

CARACTÉRISTIQUES DU PARC HLM

Fin 2014, les organismes Hlm possédaient 4 410 000 logements locatifs familiaux et logeaient 14,5% des ménages français⁽¹⁾.

Ce patrimoine constitue la majeure partie du parc social, mais ce dernier regroupe également les logements conventionnés des SEM, des opérateurs agréés de logement social, des collectivités locales et de l'État, voire appartenant à des acteurs privés (conventionnement Anah, « défiscalisations sociales », logements « loi 1948 ». Le parc locatif social au sens large regroupe ainsi 5,4 millions de logements (logements ordinaires, vacants compris) selon le périmètre choisi.

Les organismes Hlm possèdent également des logements-foyers, représentant 290 000 équivalents logements⁽²⁾.

Les statistiques présentées dans cette fiche ne concernent pour la plupart que les logements familiaux du parc Hlm ; elles ne traitent donc que des 4 410 000 logements mentionnés ci-dessus.

➤ Un parc de logements confortables et relativement économes en énergie

Les logements du parc Hlm sont caractérisés par un niveau de confort moyen supérieur à celui que l'on peut trouver dans le secteur locatif privé.

■ La surface moyenne est ainsi relativement élevée au regard de celle du secteur locatif privé : la taille moyenne d'un logement Hlm était ainsi de 67 m² en France en 2014⁽³⁾, contre 57 m² en moyenne pour les logements locatifs privés⁽⁴⁾. La moyenne nationale des résidences principales est, quant à elle, bien plus élevée : si l'on se réfère à la dernière enquête Logement de l'Insee la surface moyenne de l'ensemble des résidences principales était de 91 m² en 2013⁽⁵⁾.

■ La proportion de logements de 3 ou 4 pièces dans le parc Hlm est aussi nettement supérieure à celle que l'on peut trouver dans le secteur du locatif privé : 67% dans le secteur Hlm⁽⁶⁾, contre moins de 50% dans le secteur privé⁽⁷⁾ (46% pour l'ensemble des résidences principales⁽⁸⁾).

■ L'analyse selon le type de logements montre qu'en termes de typologie, le parc Hlm est semblable :

- au parc locatif privé pour les logements de type individuel (respectivement 19% et 27% de logements de 5 pièces et plus dans le parc locatif social et privé, contre 50% en propriété occupante) ;
- au parc en propriété occupante pour les logements de type collectif (les T1 et T2 représentant 27% pour le parc locatif social et le parc en propriété occupante, contre 60% pour les logements du parc locatif privé).

1. Source : RPLS, au 1^{er} janvier 2015, France entière, Parc Hlm et recensements, Insee.

2. Source : Statistiques des Fédérations Hlm de 2014.

3. Source : RPLS, au 1^{er} janvier 2015, France entière, Parc Hlm.

4. Source : Clameur, situation moyenne entre 1998 et 2016 des relocations et locations nouvelles dans le secteur du locatif privé, mise à jour en février 2016.

5. Source : Insee, Enquête Logement 2013, France entière.

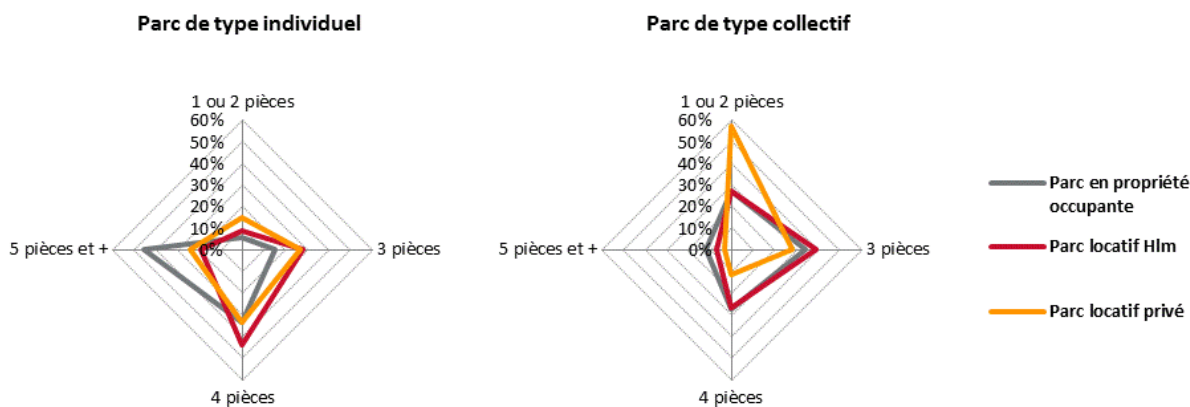
6. Source : RPLS, au 1^{er} janvier 2015, France métropolitaine, Parc Hlm.

7. Source : Recensement 2013, France métropolitaine, Insee.

8. Source : Recensement 2013, France métropolitaine, Insee.

CARACTÉRISTIQUES DU PARC HLM

Typologie des logements selon le type de parc



Source : Comptes du logement 2014 et RPLS 2015, France métropolitaine.

Cette dimension supérieure et cette typologie spécifique des logements sociaux est à relier avec la taille plus importante des ménages dans le parc Hlm.

■ La suroccupation, qui indique l'inadéquation entre la taille du ménage et la surface de son logement, a nettement diminué au cours des vingt dernières années pour l'ensemble des résidences principales, et ne touchait ainsi plus que 2,9% des ménages en 2013. Elle concernait 5,3% des logements dans le secteur du locatif privé, contre seulement 4% dans celui du locatif social, et 1,6% pour les ménages propriétaires occupants⁽⁹⁾.

■ Les logements sociaux sont plus performants en matière de consommation énergétique que l'ensemble des résidences principales : moins d'un quart des logements Hlm en France métropolitaine ont une étiquette Diagnostic de performance énergétique (DPE) énergie E, F, ou G alors que cela concerne plus de 60% de l'ensemble des résidences principales⁽¹⁰⁾.

Répartition de la performance énergétique du parc Hlm (consommation en KWh/m²/an)

A et B moins de 90	C de 91 à 150	D de 151 à 230	E de 231 à 330	F de 331 à 450	G > 450
7%	28%	41%	18%	5%	1%

Source : RPLS, au 1^{er} janvier 2015, France métropolitaine – Données portant sur 72% du parc (des enquêtes internes à l'Union sociale pour l'habitat montrent que ces résultats peuvent être extrapolés à l'ensemble du parc selon les mêmes proportions).

9. Source : Chiffres et statistiques n°556, « Les conditions d'occupation des logements au 1^{er} janvier 2013 », CGDD, sept. 2014. La suroccupation est ici définie par rapport à la surface par personne : si la surface est inférieure au calcul : $16 + 11 \times (n-1)$, où n est le nombre de personnes occupant le logement. D'autres méthodes définissent le concept de suroccupation à partir du nombre de pièces.

10. Source : SOeS, enquête Phébus 2013, France métropolitaine.

CARACTÉRISTIQUES DU PARC HLM

➔ Une production récente bien différente des grands ensembles des années 1950-1970

Une part importante du parc Hlm (52 %) a été produite entre 1946 et 1979. Seuls 7 % des logements sociaux datent de plus de 70 ans⁽¹¹⁾, contre 25 % pour l'ensemble des logements de France⁽¹²⁾.

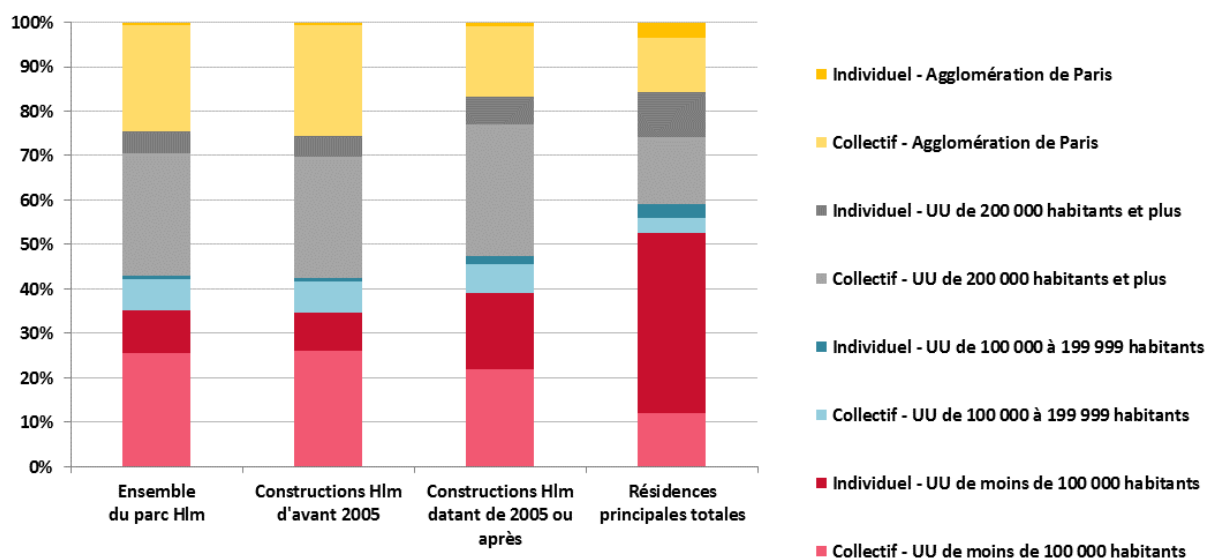
Répartition du parc Hlm selon l'année d'achèvement de la construction

	Avant 1946	de 1946 à 1979	de 1980 à 1999	À partir de 2000
Parc Hlm	7 %	52 %	25 %	16 %

Source : EPLS au 1^{er} janvier 2015, France entière, Parc Hlm.

Environ 85 % des logements Hlm sont des logements collectifs, contre 42 % pour l'ensemble des résidences principales (et seulement 19 % parmi les résidences des propriétaires)⁽¹³⁾. On constate cependant le développement de la production de logements individuels dans la production récente, et ce dans tout type de territoire. La typologie du parc Hlm, tant en termes de type de construction qu'en termes de localisation géographique, tend à se rapprocher de la typologie du parc des résidences principales.

Répartition du parc Hlm selon le type de logement, la taille de l'unité urbaine et la période de construction



Source : RPLS, au 1^{er} janvier 2014, France entière, Parc Hlm et recensement 2012.

➔ Un parc concentré dans les grandes agglomérations

Le nombre de logements Hlm est d'autant plus élevé que les régions sont peuplées ou comptent de grandes agglomérations. Si les locataires du parc Hlm représentent en moyenne 14,5 % des ménages français, et 14,7 % des métropolitains, dans trois régions ils en constituent plus de 20 % (Nord-Pas-de-Calais, Champagne-Ardenne et Île-de-France).

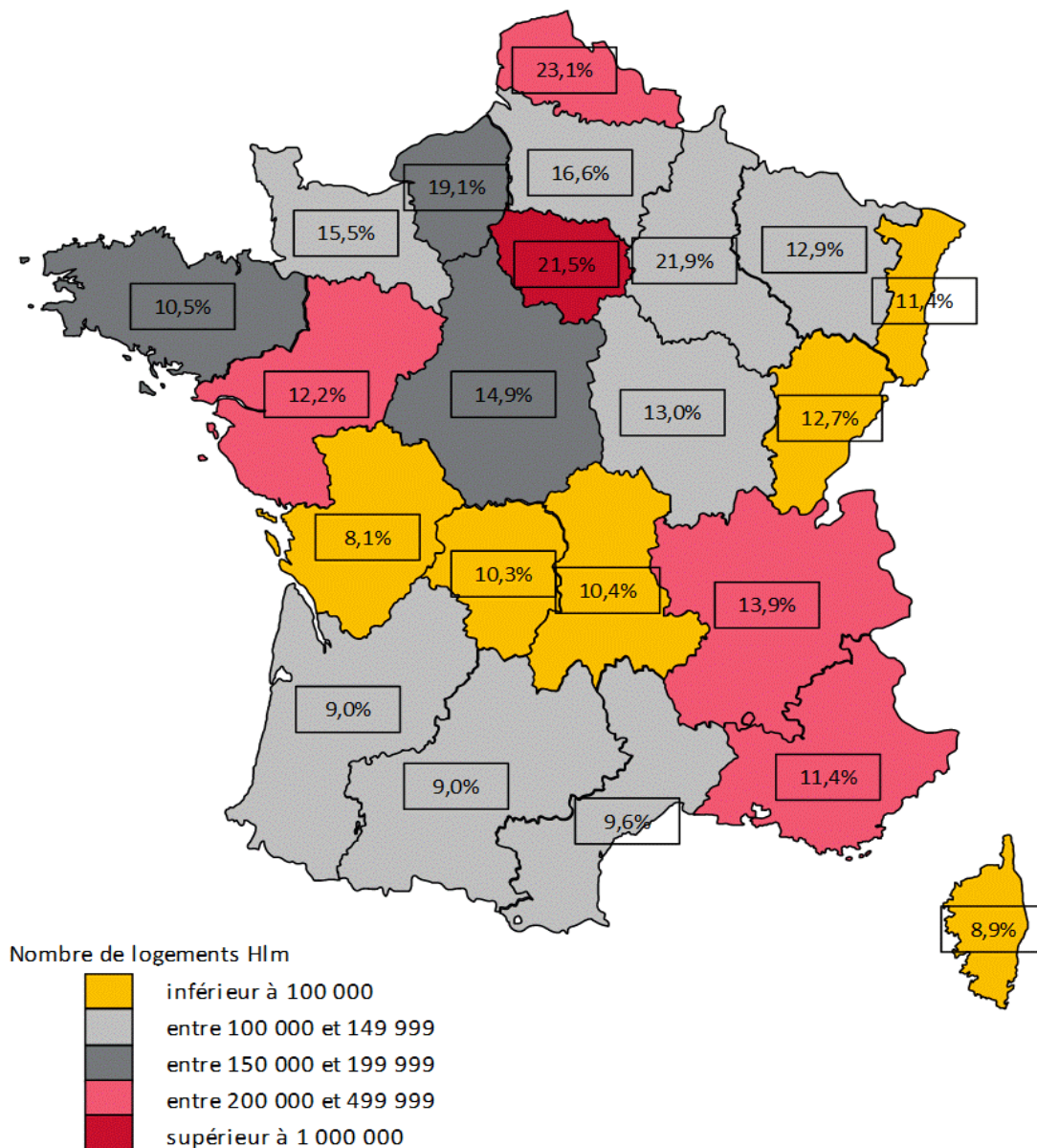
11. Source : RPLS, au 1^{er} janvier 2015, France entière, Parc Hlm.

12. Source : Recensement 2013, France entière, Insee.

13. Source : Recensement 2013, France entière, Insee.

CARACTÉRISTIQUES DU PARC HLM

Proportion de ménages vivant en Hlm, selon la région, en pourcentage et en nombre de logements Hlm



Source : RPLS, au 1^{er} janvier 2015, France entière, Parc Hlm et estimations de l'Union sociale pour l'habitat à partir des recensements de 2007 et 2012.

CARACTÉRISTIQUES DU PARC HLM

	Nombre de Hlm au 1 ^{er} janvier 2015	Taux de logements Hlm (proportions des ménages vivant en logement Hlm)
Alsace	96 990	11,4 %
Aquitaine	143 570	9,0 %
Auvergne	70 370	10,4 %
Basse-Normandie	109 960	15,5 %
Bourgogne	107 540	13,0 %
Bretagne	164 720	10,5 %
Centre	184 440	14,9 %
Champagne-Ardenne	143 030	21,9 %
Corse	12 910	8,9 %
Franche-Comté	72 130	12,7 %
Haute-Normandie	163 630	19,1 %
Île-de-France	1 134 130	21,5 %
Languedoc-Roussillon	127 750	9,6 %
Limousin	40 120	10,3 %
Lorraine	144 320	12,9 %
Midi-Pyrénées	130 120	9,0 %
Nord-Pas-de-Calais	411 160	23,1 %
Pays de la Loire	208 740	12,2 %
Picardie	140 050	16,6 %
Poitou-Charentes	70 780	8,1 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	265 230	11,4 %
Rhône-Alpes	413 880	13,9 %
Guadeloupe	8 880	4,6 %
Martinique	19 270	11,0 %
La Réunion	22 530	6,8 %
Ensemble	4 406 250	14,5 %

Source : RPLS, au 1^{er} janvier 2015, France entière, Parc Hlm et estimations de l'Union sociale pour l'habitat à partir des recensements de 2007 et 2012.

➔ Un parc diversement réparti dans l'espace social

24 % des logements du parc Hlm se situent en zone urbaine sensible (ZUS), quartiers qui rassemblaient environ 4,4 millions d'habitants, soit environ 7 % de l'ensemble de la population. En 2013, les locataires Hlm représentaient environ 50 % des ménages habitant en ZUS⁽¹⁴⁾.

Ces zones étaient caractérisées par un taux de chômage supérieur à la moyenne (23,2 % des 15-64 ans y étaient au chômage en 2013, contre 10,2 % dans les quartiers hors ZUS des unités urbaines abritant des ZUS), un revenu fiscal moyen par unité de consommation très faible (12 752 euros en ZUS, contre 23 712 euros dans les unités urbaines abritant ces quartiers⁽¹⁵⁾ et 22 739 euros en France métropolitaine en 2011),

14. Source : Rapport 2015 de l'Observatoire national de la politique de la ville, CGET – Population estimée (Insee – RFL 2011 – RPO10 – Traitement ONPV).

15. Y compris les ZUS.

CARACTÉRISTIQUES DU PARC HLM

et une proportion de personnes vivant sous le seuil de pauvreté en 2012 (987 euros par mois) bien plus élevée (38,4% en ZUS, 13,9% en France métropolitaine) et 12,2% hors ZUS)⁽¹⁶⁾.

Depuis le 1^{er} janvier 2015, dans le cadre de la réforme de la politique de la ville, une nouvelle géographie a été définie : 1 300 quartiers ont été délimités en France métropolitaine⁽¹⁷⁾ sur des critères de pauvreté de la population. Ces quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) sont situés dans 700 communes qui bénéficieront de la politique de la ville. Sur les 900 communes qui bénéficiaient de ces dispositifs avant la réforme, 600 restent concernées, et 100 nouvelles se sont ajoutées.

La population de ces QPV est assez identique à celle des ZUS. Regroupant 4,8 millions d'habitants, ces QPV sont caractérisés par une population jeune, peu scolarisée (seuls 53% de 16-24 ans sont scolarisés), un nombre important de familles monoparentales et de ménages en situation précaire face à l'emploi.

L'Union sociale pour l'habitat estime qu'environ 1 310 000 logements Hlm sont situés en QPV en France métropolitaine, soit environ 30% du parc Hlm. L'objectif de cette nouvelle géographie prioritaire doit permettre de concentrer les efforts sur ces territoires en très grande difficulté, notamment en mettant en place des contrats de ville articulés autour de trois axes : le développement économique, le développement urbain et la cohésion sociale.

16. Source : Rapport de l'Observatoire national des zones urbaines sensibles de 2014, d'après le dispositif Revenus Fiscaux Localisés de 2011 (Insee-DGFIP), et les enquêtes Revenus fiscaux et sociaux 2011 et 2012 (Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA).

17. Environ 140 dans les départements d'Outre-Mer et 80 en Polynésie Française.