

ÉDITION
2026

Les Hlm en chiffres

N°

174



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 (2024), l'Enquête nationale Logement de l'Insee (ENL 1984 à 2020), le Répertoire du parc locatif des bailleurs sociaux du SDES (RPLS au 1er janvier 2025), le Recensement de la population de l'Insee (2023), le Système National d'Enregistrement de la demande (SNE au 31 décembre 2025, données extraites le 8/03/2026), le Système d'Information des Aides à la Pierre (InfoSIAP bilan 2025, 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** : KI Analytics / Matías Aros
Impression : DEJALINK - Stains - septembre 2026

Reproduction interdite - Dépôt légal : septembre 2026, ISSN 2426-1629
Collection Cahiers de l'Union sociale pour l'habitat

● Les chiffres clés



LE PARC SOCIAL AUJOURD'HUI

● **5,4 millions** de logements sociaux

➡ **4,9 millions** de logements détenus par 382 organismes d'Hlm

👤 **dont 4,6 millions** de logements occupés accueillant 10,4 millions de personnes

15,7 %

des ménages sont des locataires du parc social



LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL

2,9 millions 
de demandes en attente d'un logement social à fin 2025

394 000 attributions de logements en 2025

🔄 **7 %** de rotation des logements

👤 **1** demande sur **7** est satisfaite

📊 **72 %** de la population se situe sous le plafond PLS et est éligible à un logement social



ACTIVITÉ DU SECTEUR EN 2025

102 000
logements sociaux agréés dont 87 000 par des opérateurs Hlm

📈 **140 000**
logements ont bénéficié de travaux d'amélioration énergétique

🔑 **13 400**
logements neufs ont été vendus en accession sociale à la propriété

10 600
logements sociaux ont été vendus à des personnes physiques



RESSOURCES ET INVESTISSEMENTS DU SECTEUR

+€ **24** milliards d'euros de loyers quittancés

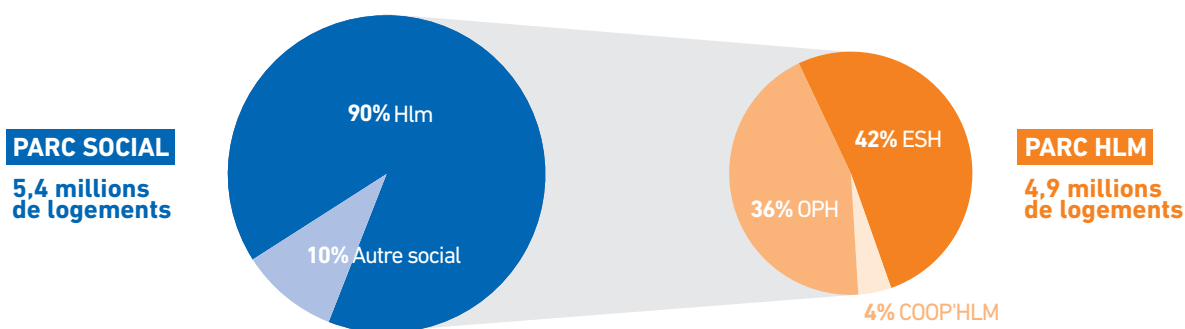
€ **21,5** milliards d'euros d'investissements

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 2025

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.

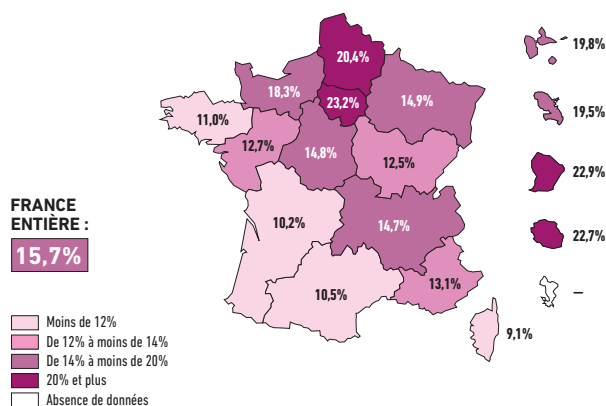
En 2025, le parc de logements sociaux compte 5,4 millions de logements ordinaires (dont 5,1 millions de logements occupés). Parmi ces logements, 90 % sont détenus par des organismes Hlm (OPH, ESH ou COOP'HLM), tandis que les 10 % restants sont des logements conventionnés appartenant à des EPL, à l'État, aux collectivités territoriales et établissements publics, ainsi qu'à d'autres opérateurs agréés (MOI). En comptabilisant l'ensemble des logements

détenus par des acteurs publics (qu'ils soient conventionnés ou non), le champ s'étendrait à 6,0 millions de logements. Le parc Hlm, composé de près de 4,9 millions de logements ordinaires (dont 4,6 millions sont occupés), loge environ 10,4 millions de personnes. En complément, près de 390 000 logements-foyers offrent une solution adaptée à des publics spécifiques.

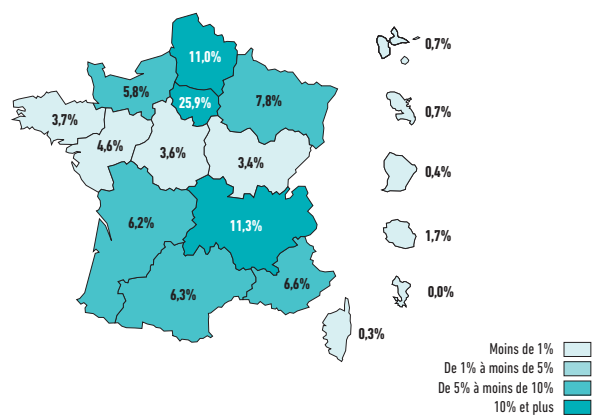
LE PARC SOCIAL EN RÉGION EN 2025

RPLS et Recensement 2023 - France entière, parc social

Proportion de logements sociaux par région



Répartition des logements sociaux entre les régions



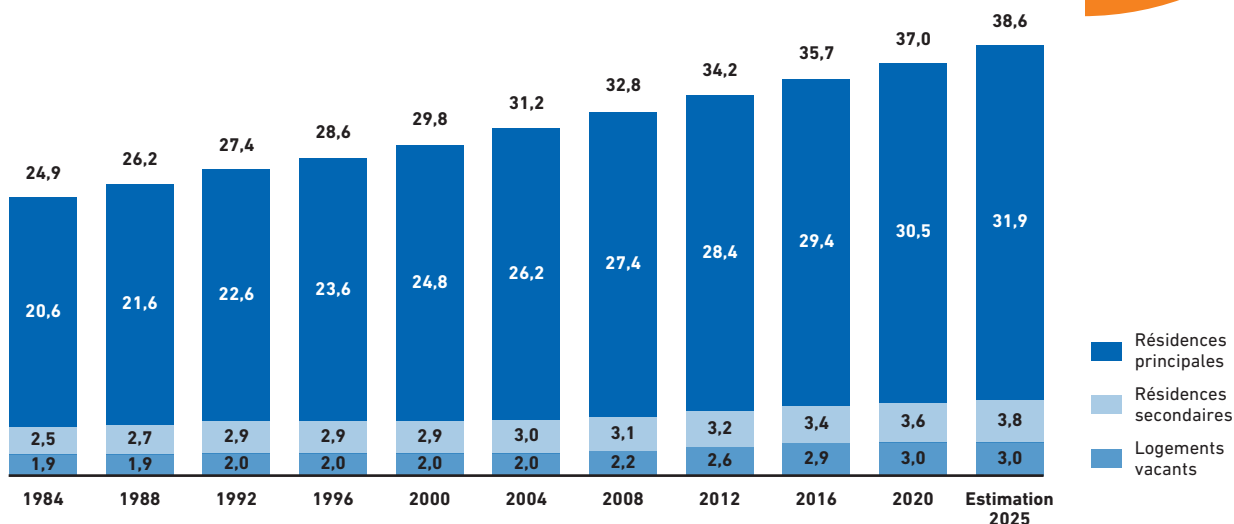
Si les locataires du parc social représentent en moyenne 15,7 % des ménages en 2025, ils en constituent plus de 20 % dans deux régions métropolitaines (Hauts-de-France et Île-de-France) et dans deux régions d'Outre-Mer : La Réunion et la Guyane. La répartition actuelle des logements sociaux

témoigne encore de leur développement historique dans les territoires industriels. Près de la moitié du parc social 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

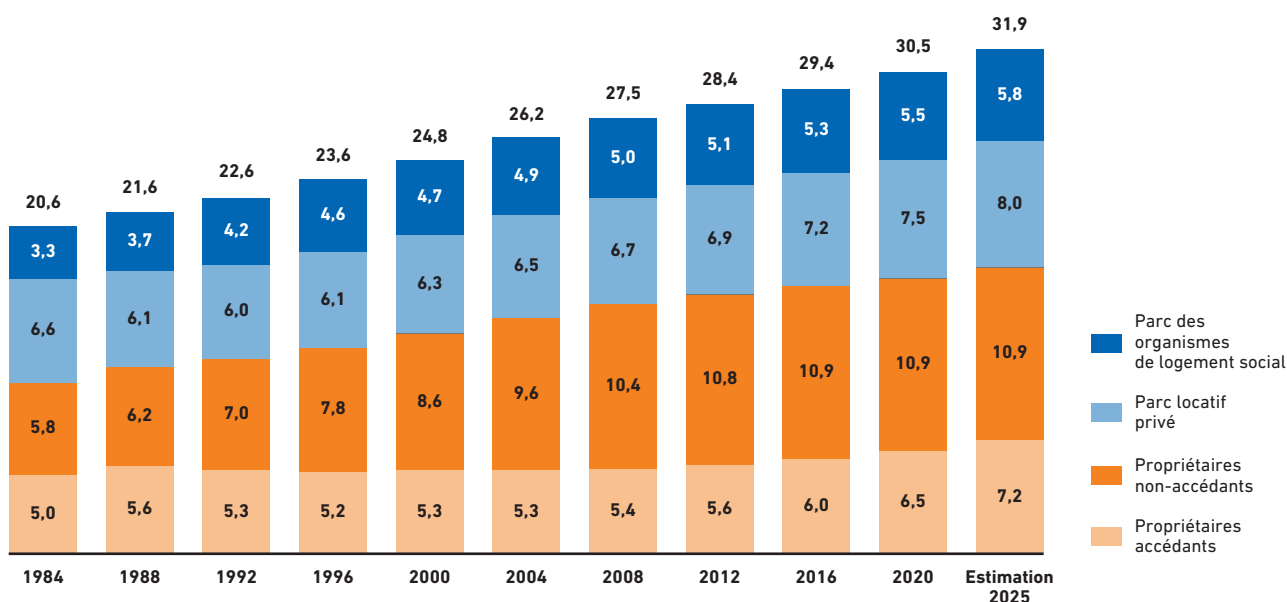


En 2025, le parc de logements s'établit à 38,6 millions dont 31,9 millions de résidences principales, soit 83 % du parc total. Depuis 1984, le nombre de résidences principales a progressé de 55 %, un rythme similaire à celui des résidences secondaires et des logements vacants. Cette croissance traduit 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

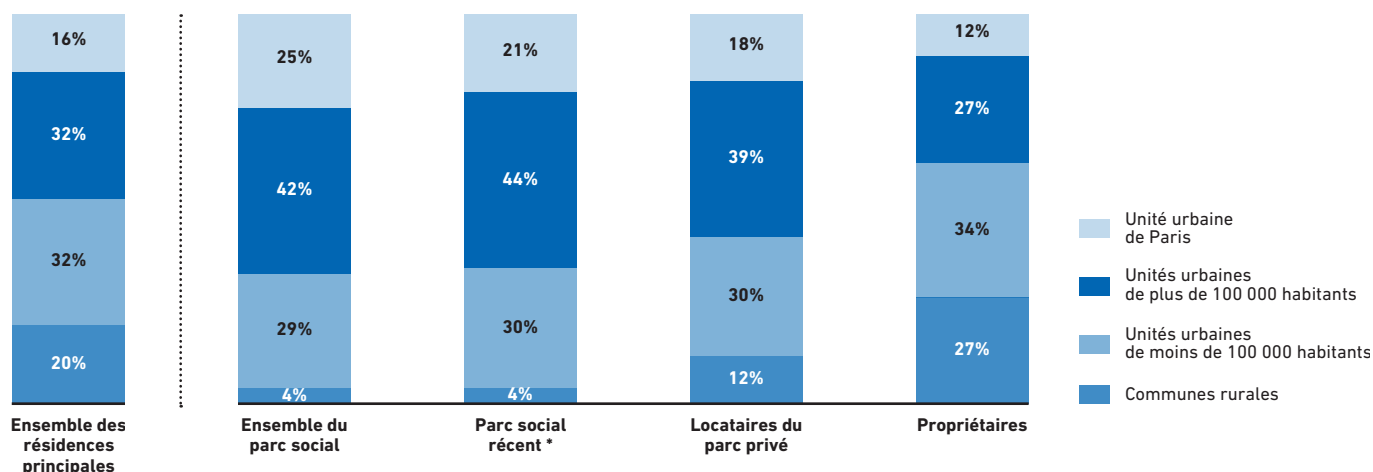


En 2025, les logements détenus par les organismes de logement social représentent 18% des résidences principales et, plus particulièrement, 42 % des logements loués. Depuis 2000, le nombre de ménages locataires (13,8 millions en 2025) a progressé de 2,7 millions : +1 million dans des logements détenus par les organismes de logement social et +1,7 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 7,2 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 2023 - France entière, parc social



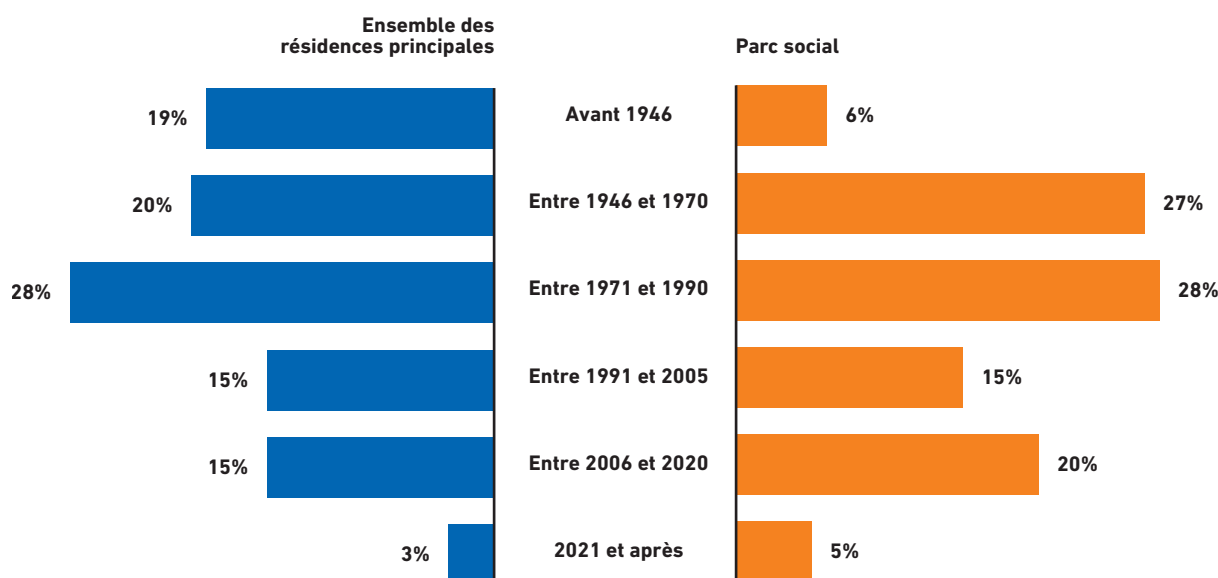
* Parc social récent : logements dont la construction est achevée depuis 2020

Plus des deux tiers des locataires du parc social résident au sein d'unités urbaines de 100 000 habitants et plus, ils sont un quart à relever de la seule unité urbaine de Paris. Les propriétaires se répartissent de manière plus égale au sein

des différentes catégories d'unités urbaines. Par ailleurs, 31 % des logements sociaux 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 2023 - France entière, parc social

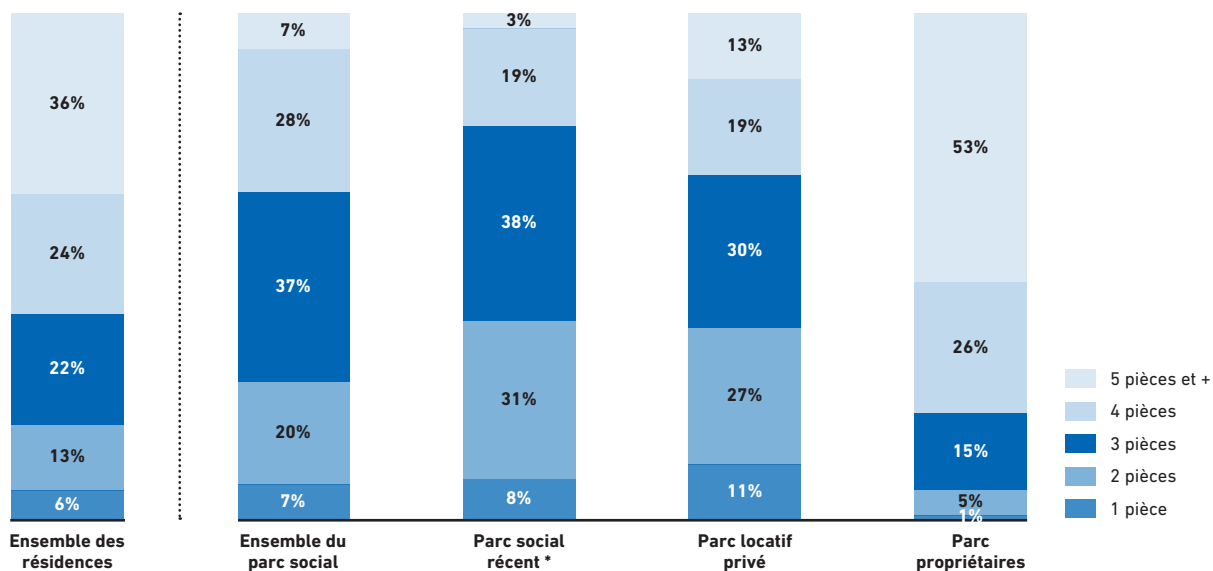


6 % des logements du parc social ont été construits avant 1946, contre 19 % pour l'ensemble des résidences principales. Le parc social se distingue par une plus forte proportion de constructions réalisées entre 1946 et 1970, qui représentent 27 % du parc, que pour l'ensemble des résidences principales (20 %).

Le parc social est 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 2023 - France entière, parc social



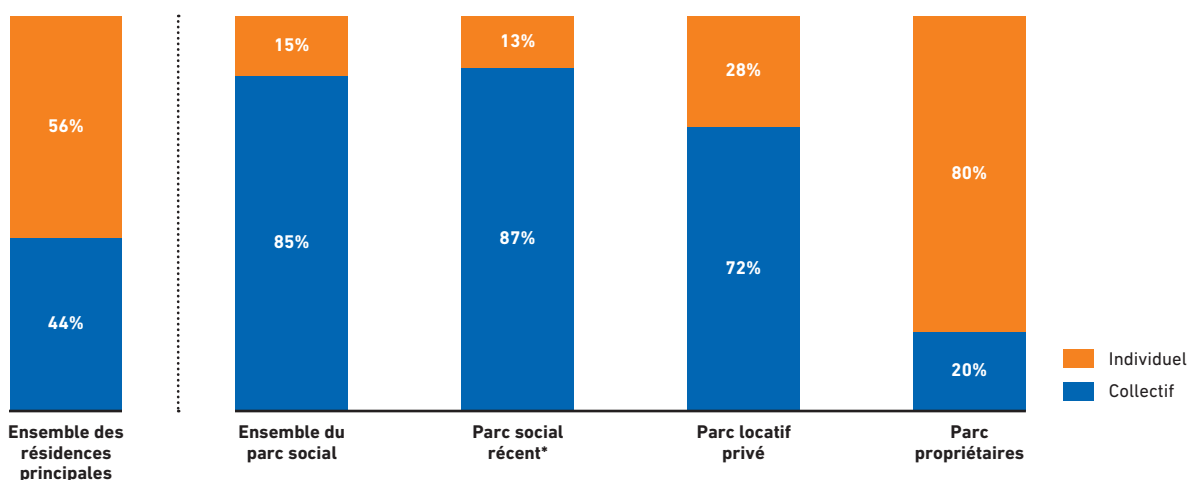
* Parc social récent : logements dont la construction est achevée depuis 2020

La production récente de logements sociaux (314 000 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 social. En parallèle, les bailleurs sociaux augmentent nettement la production de logements de deux pièces, qui représentent 31 % des logements construits depuis moins de 5 ans, soit 11 points de

pourcentage de plus que pour l'ensemble du parc social. Cette évolution traduit l'adaptation de l'offre sociale 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 2023 - France entière, parc social



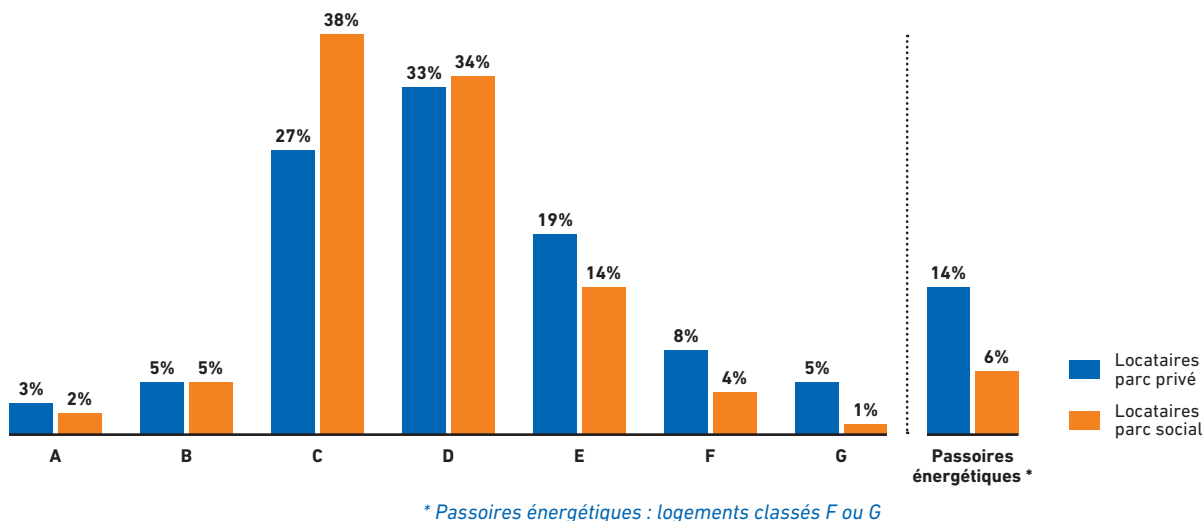
* Parc social récent : logements dont la construction est achevée depuis 2020

Le parc social est composé à 85 % 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 (87 %). Selon le SIAP, la taille moyenne des programmes de logements collectifs récents (depuis 2020) est de 19 logements.

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS

Fidéli 2022 et base des DPE octobre 2024 - mars 2025 de l'Ademe, calculs SDES - France métropolitaine

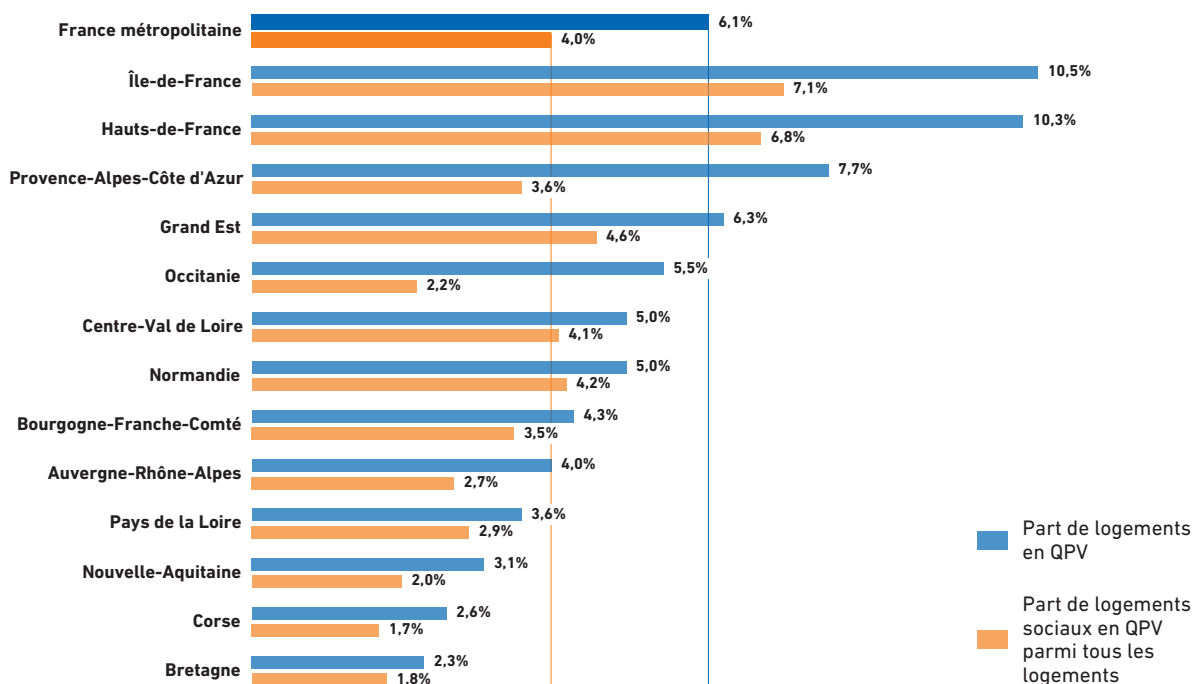


Les logements du parc social sont majoritairement classés C ou D sur l'échelle de performance énergétique (72 % du parc). La part des passoires énergétiques (classes F et G) y

est nettement plus faible (6 %) que dans le parc locatif privé (14 %). Elles représentent 284 000 logements dans le parc social et 1,1 million dans le parc locatif privé.

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

Fidéli 2023 - France métropolitaine, parc social

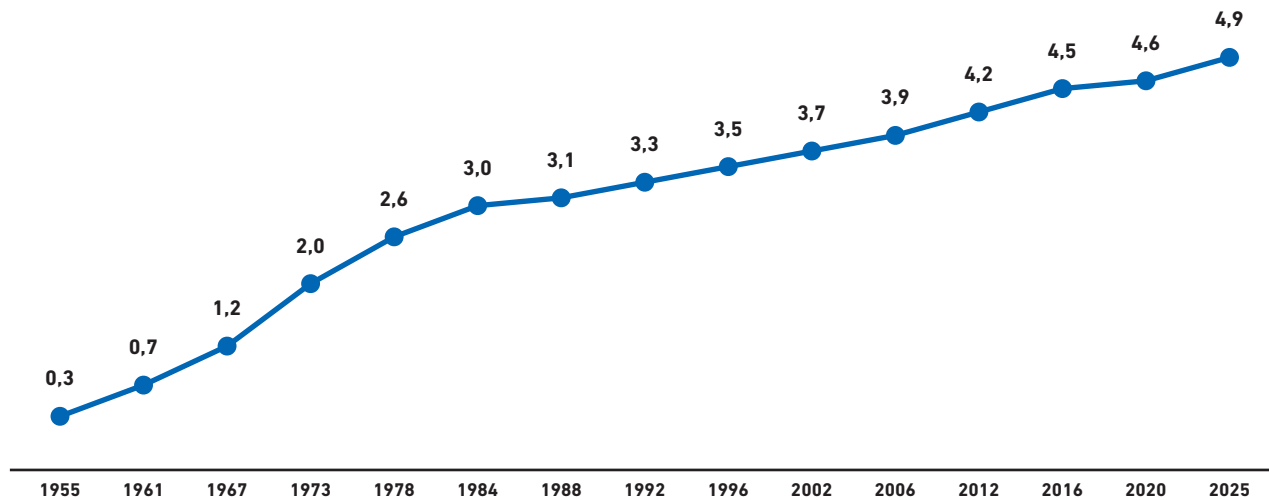


En France métropolitaine, 6,1 % des logements se situent en QPV. Ce taux monte à plus de 10 % des logements en Île-de-France et dans les Hauts-de-France. Le parc social est par nature très présent dans les QPV : 4,0 % de l'ensemble des

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.

NOMBRE DE LOGEMENTS HLM

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

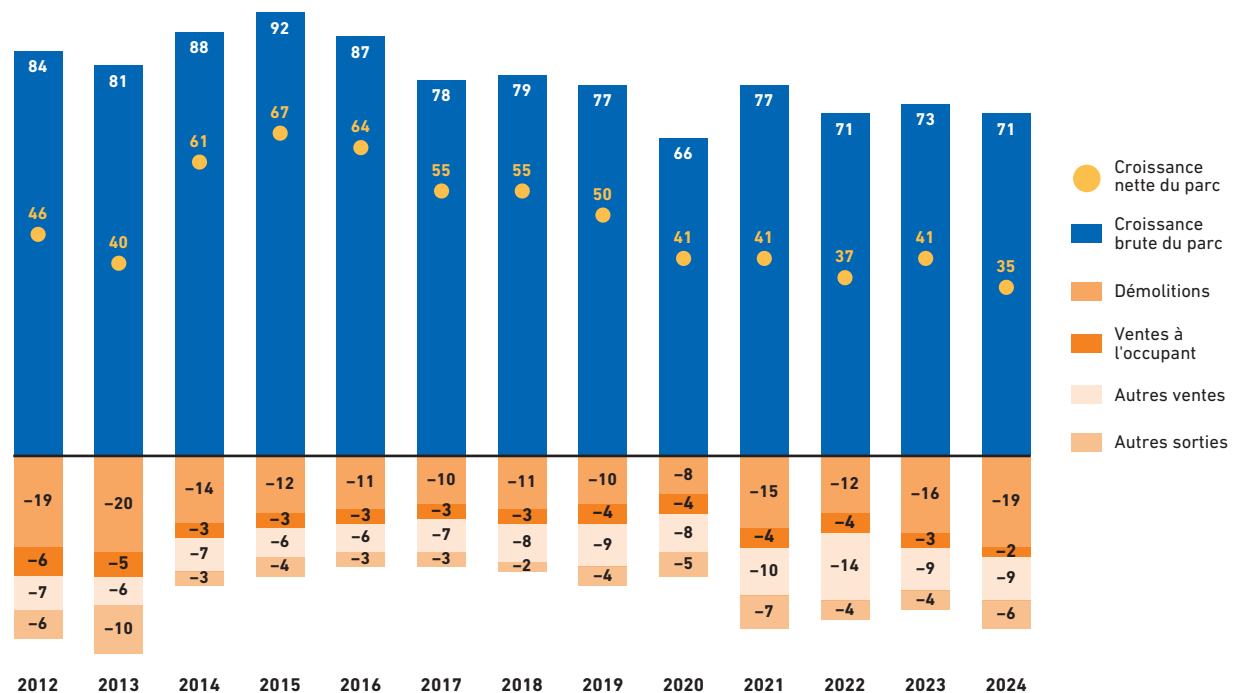


Le parc Hlm métropolitain compte aujourd'hui 4,9 millions de logements ordinaires. Sa forte croissance s'est concentrée entre les années 1950 et 1980, portée par la reconstruction d'après-guerre, l'urbanisation rapide et les politiques

publiques de logement social. Depuis 1984, la part des logements Hlm occupés parmi l'ensemble des résidences principales reste globalement stable autour de 15 %.

CROISSANCE ANNUELLE DU PARC SOCIAL

RPLS - France entière, parc social - Milliers de logements



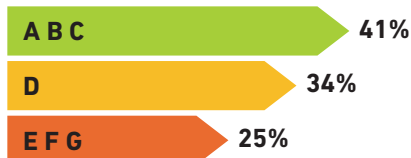
La croissance brute du parc social s'élève à 71 000 logements en 2024, incluant les constructions neuves et les acquisitions de patrimoine, diminuées des cessions en bloc.

Après déduction des ventes (11 000 unités), des démolitions (19 000 unités) et d'autres sorties de patrimoine (6 000 unités), la croissance nette atteint 35 000 logements en 2024.

RÉPARTITION DU PARC SOCIAL SELON LES ÉTIQUETTES DPE PAR RÉGION

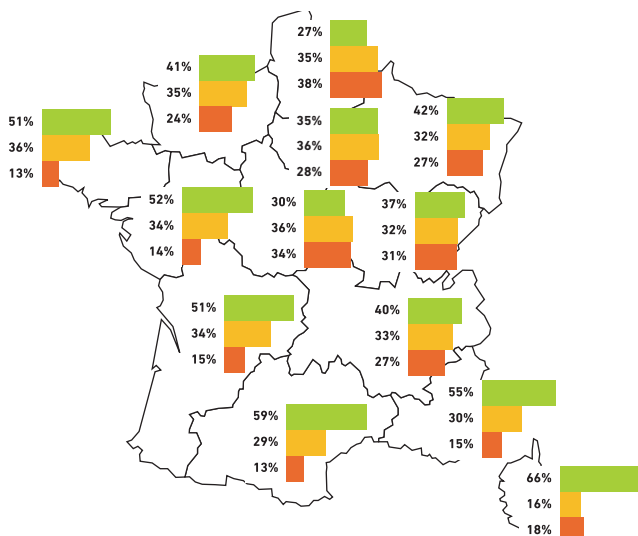
RPLS - France métropolitaine, parc social

France métropolitaine



Méthode : au 1^{er} janvier 2025, les DPE recensés par les organismes ne suivent pas tous la même méthode : avant ou après la réforme de 2021, révisés ou non suite aux modifications liées aux petites surfaces et au coefficient de conversion de l'électricité. 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 82 % à 98 % selon les régions. Les taux les plus bas sont observés en Corse (82 %) et en Nouvelle-Aquitaine (84 %) tandis que le Centre-Val de Loire et la Normandie affichent les meilleurs taux de remplissage, avec 98 % et 97 % respectivement. La moyenne nationale est de 88 %.



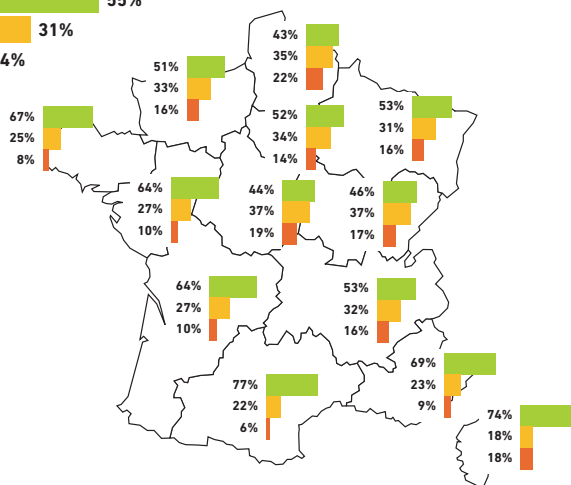
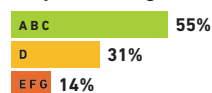
Au 1^{er} janvier 2025, plus de quatre logements sociaux sur dix affichent une bonne performance énergétique (étiquettes A, B ou C), soit parmi les logements les moins énergivores. Les logements les plus énergivores (E, F et G) représentent un quart du parc social. Les disparités régionales sont importantes. En effet, les parts de logements vertueux (A, B ou C) s'avèrent plus importantes dans les régions du Sud : 55 %

en Provence-Alpes-Côte d'Azur, 59 % en Occitanie ou 66 % en Corse. Les plus grandes parts de logements classés E, F et G se trouvent dans la moitié Nord du pays, avec plus de 30 % pour les Hauts-de-France, le Centre-Val de Loire et la Bourgogne-Franche-Comté. 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

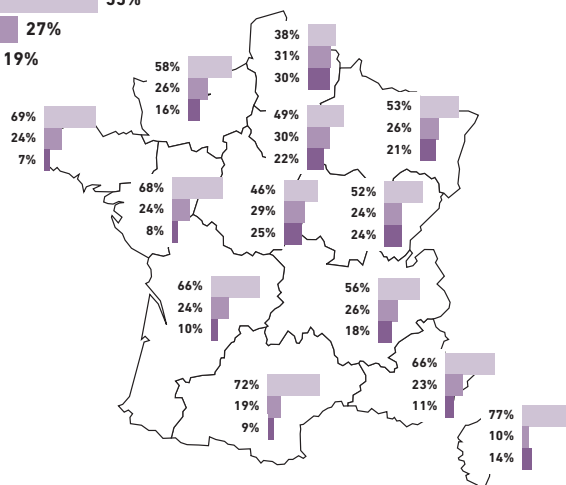
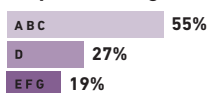
RPLS - France métropolitaine, parc social

Étiquette énergie



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. Que ce soit pour l'étiquette énergie ou GES, 55 % des logements du parc social se concentrent dans les étiquettes A, B ou C. La ventilation régionale confirme le constat de la carte précédente, les logements situés dans les régions du Sud de

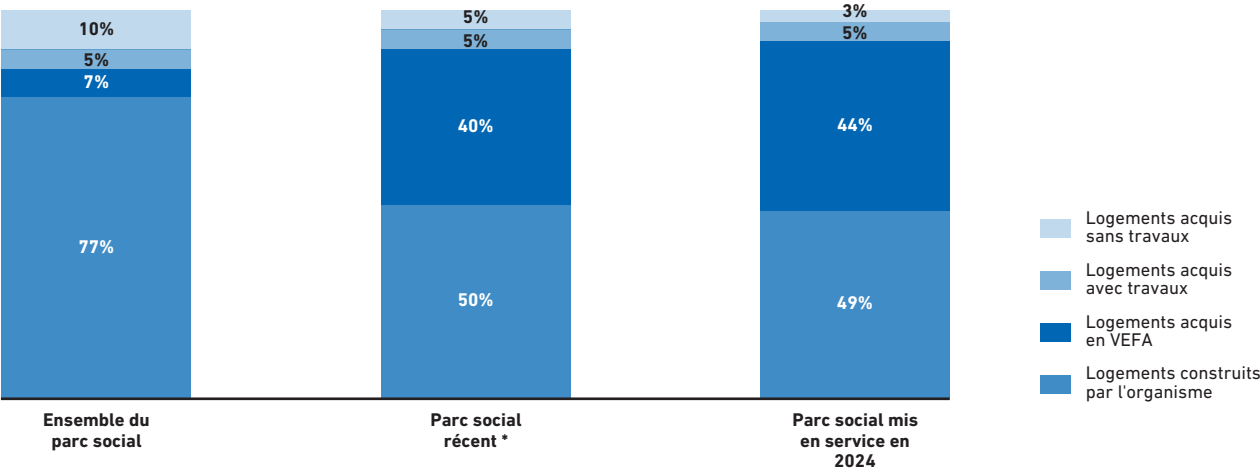
Étiquette GES (gaz à effet de serre)



la France sont en moyenne moins consommatrices d'énergie et émetteurs de gaz à effet de serre que ceux du Nord. 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 SOCIAL

RPLS - France entière, parc social



* Parc social récent : logements dont la construction est achevée depuis 2020

L'origine du patrimoine du parc social évolue ces dernières années : les logements construits par l'organisme ne représente plus que la moitié du patrimoine récent, et même 49 % des logements mis en service en 2024. Le recul de cette part permet aux logements acquis en VEFA (vente en

l'état futur d'achèvement) de représenter 44 % des mises en service de 2024, soit 31 000 logements. En ce qui concerne les logements acquis (avec ou sans travaux), ils ne pèsent que 10 % du parc social récent, et 8 % des logements mis en service en 2024, soit 2 points de pourcentage de plus qu'en 2023.

ÉQUIPEMENT DU PARC HLM

Recensement 2023 - France métropolitaine, parc Hlm

Collectif	Avant 1919	De 1919 à 1945	De 1946 à 1970	De 1971 à 1990	De 1991 à 2005	De 2006 à 2021	Depuis 2021 (partiel)	Ensemble
Présence d'ascenseur	29%	42%	35%	42%	38%	53%	57%	42%
Présence d'une place de parking	22%	18%	24%	32%	48%	64%	72%	37%
Energie								
Gaz	47%	54%	54%	50%	55%	51%	56%	52%
Électricité	36%	18%	10%	21%	29%	30%	29%	21%
Chauffage urbain	13%	25%	29%	25%	14%	15%	12%	23%
Autre	3%	3%	6%	4%	2%	4%	3%	4%
Individuel								
Energie								
Gaz	72%	86%	78%	57%	66%	68%	65%	67%
Électricité	20%	10%	17%	38%	31%	27%	30%	29%
Chauffage urbain	1%	0%	1%	1%	0%	1%	0%	1%
Autre	7%	4%	4%	5%	3%	4%	5%	4%

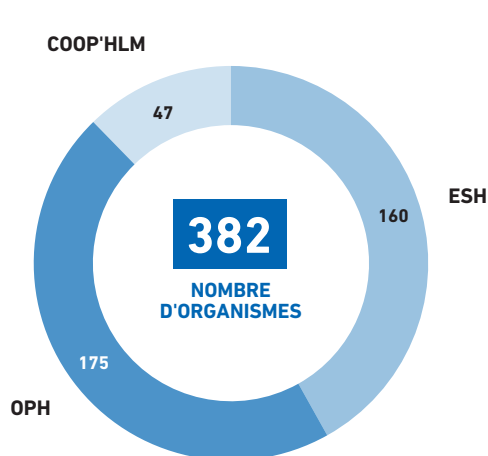
Lecture : 29 % des logements collectifs Hlm construits avant 1919 sont desservis par un ascenseur.

Le chauffage au gaz domine dans le parc Hlm, concernant 54 % de l'ensemble des logements et 52 % des logements collectifs. Les niveaux d'équipement des logements récents sont plus élevés : 57 % des logements collectifs construits depuis 2021 disposent d'un ascenseur, et

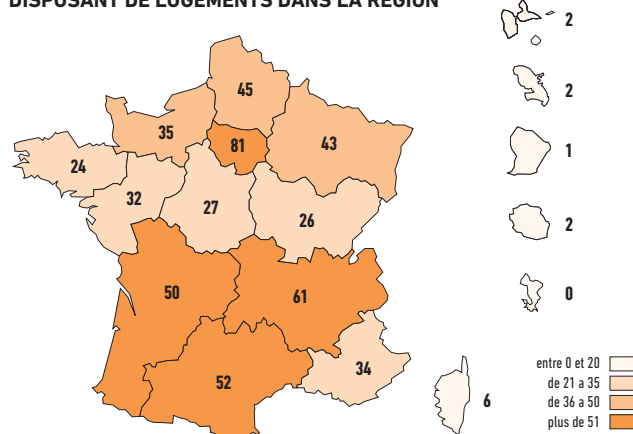
72 % d'une place de parking. Ces parts sont moindres pour l'ensemble du parc, avec respectivement 42 % et 37 %. Le parc social collectif est à 23 % relié à un réseau de chauffage urbain, et particulièrement pour les logements construits entre 1946 et 1970.

ACTEURS DU PARC HLM EN 2025

RPLS - France entière, parc Hlm, logements ordinaires



NOMBRE D'ORGANISMES HLM DISPOSANT DE LOGEMENTS DANS LA RÉGION

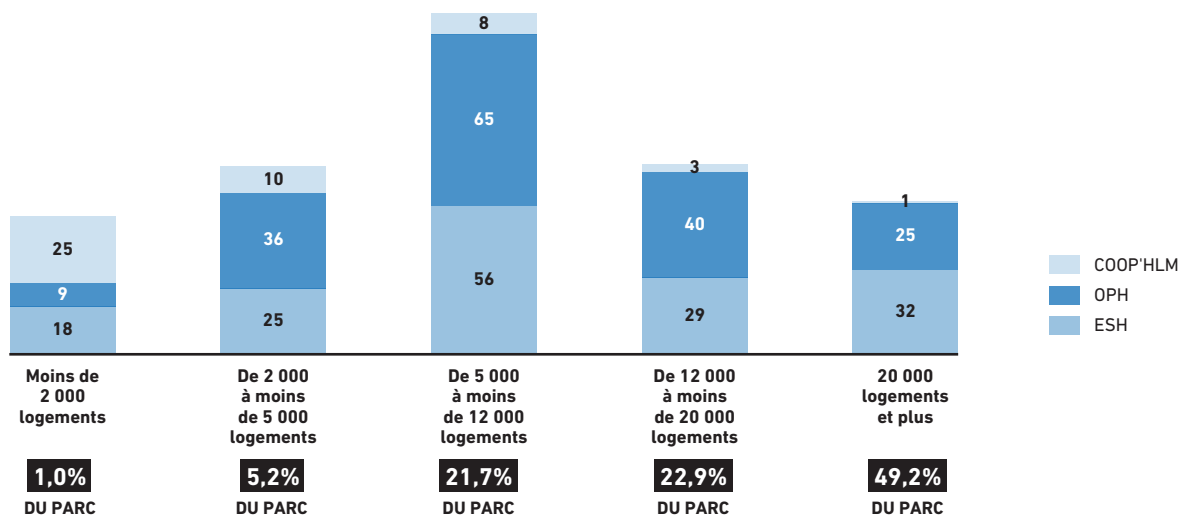


Au 1^{er} janvier 2025, le parc Hlm, porté par 382 organismes, est réparti essentiellement entre les OPH (175 organismes) et les ESH (160 organismes), pour respectivement 2,15 et 2,52 millions de logements. 47 COOP'HLM détiennent du patrimoine

locatif pour près de 200 000 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 2025, 58 organismes Hlm (15 % de l'ensemble des organismes) gèrent un parc d'au moins 20 000 logements. Ces derniers concentrent à eux seuls près de la moitié des logements Hlm. Ces organismes peuvent appartenir à un groupe. Les 252 organismes qui détiennent moins de 12 000 logements regroupent 28 % du parc Hlm. Les COOP'HLM ont tendance à gérer des parcs de logements

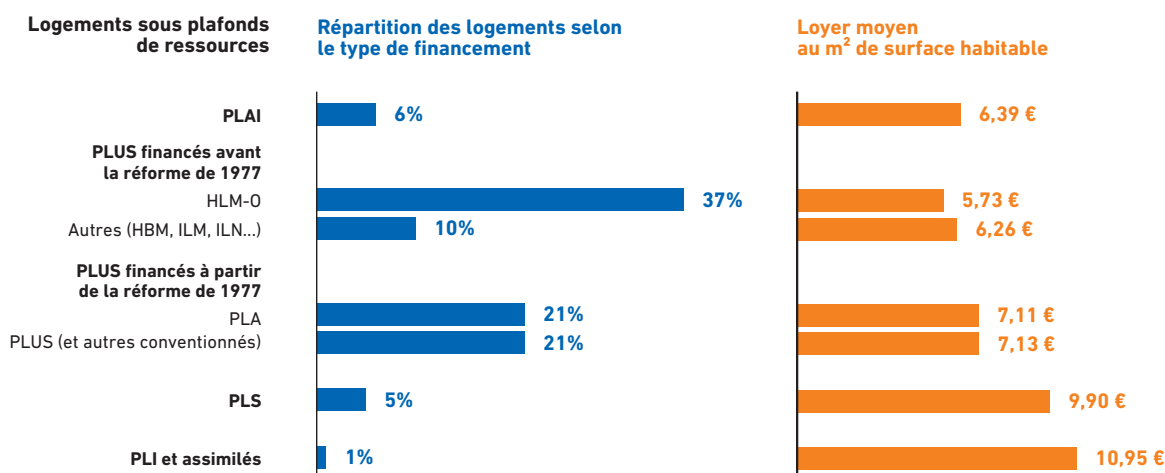
plus petits que les OPH et les ESH. À l'inverse, les ESH se regroupent de plus en plus au fil du temps et deviennent de grandes structures ; ce sont les plus représentés parmi les organismes détenant plus de 20 000 logements. La loi Elan impose à tout organisme disposant de moins de 12 000 logements de se regrouper, soit par fusion, soit par adhésion à une société de coordination. Entre 2019 et 2025, environ 120 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 2024, le loyer moyen dans le parc social s'élève à 480 €, soit 27 % de moins que dans le parc privé (660 €).

TYPES DE FINANCEMENT DES LOGEMENTS SOCIAUX ET LOYERS MENSUELS MOYENS

RPLS - France métropolitaine, parc social



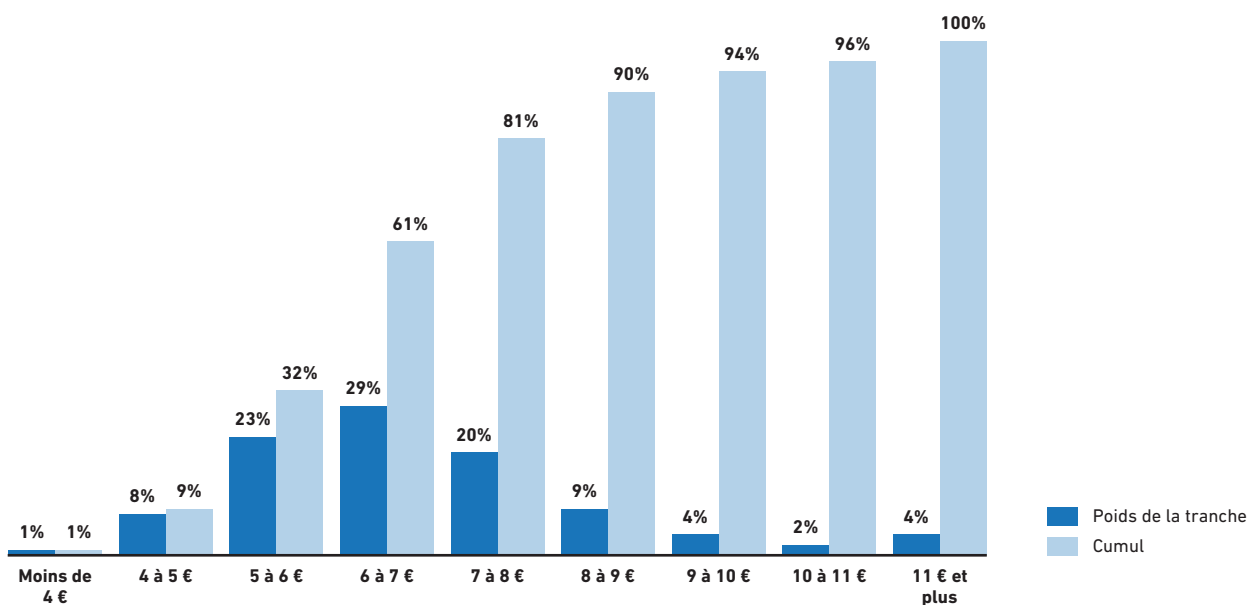
NB. : Les logements « divers » sont ôtés du champ, il s'agit de logements non conventionnés relevant d'une autre catégorie.

En 2025, près de 9 logements sur 10 (89 %) 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 400 € à 770 € selon le mode de financement initial de la construction ou de l'acquisition.

RÉPARTITION DES LOGEMENTS SOCIAUX SELON LEUR NIVEAU DE LOYER

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

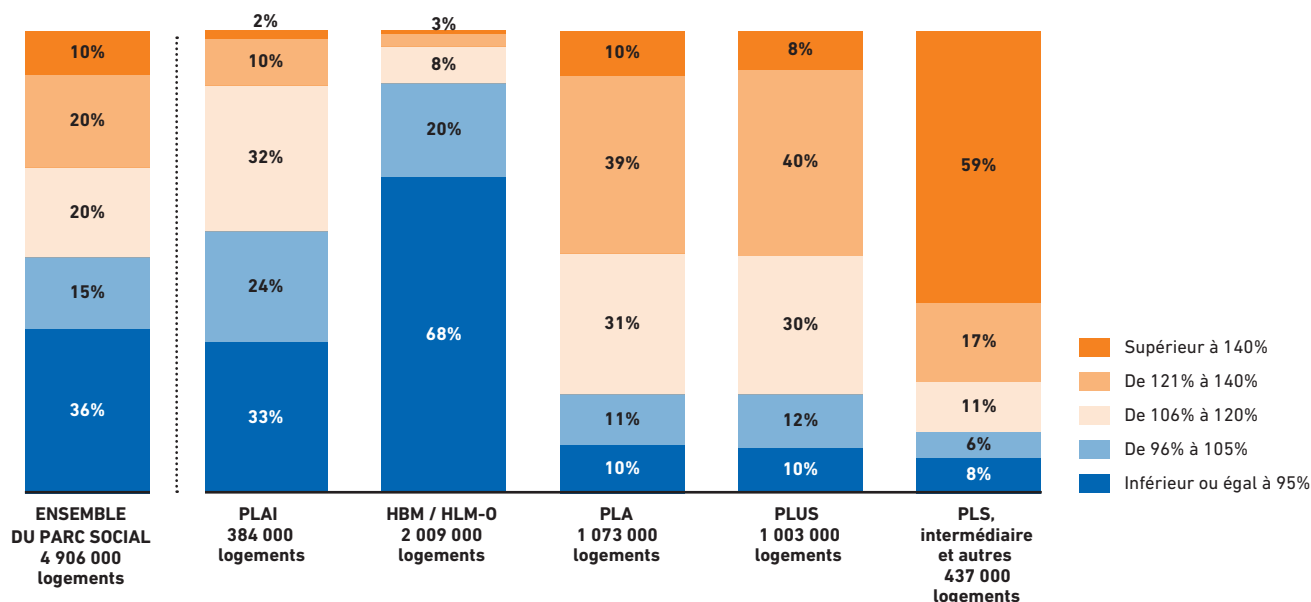


Plus de 4 logements sociaux sur 5 ont un loyer inférieur à 8 € par m² de surface habitable (SH) par mois, et 60 % de l'ensemble du parc se situent entre 4 et 7 €/m². Les loyers

supérieurs à 9 €/m², principalement les logements financés en PLS et les logements intermédiaires, concernent 10 % des logements du parc social.

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

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



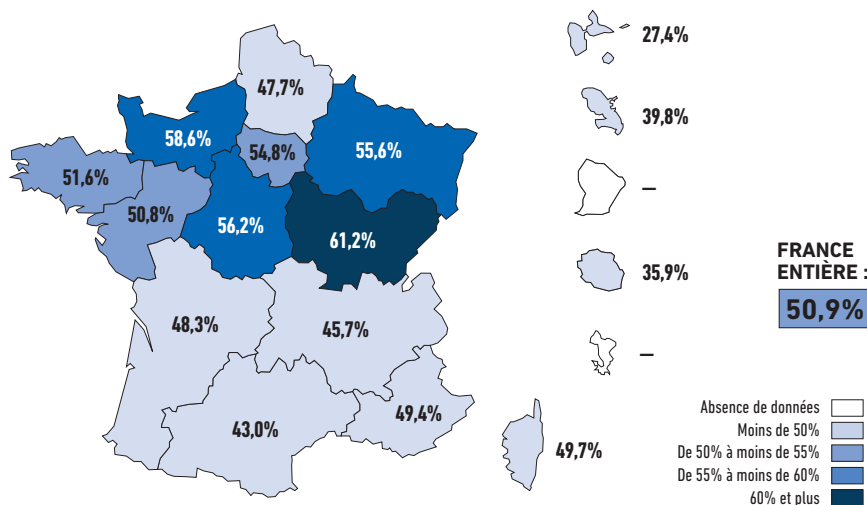
NB : Hypothèse d'occupation d'une personne par pièce. Un peu moins de 270 000 logements sont occupés mais sans contrat de location (logements pris en charge par une association, utilisés pour de l'hébergement temporaire, ou occupés avec ou sans contrepartie financière).

Un peu plus d'un tiers des logements du parc social sont loués à un loyer inférieur d'au moins 5 % au loyer plafond APL. En y ajoutant les logements ayant un loyer très proche du plafond (jusqu'à 105 % des loyers plafonds APL), un peu plus de la moitié du parc (51 %) peut être considéré comme « très abordable ». Les logements

financés en HBM et HLM-O ainsi qu'en PLAI représentent une grande majorité de ces logements « très abordables ». Cependant, la part de logements « très abordable » est en diminution continue, sous l'effet de la hausse des loyers et de la baisse du pouvoir solvabilisateur de l'APL : de 67 % en 2014 à 51 % en 2025.

PROPORTION DE LOGEMENTS « TRÈS ABORDABLES » PAR RÉGION

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



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

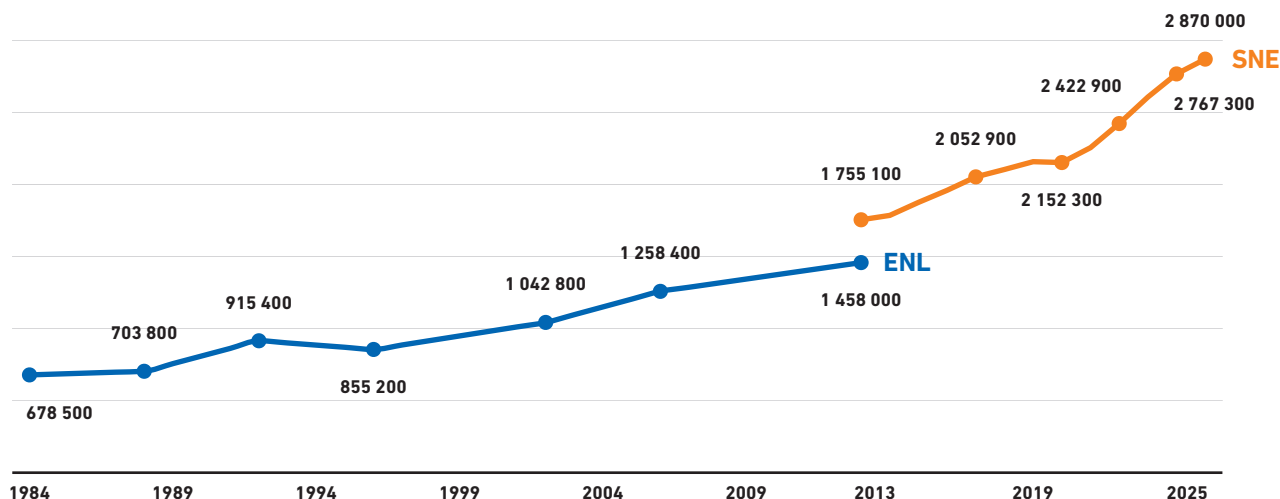
Seules quatre régions présentent des taux de logements « très abordables » supérieurs à 55 % du parc : la Bourgogne-Franche-Comté (61 %), la Normandie (59 %), le Centre-Val de Loire (56 %) et le Grand Est (56 %).



Les demandeurs de logement social et les attributaires

DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL DEPUIS 1984

Enquêtes Logement de 1984 à 2013 et SNE



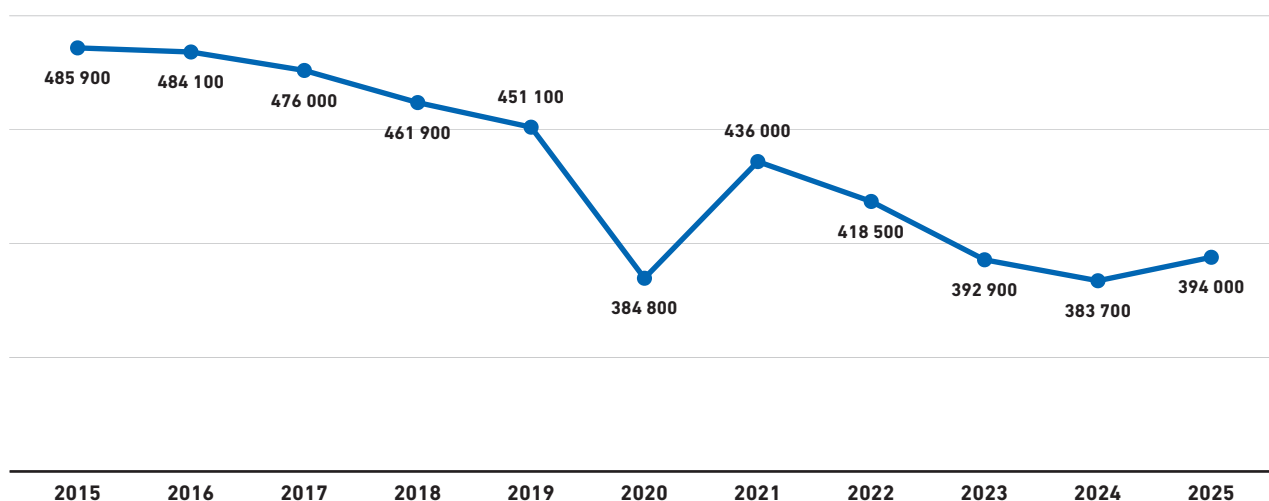
NB. : L'enquête Logement recense les ménages qui ont déposé ou renouvelé une demande de logement au cours des 12 derniers mois. Les personnes hébergées ou sans domicile ne rentrent pas dans le champ de cette enquête et leur demande de logement social n'est ainsi pas comptabilisée.

Fin 2025, 2,87 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 plus 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 SOCIAL

SNE - Demandes satisfaites



NB. : 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 2025, 394 000 attributions ont été réalisées dans le parc social, en légère progression sur un an mais un niveau qui reste historiquement bas. 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 7,0 % en 2025, 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.

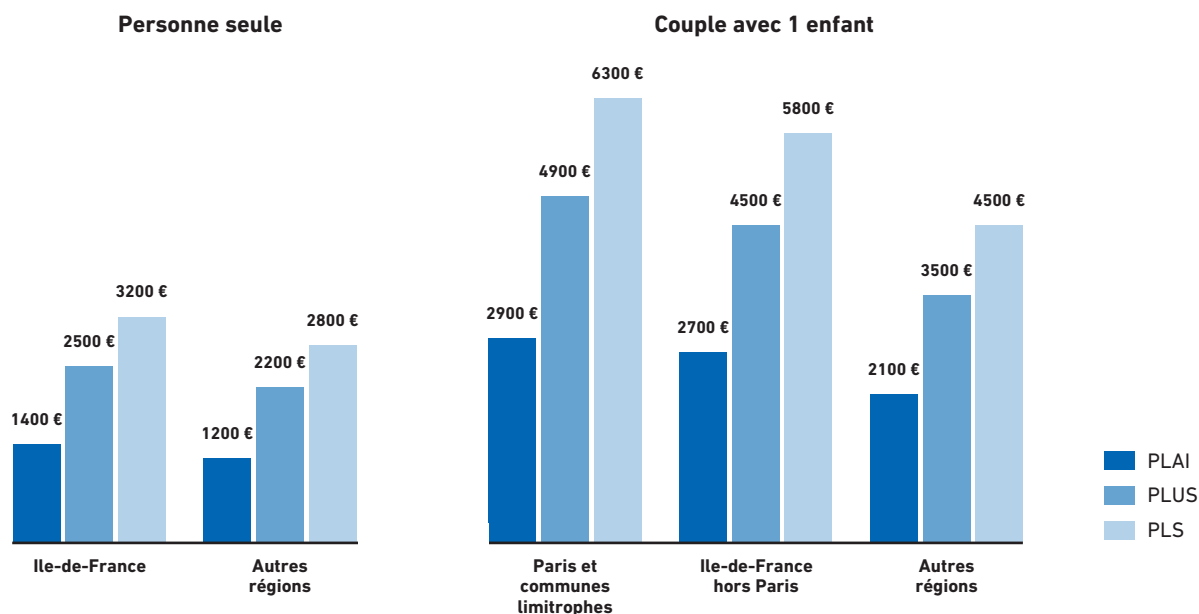
NB. : Ce sont les revenus 2020 qui sont pris en compte. Ceux-ci, conformément aux conditions d'éligibilité, sont comparés aux plafonds de ressources 2022.

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 2026

DHUP - France métropolitaine - Revenu mensuel en €

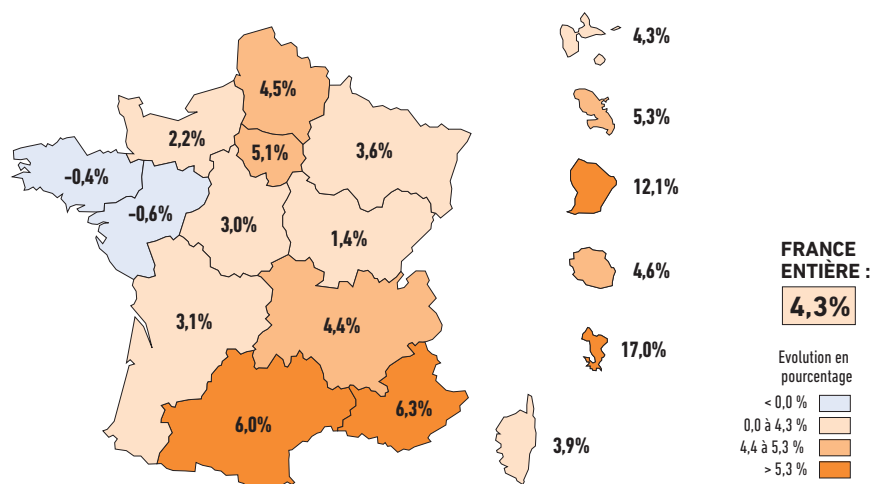


NB. : Les plafonds de ressources de référence présentés ici sont exprimés en revenu mensuel (alors que les barèmes officiels sont, quant à eux, exprimés en revenu fiscal de référence annuel). Pour l'éligibilité à un logement social, sauf exceptions, sont pris en compte les revenus de l'année N-2. Par exemple, pour 2026, cela correspond au revenu fiscal de référence de 2024.

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 2024 ET 2025 PAR RÉGION

SNE - Demandes en cours fin 2024 et fin 2025

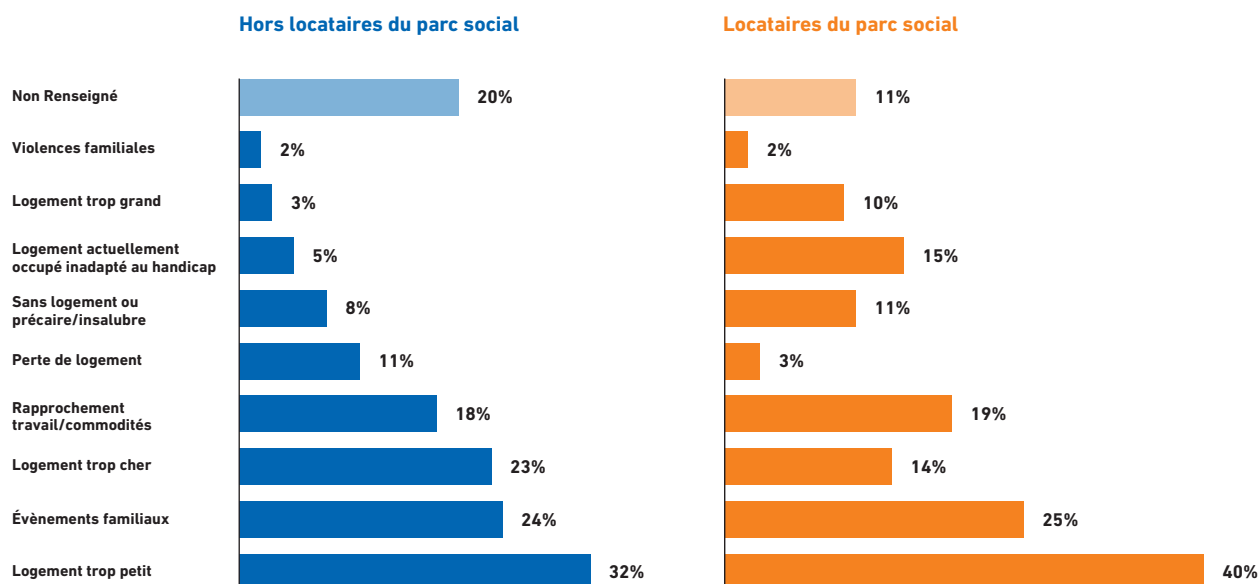


Entre fin 2024 et fin 2025, l'augmentation de la demande concerne la quasi-totalité des régions, à l'exception de la Bretagne et des Pays de la Loire où elle reste stable. Les plus

fortes hausses sont enregistrées en Provence-Alpes-Côte d'Azur, en Occitanie ainsi que dans certains DOM (Guyane et Mayotte).

SITUATIONS ÉVOQUÉES PAR LES MÉNAGES DEMANDEURS

SNE - Demandes en cours fin 2025



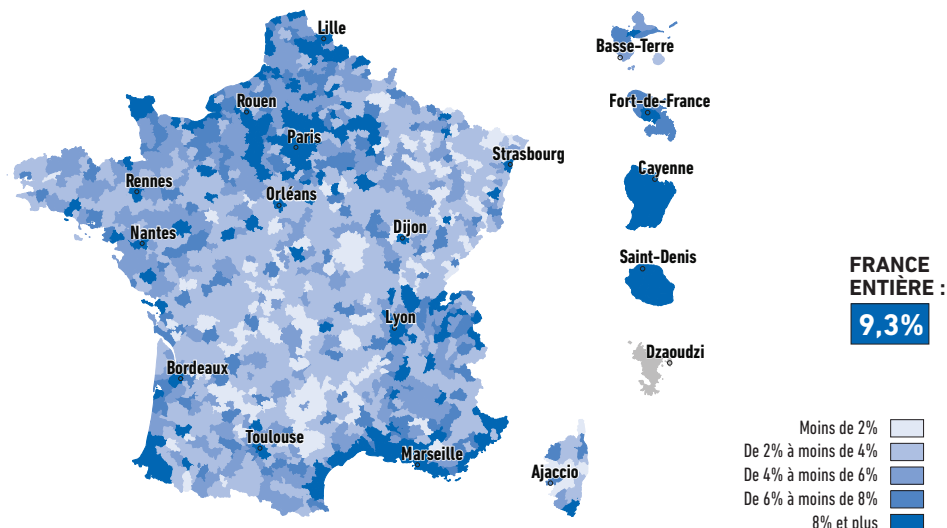
NB. : Les pourcentages ne doivent pas être sommés puisqu'un ménage peut déclarer plusieurs situations.

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 - Demandes en cours fin 2025 et Recensement 2023 - France entière



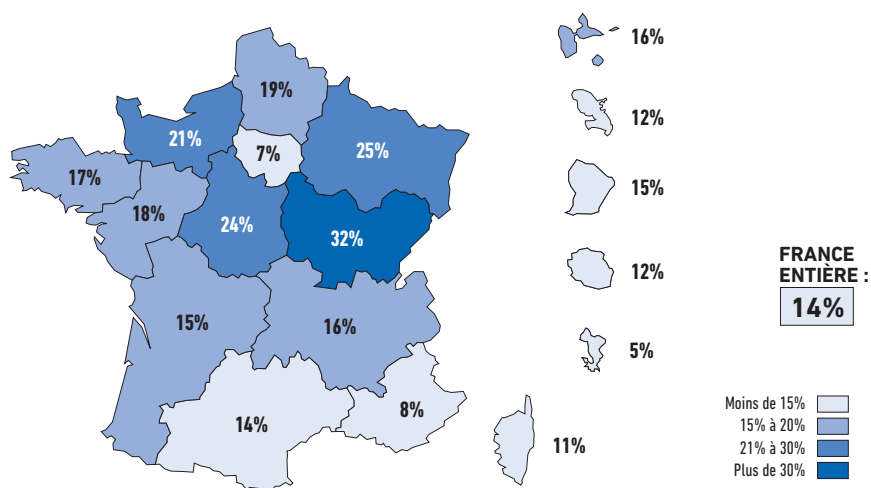
* L'intensité de la demande est définie comme le ratio entre le nombre de demandes de logement social et le nombre de ménages résidant sur le territoire.

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 2025 et demandes satisfaites en 2025



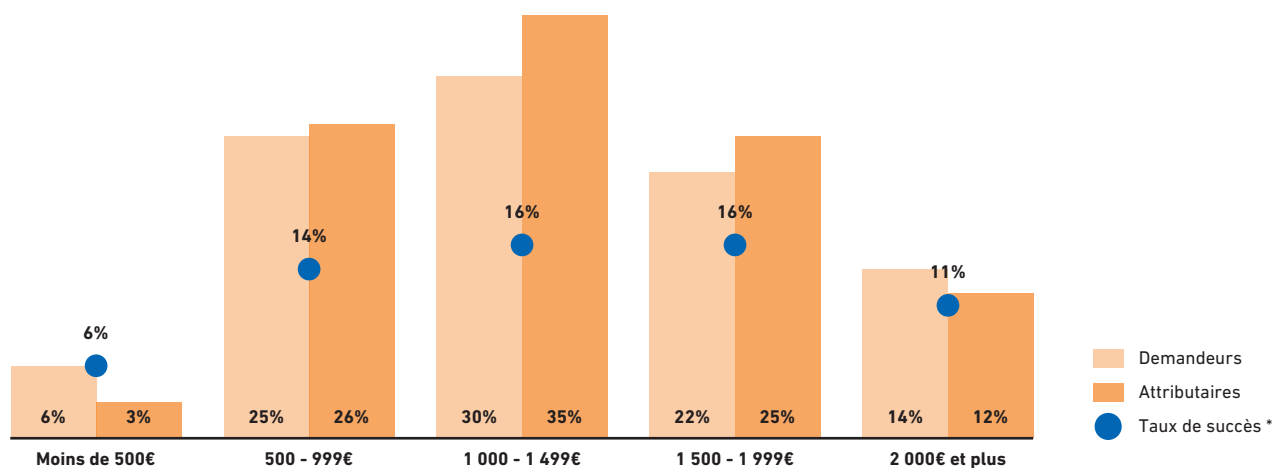
* Taux de succès : ratio entre le nombre de logements attribués sur l'année 2025 et le nombre de demandeurs à fin décembre 2025.

En 2025, seuls 14 % des ménages demandeurs ont obtenu un logement social, soit une demande satisfaite sur sept - stable par rapport à 2024. Les écarts territoriaux sont marqués, avec un ratio :

- nettement inférieur en Île-de-France (7 %) et en Provence-Alpes-Côte d'Azur (8 %) ;
 - 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 2025 et demandes satisfaites en 2025



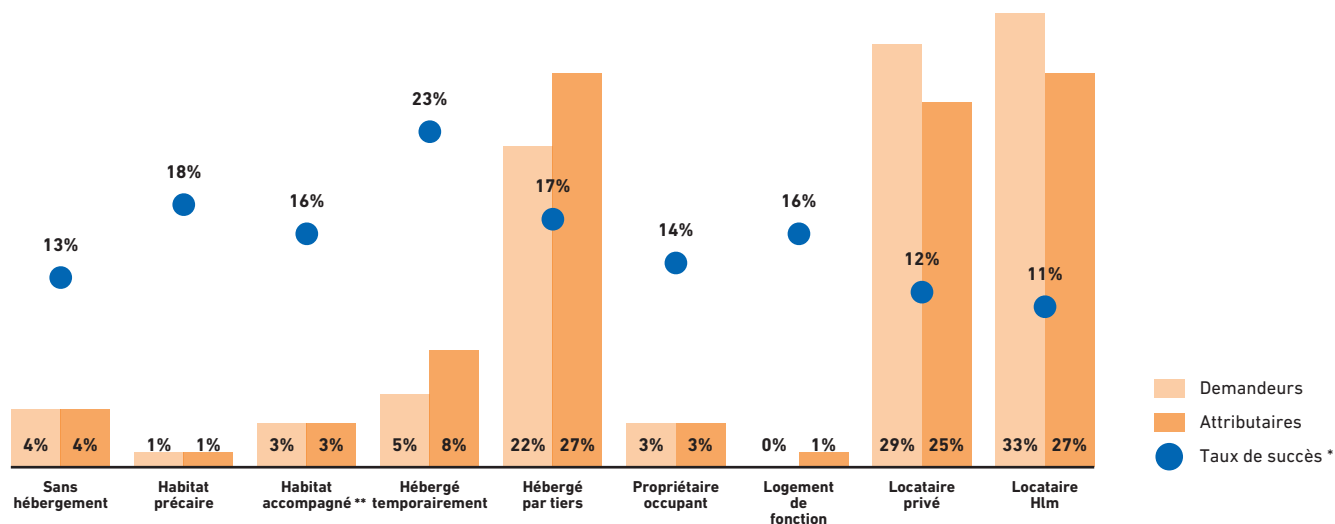
* Taux de succès : ratio entre le nombre de logements attribués sur l'année 2025 et le nombre de demandeurs à fin décembre 2025
UC (unité de consommation) : 1 pour le premier adulte du ménage + 0,5 par personne de plus de 14 ans + 0,3 par enfant de moins de 14 ans.

En 2025, la moitié des demandeurs et des attributaires disposent de ressources qui les situent en deçà du seuil de pauvreté national, 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 monoparentales sans emploi ou des bénéficiaires exclusifs de prestations sociales — ont un taux de succès plus faible à 6 %.

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

SNE - Demandes en cours fin 2025 et demandes satisfaites en 2025



* Taux de succès : ratio entre le nombre de logements attribués sur l'année 2025 et le nombre de demandeurs à fin décembre 2025.

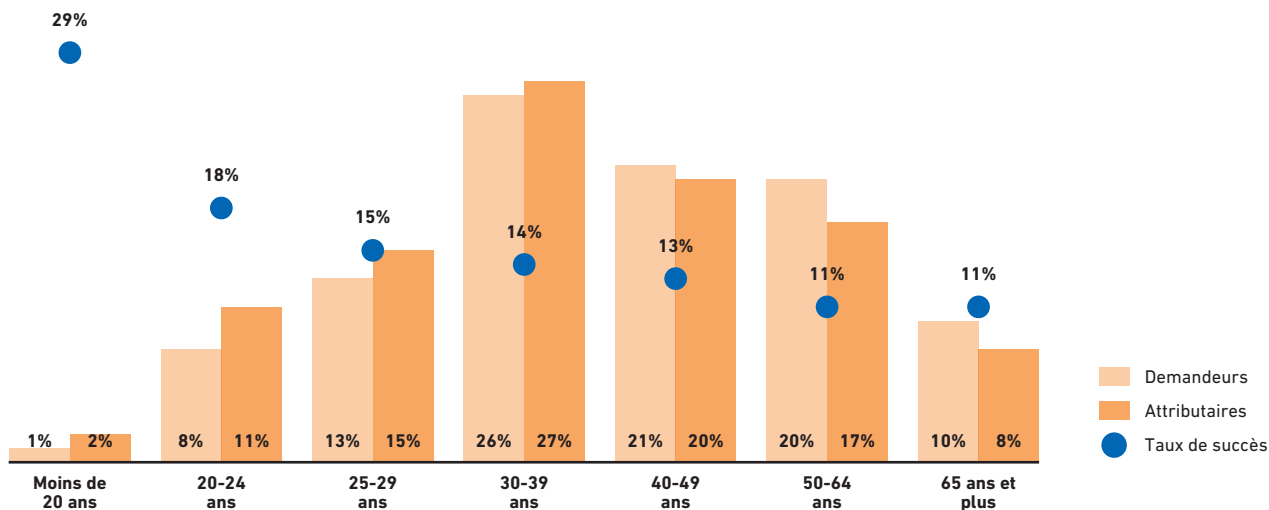
** Habitat accompagné : logement-foyer, résidence sociale ou pension de famille, ainsi qu'appartement de coordination thérapeutique.

33 % des demandeurs et 27 % des attributaires de l'année 2025 sont constitués de ménages déjà locataires du parc Hlm. Leur taux de succès est de 11 % ; il est inférieur au niveau moyen (14 %). Les taux de succès les plus élevés concernent les personnes hébergées temporairement

(23 %), en habitat précaire (18%) ou hébergé par un tiers (17 %), souvent dans des situations d'instabilité forte. Les ménages sans hébergement restent moins nombreux et ont un taux de succès inférieur à la moyenne nationale (13 %).

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

SNE - Demandes en cours fin 2025 et demandes satisfaites en 2025



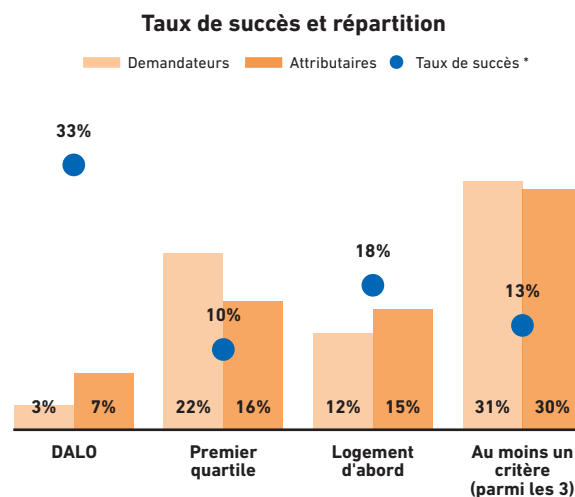
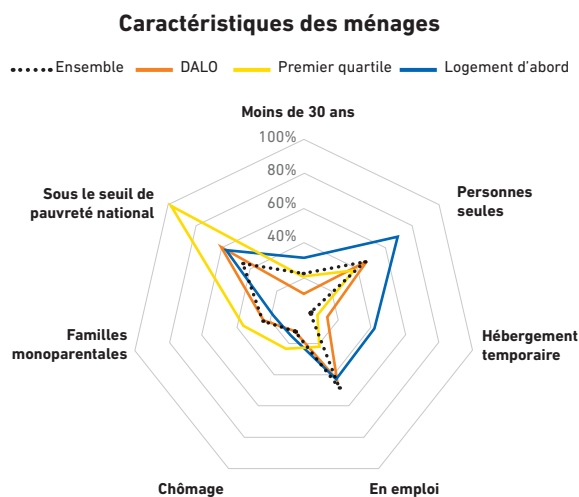
* Taux de succès : ratio entre le nombre de logements attribués sur l'année 2025 et le nombre de demandeurs à fin décembre 2025.

Le taux de succès est plus élevé chez les jeunes et décroît avec la tranche d'âge : 29 % 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 plus de 50 ans. Par ailleurs, les familles monoparentales affichent un taux de succès légèrement supérieur à la moyenne (17 %).

MÉNAGES CIBLÉS PAR LES POLITIQUES D'ATTRIBUTION

SNE - Demandes en cours fin 2025 et demandes satisfaites en 2025



* Taux de succès : ratio entre le nombre de logements attribués sur l'année 2025 et le nombre de demandeurs à fin décembre 2025.

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. 31 % des ménages demandeurs relèvent d'au moins un dispositif prioritaire. Les ménages dits DALO se distinguent par une population moins jeune (12 % ont moins de 30 ans, contre 23 % pour l'ensemble des demandeurs). Ils sont par ailleurs plus fréquemment en hébergement temporaire que la moyenne (14 % contre 5 %). Les ménages du premier quartile sont principalement composés

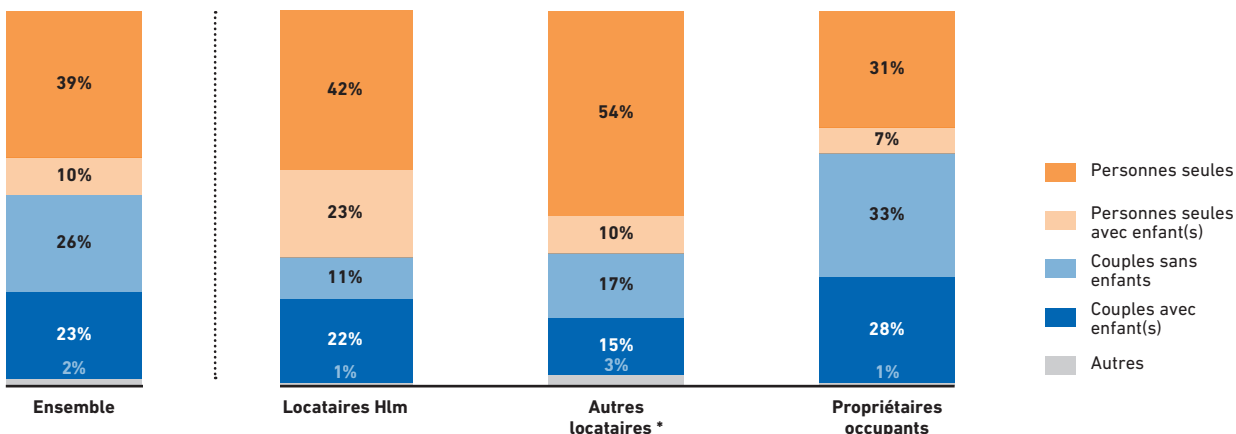
de familles monoparentales (36 % contre 25 %) et sont moins souvent en emploi (24 % contre 52 %). Quant aux ménages relevant du plan Logement d'abord, ils sont majoritairement composés de personnes seules (72 % contre 48 %) et jeunes (31 % ont moins de 30 ans contre 23 %). Quel que soit le critère de priorité, ces publics sont souvent sous le seuil de pauvreté nationale (100 % pour le premier quartile, 60 % pour le DALO et 58 % pour le Logement d'abord, contre 49 % pour l'ensemble).

Les locataires Hlm

En 2023, le parc Hlm loge 4,6 millions de ménages, soit un total de 10,4 millions de personnes.

COMPOSITION FAMILIALE DES MÉNAGES SELON LEUR STATUT D'OCCUPATION

Recensement 2023 - France entière



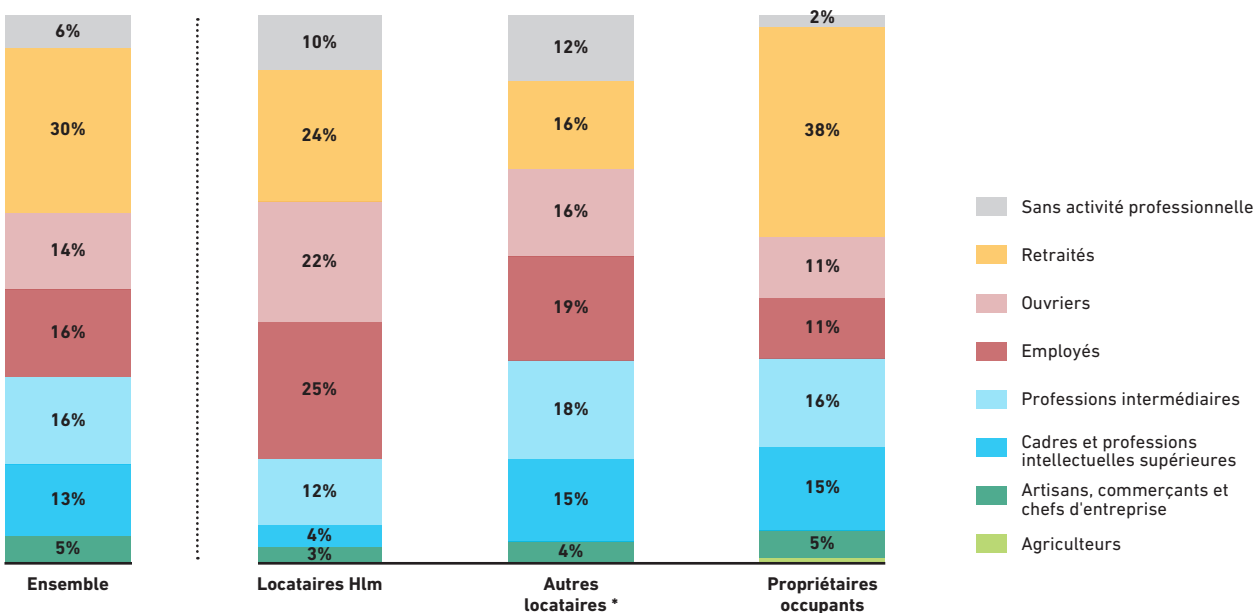
* Autres locataires : logement loué vide non-Hlm, logement loué meublé, chambre d'hôtel et les logés gratuitement.

En 2023, 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 2023 - France entière

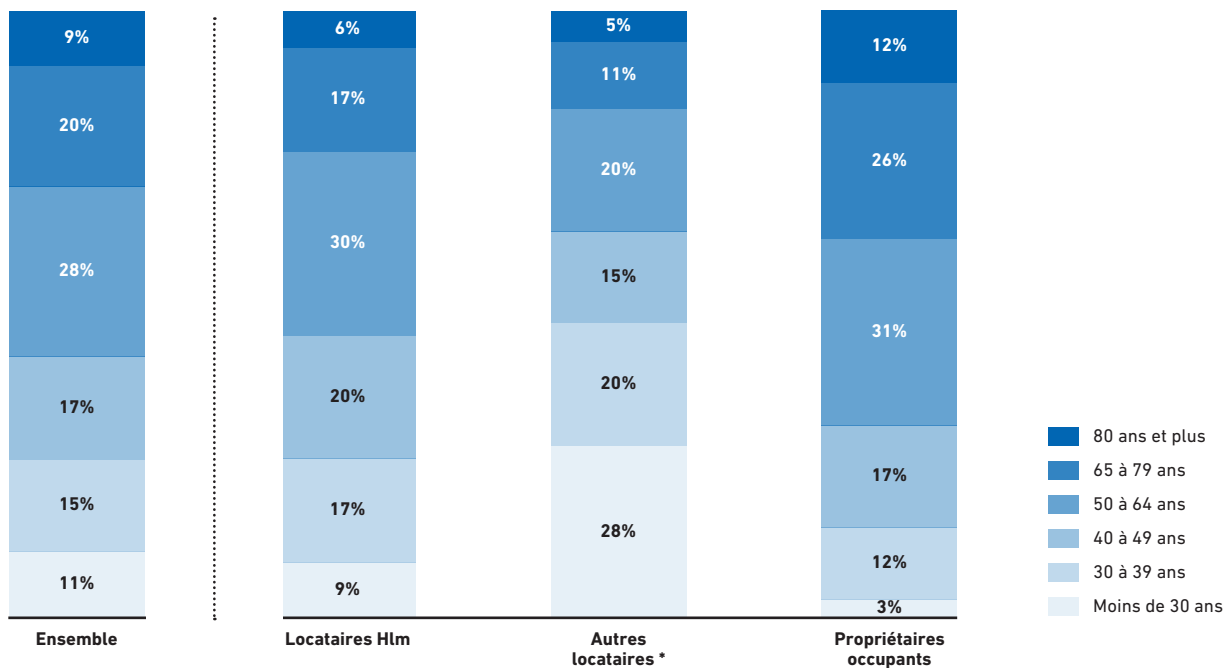


* Autres locataires : logement loué vide non-Hlm, logement loué meublé, chambre d'hôtel et les logés gratuitement.

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 2023 - France entière

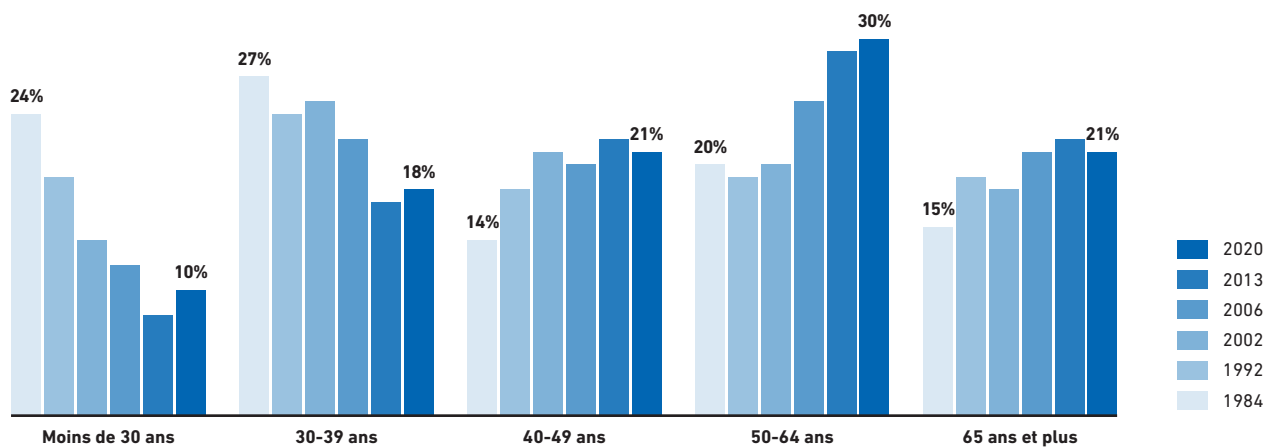


* Autres locataires : logement loué vide non-Hlm, logement loué meublé, chambre d'hôtel et les logés gratuitement.

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



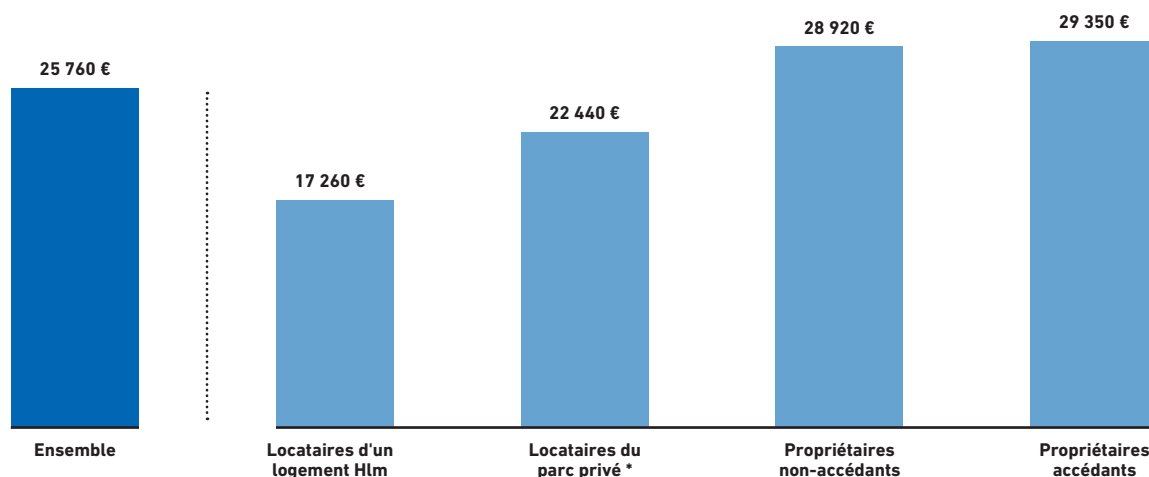
NB. : La définition de la personne de référence du ménage a évolué entre 2013 et 2020. La priorité donnée à la personne active la plus âgée a provoqué une perte mécanique d'un point de pourcentage pour les plus de 65 ans pour l'ensemble des ménages (RP 2015).

La part des ménages de moins de 30 ans parmi les locataires du parc social a décru 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 2023 - France métropolitaine, ménages ordinaires dont la personne de référence n'est pas un étudiant, revenu déclaré positif ou nul



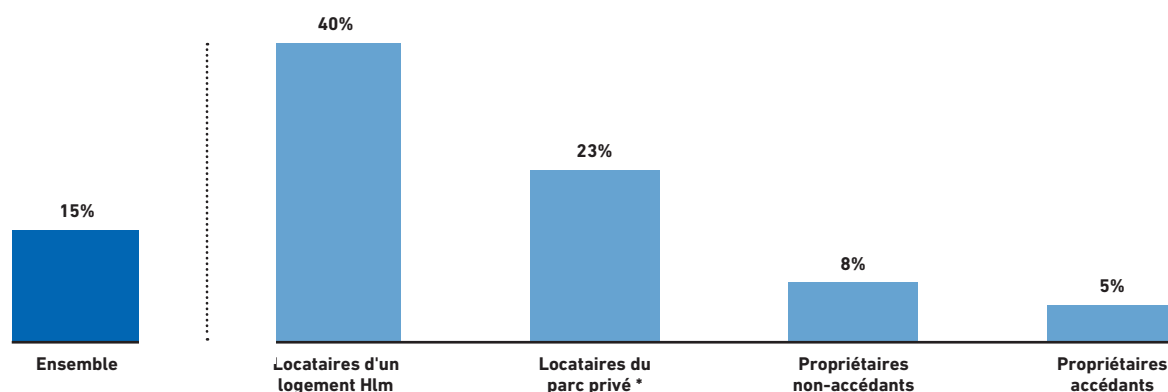
Le niveau de vie d'un ménage est son revenu disponible (ensemble des revenus, y compris prestations sociales, nets d'impôts) par UC (unité de consommation) : 1 pour le premier adulte du ménage + 0,5 par personne de plus de 14 ans + 0,3 par enfant de moins de 14 ans.

* 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 40 % à celui des propriétaires et de 23 % 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 2023 - 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 1 288 € par mois et par UC en 2023, en référence nationale.

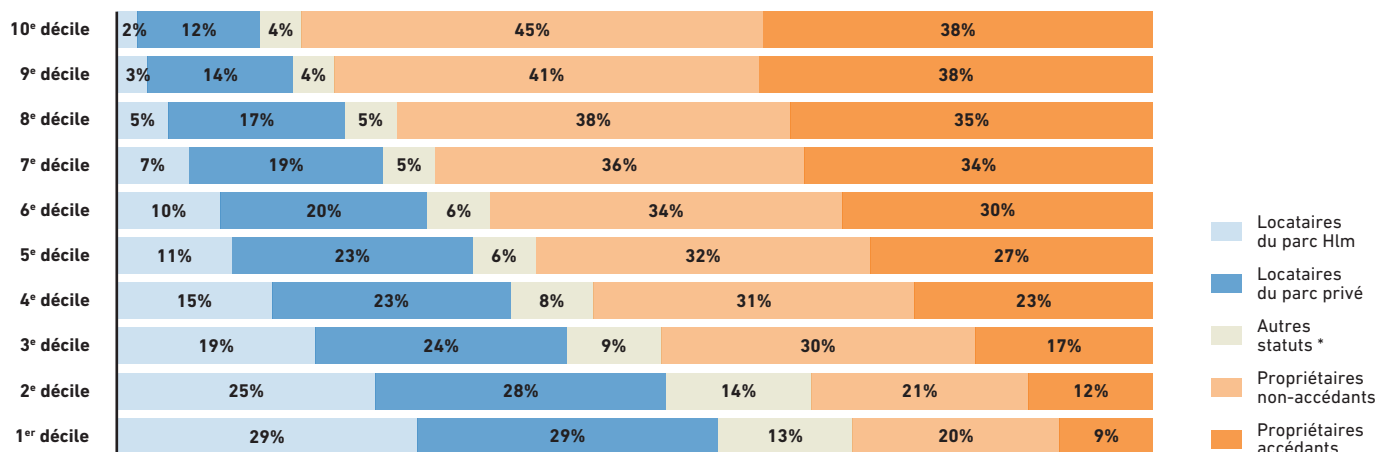
* Locataires du parc privé correspond à la catégorie « Locataires ou sous-locataires d'un logement loué vide non-Hlm ».

Le taux de pauvreté est nettement supérieur dans le parc Hlm : 40 % des locataires Hlm sont concernés, contre 15 % pour l'ensemble des ménages et 8 % pour les propriétaires non-accédants. En 2023, sur un an, le taux de pauvreté augmente pour l'ensemble des ménages (+1 point) et de manière très inégale en

fonction du statut d'occupation du logement. Les locataires Hlm sont les premiers touchés (+4 points), viennent ensuite les locataires du parc privé (+1 point), alors qu'il est stable pour les propriétaires. Le taux de pauvreté parmi les locataires Hlm continue ainsi de s'accroître : il était de 31 % en 2014.

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

Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-CCMSA, enquête Revenus fiscaux et sociaux 2023 - France métropolitaine, ménages ordinaires dont la personne de référence n'est pas un étudiant, hors ménages déclarant des revenus négatifs



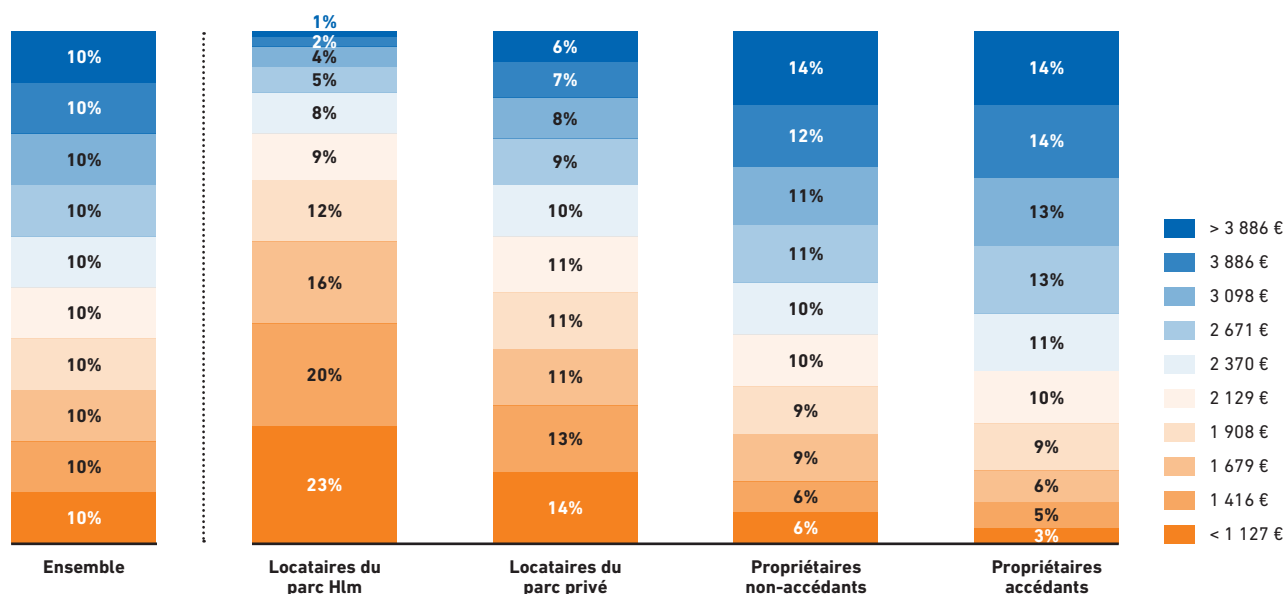
* Autres statuts : autre locataire (logé en meublé, hôtel) ou logé gratuitement.

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 29 % des ménages du premier décile de revenu. Parmi les 10 % des ménages les plus aisés, 83 % sont propriétaires.

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

Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-CCMSA, enquête Revenus fiscaux et sociaux 2023 - France métropolitaine, ménages ordinaires dont la personne de référence n'est pas un étudiant, hors ménages déclarant des revenus négatifs

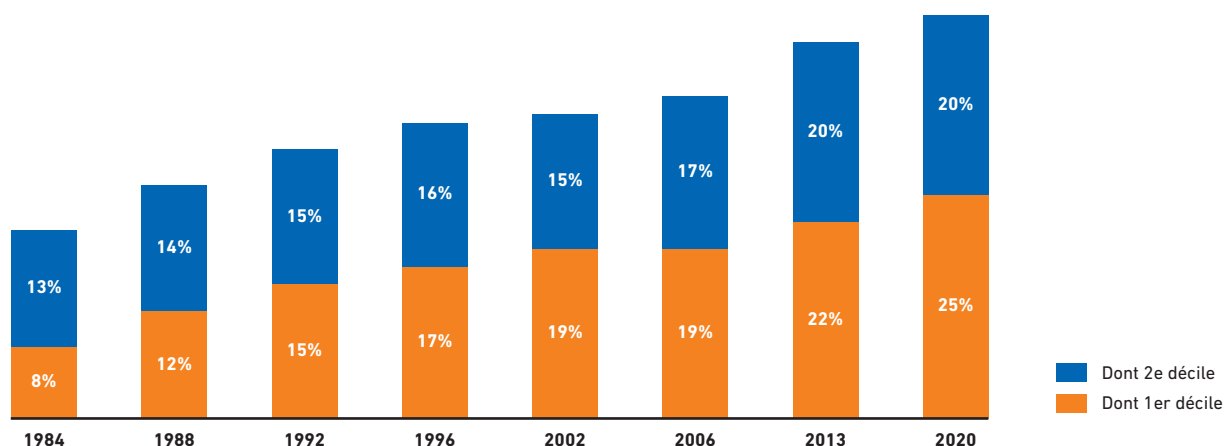


NB : Le parc de logements Hlm occupé par des ménages des déciles de revenu supérieurs comprend des logements accessibles sans conditions de ressources ou avec des conditions d'entrée spécifiques.

Près de la moitié des locataires du secteur Hlm ont des revenus très modestes : 43 % d'entre eux ont des ressources inférieures au 2^e décile en 2023.

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

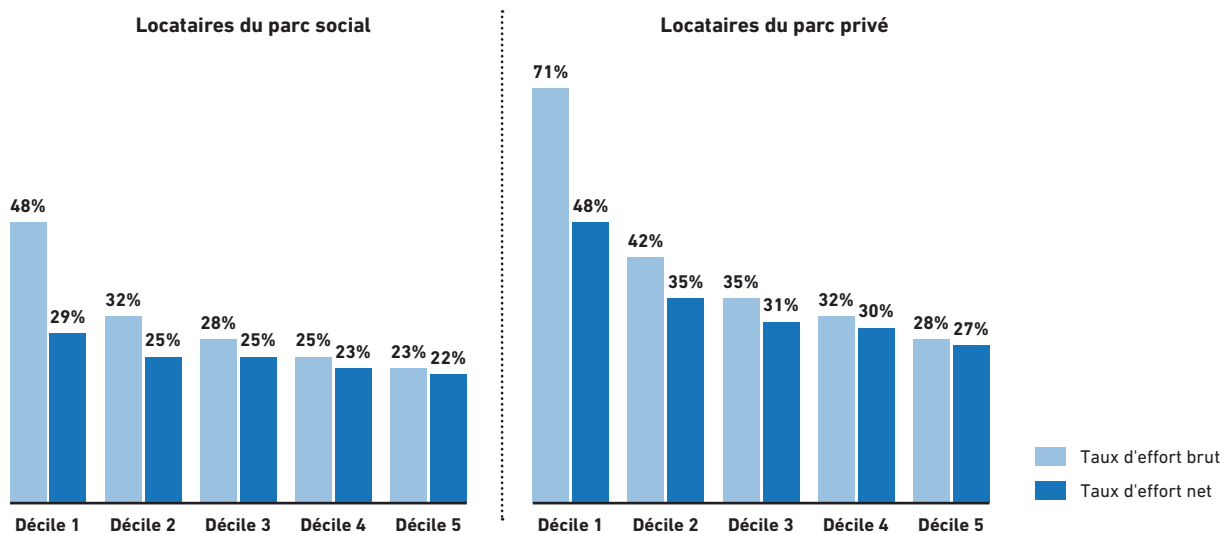


En 1984, seuls 21 % des ménages locataires du parc social se trouvaient sous le 2e décile. La forte hausse entre 1984 et 2020 reflète le phénomène de paupérisation des locataires du parc

social. En 2020, 45 % des locataires du parc social se situaient sous le 2e 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 2020 - France métropolitaine, hors ménages dont la personne de référence est étudiante, hors ménages déclarant des revenus négatifs



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

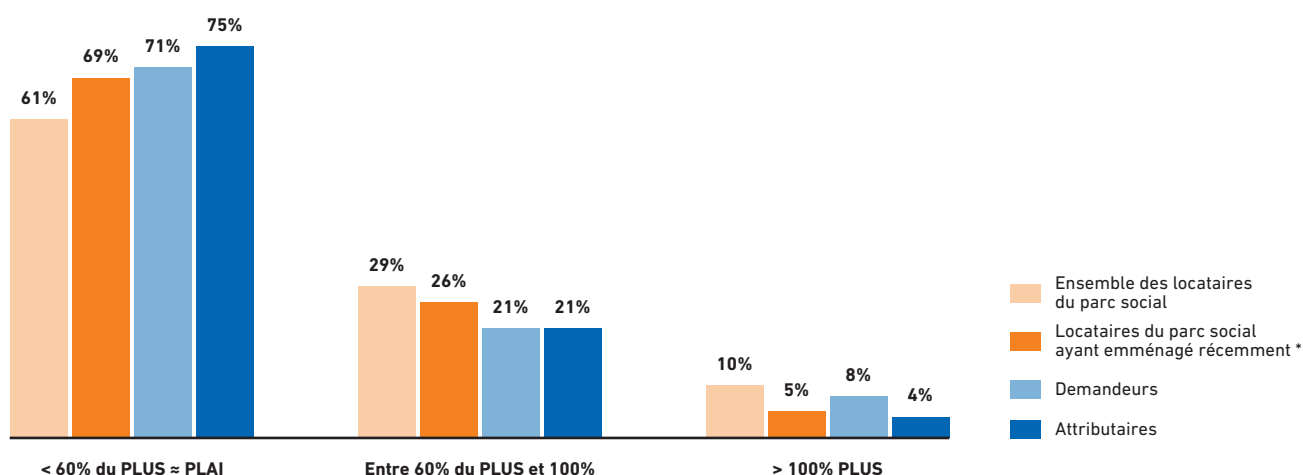
Taux d'effort net : (Loyers + Charges locatives de copropriété + Dépenses en eau et en énergie - Aides au logement) / Revenu

Le taux d'effort brut des locataires sociaux 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 48 % ; 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 PLAFONDS PLUS

OPS 2024 et SNE - Demandes en cours fin 2025 et demandes satisfaites en 2025



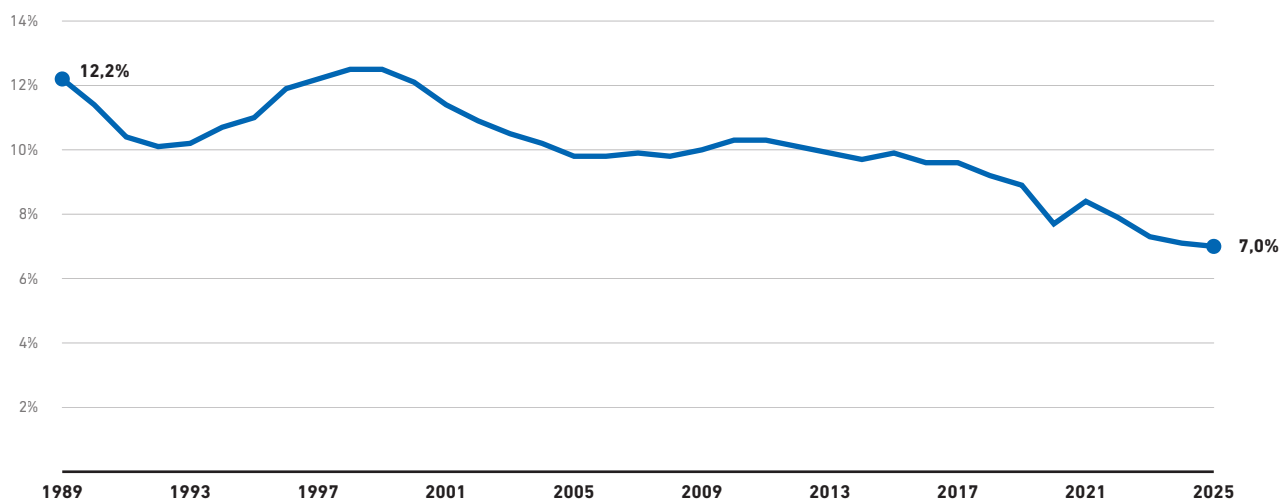
* depuis le 1^{er} janvier 2022

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

occupants 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



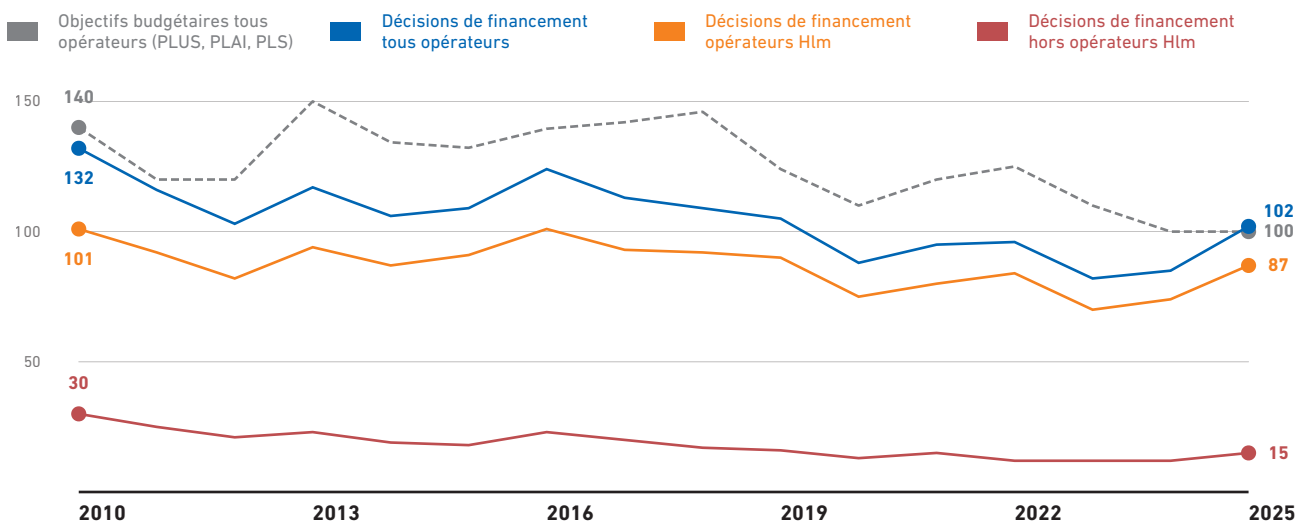
* Taux de rotation : logements libérés au cours de l'année rapportés au parc en fin d'année

En 2025, 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

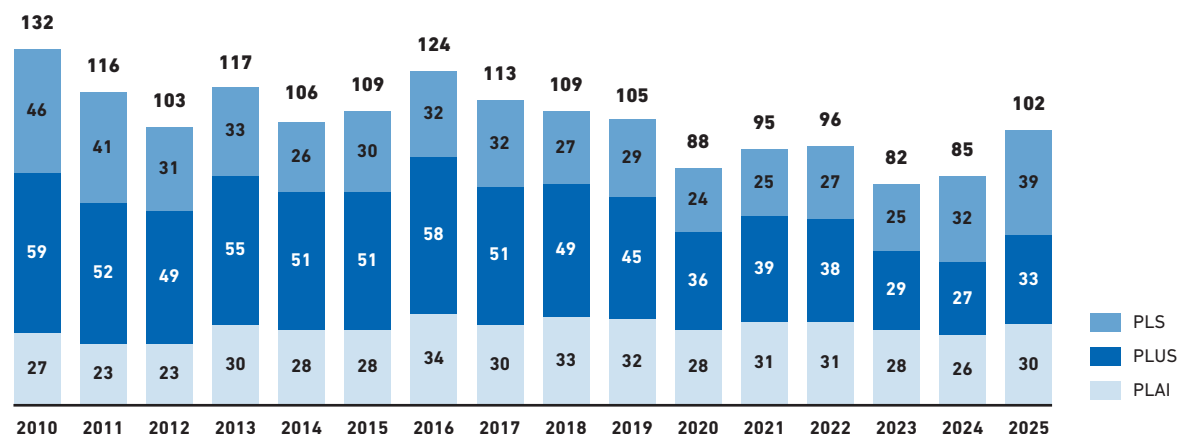


Chaque année, la loi de finances fixe des objectifs de production de logements sociaux : 40 000 à 50 000 logements au début des années 2000, tandis qu'ils sont de 100 000 à 150 000 ces dernières années. L'année 2025 marque un réel rebond de la production avec 102 094 logements financés (+20 % sur un an), soit un niveau de production qui permet de

dépasser les objectifs fixés à 100 000 logements. Les opérateurs Hlm représentent 85 % des décisions de financement. À ces chiffres s'ajoutent 15 600 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

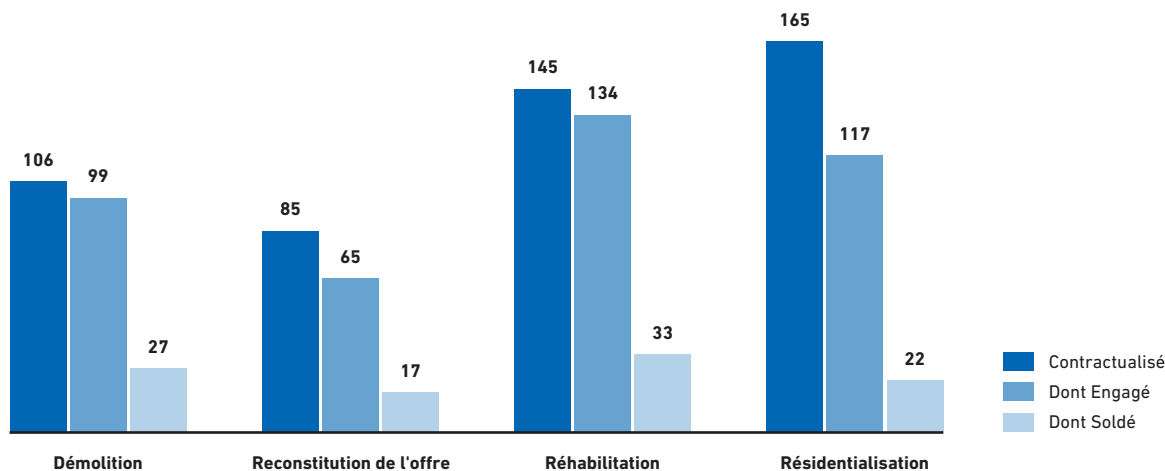


Les années récentes confirment une tendance à la baisse des agréments de logements financés en PLUS. Un rebond est observé en 2025 et les PLS sont majoritaires : ils représentent 38 % de la production. Sur un an, le rebond de la production profite aux trois produits du logement social : + 17 % pour les PLAI, +21 % pour les PLUS et + 21 % pour les PLS. Toutefois,

notons que ces chiffres n'incluent pas l'offre reconstituée dans le cadre de l'ANRU, financée exclusivement en PLAI et en PLUS. 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 58 % des logements neufs financés en 2025.

PROGRAMMATION DU NPNRU À JUILLET 2026

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.

À juillet 2026, l'ensemble du programme NPNRU est entièrement contractualisé, couvrant les 448 quartiers ciblés pour un investissement total de 50,4 Md€. Ce sont 94 % des logements à démolir contractualisés qui sont engagés, 92 % des réhabilitations et 76 % de la reconstitution de l'offre. Au global, 85 % 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

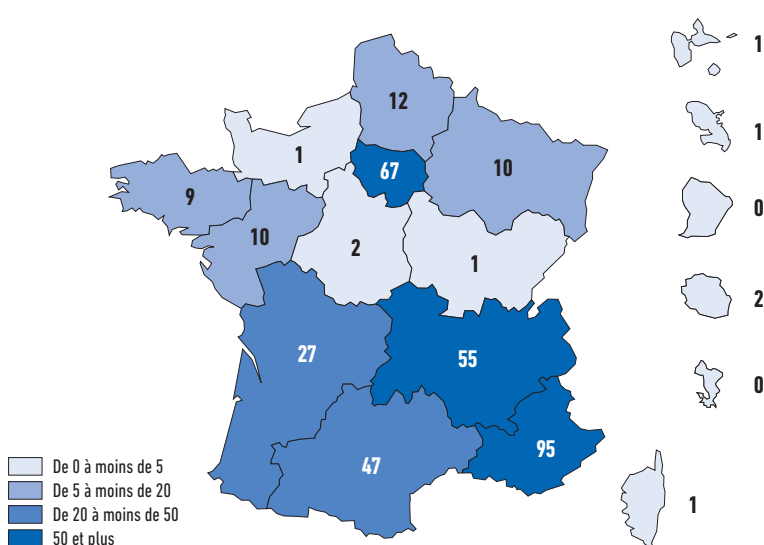
Bilan triennal SRU 2020-2022, RPLS et Recensement 2023 - France entière, parc social

	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 2020-2024	43%	9%
mises en service en 2024	44%	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 (2020-2024).

Répartition des 341 communes carencées par région

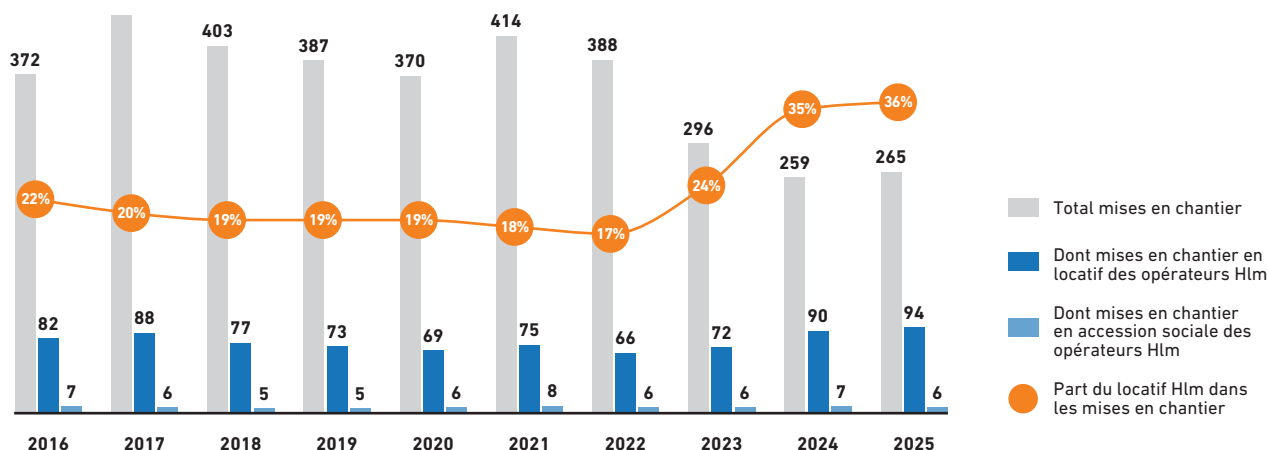


1 161 communes, sur les 34 875 communes en France, sont soumises aux impératifs de la loi SRU pour la période triennale 2023-2025 et 341 d'entre elles ont fait l'objet d'un arrêté de carence. La part des agréments réalisés dans les communes déficitaires

recule de 40 % en 2023 à 37 % en 2025. Les mises en service restent importantes dans ces communes (40 % en 2024 comme en 2023).

PART DES ORGANISMES HLM DANS L'ENSEMBLE DES MISES EN CHANTIER

Sitadel3, SGA Hlm et statistiques d'activité des fédérations Hlm - France entière - Milliers de logements et foyers

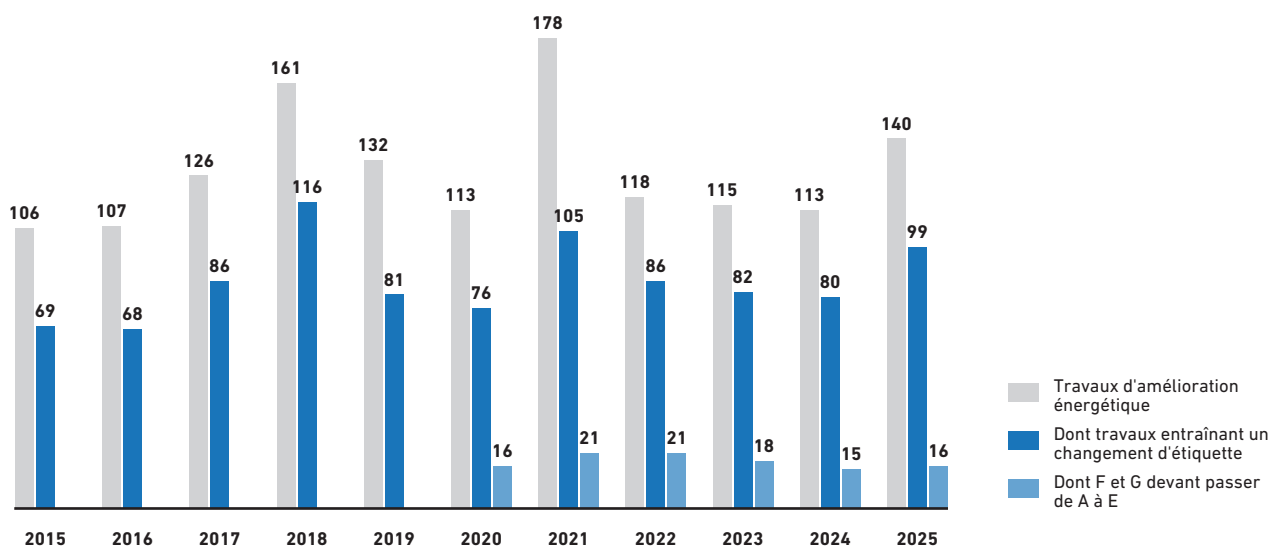


Depuis 2022, les mises en chantier de logements en France ont nettement baissé. Alors que leur niveau se situait entre 330 000 et 440 000 logements annuels depuis 2010, les trois dernières années s'affichent sous la barre des 300 000 logements commencés. Dans ce climat morose pour la construction neuve, les organismes Hlm parviennent à maintenir et même

accroître leur niveau de production en 2024 et 2025, tant dans le locatif que l'accession sociale à la propriété. Les mises en chantier d'accession sociale à la propriété se répartissent selon trois dispositifs : 1 500 logements en VEFA, 2 600 logements en PSLA et 2 200 logements en BRS ont été mis en chantier en 2025.

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

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

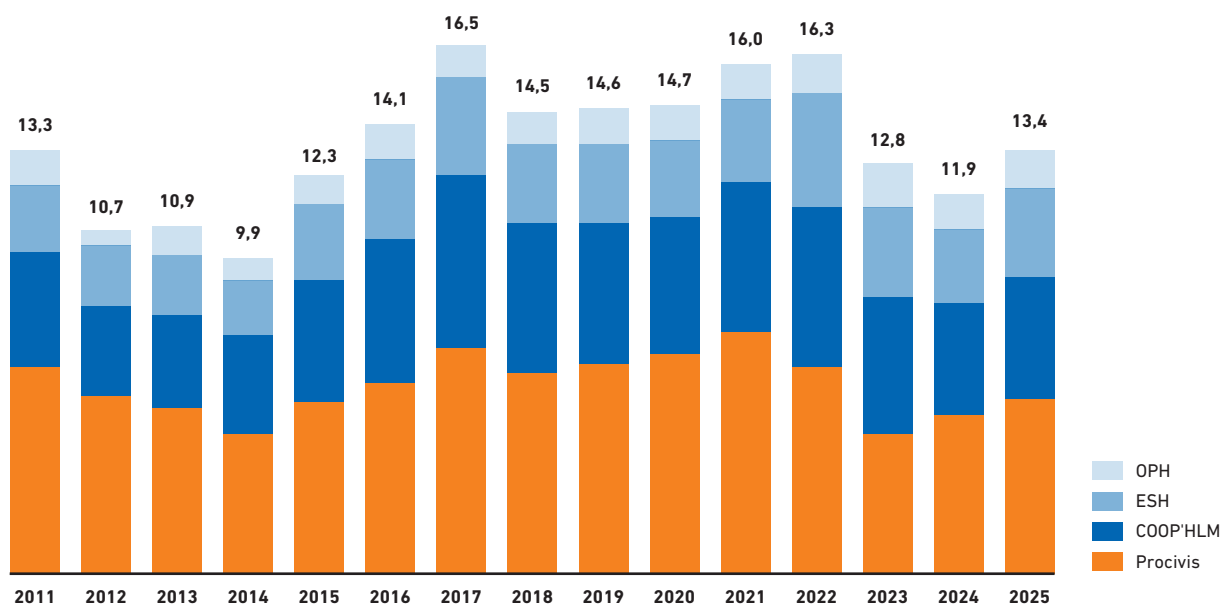


Après les légères baisses de 2024, une reprise sensible de 23 % est observée sur les ordres de services (OS) de travaux énergétiques, tant sur le nombre total de logements qui vont faire l'objet de travaux (139 850 logements) que sur ceux qui devraient bénéficier d'un changement d'étiquette (98 900, soit 71 % des logements faisant l'objet de travaux —proportion stable depuis 3 ans—) à l'issue de ces mêmes travaux. Parmi ces travaux un peu plus de

54 000 peuvent être qualifiés de rénovation énergétique lourde. D'autre part, le changement de vecteur énergétique (modification du mode de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire par installation de dispositifs fonctionnant majoritairement à l'aide d'énergies renouvelables) devrait concerner 26 200 logements. Enfin, environ 16 300 logements ayant des étiquettes F ou G (passoires thermiques) feront l'objet de travaux, en hausse de 12 %.

ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ

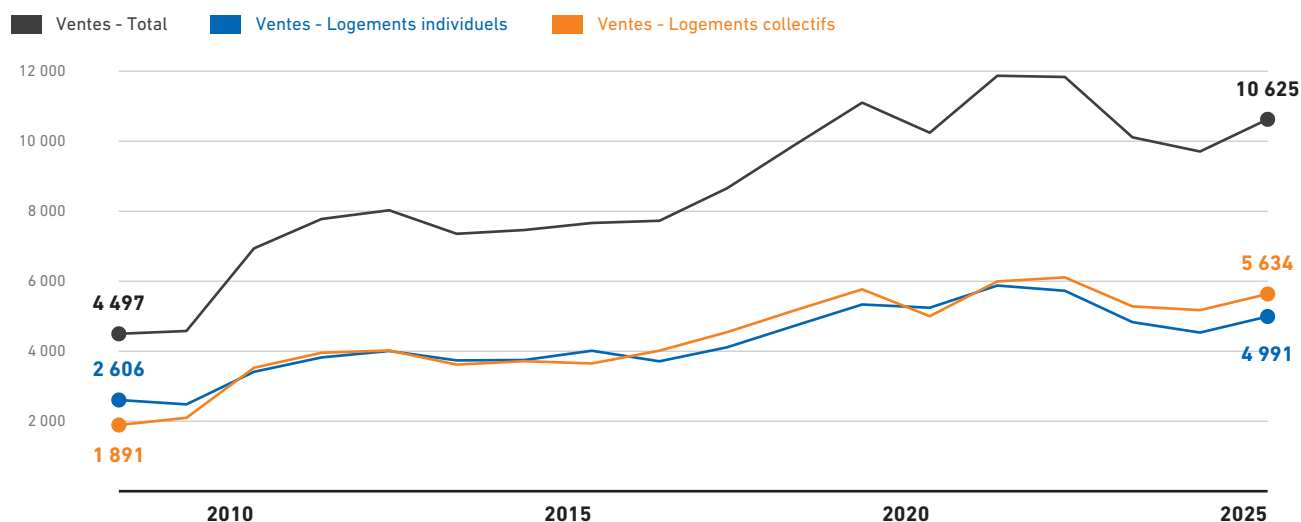
Statistiques d'activité des fédérations Hlm - France entière - Ventes de logements neufs, location-accession comprise - Milliers de logements



En plus de leur activité locative, les organismes Hlm sont des acteurs majeurs de l'accès social à la propriété. En 2025, 13 400 logements neufs ont été vendus par l'ensemble des opérateurs du secteur (organisme Hlm ou tout autre opérateur).

VENTES HLM À DES PERSONNES PHYSIQUES

Observatoire de la Vente Hlm de l'USH



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

- environ 4 000 ventes annuelles du début des années 90 jusqu'en 2009 ;
- en 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 %.

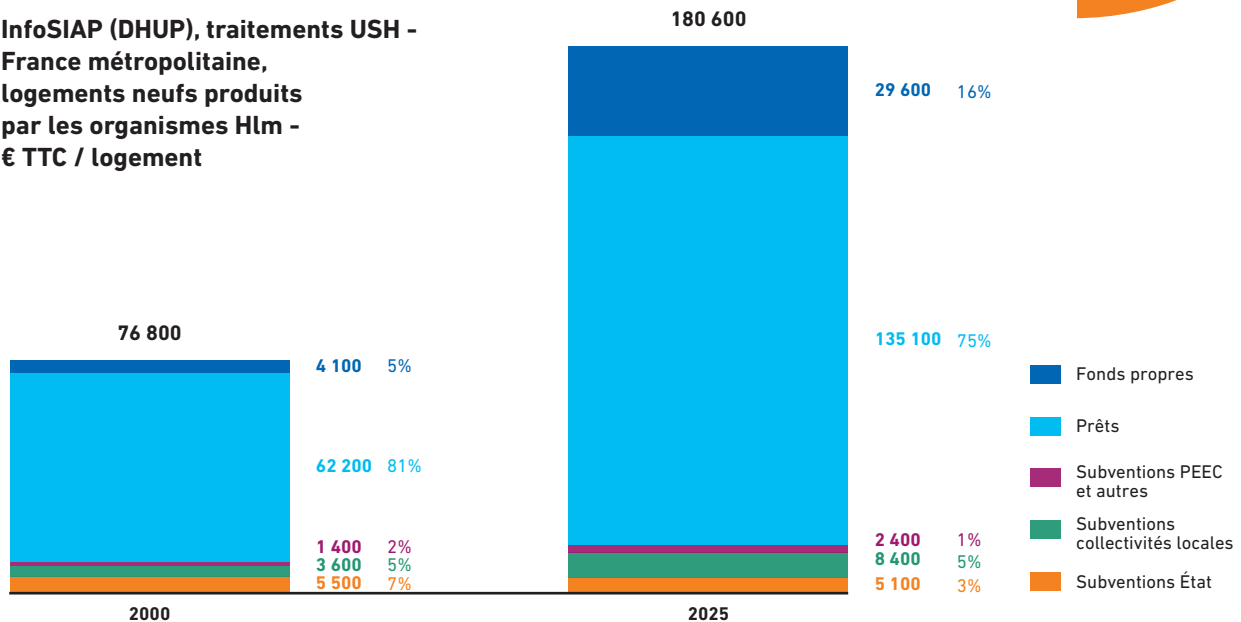
Cette croissance a été brusquement interrompue en 2020 en raison de la crise de la Covid-19, entraînant une baisse de 8 %.

Cependant, 2021 a vu un fort rebond avec une augmentation de 16 %, suivie d'une stabilisation en 2022. La forte baisse de 2023 (-15 %) et celle moindre de 2024 (-4 %) est imputable à la hausse des taux d'intérêt bancaires qui a réduit la solvabilité des ménages emprunteurs. Le rebond est de 9 % en 2025 (10 625 ventes). Parmi ces ventes, il y a celles réalisées par l'Opérateur National des Ventes (ONV, créé en 2019).

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



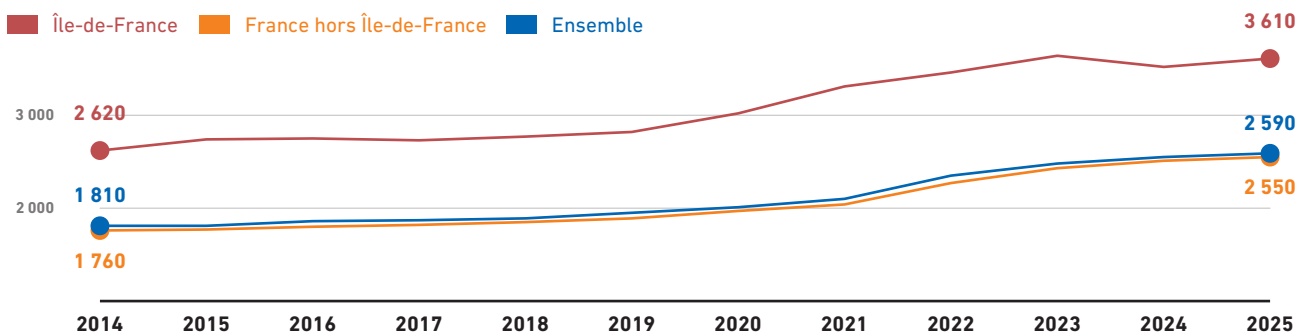
Entre 2000 et 2025, le coût unitaire d'un logement social neuf a augmenté de 135% en euros courants. Si la part du coût financée par emprunt reste prépondérante, la place prise par les fonds propres s'est fortement accrue tandis que celle des

subventions a diminué. Selon le type de programme (PLUS, PLAI, PLS), les parts respectives varient, mais la part de l'emprunt demeure toujours largement dominante.

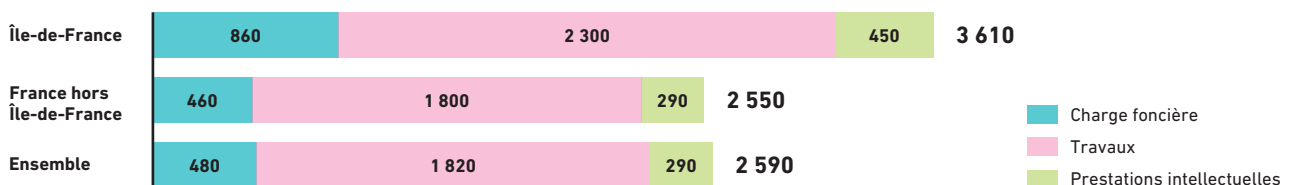
COÛTS MÉDIANS DE PRODUCTION

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 2014 à 2025 - € HT / m² de SU



Décomposition par poste des coûts médians en 2025 - € HT / m² de SU

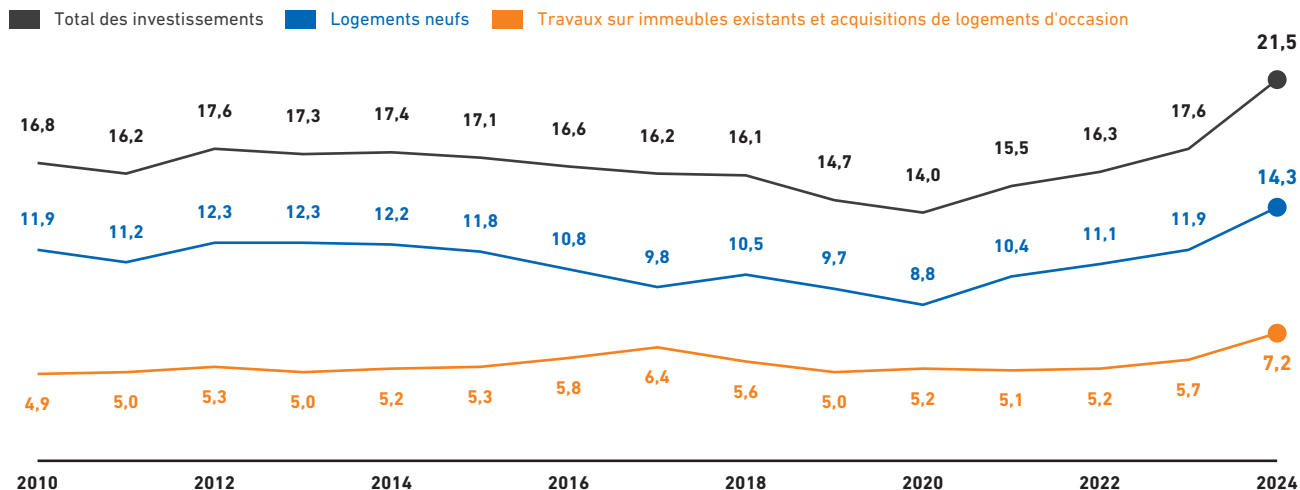


En 2025, le coût médian d'un logement social neuf est de 2 590 € HT/m² de SU. En Île-de-France, le coût est supérieur de 42 % à celui de la province, atteignant 3 610 € HT/m² de SU. Ces coûts ont nettement progressé depuis 2019, d'abord de manière plus marquée

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

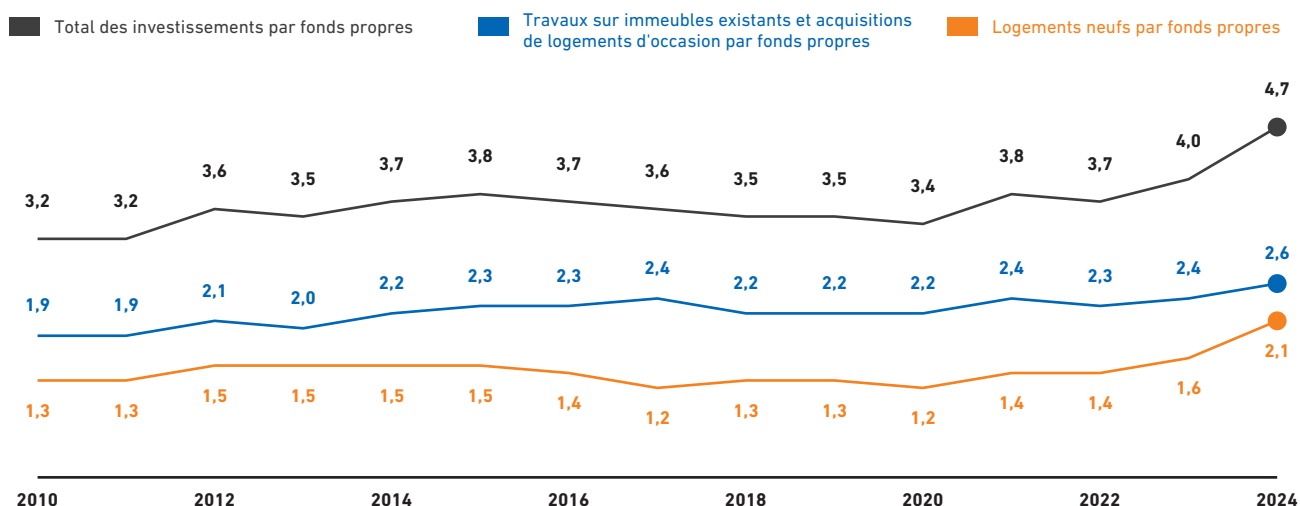


Selon le Compte du logement, les organismes Hlm ont réalisé 21,5 Md€ d'investissements en 2024, soit près de 4 Md€ de plus qu'en 2023, alors que, tous acteurs du secteur confondus, les investissements ont reflué de près de 40 Md€ sur un an. Les bailleurs Hlm ont réduit leurs investissements entre 2012 et 2020, en particulier en ce qui concerne la production neuve. La baisse enregistrée en 2020 résulte en grande partie du contexte sanitaire qui a retardé les chantiers. Depuis 2021,

un rattrapage s'opère et les investissements reprennent sous l'effet de mesures d'accompagnement pour le secteur, notamment des dotations en fonds propres et l'émission de titres participatifs, mais aussi la mise en oeuvre d'un plan de relance pour la rénovation thermique des logements sociaux en 2021 et 2022 et la signature d'un avenant à la convention quinquennale d'Action Logement destiné à soutenir la reprise.

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

Compte du logement - Milliards d'euros

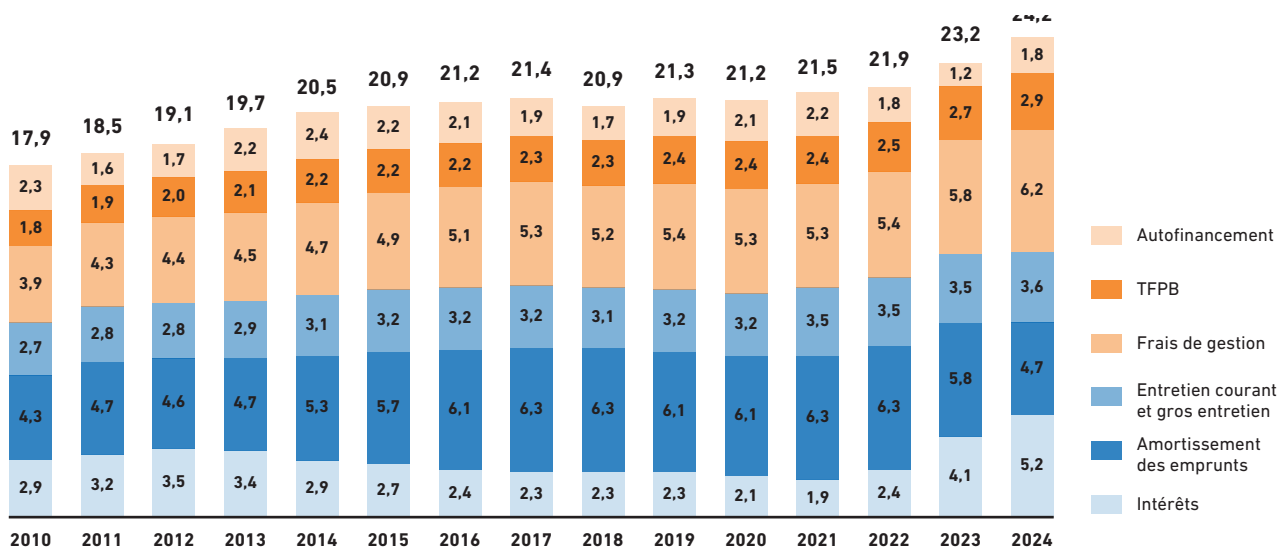


Entre 2022 et 2024, les fonds propres mobilisés par les organismes ont augmenté de plus de 24 %, enregistrant ainsi leur plus forte progression de ces dernières années. Cette hausse de près d'un milliard d'euros sur deux ans est portée majoritairement par le financement des logements neufs (700 M€). Elle 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 qui proviennent à la fois des résultats d'exploitation et des produits des ventes ont financé en 2024 à hauteur de près de 36 % les dépenses liées aux travaux et aux acquisitions. Dans le domaine de la construction neuve, qui repose davantage sur l'endettement, leur part s'établit à environ 15 % 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

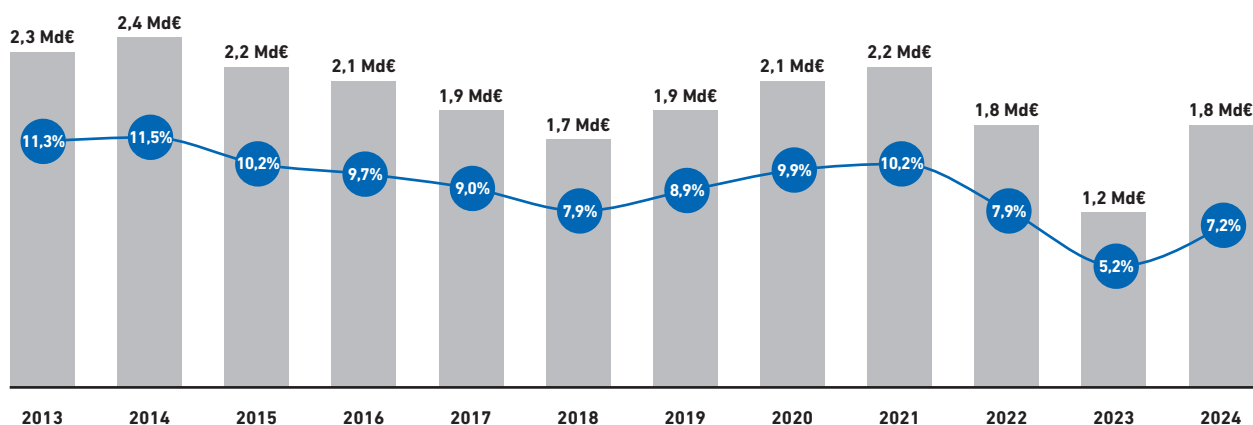


Les ressources d'exploitation nettes des organismes Hlm s'élèvent à 24,2 Md€ en 2024 et sont principalement constituées des recettes locatives. Elles couvrent les charges suivantes : la charge financière liée à la dette (9,9 Md€), l'entretien du parc (3,6 Md€), les frais de gestion (6,2 Md€) et la taxe foncière (2,9 Md€). Le solde de 1,8 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 2023. L'exercice 2024 a donc subi pleinement les impacts en termes de charges d'intérêts. Cela a été compensé par une diminution de l'amortissement des emprunts du fait de l'application par la Banque des Territoires de la double révisabilité.

MARGE D'AUTOFINANCEMENT COURANT

Données financières consolidées des fédérations des OPH et des ESH - France entière - Milliards d'euros (gris) et % des loyers quittancés (bleu)

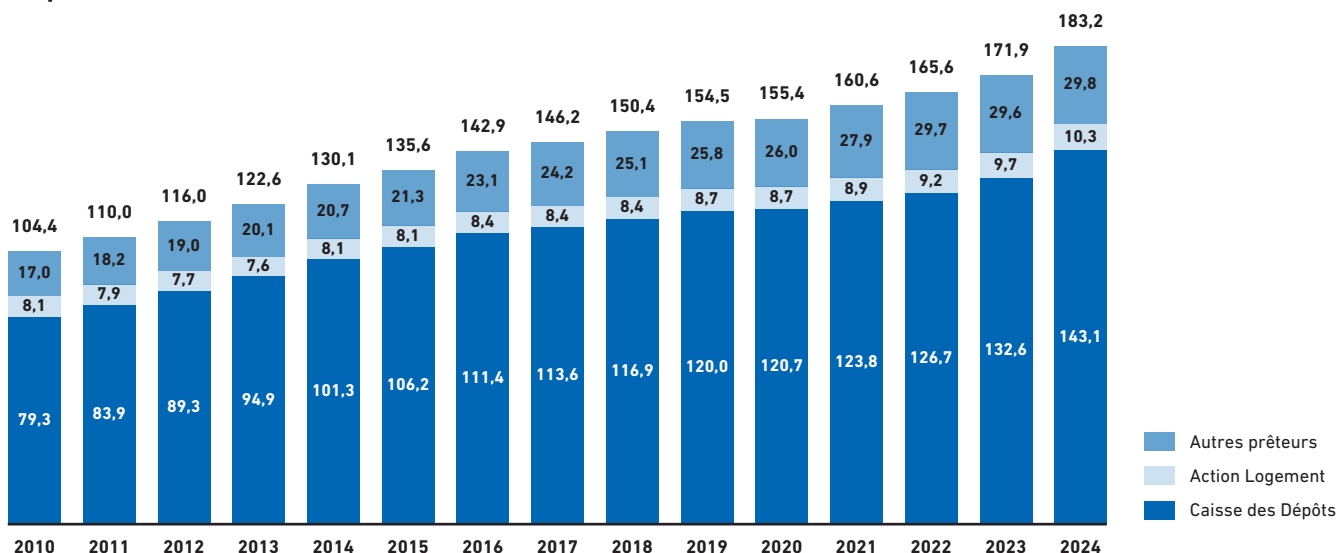


Exprimée en pourcentage des loyers quittancés, la marge d'autofinancement courant du secteur Hlm est passée de plus de 11 % en 2013 à 9 % en 2017 sous l'effet des hausses de cotisations versées à la Cglls. La mise en œuvre de la réduction de loyer de solidarité (RLS) en 2018 a marqué un point bas (7,9 %), avant un redressement à près de 10 % en 2021 grâce aux mesures d'accompagnement mises en place et du fait d'une diminution, dans le même temps, des dépenses des bailleurs, notamment les frais de gestion et la maintenance. La marge s'est ensuite de nouveau dégradée en

2022 et 2023 sous l'effet de la hausse des charges (énergie, entretien, fiscalité) et de la remontée rapide du taux du Livret A de 0,5% à 3% en quelques mois. À fin 2023, l'autofinancement courant s'établissait à 1,2 Md€, soit 5,2 % des loyers quittancés. En 2024, il rebondit de deux points grâce à la diminution de l'amortissement de la dette liée à la règle de la double révisabilité. Cette amélioration masque toutefois un effondrement du résultat courant des bailleurs sociaux, qui devient négatif (-1,6 Md€).

ENCOURS DE LA DETTE DES ORGANISMES HLM

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

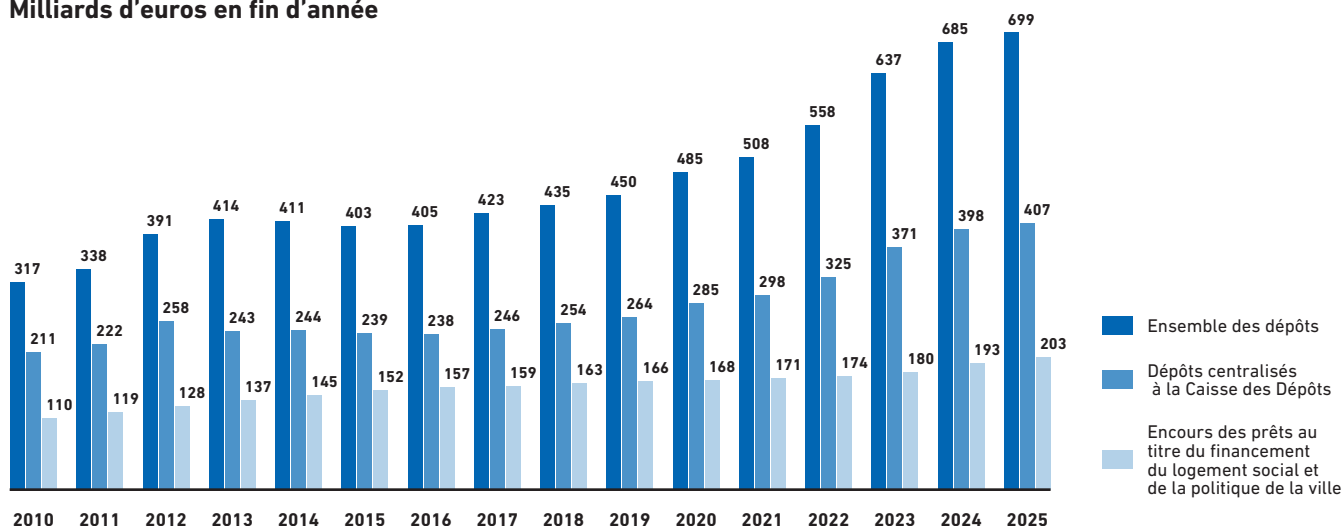


Le développement du patrimoine, principalement financé par emprunt, s'accompagne d'une augmentation significative de la dette, qui a connu une hausse de plus de 75% entre 2010 et 2024. L'encours de la dette locative des organismes dépasse désormais les 180 Md€. La Caisse des Dépôts est de loin le principal prêteur et représente 78 % de cet encours. Après une

période de stagnation en 2020, la progression de l'encours de la dette a repris en 2021 avec un taux d'évolution compris entre +3% et +4% par an. Sur l'année 2024, ce taux a quasiment doublé (+6,6%/an) avec un encours qui a augmenté de plus de 11 Md€.

ENCOURS SUR LIVRETS 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

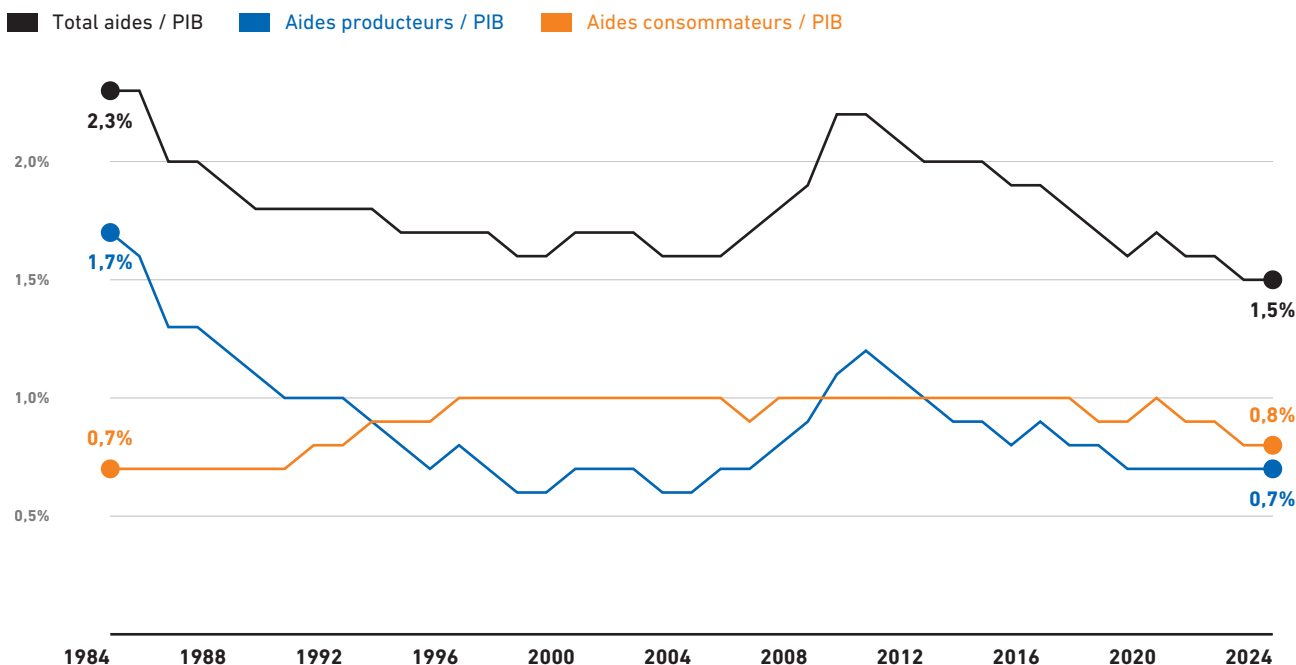


Entre 2011 et 2012, la masse des dépôts a augmenté de plus de 50 Md€ en raison du relèvement des plafonds de dépôt. Celle-ci augmente de nouveau de 50 Md€ en 2022, puis de près de 80 Md€ en 2023 et de 50 Md€ en 2024, du fait notamment de l'augmentation de la rémunération de l'épargne réglementée. L'augmentation a fortement ralenti en 2025 sous l'effet de la baisse des taux.

L'ensemble des dépôts s'élève à fin 2025 à près de 700 Md€. La part centralisée à la Caisse des Dépôts s'établit à 407 M€ soit un peu plus de 58 % 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 203 Md€ à fin 2025. Il croît très régulièrement.

PART DES AIDES AU LOGEMENT DANS LE PIB

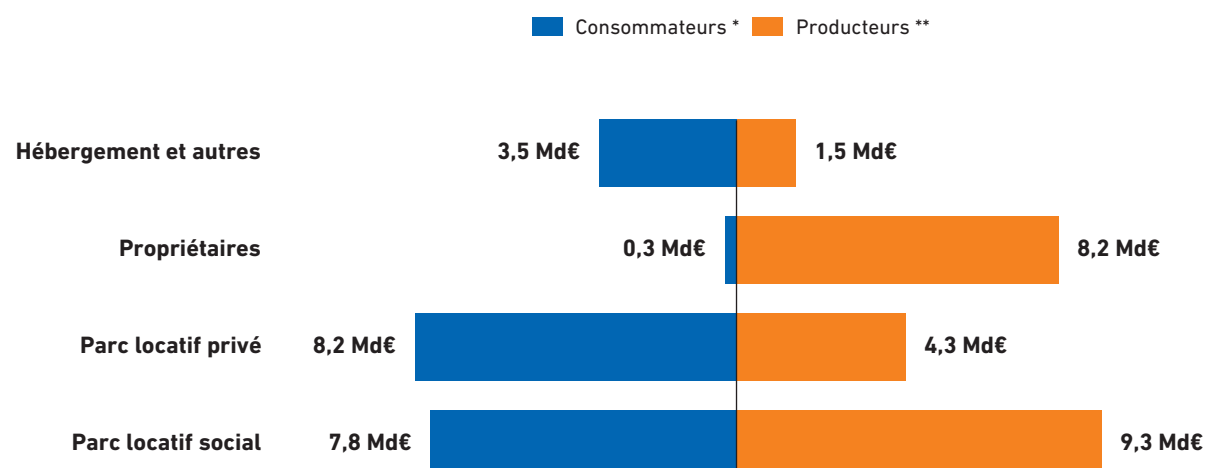
Compte du logement et Insee, comptes nationaux annuels base 2020



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 2024, sous l'impact des réductions des aides à la pierre.

AIDES AU LOGEMENT SELON LA FILIÈRE BÉNÉFICIAIRE EN 2024

Compte du logement - Milliards d'euros



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

En 2024, le total des aides au logement s'est élevé à 43,1 Md€, soit -0,7 % par rapport à 2023. Parmi ces aides :

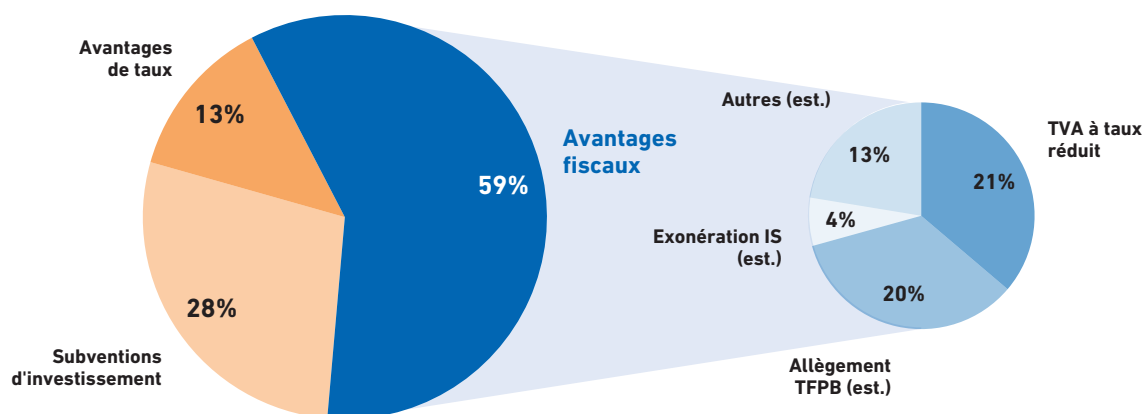
- les bailleurs sociaux ont bénéficié de 9,3 Md€ (+9% par rapport à 2023) et leurs occupants de 7,8 Md€ (-4%) ;
- les propriétaires occupants de 8,5 Md€ (-9%) ;

- les bailleurs privés de 4,3 Md€ (-2%) et leurs locataires de 8,2 Md€ (-1%).

La progression des aides aux bailleurs sociaux est principalement due à une augmentation des subventions d'investissement et à une réévaluation des avantages de taux.

DÉCOMPOSITION DES AIDES À LA PIERRE AUX BAILLEURS SOCIAUX

Compte du logement

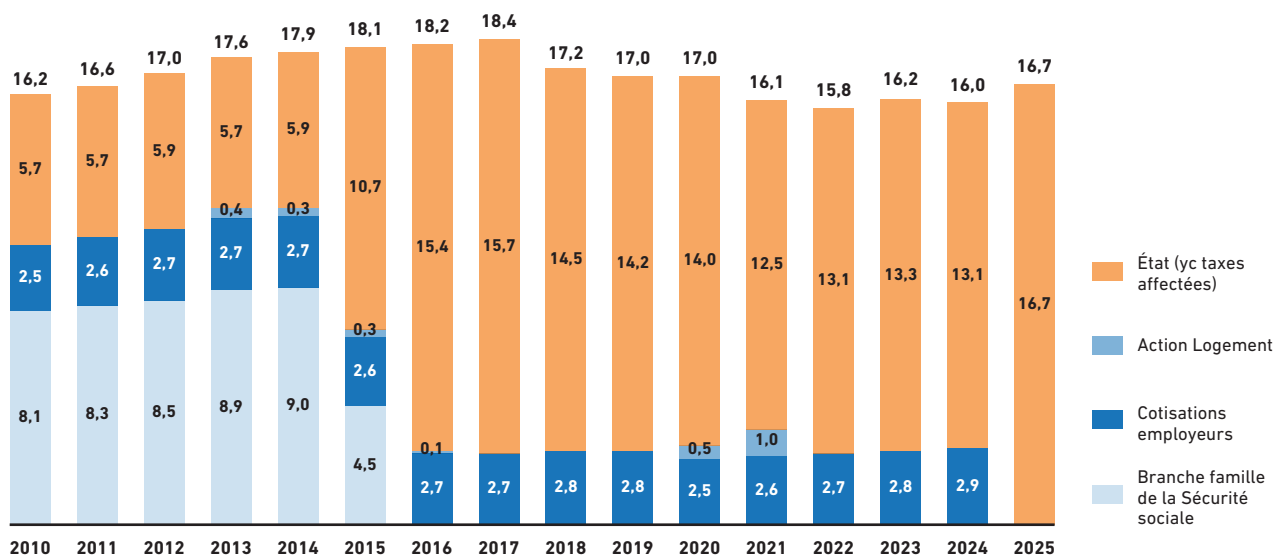


Les 9,3 Md€ d'aides à la pierre pour le parc social en 2024 se répartissent de la manière suivante :

- subventions (28 %) provenant des collectivités locales, du FNAP, d'Action Logement, des fonds européens, etc. ;
- avantages de taux (13 %) liés à des prêts à des conditions plus favorables que celles du marché ;
- avantages fiscaux (59 %) : exonération d'impôt sur les sociétés (4 %), allègement de TFPB (20 %), TVA à taux réduit sur les travaux (21 %)...

FINANCEMENT DU FONDS NATIONAL D'AIDE AU LOGEMENT

Document budgétaire - Rapports de performance (RAP) 2011 à 2025 - Milliards d'euros

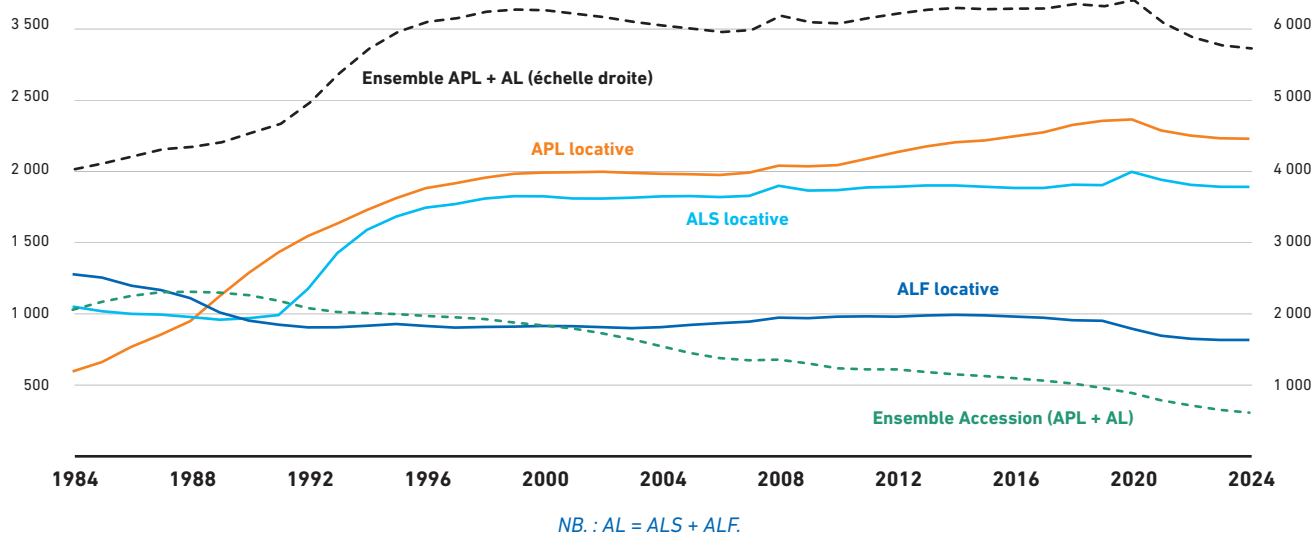


Le financement des aides personnelles au logement est assuré par le fonds national d'aide au logement (FNAL). En 2025, après rebudgétisation des cotisations employeurs pour 3 Md€, l'État supporte 100% des contributions du FNAL (16,7 Md€). Jusqu'en 2014 inclus, ce fonds était alimenté conjointement par l'État et par la branche famille de la sécurité sociale, et abondé également par le versement de la cotisation « employeurs » 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. En 2025, les ressources du FNAL retrouvent leur niveau de 2011 en euros courants et sont entièrement financées sur le budget de l'Etat.

NOMBRE DE BÉNÉFICIAIRES DES AIDES AU LOGEMENT

Compte du logement - Milliers de ménages

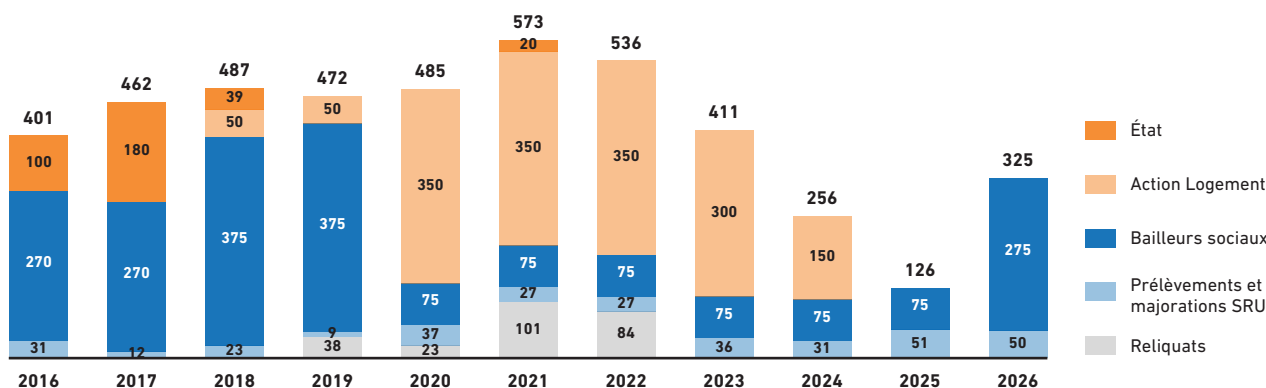


Depuis le « bouclage des aides » dans les années 90, le nombre de ménages bénéficiaires de l'une des trois aides personnelles au logement (APL, ALF ou ALS) dépasse les 6 millions. En 2022, ce nombre est tombé en dessous de ce seuil et poursuit sa baisse en 2023, avec 5,8 millions de ménages bénéficiaires, 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'accession

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

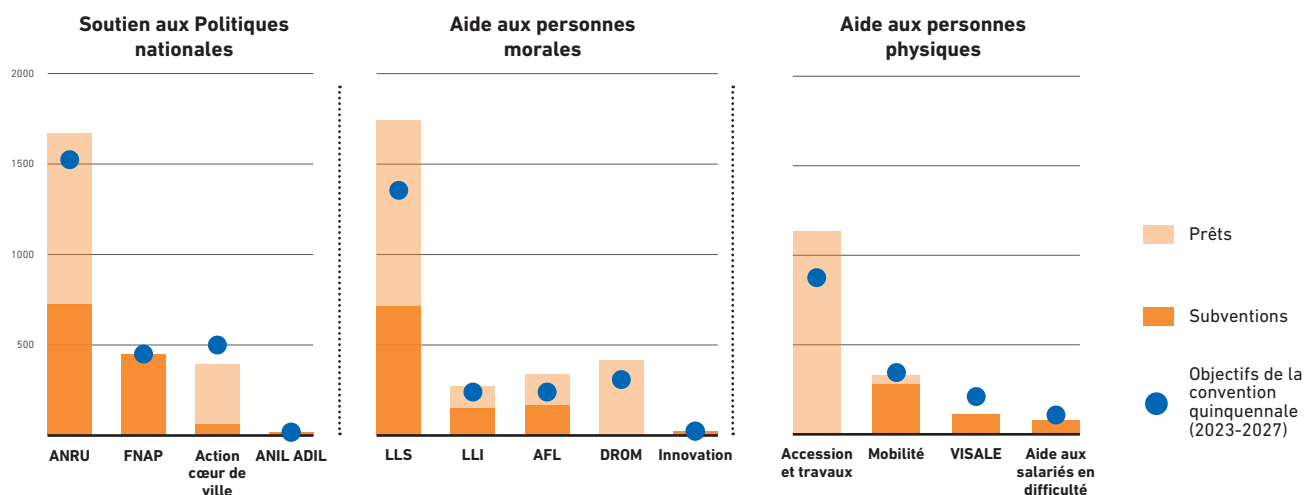


Le fonds national des aides à la pierre (FNAP) apporte des subventions essentielles à la production de nouveaux logements sociaux. Les organismes de logement social, par le biais de leurs cotisations à la CGLLS, assuraient dès l'origine une large part du financement. Dans le cadre de la négociation sur 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 prévoyait 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 et 2025 du fait des disponibilités du FNAP en trésorerie et en reports de crédits. En 2026, les ressources du fonds ont été portées à 325 M€ sous l'effet d'une hausse des cotisations de 200 M€ compensée par une baisse de RLS d'un même montant.

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

Rapport annuel statistique et financier 2024 de l'ANCOLS - Milliards d'euros

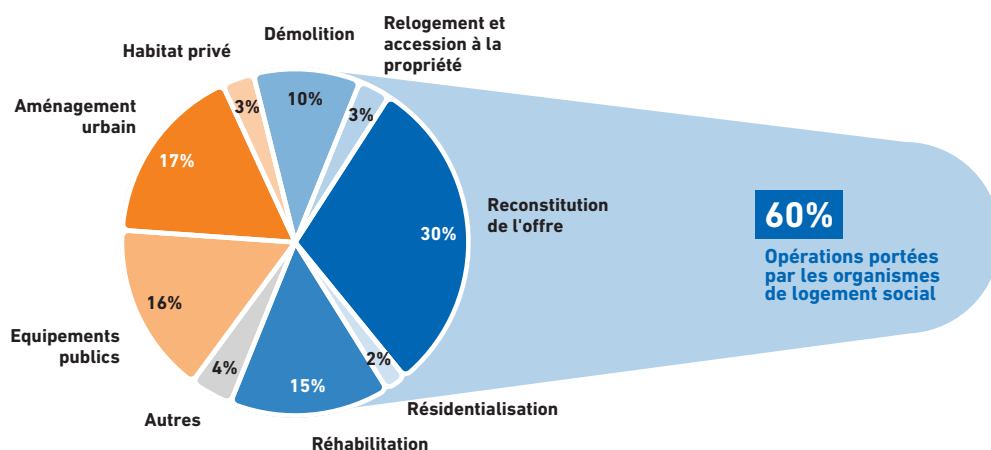


L'emploi de la PEEC est encadré par une convention quinquennale signée avec l'État, qui fixe les montants alloués sous forme de prêts et de subventions au bénéfice des personnes physiques, des personnes morales et des politiques nationales, incluant notamment le financement du renouvellement urbain. La convention 2023-2027 prévoyait en annexe le détail des emplois pour chaque catégorie. En cumul sur 2023-2024, les objectifs ont été atteints voire dépassés,

notamment le financement de l'ANRU (+150 M€), le soutien au logement locatif social (+386 M€) et les aides aux personnes physiques concernant l'accession et les travaux (+260 M€). A contrario, les engagements sur 2023 et 2024 pour les programmes Action Coeur de Ville (ACV) en faveur des villes moyennes et VISALE, dispositif de garantie du paiement du loyer et des charges, ont été légèrement inférieurs aux montants prévus (respectivement -109 M€ et -98 M€).

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

ANRU, IODA - État de la programmation - fin juin 2026



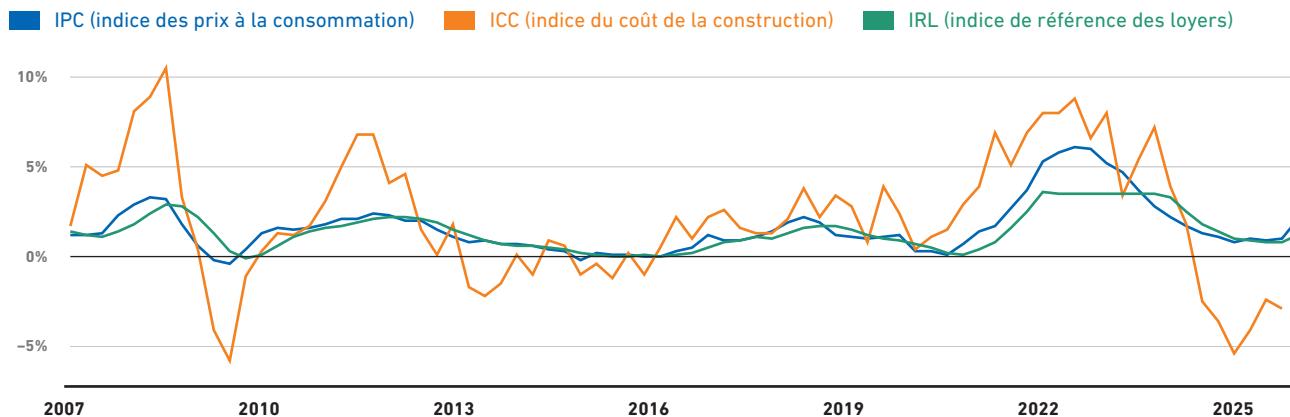
NB : L'accession à la propriété contient de l'accession sociale et de l'accession libre.

Les opérations financées par l'ANRU dans le cadre du NPNRU représentent un investissement total de 50,4 Md€ TTC sur la période 2014-2026. Près de 60 % de ces investissements, soit 29,9 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 que pour la partie sociale de l'accession 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 - Évolutions annuelles (T/T-4)

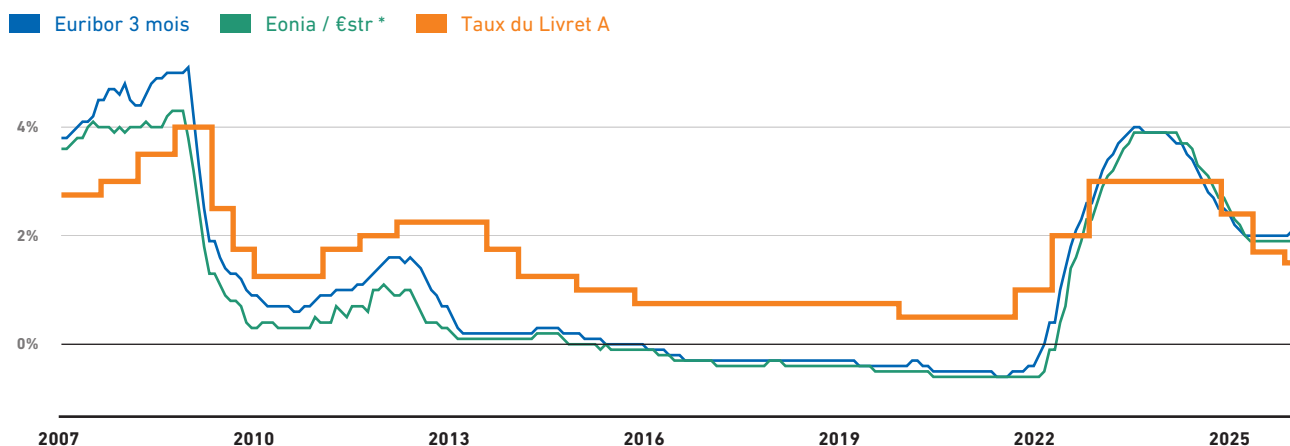


La référence utilisée pour indexer les loyers (Indice de référence des loyers ou IRL) suit de près l'évolution de l'inflation (IPC). La forte reprise économique post-pandémie, conjuguée aux tensions sur les chaînes d'approvisionnement et à la hausse des prix de l'énergie, a entraîné une accélération simultanée de l'IPC et de l'IRL à partir de 2021. 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. Depuis 2024, la hausse de l'IRL ralentit nettement, suivant la décélération de l'inflation, pour retomber à

0,8 % à fin 2025. On constate un léger rebond début 2026. L'Indice des coûts de la construction (ICC) a suivi la même évolution, mais avec des variations plus irrégulières et plus marquées. Il s'agit en effet d'un indice volatile qui dépend fortement du cours des matières premières et du cycle de l'immobilier. Si l'ICC a augmenté de 30 % entre fin 2018 et début 2024, il connaît depuis une correction liée au ralentissement du secteur et à la baisse de certains coûts. La variation annuelle a ainsi atteint -5,4 % au deuxième trimestre 2025.

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 (TLA) est déterminé, depuis 2021, par une nouvelle formule de calcul. Celle-ci a été révisée à plusieurs reprises dans le passé. La formule actuelle retient la moyenne sur six mois entre l'€STR et l'inflation (hors tabac), avec un plancher fixé à 0,5 %. Dans un contexte de taux monétaires très bas et d'inflation maîtrisée, le TLA est resté inférieur à 1% entre 2014 et 2022. Il a connu ensuite trois hausses successives liées à la progression de l'inflation entre février 2022 et février 2023. Par décision politique, le TLA a été maintenu à

3 % entre février 2023 et février 2025, puis, sous l'effet de la baisse de l'inflation et des taux interbancaires, a fait l'objet de trois baisses successives entre février 2025 et février 2026, passant progressivement de 3 % à 1,5 %. Compte tenu de la hausse récente de l'inflation et des taux de la BCE, le Ministre de l'Economie a décidé, sur proposition du Gouverneur de la Banque de France, de relever le TLA à 1,7% au 1^{er} août 2026 conformément à la formule de calcul.

CARACTÉRISTIQUES DU FINANCEMENT DE LA PRODUCTION LOCATIVE

DHUP - France métropolitaine, hors Corse

						Loyer maximum mensuel en € par m ² de SU ***		
	Taux du prêt	Subvention maximale de l'État *	Subvention moyenne constatée ** en 2025	TVA à taux réduit	Exonération de TFPB	Paris et son agglomération	Agglomérations de plus de 100 000 habitants	Autres
PLAI	Livret A - 0,2 point	60 000€ (+20K€ par dérogation)	14 600 €	Oui (5,5%)	25 ans	6,6 à 7,0	5,8	5,3
PLUS	Livret A + 0,6 point	20 000€ (+5K€ par dérogation)	2 100 €	Oui (5,5% ou 10%)	25 ans	7,4 à 7,9	6,5	6,0
						Abis / A	B1 / B2	C
PLS	Livret A + 1,1 point	0	0	Oui (10%)	25 ans	11,8 à 15,3	9,7 à 10,2	9,0

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

* Décret n° 2022-1256 du 26 septembre 2022 ; ** InfoSIAP (DHUP), traitements USH ; *** Avis loyers 2026

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 2026

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	333,14	290,34	272,12
Couple sans personne à charge	401,78	355,38	329,88
Isolé ou couple avec une personne à charge	454,10	399,89	369,88
Isolé ou couple avec deux personnes à charge	519,99	458,10	422,89
Isolé ou couple avec trois personnes à charge	585,88	516,31	475,90
Par personne à charge supplémentaire	65,89	58,21	53,01

Montant du revenu d'exclusion exprimé en salaire mensuel			
Catégorie de ménage	Zone 1	Zone 2	Zone 3
Une personne seule	1 470	1 380	1 340
Couple sans personne à charge	1 780	1 690	1 630
Isolé ou couple avec une personne à charge	2 250	2 140	2 070
Isolé ou couple avec deux personnes à charge	2 680	2 550	2 460
Isolé ou couple avec trois personnes à charge	3 270	3 110	3 020
Isolé ou couple avec quatre personnes à charge	3 780	3 590	3 480

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

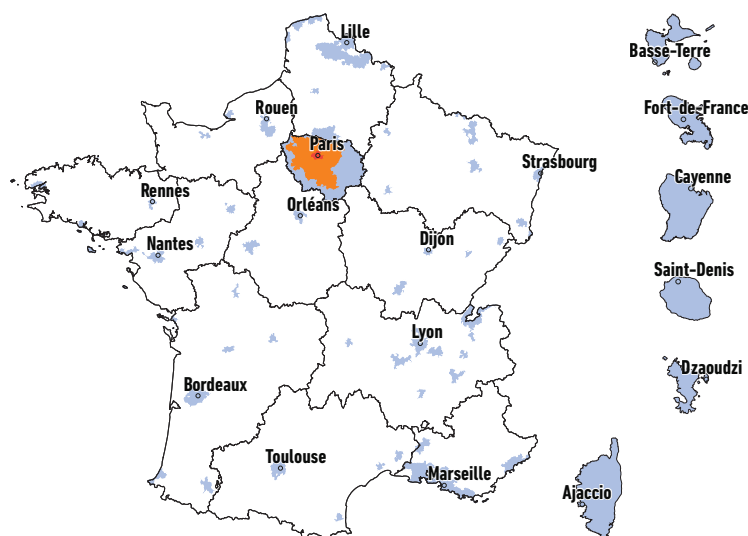
les revenus du ménage augmentent, plus la participation personnelle progresse, jusqu'à rendre le ménage inéligible à l'APL lorsque cette participation personnelle dépasse la dépense en logement éligible. Le revenu d'exclusion est compris généralement entre 55 % et 65 % du plafond de ressources Hlm, selon 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 2025
I bis	5%	8%	12%
I	12%	17%	20%
II	35%	45%	44%
III	48%	29%	24%

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).

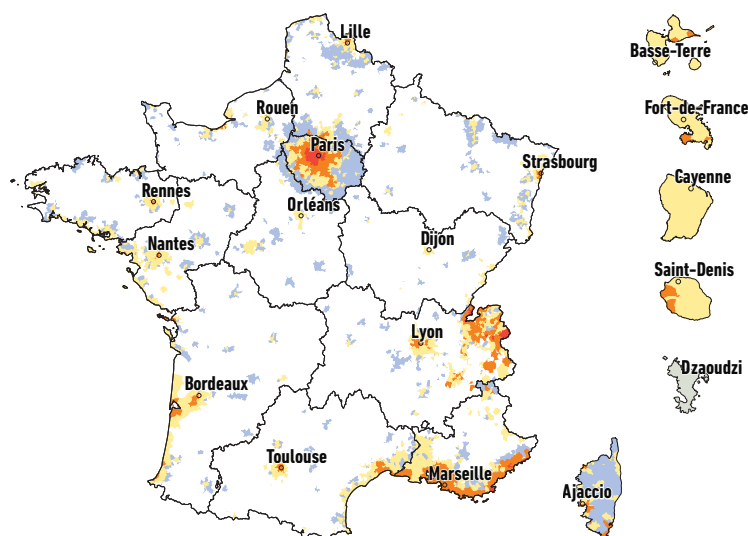
À noter que les plafonds de ressources du logement locatif social répondent quant à eux à un zonage différent de celui-ci, défini en trois zones : Paris et communes limitrophes, reste de l'Île-de-France, autres régions.

ZONAGE ABC

Arrêté du 1er 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 septembre 2025

Zone	Part de la population	Part des logements sociaux	Part des demandes fin 2025
A bis	9%	13%	17%
A	22%	27%	35%
B1	26%	33%	31%
B2	12%	13%	8%
C	31%	14%	9%

Sources : Recensement, RPLS et SNE

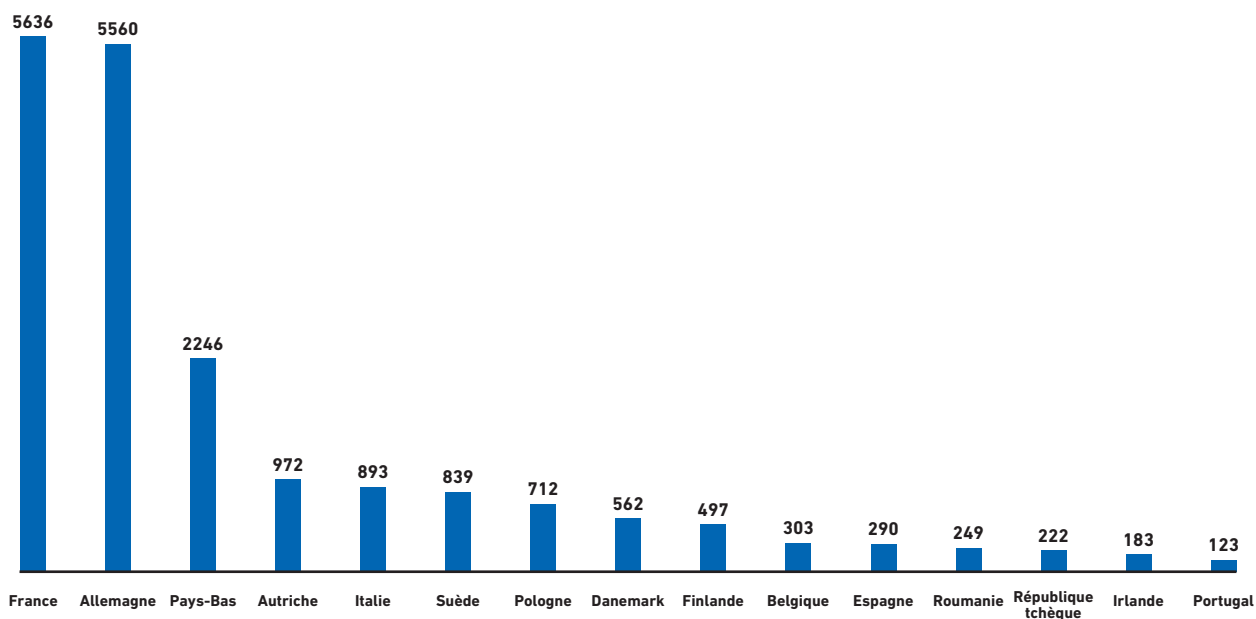


Le zonage ABC est notamment utilisé pour les barèmes applicables aux aides relatives à l'investissement locatif, à l'accession à la propriété, ainsi qu'au PLI et pour la fixation des plafonds de loyers des logements PLS.

LE LOGEMENT LOCATIF SOCIAL DANS L'UE

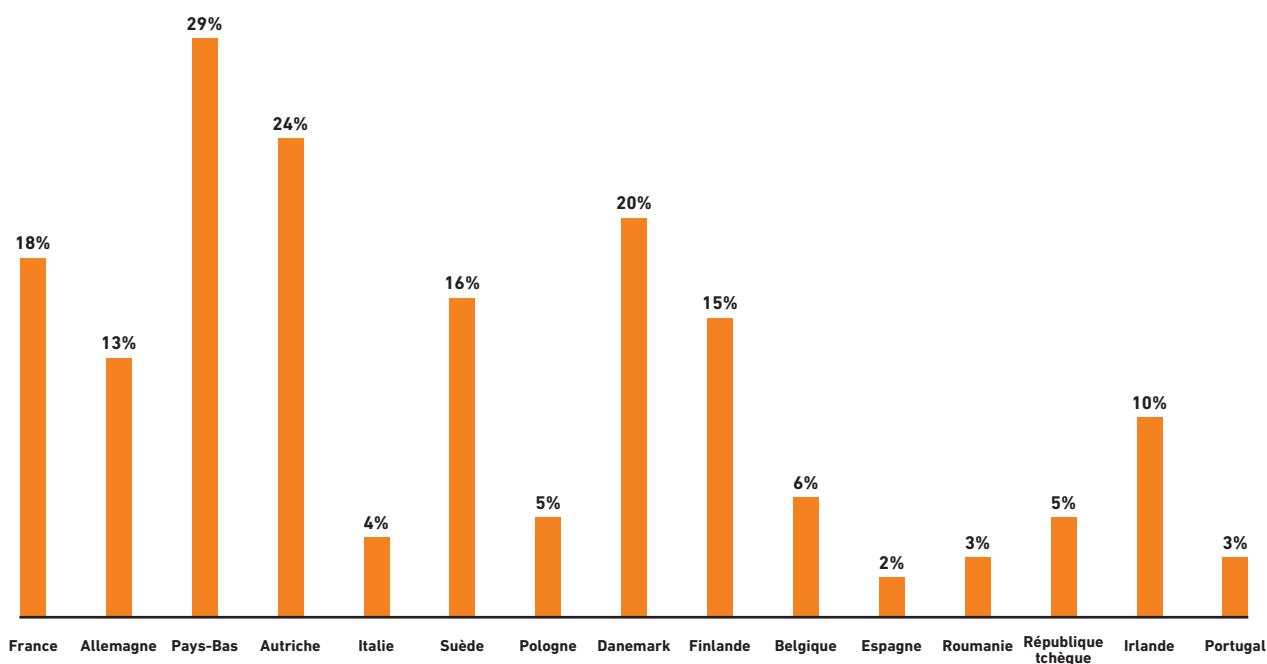
Rapport sur l'État du logement dans l'UE, Housing Europe, 2025

Parc locatif social et public dans l'Union Européenne -
Milliers de logements sociaux ou publics y compris municipaux et coopératifs



Selon le champ de comparaison européen, le parc social français est le plus important d'Europe en taille. Seule l'Allemagne s'en rapproche en incluant environ 4 millions de logements détenus soit par une coopérative soit par une société de logement municipale qui louent généralement à des prix inférieurs à ceux du marché privé.

Part des logements locatifs sociaux et des logements locatifs publics
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-2024>

- **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-2025>

- **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>

ALF	Allocation de logement familiale
ALS	Allocation de logement sociale
ANCOLS	Agence nationale de contrôle du logement social
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
SIAP	Système d'information des aides à la pierre
Sitadel3	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

Les chiffres clés	1
Introduction.....	2
Parc social et parc Hlm en 2025	
Le parc Hlm en région en 2025	
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 2025	
Répartition des organismes Hlm selon la taille de leur parc	
Les loyers Hlm	11
Types de financement des logements sociaux et loyers mensuels moyens	
Répartition des logements sociaux 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 social	
Part de la population éligible au logement social	
Revenus plafonds d'éligibilité au logement social en 2026	
Évolution de la demande de logement social entre 2024 et 2025 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	
Déciles de revenu mensuel par unité de consommation des ménages selon leur statut d'occupation	
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 (droit commun)
Décisions de financement de logements locatifs
sociaux par produit (droit commun, ensemble des opérateurs)
Programmation du NPNRU à juillet 2026
Communes soumises au bilan triennal SRU 2023-2025
Part des organismes Hlm dans l'ensemble des mises en chantier
Évolution du nombre de logements bénéficiant de travaux d'amélioration énergétique
Accession sociale à la propriété
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 2024
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
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 1er janvier 2026
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° 163 - ÉNERGIE ET ENVIRONNEMENT

Solarisation des parkings de l'habitat social (février 2026)

N° 164 - POLITIQUES SOCIALES

Impliquer pour fidéliser : la gouvernance participative au service de l'engagement des collaborateurs (février 2026)

N° 165 - DROIT ET FISCALITÉ

Cadre juridique et fiscal du LLI (mars 2026)

N° 166 - PATRIMOINE, POLITIQUE DE LA VILLE ET RENOUVELLEMENT URBAIN

Narcotrafics dans le parc social : impacts et stratégies mobilisables par les organismes Hlm (avril 2026)

N° 167 - ÉNERGIE ET ENVIRONNEMENT

Le secteur Hlm face au changement climatique (avril 2026)

N° 168 - PATRIMOINE, POLITIQUE DE LA VILLE ET RENOUVELLEMENT URBAIN

Lutter contre la vacance des logements (sociaux et privés) en territoires détendus (mai 2026)

N° 169 - ÉNERGIE ET ENVIRONNEMENT

Suivi des consommations d'eau : cadre réglementaire et usages de la donnée (juin 2026)

N° 170 - PATRIMOINE, POLITIQUE DE LA VILLE ET RENOUVELLEMENT URBAIN

La gestion opérationnelle des rez-de-chaussée actifs dans les QPV (juin 2026)

N° 171 - POLITIQUES SOCIALES

Mobiliser le Fonds national d'accompagnement vers et dans le logement (FNAVDL) - Guide pratique pour les organismes Hlm (juillet 2026)

N° 172 - POLITIQUES SOCIALES

KIT OUTIL - L'habitat inclusif en logement social, comment faire ? (juillet 2026)

N° 173 - PATRIMOINE, POLITIQUE DE LA VILLE ET RENOUVELLEMENT URBAIN

L'habitat social au service des territoires de réindustrialisation (août 2026)

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

N° 17 - RECHERCHE ET INNOVATION

Panorama de la recherche sur l'habitat et le logement - Édition 2026 (septembre 2025)

N° 18 - RECHERCHE ET INNOVATION

Panorama de la recherche sur l'habitat et le logement - Synthèse des éditions 2025 et 2026 (juin 2026)

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

<https://www.union-habitat.org/centre-de-ressources>, après identification de l'utilisateur.



174