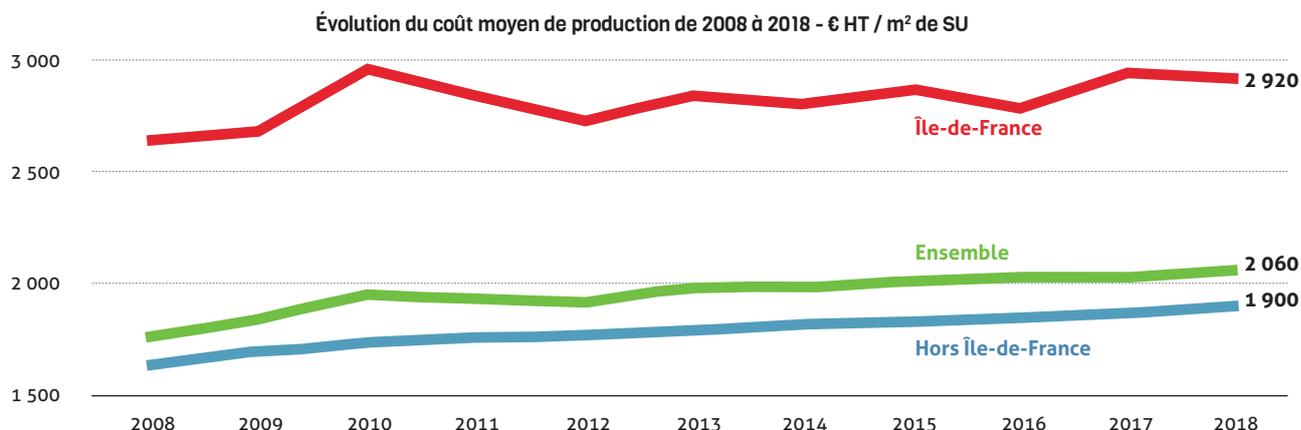


Les 6,9 Md€ d'aides aux bailleurs du parc social en 2018 prennent la forme :

- de subventions (21%) des collectivités locales, du FNAP (financé essentiellement par les bailleurs sociaux), d'Action Logement, des fonds européens,... ;
- d'avantages de taux (14%) liés aux prêts à de meilleures conditions que celles du marché ;
- des avantages fiscaux (65%) : exonération d'impôt sur les sociétés (16%), exonération de TFPB sur une longue période (19%), TVA à taux réduit sur les travaux (22%), ...

COÛTS MOYENS DE PRODUCTION

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

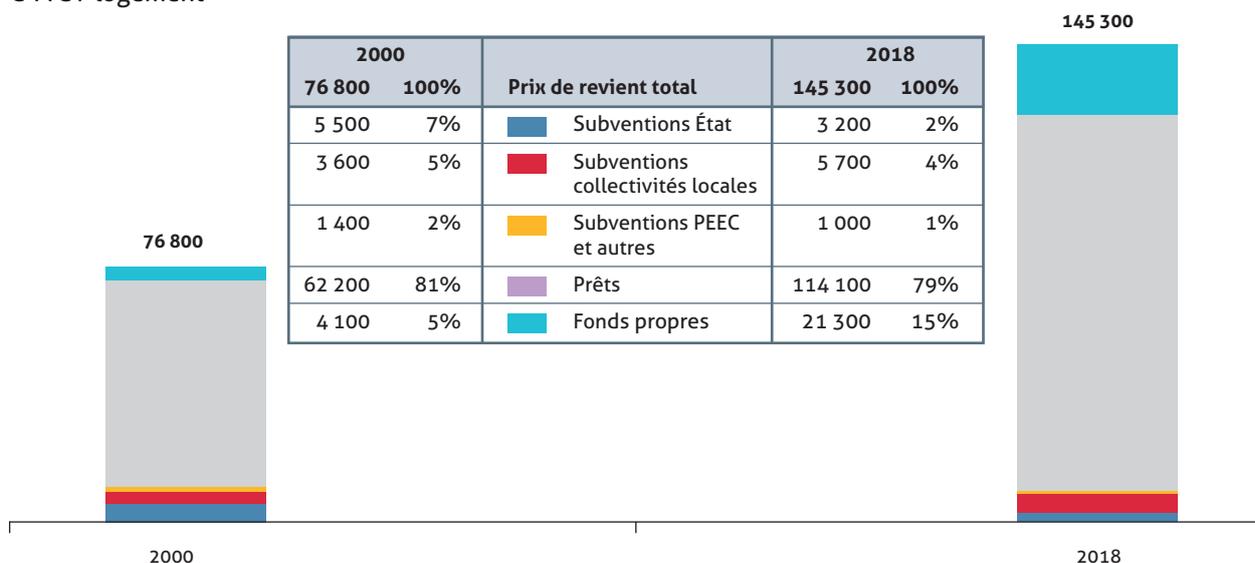


La production d'un logement social neuf coûte en moyenne 2 000 € HT / m² : 1 900 € HT / m² en province, près de 3 000 € HT / m² en Île-de-France.

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

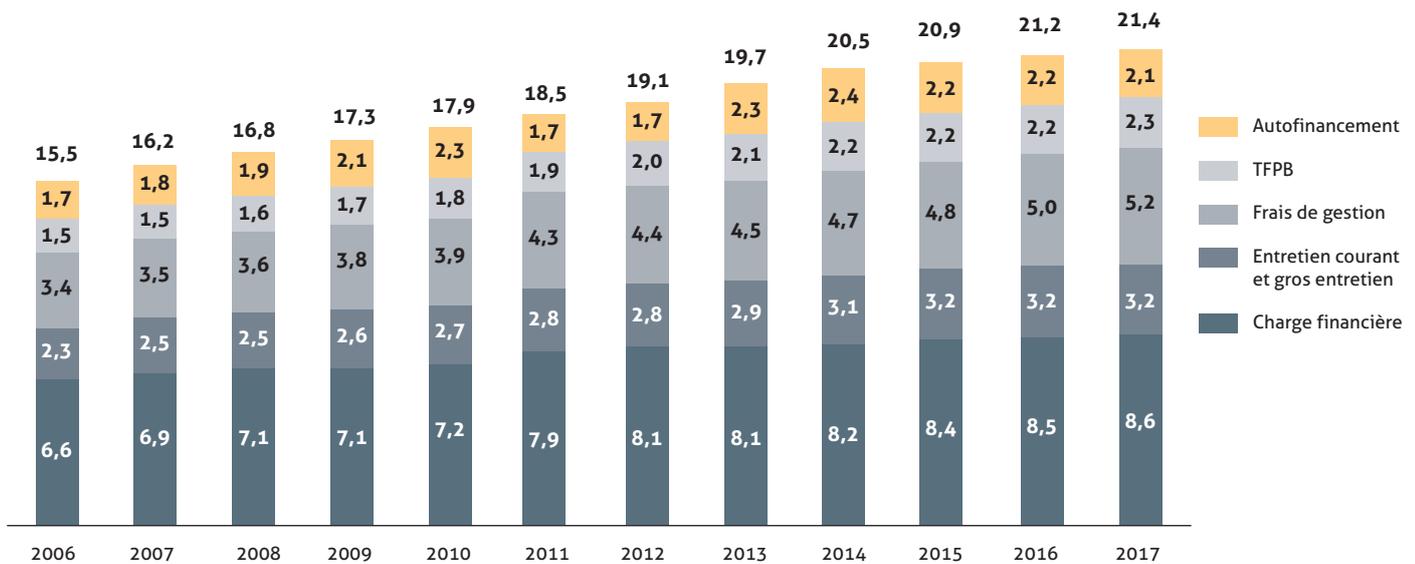
USH à partir de SISAL (DHUP), logements neufs produits par les organismes Hlm, France métropolitaine
€ TTC / logement



Entre 2000 et 2018, 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.

GRANDS POSTES D'EXPLOITATION DES ORGANISMES HLM

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

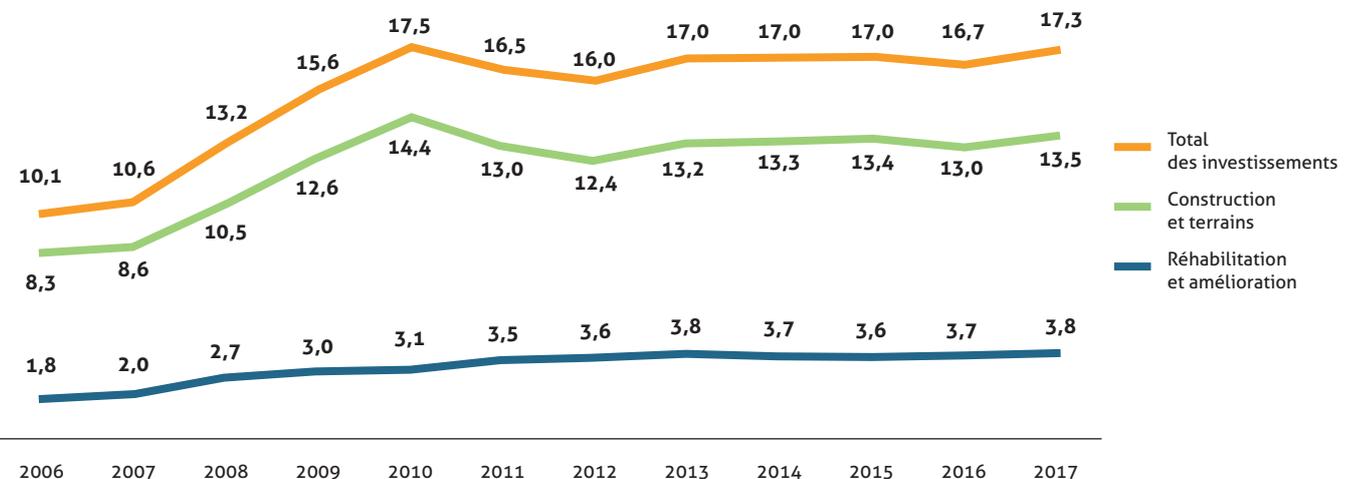


En 2017, les ressources d'exploitation nettes des organismes Hlm (21,4 Md€), essentiellement composées des loyers, couvrent la charge financière liée à la dette (8,6 Md€), l'entretien du parc (3,2 Md€), les frais de gestion (5,2 Md€) et la taxe foncière (2,3 Md€). Le solde, 2,1 Md€, constitue une marge d'autofinancement dès lors qu'il n'y a pas de bénéfices redistribuables.

L'autofinancement d'exploitation (2,1 Md€) représente 10% des loyers en 2017 (comme en 2016).

INVESTISSEMENTS ANNUELS DANS LE PARC LOCATIF HLM

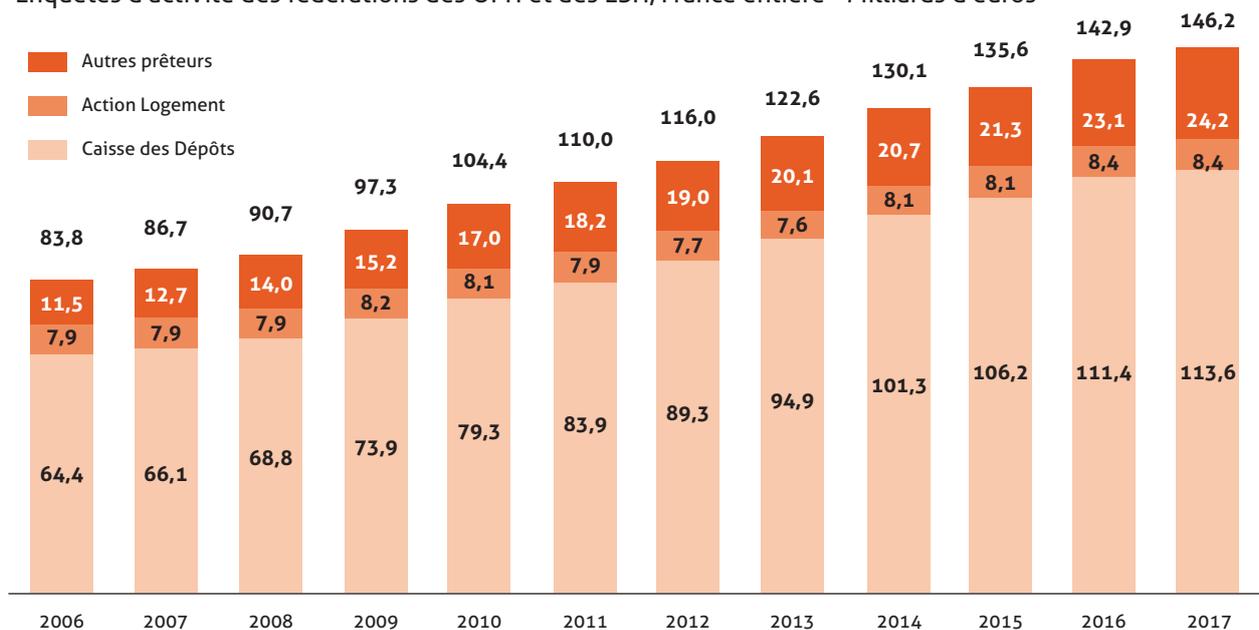
Données financières partiellement consolidées des fédérations des OPH et des ESH, France entière
Milliards d'euros



Les organismes Hlm ont porté 17,3 Md€ d'investissements en 2017. Les hauts niveaux d'investissement depuis 2010 sont liés à la mise en œuvre du plan de cohésion sociale et du programme national de rénovation urbaine qui entraîne une forte augmentation de l'offre nouvelle et de l'amélioration de l'habitat existant.

ENCOURS DE LA DETTE DES ORGANISMES HLM

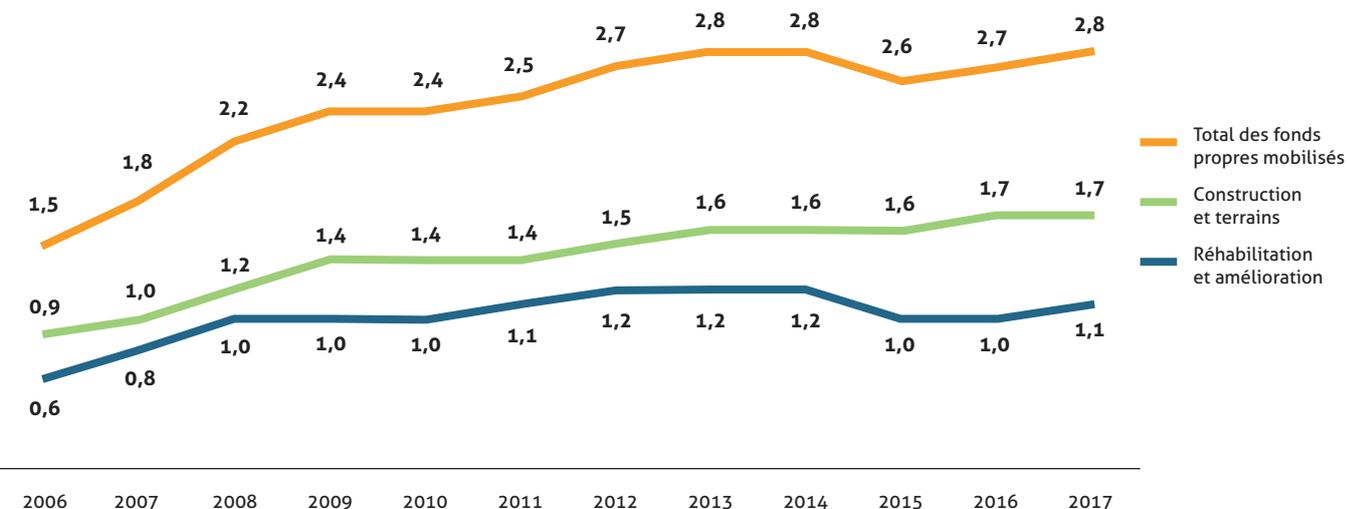
Enquêtes d'activité des fédérations des OPH et des ESH, France entière - Milliards d'euros



Le développement du patrimoine, financé essentiellement par recours à l'emprunt, s'accompagne d'une hausse de la dette. L'encours de la dette locative des organismes s'établit à plus de 146 Md€, la Caisse des Dépôts est de très loin le prêteur principal (78% de l'encours).

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

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

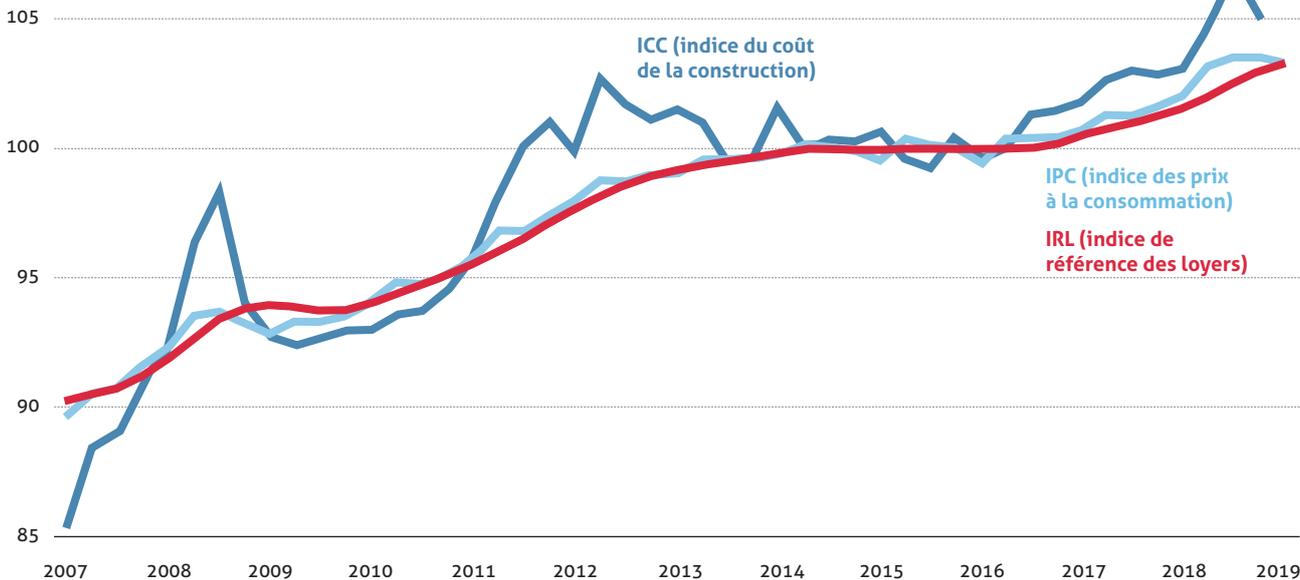


Le financement des travaux et des réhabilitations a été assuré pour 29% par les fonds propres des organismes en 2017. La construction mobilisant plus d'endettement, les fonds propres ont couvert 13% des investissements.

RÉFÉRENCES

INDICES DE RÉFÉRENCE - BASE 100 EN 2015

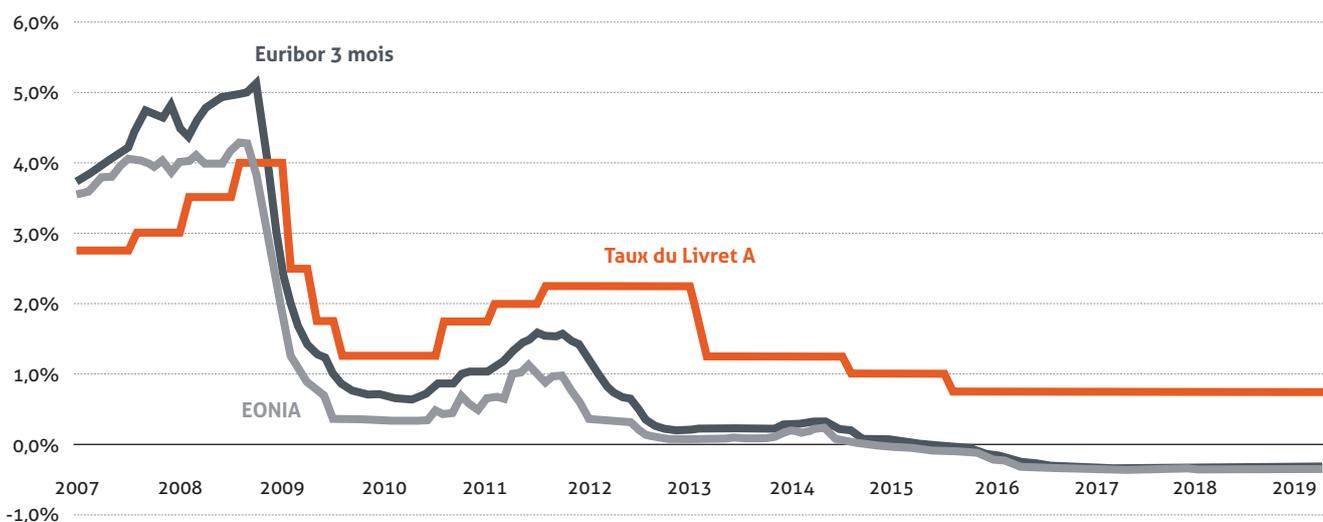
Insee



La référence utilisée pour indexer les loyers (IRL) varie comme l'inflation. Depuis fin 2014, les indices de prix de la construction et l'inflation sont globalement stables.

TAUX D'INTÉRÊT

Banque de France



Ces dernières années, le taux calculé du Livret A était égal à la plus grande des deux valeurs suivantes :

- $(\text{Euribor} + \text{Eonia})/4 + (\text{Inflation}/2)$
- $\text{Inflation} + 0,25\%$.

Cette formule a été légèrement modifiée fin 2016 dans les indicateurs et la prime s'ajoutant à l'inflation. La fixation du taux est décidée par le Ministère de l'économie. C'est la référence à l'inflation qui l'emporte actuellement compte tenu du faible niveau des taux de marché. Le taux du Livret A est fixé à 0,75% depuis le 1^{er} août 2015 et le restera jusqu'en février 2020, date à laquelle une nouvelle formule de calcul sera mise en place.

CARACTÉRISTIQUES DES PRÊTS LOCATIFS AIDÉS EN 2019

DHUP

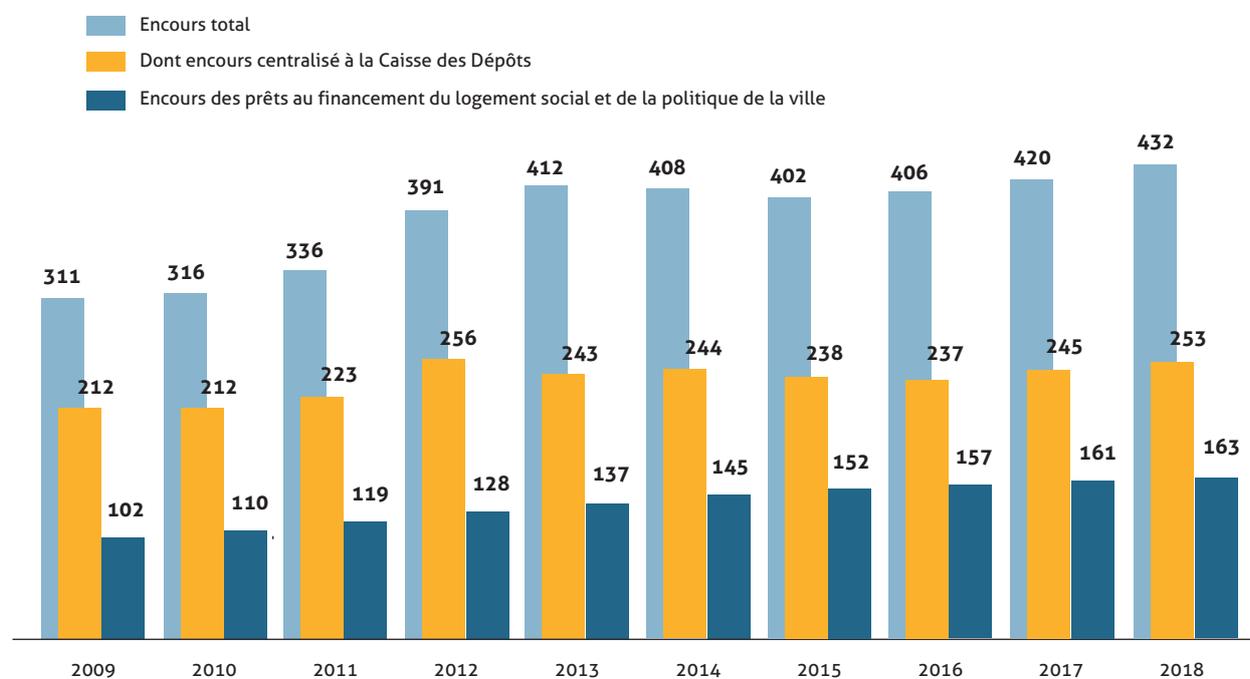
	Taux du prêt	Subvention maximale de l'État	TVA à taux réduit	Exonération de TFPB	Loyer maximum mensuel en € par m ² de SU		
					Paris et son agglomération	Agglomérations de plus de 100 000 habitants	Autres
PLAI	Livret A - 0,2 point	20%	Oui	25 ans	5,7 à 6,0	5,2	4,7
PLUS	Livret A + 0,6 point	5%	Oui	25 ans	6,4 à 6,8	5,6	5,2
PLS	Livret A + 1,1 point	-	Oui	25 ans	10,2 à 13,3	8,5 à 8,9	7,9

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

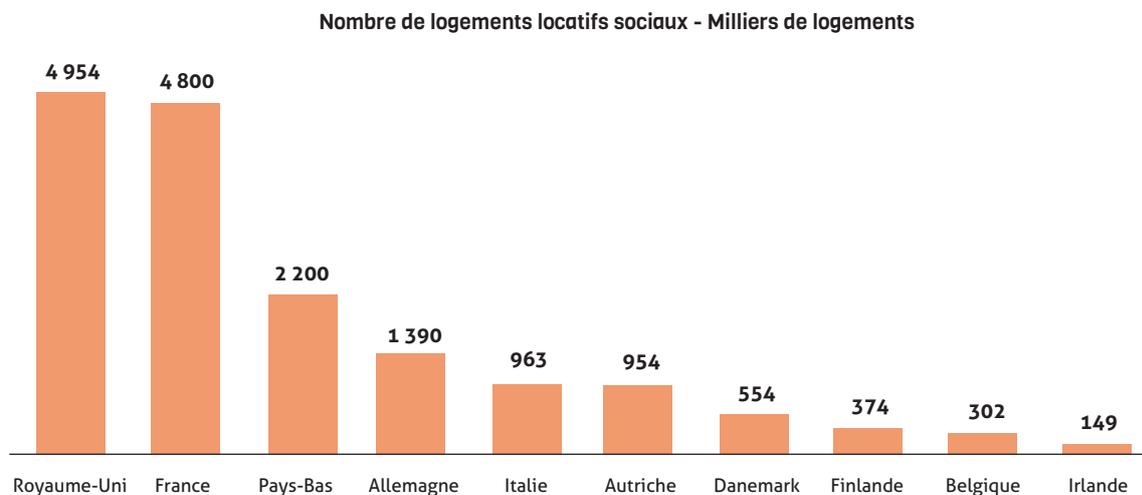
Caisse des Dépôts - Milliards d'euros en fin d'année



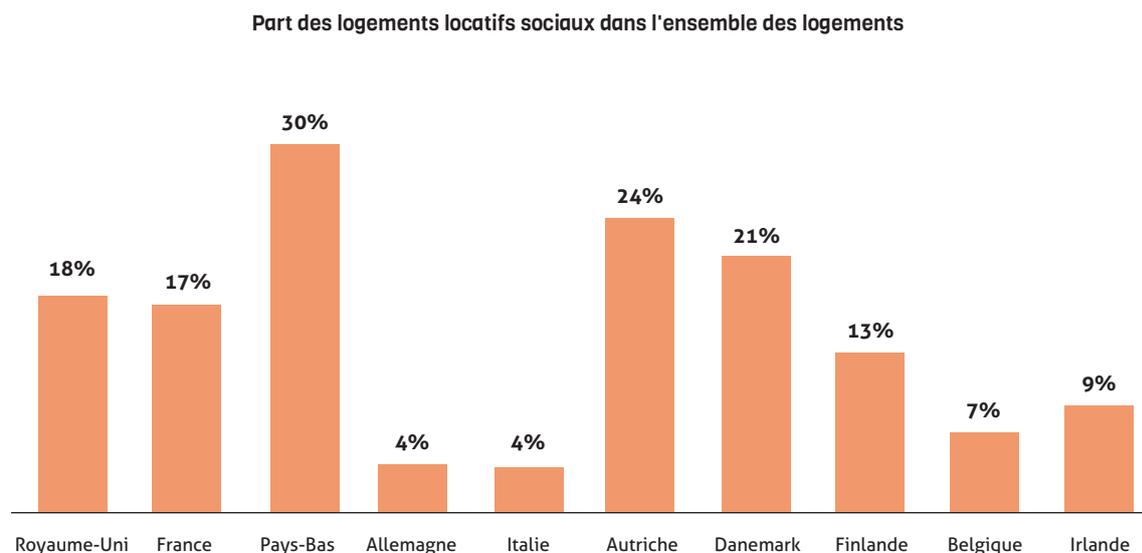
Entre 2011 et 2012, l'encours des dépôts a augmenté de près de 55 Md€ compte tenu du relèvement des plafonds de dépôt. L'encours centralisé à la Caisse des Dépôts représente près de 60% de l'encours total. L'encours des prêts octroyés par la Caisse des Dépôts au titre du financement du logement social et de la politique de la ville s'établit à 163 Md€ à fin 2018. Il croît très régulièrement.

LE LOGEMENT SOCIAL EN EUROPE

Housing Europe, Observatoire du logement social, 2017



Le parc social français est quasiment le plus important d'Europe, légèrement inférieur à celui du Royaume-Uni, et loin devant celui des autres pays proches. Le chiffre de 4,8 millions de logements locatifs sociaux en France correspond à une comptabilisation selon un champ de comparaison européen différent de celui des définitions françaises.



En valeur relative, le parc social est plus développé aux Pays-Bas, au Danemark et en Autriche qu'en France. Dans la plupart des autres pays européens, il est nettement plus restreint, voire dans certains cas inexistant. Si dans les pays scandinaves le parc social est en croissance, il est stable au Royaume-Uni, Pays-Bas et Belgique et en régression en Allemagne et en Autriche.

AEREL	Association d'étude et de recherche en économie du logement
ANAH	Agence nationale de l'habitat
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	Salaires 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

Document réalisé par la DEEF (Direction des études économiques et financières)
 Tél. : 01 40 75 70 27



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

Les Hlm, habiter mieux, bien vivre ensemble

14, rue Lord-Byron
75384 Paris Cedex 08
Tél. : 01 40 75 78 00
www.union-habitat.org