

78^e
Congrès
DE L'UNION SOCIALE
POUR L'HABITAT

STRASBOURG

Du 26 au 28 septembre
2017

Hlm & territoires
Quelles perspectives pour
le nouveau quinquennat ?

Les Hlm en chiffres



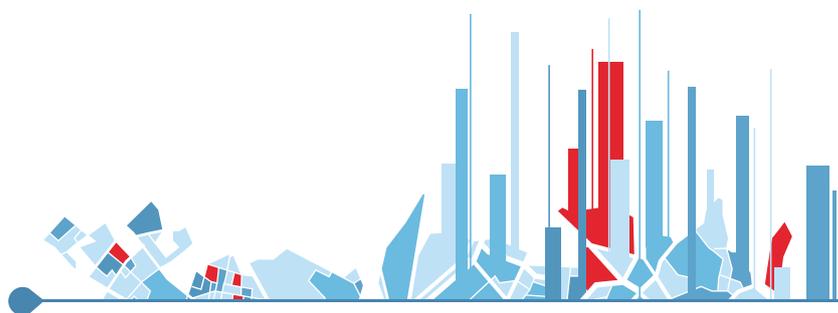
Sommaire

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, 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
Parc de logements en France	3
Résidences principales selon leur occupation	3
Nombre de logements Hlm et taux de ménages locataires Hlm	4
Années de construction des logements Hlm	4
Nombre de logements Hlm et proportion de locataires Hlm par région	5
Statut d'occupation des résidences principales selon le type de commune	5
Typologie des logements selon le parc	6
Types de bâtiments composant le parc Hlm	6
Répartition du parc social selon les étiquettes énergie	7
Répartition du parc social selon les étiquettes GES (gaz à effet de serre)	7
Évolution du parc des OPH et des ESH	8
Évolution annuelle du nombre de logements locatifs Hlm	8
Les locataires Hlm et les demandeurs	9
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 Hlm	10
Niveau de vie annuel médian et taux de pauvreté 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	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
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
Objectifs et décisions de financement de logements sociaux dans le cadre du PNRU	16
Bilan triennal de la loi SRU	16
Part des logements sociaux dans l'ensemble des mises en chantier	17
Accession sociale à la propriété par les opérateurs Hlm	17
Types de financements des logements Hlm	18
Loyers mensuels moyens constatés selon le type de financement	18
Répartition des logements Hlm selon leur niveau de loyer	19
Niveau moyen de loyer par région	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
Aides selon la filière bénéficiaire en 2015	21
Évolution des aides et des investissements Hlm	21
Coûts moyens de production	22
Évolution du financement moyen d'un logement PLUS neuf	22
Grands postes d'exploitation des organismes Hlm	23
Encours de la dette des organismes Hlm	23
Investissements annuels dans le parc locatif Hlm	24
Fonds propres mobilisés par les opérateurs Hlm pour le financement des investissements	24
Références	25
Glossaire	28

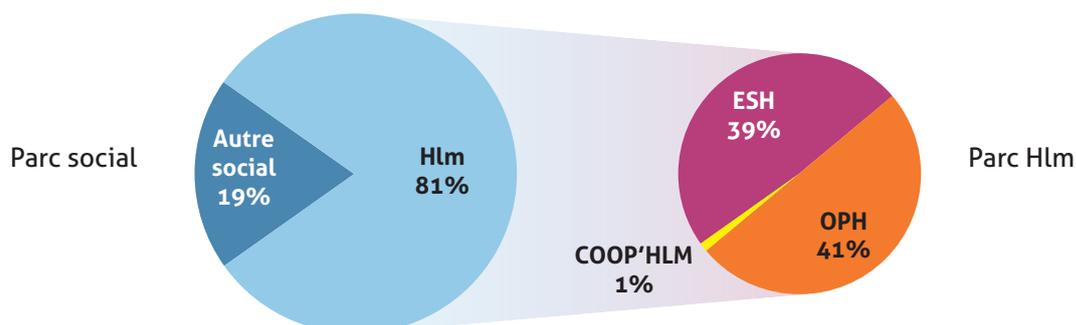
Introduction



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

USH d'après Compte du logement 2015 et RPLS 2016, France entière, logements ordinaires occupés



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)

Plus de 80% des logements occupés du parc social (5,1 millions de logements) appartiennent à des organismes Hlm (OPH, ESH ou COOP'HLM). Les 20% restants sont gérés par des EPL (logements conventionnés ou non), l'Etat, les collectivités et établissements publics, et d'autres opérateurs agréés.

Le parc Hlm, composé de 4,25 millions de logements occupés, permet de loger environ 10 millions de personnes (15% des ménages). En plus de ce parc de logements ordinaires occupés, le parc Hlm compte environ 220 000 logements vacants et 300 000 logements-foyers.

Acteurs du parc Hlm

RPLS 2016, France entière, parc Hlm, logements ordinaires



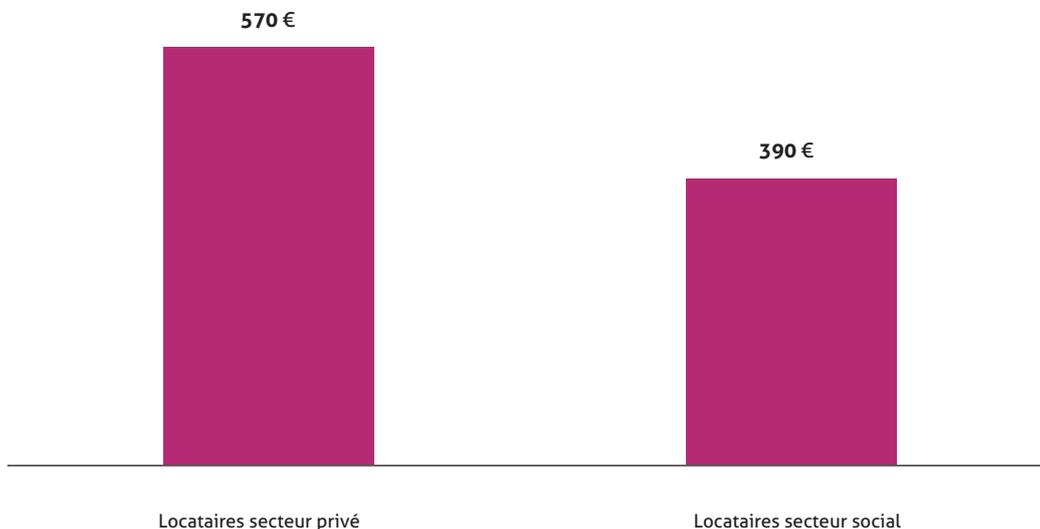
Le parc Hlm est réparti quasiment également entre les ESH (229 organismes) et les OPH (259 organismes), qui possèdent respectivement 2,3 et 2,2 millions de logements. 31 COOP'HLM détiennent du patrimoine locatif (50 000 logements).



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 inférieurs de 30% à ceux du parc privé.

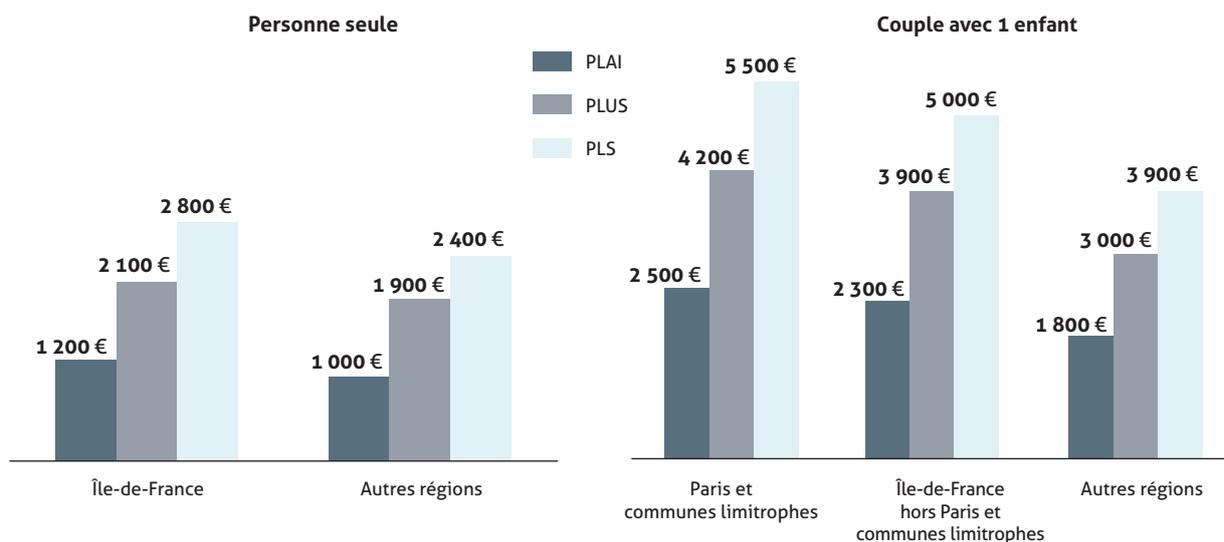
Loyer mensuel moyen en 2015

Compte du logement 2015, France entière, logements ordinaires



Revenus plafonds d'éligibilité au logement social en 2017

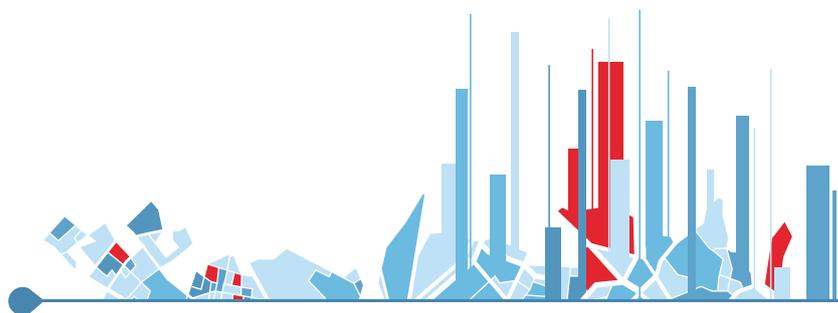
DHUP - Revenu mensuel en euros



Les plafonds de ressources de référence pour les personnes seules et les couples avec 1 enfant présentés en exemple sont ici exprimés en revenu mensuel (les barèmes sont eux exprimés en revenu fiscal de référence annuel).

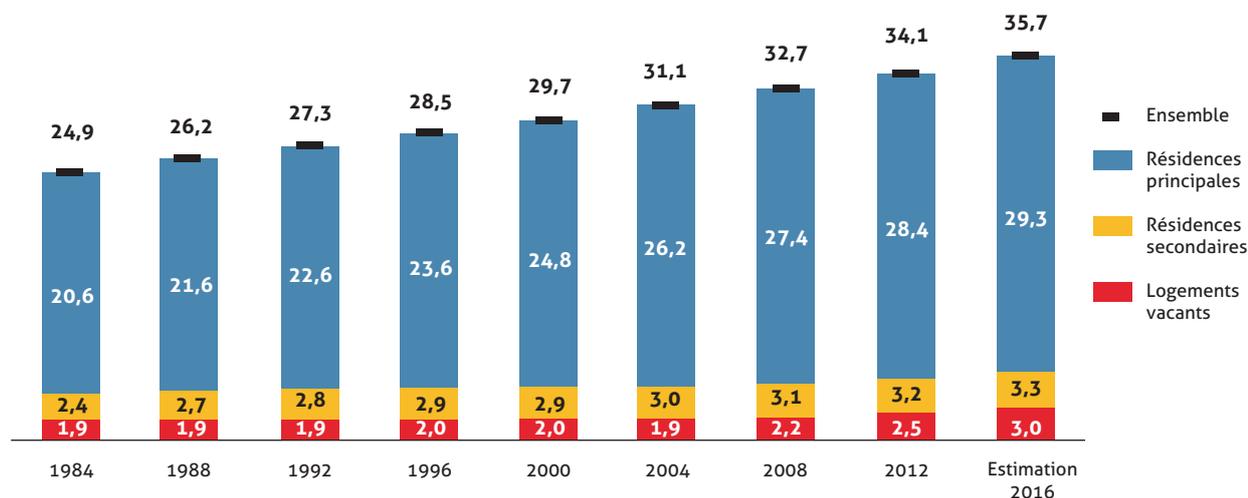
Le plafond de ressources à respecter à l'entrée dans le parc social diffère selon la composition familiale, la localisation du logement et la nature du prêt qui a financé sa construction (ou son acquisition) qui détermine également le niveau du loyer.

Le parc Hlm



Parc de logements en France

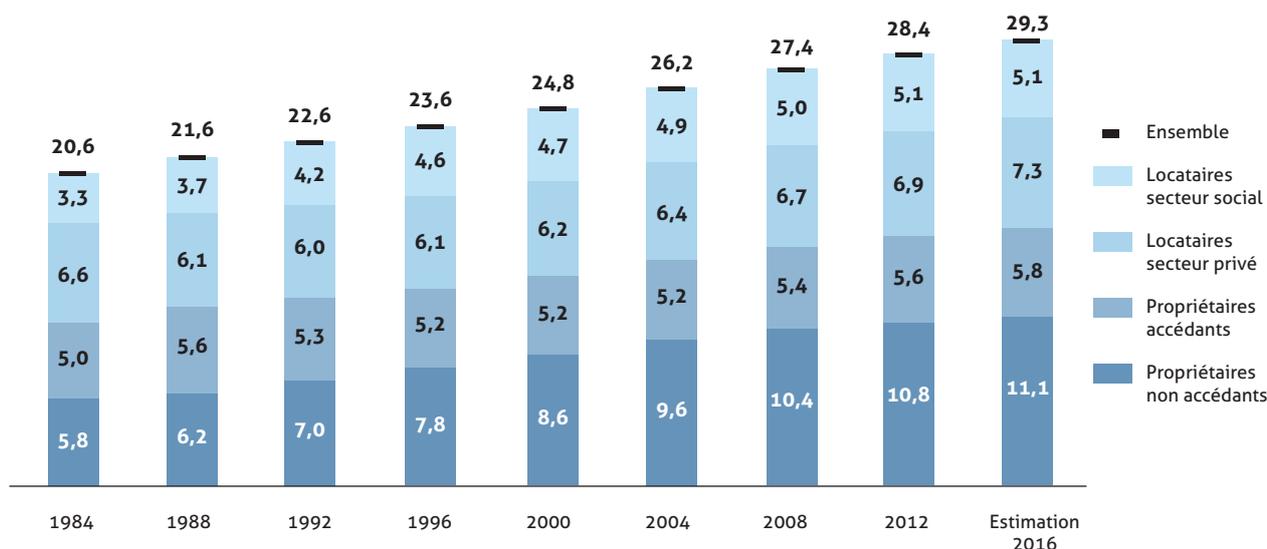
USH d'après Compte du logement 2015, France métropolitaine - Millions de logements



Le parc de logements s'établit à 35,7 millions en 2016 dont 29,3 millions de résidences principales occupées.

Résidences principales selon leur occupation

USH d'après Compte du logement 2015, France métropolitaine - Millions de logements / de ménages



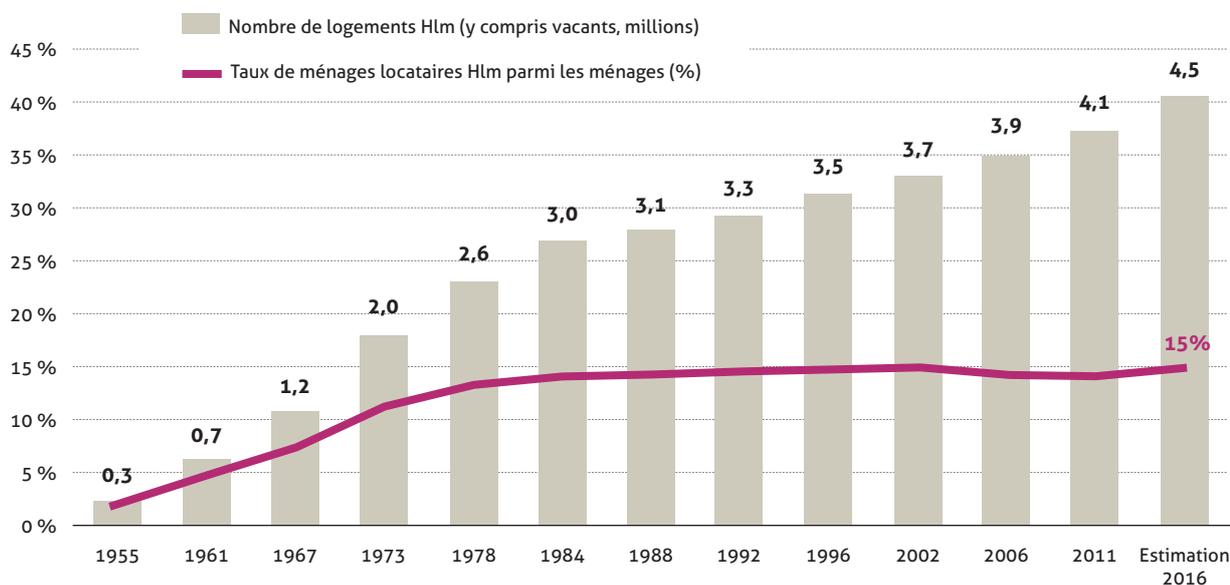
Depuis 1984, le nombre de ménages locataires a augmenté de 2,5 millions : près de 2 millions de plus logés dans le parc locatif social et près d'un million de plus dans le parc locatif privé.

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



Nombre de logements Hlm et taux de ménages locataires Hlm

USH d'après statistiques fédérales, Enquêtes logement et Compte du logement 2015, France métropolitaine, logements ordinaires

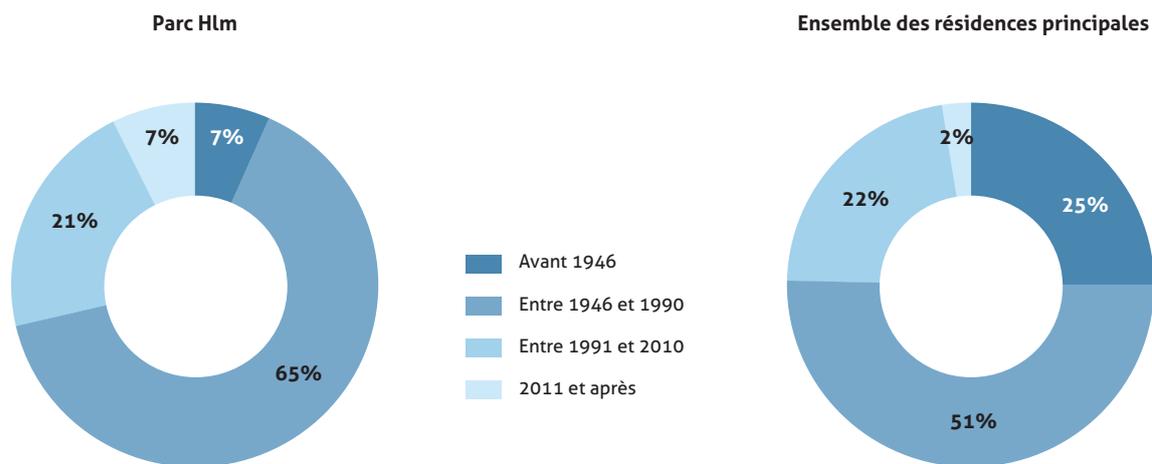


Le parc Hlm est composé de 4,5 millions de logements ordinaires.

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.

Années de construction des logements Hlm

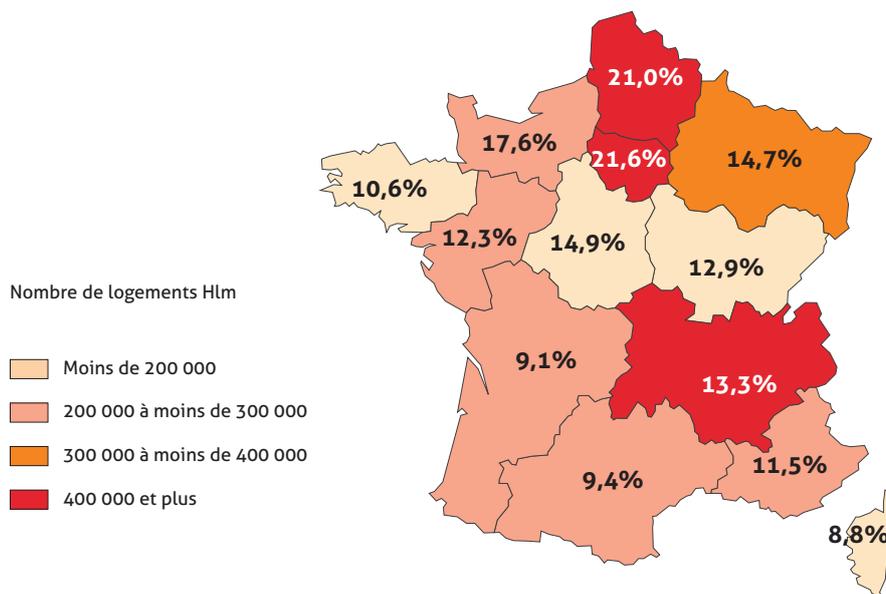
RPLS 2016, France entière, parc Hlm et Recensements 2013



7% du parc Hlm existant aujourd'hui a été construit avant 1946, contre 25% pour l'ensemble des résidences principales.

Nombre de logements Hlm et proportion de locataires Hlm par région

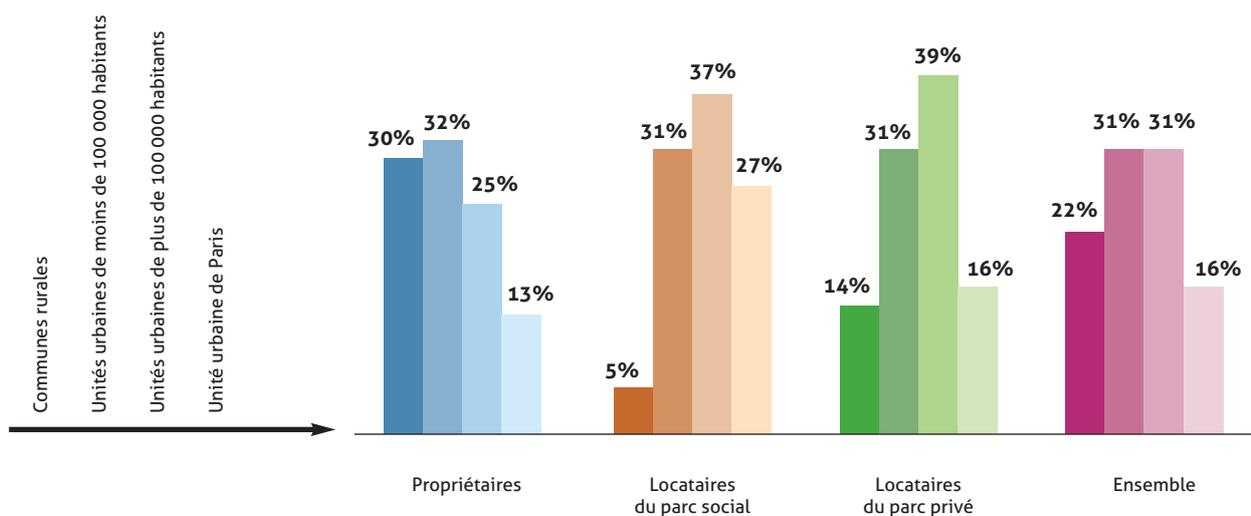
USH d'après RPLS 2016, parc Hlm et Recensements - France métropolitaine, régions au 1^{er} janvier 2017



Si les locataires du parc Hlm représentent en moyenne environ 15% des ménages en 2016, dans deux régions (Hauts-de-France et Ile-de-France) ils en constituent plus de 20%. 32% 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 selon le type de commune

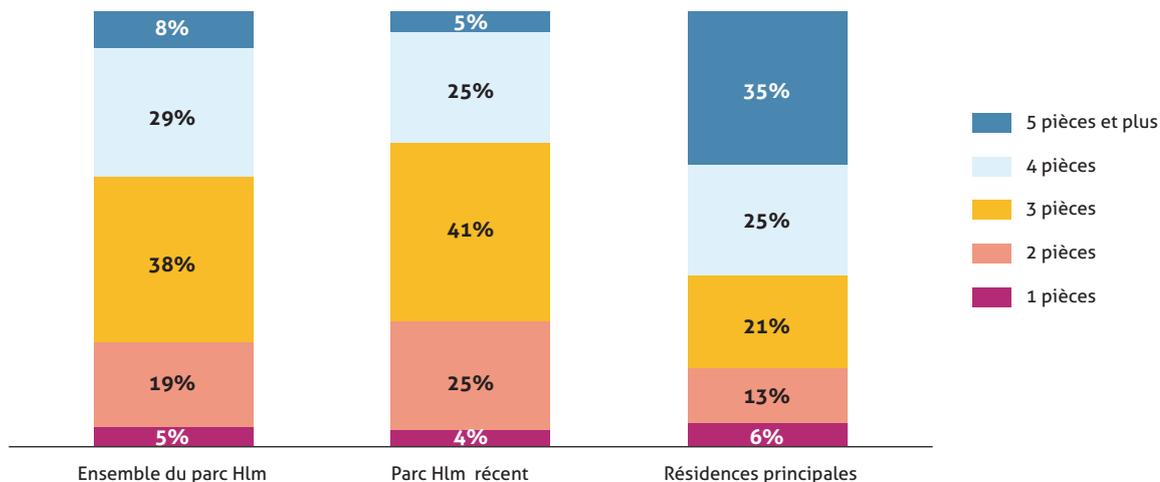
Insee, Enquête logement 2013



Plus de la moitié des locataires résident dans des unités urbaines de plus de 100 000 habitants. Les locataires du parc social sont en sur-représentation dans l'unité urbaine de Paris (27% contre 16%). A contrario, plus de 60% des propriétaires habitent en milieu rural ou dans des unités urbaines de moins de 100 000 habitants.

Typologie des logements selon le parc

USH d'après RPLS 2016, parc Hlm, France entière et Recensement 2013

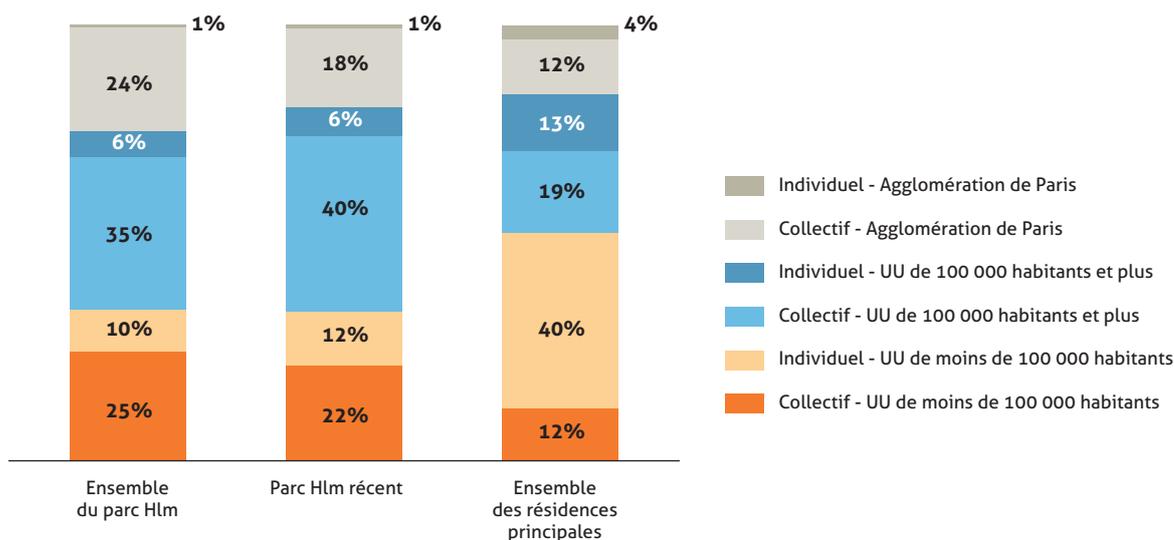


Parc Hlm récent : date d'achèvement de la construction supérieure ou égale à 2011

La production récente de logements sociaux est marquée par une diminution des grands logements : 30% de 4 pièces et plus dans la production récente contre 37% dans l'ensemble du parc. Les bailleurs Hlm développent de plus en plus leur production de logements d'une ou deux pièces (29% des logements mis en service depuis moins de 5 ans, contre 24% dans l'ensemble du parc).

Types de bâtiments composant le parc Hlm

USH d'après RPLS 2016, parc Hlm, France entière et Recensement 2013



Parc Hlm récent : date d'achèvement de la construction supérieure ou égale à 2011

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 (qui font donc partie d'un bâtiment d'au moins deux logements), contre 80% pour le parc Hlm récent et seulement 43% pour l'ensemble des résidences principales.

Répartition du parc social selon les étiquettes énergie

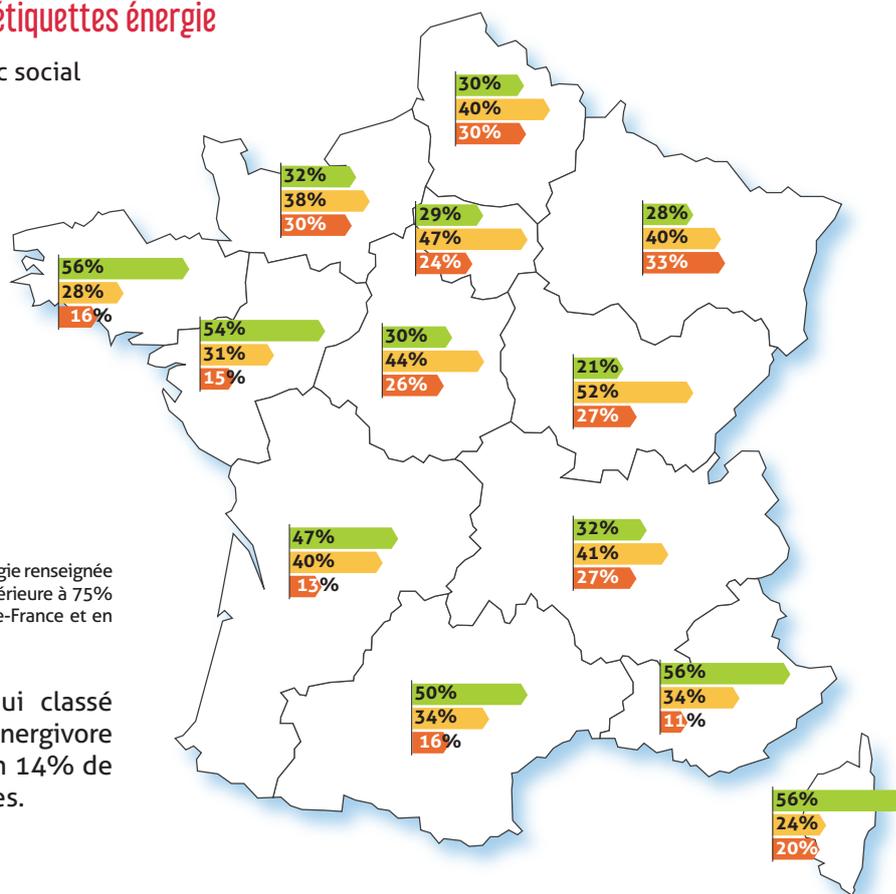
RPLS 2016, France métropolitaine, parc social

En France métropolitaine



La part du parc avec une étiquette consommation d'énergie renseignée est variable d'une région à l'autre : le plus souvent supérieure à 75% en France métropolitaine, elle est plus faible en Île-de-France et en Provence-Alpes-Côte d'Azur.

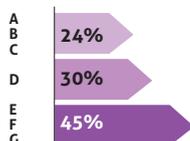
36% du parc social est aujourd'hui classé parmi le parc de logements le moins énergivore (étiquettes A, B ou C), contre environ 14% de l'ensemble des résidences principales.



Répartition du parc social selon les étiquettes GES (gaz à effet de serre)

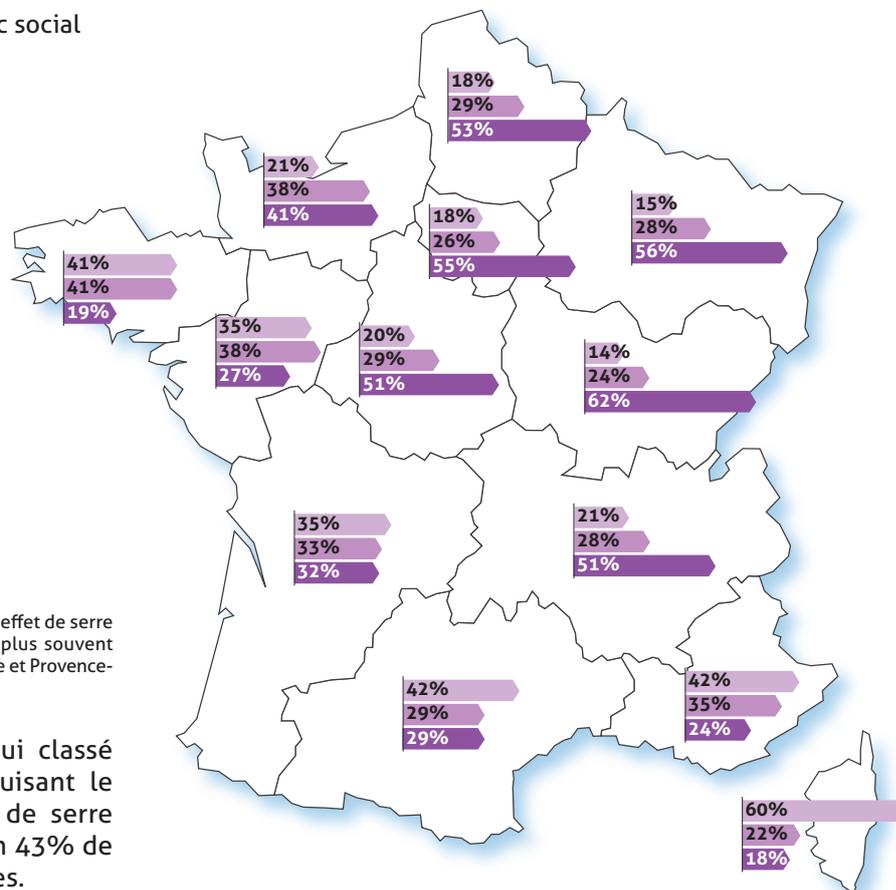
RPLS 2016, France métropolitaine, parc social

En France métropolitaine



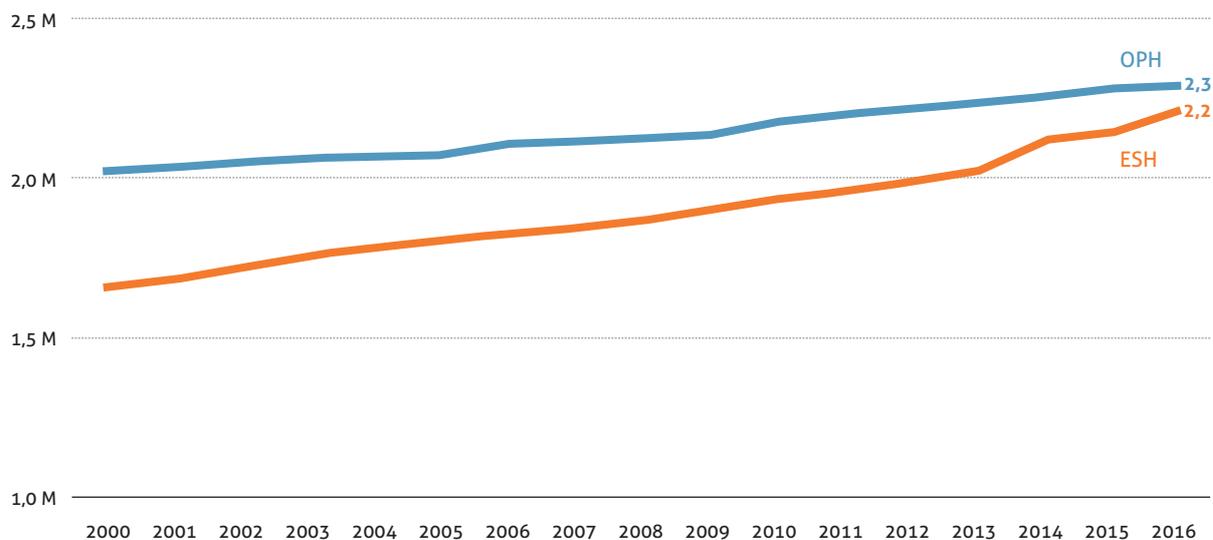
La part du parc avec une étiquette émission de gaz à effet de serre renseignée est variable d'une région à l'autre : le plus souvent supérieure à 75%, elle est plus faible en Ile-de-France et Provence-Alpes-Côte d'Azur.

24% 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.



Évolution du parc des OPH et des ESH

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



50% du parc Hlm est détenu par les OPH, 49% par les ESH et moins de 1% par les COOP'HLM. Le parc Hlm croît en moyenne de 60 000 logements par an sur les dernières années. On notera que depuis 2014, la fédération des ESH compte un nouvel adhérent qui détient près de 60 000 logements.

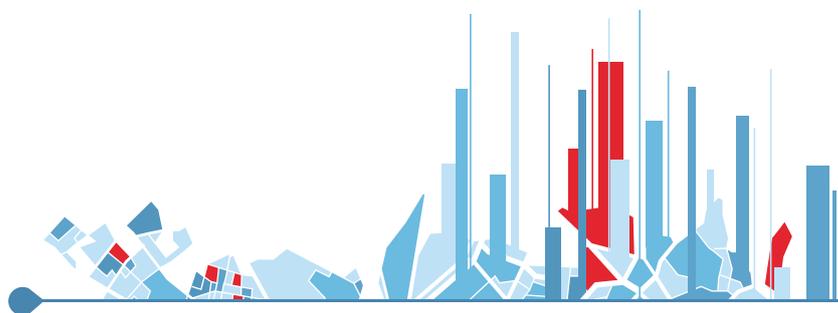
Évolution annuelle du nombre de logements locatifs Hlm

Statistiques d'activité des fédérations, ANRU compris, France entière - Milliers de logements



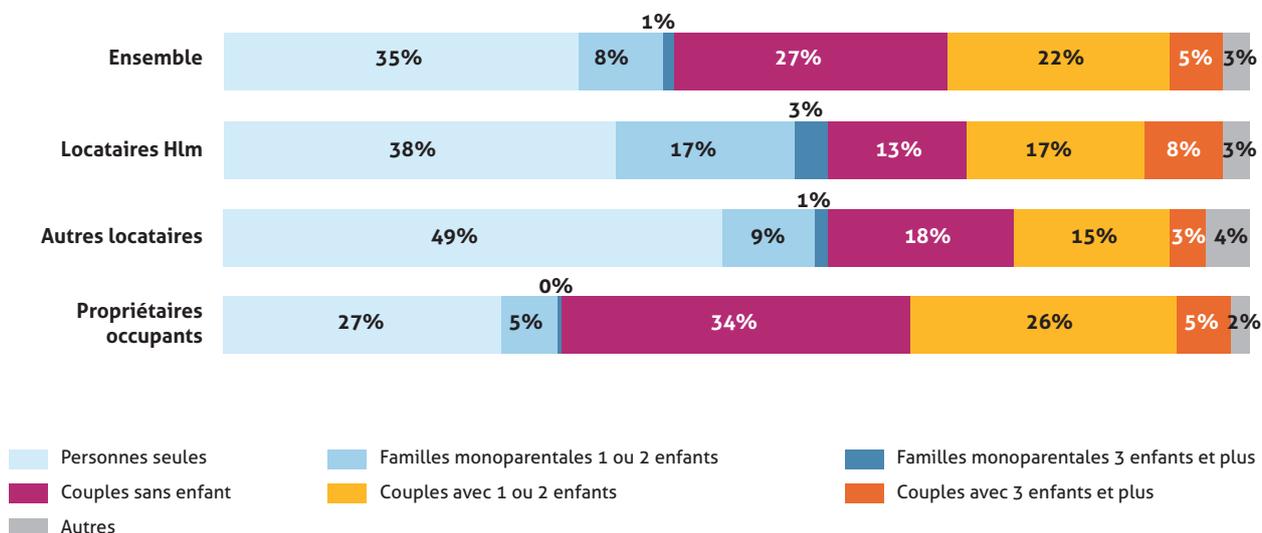
La croissance nette du parc Hlm est estimée à 71 000 logements en 2016. Elle dépend des mises en service (85 000) et des acquisitions (6 000) diminuées des démolitions (12 000) et de la vente de logements à des personnes physiques (8 000).

Les locataires Hlm et les demandeurs



Composition familiale des ménages selon leur statut d'occupation

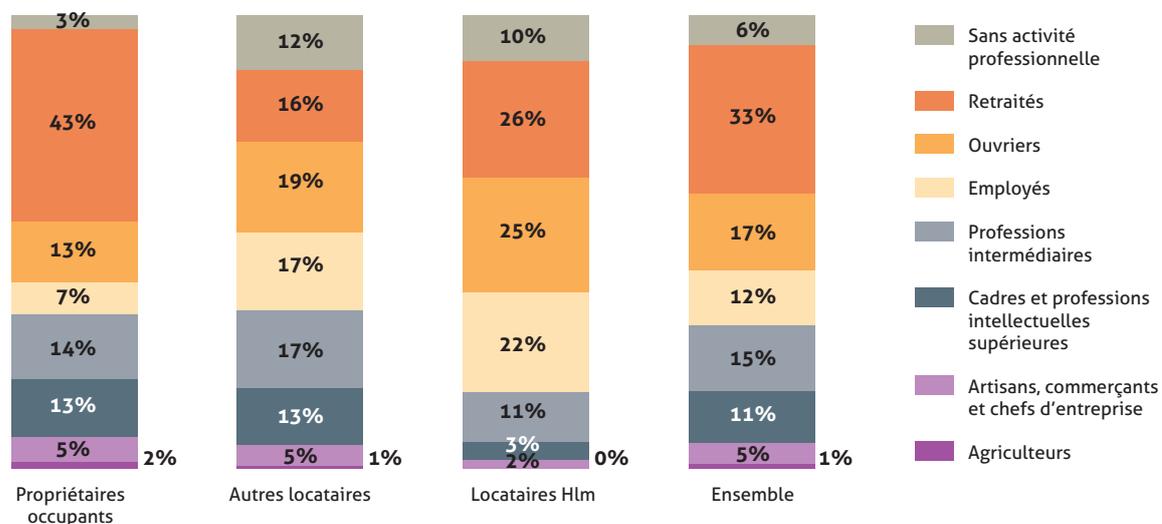
Recensement 2013, France entière



Le parc Hlm accueille davantage de personnes seules que dans le passé : en 2013, elles représentent 38% des ménages locataires. Les familles monoparentales et les familles nombreuses y sont sur représentées par rapport à l'ensemble de la population.

Catégorie socio-professionnelle des chefs de ménage selon leur statut d'occupation

Recensement 2013, France entière

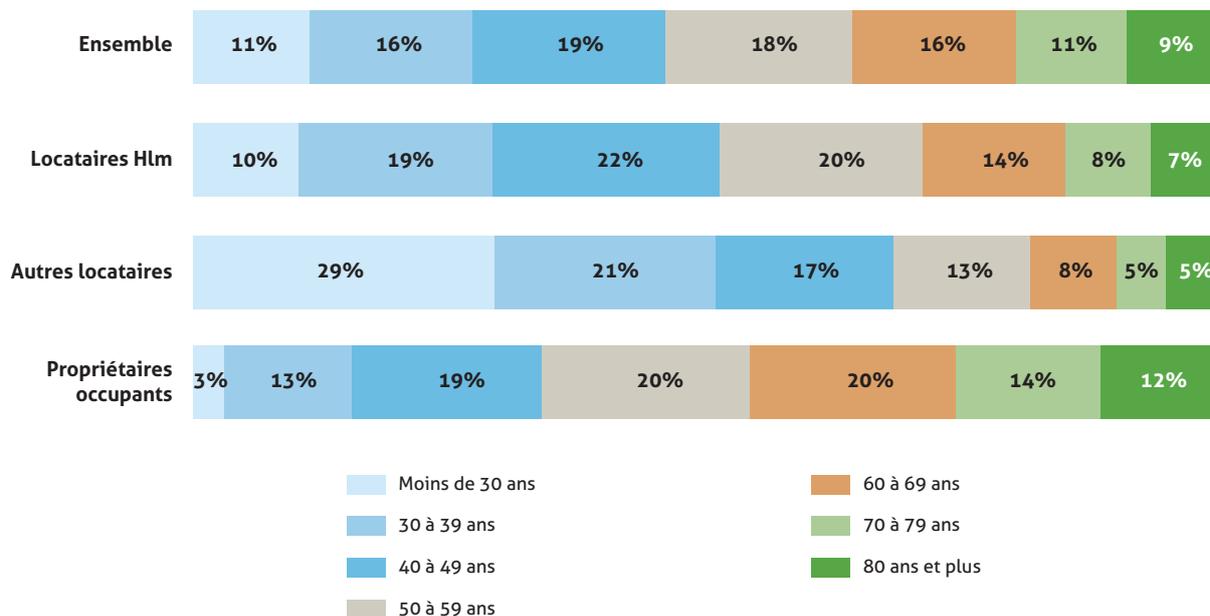


Les employés et les ouvriers sont sur représentés dans le parc Hlm (47% contre 29% dans l'ensemble). Le quart des chefs de ménage locataires d'un logement Hlm est retraité.



Âge des chefs de ménage selon leur statut d'occupation

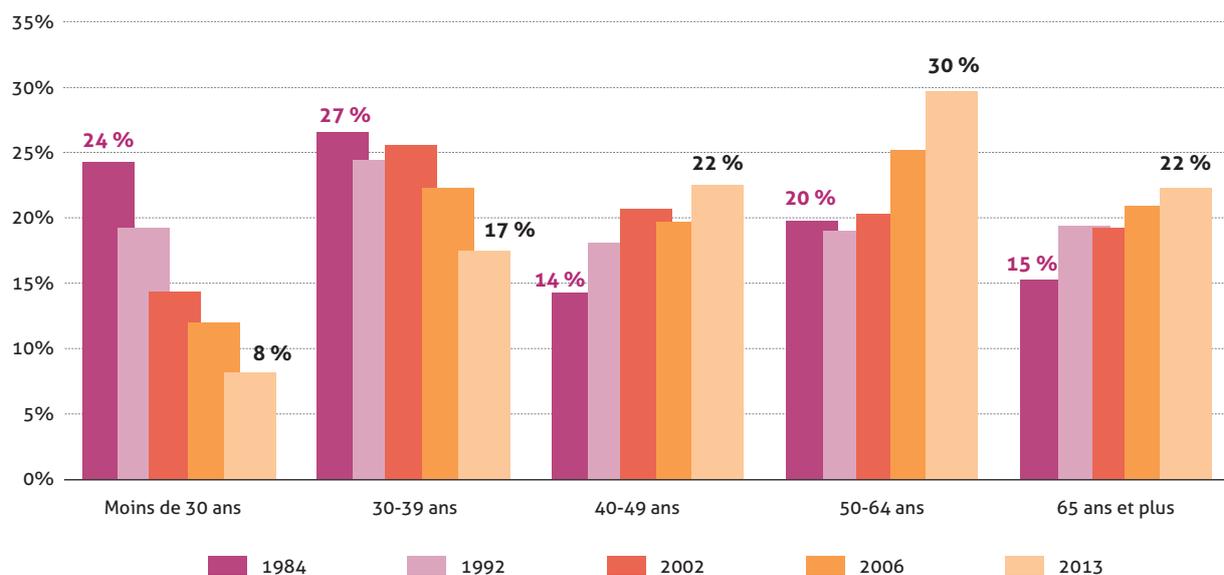
Recensement 2013, France entière



Les propriétaires occupants se caractérisent par une sur représentation des plus de 50 ans, le parc locatif privé par une sur représentation des moins de 30 ans. Le parc Hlm se révèle comme étant plus proche de la répartition de la population globale.

Évolution de l'âge des chefs de ménage locataires Hlm

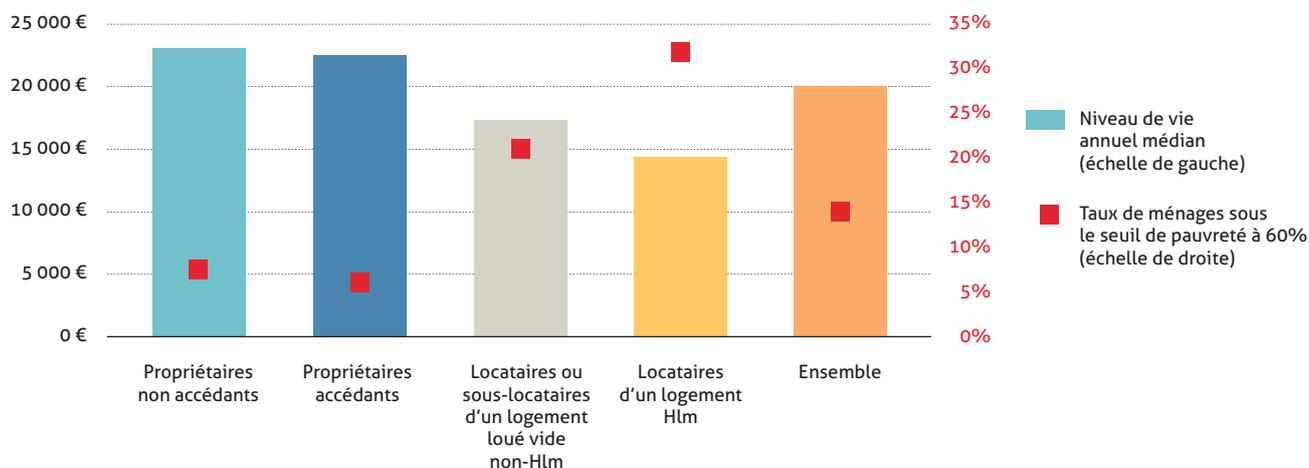
Insee, Enquêtes logement de 1984 à 2013, France métropolitaine



La typologie des ménages se modifiant (de plus en plus de personnes âgées), la part des ménages de moins de 30 ans parmi les locataires Hlm a décliné fortement en 3 décennies.

Niveau de vie annuel médian et taux de pauvreté des ménages selon leur statut d'occupation

Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, enquête Revenus fiscaux et sociaux 2013



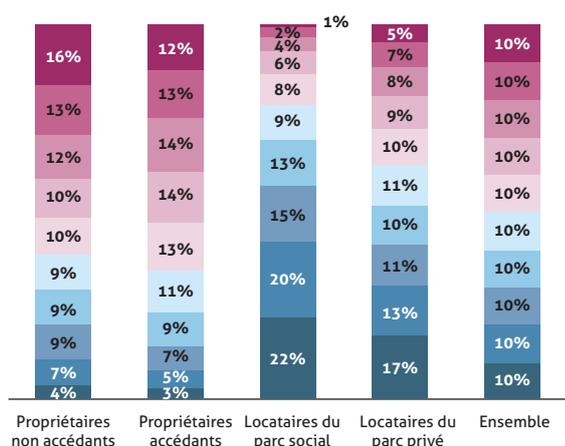
Le niveau de vie d'un ménage est son revenu disponible (ensemble des revenus nets d'impôts, y compris prestations sociales) par unité de consommation : 1 pour le chef de ménage, 0,5 par personne de plus de 14 ans et 0,3 par enfant de moins de 14 ans. Le taux de pauvreté correspond à la proportion de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

Le niveau de vie médian des propriétaires est supérieur de près de 40% à celui des locataires Hlm. Le taux de pauvreté est nettement supérieur dans le parc Hlm : 32% des locataires Hlm, contre 14% pour l'ensemble des ménages, et 8% pour les propriétaires non accédants par exemple.

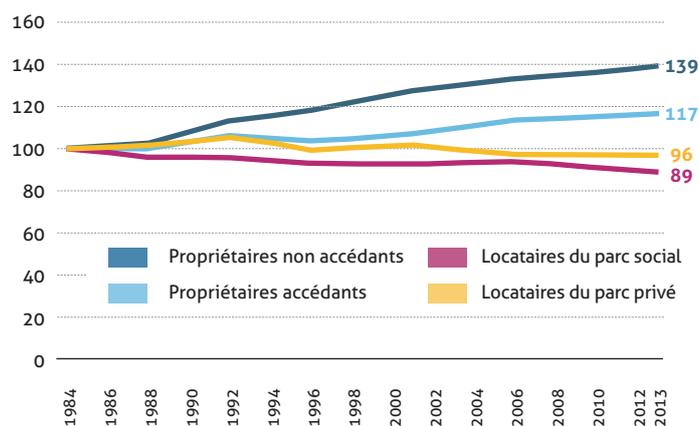
Revenu par unité de consommation des ménages selon leur statut d'occupation

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 par unité de consommation des ménages selon leur statut d'occupation



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



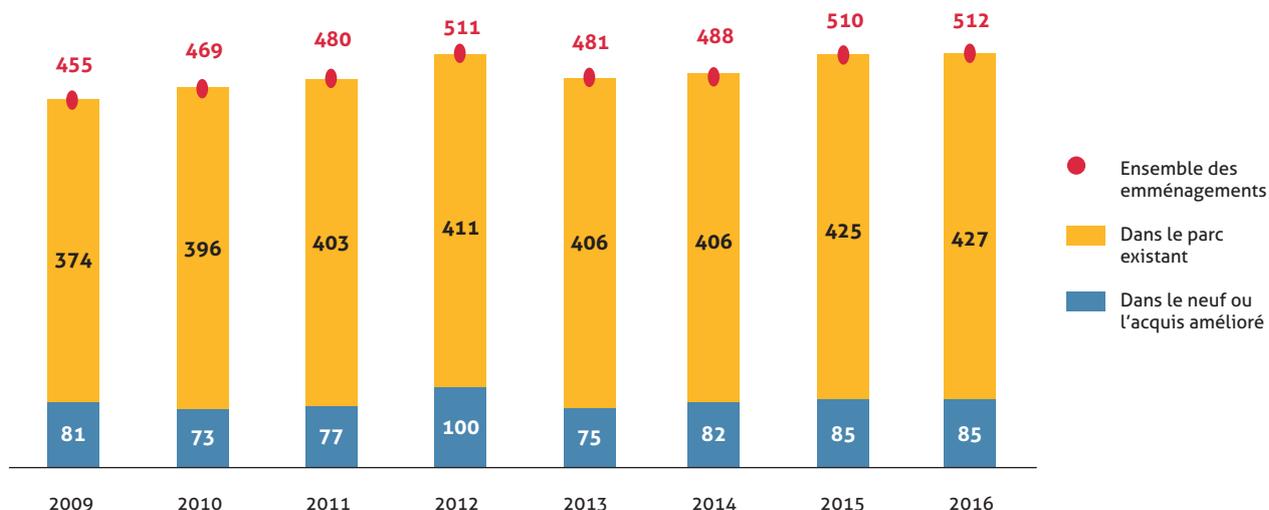
Le parc de logements sociaux comprend des logements sans conditions de ressources ou avec des conditions d'entrée spécifiques qui sont occupés par des ménages des déciles de revenu supérieurs.

Plus de la moitié des locataires du secteur social sont modestes (57% ont des ressources inférieures au 3^{ème} décile), et ce phénomène tend à croître.

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

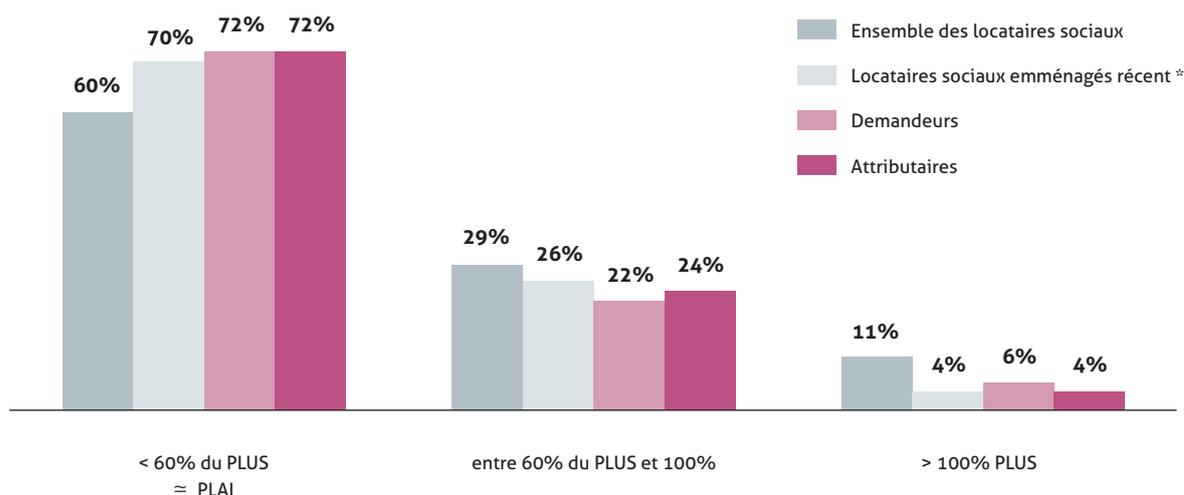
Estimation USH d'après statistiques d'activité des fédérations, France entière - Milliers



Près de 510 000 ménages ont emménagé dans un logement Hlm en 2016 : dans le parc libéré par des déménagements (environ 430 000) ou dans le parc nouveau (construit ou acquis non occupé). Le taux de rotation est stable autour de 10% sur la période.

Niveau de richesse des locataires du parc social, des attributaires et des demandeurs de logements sociaux

OPS 2016 et SNE - Demandes en cours fin 2016 et demandes satisfaites en 2016 (extraction des données le 17/03/2017)



* 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.

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

SNE - Demandes en cours fin 2016 et demandes satisfaites en 2016 (extraction des données le 17/03/1017)



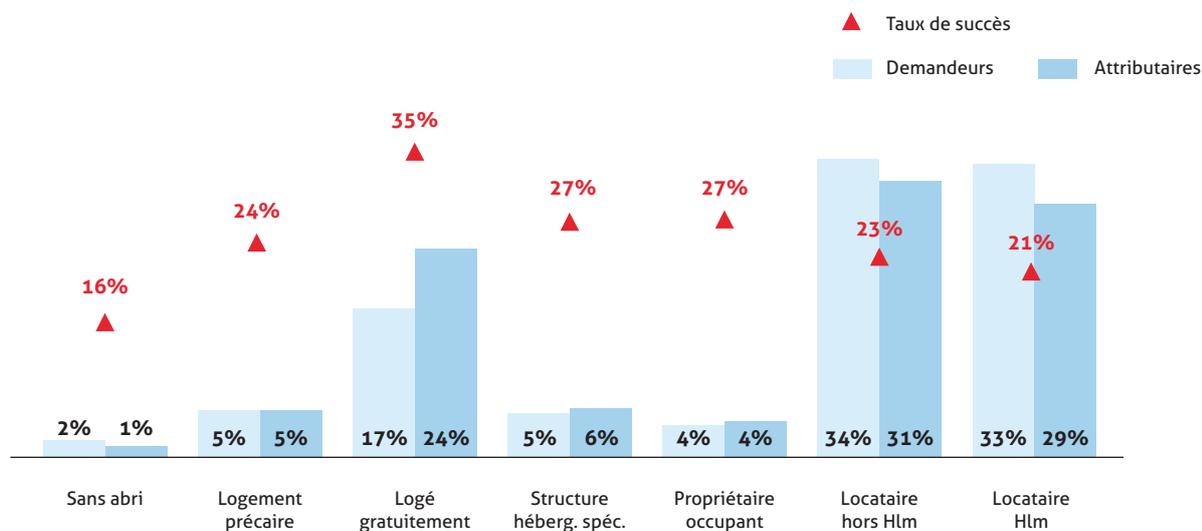
Taux de succès : ratio entre le nombre de logements attribués sur l'année 2016 et le nombre de demandes actives à fin décembre 2016

Une demande sur quatre est pourvue, le taux de succès est donc de 25% pour l'ensemble des ménages demandeurs.

Environ 50% des attributaires ont des ressources qui les situent en-deçà du seuil de pauvreté, fixé en 2014 à environ 1 000€ par mois. Les taux de succès sont plus faibles pour les ménages à très faibles ressources (inférieures à 500€ par unité de consommation) ; ce public, constitué d'étudiants ou de personnes en situation de précarité, est souvent pris en charge par d'autres structures (hébergement, foyers, etc.).

Taux de succès et répartition des demandeurs et attributaires selon le type de logement antérieur

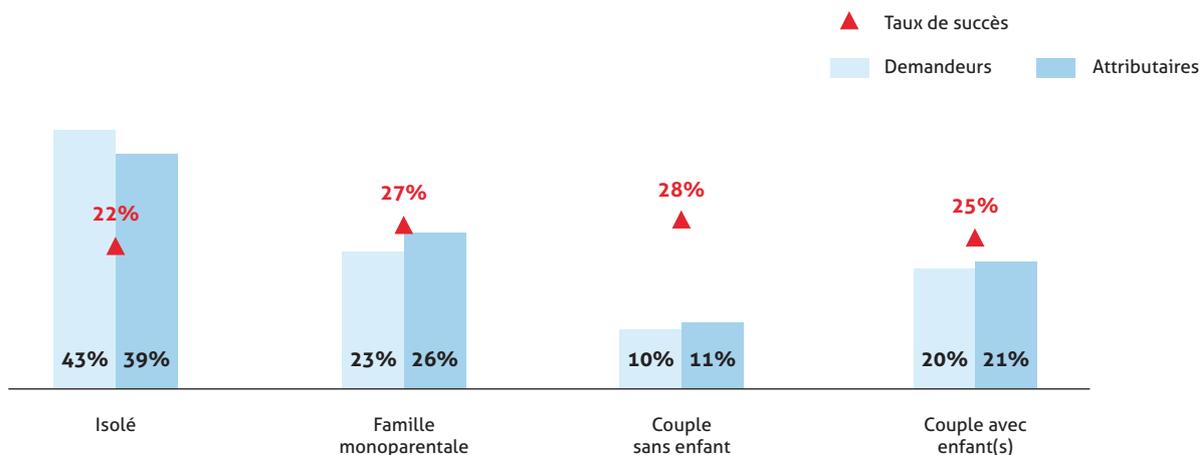
SNE - Demandes en cours fin 2016 et demandes satisfaites en 2016 (extraction des données le 17/03/1017)



33% des demandeurs et 29% des attributions de l'année 2016 concernent des ménages déjà locataires du parc Hlm. Le taux de succès est de 21%, inférieur au niveau moyen (25%).

Taux de succès et répartition des demandeurs et attributaires selon la composition familiale

SNE - Demandes en cours fin 2016 et demandes satisfaites en 2016 (extraction des données le 17/03/1017)

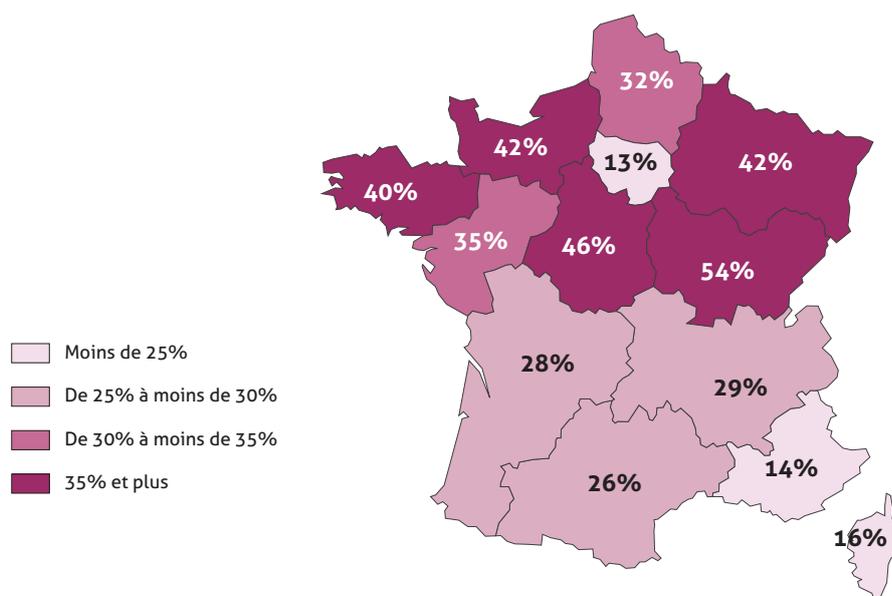


Taux de succès : ratio entre le nombre de logements attribués sur l'année 2016 et le nombre de demandes actives à fin décembre 2016

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

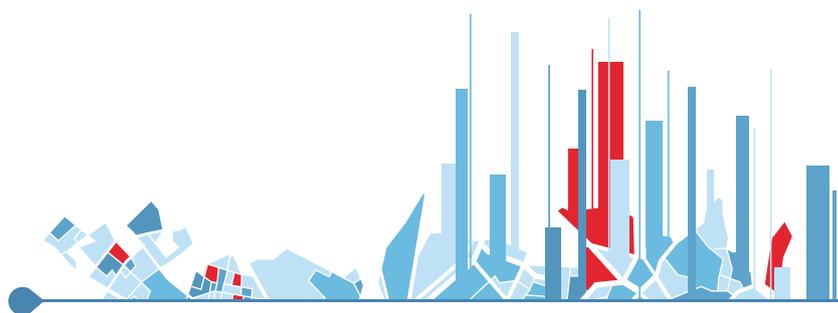
SNE - Demandes en cours fin 2016 et demandes satisfaites en 2016 (extraction des données le 17/03/1017)



De 25% en France entière, le taux de succès est très différent d'une région à l'autre :

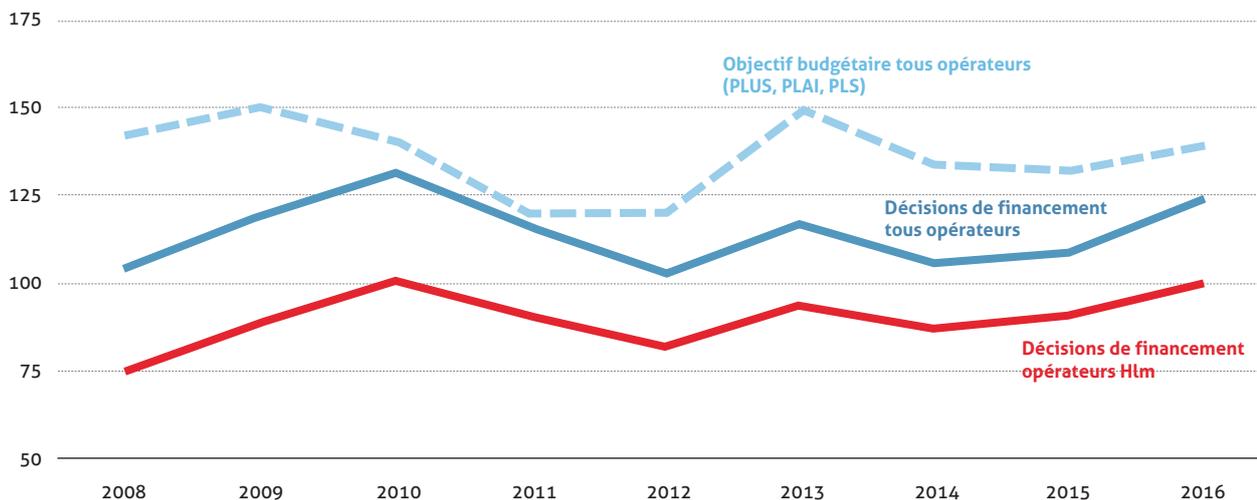
- il est nettement inférieur à 25% en Ile-de-France (13%), en Provence-Alpes Côte d'Azur (14%) et Corse (16%).
- il très élevé en Bourgogne-Franche-Comté, où plus d'une demande sur deux est pourvue (taux de succès de 54%)

Production et loyers Hlm



Objectifs et décisions de financement de logements locatifs sociaux (hors PNRU)

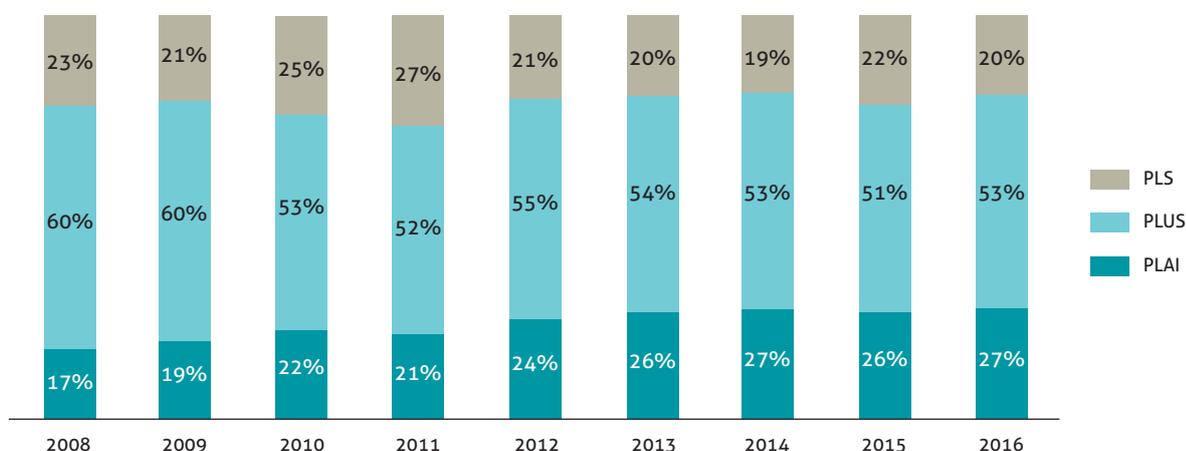
DHUP, USH à partir de SISAL (DGALN), France métropolitaine - Milliers de logements



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.

Décisions de financement de logements locatifs sociaux des opérateurs Hlm par produit (hors PNRU)

DHUP, USH à partir de SISAL (DGALN), France métropolitaine

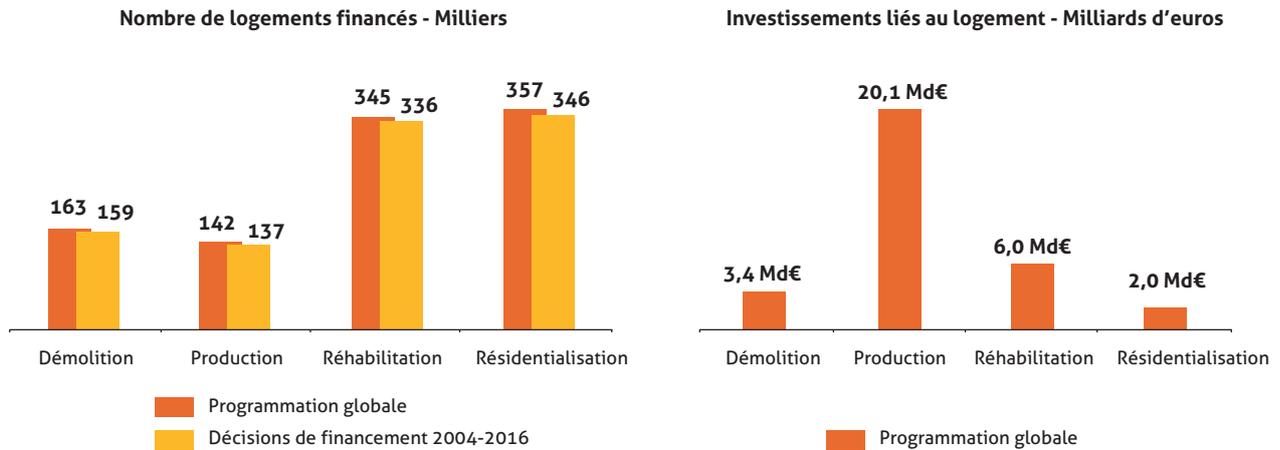


Au sein des décisions de financement, la part des PLS qui s'était fortement accrue au début des années 2000 tend à se stabiliser. La part des logements les plus accessibles (PLAI) s'est accrue sur la période.



Objectifs et décisions de financement de logements sociaux dans le cadre du PNRU

ANRU, France entière



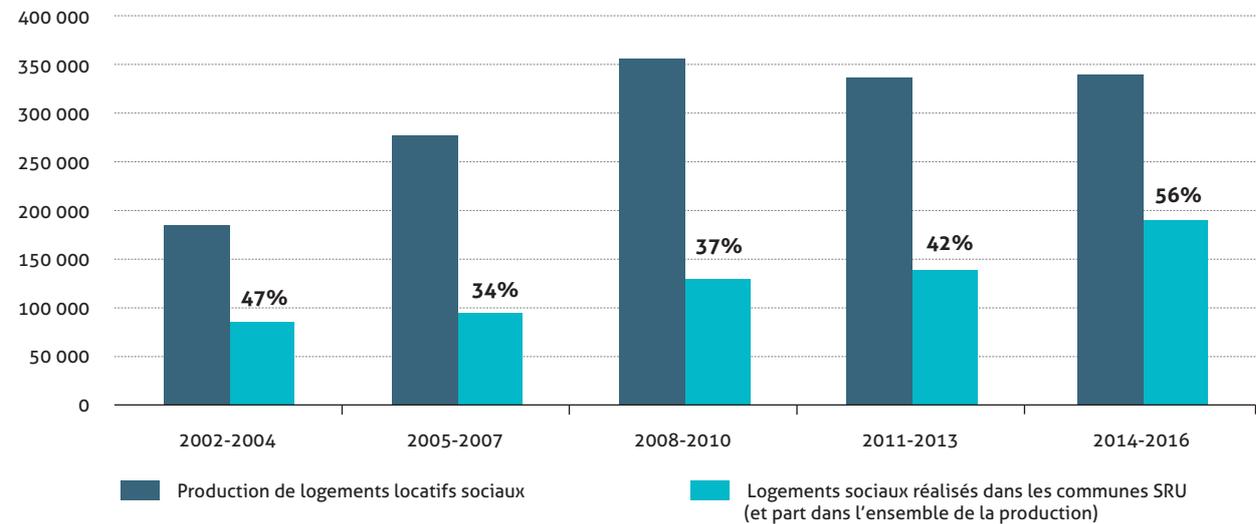
Dans le cadre du PNRU (programme national de rénovation urbaine), les investissements relatifs au logement social atteignent près de 32 Md€, soit 65% de l'investissement global.

Le financement de ces investissements repose sur 22% de subventions de l'ANRU (7 Md€), 10% de subventions des collectivités locales (3 Md€), 65% d'emprunts et fonds propres des bailleurs sociaux maîtres d'ouvrage (21 Md€) et de 2% d'autres ressources. Les fonds propres investis par les bailleurs sociaux sont estimés à plus de 3 Md€.

Le NPNRU en cours de déploiement devrait mobiliser 20 Md€ d'investissement.

Bilan triennal de la loi SRU

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



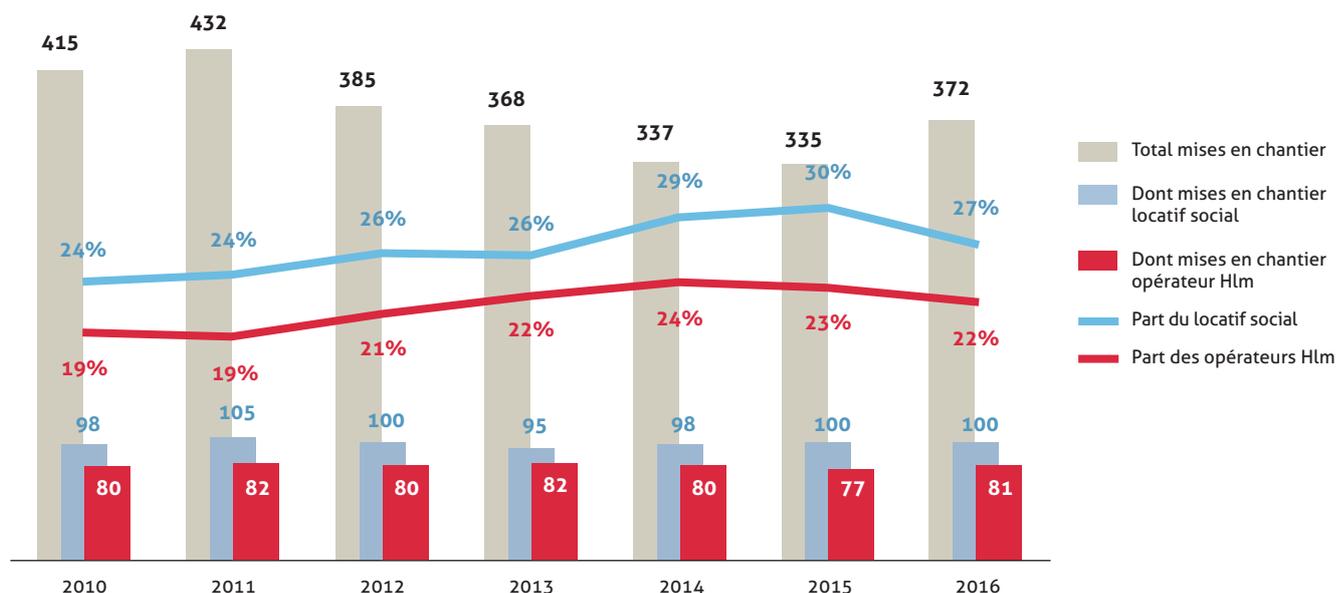
Dans le cadre de l'article 55 de la loi SRU, un millier de communes devait accroître la place du logement social au sein du parc de logements pour atteindre 20%. Le nombre de logements sociaux réalisés a régulièrement dépassé les objectifs annuels à l'échelle nationale. La réalisation du nouvel objectif 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

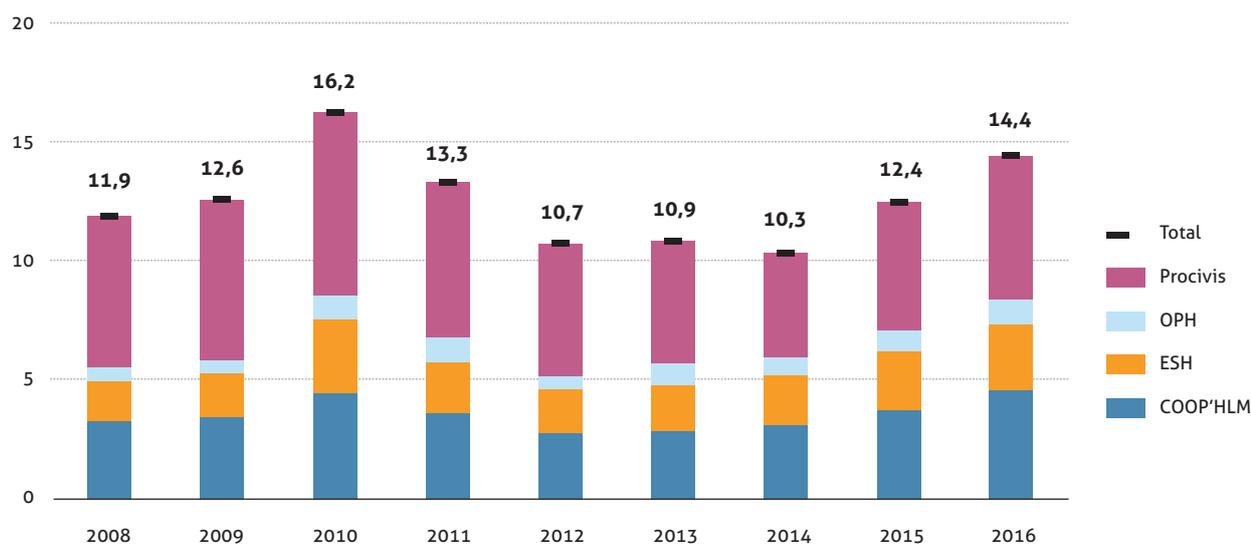


En période de faible activité de construction, le secteur du logement social a été particulièrement actif en se mobilisant pour la mise en œuvre du plan de cohésion sociale et du plan de relance de l'économie.

Les logements sociaux mis en chantier en 2016 représentent 27% de l'ensemble des mises en chantier, les logements mis en chantier par les organismes Hlm représentent 22%.

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

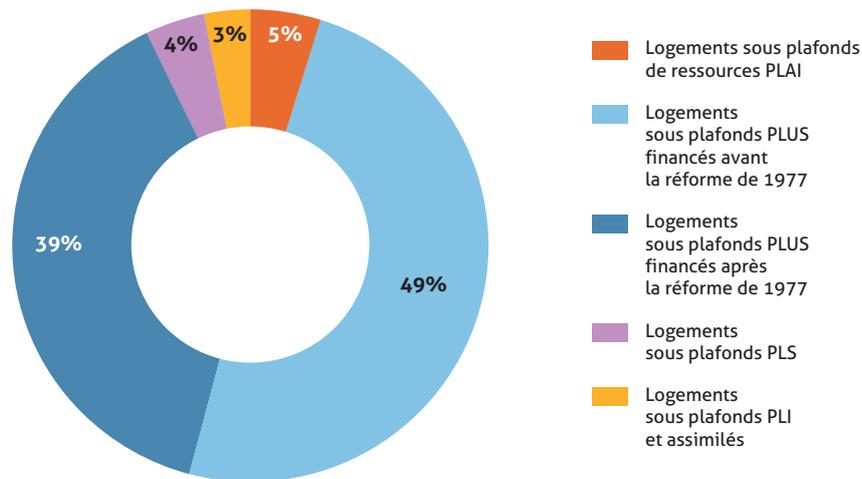


En plus de leur activité locative, les organismes Hlm sont des acteurs majeurs de l'accession sociale à la propriété.

14 400 logements ont été vendus en 2016.

Types de financements des logements Hlm

RPLS 2016, France métropolitaine, parc Hlm

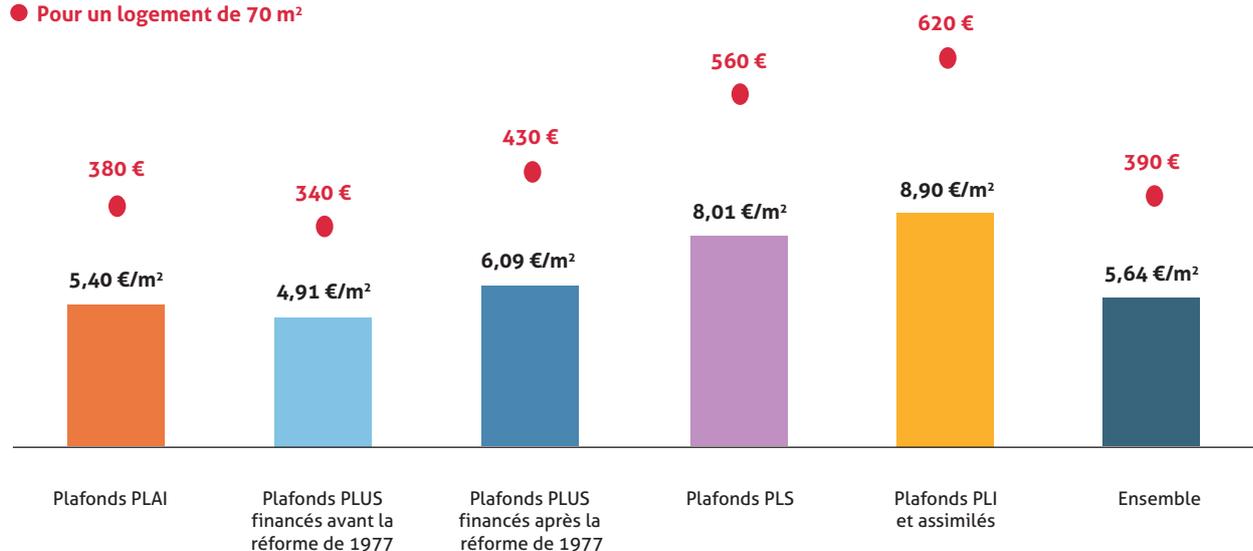


Près de 90% des logements du parc Hlm ont bénéficié de financements dont les niveaux de plafonds de revenus à l'entrée sont ceux du PLUS.

Loyers mensuels moyens constatés selon le type de financement

RPLS 2016, France métropolitaine, parc Hlm

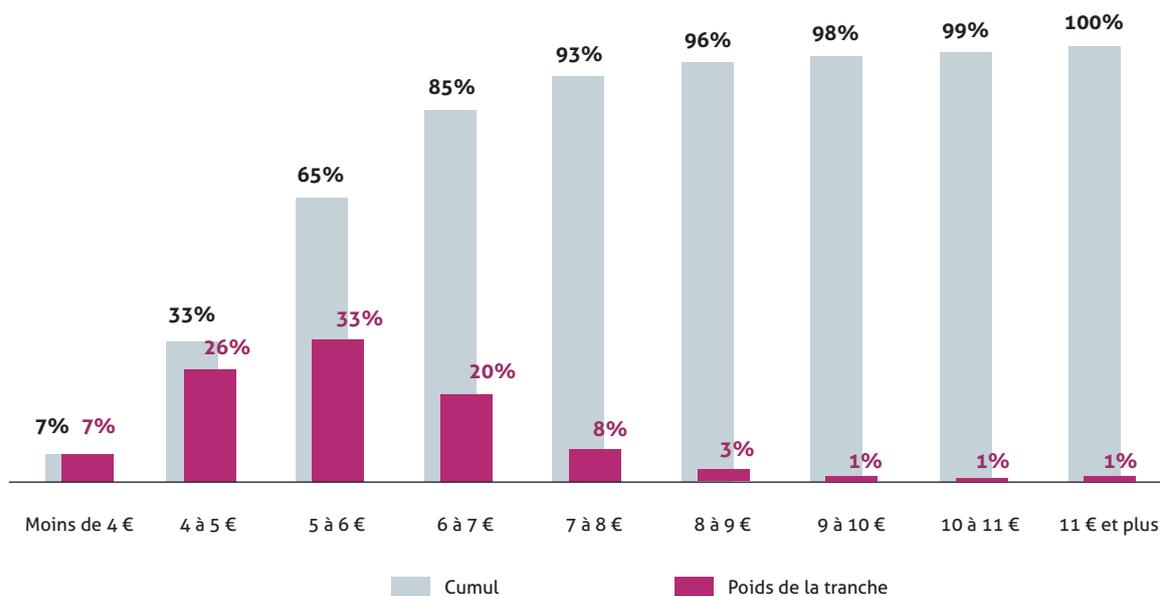
● Pour un logement de 70 m²



Pour un logement de 70 m², les loyers mensuels réels constatés en 2015 s'échelonnent de 340 € à 620 € selon le type de financement de sa construction.

Répartition des logements Hlm selon leur niveau de loyer

RPLS 2016, logements sous contrats de location, parc Hlm, France entière - € par mois et par m² de surface habitable



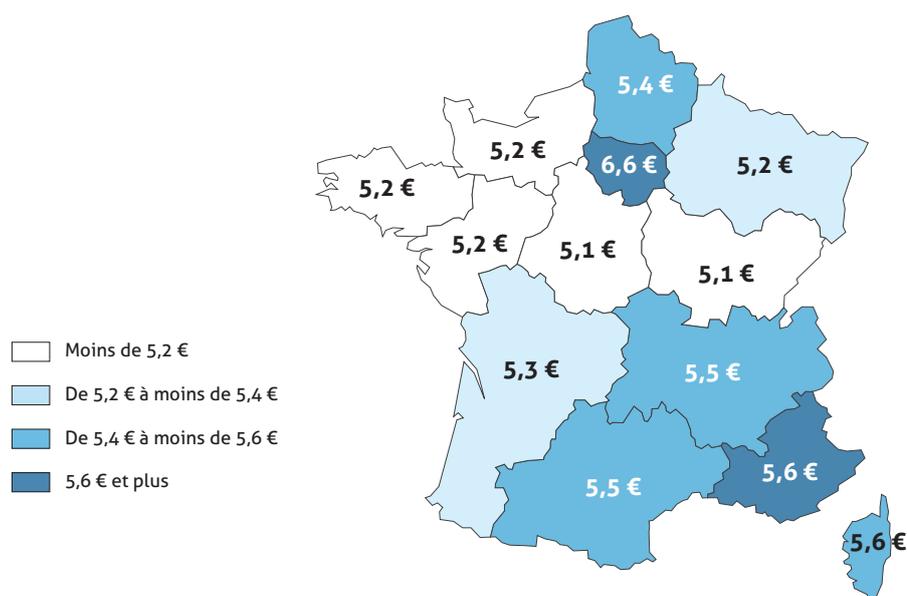
59% des logements Hlm ont un loyer compris entre 4 et 6 € mensuels par m².

85% des logements ont un loyer inférieur à 7 € mensuels par m².

Les loyers les plus élevés correspondent aux loyers des logements financés en PLS ou PLI.

Niveau moyen de loyer par région

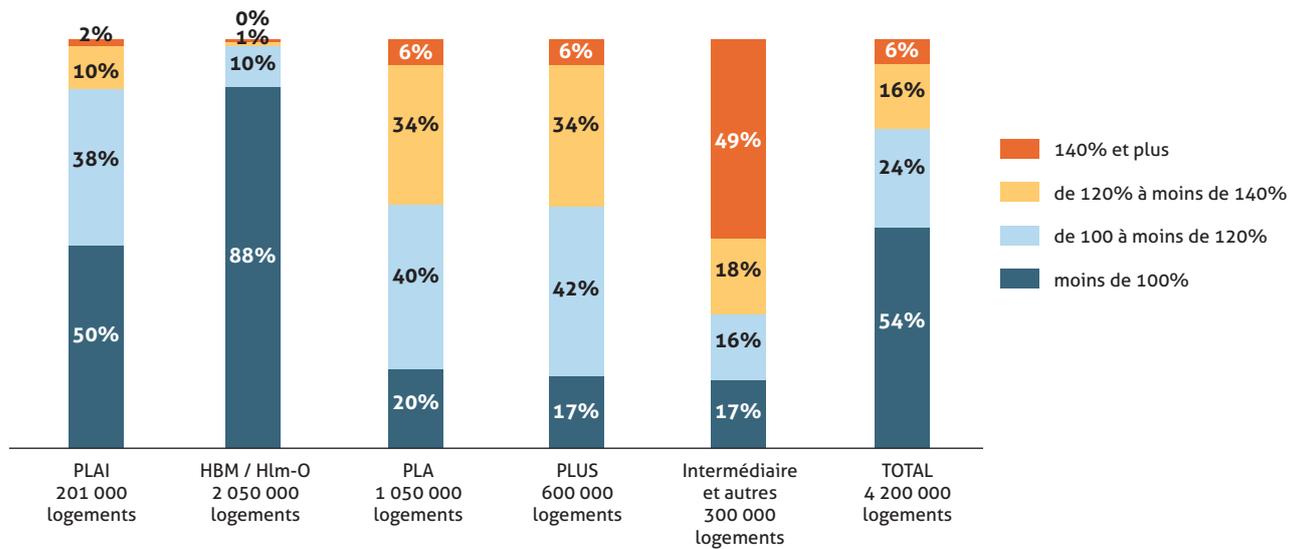
RPLS 2016, logements sous contrats de location, parc Hlm, France entière - € par mois et par m² de surface habitable



La situation de l'Île-de-France est assez atypique : le loyer moyen s'établit à 6,6 €/m². Pour les autres régions, il se situe dans une fourchette de 5,1 à 5,6 €/m².

Répartition des logements selon le rapport entre le loyer quittancé et le loyer plafond de l'APL

RPLS 2016, France entière, parc Hlm, logements sous contrat de location

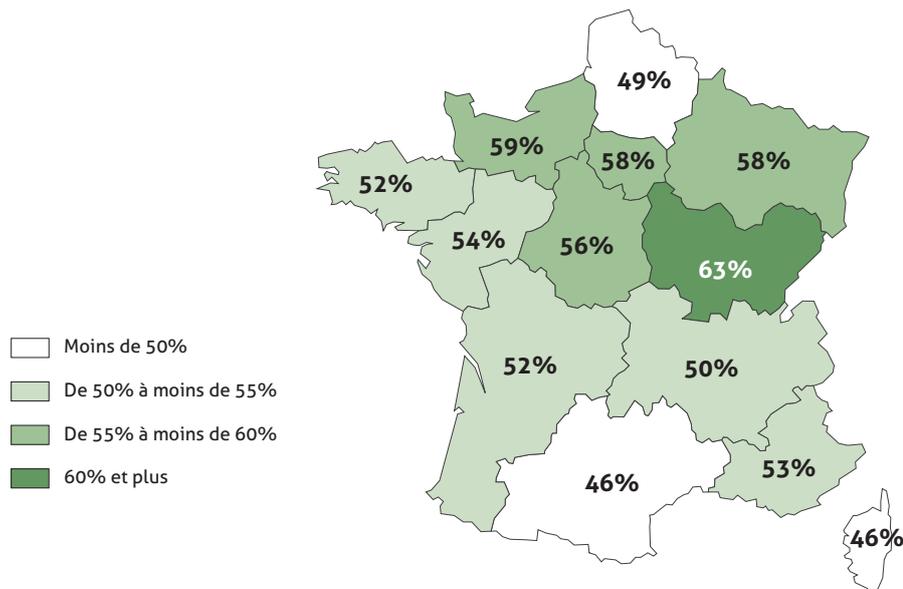


Note : Hypothèse d'occupation 1 personne par pièce

Au total, 54% des logements Hlm proposent un loyer inférieur ou égal au loyer plafond APL. Cette proportion est plus faible pour la production récente (17% pour les PLUS, 50% pour les PLAI).

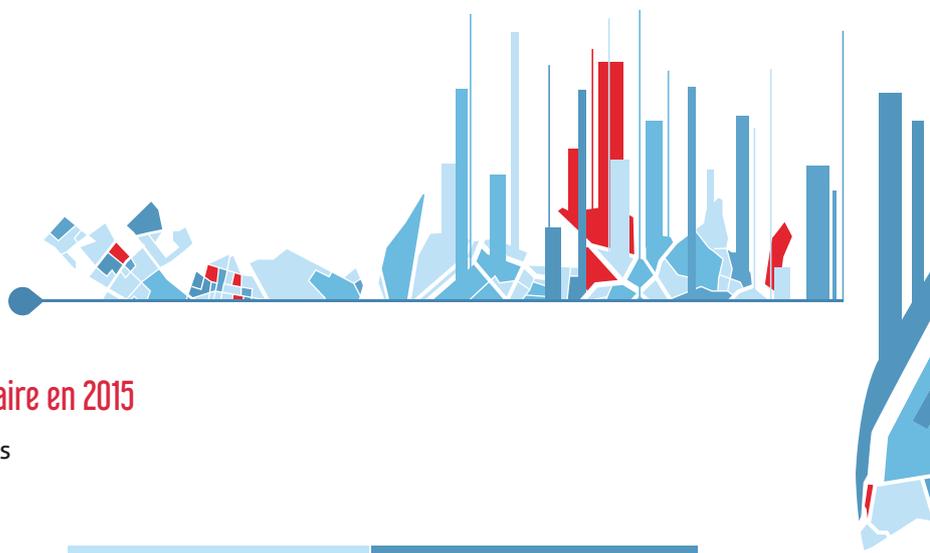
Proportion de logements « très abordables » par région

RPLS 2016, France métropolitaine, parc Hlm, logements sous contrat de location



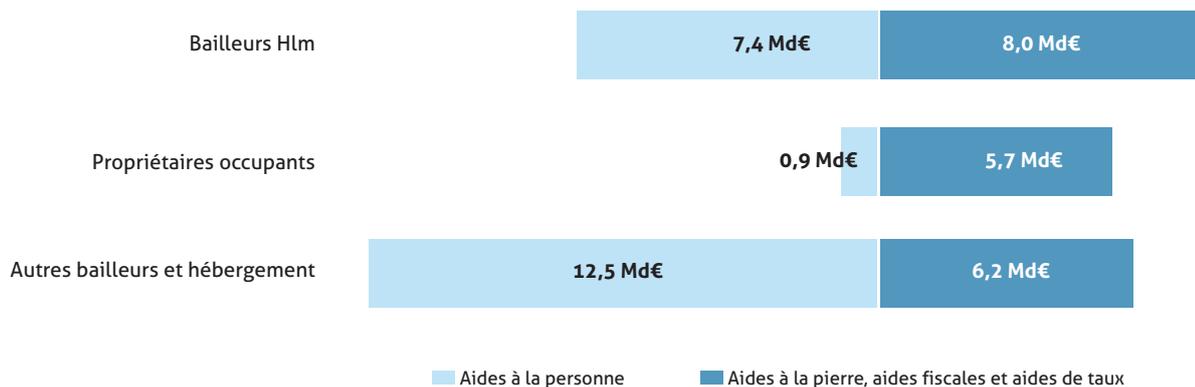
3 régions enregistrent des taux de logements "très abordables" (c'est-à-dire inférieurs aux loyers plafonds de l'APL) bien inférieurs à la moyenne nationale (54%) : la Corse et l'Occitanie avec un taux de 46% et les Hauts-de-France avec un taux de 49%. En Bourgogne Franche-Comté, ce pourcentage est le plus élevé (63%).

Les moyens financiers



Aides au logement selon la filière bénéficiaire en 2015

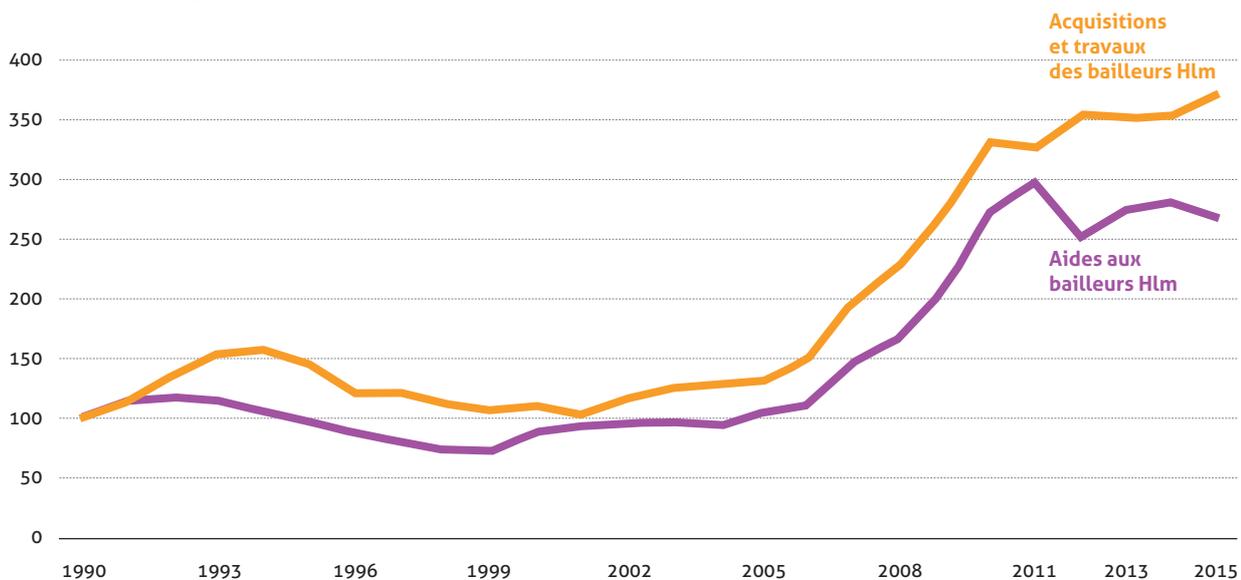
Compte du logement 2015 - Milliards d'euros



Au total, sur 40,8 Md€ d'aides en 2015, les bailleurs Hlm et leurs occupants ont bénéficié de 15,4 Md€, les propriétaires occupants de 6,6 Md€ et les autres bailleurs et leurs locataires 18,7 Md€.

Évolution des aides et des investissements Hlm

Comptes du logement - Base 100 en 1990



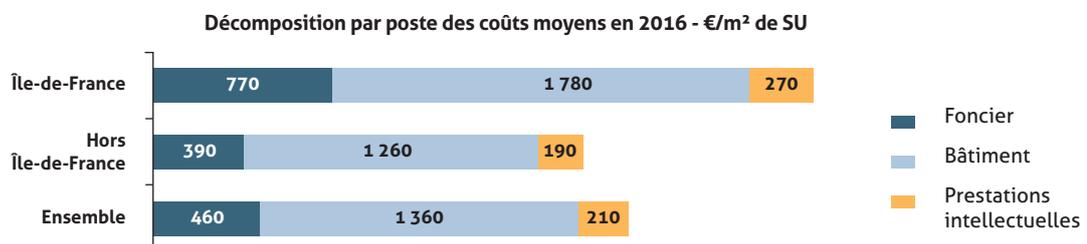
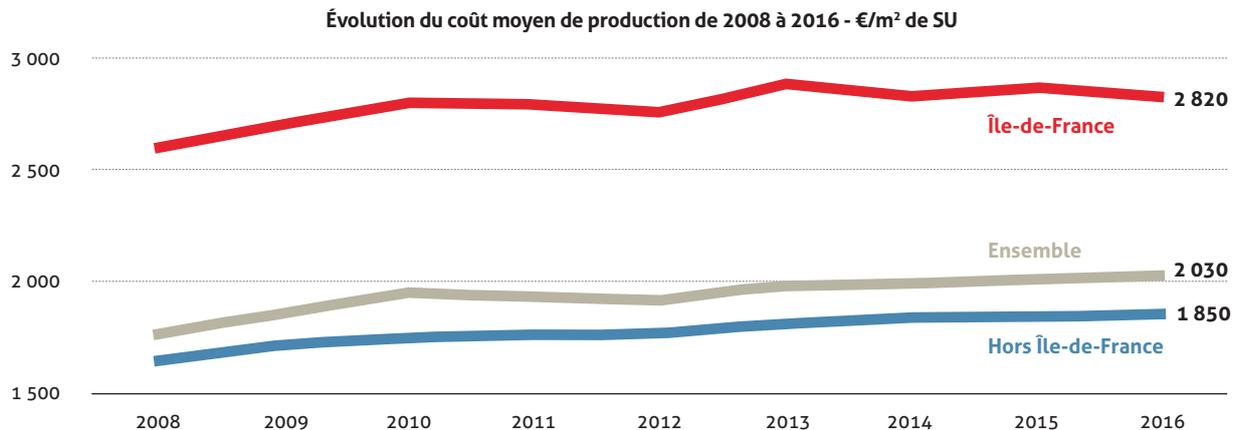
Les aides à la pierre aux bailleurs Hlm (8 Md€ en 2015) constituées de subventions, d'aides fiscales (TVA à taux réduit, exonération longue de TFPB) et d'aides de taux ont augmenté depuis 2005, en liaison avec l'accroissement des investissements (en production et en réhabilitation) réalisés. Elles ont fléchi depuis 2012 en raison d'un reflux des avantages de taux.

Les modalités d'estimation des aides de taux les rendent volatiles.



Coûts moyens de production

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

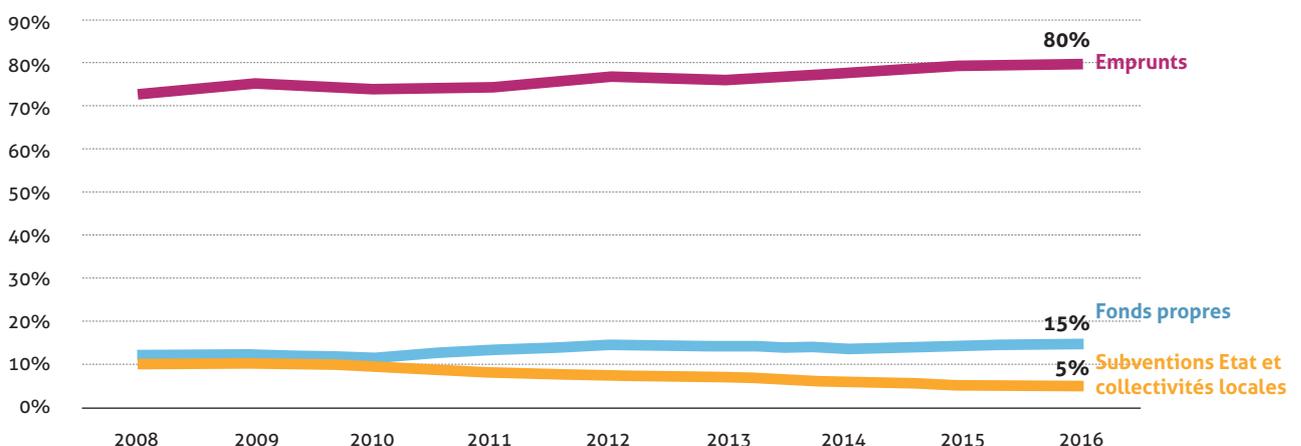


La production d'un logement social neuf coûte en moyenne 140 000 € par logement et 2 000 €/m², montants en forte hausse de 2000 à 2013 et plus stable depuis : 2 800 €/m² en Île-de-France, près de 1 800 €/m² en dehors de l'Île-de-France.

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 PLUS neuf

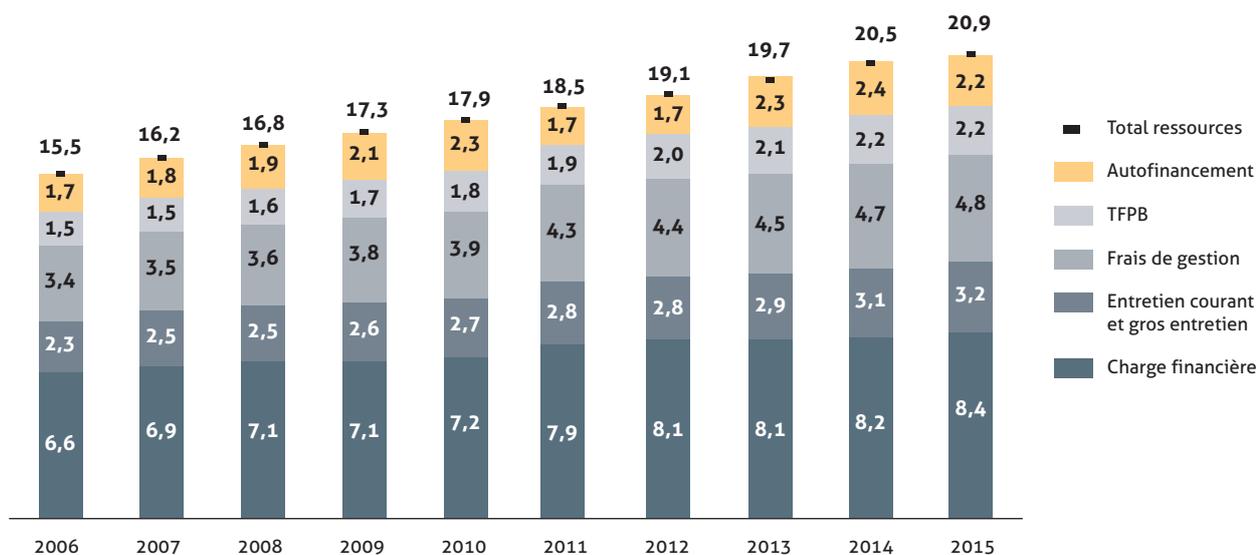
USH à partir de SISAL (DGALN), PLUS neufs produits par les organismes Hlm, France métropolitaine
€ TTC / logement



De 2008 à 2016, la baisse de la part des subventions, notamment de l'Etat, dans le financement des logements neufs est nette et régulière. Elle est compensée par une hausse des fonds propres investis par les organismes (15% en 2016) et une hausse des emprunts (Caisse des Dépôts, Action Logement).

Grands postes d'exploitation des organismes Hlm

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

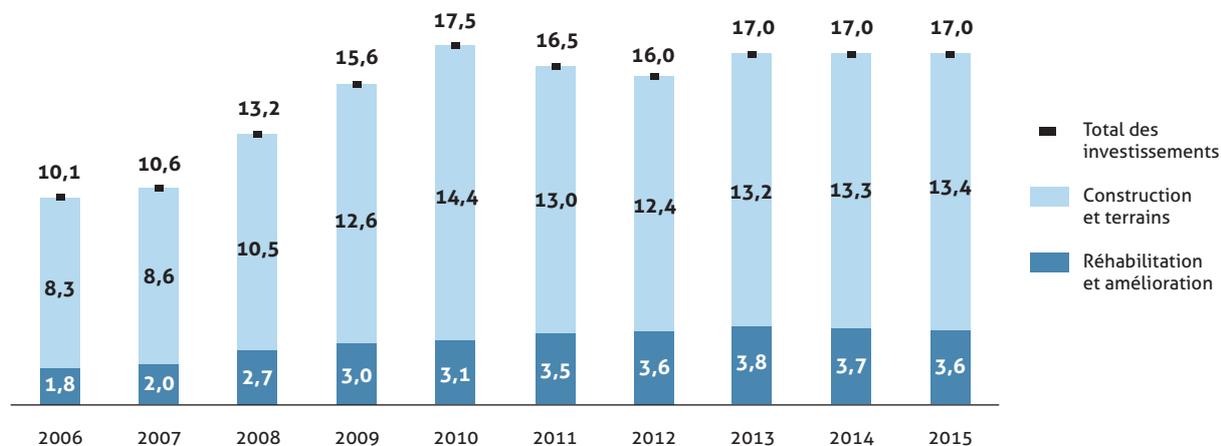


En 2015, les ressources d'exploitation nettes des organismes Hlm (20,9 Md€), essentiellement composées des loyers, couvrent la charge financière liée à la dette (8,4 Md€), l'entretien du parc (3,2 Md€), les frais de gestion (4,8 Md€) et la taxe foncière (2,2 Md€). Le solde, 2,2 Md€, constitue une marge d'autofinancement dès lors qu'il n'y a pas de bénéfices redistribuables.

L'autofinancement d'exploitation (2,2 Md€) représente 11% des loyers en 2015 (12% en 2014).

Investissements annuels dans le parc locatif Hlm

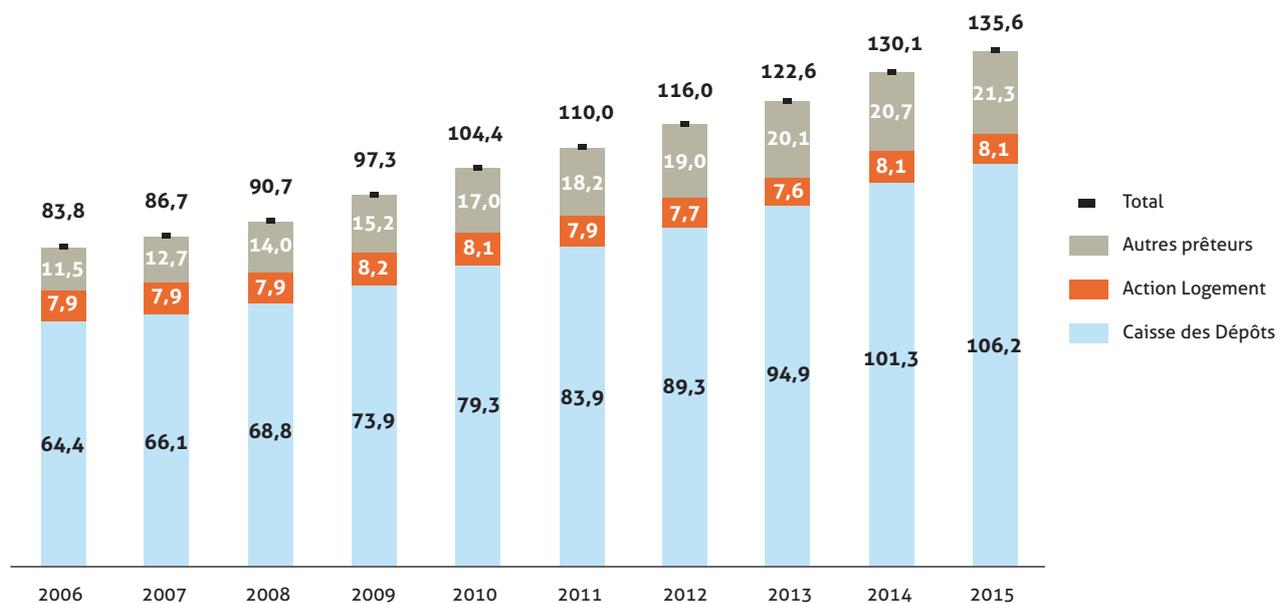
Données financières partiellement consolidées des fédérations des OPH et des ESH, France entière
Milliards d'euros



Les organismes Hlm ont porté 17,0 Md€ d'investissements en 2015. Les hauts niveaux d'investissement depuis 2008 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

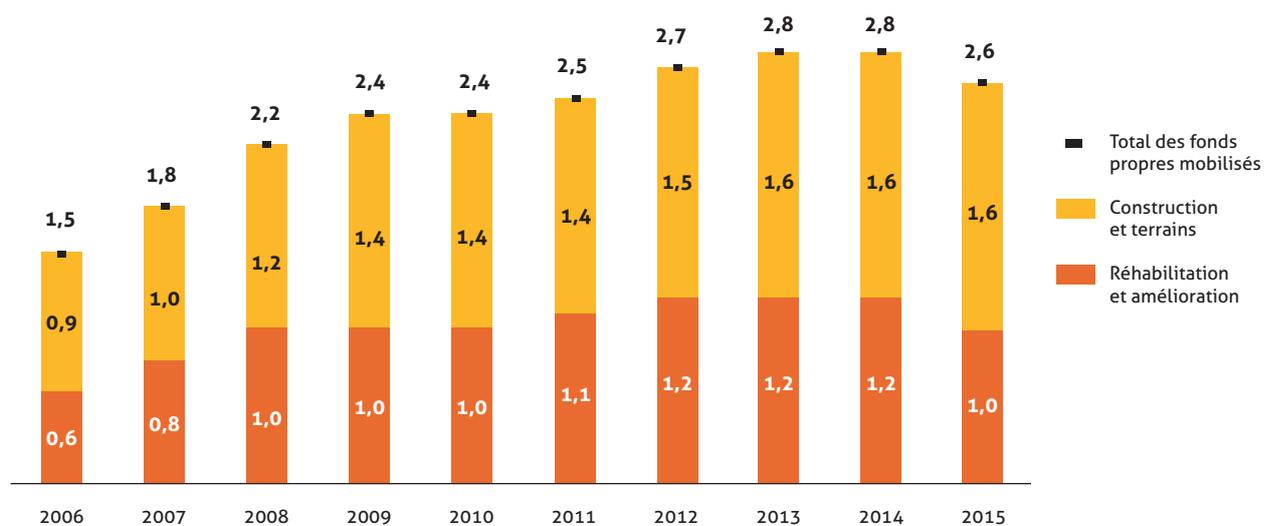
Enquêtes d'activité des fédérations des OPH et des ESH, France entière - Milliards d'euros



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 135 Md€, la Caisse des Dépôts est de très loin le prêteur principal (78% de l'encours).

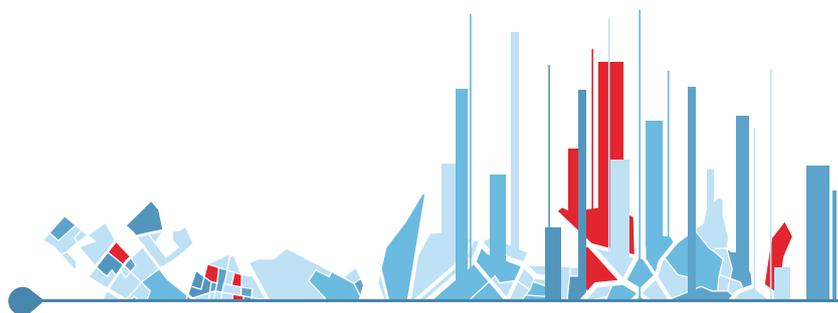
Fonds propres mobilisés par les opérateurs Hlm pour le financement des investissements

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

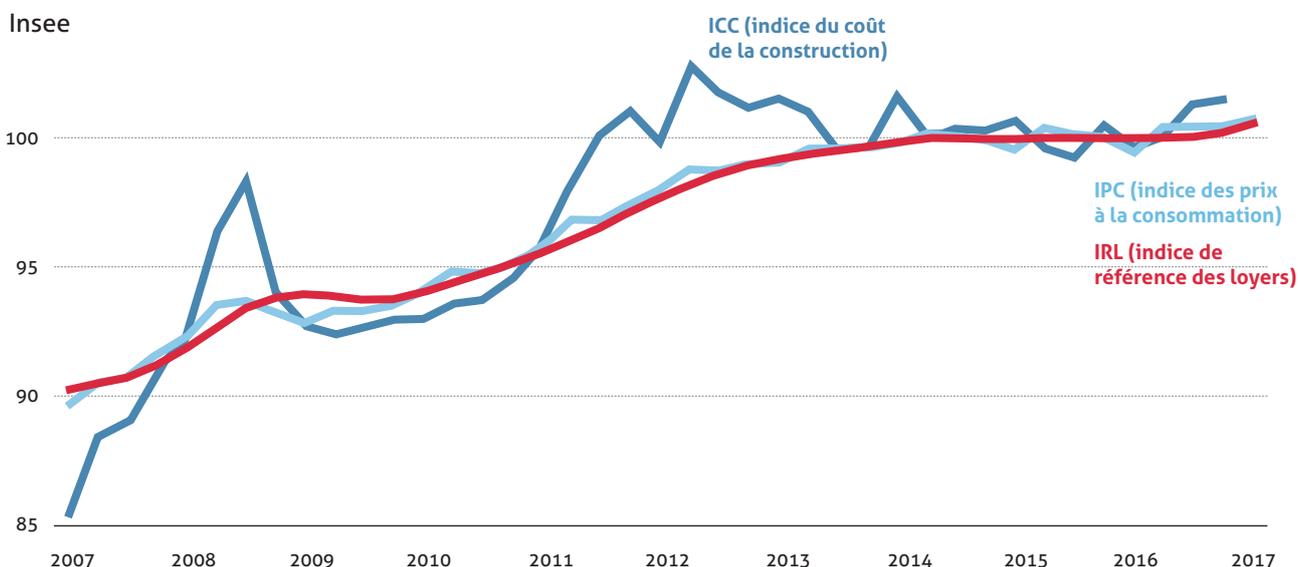


Le financement des travaux et des réhabilitations est assuré pour 28% par les fonds propres des organismes. La construction mobilisant plus d'endettement, les fonds propres en couvrent environ 12%.

Références



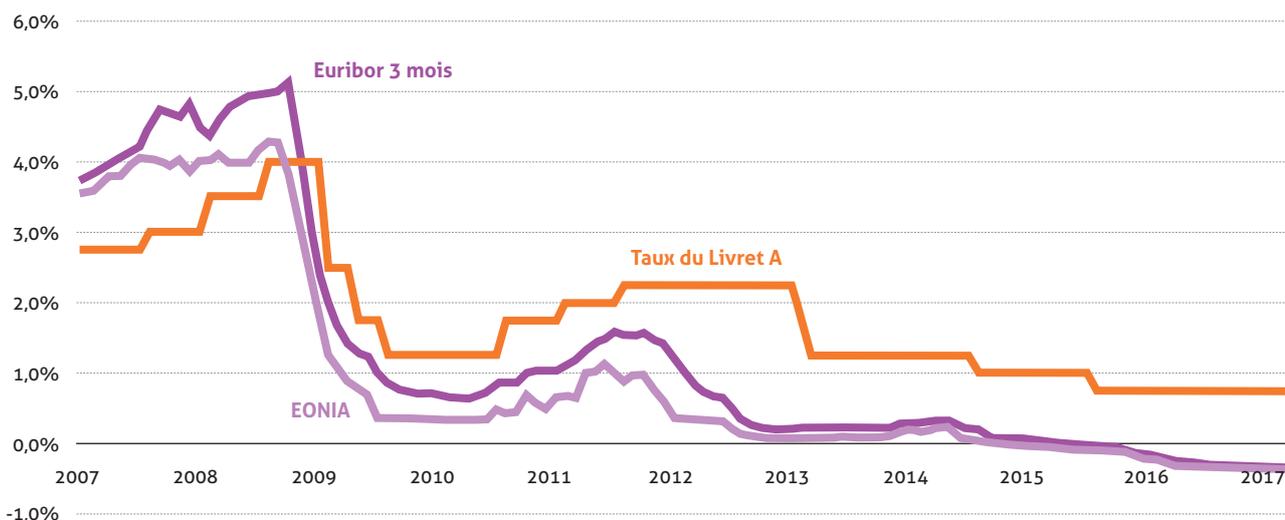
Indices de référence - Base 100 en 2015



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 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.



Caractéristiques des prêts locatifs aidés en 2017

DHUP

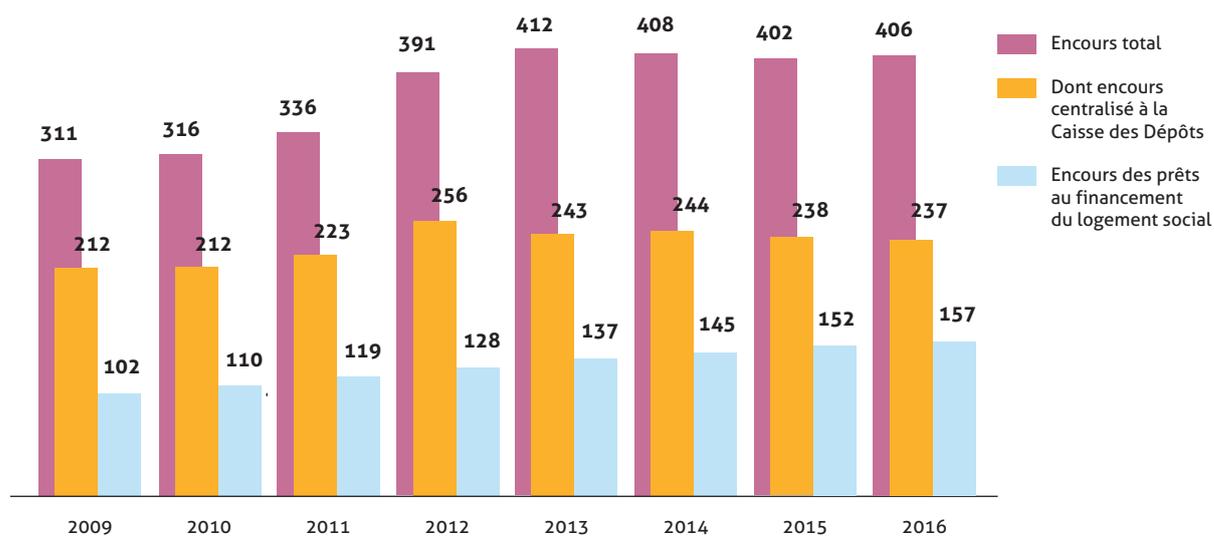
	Taux du prêt	Subvention maximale de l'État	TVA à taux réduit	Exonération de TFPB	Loyer maximum mensuel en € par m ² de SU		
					Paris et son agglomération	Agglomérations de plus de 100 000 habitants	Autres
PLAI	Livret A - 0,2 point	20%	Oui	25 ans	5,6 à 5,9	4,9	4,6
PLUS	Livret A + 0,6 point	5%	Oui	25 ans	6,3 à 6,7	5,5	5,1
PLS	Livret A + 1,1 point	-	Oui	25 ans	10,1 à 13,1	8,3 à 8,7	7,7
PLI	Livret A + 1,4 point	-	-	-	12,5 à 16,8	10,1	8,7

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

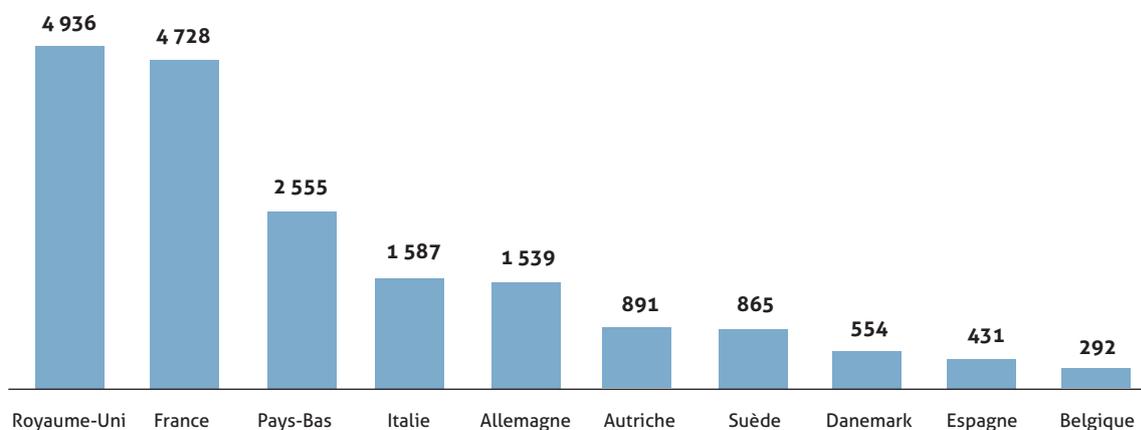


Entre 2011 et 2012, l'encours des dépôts a augmenté de près de 55 Md€ compte tenu du relèvement des plafonds de dépôt. L'encours centralisé à la Caisse des Dépôts représente 60% de l'encours total. L'encours des prêts octroyés par la Caisse des Dépôts au titre du financement du logement social et de la politique de la ville s'établit à 157 Md€ à fin 2016. Il croît très régulièrement.

Le logement social en Europe

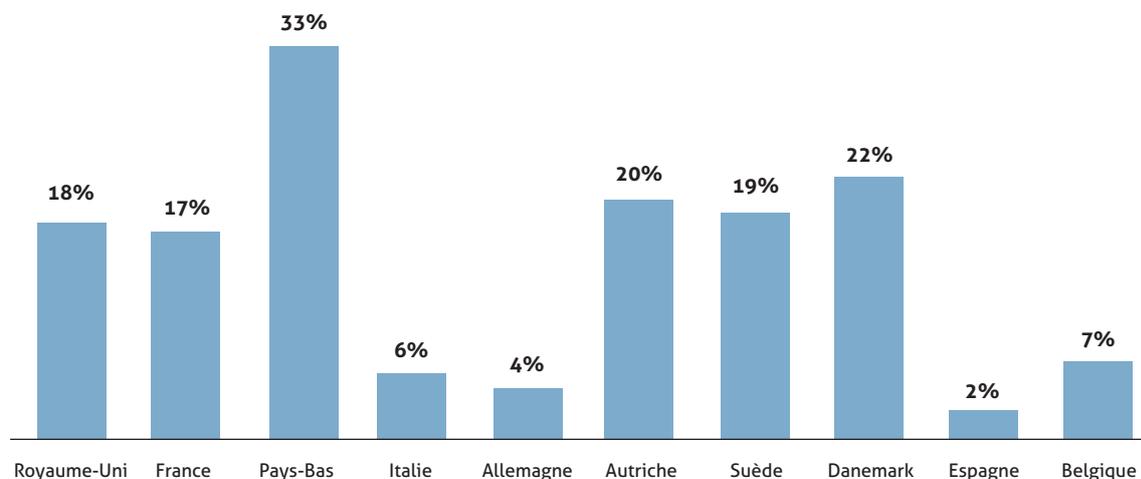
Housing Europe, Observatoire du logement social, 2015

Nombre de logements locatifs sociaux - Milliers de logements



Le parc social français est quasiment le plus important d'Europe, se situant en taille juste derrière celui du Royaume-Uni, et loin devant celui des autres pays proches. Toutefois, en valeur relative, le parc social est plus développé aux Pays-Bas, au Danemark, en Autriche et en Suède qu'en France. Dans la plupart des autres pays européens, il est nettement plus restreint, voire dans certains cas inexistant. Le chiffre avancé de 4,7 millions de logements locatifs sociaux en France correspond à une comptabilisation selon un champ de comparaison européen.

Part des logements locatifs sociaux dans l'ensemble des logements



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.



Glossaire

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)
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

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
Tel : 01 40 75 78 00
www.union-habitat.org

