

ÉDITION
2025

Les Hlm en chiffres

N°

158

Sommaire

Ce document présente les chiffres-clés du logement social et Hlm en France.
Les principales sources d'information utilisées pour sa réalisation sont le Compte du logement (2023), l'Enquête nationale Logement de l'Insee (ENL 1984 à 2020), le Répertoire du parc locatif des bailleurs sociaux du SDES (RPLS au 1^{er} janvier 2024), le Recensement de la population de l'Insee (2022), le Système National d'Enregistrement de la demande (SNE au 31 décembre 2024, données extraites le 23/03/2025), le Système d'Information des Aides à la Pierre (InfoSIAP bilan 2024, anciennement SISAL), et les statistiques dressées par l'Union sociale pour l'habitat et les fédérations d'organismes Hlm.

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

Les chiffres clés	1
Introduction	2
Les logements en France	3
Le parc Hlm	7
Les loyers Hlm	11
Les demandeurs de logement social et les attributaires	13
Les locataires Hlm	19
La production et la réhabilitation de logements sociaux	25
Les moyens financiers	29
Références	37
Liens utiles et glossaire	41
Sommaire détaillé	43

L'accès à certaines données utilisées dans le cadre de ce travail a été réalisé au sein d'environnements sécurisés du Centre d'accès sécurisé aux données – CASD (Réf. 10.34724/CASD). C'est le cas de la base Fidéli page 6, Filocom page 14, ERFS page 22 et ENL pages 20 et 23.

PUBLICATION DE L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

Pilotage et réalisation

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

Design : Agence Luciole - Maquette : Philippe Soilly
Impression : DEJALINK - Stains - septembre 2025

Reproduction interdite - Dépôt légal : septembre 2025, ISSN 2426-1629
Collection Cahiers de l'Union sociale pour l'habitat

Les chiffres clés

Le parc social en 2024

5,9 millions

de logements détenus par des acteurs sociaux



4,8 millions de logements
détenus par **381** organismes Hlm

Dont **4,6 millions** de logements occupés accueillant **10,4 millions** de personnes

15 %

des ménages sont
des locataires du parc Hlm



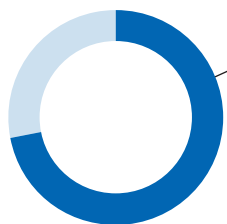
La demande de logement social

2,8 millions de demandes
de logement social en attente à fin 2024



385 000 attributions
de logements en 2024

1 demande sur 7
est satisfaite



72 %

de la population se situe
sous le plafond PLS
et est éligible
à un logement social

L'activité du secteur en 2024

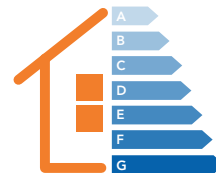


85 000

logements sociaux agréés
dont 74 000 logements Hlm

113 000

logements ont bénéficié
de travaux d'amélioration
énergétique



11 900

logements neufs ont été vendus
en accession sociale à la propriété



9 700

logements sociaux
ont été vendus
à des personnes physiques

Les ressources et investissements du secteur



23 milliards d'euros
de loyers quittancés



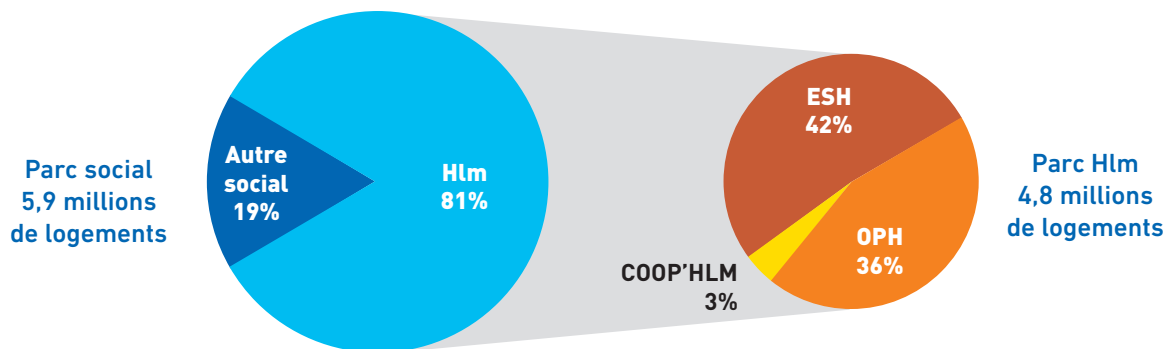
17,6 milliards d'euros
d'investissements

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 œuvre du droit au logement et contribuent à la nécessaire mixité sociale des villes et des quartiers ».

PARC SOCIAL ET PARC HLM EN 2024

Compte du logement et RPLS - France entière, logements ordinaires



À noter, dans le parc privé, l'existence de logements qui apportent une offre à loyers inférieurs au marché grâce à divers dispositifs (loi de 1948, conventionnements Anah, ou mécanismes de défiscalisation), contribuant à l'offre sociale globale.

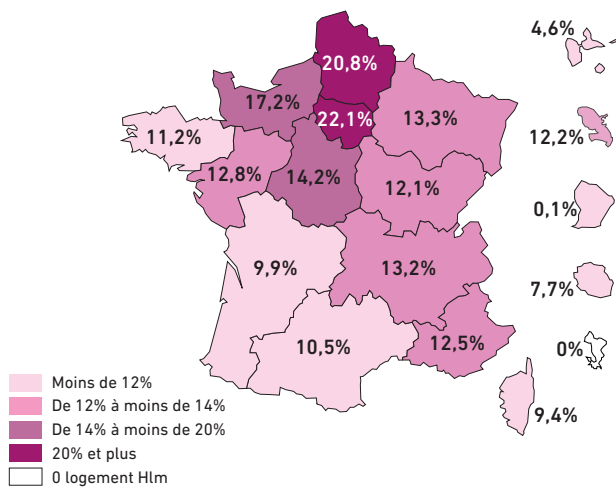
En 2024, le parc de logements sociaux - y compris les logements vacants - compte environ 5,9 millions de logements ordinaires (dont 5,7 millions de logements occupés). Parmi ces logements, 81 % sont détenus par des organismes Hlm (OPH, ESH ou COOP'HLM), tandis que les 19 % restants appartiennent à des EPL (qu'ils soient conventionnés ou non), à l'État, aux collectivités territoriales et établissements publics, ainsi qu'à d'autres opérateurs agréés (MOI).

Le parc Hlm, composé de 4,8 millions de logements ordinaires (dont 4,6 millions sont occupés), loge environ 10,4 millions de personnes, représentant 15 % des ménages en France. En complément, près de 390 000 logements-foyers offrent une solution adaptée à des publics spécifiques.

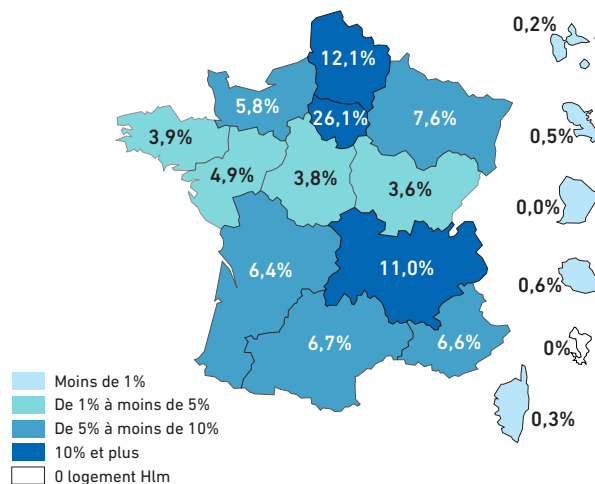
LE PARC HLM EN RÉGION EN 2024

RPLS et Recensement 2022 - France entière, parc Hlm

Proportion de logements Hlm par région



Répartition des logements Hlm par région



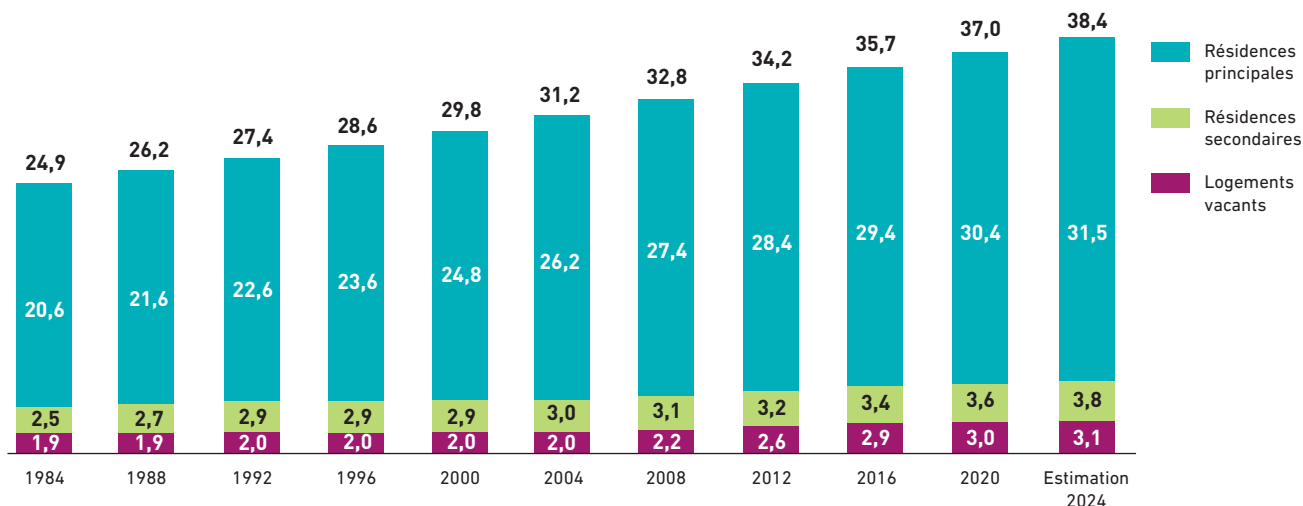
NB. : Pour la France entière, la proportion est de 15%.

Si les locataires du parc Hlm représentent en moyenne 15 % des ménages en 2024, ils en constituent plus de 20 % dans deux régions (Hauts-de-France et Île-de-France). La répartition actuelle des logements Hlm témoigne encore de leur développement historique dans les territoires industriels. Près de la moitié du parc Hlm se concentre dans les régions Île-de-France, Hauts-de-France et Auvergne-Rhône-Alpes.

Les logements en France

PARC DE LOGEMENTS EN FRANCE

Compte du logement et estimations USH - France entière - Millions de logements

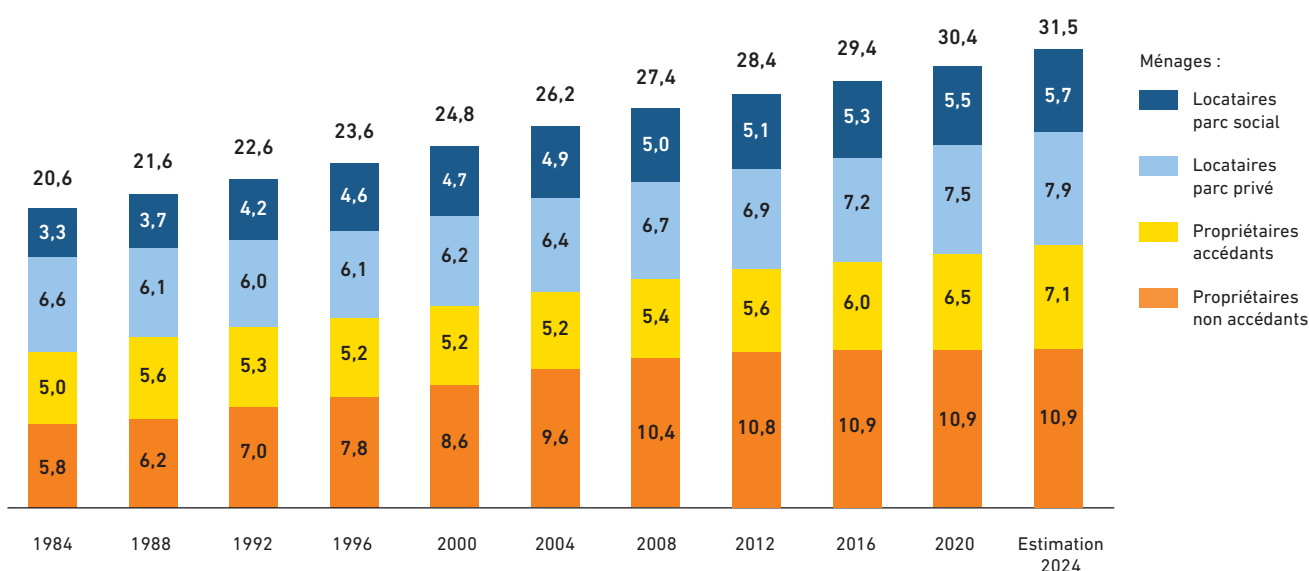


En 2024, le parc de logements s'établit à 38,4 millions dont 31,5 millions de résidences principales, soit 82 % du parc total. Depuis 1984, le nombre de résidences principales a progressé de 53 %, tout comme celui des résidences secondaires, tandis que le nombre de logements vacants a augmenté de 61 %.

Cette croissance traduit à la fois l'augmentation de la population et la réduction de la taille moyenne des ménages, mais aussi des phénomènes structurels : la hausse du nombre de logements vacants reflète en partie le vieillissement du parc, des logements inadaptés ou situés dans des zones en déprise, tandis que la progression des résidences secondaires est portée par l'essor du tourisme et de l'investissement patrimonial.

RÉSIDENCES PRINCIPALES SELON LEUR STATUT D'OCCUPATION

Compte du logement et estimations USH - France entière - Millions de logements / de ménages

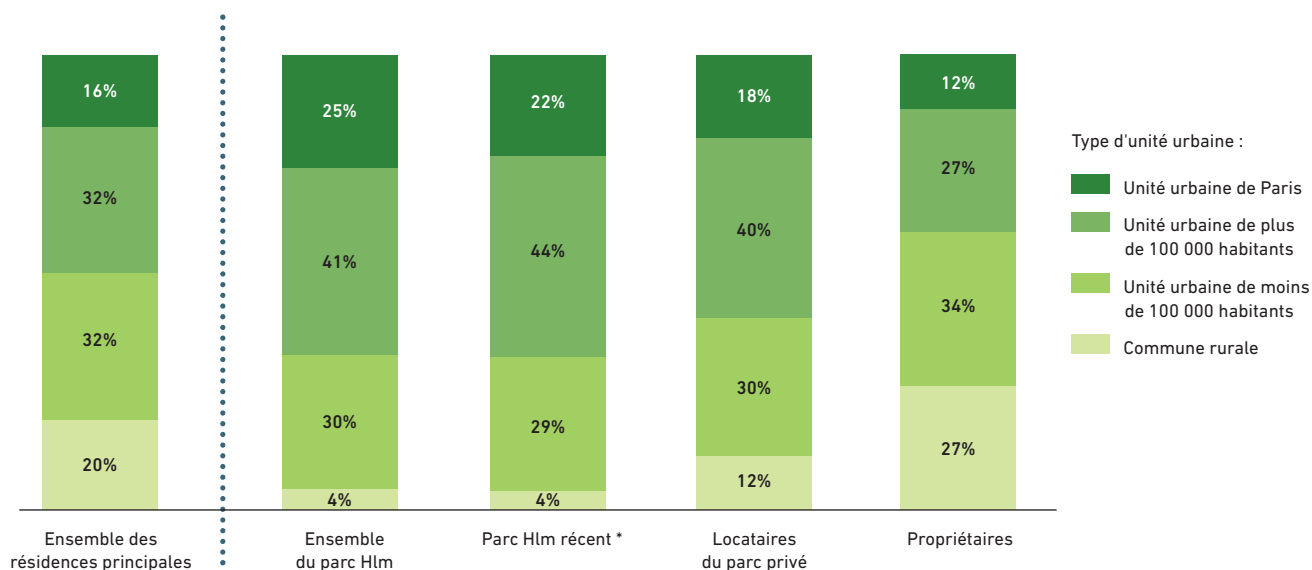


En 2024, les logements occupés du parc social représentent 18 % des résidences principales et, plus particulièrement, 42 % des logements loués. Depuis 2000, le nombre de ménages locataires (13,6 millions en 2024) a progressé de 2,6 millions : +1 million logés dans le parc locatif social et +1,6 million dans le parc locatif privé.

Sur la même période, le nombre de propriétaires non-accédants (ménages propriétaires n'ayant pas ou plus d'emprunts à rembourser) s'est accru de 2,3 millions. Le nombre de nouveaux propriétaires a repris sa progression à partir de 2008, atteignant 7,1 millions de ménages en 2024, après une stagnation débutée en 1993.

STATUT D'OCCUPATION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES ET LOCALISATION PAR TYPE DE COMMUNE

RPLS et Recensement 2022 - France entière, parc Hlm



* Parc Hlm récent : logements dont la construction est achevée depuis 2019

Contrairement aux propriétaires, les locataires résident majoritairement dans des unités urbaines de 100 000 habitants et plus. Un quart des locataires du parc Hlm vivent dans l'unité urbaine de Paris, contre 16 % pour l'ensemble des ménages.

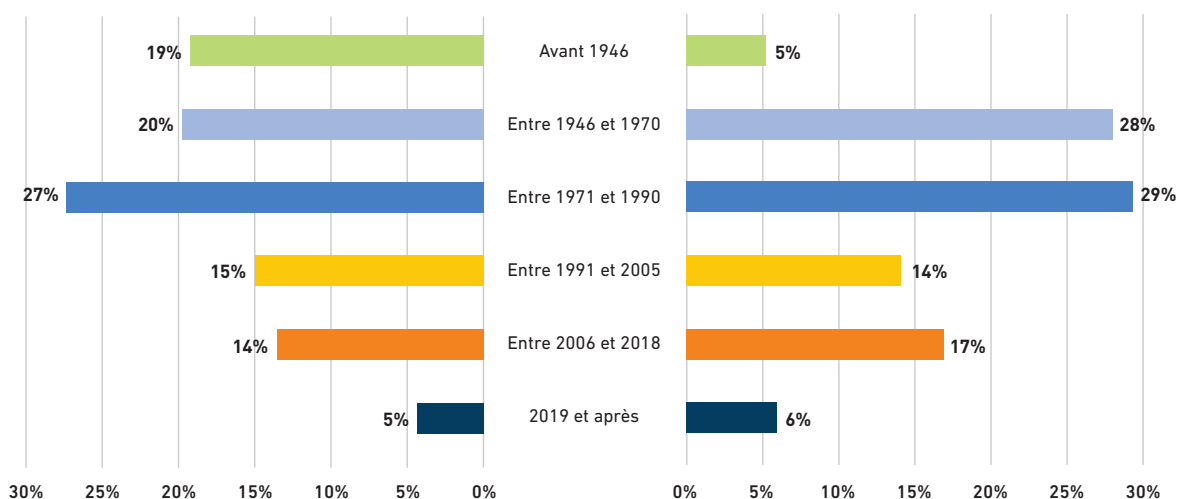
Par ailleurs, 31 % des logements Hlm sont situés en QPV (quartiers prioritaires de la politique de la ville), soit près de 1,5 million de logements.

ANNÉE DE CONSTRUCTION DES LOGEMENTS

RPLS et Recensement 2022 - France entière, parc Hlm

Ensemble du parc des résidences principales

Parc Hlm

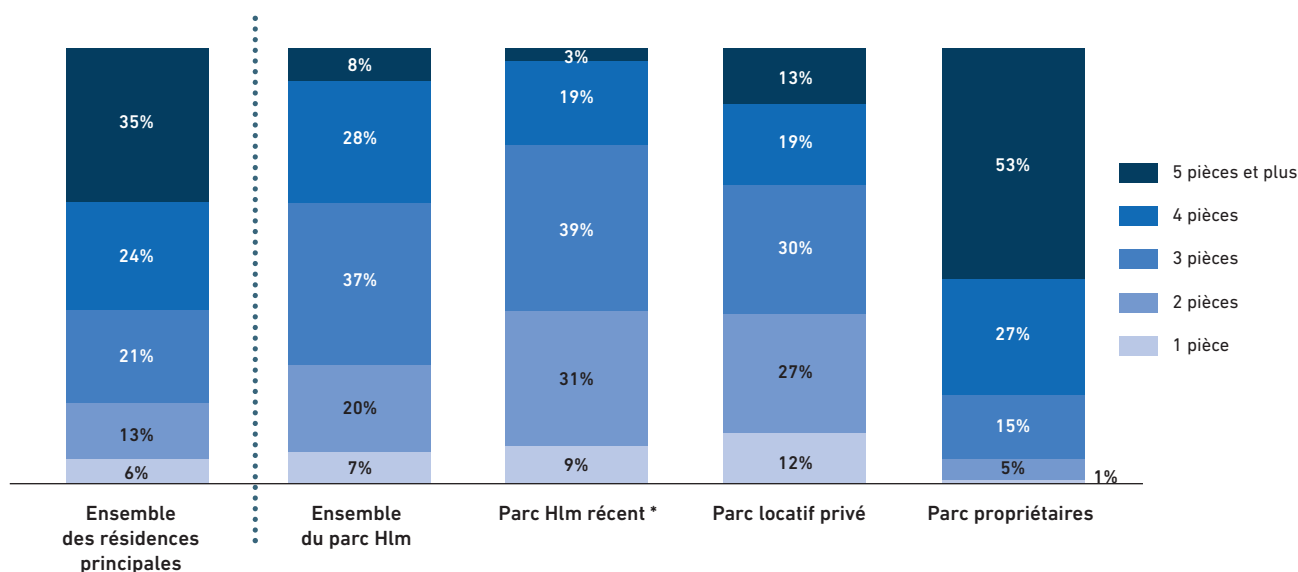


5 % des logements du parc Hlm ont été construits avant 1946, contre 19 % pour l'ensemble des résidences principales. Le parc Hlm se distingue par une forte proportion de constructions réalisées entre 1946 et 1970, qui représentent 28 % du parc, contre 20 % pour l'ensemble des résidences principales.

Le parc Hlm est ainsi globalement plus récent que le parc privé, mais reste largement composé de logements construits il y a plus de 30 ans, nécessitant des investissements importants en rénovation et en performance énergétique.

TYPOLOGIE DES LOGEMENTS SELON LEUR STATUT D'OCCUPATION

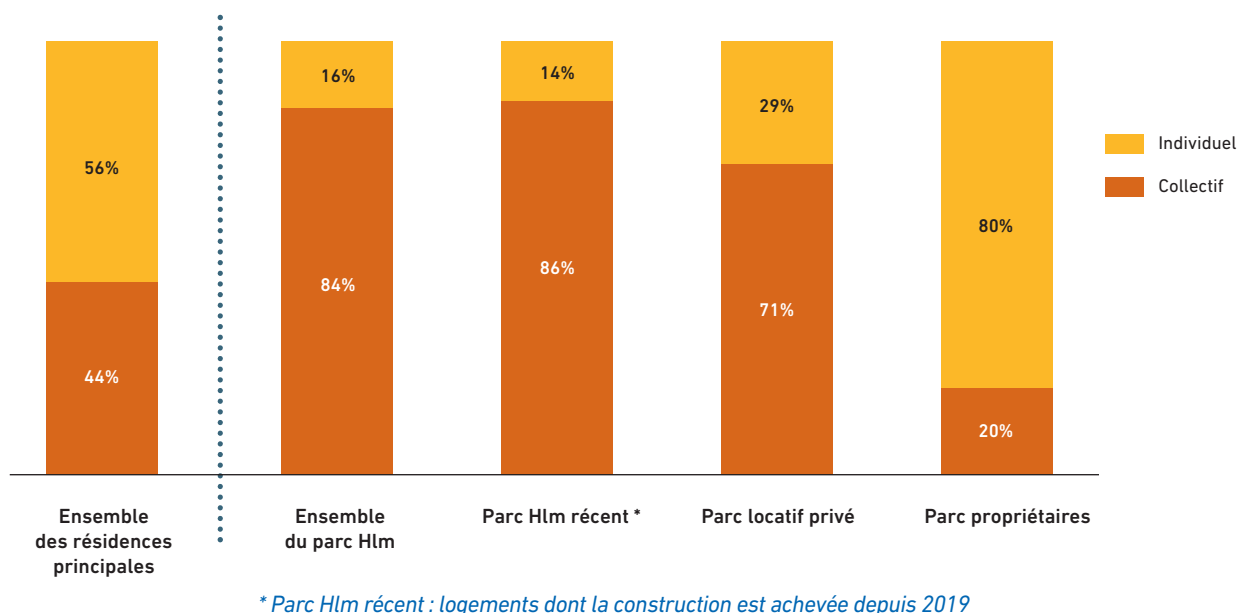
RPLS et Recensement 2022 - France entière, parc Hlm



La production récente de logements Hlm (290 000 unités) se caractérise par une diminution notable de la part de grands logements : seulement 22 % des constructions récentes comptent quatre pièces ou plus, contre 35 % dans l'ensemble du parc Hlm. En parallèle, les bailleurs Hlm augmentent la production de logements de deux pièces, qui représentent 31 % des logements construits depuis moins de 5 ans, contre 20 % dans l'ensemble du parc Hlm. Cette évolution traduit l'adaptation de l'offre Hlm à la demande croissante de petits logements, portée par la réduction de la taille moyenne des ménages, l'augmentation des familles monoparentales et le vieillissement de la population. Elle peut toutefois poser des enjeux en matière d'accueil des familles nombreuses dans le parc social.

TYPES DE BÂTIMENTS SELON LEUR STATUT D'OCCUPATION

RPLS et Recensement 2022 - France entière, parc Hlm

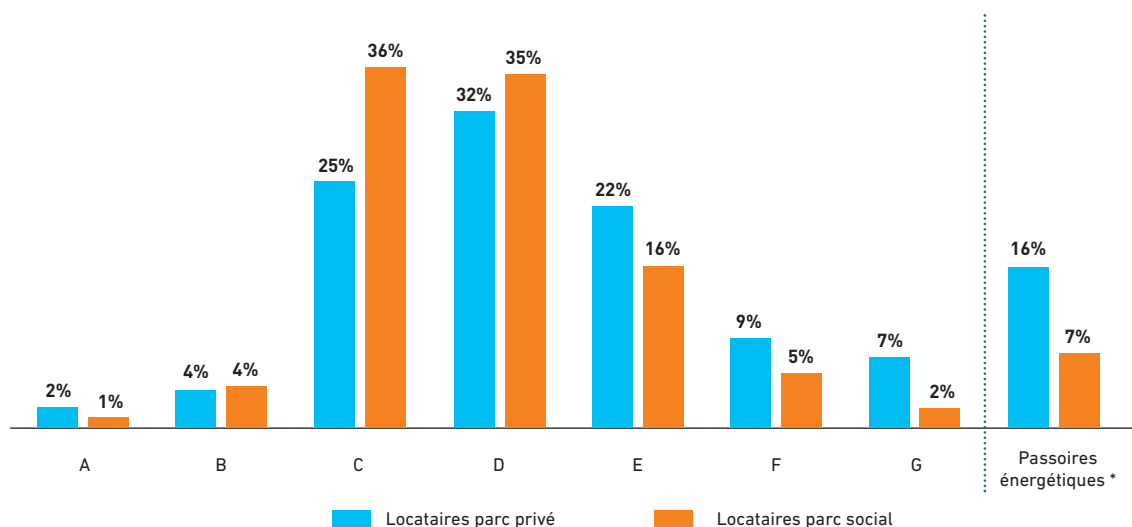


Le parc Hlm est composé à 84 % de logements collectifs, une proportion nettement supérieure à celle observée pour l'ensemble des résidences principales (44 %). Cette prédominance du collectif se maintient dans les constructions récentes (86 %).

Selon le SIAP, la taille moyenne des programmes de logements collectifs récents (depuis 2019) est de 19 logements.

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS

Fidéli 2022 et base des DPE (Ademe), calculs SDES - octobre 2023 à mars 2024 - France métropolitaine

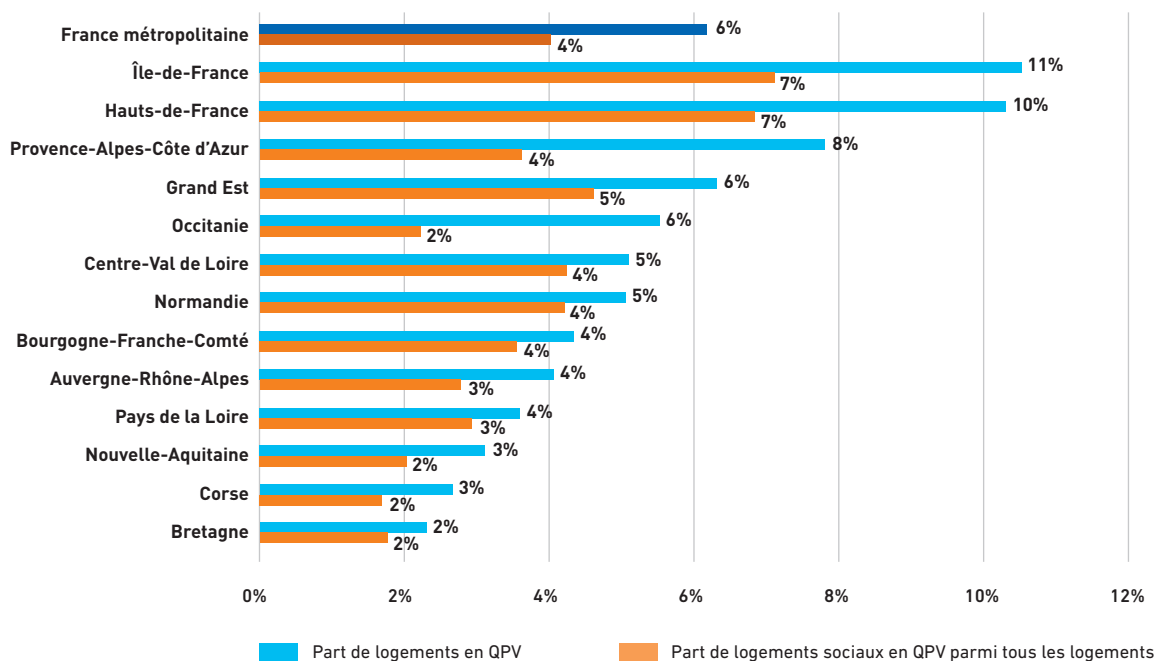


* *Passoires énergétiques : logements classés F ou G*

Les logements du parc social sont majoritairement classés C ou D sur l'échelle de performance énergétique (71 % du parc). La part des passoires énergétiques (classes F et G) y est nettement plus faible (7 %) que dans le parc locatif privé (16 %). Cela représente 351 000 logements dans le parc social et 1,3 million dans le parc privé.

PART DE L'ENSEMBLE DES LOGEMENTS ET DES LOGEMENTS SOCIAUX DANS LES QPV EN RÉGION

Fidéli 2022 - France métropolitaine, parc social



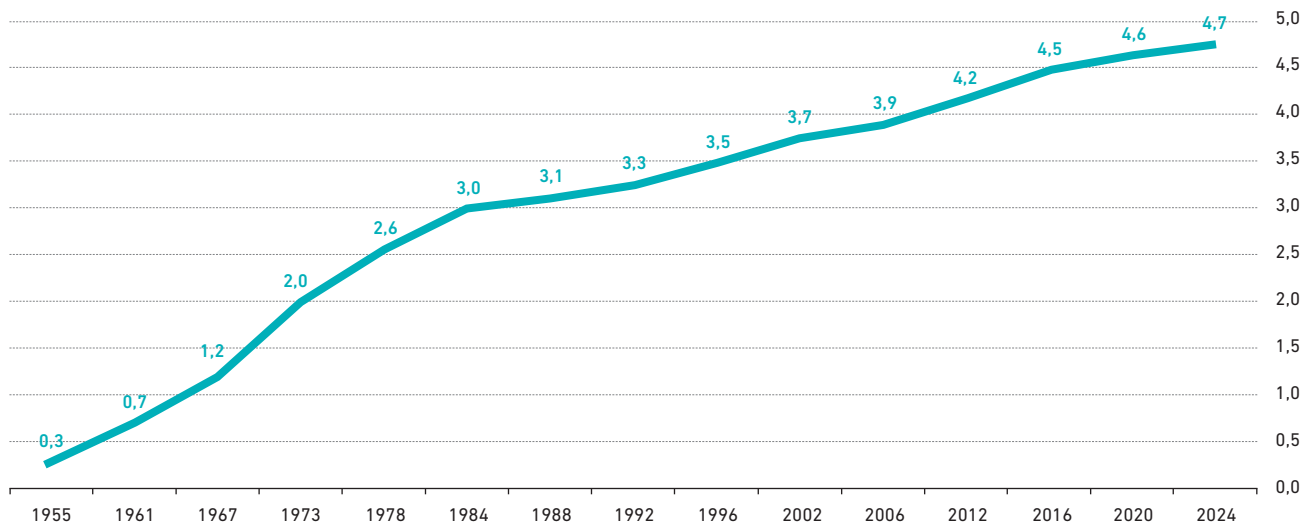
Lecture : en Provence-Alpes-Côte d'Azur, 8 % des logements sont situés en QPV et 4 % sont des logements sociaux en QPV.

En France métropolitaine, 6 % des logements se situent en QPV. Ce taux monte à plus de 10 % des logements en Île-de-France et dans les Hauts-de-France. Le parc social est par nature très présent dans les QPV : 4 % de l'ensemble des logements en France sont des logements sociaux situés en QPV, ce qui représente 65 % des logements en QPV. Toutefois, le poids du logement social en QPV ressort plus faible en Provence-Alpes-Côte d'Azur et en Occitanie.

Le parc Hlm

NOMBRE DE LOGEMENTS HLM

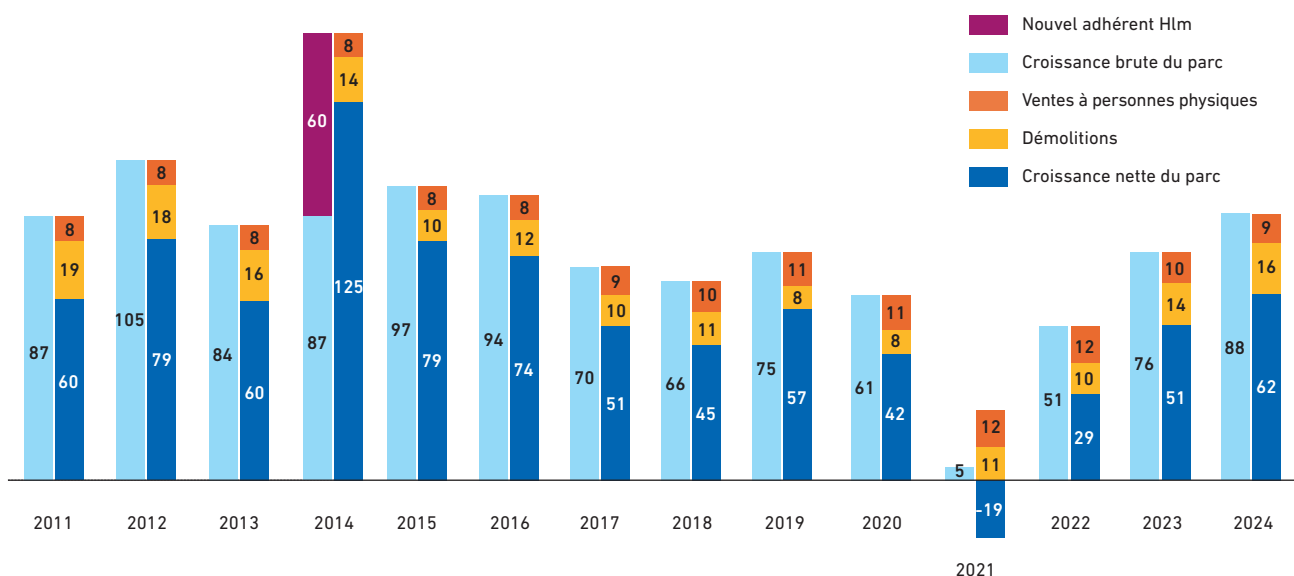
Statistiques d'activité des fédérations Hlm - France métropolitaine, parc Hlm - Millions de logements



Le parc Hlm métropolitain compte aujourd'hui 4,7 millions de logements ordinaires. Sa forte croissance s'est concentrée entre les années 1950 et 1980, portée par la reconstruction d'après-guerre, l'urbanisation rapide et les politiques publiques de logement social. Depuis 1984, la part des logements Hlm occupés parmi l'ensemble des résidences principales reste globalement stable autour de 15 % (14 % en 2024).

CROISSANCE ANNUELLE DU PARC HLM

Statistiques d'activité des fédérations Hlm - France entière, parc Hlm - Milliers de logements et foyers

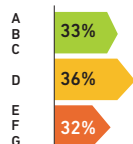


La croissance brute du parc Hlm s'élève à 88 000 logements et foyers en 2024, incluant les constructions neuves et les acquisitions de patrimoine, diminuées des cessions en bloc. Après déduction des ventes à des personnes physiques (9 000 unités) et des démolitions (16 000 unités), la croissance nette atteint 62 000 logements et foyers en 2024.

RÉPARTITION DU PARC SOCIAL SELON LES ÉTIQUETTES DPE PAR RÉGION

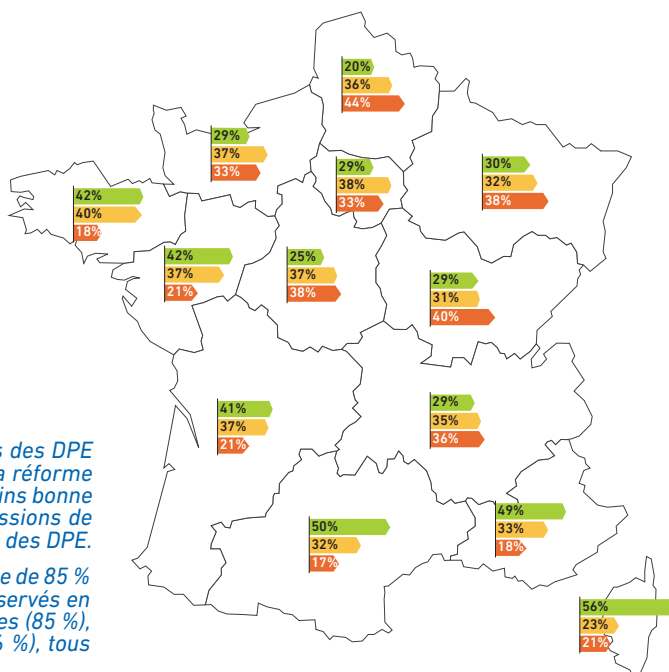
RPLS - France métropolitaine, parc social

En France métropolitaine



Méthode : au 1^{er} janvier 2024, un peu moins d'un tiers des DPE recensés dans le parc social ont été réalisés depuis la réforme (juin 2021). Afin d'harmoniser les résultats, c'est la moins bonne des deux étiquettes (consommation d'énergie ou émissions de gaz à effet de serre) qui a été retenue pour l'ensemble des DPE.

La part du parc social avec une étiquette renseignée varie de 85 % à 97 % selon les régions. Les taux les plus bas sont observés en Provence-Alpes-Côte d'Azur et en Auvergne-Rhône-Alpes (85 %), ainsi qu'en Nouvelle-Aquitaine et en Île-de-France (86 %), tous inférieurs à la moyenne nationale (89 %).



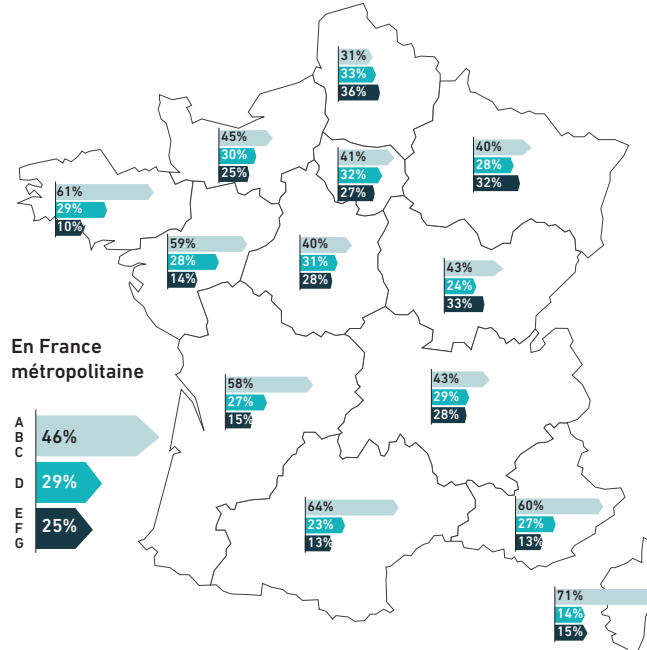
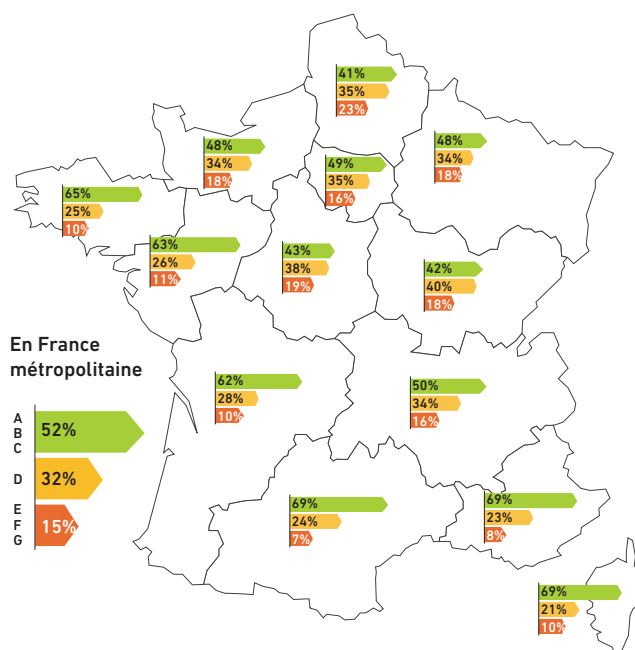
Au 1^{er} janvier 2024, un tiers du parc social affiche une bonne performance énergétique (étiquettes A, B ou C), soit parmi les logements les moins énergivores. Les logements les plus énergivores (E, F et G) représenteraient 32 % du parc social. Les disparités régionales sont importantes : la part des E, F et G dépasse les 40 % dans les Hauts-de-France et en Bourgogne-Franche-Comté, contre moins de 20 % en Occitanie, Bretagne et Provence-Alpes-Côte d'Azur. Ces différences traduisent à la fois la structure d'âge du parc, les conditions climatiques et les dynamiques régionales de rénovation énergétique.

RÉPARTITION DU PARC SOCIAL SELON LES ÉTIQUETTES ÉNERGIE ET GES PAR RÉGION

RPLS - France métropolitaine, parc social

Étiquette énergie

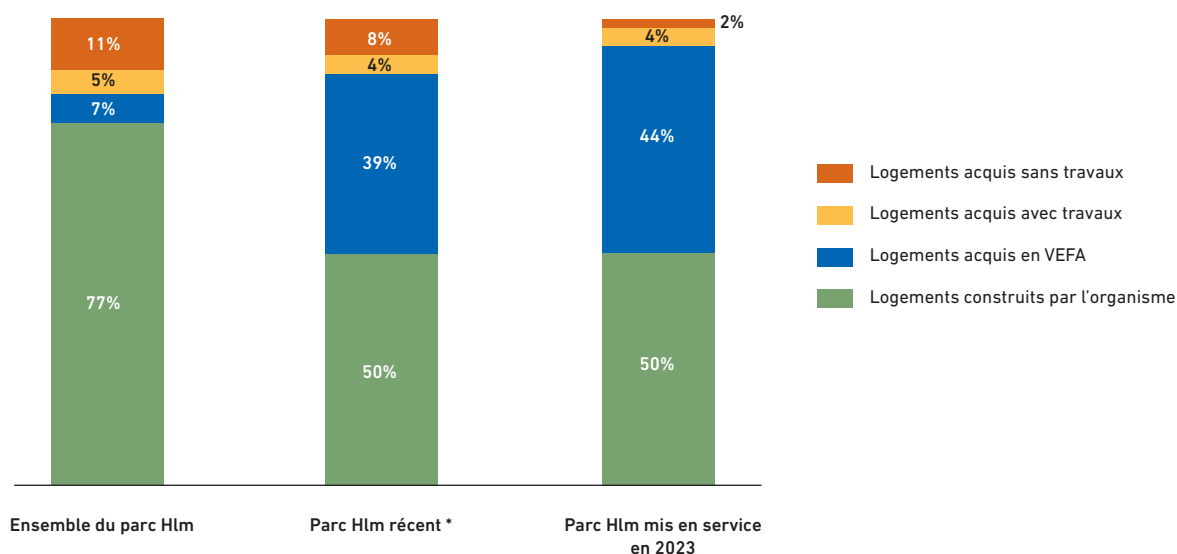
Étiquette GES (gaz à effet de serre)



La prise en compte séparée des étiquettes DPE énergie et DPE GES met en évidence une proportion importante de logements dans les étiquettes les plus vertueuses. Plus de la moitié du parc social est classé parmi le parc de logements le moins énergivore (étiquettes A, B ou C) et seuls 15 % sont classés E, F ou G. En ce qui concerne les émissions de gaz à effet de serre, 46 % des logements se situent dans les classes A à C. Ces performances s'expliquent par la relative modernité du parc social, les programmes de rénovation énergétique et de réhabilitation menés ces dernières décennies, ainsi que par un raccordement plus fréquent à des réseaux de chaleur urbains performants.

ORIGINE DU PATRIMOINE DU PARC HLM

RPLS - France entière, parc Hlm



* Parc Hlm récent : logements dont la construction est achevée depuis 2019

La part des logements acquis (avec ou sans travaux) est en recul et ne représente plus que 6 % des mises en service en 2023, soit 3 750 logements. En revanche, l'acquisition de logements neufs en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) s'est fortement développée au cours des 15 dernières années : elle représente 39 % des mises en service depuis 2019 et 44 % en 2023. Si l'on considère uniquement les logements neufs, la VEFA pèse respectivement 44 % sur les cinq dernières années et 47 % en 2023.

ÉQUIPEMENT DU PARC HLM

Recensement 2022 - France métropolitaine, parc Hlm

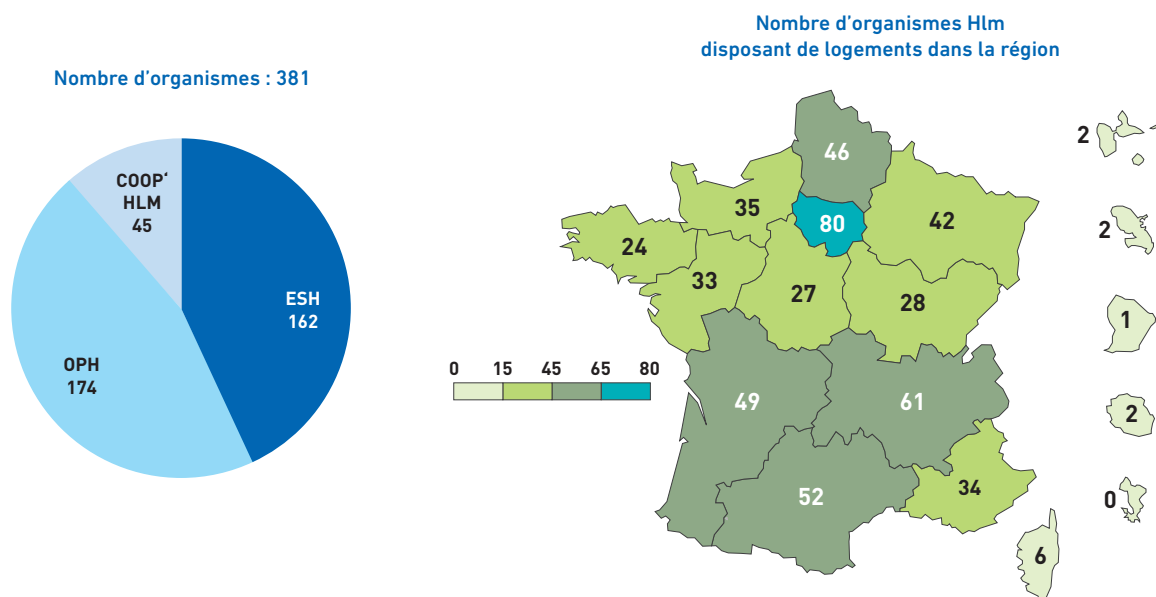
	Avant 1919	De 1919 à 1945	De 1946 à 1970	De 1971 à 1990	De 1991 à 2005	De 2006 à 2019	Depuis 2020 (partiel)	Ensemble
Collectif								
Présence d'ascenseur	29%	43%	35%	43%	38%	52%	55%	41%
Présence d'une place de parking	22%	19%	24%	32%	46%	61%	70%	36%
Énergie								
Gaz	49%	55%	55%	50%	57%	52%	58%	53%
Électricité	35%	17%	10%	20%	28%	29%	28%	19%
Chauffage urbain	13%	25%	30%	26%	13%	15%	12%	23%
Autre	3%	3%	6%	5%	2%	4%	3%	5%
Individuel								
Énergie								
Gaz	73%	86%	78%	56%	66%	68%	67%	67%
Électricité	20%	10%	16%	39%	31%	26%	28%	29%
Chauffage urbain	1%	0%	1%	1%	0%	1%	0%	1%
Autre	7%	4%	4%	5%	2%	5%	4%	4%

Lecture : 43% des logements collectifs Hlm construits entre 1919 et 1945 sont desservis par un ascenseur.

Le chauffage au gaz domine dans le parc Hlm, concernant 55 % de l'ensemble des logements et 53 % des logements collectifs. Les logements récents présentent un meilleur niveau d'équipement : parmi les logements collectifs construits entre 2006 et 2019, 52 % disposent d'un ascenseur et 61 % d'une place de stationnement. Ces équipements sont encore plus fréquents dans les bâtiments les plus récents (depuis 2020).

ACTEURS DU PARC HLM EN 2024

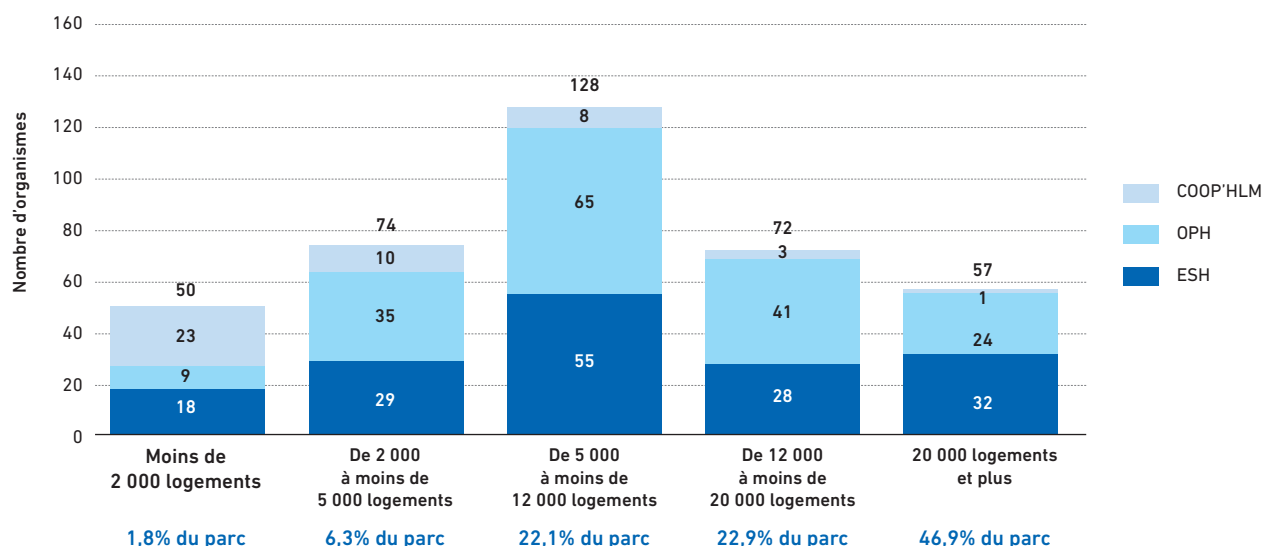
RPLS - France entière, parc Hlm, logements ordinaires



Au 1^{er} janvier 2024, le parc Hlm, porté par 381 organismes, est réparti essentiellement entre les ESH (162 organismes) et les OPH (174 organismes), pour respectivement 2,49 et 2,14 millions de logements. 45 COOP'HLM détiennent du patrimoine locatif (190 000 logements). Le nombre total d'organismes a fortement diminué depuis la mise en œuvre des regroupements prévus par la loi Elan.

RÉPARTITION DES ORGANISMES HLM SELON LA TAILLE DE LEUR PARC

RPLS - France entière, parc Hlm, logements ordinaires



NB. : Le graphique ne tient pas compte des logements-foyers gérés par les organismes. Or, ces équivalents-logements doivent être comptabilisés au regard du seuil des 12 000 logements sociaux gérés au titre de l'obligation de regroupement pour les organismes.

Au 1^{er} janvier 2024, 252 organismes, soit 66 % des organismes Hlm, gèrent chacun moins de 12 000 logements, représentant 30 % du parc Hlm. Ces organismes peuvent appartenir à un groupe.

À l'inverse, 129 organismes (un tiers du total) disposent de 12 000 logements ou plus, et concentrent 70 % du parc Hlm. Parmi eux, 57 organismes (15 % du total), qui gèrent chacun plus de 20 000 logements, regroupent à eux seuls 47 % du parc Hlm.

La loi Elan impose à tout organisme disposant de moins de 12 000 logements de se regrouper, soit par fusion, soit par adhésion à une société de coordination. Entre 2019 et 2024, un peu plus de 110 organismes ont ainsi fusionné.

Les loyers Hlm

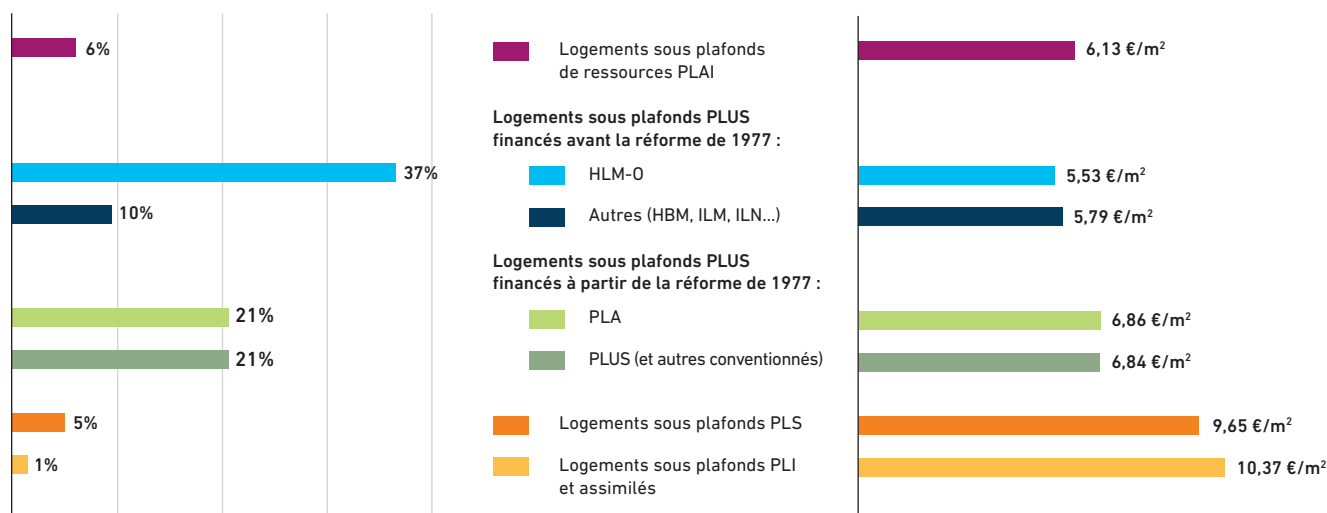
L'activité locative des organismes Hlm se traduit par une offre de logements à loyer modéré, destinée à des ménages répondant à des conditions de ressources. En 2023, le loyer moyen dans le parc Hlm s'élève à 460 €, soit 28 % de moins que dans le parc privé (640 €).

TYPES DE FINANCEMENT DES LOGEMENTS HLM ET LOYERS MENSUELS MOYENS

RPLS - France métropolitaine, parc Hlm

Répartition des logements selon le type de financement

Loyer moyen au m² de surface habitable



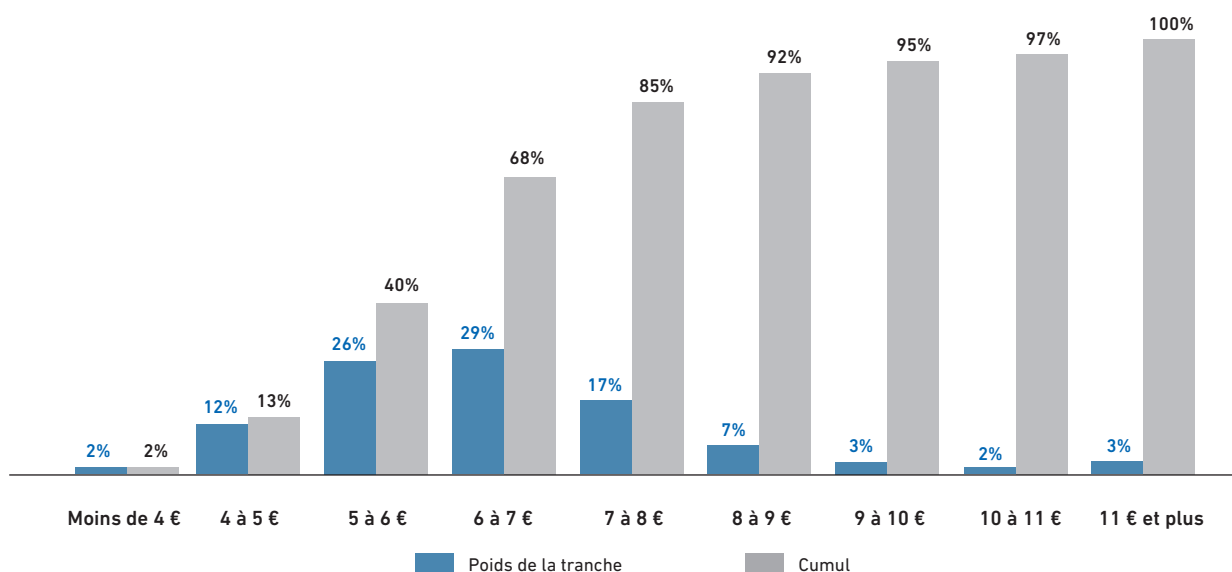
NB. : Les logements « divers » sont ôtés du champ, il s'agit de logements non conventionnés relevant d'une autre catégorie.

En 2024, la quasi-totalité des logements Hlm (près de 90 %) relèvent de financements dont les plafonds de ressources à l'entrée sont alignés sur ceux du PLUS.

Pour un logement de 70 m², le loyer mensuel réel (hors charges) varie ainsi, en moyenne, de 390 € à 730 €, selon le mode de financement initial de la construction ou de l'acquisition.

RÉPARTITION DES LOGEMENTS HLM SELON LEUR NIVEAU DE LOYER

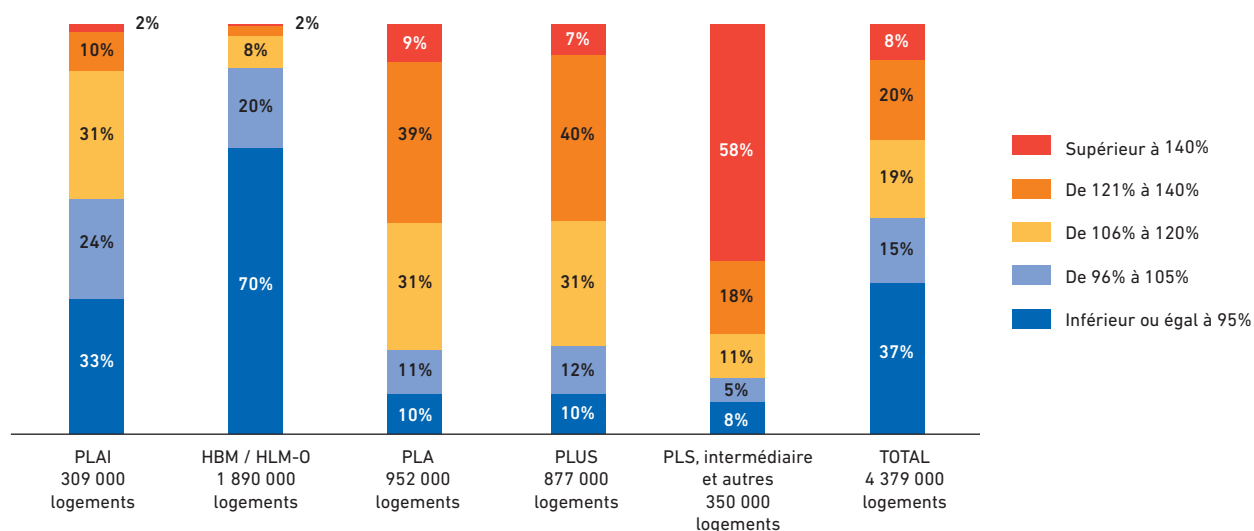
RPLS - France entière, parc Hlm, logements sous contrat de location - € par mois et par m² de surface habitable (SH)



Plus des deux tiers des logements Hlm ont un loyer inférieur à 7 € par m² de surface habitable (SH) par mois, et 55 % de l'ensemble du parc se situent entre 5 et 7 €/m². Les loyers supérieurs à 9 €/m², qui ne représentent que 8 % du parc, concernent notamment les logements financés en PLS et les logements intermédiaires.

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

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



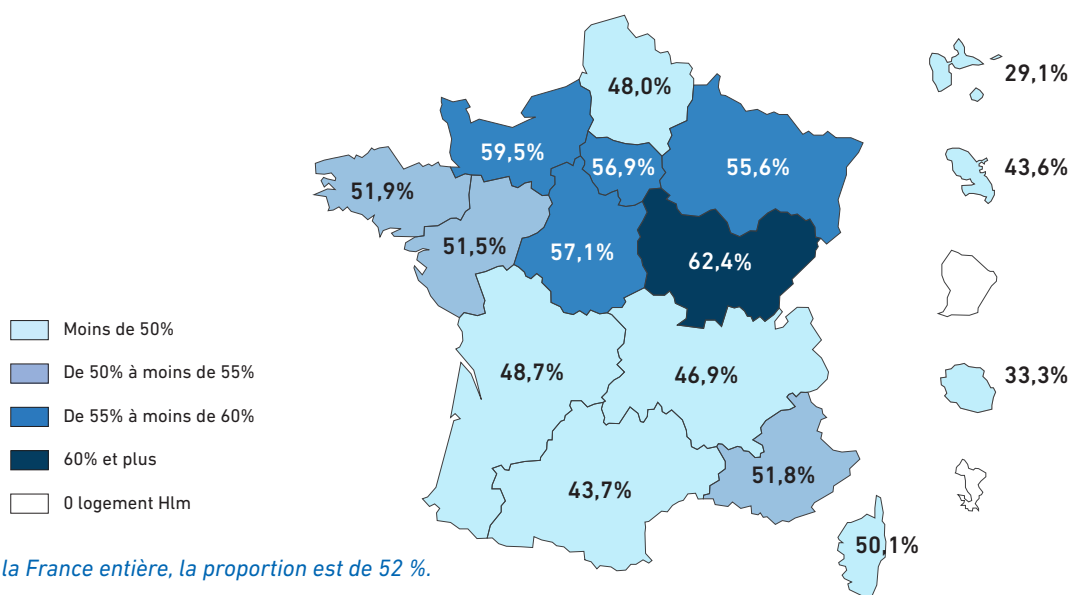
NB. : Hypothèse d'occupation d'une personne par pièce.

Environ 220 000 logements sont occupés mais sans contrat de location (logements pris en charge par une association, utilisés pour de l'hébergement temporaire, ou occupés avec ou sans contrepartie financière).

37 % des logements Hlm sont loués à un loyer inférieur d'au moins 5 % au loyer plafond APL. En ajoutant ceux dont le loyer est très proche du plafond (loyer compris entre 96 % et 105 % des loyers plafonds APL), 52 % du parc peut être considéré comme « très abordable ». Cette offre est portée principalement par les logements financés en HBM et HLM-O. Cependant, la part de logements « très abordables » est en diminution continue, sous l'effet de la hausse des loyers et de la baisse du pouvoir solvabilisateur de l'APL : 67 % en 2014 contre 52 % en 2024.

PROPORTION DE LOGEMENTS « TRÈS ABORDABLES » PAR RÉGION

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



NB. : Pour la France entière, la proportion est de 52 %.

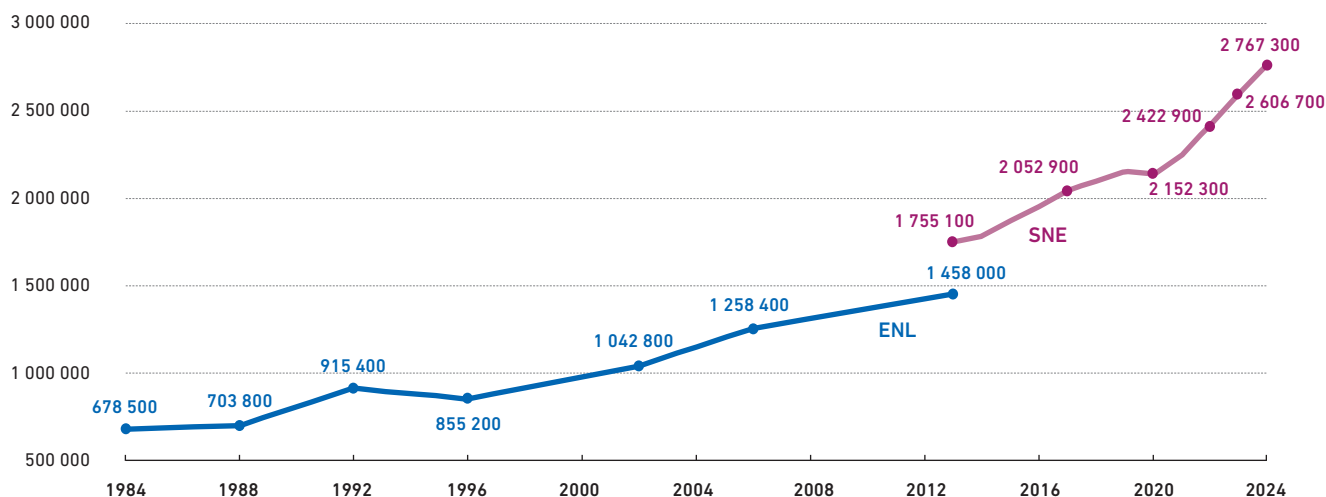
** Logement très abordable : logement dont le loyer est inférieur à 105% du loyer plafond APL.*

Cinq régions enregistrent des taux de logements Hlm « très abordables » supérieurs à la moyenne nationale : Bourgogne-Franche-Comté (62 %), Normandie (60 %), Centre-Val de Loire (57 %), Île-de-France (57 %) et Grand Est (56 %).

Les demandeurs de logement social et les attributaires

ÉVOLUTION DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL DEPUIS 1984

Enquêtes Logement de 1984 à 2013 et SNE

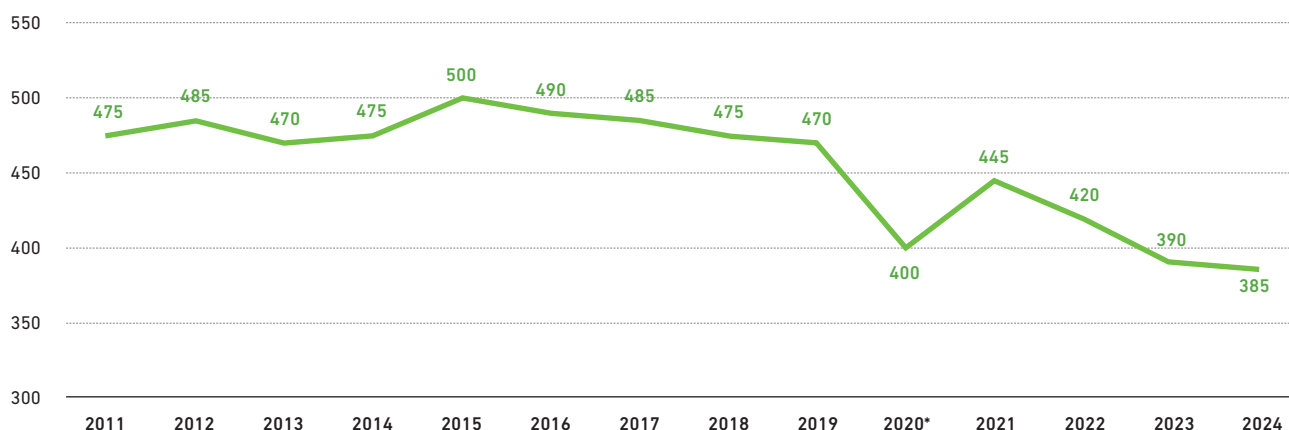


NB. : L'enquête Logement recense les ménages qui ont déposé ou renouvelé une demande de logement au cours des 12 derniers mois. Les personnes hébergées ou sans domicile ne rentrent pas dans le champ de cette enquête et leur demande de logement social n'est ainsi pas comptabilisée.

Fin 2024, 2,77 millions de ménages ont une demande de logement social active, dont le tiers émane de ménages déjà locataires du parc social et souhaitant changer de logement. Depuis 2013, la demande de logement social a augmenté de près de 60 %, une progression bien plus rapide que celle de la population (+4,6 %) ou du nombre de ménages (+10 %). L'augmentation s'est accentuée après 2015, avec la possibilité de déposer une demande en ligne via le portail grand public.

NOMBRE ANNUEL D'ATTRIBUTIONS DANS LE PARC HLM

Statistiques d'activité des fédérations Hlm et estimations USH - France entière, parc Hlm - Milliers de ménages



* L'année 2020 a été bouleversée par la première période de confinement qui a empêché les déménagements et retardé la livraison de programmes neufs.

En 2024, seules 385 000 attributions ont été réalisées dans le parc Hlm, soit un niveau historiquement bas. Parmi ces emménagements, 84 % portent sur des logements libérés par des départs de locataires et 16 % sur des logements neufs ou récemment acquis. Ce recul s'inscrit dans une tendance de long terme : la rotation dans le parc social s'est nettement contractée, passant de 10,3 % en 2011 à 7 % en 2024, limitant mécaniquement les possibilités d'attribution.

PART DE LA POPULATION ÉLIGIBLE AU LOGEMENT SOCIAL

Filocom 2022 (SDES) - France métropolitaine

(En %)	Propriétaires	Locataires		Autres	Total	Total hors propriétaires
		Parc privé	Parc social			
Sous les plafonds PLAI	7%	9%	9%	1%	25%	18%
Entre les plafonds PLAI et PLUS	16%	8%	5%	1%	30%	13%
Entre les plafonds PLUS et PLS	12%	3%	1%	0%	17%	5%
Au-dessus des plafonds PLS	23%	4%	1%	0%	28%	5%
Total	58%	24%	16%	2%	100%	42%

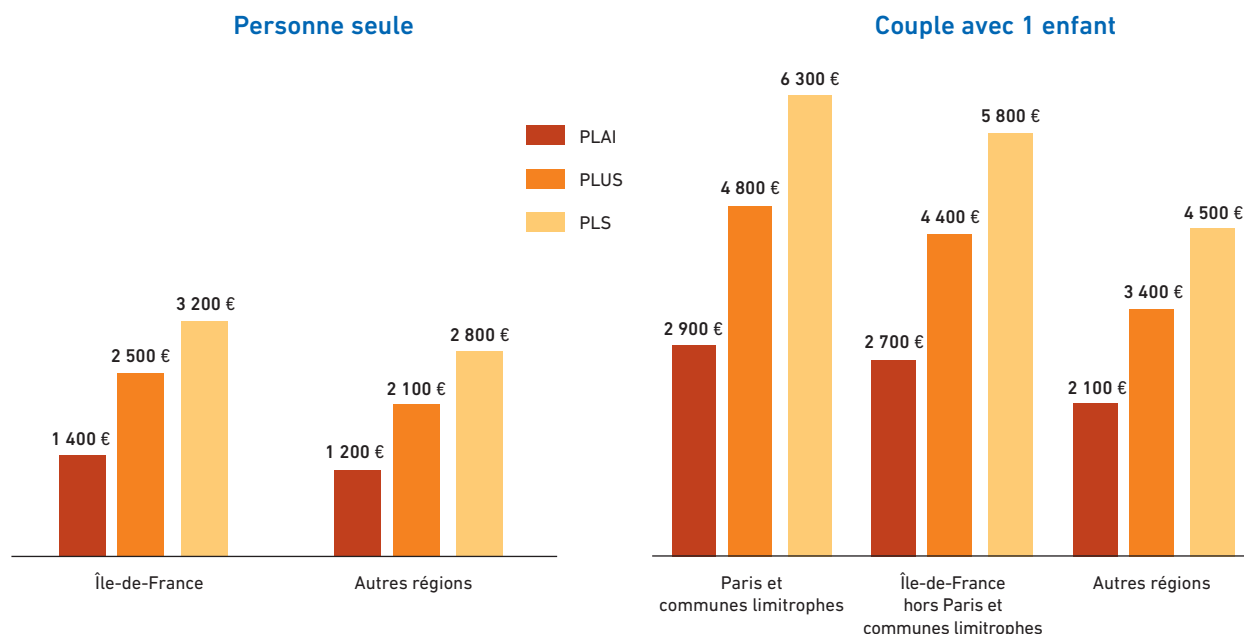
Lecture : les locataires du parc social sous les plafonds PLAI représentent 9 % de la population en France métropolitaine ; les ménages sous plafonds PLAI et non propriétaires de leur résidence principale représentent 18 % de la population.

NB. : Ce sont les revenus 2020 qui sont pris en compte. Ceux-ci, conformément aux conditions d'éligibilité, sont comparés aux plafonds de ressources 2022.

En 2022, en France métropolitaine, selon les seules conditions de revenus, 25 % des ménages sont théoriquement éligibles à un logement social de type PLAI, 55 % à un logement PLUS et 72 % à un logement PLS. En intégrant la condition de ne pas être propriétaire de sa résidence principale, ces proportions passent respectivement à 18 %, 32 % et 37 %. Ainsi, le modèle français du logement social est qualifié de modèle généraliste puisqu'une part importante de la population y est éligible.

REVENUS PLAFONDS D'ÉLIGIBILITÉ AU LOGEMENT SOCIAL EN 2025

DHUP - France métropolitaine - Revenu mensuel en €

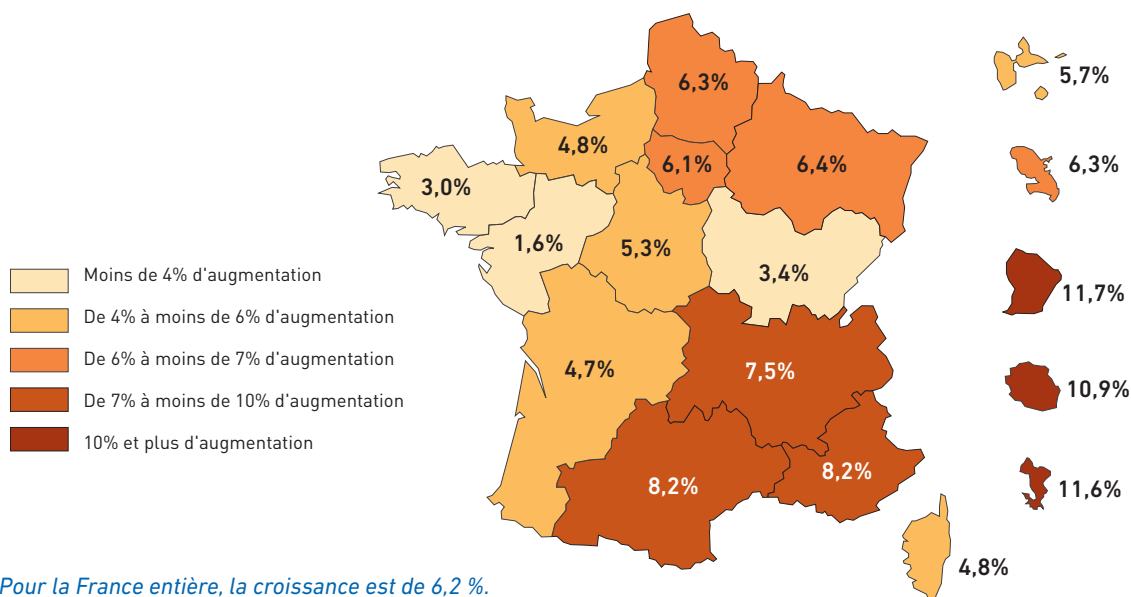


NB. : Les plafonds de ressources de référence présentés ici sont exprimés en revenu mensuel (alors que les barèmes officiels sont, quant à eux, exprimés en revenu fiscal de référence annuel). Pour l'éligibilité à un logement social, sauf exceptions, sont pris en compte les revenus de l'année N-2. Par exemple, pour 2025, cela correspond au revenu fiscal de référence de 2023.

Le plafond de ressources à respecter pour accéder au parc social diffère selon plusieurs facteurs : la composition familiale, la localisation du logement et la nature du prêt qui a financé sa construction (ou son acquisition). Ce dernier facteur détermine également le niveau du loyer.

ÉVOLUTION DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL ENTRE 2023 ET 2024 PAR RÉGION

SNE - Demandes en cours fin 2023 et fin 2024

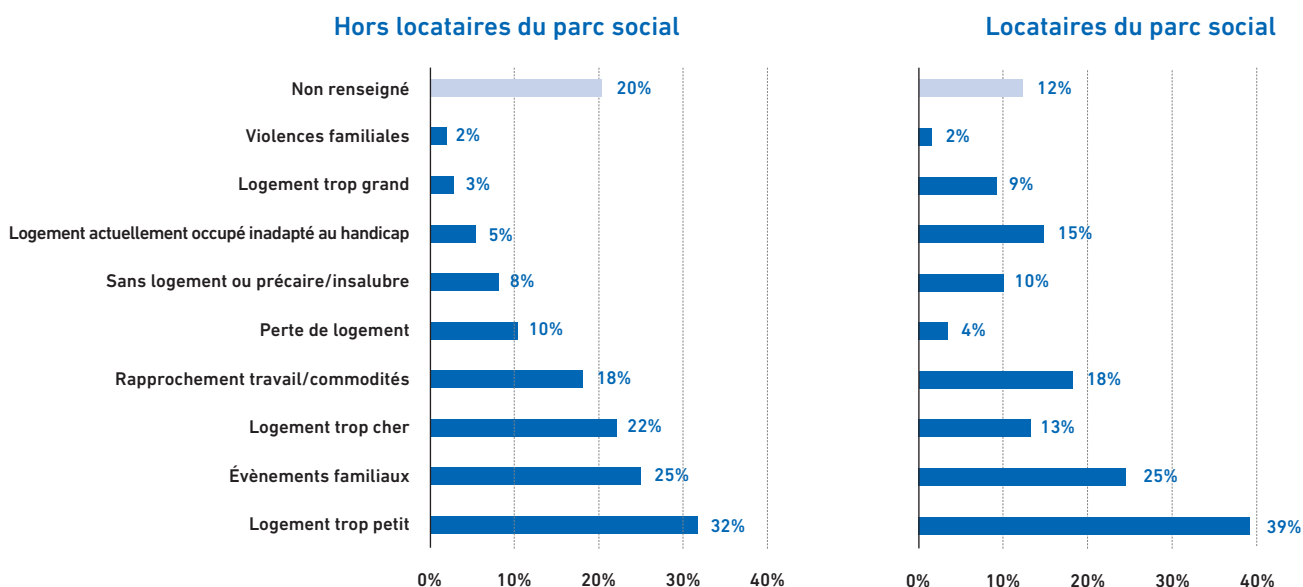


NB. : Pour la France entière, la croissance est de 6,2 %.

Entre fin 2023 et fin 2024, alors que le nombre de demandes en attente d'un logement social augmente peu dans la moitié Ouest du pays, il augmente plus fortement dans le quart Sud-Est et dans plusieurs régions d'outre-mer, en particulier la Guyane, Mayotte et La Réunion.

SITUATIONS ÉVOQUÉES PAR LES MÉNAGES DEMANDEURS

SNE - Demandes en cours fin 2024

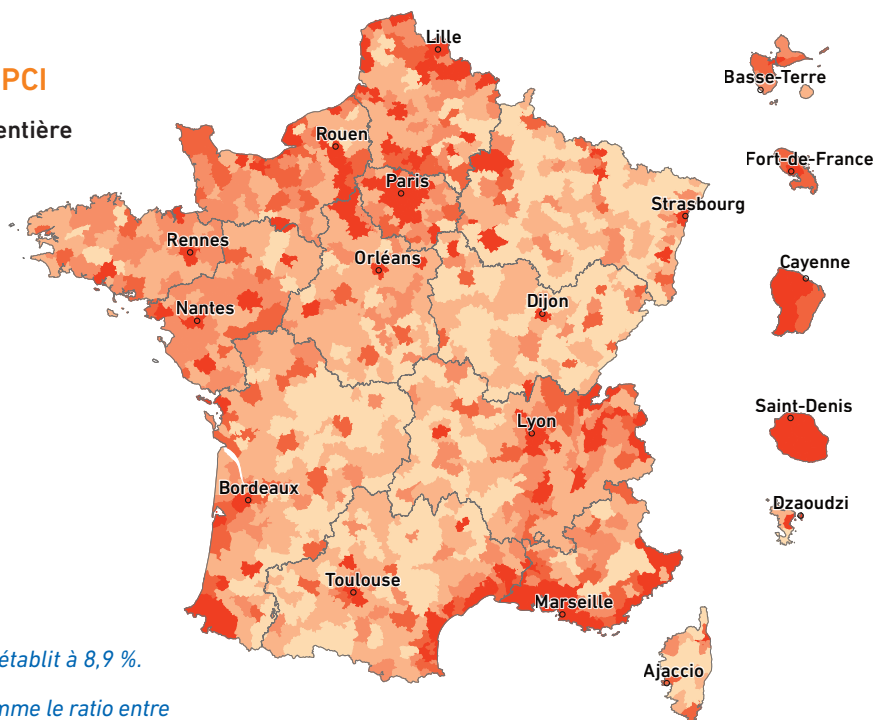
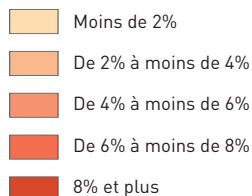


NB. : Les pourcentages ne doivent pas être sommés puisqu'un ménage peut déclarer plusieurs situations.

La taille insuffisante du logement reste la première motivation des ménages pour demander un logement social. Viennent ensuite les événements familiaux, tels que les séparations ou décohabitations, l'éloignement par rapport au lieu de travail ou aux équipements/services, et l'inadéquation du logement pour un handicap ou une perte d'autonomie. Pour les ménages ne résidant pas encore dans le parc social, le coût élevé du logement se place en troisième position.

INTENSITÉ DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL PAR EPCI

SNE et Recensement 2022 - France entière



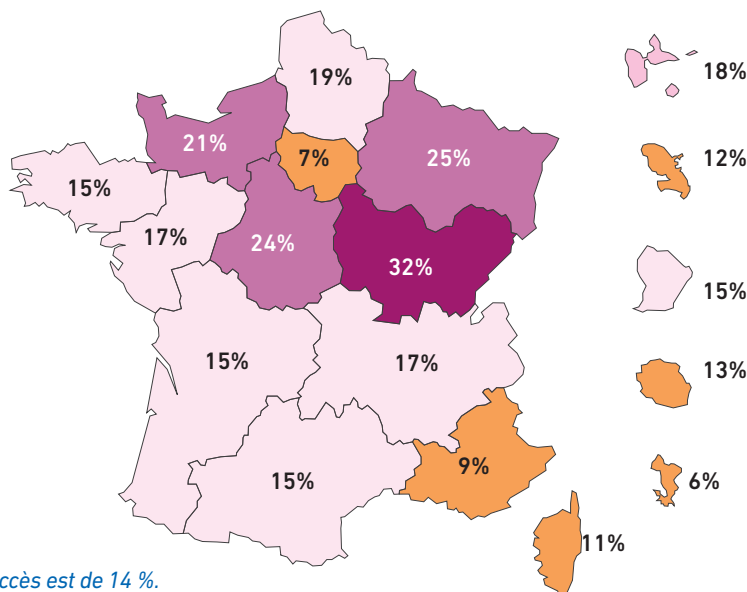
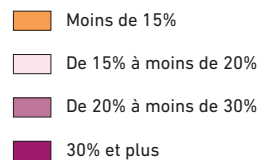
NB. : Pour la France entière, l'intensité s'établit à 8,9 %.

* L'intensité de la demande est définie comme le ratio entre le nombre de demandes de logement social et le nombre de ménages résidant sur le territoire.

La demande de logement social se manifeste avec une intensité très variable selon les territoires. Rapportée au nombre de ménages résidents, elle est particulièrement marquée en région parisienne, sur les littoraux atlantique et méditerranéen, dans le Genevois français ainsi que dans la métropole lilloise. Ces concentrations reflètent à la fois la dynamique des marchés locaux de l'habitat et le profil socioéconomique des habitants. À l'inverse, la demande est plus faible dans les territoires où l'offre de logements sociaux est réduite.

TAUX DE SUCCÈS PAR RÉGION

SNE - Demandes en cours fin 2024 et demandes satisfaites en 2024



NB. : Pour la France entière, le taux de succès est de 14 %.

* Taux de succès : ratio entre le nombre de logements attribués sur l'année 2024 et le nombre de demandeurs à fin décembre 2024

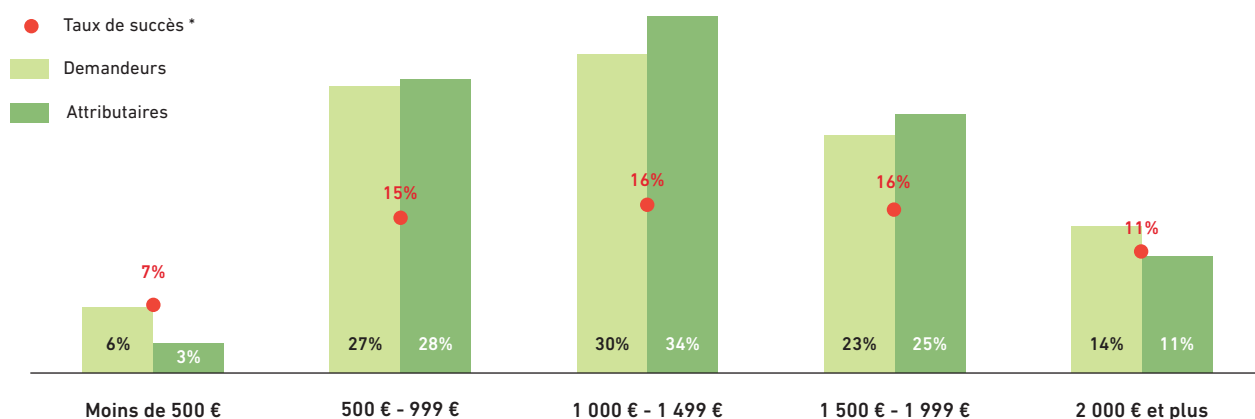
En 2024, seuls 14 % des ménages demandeurs ont obtenu un logement social, soit une demande satisfaite sur sept - un recul d'un point par rapport à 2023. Les écarts territoriaux sont marqués, avec un ratio :

- nettement inférieur en Île-de-France (7 %) et en Provence-Alpes-Côte d'Azur (9 %) ;
- très élevé en Bourgogne-Franche-Comté (32 %).

Cette baisse s'inscrit dans un contexte de forte pression sur le parc social, alimentée par la hausse continue de la demande et la diminution du nombre d'attributions.

TAUX DE SUCCÈS ET RÉPARTITION DES DEMANDEURS ET ATTRIBUTAIRES SELON LEURS RESSOURCES MENSUELLES PAR UNITÉ DE CONSOMMATION

SNE - Demandes en cours fin 2024 et demandes satisfaites en 2024



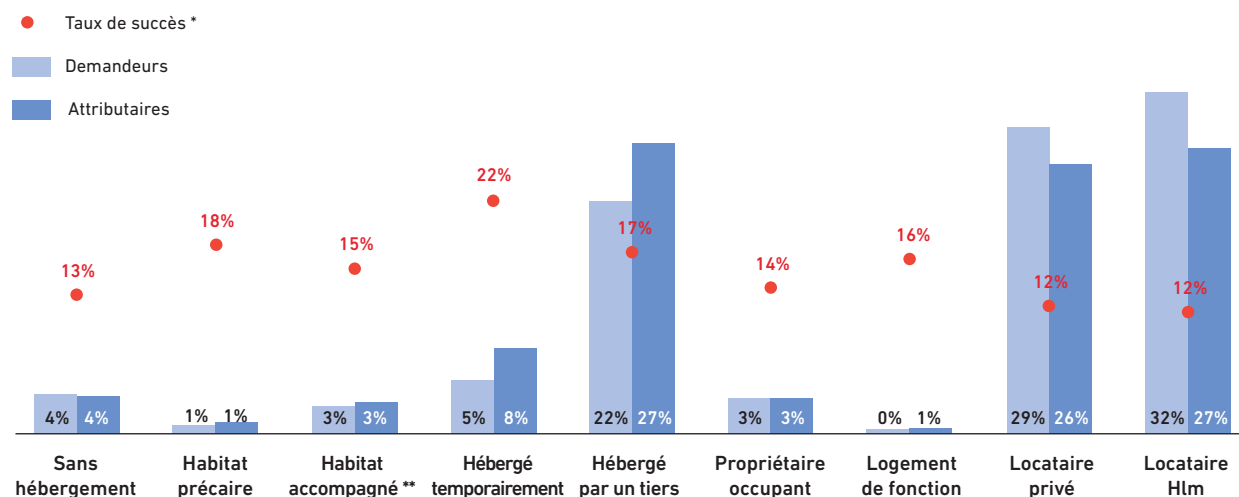
* Taux de succès : ratio entre le nombre de logements attribués sur l'année 2024 et le nombre de demandeurs à fin décembre 2024 UC (unité de consommation) : 1 pour le premier adulte du ménage + 0,5 par personne de plus de 14 ans + 0,3 par enfant de moins de 14 ans

En 2024, la moitié des demandeurs et des attributaires disposent de ressources qui les situent en deçà du seuil de pauvreté nationale, s'établissant à 1 288 € par mois et par UC (seuil de référence en 2023).

Les ménages aux revenus compris entre 1 000 € et 1 999 € par UC affichent les taux de succès les plus élevés (16 %). À l'inverse, les demandeurs disposant de moins de 500 € par UC - incluant des jeunes décohabitants, des familles mono-parentales sans emploi ou des bénéficiaires exclusifs de prestations sociales - ont un taux de succès plus faible à 7 %.

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

SNE - Demandes en cours fin 2024 et demandes satisfaites en 2024



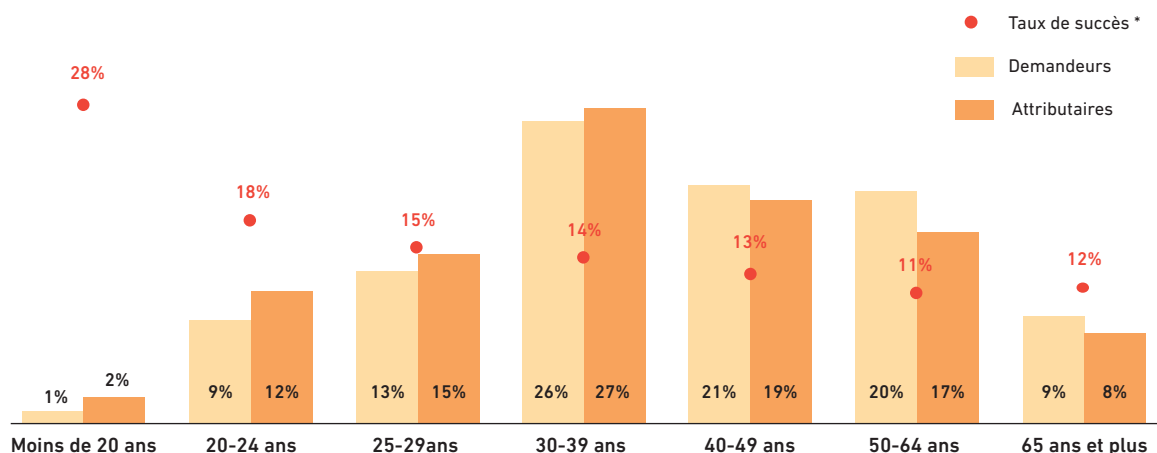
* Taux de succès : ratio entre le nombre de logements attribués sur l'année 2024 et le nombre de demandeurs à fin décembre 2024

** Habitat accompagné : logement-foyer, résidence sociale ou pension de famille, ainsi qu'appartement de coordination thérapeutique

32 % des demandeurs et 27 % des attributaires de l'année 2024 sont constitués de ménages déjà locataires du parc Hlm. Leur taux de succès est de 12 % ; il est inférieur au niveau moyen (14 %). Les taux de succès les plus élevés concernent les personnes hébergées temporairement (22 %), en habitat précaire (18 %) ou par un tiers (17 %), souvent dans des situations d'instabilité forte.

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

SNE - Demandes en cours fin 2024 et demandes satisfaites en 2024



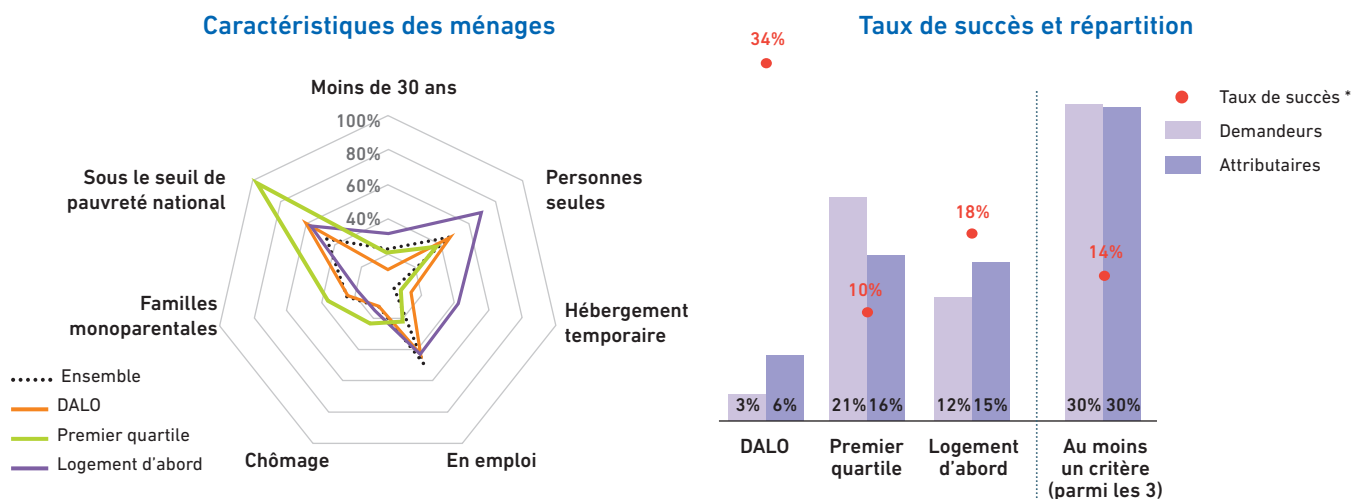
* Taux de succès : ratio entre le nombre de logements attribués sur l'année 2024 et le nombre de demandeurs à fin décembre 2024

Le taux de succès est plus élevé chez les jeunes et décroît avec la tranche d'âge : 28 % pour les moins de 20 ans (sur un effectif faible) et 18 % pour les 20-24 ans. Il diminue progressivement avec l'âge pour atteindre 11 % chez les 50-64 ans et 12 % chez les 65 ans et plus.

Par ailleurs, les familles monoparentales affichent un taux de succès légèrement supérieur à la moyenne (16 %).

MÉNAGES CIBLÉS PAR LES POLITIQUES D'ATTRIBUTION

SNE - Demandes en cours fin 2024 et demandes satisfaites en 2024



* Taux de succès : ratio entre le nombre de logements attribués sur l'année 2024 et le nombre de demandeurs à fin décembre 2024

Parmi les principaux dispositifs de priorisation figurent le DALO, les attributions hors QPV aux ménages sous le premier quartile de ressources ainsi que le plan Logement d'abord. 30 % des ménages demandeurs relèvent d'au moins un dispositif prioritaire : 3 % proviennent de ménages reconnus prioritaires au titre du DALO, 21 % concernent des ménages dont les ressources les situent sous le premier quartile de ressources sur les territoires concernés par la réforme des attributions et 12 % relèvent du plan Logement d'abord.

Les ménages dits DALO se distinguent par une population moins jeune (11 % ont moins de 30 ans, contre 23 % pour l'ensemble des demandeurs). Ils sont par ailleurs plus fréquemment en hébergement temporaire que la moyenne (15 % contre 5 %). Les ménages du premier quartile sont principalement composés de familles monoparentales (36 % contre 25 %) et sont moins souvent en emploi (23 % contre 52 %). Quant aux ménages relevant du plan Logement d'abord, ils sont majoritairement composés de personnes seules (71 % contre 48 %) et jeunes (32 % ont moins de 30 ans contre 23 %). Quel que soit le critère de priorité, ces publics sont souvent sous le seuil de pauvreté national (100 % pour le premier quartile, 63 % pour le DALO et 58 % pour le Logement d'abord, contre 46 % pour l'ensemble).

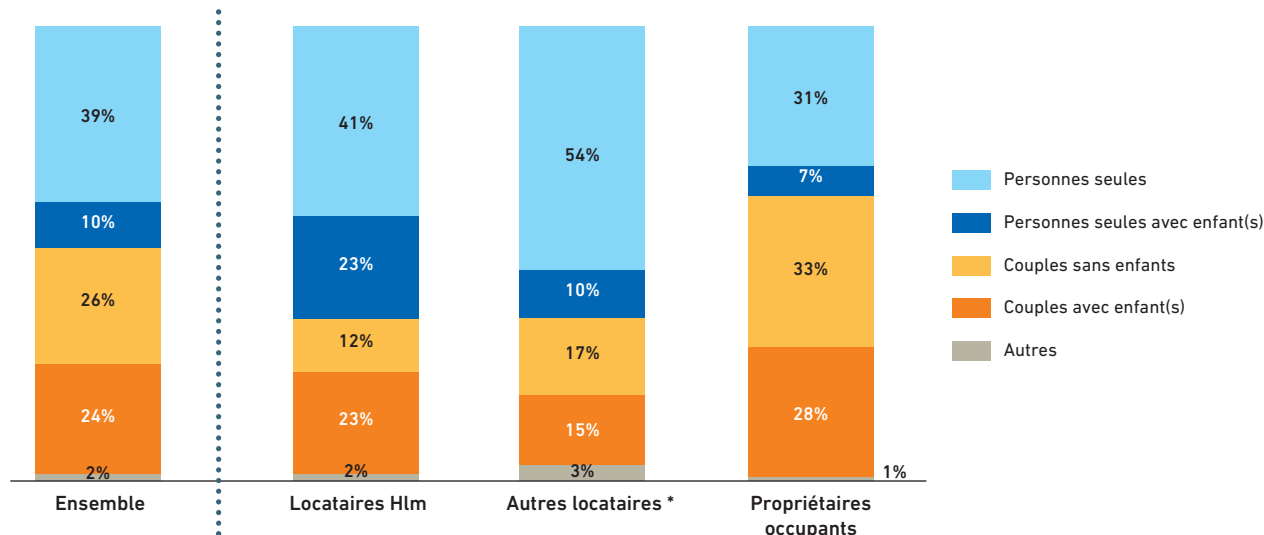
Les ménages DALO affichent le taux de succès le plus élevé (34 %), suivis par ceux du plan Logement d'abord (18 %). Sur l'ensemble, le taux de succès pour les ménages prioritaires est similaire à celui de l'ensemble des demandeurs (14 %).

Les locataires Hlm

En 2022, le parc Hlm loge 4,5 millions de ménages, soit un total de 10,4 millions de personnes.

COMPOSITION FAMILIALE DES MÉNAGES SELON LEUR STATUT D'OCCUPATION

Recensement 2022 - France entière

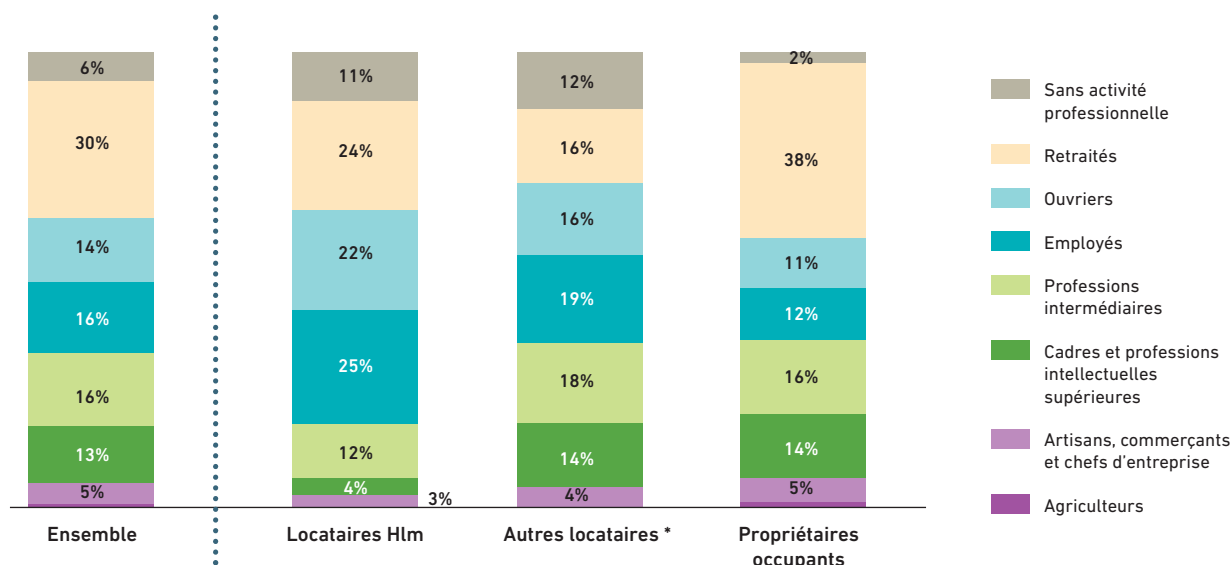


* Autres locataires : logement loué vide non-Hlm, logement loué meublé, chambre d'hôtel et les logés gratuitement

En 2022, les familles monoparentales sont nettement surreprésentées dans le parc Hlm par rapport à l'ensemble de la population (respectivement 23 % et 10 %), tout comme les familles nombreuses (respectivement 12 % et 6 % pour les ménages avec trois enfants ou plus). En outre, la part des familles monoparentales dans le parc Hlm a progressé de 2 points en six ans, alors qu'elle est restée stable dans l'ensemble de la population. Les familles monoparentales, souvent confrontées à des difficultés d'accès au marché privé dues à leurs revenus modestes, trouvent dans le logement social une solution accessible et stable.

CATÉGORIE SOCIO-PROFESSIONNELLE DES RÉFÉRENTS DES MÉNAGES SELON LEUR STATUT D'OCCUPATION

Recensement 2022 - France entière

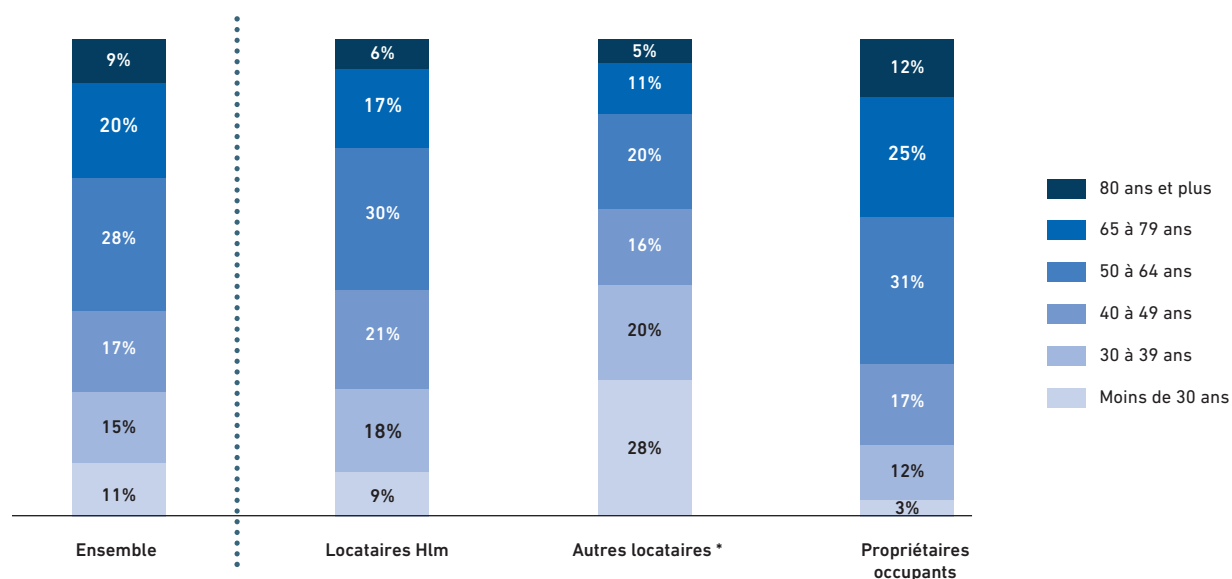


* Autres locataires : logement loué vide non-Hlm, logement loué meublé, chambre d'hôtel et les logés gratuitement

Les employés et les ouvriers sont surreprésentés dans le parc Hlm (47 % des référents des ménages du parc Hlm contre 30 % dans l'ensemble). À l'inverse, les retraités y sont nettement moins nombreux (24 % contre 38 % chez les propriétaires occupants).

ÂGE DES RÉFÉRENTS DES MÉNAGES SELON LEUR STATUT D'OCCUPATION

Recensement 2022 - France entière

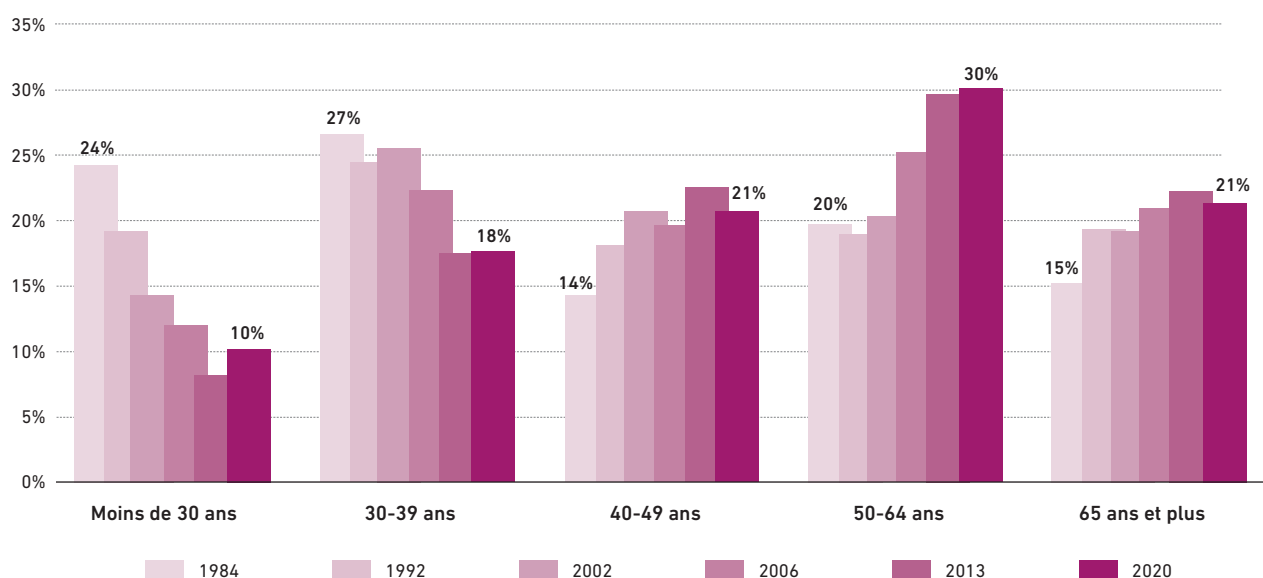


* Autres locataires : logement loué vide non-Hlm, logement loué meublé, chambre d'hôtel et les logés gratuitement

La répartition par âge des locataires Hlm se rapproche de celle de l'ensemble des ménages. Les propriétaires occupants quant à eux comptent une part plus élevée de personnes de plus de 65 ans, tandis que le parc locatif privé se distingue par une forte présence des moins de 30 ans.

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

Enquêtes Logement de 1984 à 2020 - France métropolitaine

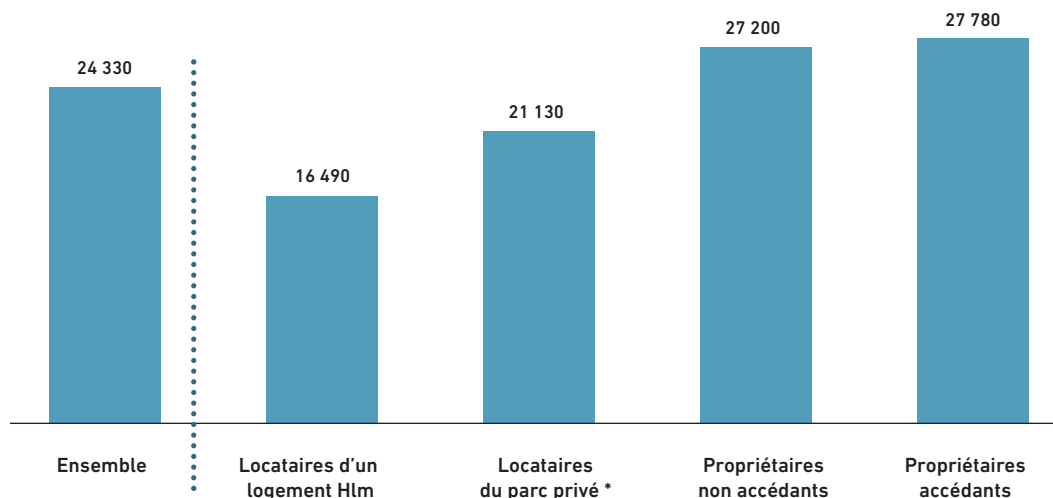


NB : La définition de la personne de référence du ménage a évolué entre 2013 et 2020. La priorité donnée à la personne active la plus âgée a provoqué une perte mécanique d'un point de pourcentage pour les plus de 65 ans pour l'ensemble des ménages (RP 2015).

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, avant un léger redressement en 2020. À l'inverse, les ménages de 50 ans et plus représentent désormais plus de la moitié des référents des ménages du parc Hlm.

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

Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-CCMSA, enquête Revenus fiscaux et sociaux 2022 - France métropolitaine, ménages ordinaires dont la personne de référence n'est pas un étudiant, revenu déclaré positif ou nul

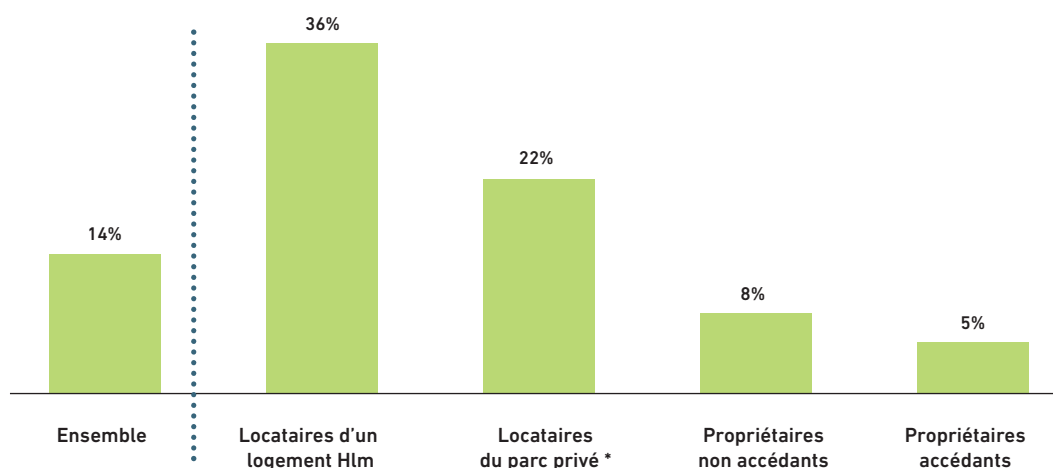


Le niveau de vie d'un ménage est son revenu disponible (ensemble des revenus, y compris prestations sociales, nets d'impôts) par UC (unité de consommation) : 1 pour le premier adulte du ménage + 0,5 par personne de plus de 14 ans + 0,3 par enfant de moins de 14 ans.
* Locataires du parc privé correspond à la catégorie « Locataires ou sous-locataires d'un logement loué vide non-Hlm ».

Le niveau de vie médian des locataires Hlm est inférieur de 39 % à celui des propriétaires et de 22 % à celui des ménages locataires du parc privé.

TAUX DE PAUVRETÉ DES MEMBRES DES MÉNAGES SELON LEUR STATUT D'OCCUPATION

Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-CCMSA, enquête Revenus fiscaux et sociaux 2022 - France métropolitaine, ménages ordinaires dont la personne de référence n'est pas un étudiant, revenu déclaré positif ou nul



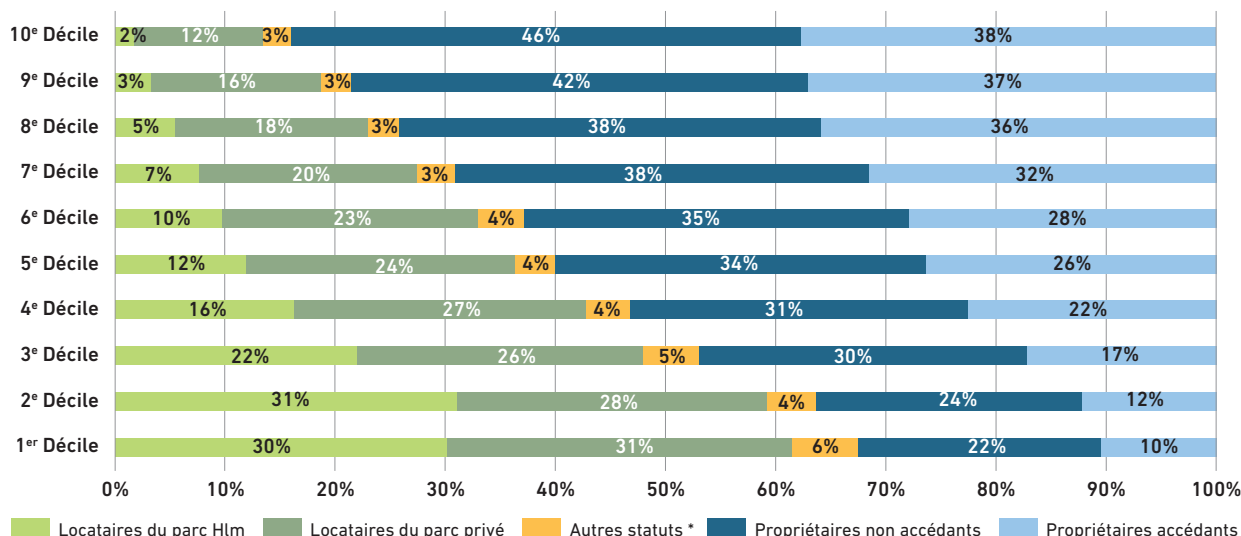
Le taux de pauvreté correspond à la proportion de ménages dont les ressources les situent en deçà du seuil de pauvreté (correspondant ici à 60% du revenu médian). Le seuil de pauvreté s'élevait à 1 216 € par mois et par UC en 2022, en référence nationale.

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

Le taux de pauvreté est nettement supérieur dans le parc Hlm : 36 % des locataires Hlm sont concernés, contre 14 % pour l'ensemble des ménages et 8 % pour les propriétaires non-accédants. Le taux de pauvreté dans le parc Hlm est en hausse : il était de 31 % en 2014.

STATUT D'OCCUPATION SELON LE DÉCILE DE REVENU MENSUEL PAR UNITÉ DE CONSOMMATION DES MÉNAGES EN 2022

Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-CCMSA, enquête Revenus fiscaux et sociaux 2022 - France métropolitaine, ménages ordinaires dont la personne de référence n'est pas un étudiant, hors ménages déclarant des revenus négatifs



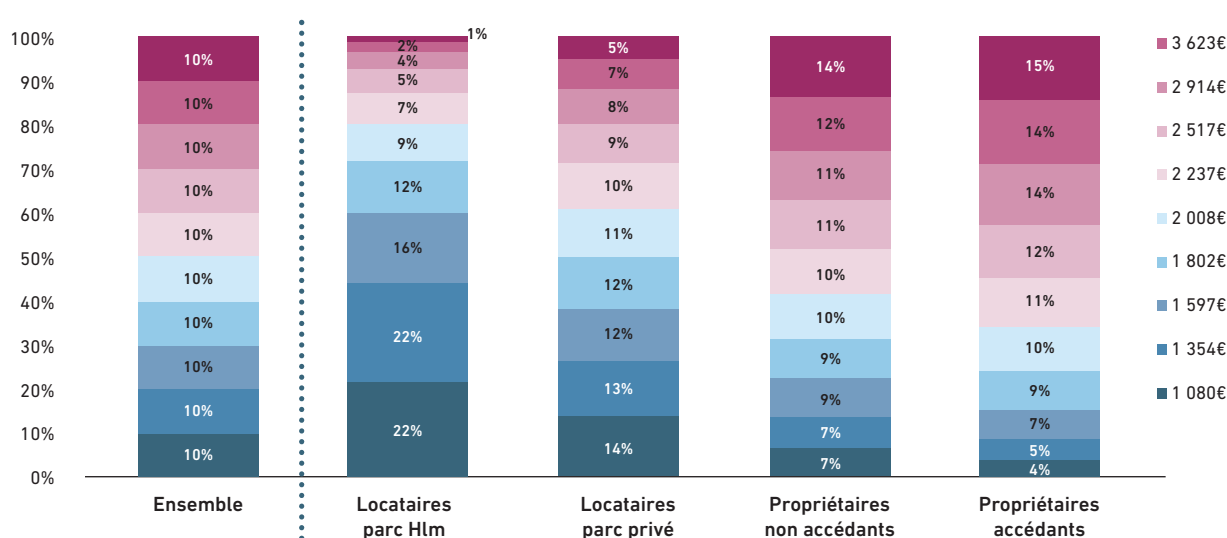
* Autres statuts : autre locataire (logé en meublé, hôtel) ou logé gratuitement

NB. : Le parc de logements Hlm occupé par des ménages des déciles de revenu supérieurs comprend des logements accessibles sans conditions de ressources ou avec des conditions d'entrée spécifiques.

Le parc Hlm loge 30 % des ménages du premier décile de revenu. Parmi les 10 % des ménages les plus aisés, 84 % sont propriétaires.

DÉCILES DE REVENU MENSUEL PAR UNITÉ DE CONSOMMATION DES MÉNAGES SELON LEUR STATUT D'OCCUPATION EN 2022

Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-CCMSA, enquête Revenus fiscaux et sociaux 2022 - France métropolitaine, ménages ordinaires dont la personne de référence n'est pas un étudiant, hors ménages déclarant des revenus négatifs

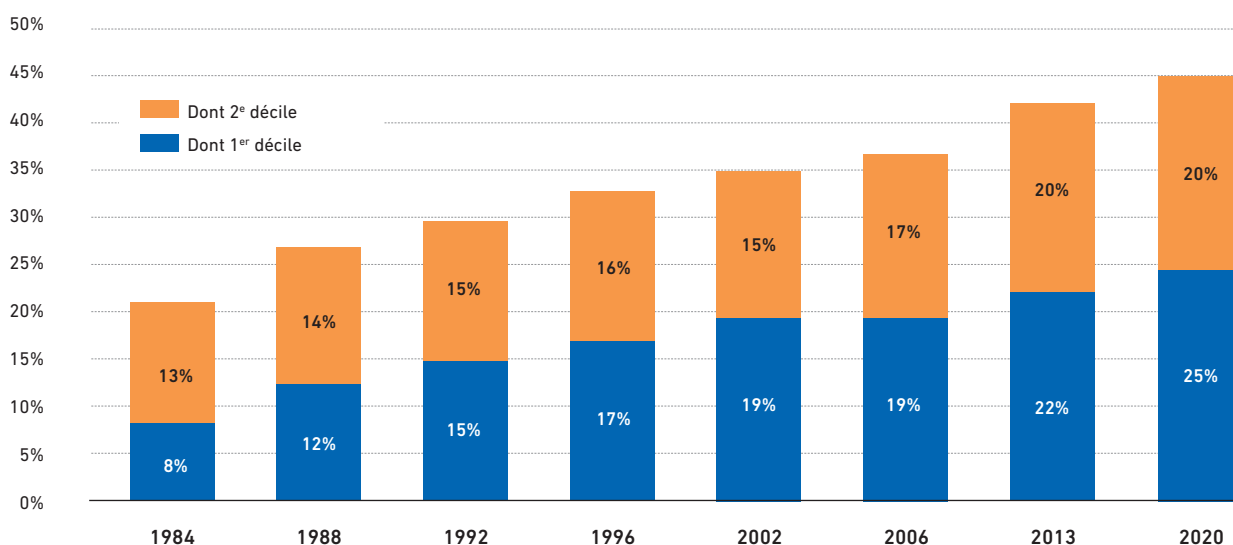


NB. : Le parc de logements Hlm occupé par des ménages des déciles de revenu supérieurs comprend des logements accessibles sans conditions de ressources ou avec des conditions d'entrée spécifiques.

Près de la moitié des locataires du secteur Hlm ont des revenus très modestes : 44 % d'entre eux ont des ressources inférieures au 2^e décile en 2022.

ÉVOLUTION DE LA PART DES MÉNAGES LOCATAIRES DU PARC HLM SOUS LE PREMIER ET LE DEUXIÈME DÉCILE DE REVENU PAR UNITÉ DE CONSOMMATION

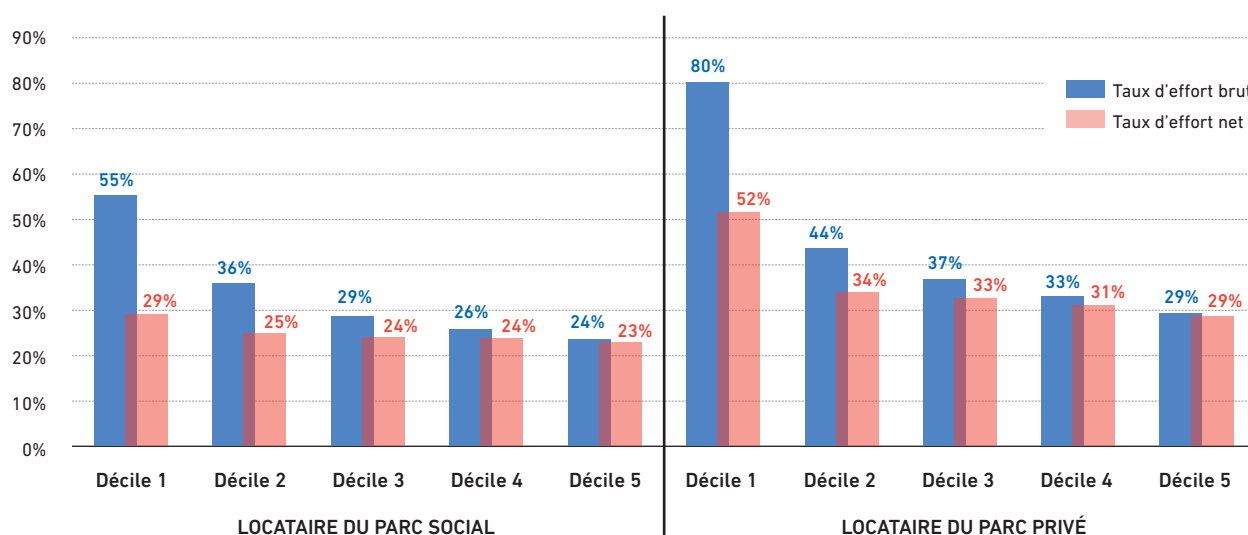
Enquêtes Logement de 1984 à 2020 - France métropolitaine, hors ménages dont la personne de référence est étudiante, hors ménages déclarant des revenus négatifs



En 1984, seuls 21 % des ménages locataires du parc social se trouvaient sous le 2^e décile. La forte hausse entre 1984 et 2020 reflète le phénomène de paupérisation des locataires du parc social. En 2020, 45 % des locataires du parc social se situaient sous le 2^e décile de revenu qui s'élève à 15 113 € annuels.

TAUX D'EFFORT SELON LE STATUT D'OCCUPATION ET LES PREMIERS DÉCILES DE NIVEAU DE VIE

Enquête Logement de 2013 - France métropolitaine, hors ménages dont la personne de référence est étudiante, hors ménages déclarant des revenus négatifs



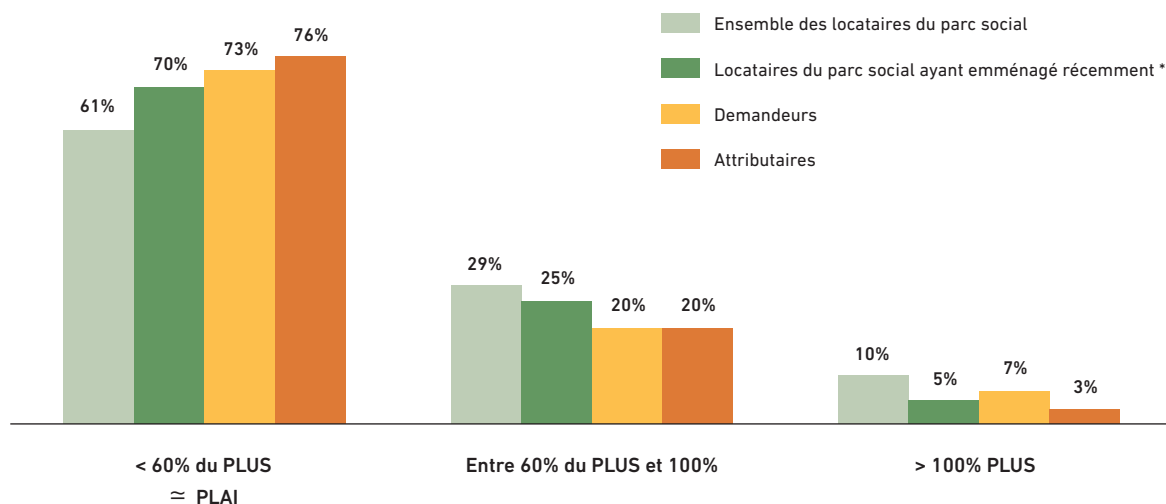
Taux d'effort brut : $(\text{Loyers} + \text{Charges locatives de copropriété} + \text{Dépenses en eau et en énergie}) / \text{Revenu}$

Taux d'effort net : $(\text{Loyers} + \text{Charges locatives de copropriété} + \text{Dépenses en eau et en énergie} - \text{Aides au logement}) / \text{Revenu}$

Le taux d'effort brut des locataires Hlm aux revenus les plus modestes est beaucoup plus faible que celui des locataires du parc privé. Pour les ménages les plus fragiles (1^{er} décile de revenus), on constate l'effet fortement solvabilisateur des aides personnelles. Sans les aides au logement, les locataires du parc social auraient un taux d'effort de 55 % ; avec les aides au logement, ce taux d'effort est réduit à 29 %.

REVENUS RELATIFS DES LOCATAIRES DU PARC SOCIAL, DES ATTRIBUTAIRES ET DES DEMANDEURS DE LOGEMENTS SOCIAUX PAR RAPPORT AU PLAFOND PLUS

OPS 2022 et SNE - Demandes en cours fin 2024 et demandes satisfaites en 2024

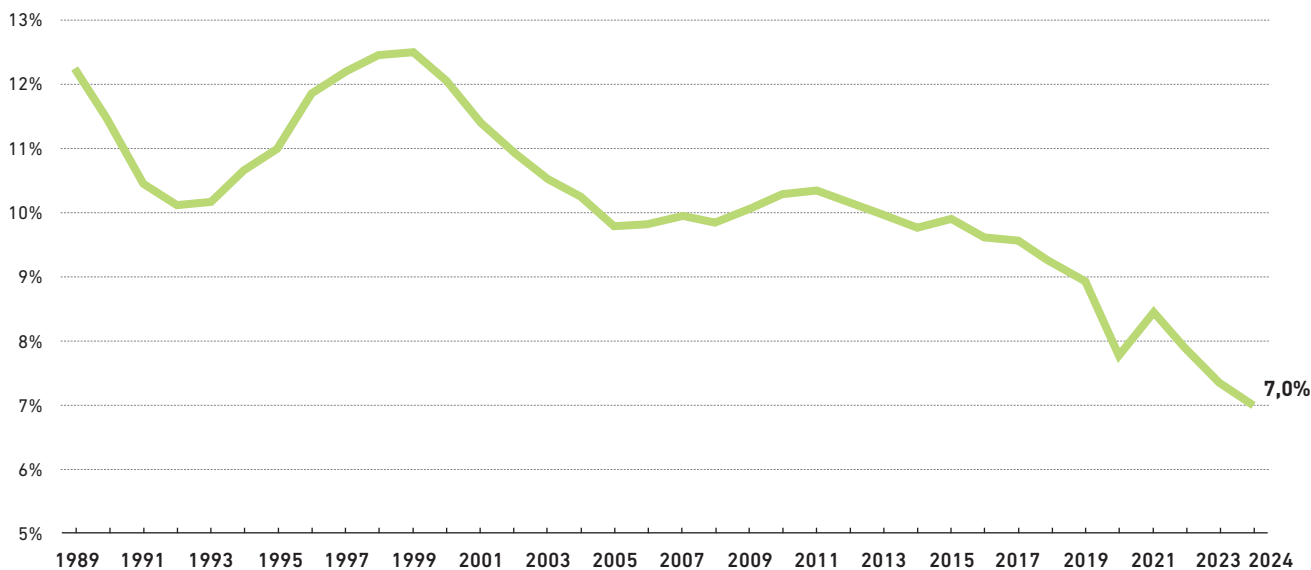


* depuis le 1^{er} janvier 2020

Le phénomène de paupérisation des locataires du parc social s'accroît en raison du niveau de ressources plus faible des demandeurs et des attributaires de logements sociaux par rapport aux occupants et aux sortants. Les ménages se situant au-dessus du plafond du PLUS occupent des logements PLS ou 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), selon la localisation du logement.

ÉVOLUTION DU TAUX DE ROTATION DANS LE PARC HLM

Statistiques d'activité des fédérations Hlm - France entière, parc Hlm - En pourcentage des logements



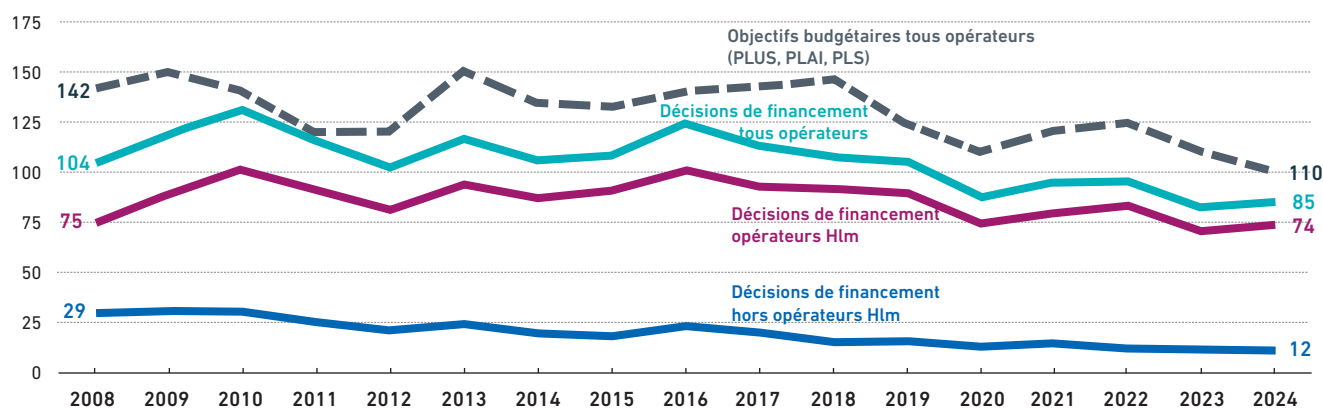
* Taux de rotation : logements libérés au cours de l'année rapportés au parc en fin d'année

En 2024, le taux de rotation dans le parc Hlm a atteint son plus bas niveau : seuls 7 % des logements se sont libérés au cours de l'année. Cette chute a été amorcée dès 2016, après une longue période de stabilité entre 2005 et 2015 (autour de 10 %).

La production et la réhabilitation de logements sociaux

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

Bilan des logements aidés et InfoSIAP/SISAL (DHUP) - France métropolitaine - Milliers de logements

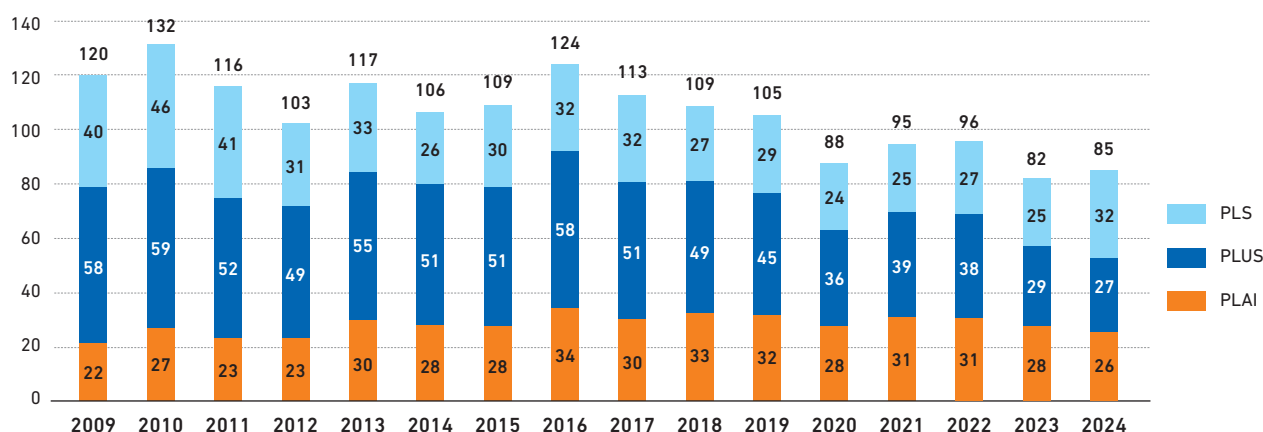


Chaque année, la loi de finances fixe des objectifs de production de logements sociaux : 40 000 à 50 000 logements au début des années 2000, tandis qu'ils sont de 100 000 à 150 000 ces dernières années. Les opérateurs Hlm, qui représentent 86 % des décisions de financement en 2024, déposent leurs demandes en fonction des enveloppes et des conditions locales, traduites ensuite en mises en chantier.

Le nombre d'agrément est en baisse depuis 2017 et a atteint en 2023 son plus bas niveau depuis plus de 15 ans, dans un contexte économique défavorable touchant l'ensemble de la filière. En 2024, une légère hausse de 4 % est enregistrée. À ces chiffres s'ajoutent 13 300 agréments au titre de l'ANRU et 3 700 pour les territoires d'outre-mer, relevant d'autres dispositifs budgétaires.

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

Bilan des logements aidés et InfoSIAP/SISAL (DHUP) - France métropolitaine - Milliers de logements

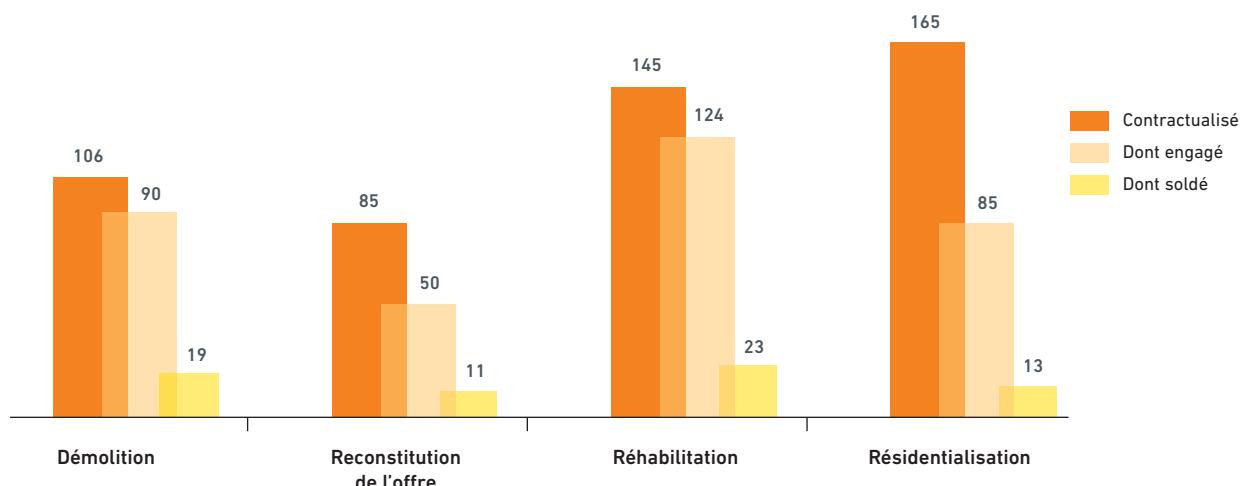


Les années récentes confirment une tendance à la baisse des agréments de logements financés en PLUS. En 2024, la progression globale des agréments est portée uniquement par le PLS, en forte hausse (+30 % par rapport à 2023), alors que les PLUS et les PLAI enregistrent respectivement des reculs de 7 % et 8 %. Le PLS est ainsi le seul produit à dépasser les objectifs fixés pour l'année, soutenu par le dynamisme des projets en structures collectives et en résidences universitaires. Cette évolution s'explique aussi par la priorisation des financements au titre de l'ANRU, qui a conduit à réorienter certains projets initialement programmés dans le cadre du FNAP vers celui de l'ANRU, impactant plus particulièrement les PLUS et les PLAI, davantage concernés par ce type d'opérations.

Pour les logements neufs, la part des agréments issus d'acquisitions en VEFA auprès de promoteurs continue de croître. Elle est passée de 29 % en 2012 à 63 % des logements neufs financés en 2024, après un léger recul constaté en 2022 (49 %). La forte hausse constatée en 2024 résulte du plan de soutien à la promotion privée mis en place par les pouvoirs publics au printemps 2023.

PROGRAMMATION DU NPNRU À FIN JUIN 2025

Conseil d'administration de l'ANRU - Milliers de logements



NB. : Lancé en 2014, le NPNRU prévoit la transformation profonde de plus de 450 quartiers prioritaires de la politique de la ville. Les dernières opérations seront lancées au plus tard en 2026.

Au 30 juin 2025, l'ensemble du programme NPNRU est entièrement contractualisé, couvrant les 448 quartiers ciblés pour un investissement total de 45,9 Md€. Ce sont 85 % des logements à démolir contractualisés qui sont engagés, 85 % des réhabilitations et 58 % de la reconstitution de l'offre. Au global, 84 % des opérations prévues sont lancées, et près d'un quart sont désormais livrées. Les concours financiers de l'ANRU mobilisés atteignent 14 Md€, sous forme de subventions ou de prêts bonifiés.

La programmation des logements en reconstitution de l'offre démolie vient s'ajouter aux objectifs d'agréments du droit commun, bien que la règle d'un logement démolie pour un logement reconstruit ne s'applique plus.

COMMUNES SOUMISES AU BILAN TRIENNAL SRU 2023-2025

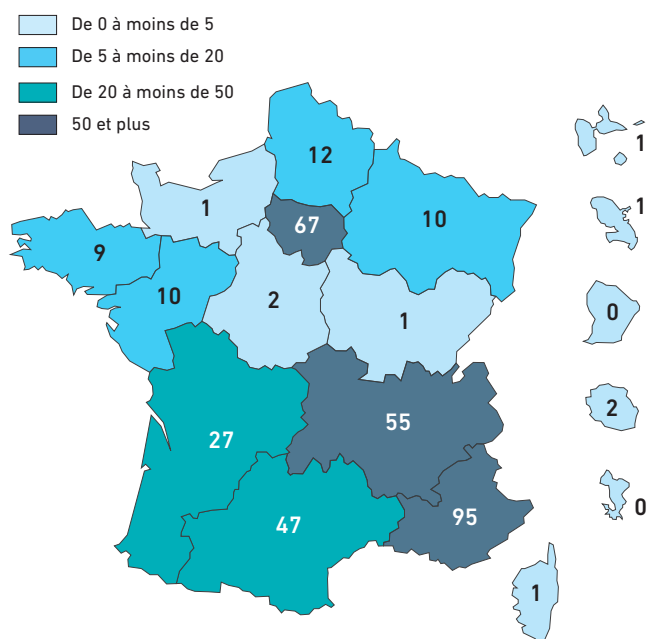
Bilan triennal SRU 2020-2022, RPLS et Recensement 2022 - France entière, parc social

	Communes soumises SRU	dont communes carencées
Nombre de communes	1 161	341
Part parmi les résidences principales *	27%	7%
Part parmi les logements sociaux	26%	5%
mises en service 2019-2023	42%	9%
mises en service en 2023	40%	9%

* Hors Mayotte

Lecture : les 341 communes carencées concentrent 7 % des résidences principales en France, 5 % des logements sociaux et 9 % des logements sociaux mis en service ces 5 dernières années (2019-2023).

Répartition des 341 communes carencées par région

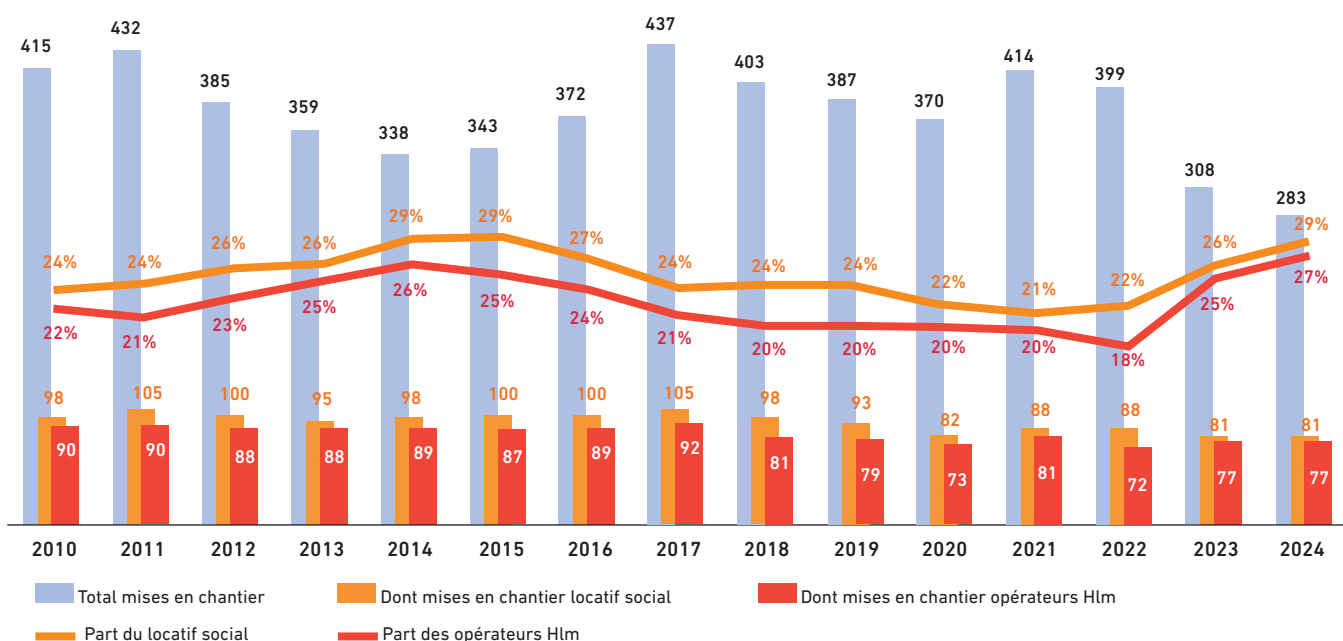


1 161 communes, sur les 34 875 communes en France, sont soumises aux impératifs de la loi SRU pour la période triennale 2023-2025 et 341 d'entre elles ont fait l'objet d'un arrêté de carence.

La part des agréments réalisés dans les communes déficitaires est passée de 35 % en 2010 à 40 % en 2023, mais retombe à 35 % en 2024. Les mises en service restent bien plus importantes dans ces communes (40 % en 2023 contre 43 % en 2022).

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

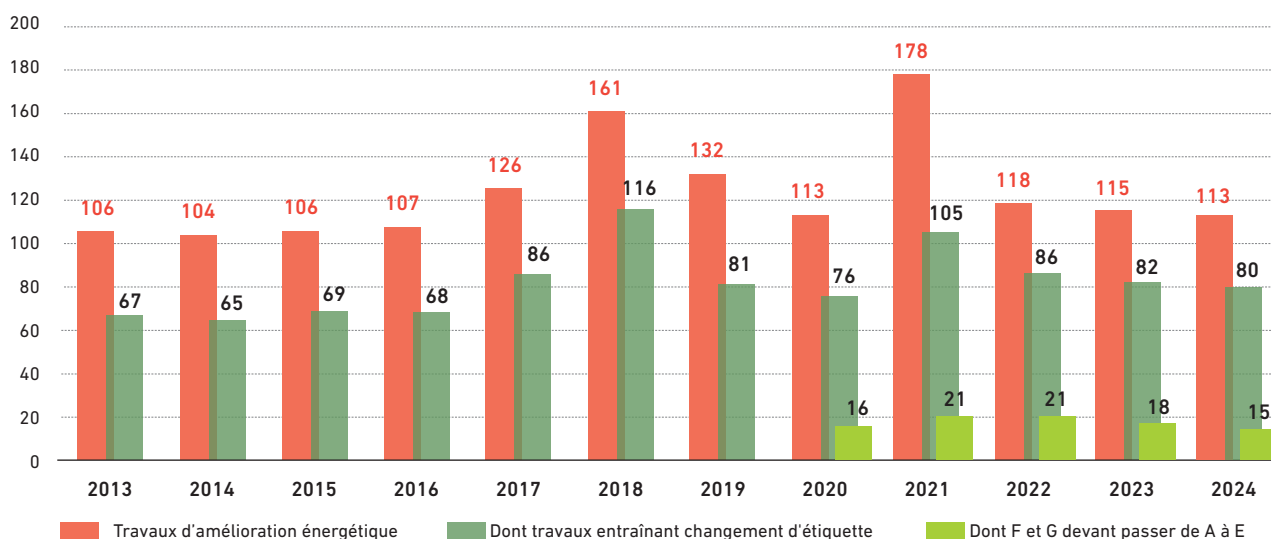
Modèle Fanie (AEREL à partir de Sit@del2) et statistiques d'activité des fédérations Hlm - France entière
Milliers de logements et foyers



Jusque 2018, les organismes de logement social ont pu maintenir une production autour de 100 000 logements annuels, ceci même pendant la période de crise de la production de logements (2012-2016). Depuis, cette production est en déclin. En 2024, tous les secteurs de la construction sont impactés avec un total de mises en chantier en chute de 8 % par rapport à 2023. Le secteur Hlm est moins impacté, avec un fort recours à la VEFA en 2023 et 2024, résultat du plan de soutien à la promotion privée mis en place par les pouvoirs publics au printemps 2023.

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS BÉNÉFICIAIRE DE TRAVAUX D'AMÉLIORATION ÉNERGÉTIQUE

Observatoire de la Production Locative de l'USH - Parc Hlm - Milliers de logements

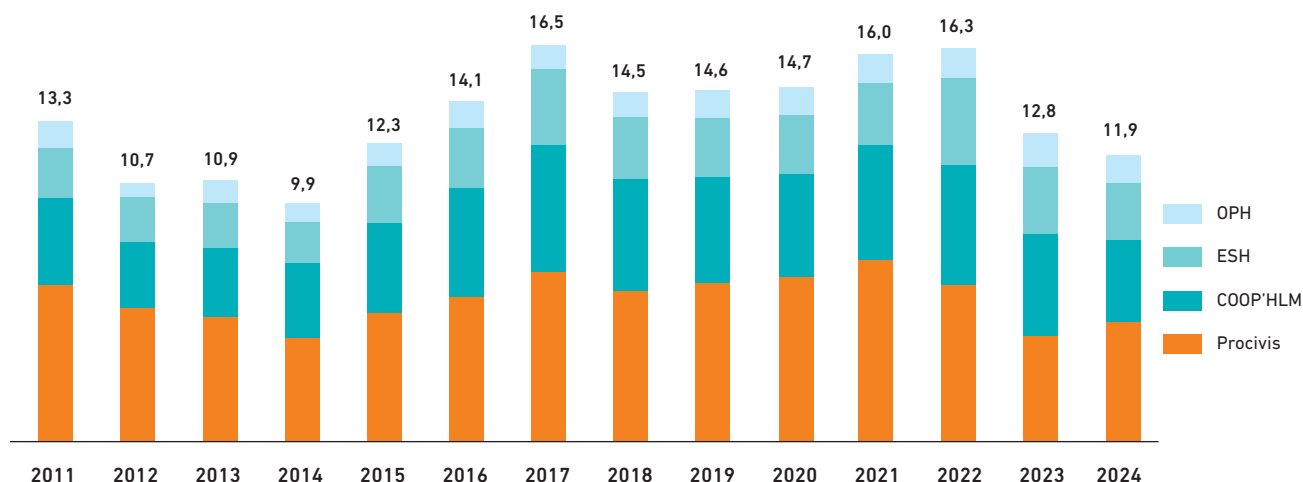


En 2024, le nombre de logements allant faire l'objet de travaux diminue de 2 % par rapport à 2023, prolongeant la forte baisse observée entre 2021 et 2022 (-33 %). La même tendance se retrouve pour ceux qui, en particulier, sont susceptibles de changer d'étiquettes (-2 % en 2024). Ce ralentissement s'explique principalement par la hausse des coûts des interventions (travaux de meilleure qualité mais aussi à des prix de construction toujours élevés, tant pour les matériaux que pour la main-d'œuvre), ainsi que la réduction du volume des subventions. Un peu moins de 15 000 logements ayant des étiquettes F ou G (passoires thermiques) feront l'objet de travaux.

L'année 2021 s'était distinguée par une nette hausse des programmes de réhabilitation, soutenue par des aides exceptionnelles, notamment le reliquat des prêts de haut de bilan fléchi vers la rénovation et les dispositifs du plan de relance.

ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ PAR LES OPÉRATEURS HLM

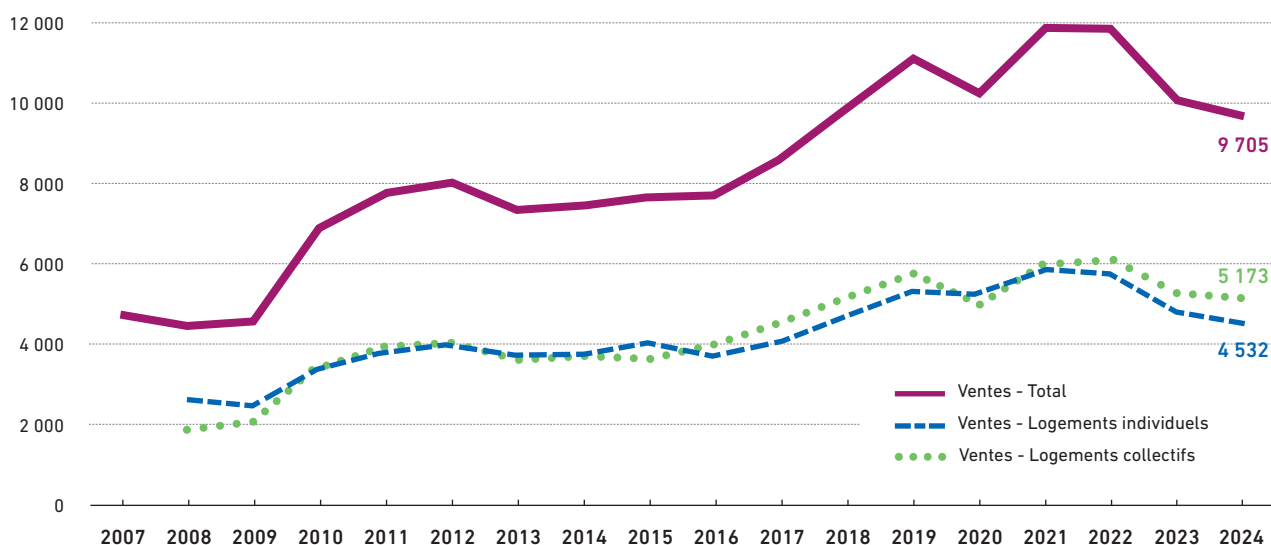
Statistiques d'activité des fédérations Hlm - France entière, parc Hlm - Ventes de logements neufs, location-accession comprise - Milliers de logements



En plus de leur activité locative, les organismes Hlm sont des acteurs majeurs de l'accèsion sociale à la propriété. En 2024, 11 900 logements neufs ont été vendus à ce titre.

VENTES HLM À DES PERSONNES PHYSIQUES

Observatoire de la Vente Hlm de l'USH



Le volume des ventes de logements Hlm à des personnes physiques a traversé trois phases distinctes :

- environ 4 000 ventes annuelles du début des années 90 jusqu'en 2009 ;
- un palier de l'ordre de 7 000 à 8 000 ventes entre 2010 et 2017 ;
- depuis 2017, une nouvelle dynamique avec des hausses annuelles de plus de 12 % à 14 %. Cette croissance a été brusquement interrompue en 2020 en raison de la crise de la Covid-19, entraînant une baisse de 8 %.

Cependant, 2021 a vu un fort rebond avec une augmentation de 16 %, suivie d'une stabilisation en 2022.

La plus forte baisse des ventes a eu lieu en 2023, avec une diminution de 15 %, en raison de la hausse des taux d'intérêt bancaires qui a réduit la solvabilité des ménages emprunteurs. Avec la baisse des taux, les ventes ont repris au second semestre 2024, limitant la baisse annuelle des ventes à 4 %. Néanmoins, sur l'ensemble de la période, les ventes ont été multipliées par 2.

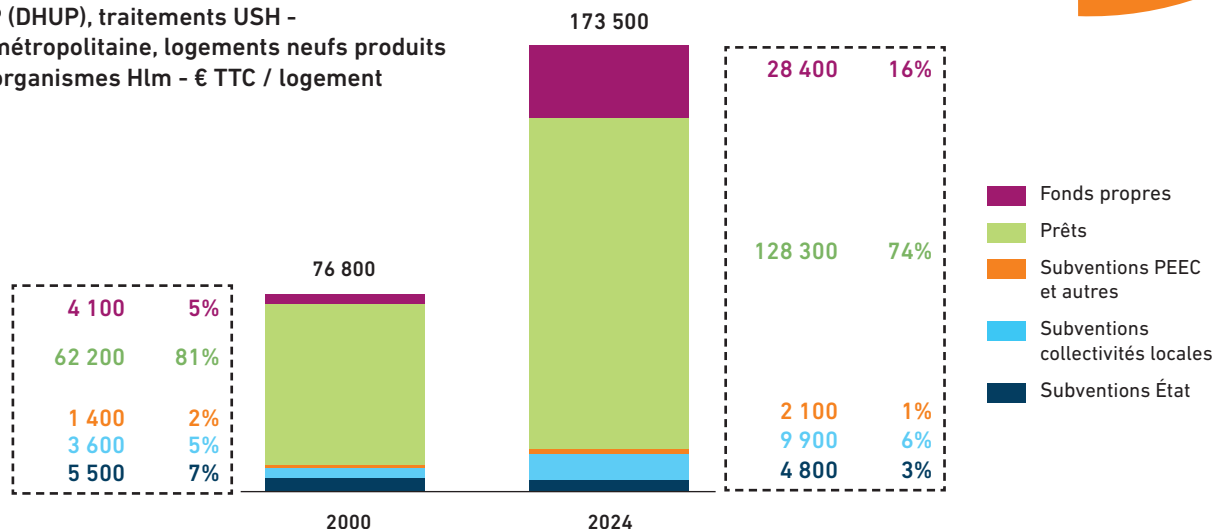
À noter cependant la poursuite de la baisse des ventes réalisées aux occupants ou à d'autres locataires Hlm (42 % du total en 2024 contre 52 % en 2019 et 67 % en 2013). Par ailleurs, alors que le logement individuel ne représente que 16 % du parc Hlm, il constitue presque la moitié des ventes (47 %).

À ces chiffres s'ajoutent les ventes opérées par l'Opérateur National des Ventes (ONV, créé en 2019), soit environ 460 logements supplémentaires en 2024.

Les moyens financiers

ÉVOLUTION DU FINANCEMENT MOYEN D'UN LOGEMENT SOCIAL NEUF

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

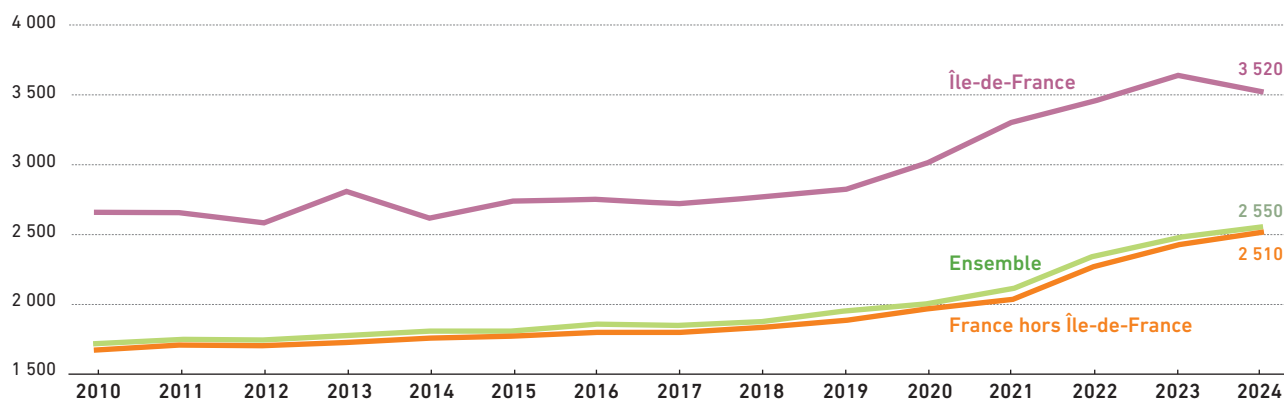


Entre 2000 et 2024, si la part du coût financée par emprunt reste prépondérante, la place prise par les fonds propres s'est accrue tandis que celle des subventions a diminué, malgré une légère reprise depuis 2021. Selon la catégorie de programme (PLUS, PLAI, PLS), les parts respectives varient, mais celle de l'emprunt demeure toujours largement dominante.

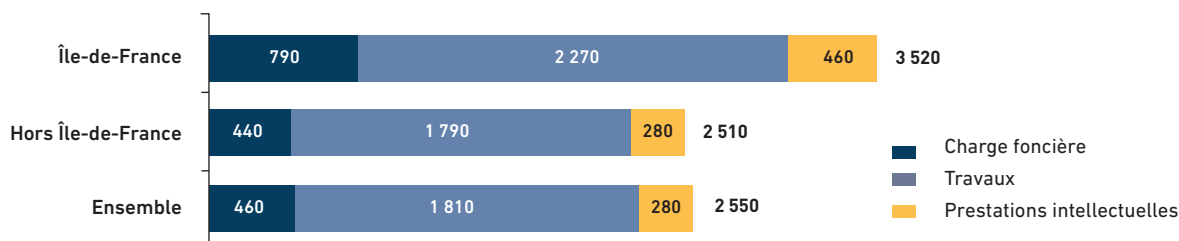
COÛTS MÉDIANS DE PRODUCTION

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

Évolution du coût médian de production de 2010 à 2024 - € HT / m² de SU



Décomposition par poste des coûts médians en 2024 - € HT / m² de SU

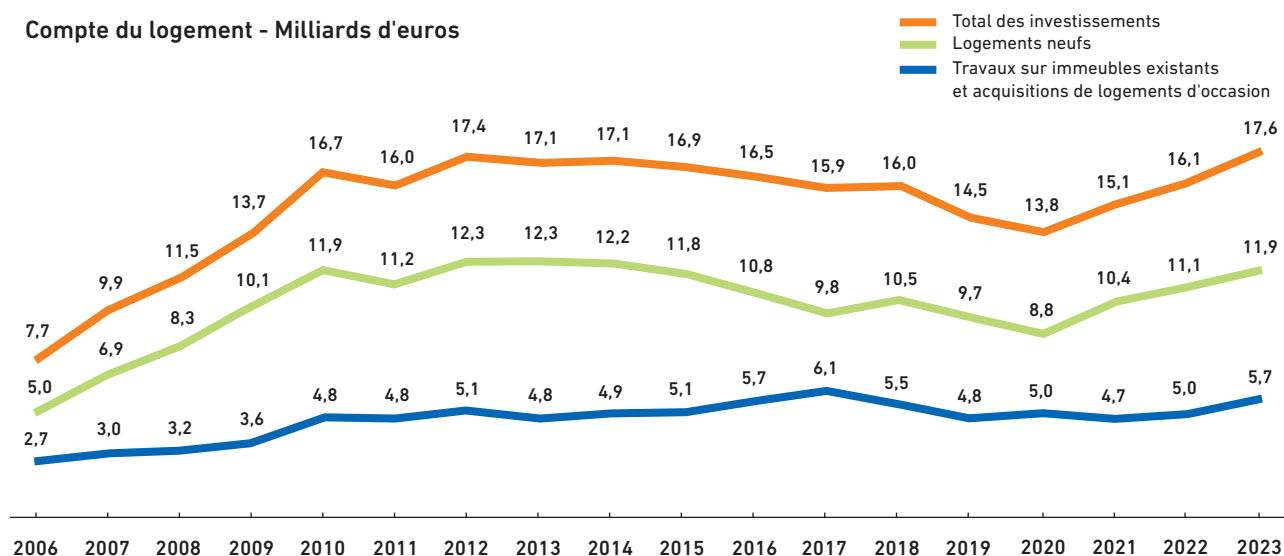


En 2024, le coût médian d'un logement social neuf est de 2 550 € HT/m² de SU. En Île-de-France, le coût est supérieur de 40 % à celui de la province, atteignant 3 520 € HT/m² de SU. Ces coûts ont nettement progressé depuis 2019, d'abord de manière plus marquée en Île-de-France, puis pour le reste du territoire depuis 2021.

La part de la charge foncière varie considérablement selon les territoires et selon les éventuelles décotes appliquées à l'achat.

INVESTISSEMENTS ANNUELS DANS LE PARC LOCATIF HLM

Compte du logement - Milliards d'euros

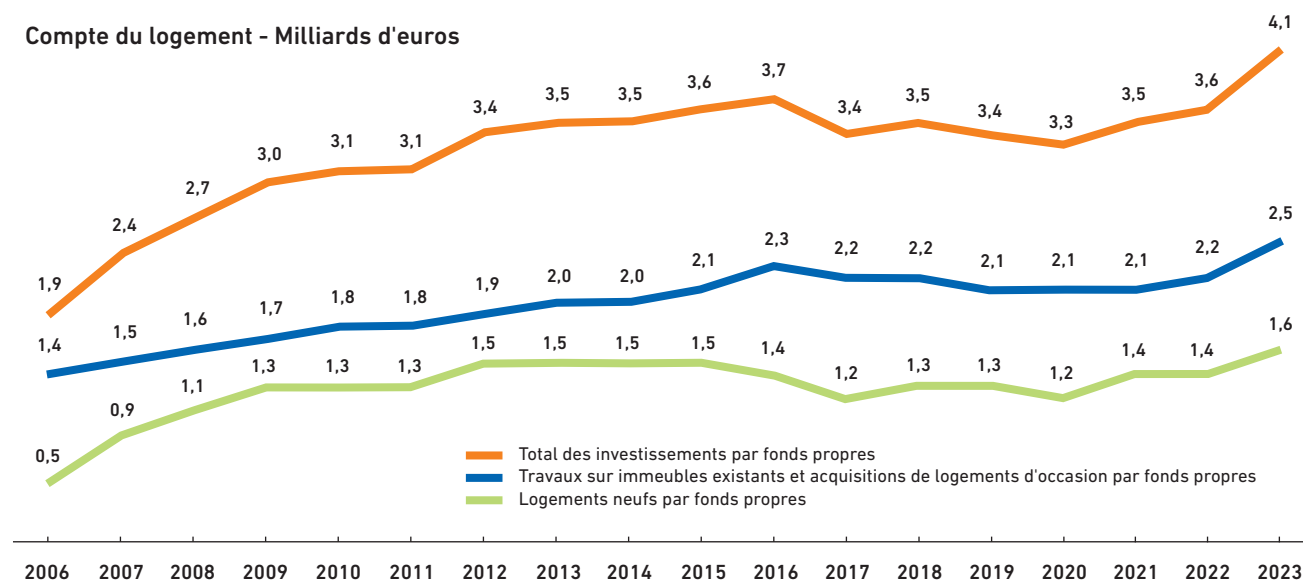


Selon le Compte du logement, les organismes Hlm ont réalisé 17,6 Md€ d'investissements en 2023 (en euros courants dans un contexte de forte inflation lié à la crise ukrainienne). Ces investissements ont nettement reculé entre 2015 et 2020, en particulier en ce qui concerne la production neuve. La forte progression observée entre 2006 et 2010 est liée à la mise en œuvre du plan de cohésion sociale et du programme national de rénovation urbaine. Les montants sont exprimés en TTC et reflètent donc aussi les évolutions du taux de TVA supporté.

La baisse enregistrée en 2020 résulte pour partie du changement de statut de certains organismes quittant le champ Hlm (à la suite de fusions au sein d'EPL), mais également par le contexte sanitaire qui a retardé les chantiers et, par suite, les échéances de paiement. Depuis 2021, un rattrapage s'opère et les investissements reprennent sous l'effet des mesures mises en place : clause de revoyure signée en avril 2019 pour la période 2020-2022, avec une RLS stabilisée à 1,3 Md€ et des mesures d'accompagnement pour le secteur (allongement de dette, titres participatifs...) ; plan de relance pour la rénovation thermique des logements sociaux ; et avenant à la convention quinquennale d'Action Logement destiné à soutenir la reprise économique et sociale, et à renforcer le plan de relance. Ces leviers ont permis une reprise progressive des investissements depuis 2021, portée notamment par la relance des opérations de logements neufs.

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

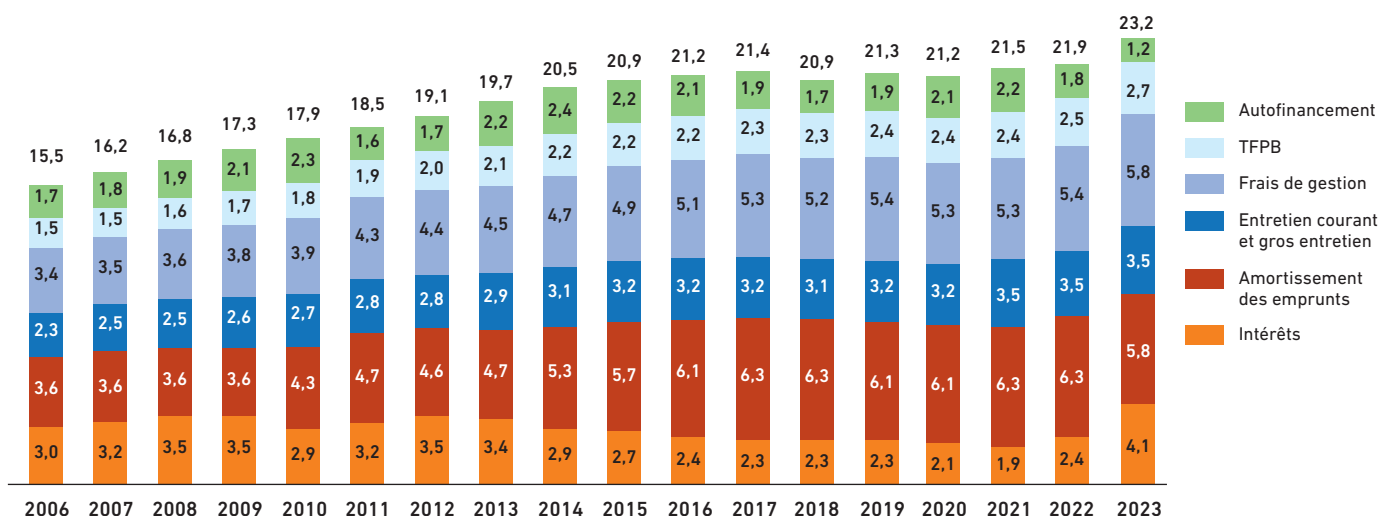
Compte du logement - Milliards d'euros



En 2023, les fonds propres mobilisés par les organismes ont augmenté de 9 %, enregistrant ainsi leur plus forte progression de ces dernières années. Cette hausse traduit un rattrapage des investissements dans un contexte économique contraint par la hausse des taux d'intérêt et l'augmentation rapide des coûts des matériaux. Les fonds propres des organismes proviennent à la fois des résultats d'exploitation et des produits des ventes. En 2023, ils ont financé 45 % des dépenses liées aux travaux et aux réhabilitations. Dans le domaine de la construction neuve, qui repose davantage sur l'endettement, leur part s'établit à 13 % des investissements.

GRANDS POSTES DU COMPTE D'EXPLOITATION DES ORGANISMES HLM

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

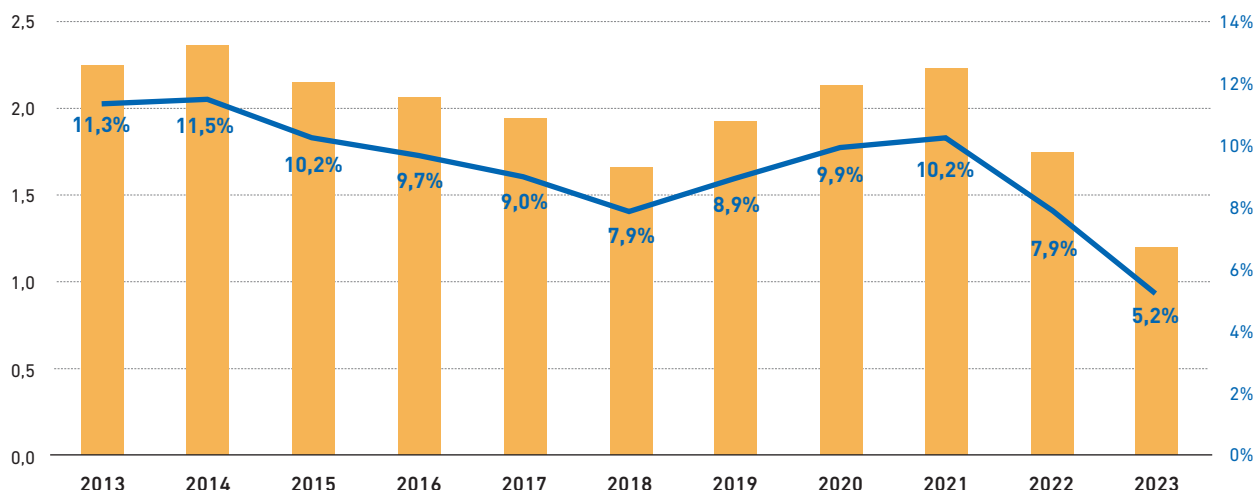


En 2023, les ressources d'exploitation nettes des organismes Hlm, s'élevant à 23,2 Md€ et principalement constituées des loyers, couvrent les charges suivantes : la charge financière liée à la dette (10 Md€), l'entretien du parc (3,5 Md€), les frais de gestion (5,8 Md€) et la taxe foncière (2,7 Md€). Le solde, de 1,2 Md€, constitue une marge d'autofinancement, en l'absence de bénéfices redistribuables. Le remboursement des intérêts augmente en raison de la hausse du taux du Livret A en février 2022. Cette hausse a affecté à la fois les nouveaux emprunts et les emprunts en cours à taux variable dès leur date de révisibilité.

La baisse des ressources d'exploitation en 2018 résulte de la mise en place de la réduction de loyer de solidarité (RLS). En 2020, la diminution des ressources résulte du changement de statut de certains organismes qui quittent le champ du logement Hlm (par des fusions au sein d'EPL).

MARGE D'AUTOFINANCEMENT COURANT

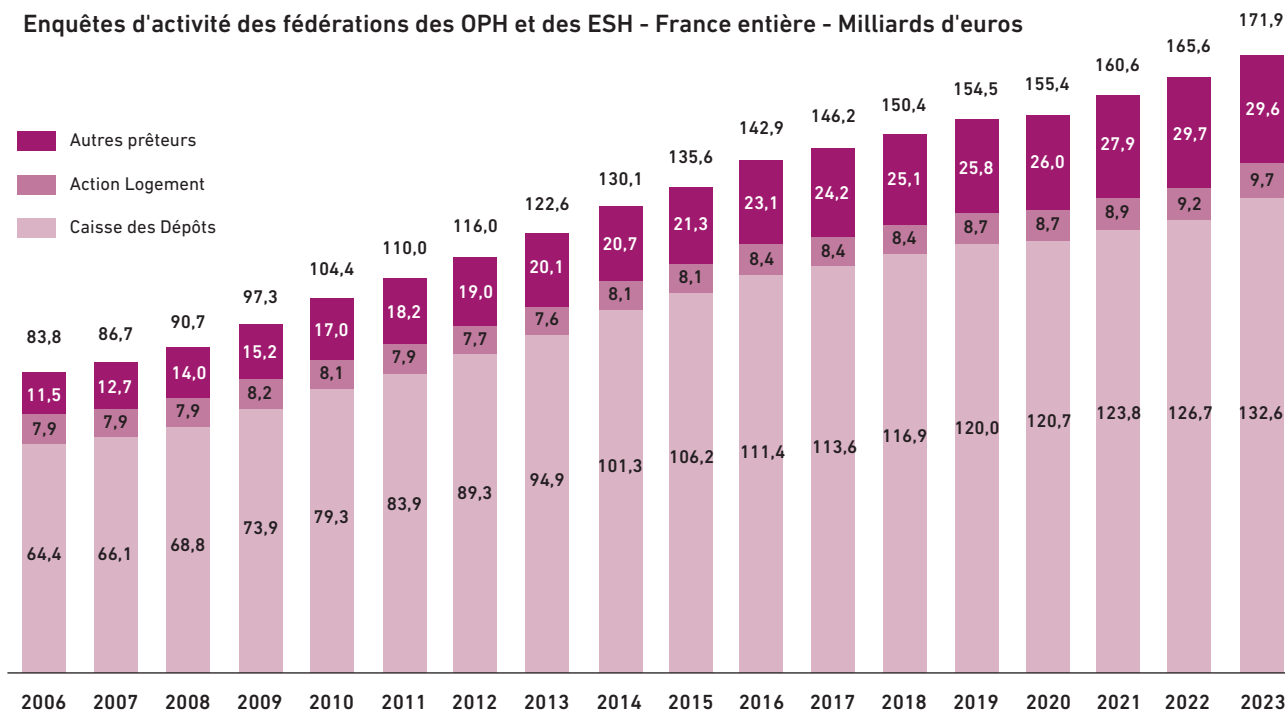
Données financières consolidées des fédérations des OPH et des ESH - France entière
Milliards d'euros (échelle de gauche) et % des loyers quittancés (échelle de droite)



Entre 2013 et 2023, la marge d'autofinancement courant du secteur Hlm s'est progressivement dégradée. La baisse s'est accentuée en 2022 et 2023, sous l'effet conjugué de la hausse des charges (énergie, entretien, fiscalité) et de l'augmentation du taux du Livret A, relevé à plusieurs reprises depuis février 2022, ce qui renchérit le coût de l'endettement. À fin 2023, l'autofinancement courant s'établit à 1,2 Md€, en forte diminution (-31 %) par rapport à 2022. Sur un an, la marge d'autofinancement recule de près de trois points, pour atteindre 5,2 % des loyers quittancés, soit le niveau le plus bas observé depuis 2002 (6 %).

ENCOURS DE LA DETTE DES ORGANISMES HLM

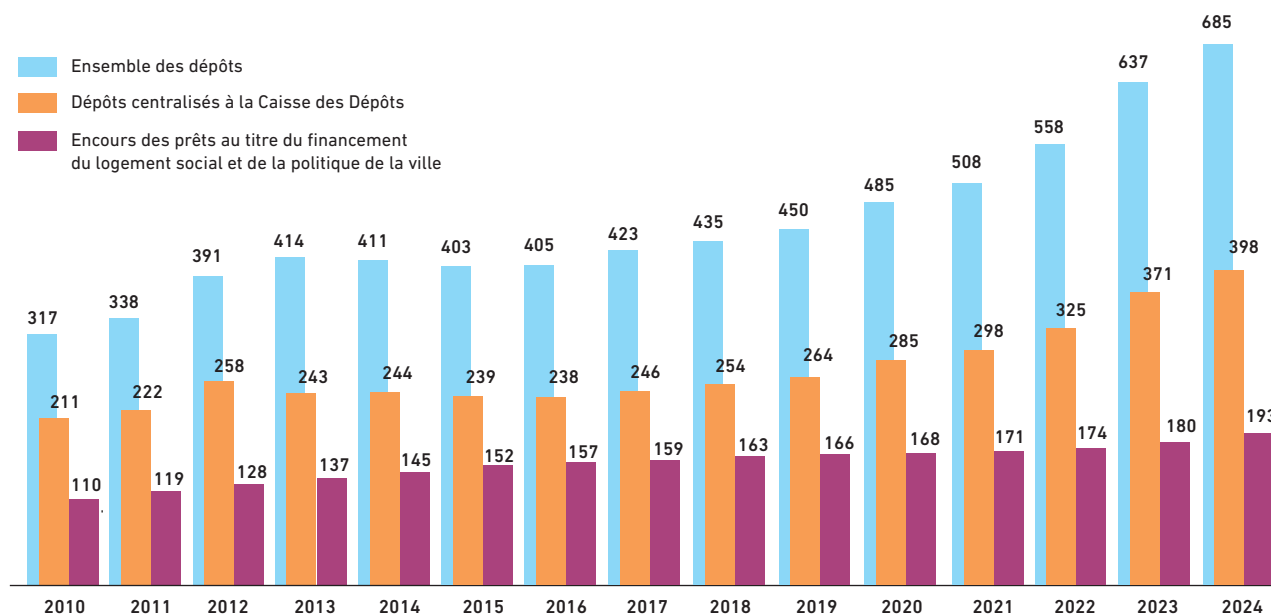
Enquêtes d'activité des fédérations des OPH et des ESH - France entière - Milliards d'euros



Le développement du patrimoine, principalement financé par emprunt, s'accompagne d'une augmentation significative de la dette, qui a connu une hausse de 105 % entre 2006 et 2023, avec une augmentation annuelle moyenne de 5 %. L'encours de la dette locative des organismes dépasse désormais les 170 Md€, la Caisse des Dépôts étant de loin le principal prêteur, représentant 77 % de cet encours. Après une période de stagnation en 2020, liée notamment au changement de statut de certains organismes, la progression de l'encours de la dette a repris en 2021.

ENCOURS SUR LIVRET A, LDDS ET LEP

Observatoire de l'Épargne Réglementée et rapport annuel Fonds d'épargne 2024 de la CDC - Milliards d'euros en fin d'année

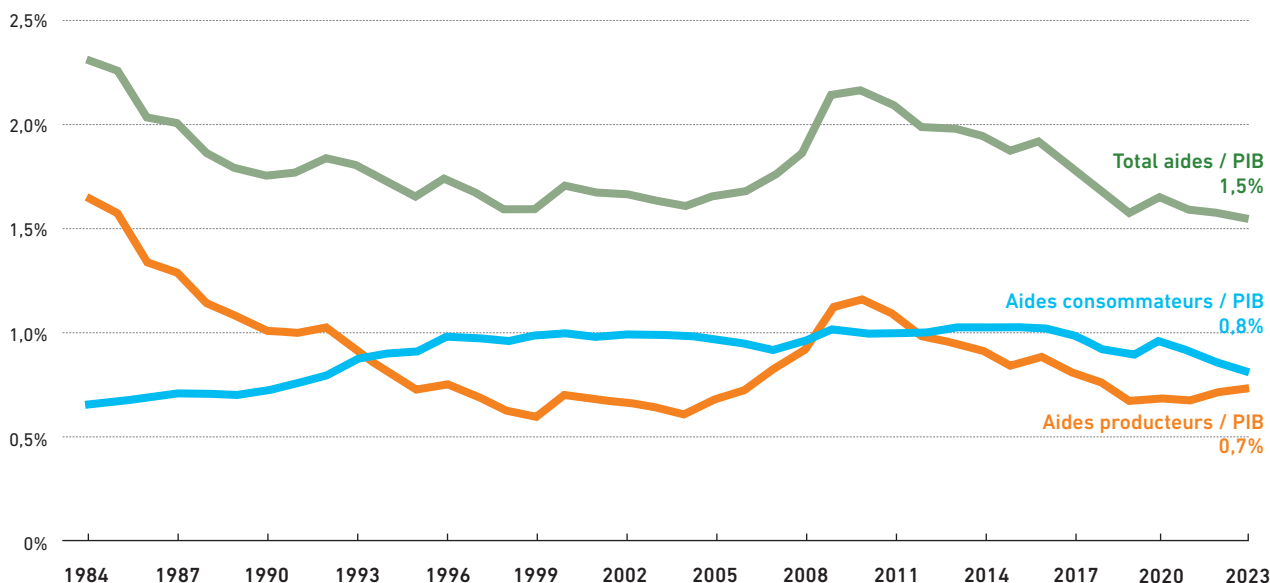


Entre 2011 et 2012, la masse des dépôts a augmenté de près de 55 Md€ en raison du relèvement des plafonds de dépôt. Celle-ci augmente de nouveau de 50 Md€ en 2022, puis de près de 80 Md€ en 2023 et de 50 Md€ en 2024, du fait notamment de l'augmentation de la rémunération de l'épargne réglementée.

La part centralisée à la Caisse des Dépôts s'établit à près de 60 % du 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 atteint 193 Md€ à fin 2024. Il croît très régulièrement.

PART DES AIDES AU LOGEMENT DANS LE PIB

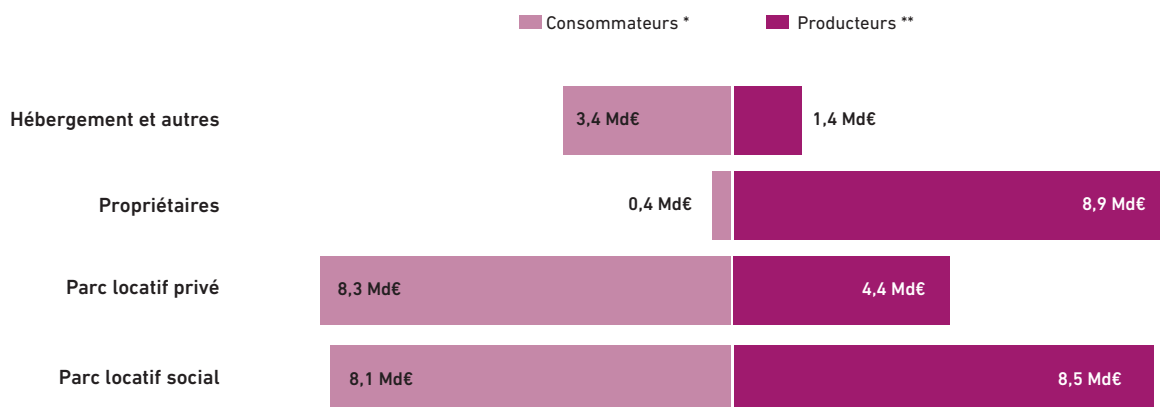
Compte du logement et Insee, comptes nationaux annuels base 2020



De 2008 à 2016, les aides représentaient environ 2 % du PIB (entre 1,9 % et 2,2 %). Ce ratio est en baisse depuis, pour s'établir à 1,5 % en 2023, sous l'impact des réductions des aides à la pierre.

AIDES AU LOGEMENT SELON LA FILIÈRE BÉNÉFICIAIRE EN 2023

Compte du logement - Milliards d'euros



* Prestations et subventions d'exploitation ; ** Aides à la pierre (subventions, avantages de taux et fiscaux)

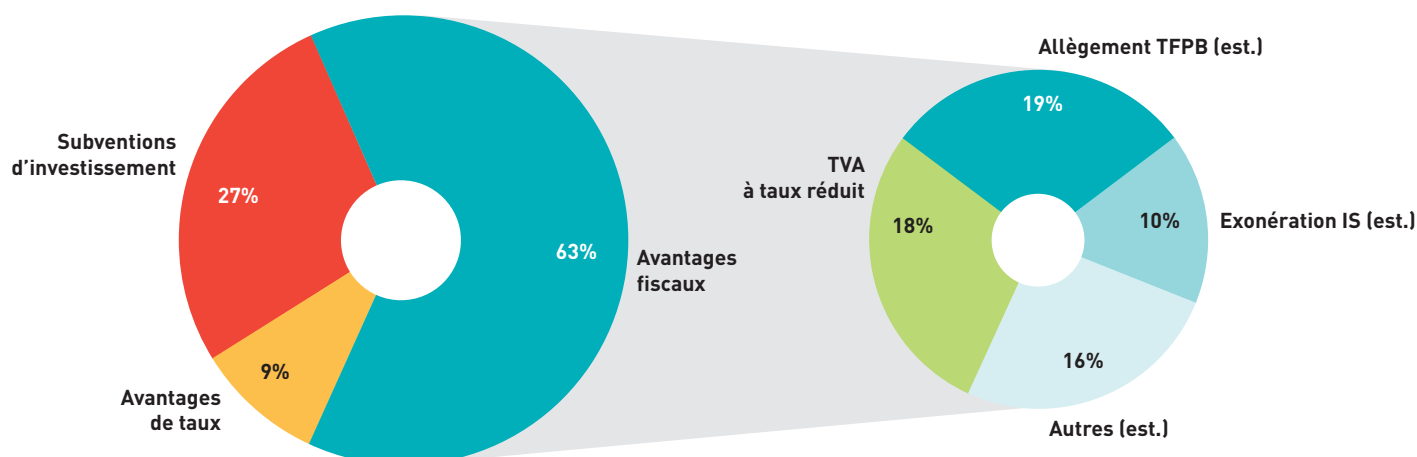
En 2023, le total des aides au logement s'est élevé à 43,4 Md€, soit une augmentation de 4,8 % par rapport à 2022. Parmi ces aides :

- les bailleurs sociaux et leurs occupants ont bénéficié de 16,6 Md€ ;
- les propriétaires occupants de 9,3 Md€ ;
- les bailleurs privés et leurs locataires de 12,7 Md€.

Cette progression des aides est principalement due à une augmentation des subventions d'investissement et des avantages de taux.

DÉCOMPOSITION DES AIDES À LA PIERRE AUX BAILLEURS SOCIAUX

Compte du logement

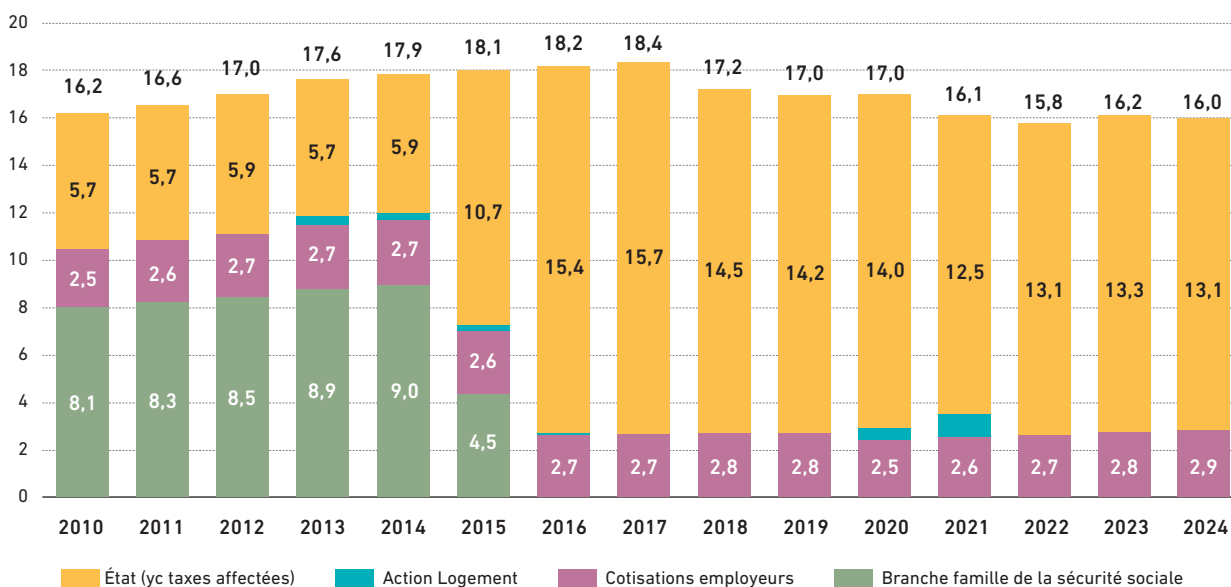


Les 8,5 Md€ d'aides à la pierre pour le parc social en 2023 se répartissent de la manière suivante :

- subventions (27 %) provenant des collectivités locales, du FNAP, d'Action Logement, des fonds européens, etc. ;
- avantages de taux (9 %) liés à des prêts à des conditions plus favorables que celles du marché ;
- avantages fiscaux (63 %) : exonération d'impôt sur les sociétés (10 %), allègement de TFPB (19 %), TVA à taux réduit sur les travaux (18 %)...

FINANCEMENT DU FONDS NATIONAL D'AIDE AU LOGEMENT

Document budgétaire - Rapports de performance (RAP) 2011 à 2024 - Milliards d'euros

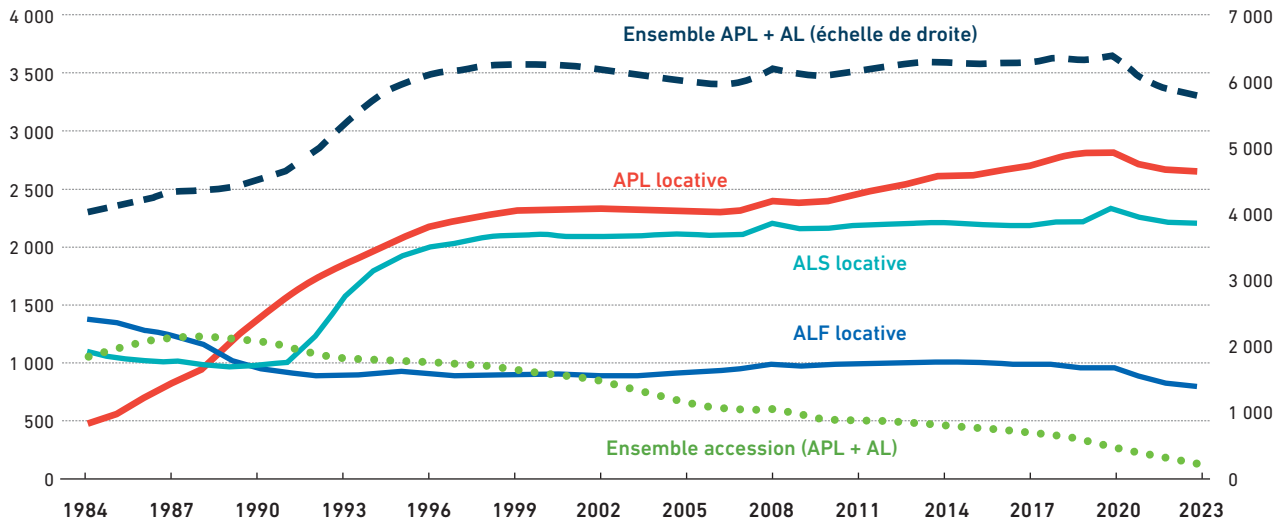


Le financement des aides personnelles au logement est assuré par le fonds national d'aide au logement (FNAL). En 2024, l'État supporte 82 % des contributions du FNAL, soit 13,1 Md€ sur les 16 Md€ d'aides versées. Jusqu'en 2014 inclus, ce fonds était alimenté conjointement par l'État et par la branche famille de la sécurité sociale, et abondé également par le versement d'une cotisation sociale prélevée auprès des entreprises d'une certaine taille.

En 2015 et 2016, l'État a repris à sa charge toute la contribution qui relevait auparavant de la sécurité sociale. L'enveloppe des aides à la personne a fortement diminué entre 2017 et 2022, passant de 18,4 Md€ à 15,8 Md€ courants, notamment en raison de la mise en place de la RLS et de la contemporanéisation des ressources.

NOMBRE DE BÉNÉFICIAIRES DES AIDES AU LOGEMENT

Compte du logement - Milliers de ménages

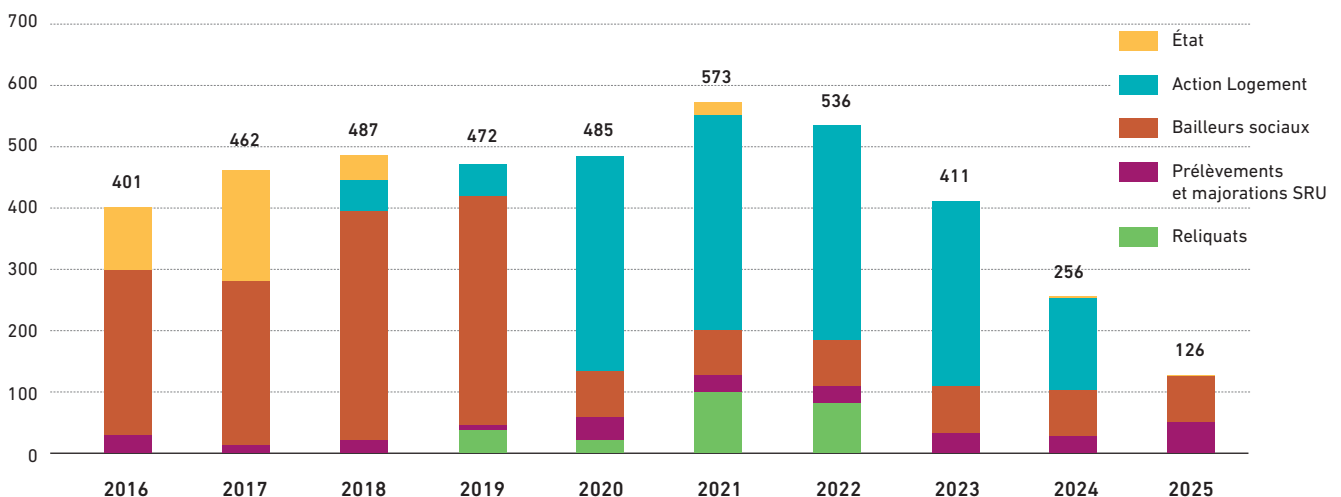


NB. : AL = ALS + ALF.

Depuis le « bouclage des aides » dans les années 90, le nombre de ménages bénéficiaires de l'une des trois aides personnelles au logement (APL, ALF ou ALS) dépasse les 6 millions. En 2022, ce nombre est tombé en dessous de ce seuil et poursuit sa baisse en 2023, avec 5,8 millions de ménages bénéficiaires, dont 5,6 millions de locataires (2,6 millions pour l'APL, 2,2 millions pour l'ALS et 0,8 million pour l'ALF) et 137 000 accédants. Les aides pour l'accèsion ont été supprimées en 2018 pour les nouveaux accédants et le nombre de bénéficiaires diminue au fur et à mesure de l'extinction des prêts contractés avant 2018. De plus, quel que soit le type d'aide, on constate une diminution du nombre de bénéficiaires liée à la réforme de 2021, dite de contemporanéisation, qui prend en compte les revenus en temps réel pour le calcul des aides.

FINANCEMENT DU FONDS NATIONAL DES AIDES À LA PIERRE - BUDGET INITIAL

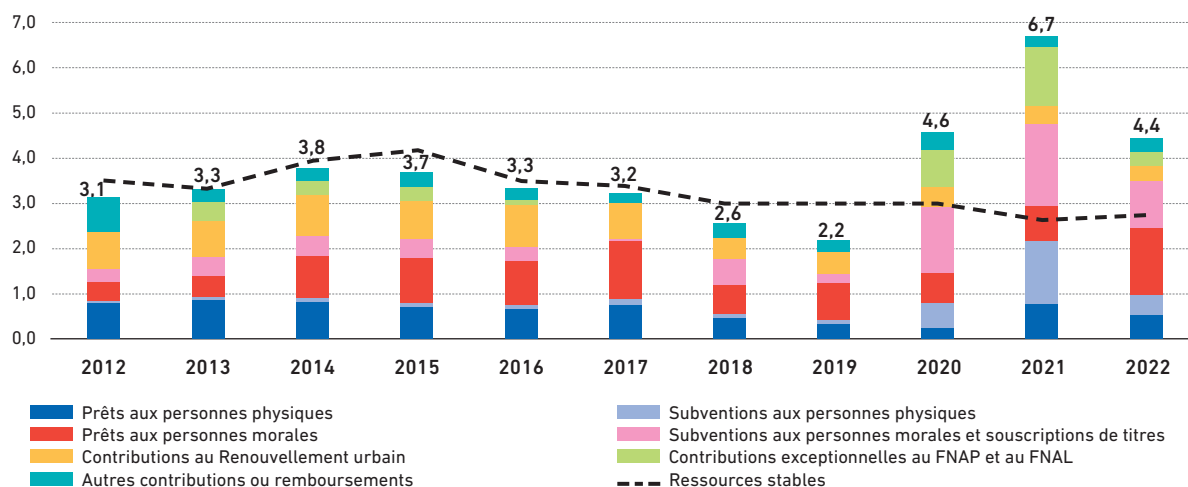
Document du CA du FNAP - Millions d'euros



Le fonds national des aides à la pierre (FNAP) apporte des subventions essentielles à la production de nouveaux logements sociaux. Les organismes de logement social, par le biais de leurs cotisations à la CGLLS, assuraient une large part du financement. Dans le cadre de la négociation sur la RLS, une contribution d'Action Logement s'est substituée en grande partie à celle des organismes Hlm sur 2020-2023. La convention quinquennale 2023-2027 entre l'État et Action Logement prévoit une contribution d'Action Logement réduite en 2024, puis supprimée à compter de 2025. Les cotisations des bailleurs n'ont toutefois pas été augmentées en 2024 du fait des disponibilités du FNAP en trésorerie et en reports de crédits. En 2025, ses ressources ont ainsi fortement diminué pour atteindre 126 millions d'euros, constitués à 60 % par les organismes Hlm.

RESSOURCES ET EMPLOIS DE LA PARTICIPATION DES EMPLOYEURS À L'EFFORT DE CONSTRUCTION (PEEC)

Compte du logement - Milliards d'euros



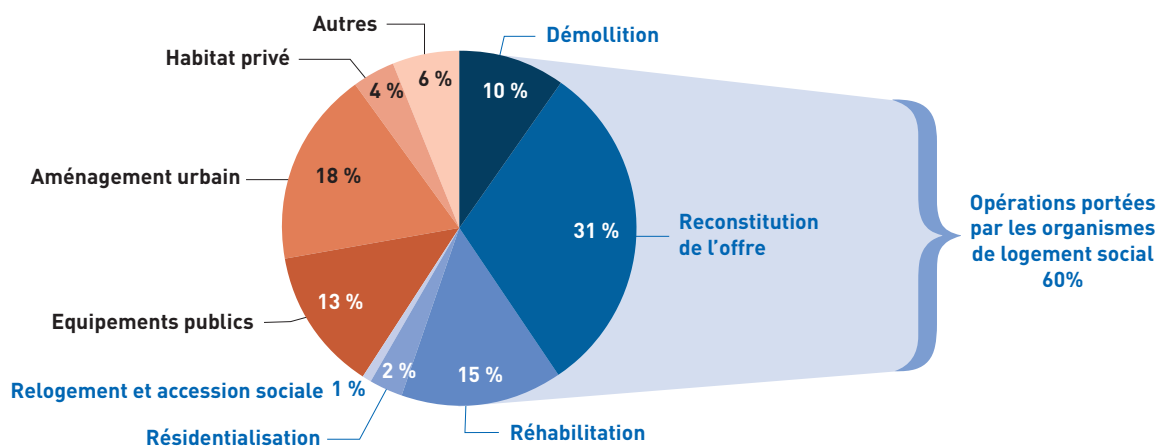
L'emploi de la PEEC est encadré par une convention quinquennale signée avec l'État, qui fixe les montants alloués sous forme de prêts et de subventions au bénéfice des personnes physiques, des personnes morales et des politiques nationales, incluant notamment le financement du renouvellement urbain (7,2 Md€ sur la période 2012-2022).

Selon le Compte du logement, les emplois de la PEEC entre 2012 et 2019 ont été légèrement inférieurs aux ressources constituées par la collecte nette et les retours de prêts. Toutefois, cette tendance s'est inversée de manière nette à partir de 2020, avec un déficit cumulé important de 7,3 Md€ sur les trois dernières années.

Les ressources ont diminué de 34 % en euros courants entre 2015 et 2022, passant de 4,2 Md€ à 2,8 Md€. Parallèlement, les emplois ont augmenté sur la période 2020-2022, notamment grâce au Plan d'Investissement Volontaire (PIV) et à la clause de revoyure pour le logement social, signés avec l'État en 2019. Le PIV représente un engagement de 9 Md€ pour la relance du secteur, dont 2,7 Md€ consacrés à la production et à la réhabilitation de logements sociaux et intermédiaires. Par ailleurs, 900 millions d'euros de contributions exceptionnelles ont été versés au FNAP sur trois ans (2020-2022), ainsi que 1,5 Md€ au FNAL sur 2020 et 2021. Des moyens spécifiques ont aussi été alloués pour les démolitions hors ANRU et pour doter en capital l'Opérateur National de Vente (ONV) créé en 2019 pour encourager l'accession sociale à la propriété.

PART DES INVESTISSEMENTS DU NPNRU PORTÉS PAR LES ORGANISMES DE LOGEMENT SOCIAL

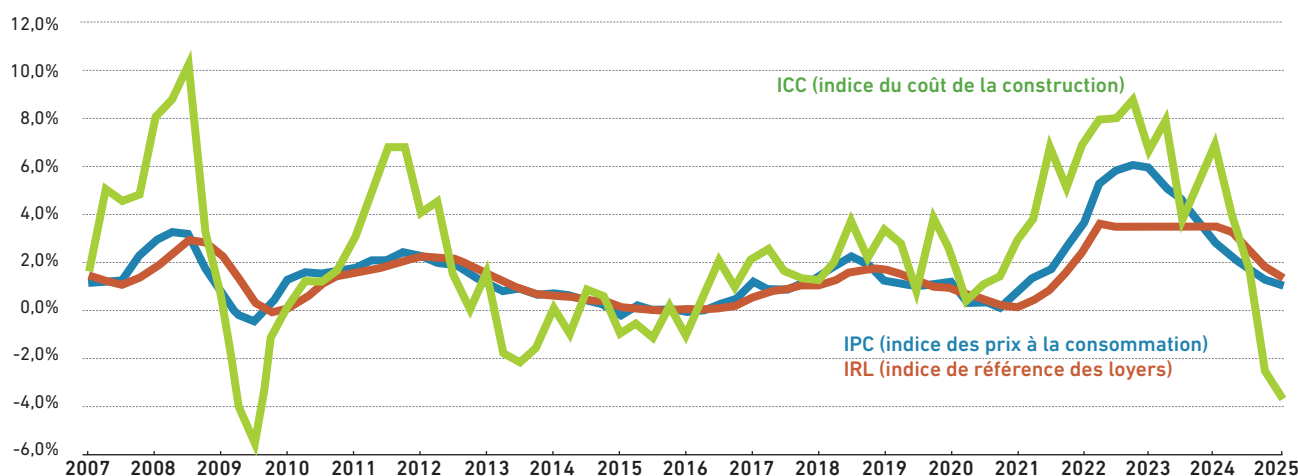
ANRU, IODA - État de la programmation - fin juin 2025



Les opérations financées par l'ANRU dans le cadre du NPNRU représentent un investissement total de 47,5 Md€ TTC sur la période 2014-2026. Plus de 60 % de ces investissements, soit 28 Md€ TTC, sont portés par les organismes de logement social, principalement pour la réhabilitation, la résidentialisation, la démolition et la reconstitution de l'offre de logements sociaux, ainsi qu'une partie de l'accession sociale à la propriété. Le reste des investissements, environ 40 %, est porté par les collectivités locales et leurs aménageurs, principalement pour la réalisation d'équipements et d'aménagements d'espaces publics dans les quartiers.

INDICES DE RÉFÉRENCE

Insee - Base 100 en 2015 - Évolutions annuelles (T/T-4)



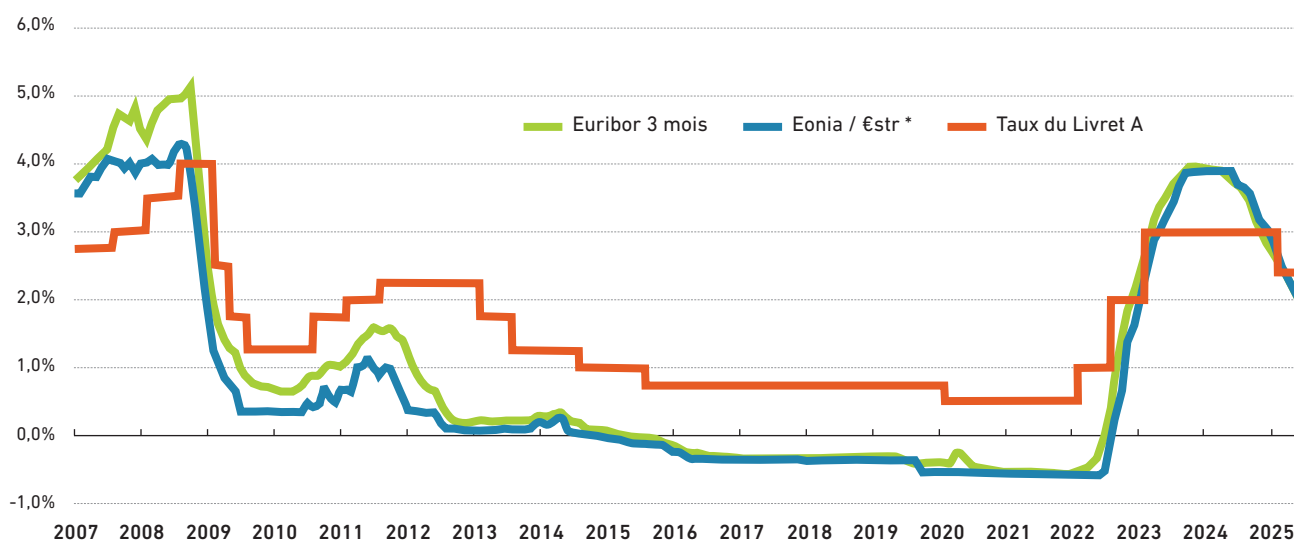
La référence utilisée pour indexer les loyers (IRL) suit l'évolution de l'inflation.

La forte reprise économique post-pandémie, conjuguée aux tensions sur les chaînes d'approvisionnement et à la hausse des prix de l'énergie, a entraîné une accélération simultanée de l'IPC et de l'ICC à partir de 2021. En réponse à la hausse des loyers induite par l'inflation, les pouvoirs publics ont instauré un « bouclier loyer » plafonnant l'évolution de l'IRL à +3,5 % entre le 3^e trimestre 2022 et le 1^{er} trimestre 2024. Ce dispositif a temporairement dissocié la dynamique de l'IRL de celle de l'IPC, limitant son impact sur les ménages locataires. À partir de 2024, la hausse ralentit nettement, suivant la décélération de l'inflation, pour retomber autour de +1 % en 2025.

L'Indice du Coût de la Construction (ICC) a, depuis la fin de 2016, souvent évolué plus rapidement que l'IPC, avec une accélération marquée à partir de 2021. Après un pic dépassant 8 % en 2022-2023, il connaît un retournement marqué et enregistre des variations négatives à partir de 2024, traduisant un net repli des coûts dans le secteur de la construction.

TAUX D'INTÉRÊT

Banque de France



NB.(*) : À partir d'octobre 2019 c'est l'€str qui est pris en référence.

Le taux du Livret A est déterminé par une formule révisée à plusieurs reprises au cours des dernières années. Actuellement, elle retient la moyenne sur six mois entre l'€STR et l'inflation (hors tabac), avec un plancher fixé à 0,5 %. En 2021, dans un contexte de taux monétaires très bas, ce plancher prévalait. En février 2022, le taux a été relevé à 1 % suivant la recommandation du gouverneur de la Banque de France qui a souligné l'accélération de l'inflation, justifiant un niveau supérieur au taux calculé (0,8 %). En août 2022, compte tenu de l'inflation, le taux a été porté à 2 %. Dérogeant de nouveau à la formule, le taux a été fixé à 3 % en février 2023, et prolongé à ce niveau pour la période du 1^{er} août 2023 au 31 janvier 2025, malgré la baisse progressive des taux interbancaires et du rythme d'inflation. Depuis février 2025, conformément à la formule et dans un contexte de détente monétaire marquée sur les marchés financiers, le taux a été abaissé à 2,4 %, puis à 1,7 % au 1^{er} août.

CARACTÉRISTIQUES DU FINANCEMENT DE LA PRODUCTION LOCATIVE

DHUP - France métropolitaine, hors Corse

	Taux du prêt	Subvention maximale de l'État *	Subvention moyenne constatée ** en 2024	TVA à taux réduit	Exonération de TFPB	Loyer maximum mensuel en € par m² de SU ***		
						Paris et son agglomération	Agglomérations de plus de 100 000 habitants	Autres
PLAI	Livret A -0,2 point	60 000 € (+20K€ par dérogation)	14 000 €	Oui (5,5%)	25 ans	6,5 à 6,9	5,7	5,3
PLUS	Livret A +0,6 point	20 000 € (+5K€ par dérogation)	1 700 €	Oui (5,5% ou 10%)	25 ans	7,3 à 7,8	6,4	6,0
PLS	Livret A +1,1 point	0	0	Oui (10%)	25 ans	Abis / A	B1 / B2	C
						11,7 à 15,2	9,6 à 10,1	8,9

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

* Décret n° 2022-1256 du 26 septembre 2022

** InfoSIAP (DHUP), traitements USH

*** Avis loyers 2025

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.

À noter que la Corse et les DROM ont eu des évolutions de loyers maximum différenciées dues à un IRL plafonné respectivement à 2,0 % et 2,5 % en 2024, contre 3,5 % dans le reste de la France.

APL ET AL LOCATIF AU 1^{ER} JANVIER 2025

Article 7 de l'arrêté du 27 septembre 2019 relatif au calcul des aides personnelles au logement et de la prime de déménagement

Loyer plafond

Catégorie de ménage	Zone 1	Zone 2	Zone 3
Une personne seule	329,71	287,35	269,32
Couple sans personne à charge	397,64	351,72	326,48
Isolé ou couple avec une personne à charge	449,43	395,77	366,07
Isolé ou couple avec deux personnes à charge	514,64	453,38	418,54
Isolé ou couple avec trois personnes à charge	579,84	510,99	471,00
Par personne à charge supplémentaire	65,21	57,61	52,47

Montant du revenu d'exclusion exprimé en salaire mensuel

Catégorie de ménage	Zone 1	Zone 2	Zone 3
Une personne seule	1 460	1 370	1 330
Couple sans personne à charge	1 770	1 680	1 620
Isolé ou couple avec une personne à charge	2 240	2 130	2 060
Isolé ou couple avec deux personnes à charge	2 660	2 530	2 440
Isolé ou couple avec trois personnes à charge	3 250	3 090	2 990
Isolé ou couple avec quatre personnes à charge	3 750	3 560	3 450

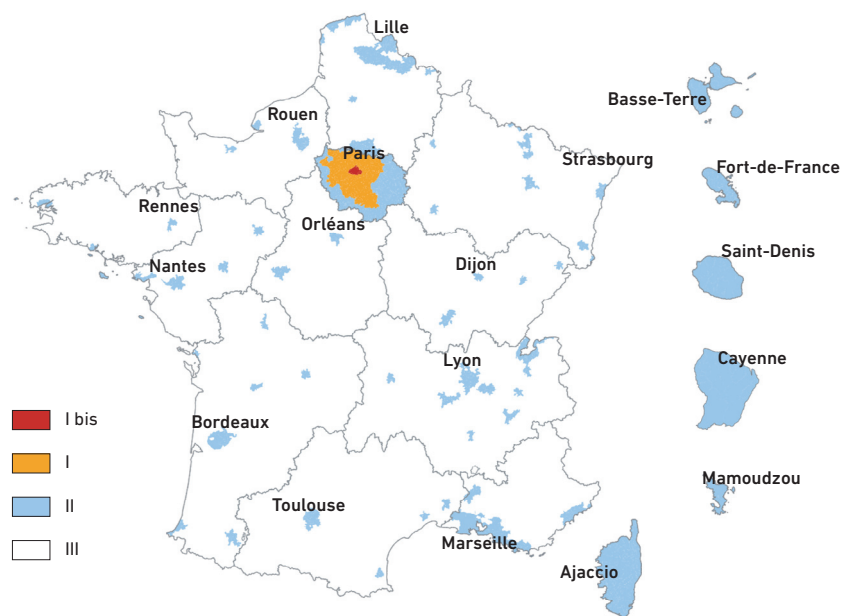
L'APL est calculée sur la base du loyer du ménage, dans la limite d'un plafond, auquel s'ajoute un forfait pour charges. Le montant ainsi obtenu est réduit d'une participation personnelle, dont le niveau dépend des revenus du ménage. Le plafond de loyer est fixé par voie réglementaire selon deux critères : la zone géographique et la composition familiale. Le calcul prend aussi en compte un « revenu d'exclusion » : plus les revenus du ménage augmentent, plus la participation personnelle progresse, jusqu'à rendre le ménage inéligible à l'APL lorsque cette participation personnelle dépasse la dépense en logement éligible. Le revenu d'exclusion est compris généralement entre 55 % et 65 % du plafond de ressources Hlm, selon la catégorie de ménage et la zone géographique.

ZONAGE 1/2/3

Arrêté du 17 mars 1978 plusieurs fois modifié ; dernière modification par arrêté du 27 mai 2020

Zone	Part de la population	Part des logements sociaux	Part des demandes fin 2024
I bis	5%	8%	9%
I	12%	17%	23%
II	35%	45%	46%
III	48%	29%	23%

Sources : Recensement, RPLS et SNE



Ce zonage (dit zonage du logement locatif social) est notamment utilisé pour les barèmes applicables aux aides personnelles au logement, ainsi que pour la fixation des plafonds de loyer des logements locatifs sociaux (PLUS et PLAI).

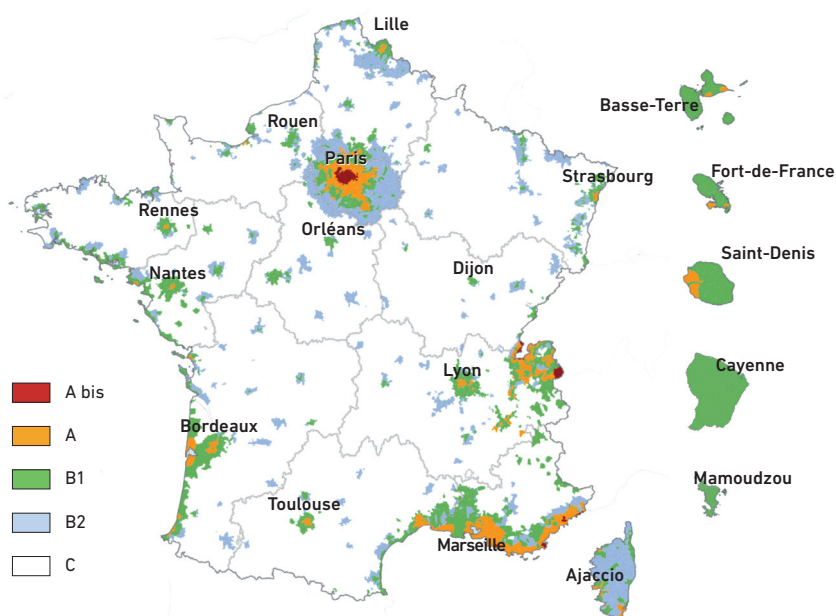
À noter que les plafonds de ressources du logement locatif social répondent quant à eux à un zonage différent de celui-ci, défini en trois zones : Paris et communes limitrophes, reste de l'Île-de-France, autres régions.

ZONAGE ABC

Arrêté du 1^{er} août 2014 pris en application de l'article D. 304-1 du code de la construction et de l'habitation ; dernière modification par arrêté du 5 juillet 2024

Zone	Part de la population	Part des logements sociaux	Part des demandes fin 2024
A bis	9%	13%	17%
A	22%	27%	34%
B1	26%	33%	30%
B2	12%	13%	9%
C	31%	14%	10%

Sources : Recensement, RPLS et SNE

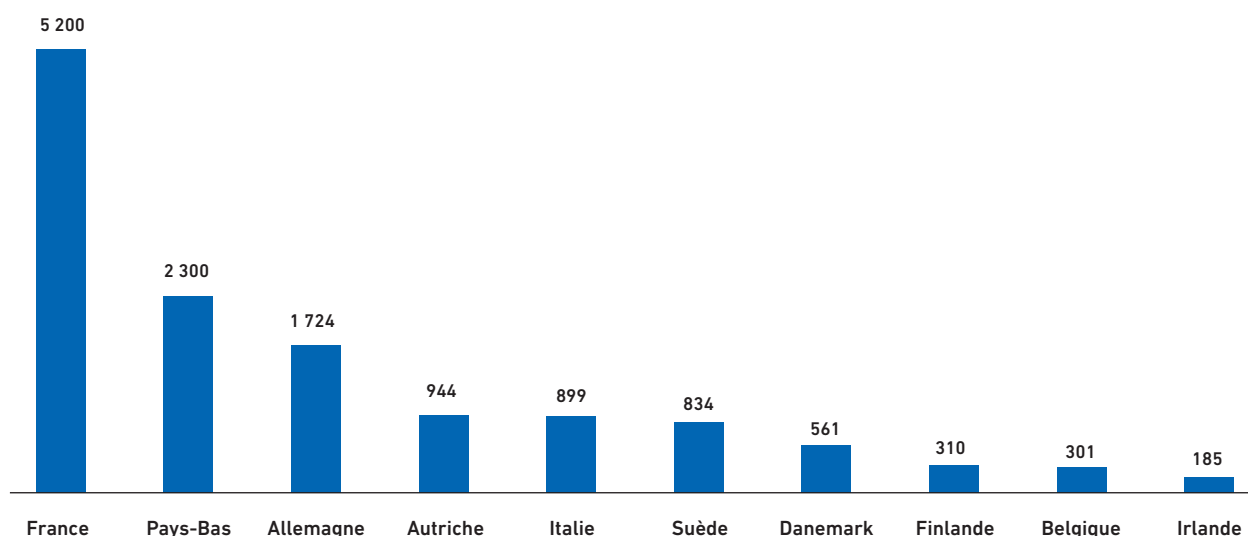


Le zonage ABC est notamment utilisé pour les barèmes applicables aux aides relatives à l'investissement locatif, à l'accession à la propriété, ainsi qu'au PLI et pour la fixation des plafonds de loyers des logements PLS.

LE LOGEMENT LOCATIF SOCIAL DANS L'UE

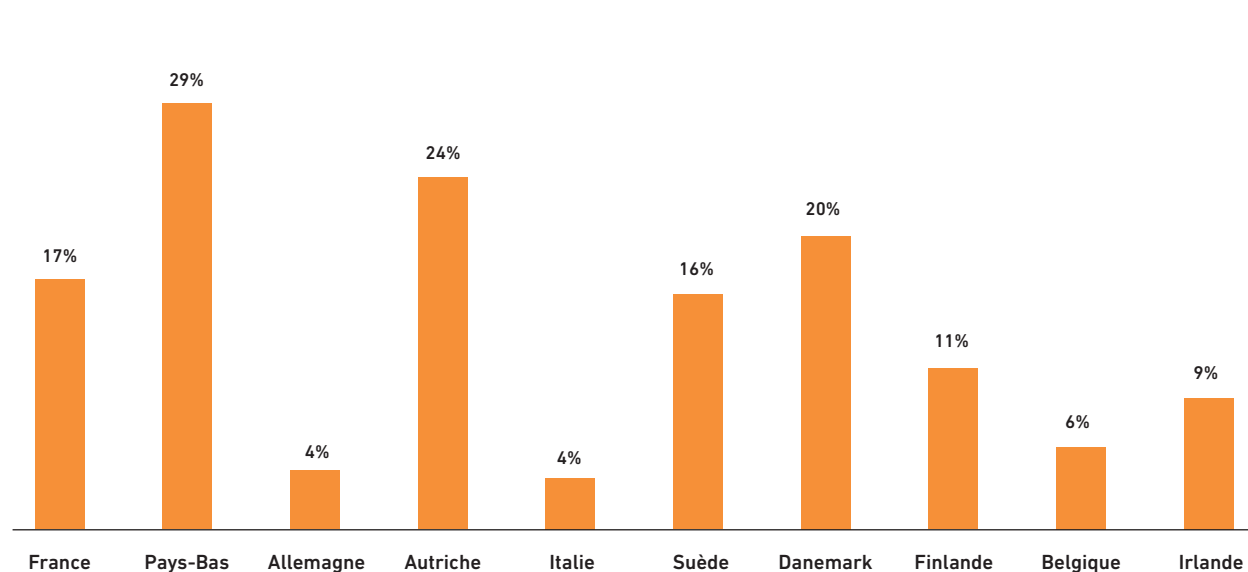
Rapport sur l'état du logement dans l'UE, Housing Europe, 2023

Nombre de logements locatifs sociaux - Milliers



Selon le champ de comparaison européen, le parc social français est le plus important d'Europe en taille, loin devant celui des autres pays. Seul le Royaume-Uni avait un parc proche en taille ; ce pays n'est plus membre de droit de l'Union Européenne depuis le Brexit ni, par suite, de Housing Europe.

Part des logements locatifs sociaux dans l'ensemble des logements



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

Liens utiles et glossaire

Le Compte du logement

<https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/rapport-du-compte-du-logement-2023>

Enquête Logement

<https://www.insee.fr/fr/metadonnees/source/serie/s1004>

RPLS

<https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/54-millions-de-logements-locatifs-sociaux-en-france-au-1er-janvier-2024>

OPS

<https://www.ecologie.gouv.fr/enquete-sur-loccupation-du-parc-social-ops>

SIAP

<https://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/siap-r808.html>

Les plafonds de ressources Hlm

<https://www.anil.org/aj-plafonds-ressources-2025-logement-social/>

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F869>

Connaître le zonage 123 de sa commune

<https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/zones>

<https://www.ecologie.gouv.fr/zonage-1-2-3>

Connaître le zonage ABC de sa commune

<https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/zonage-abc>

<https://www.ecologie.gouv.fr/zonage-b-c>

Glossaire

AEREL	Association d'étude et de recherche en économie du logement
ALF	Allocation de logement familiale
ALS	Allocation de logement sociale
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	Société coopérative d'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 Logement
EONIA	European overnight index average (taux du marché interbancaire européen au jour le jour)
EPCI	Établissement public de coopération intercommunale
EPL	Entreprise publique locale
ESH	Entreprise sociale pour l'habitat
ESTR	Euro short-term rate
EURIBOR	European interbank offered rate (taux interbancaire offert en Europe)
FNAL	Fonds national d'aide au logement
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
IS	Impôt sur les sociétés
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
PEEC	Participation de l'employeur à l'effort de construction
PIB	Produit intérieur brut
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
QPV	Quartier prioritaire de la politique de la ville
RPLS	Répertoire du parc locatif social
SDES	Service de la donnée et des études statistiques (ministère de la Transition écologique et solidaire)
SH	Surface habitable
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
SLS	Supplément de loyer de solidarité
SMIC	Salaire minimum interprofessionnel de croissance
SNE	Système national d'enregistrement de la demande de logements sociaux
SRU	Solidarité et Renouvellement Urbain (Loi)
TFPB	Taxe foncière sur la propriété bâtie
TVA	Taxe sur la valeur ajoutée
UC	Unité de consommation
USH	Union sociale pour l'habitat
VEFA	Vente en l'état futur d'achèvement

Sommaire détaillé

Les chiffres clés	1
Introduction	2
Parc social et parc Hlm en 2024	
Le parc Hlm en région en 2024	
Les logements en France	3
Parc de logements en France	
Résidences principales selon leur statut d'occupation	
Statut d'occupation des résidences principales et localisation par type de commune	
Année de construction des logements	
Typologie des logements selon leur statut d'occupation	
Types de bâtiments selon leur statut d'occupation	
Performance énergétique des logements	
Part de l'ensemble des logements et des logements sociaux dans les QPV en région	
Le parc Hlm	7
Nombre de logements Hlm	
Croissance annuelle du parc Hlm	
Répartition du parc social selon les étiquettes DPE par région	
Répartition du parc social selon les étiquettes énergie et GES par région	
Origine du patrimoine du parc Hlm	
Équipement du parc Hlm	
Acteurs du parc Hlm en 2024	
Répartition des organismes Hlm selon la taille de leur parc	
Les loyers Hlm	11
Types de financement des logements Hlm et loyers mensuels moyens	
Répartition des logements Hlm selon leur niveau de loyer	
Répartition des logements selon le rapport entre le loyer quittancé et le loyer plafond de l'APL	
Proportion de logements « très abordables » par région	
Les demandeurs de logement social et les attributaires	13
Évolution de la demande de logement social depuis 1984	
Nombre annuel d'attributions dans le parc Hlm	
Part de la population éligible au logement social	
Revenus plafonds d'éligibilité au logement social en 2025	
Évolution de la demande de logement social entre 2023 et 2024 par région	
Situations évoquées par les ménages demandeurs	
Intensité de la demande de logement social par EPCI	
Taux de succès par région	
Taux de succès et répartition des demandeurs et attributaires selon leurs ressources mensuelles par unité de consommation	
Taux de succès et répartition des demandeurs et attributaires selon le type de logement antérieur	
Taux de succès et répartition des demandeurs et attributaires selon la tranche d'âge du titulaire de la demande	
Ménages ciblés par les politiques d'attribution	
Les locataires Hlm	19
Composition familiale des ménages selon leur statut d'occupation	
Catégorie socio-professionnelle des référents des ménages selon leur statut d'occupation	
Âge des référents des ménages selon leur statut d'occupation	
Évolution de l'âge des chefs de ménage locataires du parc social	
Niveau de vie annuel médian des membres des ménages selon leur statut d'occupation	
Taux de pauvreté des membres des ménages selon leur statut d'occupation	
Statut d'occupation selon le décile de revenu mensuel par unité de consommation des ménages en 2022	
Déciles de revenu mensuel par unité de consommation des ménages selon leur statut d'occupation en 2022	

Évolution de la part des ménages locataires du parc Hlm sous le premier et le deuxième décile de revenu par unité de consommation
Taux d'effort selon le statut d'occupation et les premiers déciles de niveau de vie
Revenus relatifs des locataires du parc social, des attributaires et des demandeurs de logements sociaux par rapport au plafond PLUS
Évolution du taux de rotation dans le parc Hlm

La production et la réhabilitation de logements sociaux 25

Objectifs et décisions de financement de logements locatifs sociaux
Décisions de financement de logements locatifs sociaux par produit
Programmation du NPNRU à fin juin 2025
Communes soumises au bilan triennal SRU 2023-2025
Part des logements sociaux dans l'ensemble des mises en chantier
Évolution du nombre de logements bénéficiant de travaux d'amélioration énergétique
Accession sociale à la propriété par les opérateurs Hlm
Ventes Hlm à des personnes physiques

Les moyens financiers 29

Évolution du financement moyen d'un logement social neuf
Coûts médians de production
Investissements annuels dans le parc locatif Hlm
Fonds propres mobilisés par les opérateurs Hlm pour le financement des investissements
Grands postes du compte d'exploitation des organismes Hlm
Marge d'autofinancement courant
Encours de la dette des organismes Hlm
Encours sur Livret A, LDDS et LEP
Part des aides au logement dans le PIB
Aides au logement selon la filière bénéficiaire en 2023
Décomposition des aides à la pierre aux bailleurs sociaux
Financement du fonds national d'aide au logement
Nombre de bénéficiaires des aides au logement
Financement du fonds national des aides à la pierre - budget initial
Ressources et emplois de la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC)
Part des investissements du NPNRU portés par les organismes de logement social

Références 37

Indices de référence
Taux d'intérêt
Caractéristiques du financement de la production locative
APL et AL locatif au 1^{er} janvier 2025
Zonage 1/2/3
Zonage ABC
Le logement locatif social dans l'UE

Liens utiles et glossaire 41

LA COLLECTION DES CAHIERS, TOUTE L'EXPERTISE DE L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

DERNIÈRES
PARUTIONS

COLLECTION REPÈRES

N° 147 - DROIT ET FISCALITÉ

Réaliser une opération immobilière mixte : partenariats entre organismes Hlm et opérateurs privés (avril 2025)

N° 148 - POLITIQUES SOCIALES

L'habitat inclusif en logement social (avril 2025)

N° 149 - ÉNERGIE ET ENVIRONNEMENT

Gestion des déchets de chantier et REP PMCB (avril 2025)

N° 150 - MAÎTRISE D'OUVRAGE, AMÉNAGEMENT ET URBANISME

Construire l'acceptabilité sociale des projets Hlm : enjeux et bonnes pratiques (mai 2025)

N° 151 - POLITIQUES SOCIALES

Hébergement et logement accompagné : panorama de l'offre et rôle des organismes Hlm (juin 2025)

N° 152 - ACCESSION SOCIALE, VENTE HLM

Bail réel solidaire et copropriété : mode d'emploi pour les organismes Hlm et les OFS (juillet 2025)

N° 153 - MAÎTRISE D'OUVRAGE, AMÉNAGEMENT ET URBANISME

Hors site : maturité et dynamiques en matière de techniques de construction (juillet 2025)

N° 154 - DROIT ET FISCALITÉ

Organismes Hlm : coopérer pour soutenir la production de logements dans le parc social (juillet 2025)

N° 155 - POLITIQUES SOCIALES

Du bon voisinage à la gestion des troubles : repères et leviers pour les bailleurs sociaux (août 2025)

N° 156 - POLITIQUES SOCIALES

Les clauses sociales dans le secteur Hlm (août 2025)

N° 157 - DROIT ET FISCALITÉ

La valorisation des énergies renouvelables produites par les organismes Hlm : aspects juridiques et perspectives (septembre 2025)

COLLECTION PANORAMAS

N° 07 - ÉDITION 2020

Un panorama de recherches en cours dans le domaine de l'habitat et du logement

N° 08 - ÉDITION 2021

Un panorama de recherches en cours dans le domaine de l'habitat et du logement

N° 09 - ÉDITION 2022

Un panorama de recherches en cours dans le domaine de l'habitat et du logement

N° 10 - ÉDITION 2023

Un panorama de recherches en cours dans le domaine de l'habitat et du logement

N° 11 - POLITIQUES SOCIALES

Réalisations candidates au concours « Hlm, partenaires des âgés » 2021

N° 12 - ÉDITION 2024

Un panorama de recherches en cours dans le domaine de l'habitat et du logement

N° 13 - RECHERCHE ET INNOVATION

Synthèse thématique du Panorama de la recherche sur l'habitat et le logement Éditions 2023 et 2024 (juin 2024)

N° 14 - POLITIQUES URBAINES ET SOCIALES

Contributions du Mouvement Hlm aux politiques locales de l'habitat (juillet 2024)

N° 15 - ÉDITION 2025

Panorama de la recherche sur l'habitat et le logement (septembre 2024)

N° 16 - RECHERCHE ET INNOVATION

70 ans de chiffrages des besoins en logements : trajectoire d'un indicateur controversé de la politique du logement en France (septembre 2024)

COLLECTION ACTES

N° 24

Quoi de neuf acteurs ? La journée d'actualité du Réseau des acteurs de l'habitat (Journée d'étude du 20 mars 2019)

N° 25

Quoi de neuf chercheurs ? La vente de logements sociaux à l'épreuve de la recherche (Journée d'étude du 28 novembre 2019)

N° 26

Quoi de neuf acteur(s) ? Les Webinaires d'actualité du Réseau des acteurs de l'habitat (18 novembre et 8 décembre 2020)

N° 27

Réinventer la communication institutionnelle : le rapport d'activités à l'heure des vidéos et podcasts (Webinaires du 8 avril 2021)

N° 28

Être voisin(s). Espaces résidentiels et liens sociaux, aujourd'hui (Paris, 27 et 28 octobre 2021)

N° 29

Quoi de neuf, chercheurs ? Les défis d'un foncier et d'un logement abordables (Paris, 1^{er} décembre 2021)

N° 30

Faire avec les habitants : des collaborations renouvelées dans l'habitat social (Paris, 2 juin 2022)

N° 31

Votre communication est-elle vraiment accessible à toutes et à tous ? (Paris, 5 décembre 2022)

N° 32

Ensemble, relevons les défis du logement dans les petites villes (Barentin, 6 décembre 2023)

Pour commander des Cahiers, se rendre sur l'espace « BOUTIQUE »
du site www.union-habitat.org

L'ensemble des Cahiers est disponible en PDF sur <http://ressourceshlm.union-habitat.org>,
après identification de l'utilisateur.



158