

# Les Hlm en chiffres 2014



**NOTRE MÉTIER,  
NOTRE ENGAGEMENT :  
LE LOGEMENT  
POUR TOUS**



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

# Sommaire

Ce document présente les chiffres clés du logement social et Hlm en France.

Les principales sources d'information utilisées pour sa réalisation sont les Comptes du logement, l'Enquête Nationale Logement de l'INSEE, l'Enquête sur le Parc Locatif Social et le Répertoire du Parc des Logements Sociaux de la DAEI/SOES, l'enquête sur l'Occupation du Parc Social, et les statistiques dressées par l'Union Sociale pour l'Habitat et les fédérations d'organismes Hlm.

## Introduction

Nombre de logements sociaux et nombre d'occupants	1
Acteurs du parc social	1
Loyer mensuel moyen en 2012	2
Revenus plafonds d'éligibilité au logement social en 2014	2

## Le parc et les organismes Hlm

Parc de logements en France	3
Résidences principales selon leur occupation	3
Nombre de logements Hlm et taux de ménages locataires Hlm	4
Nombre de logements Hlm et proportion de locataires Hlm dans chaque région	4
Évolution du parc des OPH et des ESH	5
Répartition du nombre d'organismes Hlm selon la taille de leur patrimoine	5
Taille des logements selon le parc	6
Loyers des logements Hlm selon le nombre de pièces	6
Type de bâtiments composant le parc Hlm	7
Années de construction des logements Hlm	7
Type de financement des logements Hlm	8
Loyers mensuels moyens constatés selon le type de financement	8

## Les locataires Hlm

Composition familiale des ménages	9
Taille moyenne des ménages	9
Âge des chefs de ménage	10
Évolution de l'âge des chefs de ménage locataires Hlm	10
Position dans le cycle de vie du ménage	11
Catégorie socio-professionnelle des chefs de ménage	11
Statut d'occupation selon le niveau de vie	12
Revenu et niveau de vie mensuels moyens des ménages	12
Taux d'effort des ménages	13
Position des locataires sociaux par rapport au plafond de ressources PLUS	13

## La mise en œuvre des missions

Accession sociale à la propriété par les opérateurs Hlm	15
Objectifs et décisions de financement de logements locatifs sociaux (hors PNRU)	15
Objectifs et décisions de financement de logements dans le cadre du PNRU	16
Objectifs et décisions de financement dans les communes article 55 de la loi SRU	16
Part des logements sociaux dans l'ensemble des mises en chantier	17
Évolution annuelle du nombre de logements locatifs Hlm	17
Nombre annuel d'emménagements dans le parc Hlm	18
Répartition des logements Hlm selon leur niveau de loyer en 2013	18

## Les moyens financiers

Aides publiques selon la filière bénéficiaire en 2012	19
Évolution des aides à la pierre et fiscales et investissements Hlm	19
Évolution du coût et du financement moyen d'un logement PLUS neuf	20
Coût moyen de production d'un logement social en 2013	20
Grands postes d'exploitation des organismes Hlm	21
Encours de la dette des organismes Hlm	21
Investissements annuels dans le parc locatif Hlm	22
Fonds propres mobilisés par les opérateurs Hlm pour le financement des investissements	22

Références	23
------------	----

Glossaire	28
-----------	----

# Introduction



La loi définit ainsi la vocation des organismes Hlm : "La construction, l'aménagement, l'attribution et la gestion des logements sociaux visent à améliorer les conditions d'habitat des personnes de ressources modestes ou défavorisées. Ces opérations participent à la mise en oeuvre du droit au logement et contribuent à la nécessaire mixité sociale des villes et des quartiers".

## Nombre de logements sociaux et nombre d'occupants

Statistiques d'activité des fédérations et Comptes du logement - France entière, données fin 2013

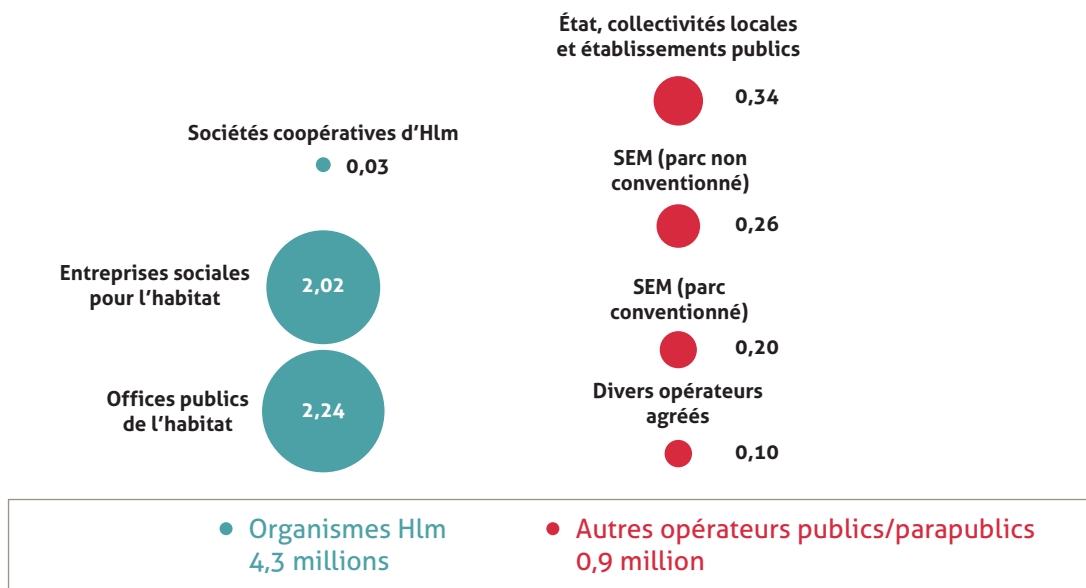
Millions	Logements ordinaires dits "familiaux"			Nombre de personnes logées en foyer	Nombre total de personnes logées dans le parc social
	Nombre de logements sociaux	dont logements occupés	Nombre de personnes logées		
Parc Hlm	4,3	4,1	9,6	0,3	9,8
Autre parc social	0,9	0,9	2,0	0,2	2,2
<b>Ensemble</b>	<b>5,2</b>	<b>5,0</b>	<b>11,6</b>	<b>0,5</b>	<b>12,0</b>

Fin 2013, plus de 12 millions de personnes sont logées dans le parc social dont près de 10 millions dans le seul parc Hlm. Ce sont ainsi plus de 17% des ménages qui sont logés dans le parc social, 14,4% dans le seul parc Hlm.

## Acteurs du parc social

USH d'après statistiques d'activité des fédérations

Millions de logements ordinaires hors meublés et logements-foyers, France entière, données fin 2013



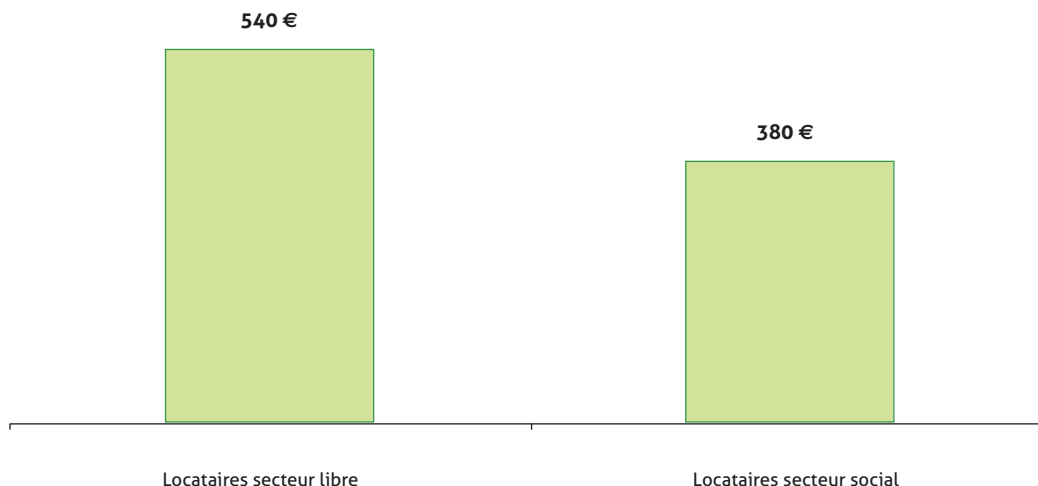
À noter l'existence d'environ 600 000 logements dans le parc privé qui apportent une offre de loyers modérés par rapport au marché dans le cadre de divers dispositifs (loi de 1948, contreparties sociales au titre du conventionnement Anah ou de mécanismes de défiscalisation).

Hors foyers, on dénombre 5,2 millions de logements sociaux dont 4,3 millions dans le seul parc Hlm.

L'activité des organismes s'exprime essentiellement par une offre de logements à loyer modéré à des ménages sous conditions de ressources. En moyenne, les loyers sont inférieurs de 30% à ceux du parc privé. En outre, ils mènent des actions en faveur de l'accès social à la propriété.

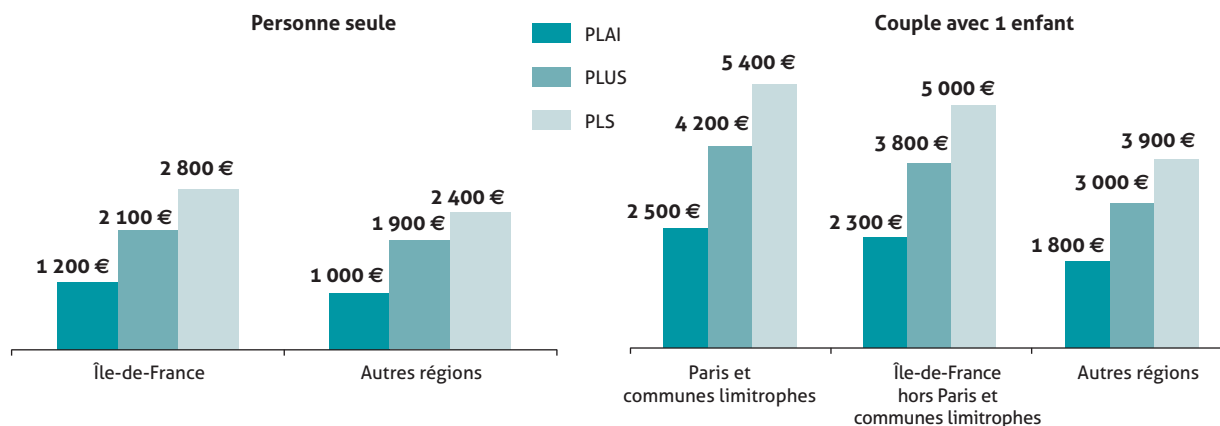
## Loyer mensuel moyen en 2012

Comptes du logement



## Revenus plafonds d'éligibilité au logement social en 2014

DHUP - Revenu mensuel en euros



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

Les plafonds de ressources à respecter à l'entrée dans le parc social diffèrent selon la composition familiale, les revenus du ménage, la localisation du logement et la nature du prêt qui a financé sa construction (ou son acquisition).

La population française est aujourd'hui composée de :

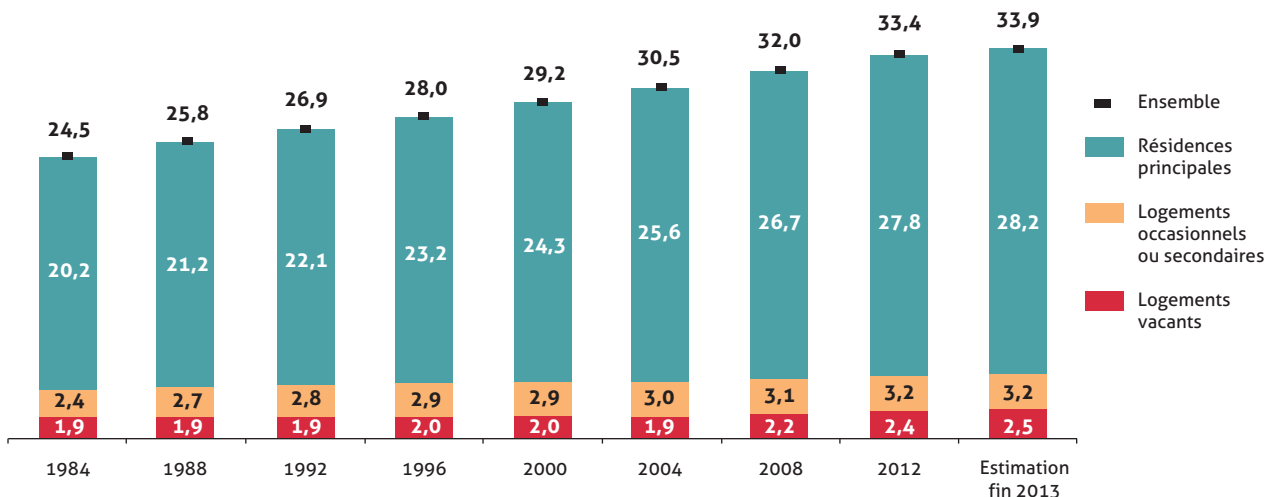
- 58% de ménages propriétaires ;
- 33% de ménages locataires (et autres statuts) dont les ressources les positionnent sous la référence des plafonds du PLUS ;
- 9% de ménages locataires dont les revenus les placent au-dessus des plafonds du PLUS.

# Le parc et les organismes Hlm



## Parc de logements en France

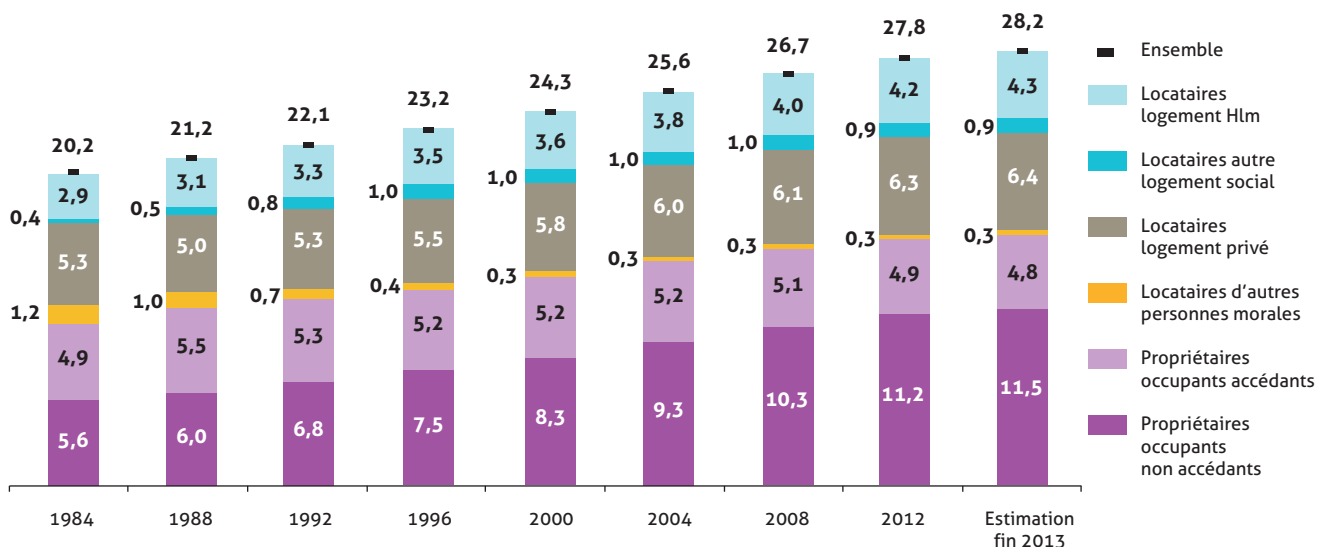
USH d'après Comptes du logement, France métropolitaine - Millions de logements



Le parc de logements s'établit à près de 34 millions en 2013 dont 28,2 millions de résidences principales occupées.

## Résidences principales selon leur occupation

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

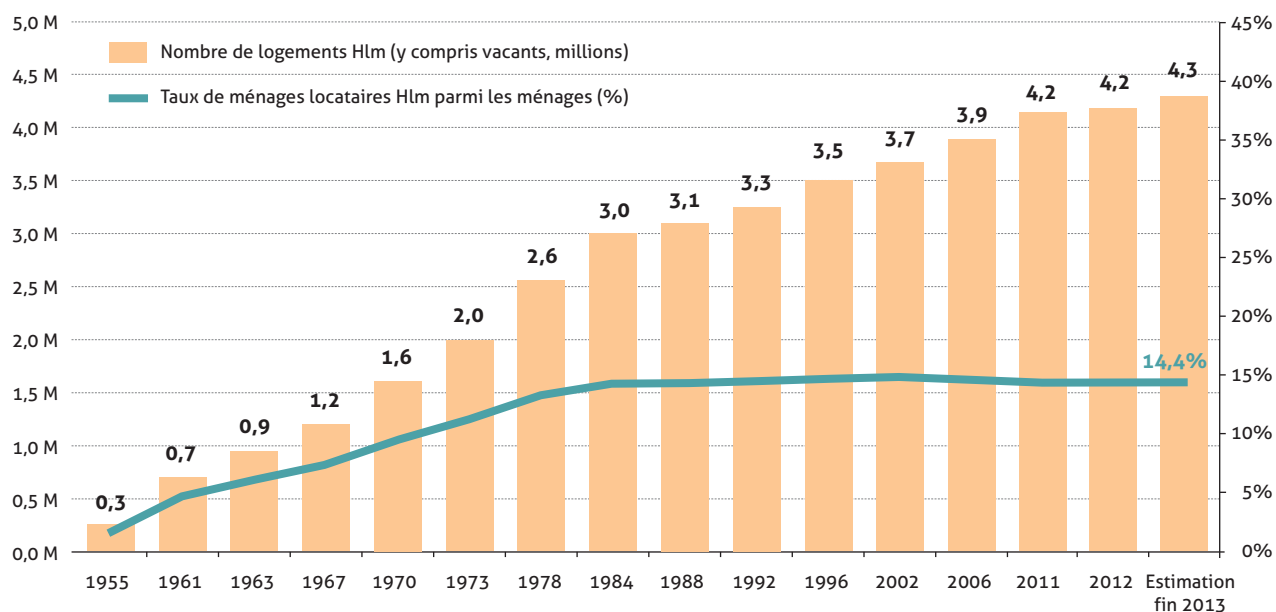


Depuis 1984, le nombre de propriétaires non accédants, n'ayant pas ou plus d'emprunts à rembourser, s'est accru de près de 6 millions. Le nombre de propriétaires occupants accédants a fluctué autour de 5 millions.

Sur la même période, le nombre de ménages locataires a augmenté de près de 3 millions : 1,9 million de plus logés dans le parc locatif social et 1,1 million dans le parc locatif privé.

## Nombre de logements Hlm et taux de ménages locataires Hlm

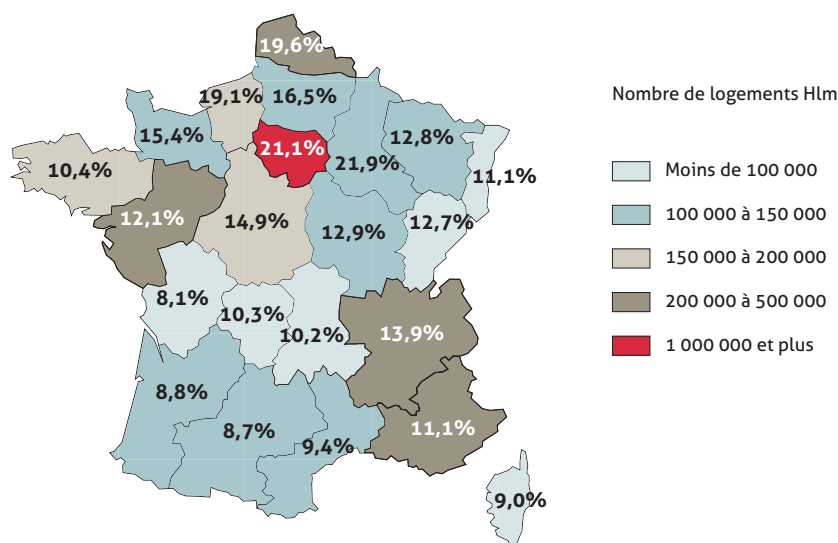
USH d'après statistiques d'activité des fédérations, ENL et Comptes du logement, France métropolitaine



La forte croissance du parc Hlm date des années 1950 à 1980. Le taux de ménages locataires Hlm dans l'ensemble des ménages est globalement stable autour de 15% depuis 1984.

## Nombre de logements Hlm et proportion de locataires Hlm dans chaque région

USH d'après RPLS 2013, France métropolitaine

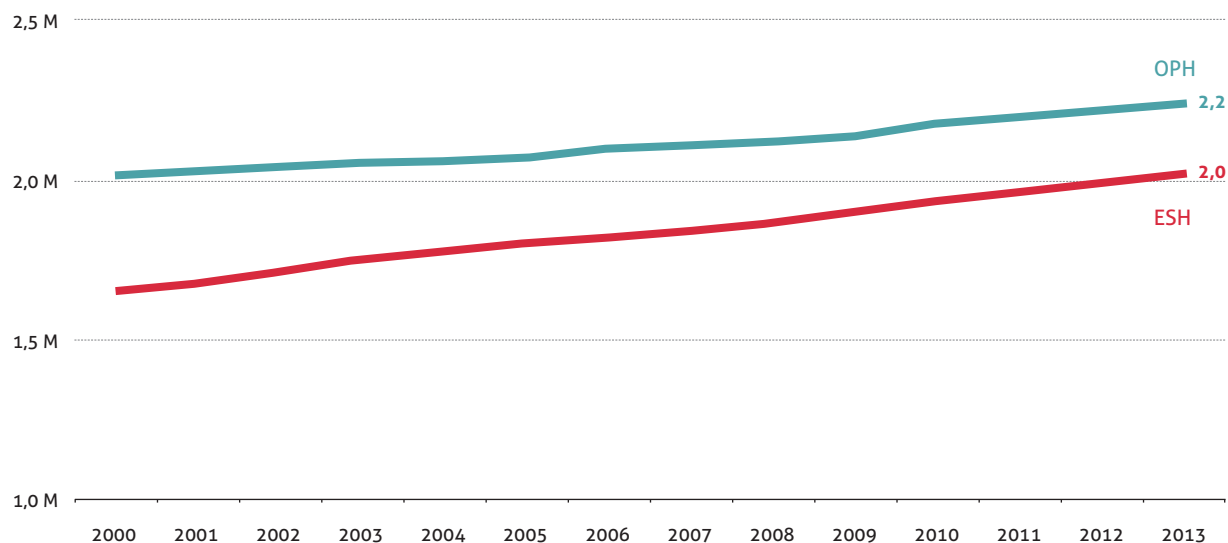


Le nombre de logements Hlm est d'autant plus important que les régions sont peuplées ou comptent de grandes agglomérations.

Si les locataires du parc Hlm représentent en moyenne 14% des ménages, dans deux régions (Champagne-Ardenne et Île-de-France) ils en constituent plus de 20%.

## Évolution du parc des OPH et des ESH

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

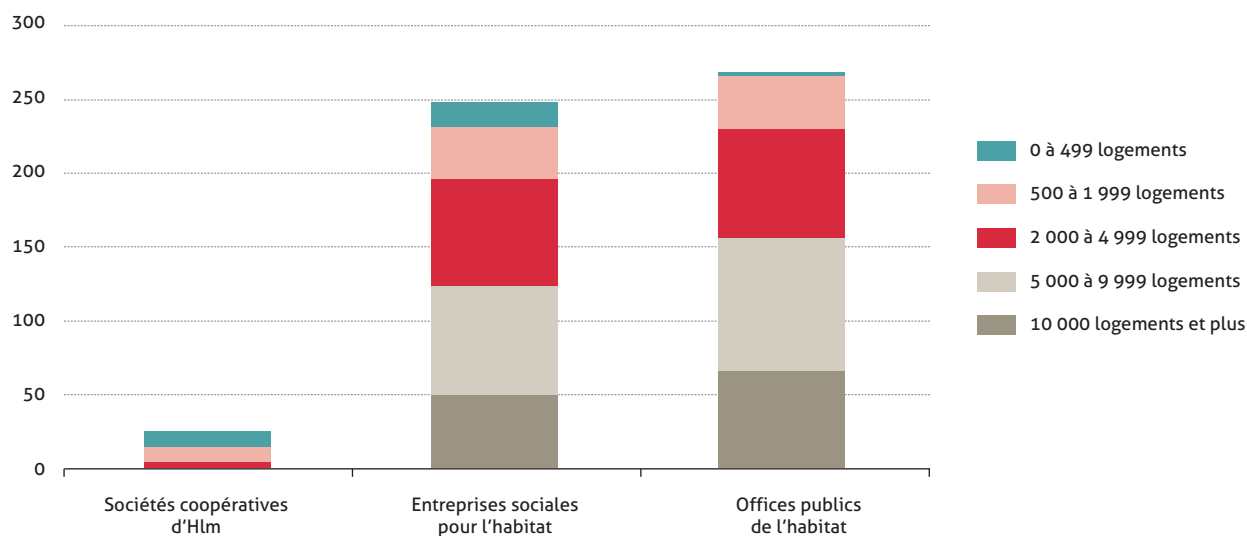


52% du parc Hlm est détenu par les OPH, 47% par les ESH et moins de 1% par les Sociétés coopératives Hlm.

Le parc Hlm croît en moyenne de 50 000 logements par an sur les dernières années. 60% des nouveaux logements sont réalisés par les ESH, 40% par les OPH. Les OPH sont plus fortement mobilisés que les ESH depuis 2004 sur la reconstitution de l'offre démolie dans le cadre du PNRU (programme national de rénovation urbaine).

## Répartition du nombre d'organismes Hlm selon la taille de leur patrimoine

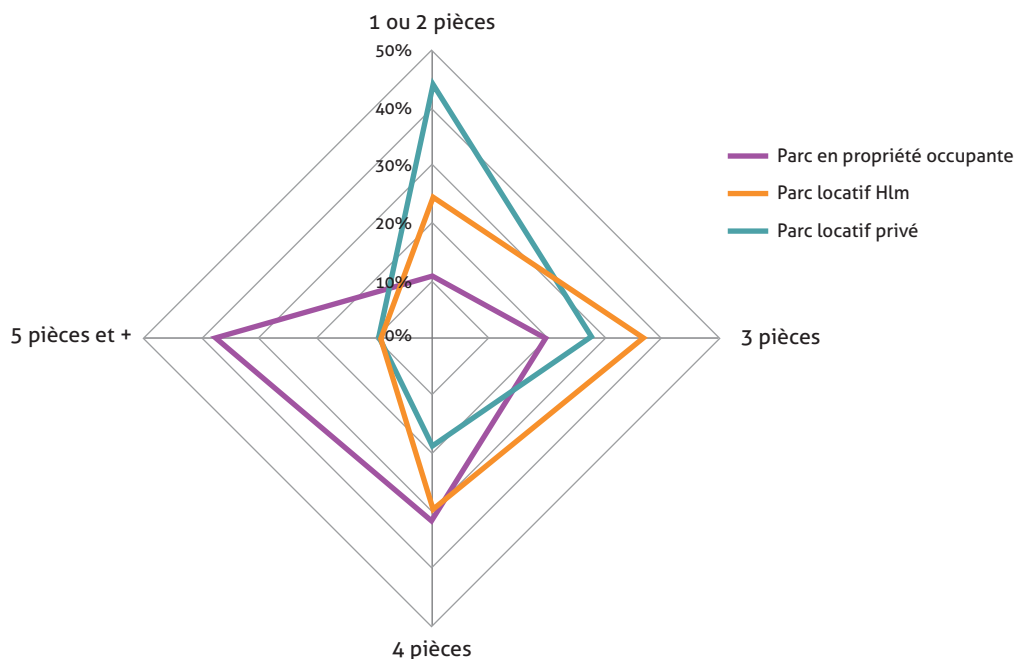
RPLS 2013, France entière, ensemble du parc locatif social hors foyers



Le patrimoine locatif Hlm se distribue aujourd'hui à parts quasiment égales entre 268 OPH et 248 ESH. L'activité des Sociétés Coopératives d'Hlm est essentiellement destinée à l'accession sociale à la propriété.

## Taille des logements selon le parc

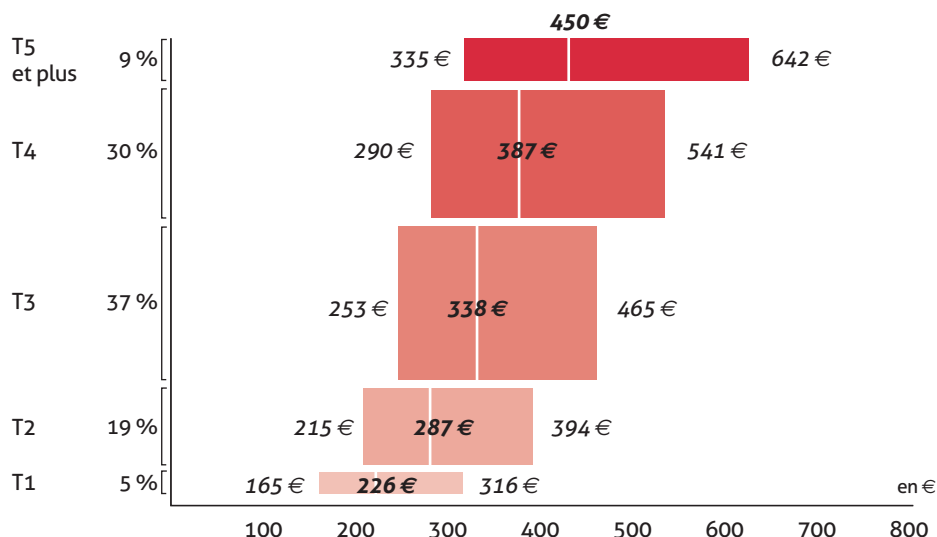
CGDD, février 2014 (Medde, Soes, Filocom 2011) et RPLS 2013, France métropolitaine



67% des logements Hlm sont des logements de 3 ou 4 pièces, contre 46% pour les logements du parc locatif privé. Près de 70% des propriétaires occupants sont logés dans des logements de 4 pièces ou plus.

## Loyers des logements Hlm selon le nombre de pièces

RPLS 2013, France métropolitaine, parc Hlm



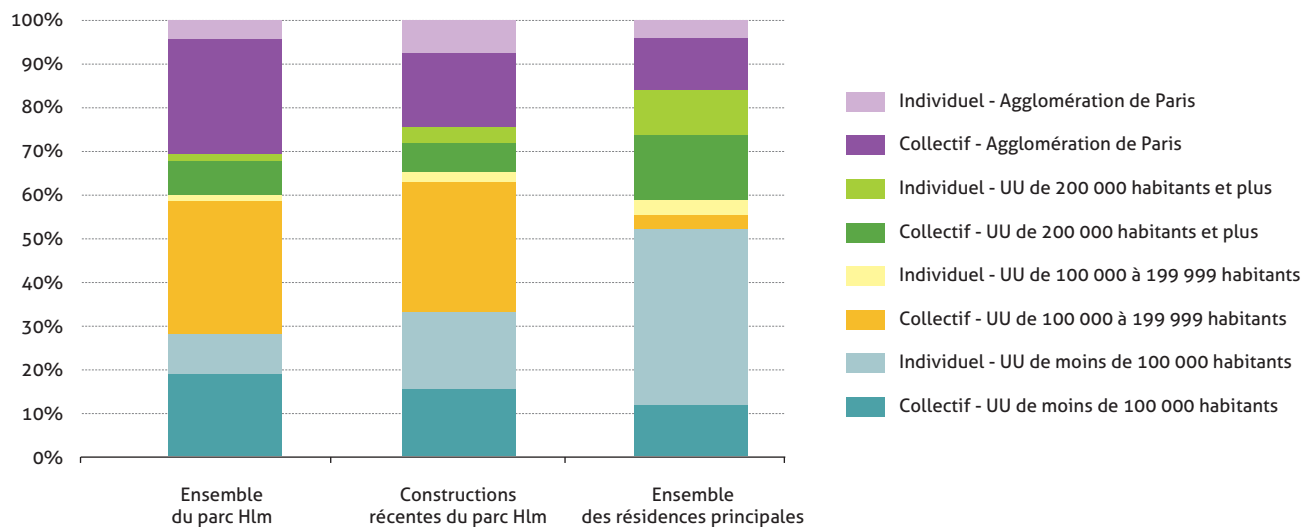
Exemple de lecture : au sein du parc Hlm, les T3 représentent 37% du parc. Leurs loyers sont compris essentiellement entre 253 €/mois (1er décile) et 465 €/mois (9ème décile) pour une médiane de 338 €/mois.

Les loyers des logements Hlm ne dépendent pas seulement de la typologie ou de la surface du logement, mais également de leur mode de financement et de leur localisation géographique.



## Type de bâtiments composant le parc Hlm

RPLS 2013 et Recensement 2011, France entière

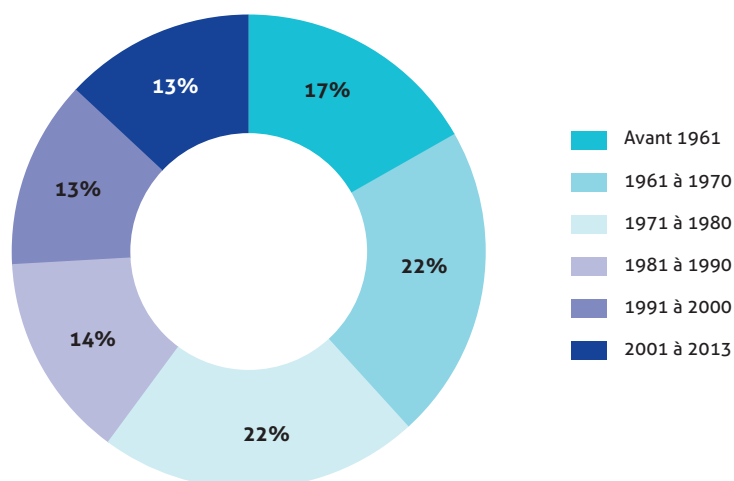


Constructions récentes : moins de 10 ans - UU : unité urbaine

Dans le parc Hlm, les logements individuels sont principalement situés dans les petites unités urbaines. Dans la production récente Hlm, on constate le développement de ce type de logements dans tout type de zones.

## Années de construction des logements Hlm

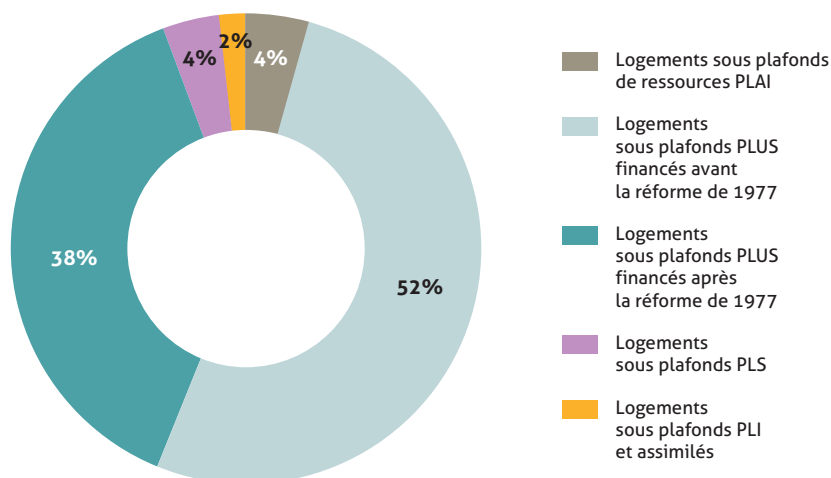
RPLS 2013, France entière



13% du parc Hlm existant aujourd'hui a été construit après 2000.

## Type de financement des logements Hlm

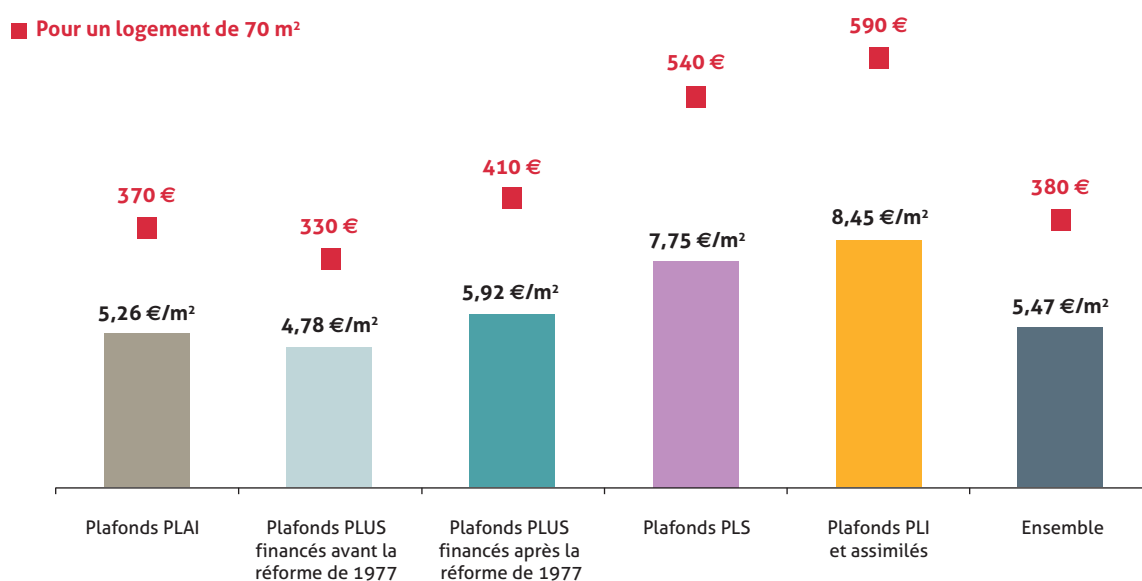
RPLS 2013, France métropolitaine, parc Hlm



Près de 90% des logements du parc Hlm ont bénéficié de financements dont les niveaux de loyers sont ceux du PLUS.

## Loyers mensuels moyens constatés selon le type de financement

RPLS 2013, France métropolitaine, parc Hlm

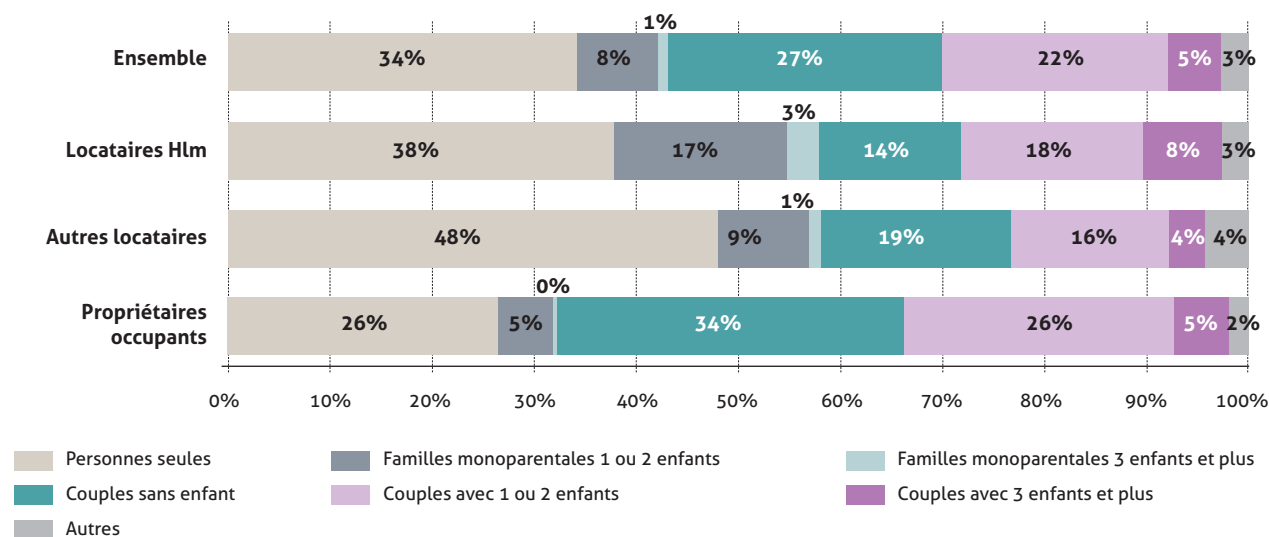


Pour un logement de 70 m<sup>2</sup>, les loyers mensuels réels constatés en 2013 s'échelonnent de 330 € à 590 € selon le type de financement de sa construction.



## Composition familiale des ménages

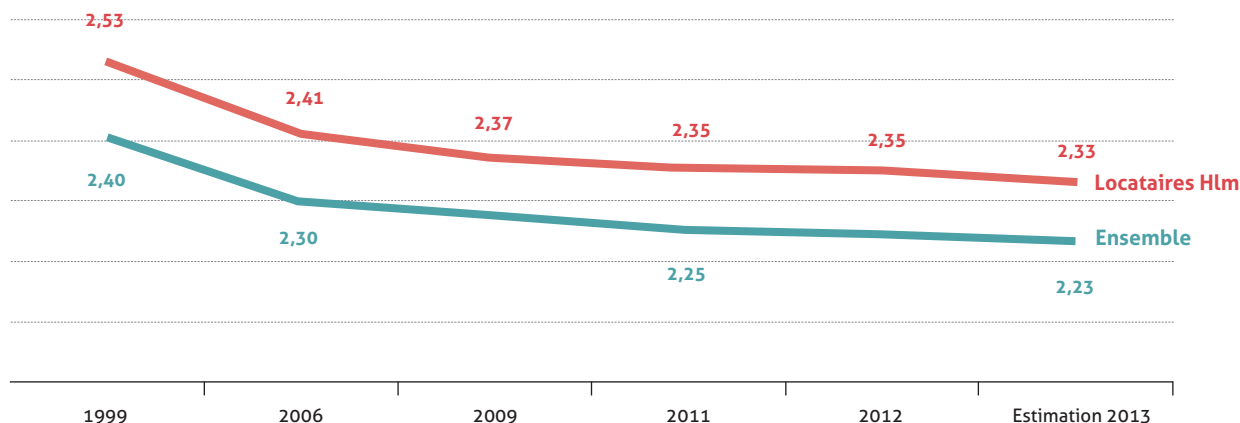
Recensement 2011, France entière



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

## Taille moyenne des ménages

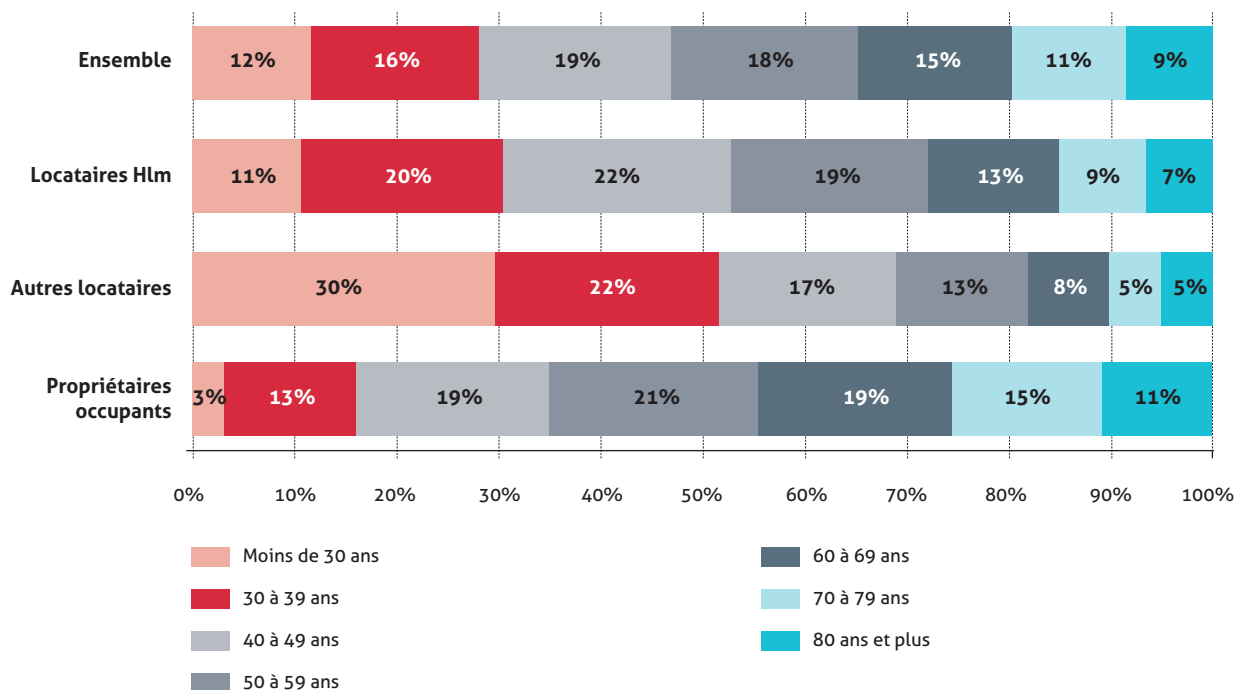
USH d'après Recensement 2011, OPS 2012, France métropolitaine - Nombre de personnes



De 1999 à 2013, la taille moyenne des ménages passe de 2,4 à 2,2 personnes, traduction des évolutions démographiques (vieillesse de la population) et sociales (divorces, célibat ...). La taille moyenne des ménages locataires du parc Hlm s'est fortement réduite sur la période 1999 - 2006. Depuis, elle suit l'évolution de celle de l'ensemble des ménages, tout en en restant toujours supérieure.

## Âge des chefs de ménage

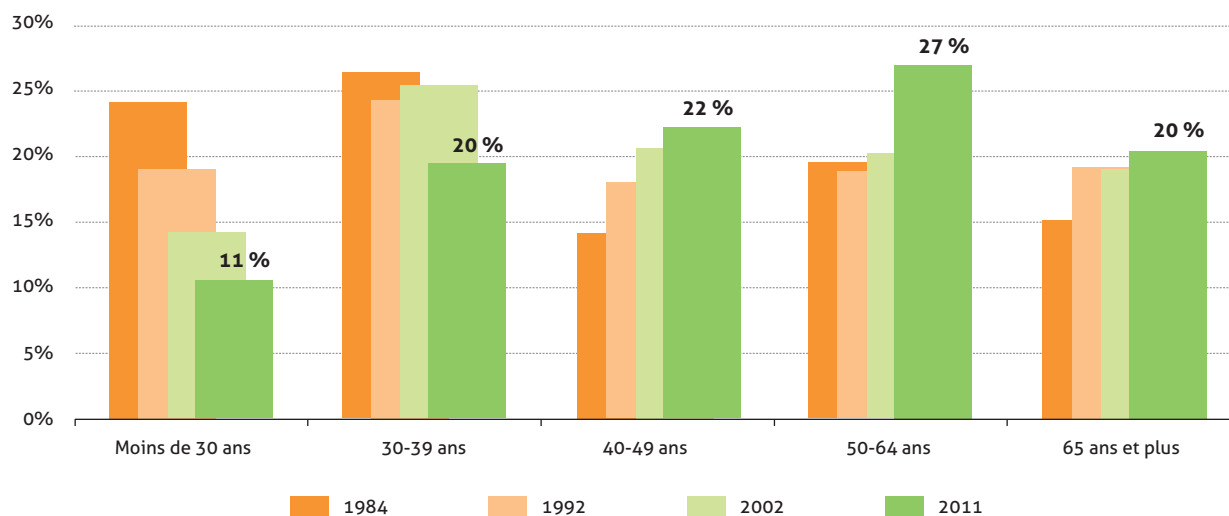
Recensement 2011, France entière



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

## Évolution de l'âge des chefs de ménage locataires Hlm

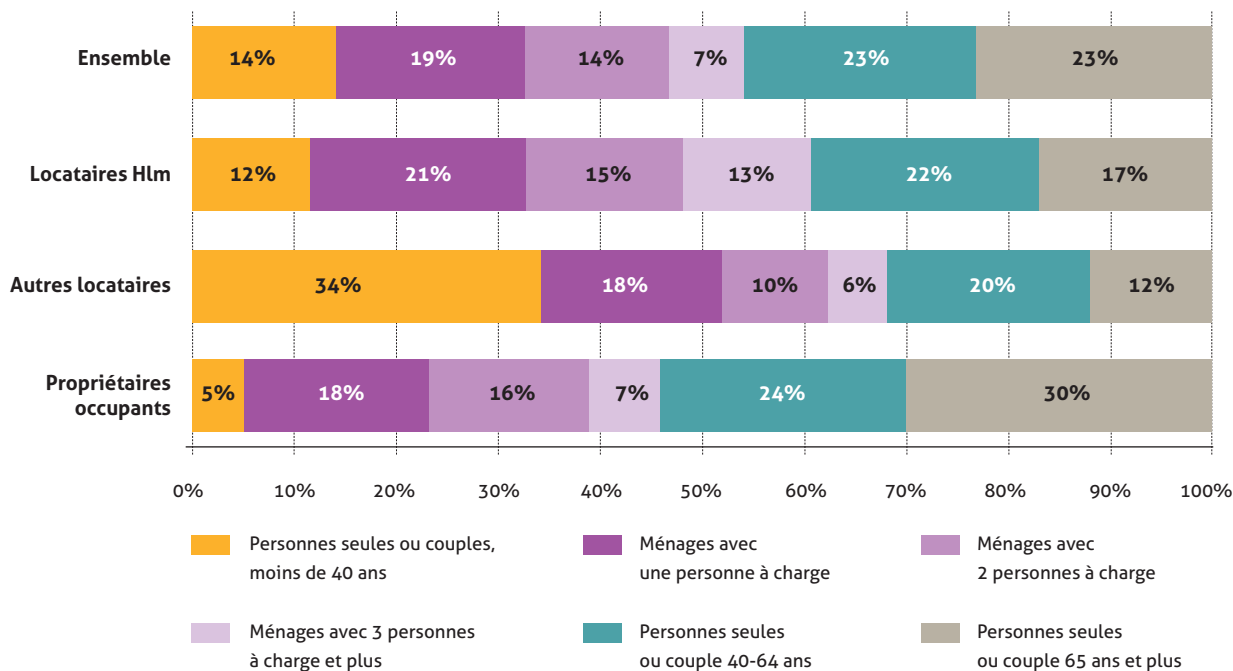
ENL et Recensement 2011, France métropolitaine



Entre le vieillissement structurel de la population, et le renforcement des priorités d'attributions vers les ménages les plus fragiles, la part de ménages de moins de 30 ans parmi les locataires Hlm a décliné fortement en 3 décennies.

## Position dans le cycle de vie du ménage

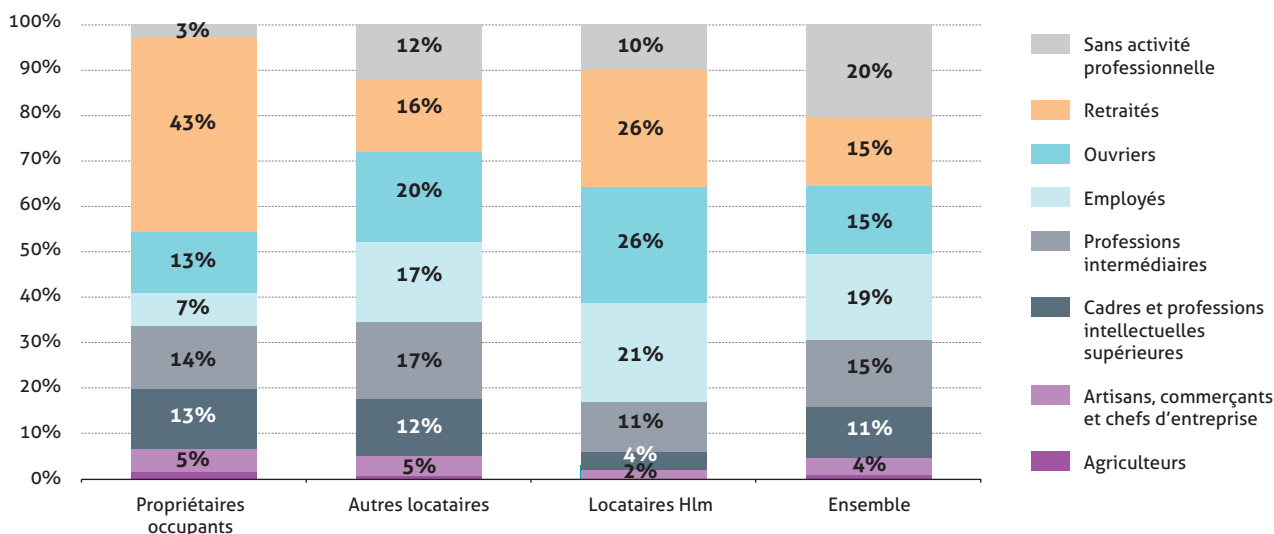
USH d'après Recensement 2011, France entière



Près de 50% des ménages logés dans le parc Hlm ont des personnes à charge contre 34% des autres locataires.

## Catégorie socio-professionnelle des chefs de ménage

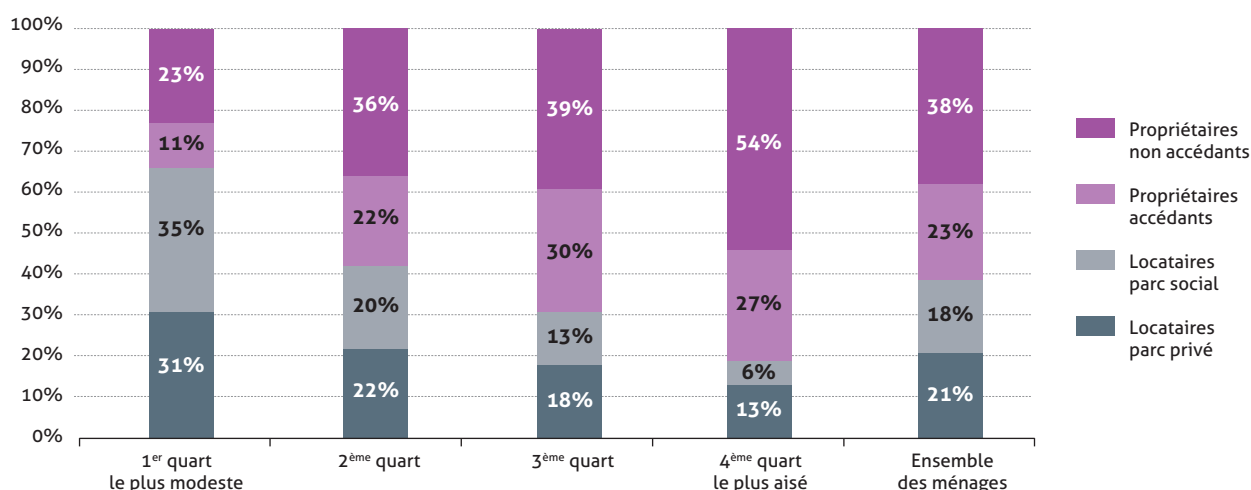
Recensement 2011, France entière



Les employés et les ouvriers sont sur représentés dans le parc Hlm (47% contre 34% dans l'ensemble). Le quart des chefs de ménage locataires d'un logement Hlm est retraité.

## Statut d'occupation selon le niveau de vie

CGDD, SOeS - Enquête SRCV 2010

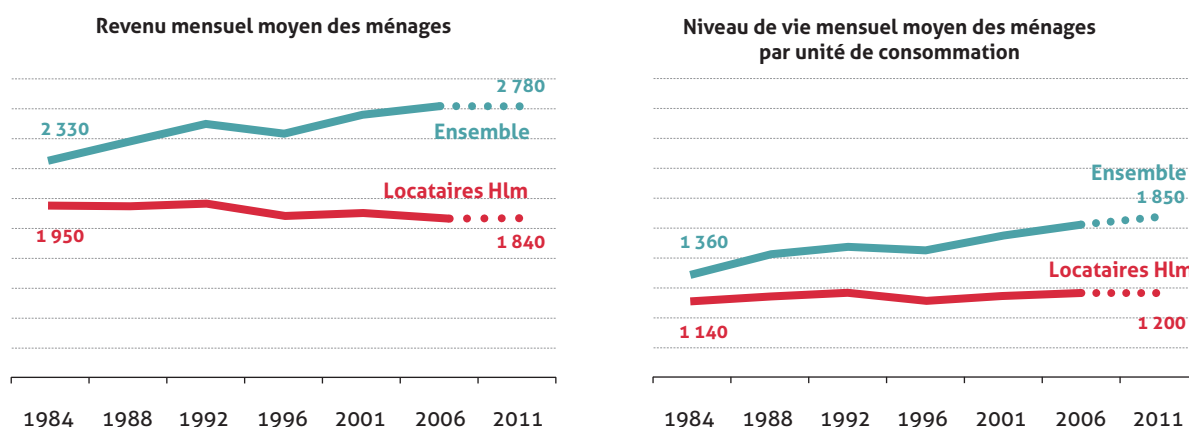


Le niveau de vie d'un ménage est son revenu mensuel (net d'impôts, y compris prestations mais hors APL) par unité de consommation : 1 pour le chef de ménage, 0,5 par personne de plus de 14 ans et 0,3 par enfant. Les ménages du 1<sup>er</sup> quart ont les niveaux de vie les plus faibles, ceux du 4<sup>ème</sup> quart les niveaux de vie les plus élevés.

Les locataires du parc social représentent 18% de l'ensemble des ménages et 35% des ménages les plus modestes.

## Revenu et niveau de vie mensuels moyens des ménages

ENL, extrapolée avec ERFS en 2011, France métropolitaine hors étudiants - En € 2011



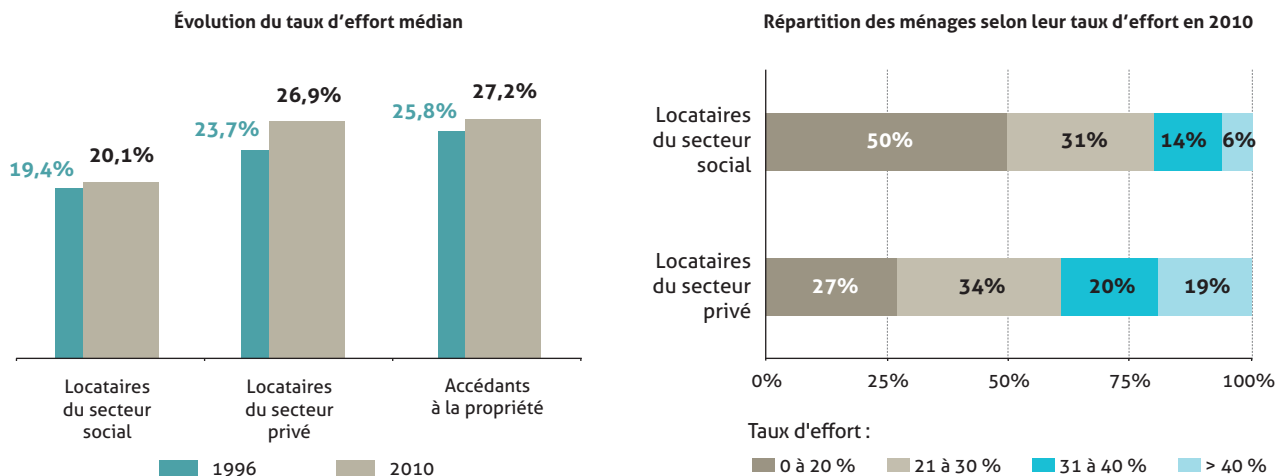
Le niveau de vie d'un ménage est son revenu mensuel (net d'impôts, y compris prestations mais hors APL) par unité de consommation : 1 pour le chef de ménage, 0,5 par personne de plus de 14 ans et 0,3 par enfant.

Alors que le revenu mensuel moyen de l'ensemble des ménages progresse de 19% entre 1984 et 2011, celui des locataires du parc Hlm diminue de 6% sous l'effet notamment de la sortie du parc de ménages aux revenus plus élevés que ceux des nouveaux entrants.

Le niveau de vie par unité de consommation augmente de 36% pour l'ensemble des ménages, de 5% pour les locataires du parc Hlm. L'augmentation du niveau de vie par unité de consommation est plus rapide que celle des revenus puisque le nombre d'unités de consommation par ménage a tendance à baisser, ce dernier phénomène étant un peu plus marqué dans le parc Hlm.

## Taux d'effort des ménages

Insee, enquête SRCV 2010, calculs Insee et SOeS

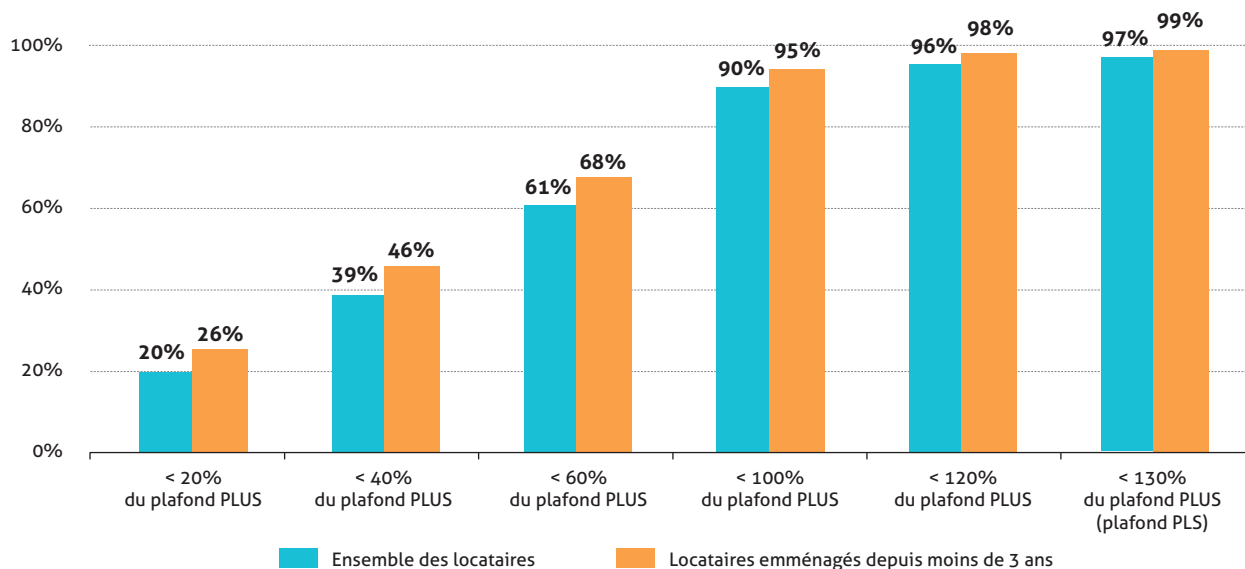


Taux d'effort : loyers (ou remboursement) et charges (y compris eau, énergie et taxes) nets des APL rapportés aux revenus

Compte tenu des loyers plus faibles et de l'APL, les taux d'effort des locataires du parc social sont inférieurs à ceux du parc privé et des accédants à la propriété, leur progression est également plus faible.

## Position des locataires sociaux par rapport au plafond de ressources PLUS

OPS 2012, France entière



61% de l'ensemble des locataires sociaux et 68% des emménagés récents ont des revenus sous l'équivalent de 60% des plafonds des PLUS. 10% des ménages (et 5% des emménagés récents) dépassent les plafonds du PLUS soit parce que leurs revenus ont augmenté depuis leur entrée pour dépasser ces valeurs, soit parce qu'ils occupent une partie du parc à loyer intermédiaire, parc qui est destiné aux classes moyennes dans les agglomérations les plus chères et qui répond à des règles d'occupation différentes.



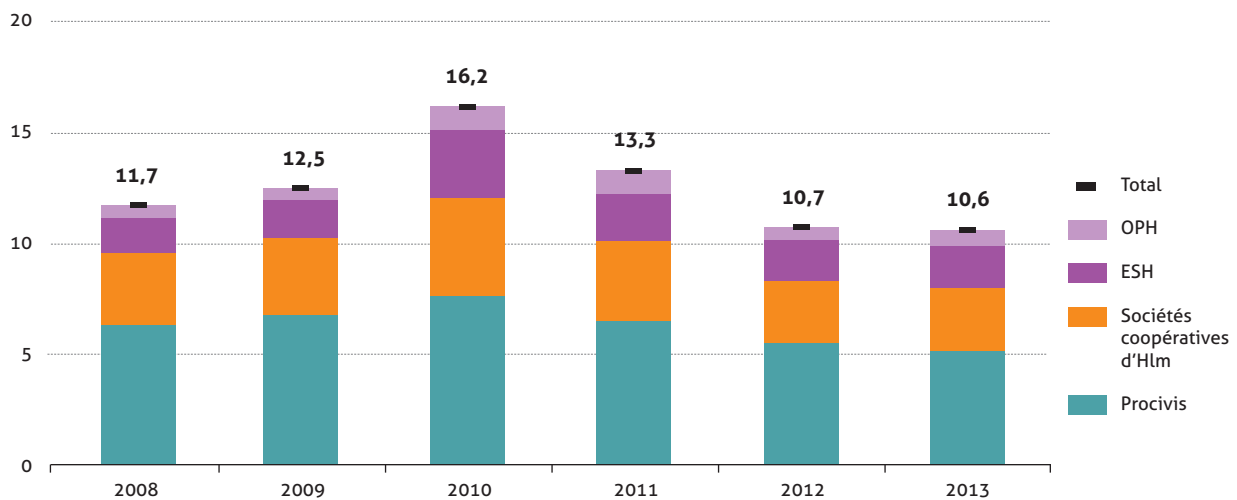


# La mise en œuvre des missions



## Accession sociale à la propriété par les opérateurs Hlm

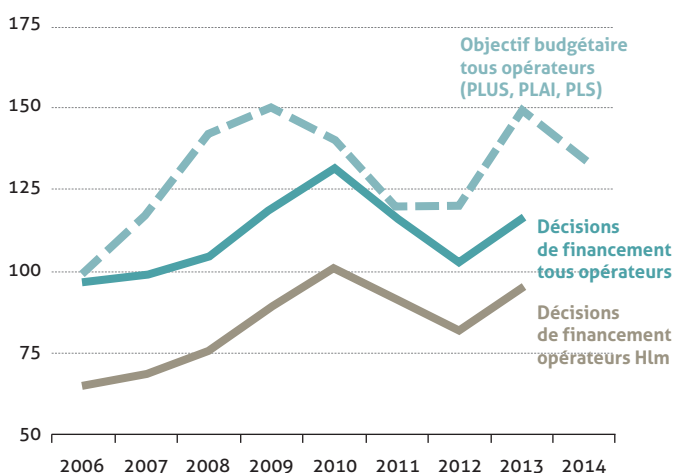
Statistiques d'activité des fédérations, France entière  
Ventes de logements neufs, location-accession comprise - Milliers



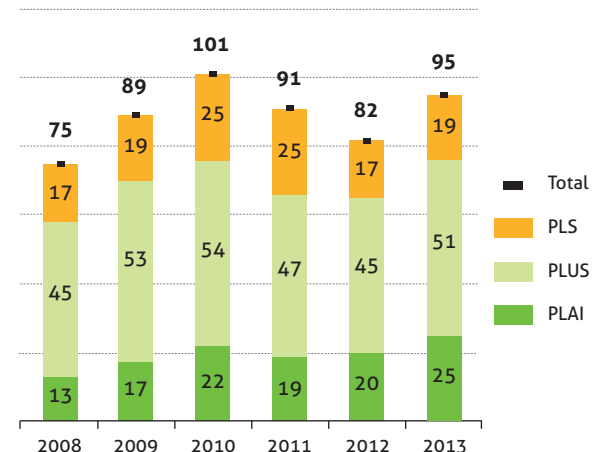
En plus de leur activité locative, les organismes Hlm sont des acteurs majeurs de l'accession sociale à la propriété.  
10 600 logements neufs ont été vendus en 2013, niveau équivalent à celui de 2012.

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

DHUP, USH, France métropolitaine - Milliers de logements



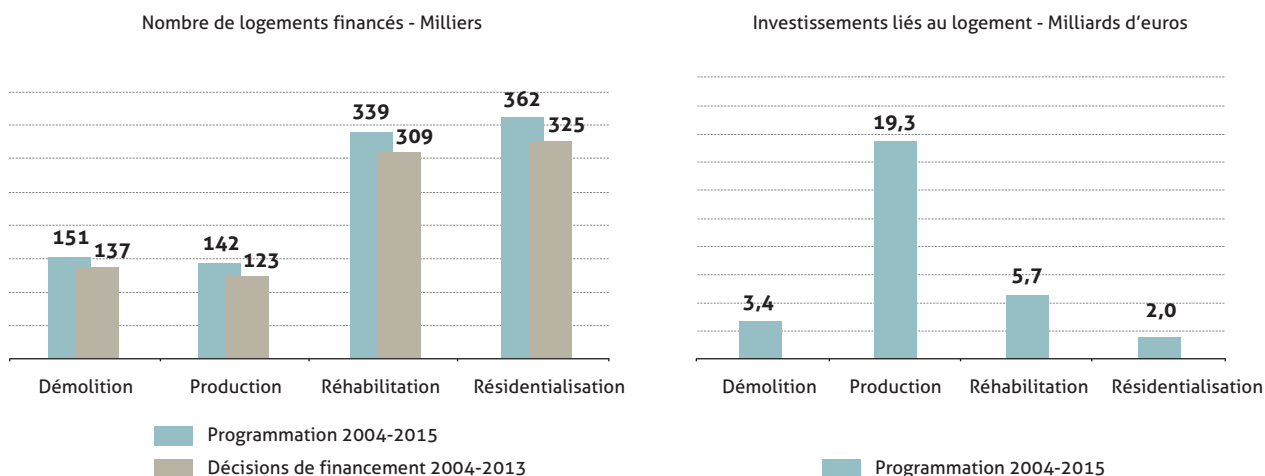
### Décisions de financement des opérateurs Hlm



Chaque année sont fixés en loi de finance des objectifs de construction de logements sociaux.  
En fonction de ces enveloppes et des conditions locales de financement, les opérateurs (Hlm, SEM / EPL, privés,...) déposent leurs demandes de financement.  
Pour 2014 l'objectif global correspond à 134 000 logements.

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

ANRU, France entière

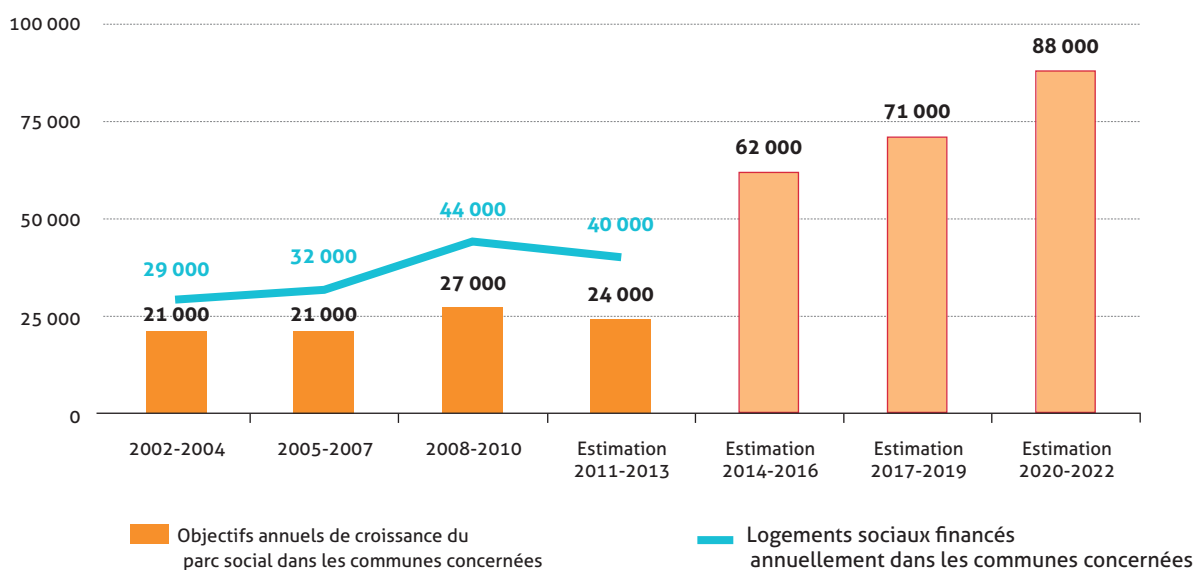


Dans le cadre du PNRU (programme national de rénovation urbaine), les investissements relatifs au logement social atteignent 30 Md€, soit 65% de l'investissement global.

Le financement de ces 30 Md€ d'investissements repose sur 23% de subventions de l'ANRU (7 Md€), 10% de subventions des collectivités locales (3 Md€), 64% d'emprunts et fonds propres des bailleurs sociaux maîtres d'ouvrage (17 Md€) et de 2% d'autres ressources. Les fonds propres investis par les bailleurs sociaux sont estimés à 2,6 Md€.

## Objectifs et décisions de financement dans les communes article 55 de la loi SRU

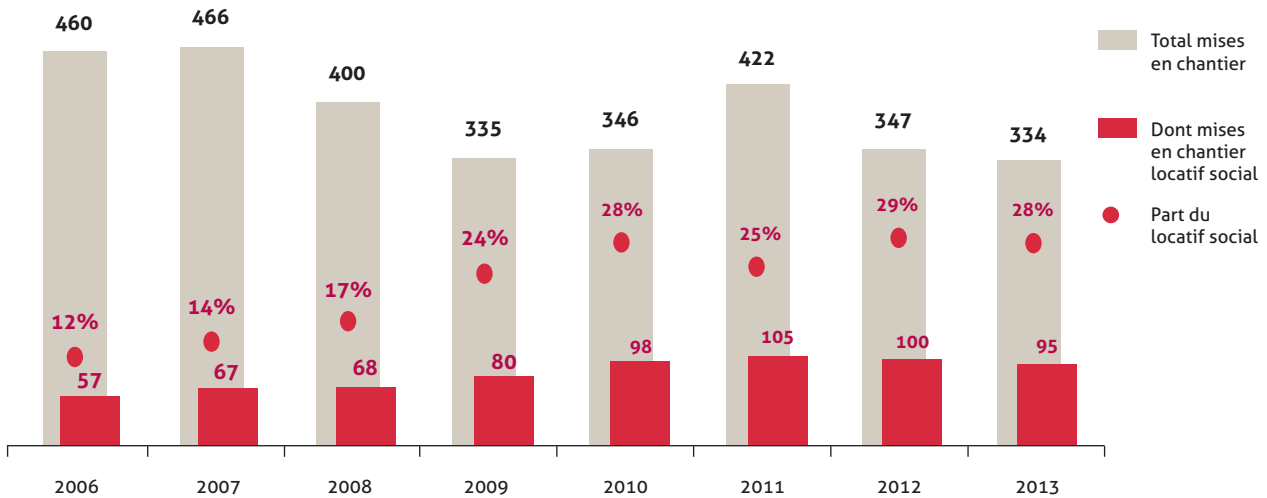
DHUP et estimation USH, France entière



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

## Part des logements sociaux dans l'ensemble des mises en chantier

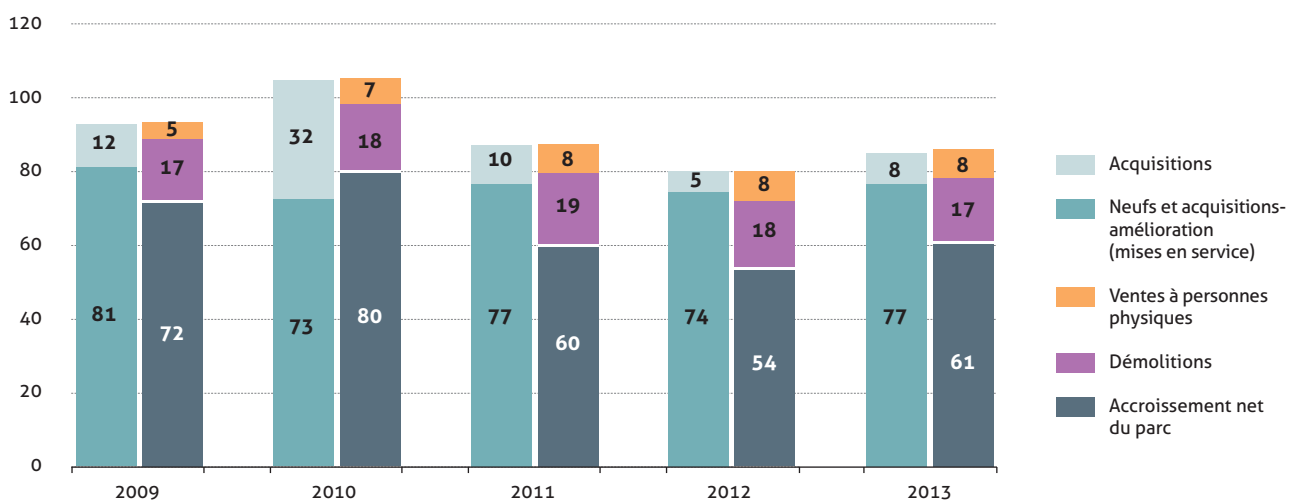
Modèle Fanie (AEREL) à partir de Sitadel2, France entière - Milliers de logements



En période de faible activité de construction, le secteur du logement social a été particulièrement actif en se mobilisant pour la mise en œuvre du plan de cohésion sociale et du plan de relance de l'économie. Les logements sociaux mis en chantier en 2013 représentent 28% de l'ensemble des mises en chantier.

## Évolution annuelle du nombre de logements locatifs Hlm

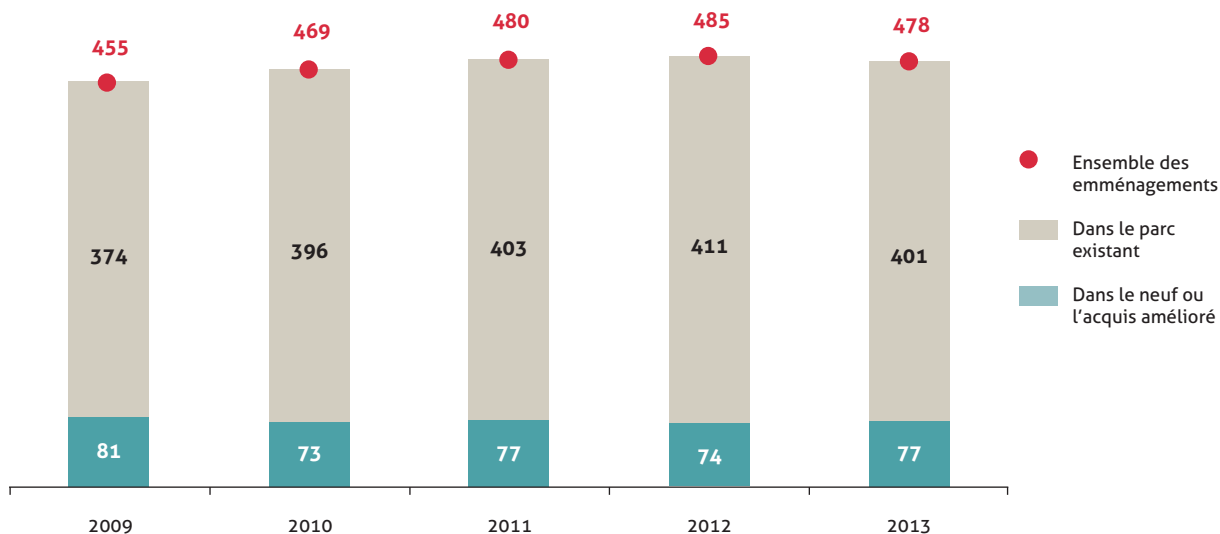
Statistiques d'activité des fédérations, ANRU compris, France entière - Milliers de logements



La croissance nette du parc Hlm est estimée à 61 000 logements en 2013. Elle dépend des mises en service des logements neufs ou acquis (85 000) diminuées des démolitions (17 000) et de la vente de logements à des personnes physiques (près de 8 000).

## Nombre annuel d'emménagements dans le parc Hlm

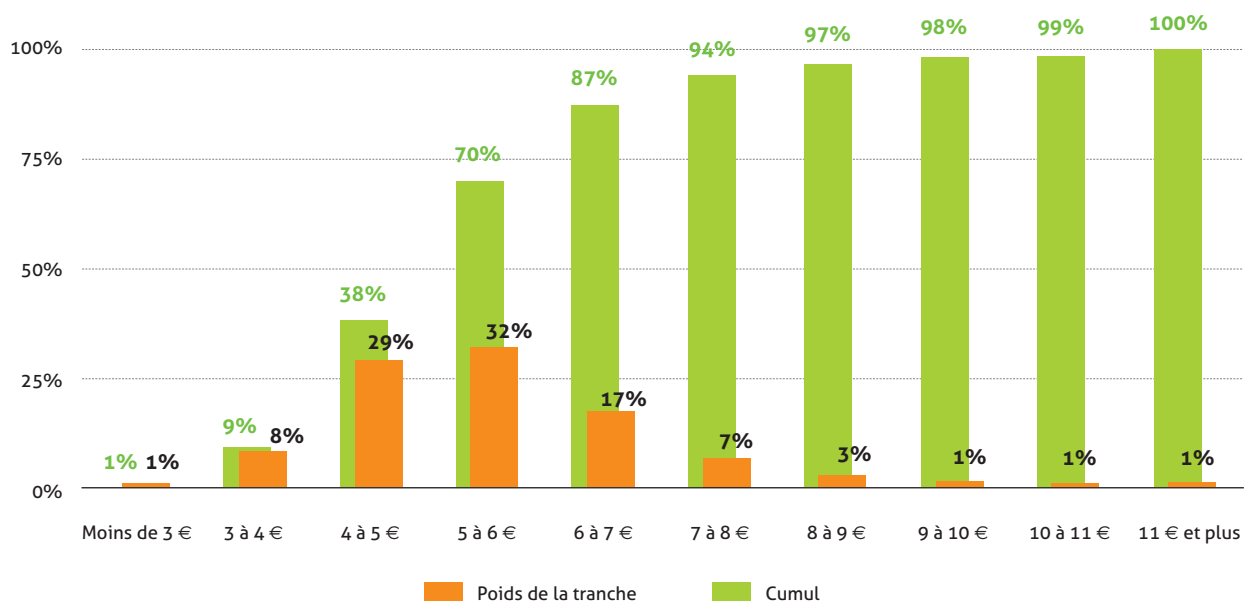
Estimation USH d'après statistiques d'activité des fédérations, France entière - Milliers



Près de 480 000 ménages ont emménagé dans un logement Hlm en 2013 : dans le parc libéré par des déménagements (environ 400 000) ou dans le parc nouveau (construit ou acquis non occupé).

## Répartition des logements Hlm selon leur niveau de loyer en 2013

RPLS 2013, logements loués, France métropolitaine - € par mois et par m<sup>2</sup> de surface habitable



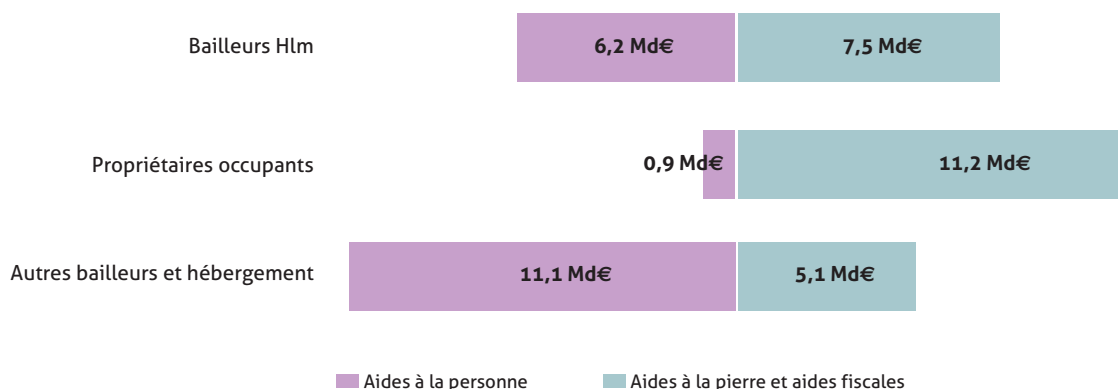
Les deux tiers des logements Hlm ont un loyer compris entre 4 et 6 € mensuels par mètre carré. 87% des logements ont un loyer inférieur à 7 € mensuels par mètre carré.

# Les moyens financiers



## Aides publiques selon la filière bénéficiaire en 2012

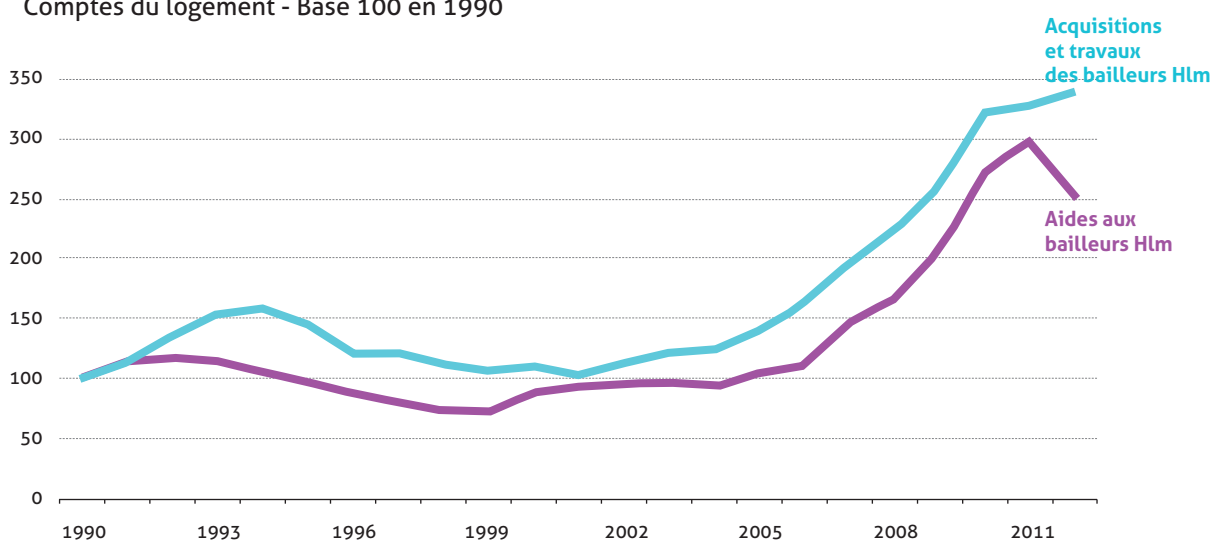
Comptes du logement - Milliards d'euros



Au total, sur près de 42 Md€ d'aides en 2012, les bailleurs Hlm et leurs occupants ont bénéficié de 13,7 Md€, les propriétaires occupants de 12,1 Md€ et les autres bailleurs et leurs locataires de 16,2 Md€.

## Évolution des aides à la pierre et fiscales et investissements Hlm

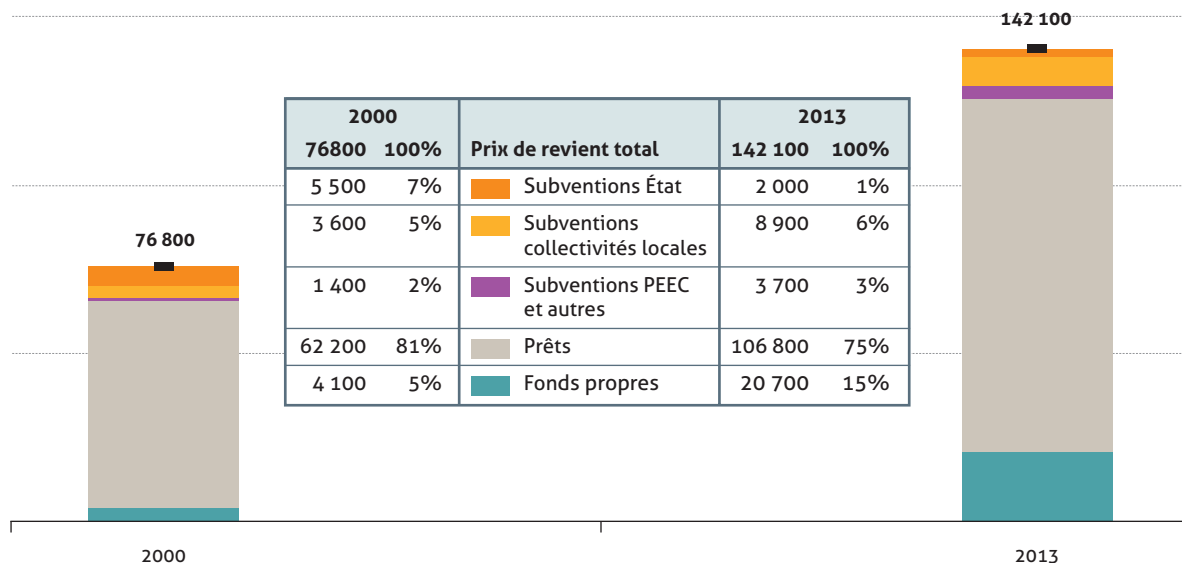
Comptes du logement - Base 100 en 1990



Les aides à la pierre aux bailleurs Hlm (7,5 Md€ en 2012) constituées de subventions, d'aides fiscales (TVA à taux réduit, exonération longue de TFPB) et d'aides de taux augmentaient ces dernières années en liaison avec l'accroissement des investissements (en production et en réhabilitation) réalisés. Le repli constaté des aides aux bailleurs en 2012 tient à la forte diminution des « aides de taux ». Celle-ci résulte de la baisse du taux de référence permettant de calculer « l'avantage de taux » que procure le recours à des emprunts aux conditions spécifiques (prêts des Fonds d'épargne).

## Évolution du coût et du financement moyen d'un logement PLUS neuf

DHUP, France métropolitaine - € TTC / logement

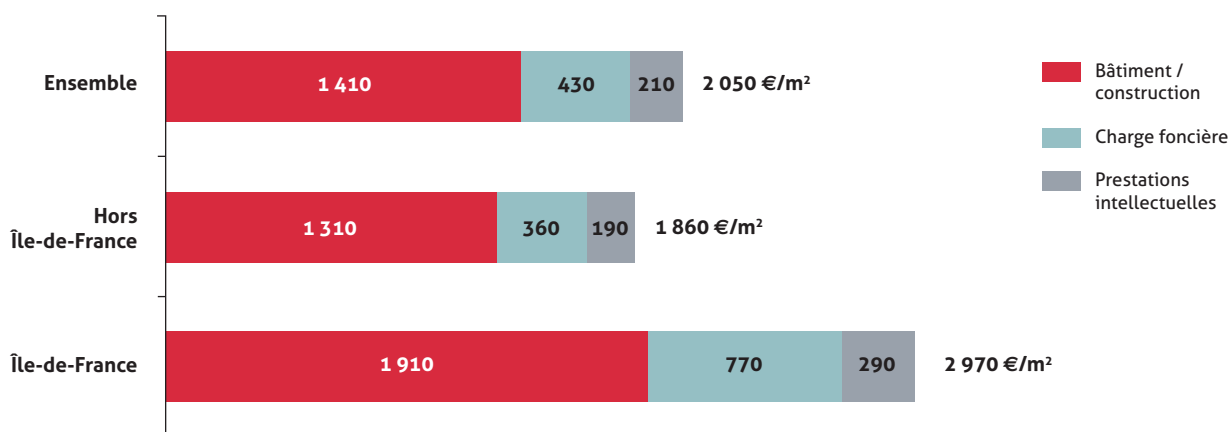


Le coût moyen d'un logement social est passé d'un peu moins de 80 000 € en 2000 à plus de 142 000 € en 2013.

Si la part financée par emprunt reste prépondérante, la place prise par les fonds propres s'est accrue, tout comme celle des subventions des collectivités locales. La subvention unitaire moyenne de l'État en 2013 est par contre inférieure de moitié à celle de 2000.

## Coût moyen de production d'un logement social en 2013

DHUP, France métropolitaine, hors foyers - € HT / m<sup>2</sup> de SU



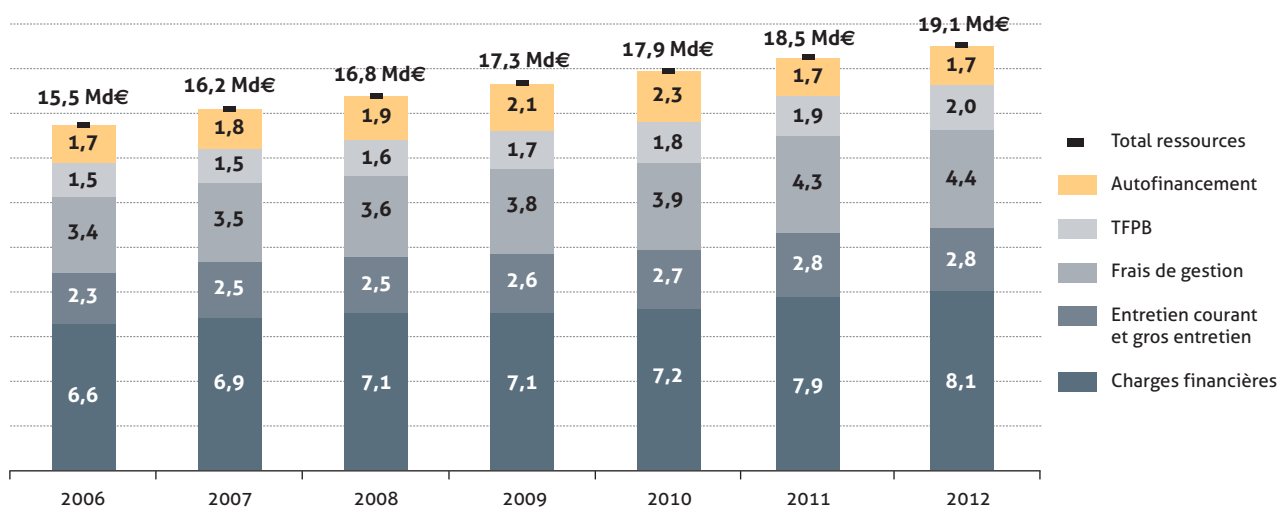
Coût moyen des logements ordinaires financés en PLAI, PLUS et PLS

La production d'un logement social neuf coûte en moyenne 2 000 €/m<sup>2</sup> en 2013, près de 3 000 €/m<sup>2</sup> en Île-de-France.

La part pour la charge foncière est très variable selon les territoires et suivant l'éventuelle décote appliquée à l'achat.

## Grands postes d'exploitation des organismes Hlm

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

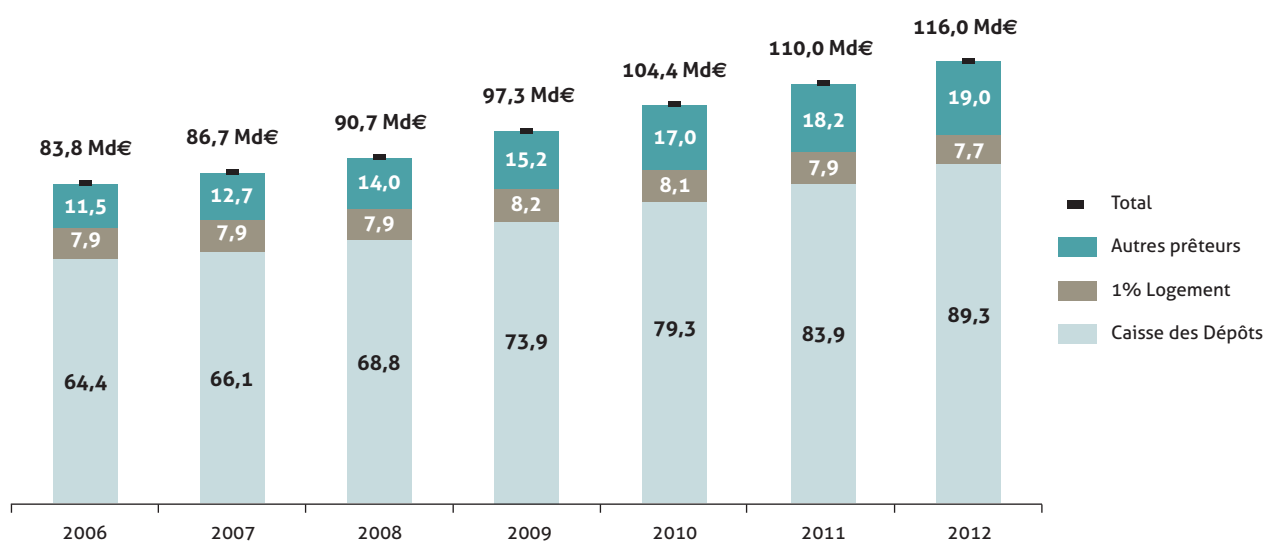


En 2012, les ressources d'exploitation nettes des organismes Hlm (19,1 Md€), essentiellement composées des loyers, couvrent la charge financière liée à la dette (8,1 Md€), l'entretien du parc (2,8 Md€), les frais de gestion (4,4 Md€) et la taxe foncière (2 Md€). Le solde, 1,7 Md€, constitue une marge d'autofinancement dès lors qu'il n'y a pas de bénéfices redistribuables.

L'autofinancement d'exploitation (1,7 Md€) représente 9% des loyers en 2012 (13% en 2010) et 390 € par logement (530 € en 2010).

## Encours de la dette des organismes Hlm

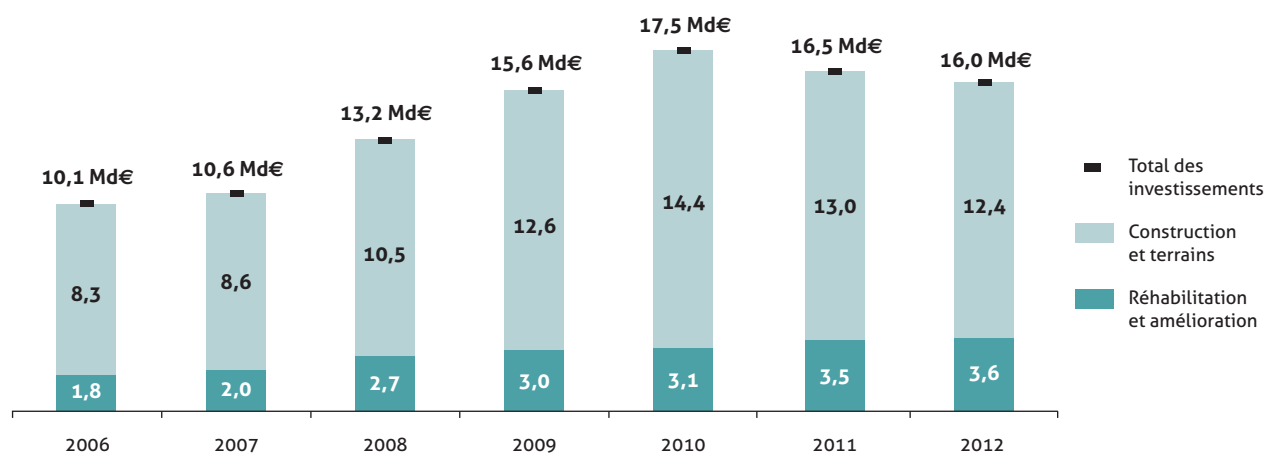
Enquêtes d'activité des fédérations des OPH et des ESH, France entière - Milliards d'euros en fin d'année



Le développement du patrimoine, financé essentiellement par recours à l'emprunt, s'accompagne d'une hausse de la dette. L'encours de la dette locative des organismes s'établit à près de 116 Md€, la Caisse des Dépôts est de très loin le prêteur principal (77% de l'encours).

## Investissements annuels dans le parc locatif Hlm

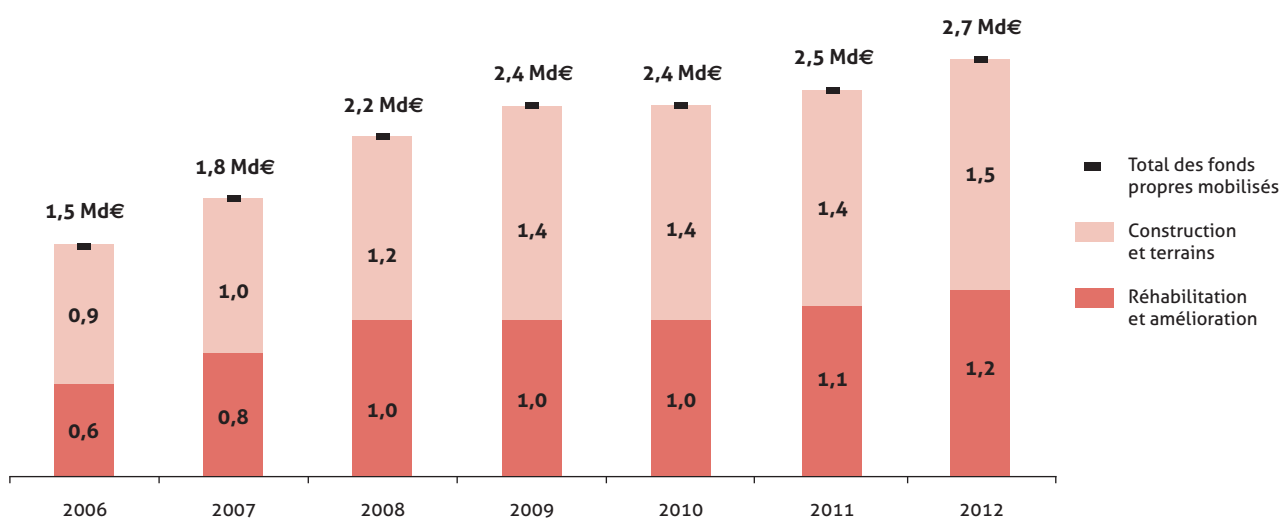
Données financières partiellement consolidées des fédérations des OPH et des ESH, France entière  
Milliards d'euros



Les organismes Hlm ont porté 16 Md€ d'investissements en 2012. Les hauts niveaux d'investissement des dernières années sont liés à la mise en œuvre du plan de cohésion sociale et du programme national de rénovation urbaine qui entraîne une forte augmentation de l'offre nouvelle et de l'amélioration de l'habitat existant.

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

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



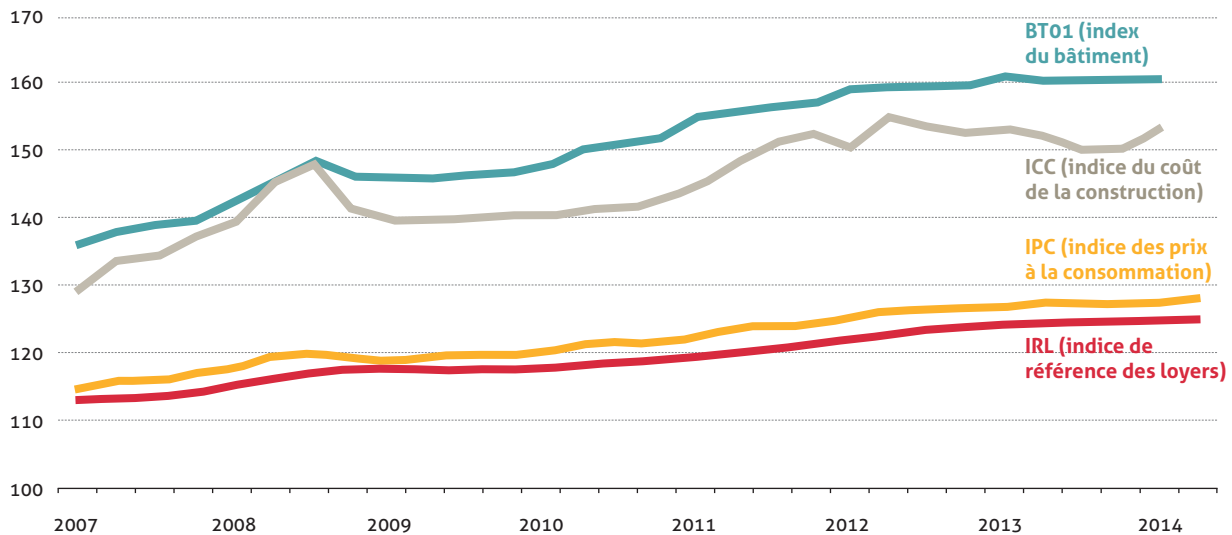
Le financement des travaux et des réhabilitations est assuré pour un tiers par les fonds propres des organismes. La construction mobilisant plus d'endettement, les fonds propres en couvrent environ 10%.





## Indices de référence - Base 100 en 1998

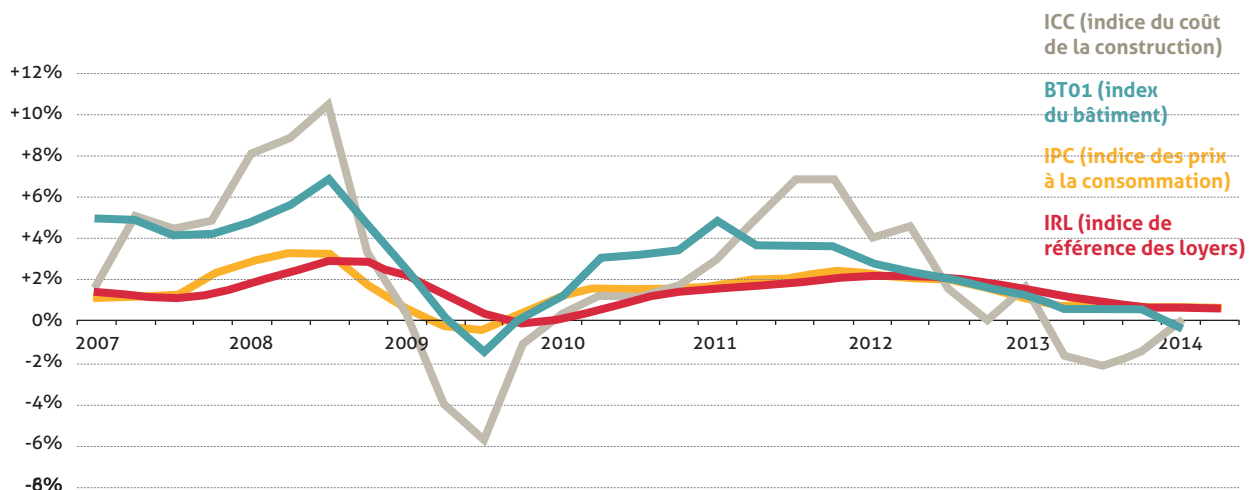
INSEE



La référence utilisée pour indexer les loyers (IRL) varie comme l'inflation. Les indices de prix de la construction augmentent plus vite que l'inflation même si l'ICC a baissé pendant l'année 2013.

## Indices de référence - Glissements annuels

INSEE

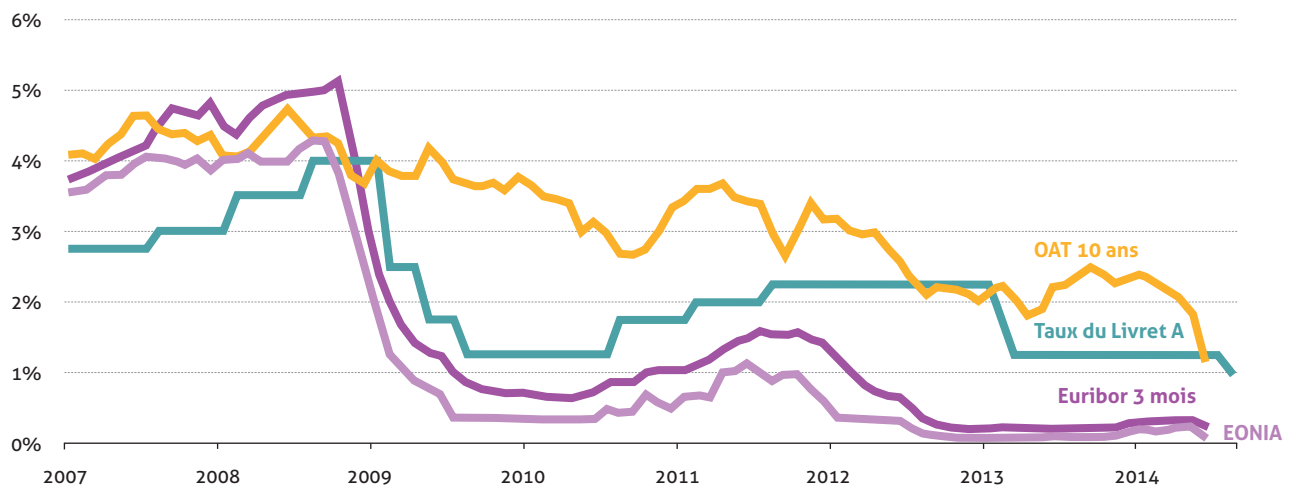


Glissement annuel calculé à partir des indices trimestriels : évolution du trimestre T de l'année N par rapport au trimestre T de l'année N-1.

Le ralentissement de la croissance de l'ICC initié fin 2012 s'est poursuivi par une baisse en 2013. Début 2014, son évolution est stable.

## Taux d'intérêt

Banque de France



Le taux calculé du Livret A est égal à la plus grande des deux valeurs suivantes :

-  $(\text{Euribor} + \text{Eonia})/4 + (\text{Inflation}/2)$

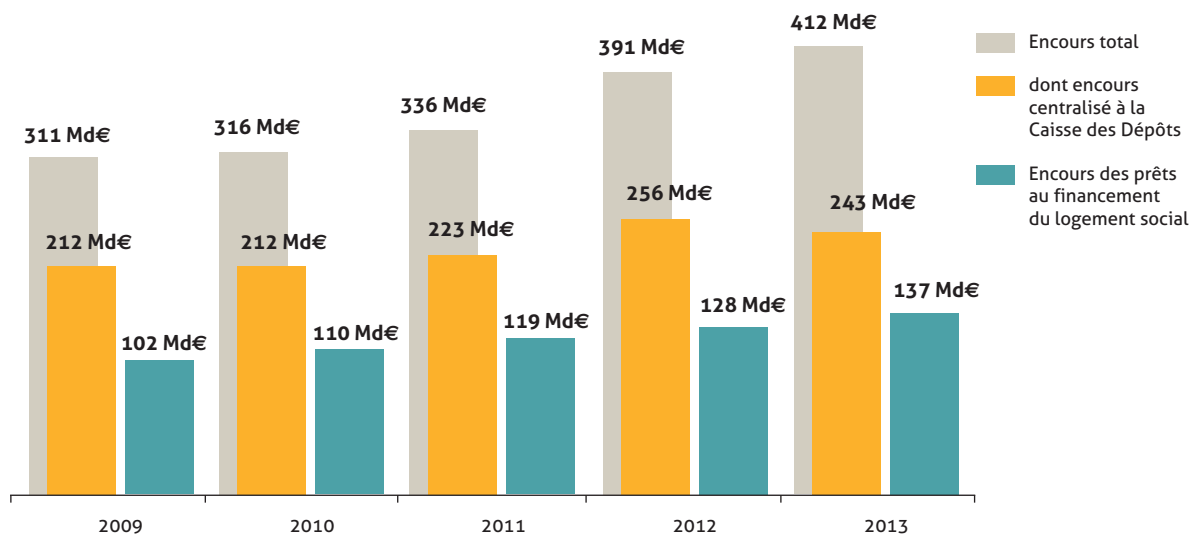
-  $\text{Inflation} + 0,25\%$ .

C'est la référence à l'inflation qui l'emporte actuellement compte tenu du faible niveau des taux de marché actuels.

La fixation du taux est décidée par le ministre de l'économie.

## Encours sur Livrets A, Bleu, LDD et LEP

Banque de France, Caisse des Dépôts - Milliards d'euros en fin d'année



Entre 2011 et 2012, l'encours des dépôts a augmenté de près de 55 Md€ compte tenu de l'attrait du Livret A (et livrets assimilés) et du relèvement du plafond de dépôt. L'encours centralisé à la Caisse des Dépôts représente 60% de l'encours total. L'encours des prêts octroyés par la Caisse des Dépôts au titre du financement du logement social et de la politique de la ville s'établit à 137 Md€ à fin 2013.

## Caractéristiques des prêts locatifs aidés en 2014

DHUP

	Taux du prêt	Subvention maximale de l'État	TVA à taux réduit	Exonération de TFPB	Loyer maximum mensuel en € par m <sup>2</sup> de SU		
					Paris et son agglomération	Agglomérations de plus de 100 000 habitants	Autres
PLAI	Livret A - 0,2 point	20%	Oui	25 ans	5,6 à 5,9	4,9	4,5
PLUS	Livret A + 0,6 point	5%	Oui	25 ans	6,3 à 6,7	5,5	5,1
PLS	Livret A + 1,1 point	-	Oui	25 ans	10,0 à 13,0	8,3 à 8,6	7,7
PLI	Livret A + 1,4 point	-	-	-	15,3 à 18,4	10,7	7,7

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

Les prêts sont issus de la transformation des dépôts sur le Livret A centralisés auprès de la Caisse des Dépôts. Les taux d'intérêt font référence au coût de la ressource liée au livret A.

## Zonages géographiques

DHUP

### Zones ABC

Le zonage ABC est notamment utilisé pour fixer les aides relatives à l'accès à la propriété, à l'investissement locatif ainsi qu'au PLI. Il sera modifié à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2014.

Zone A bis	Paris et 39 communes des Hauts-de-Seine, de Seine-Saint-Denis, du Val-de-Marne et des Yvelines
Zone A	Agglomération parisienne, Côte d'Azur, Genevois français
Zone B	Zone B1 : Agglomérations de plus de 250 000 habitants. Grande couronne autour de Paris, pourtour de la Côte d'Azur, quelques agglomérations chères, Outre-mer, Corse et Îles.  Zone B2 : Autres agglomérations de plus de 50 000 habitants, communes chères en zones littorales ou frontalières, pourtour de l'Île-de-France.
Zone C	Reste du territoire

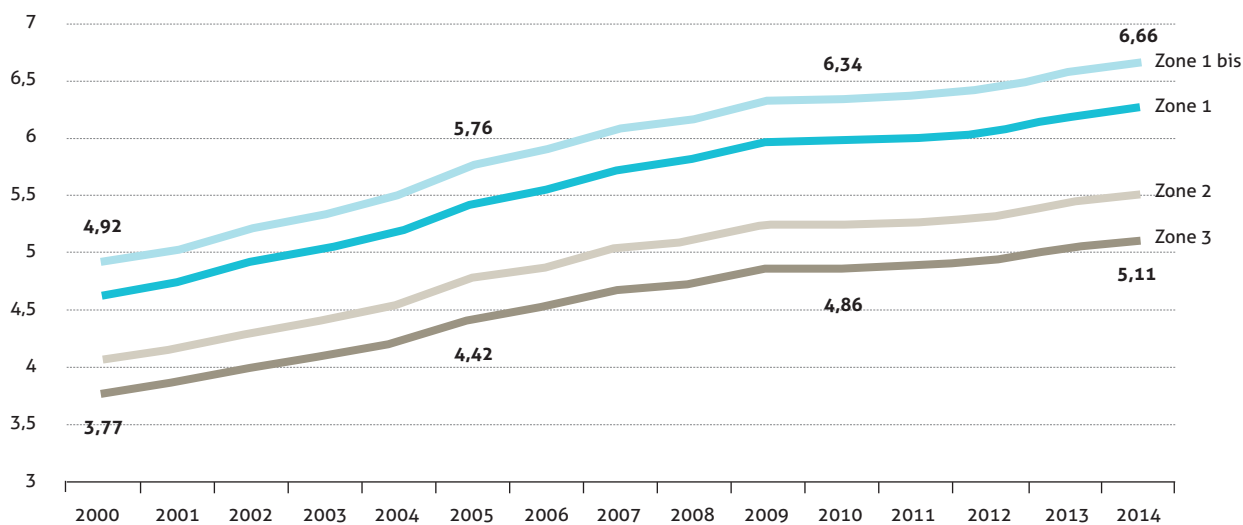
### Zones 123

Le zonage 1 2 3 est notamment utilisé pour fixer les barèmes applicables aux logements locatifs sociaux et à l'APL

Zone 1 bis (ou I bis)	Paris et 29 communes limitrophes
Zone 1 (ou I)	Agglomération de Paris Zones d'urbanisation des villes nouvelles de la région Île-de-France
Zone 2 (ou II)	Région Île-de-France hors zone I.  Agglomération et communautés urbaines de plus de 100 000 habitants. Zones d'urbanisation et villes nouvelles hors région Île-de-France. Îles non reliées au continent.  Cantons du département de l'Oise : Creil, Nogent sur Oise, Creil Sud, Chantilly, Montataire, Neuilly en Thelle, Pont Saint Maxence, Senlis, Nanteuil le Haudoin
Zone 3 (ou III)	Reste du territoire

## Évolution des loyers maximums des logements financés en PLUS

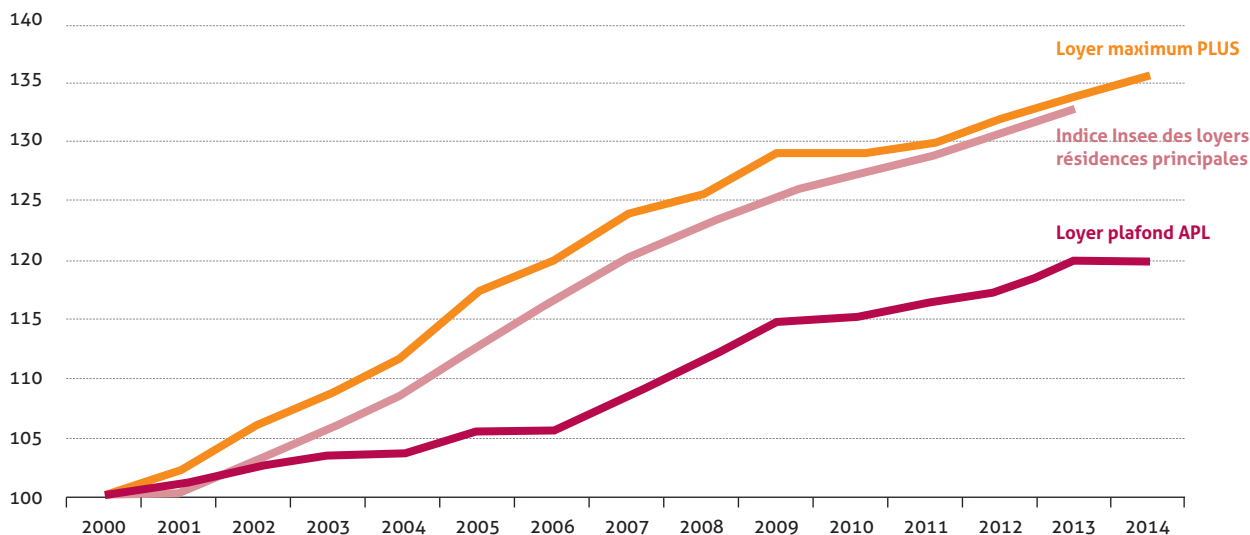
DHUP - € / m<sup>2</sup> de surface utile



Les loyers maximums des logements sociaux à conventionner dans l'année sont fixés par le ministère du logement. En 2014, ils ont été relevés de 1,1% par rapport à 2013. Par ailleurs, le loyer maximum des conventions signées antérieurement évolue comme l'IRL du deuxième trimestre 2013, soit 1,2% au 1er janvier 2014.

## Évolution du loyer maximum du PLUS et du loyer plafond de l'APL

USH d'après CNAF et Insee - Base 100 en 2000



Pour un logement en zone 2. Le loyer maximum du PLUS et le loyer plafond de l'APL sont ceux applicables au 1<sup>er</sup> janvier. L'indice Insee représente l'évolution au cours de l'année N.

Dans les années 1990, la généralisation des aides à la personne a permis de mieux solvabiliser les locataires. Depuis le début des années 2000, une actualisation insuffisante des barèmes (plus faible que l'évolution des loyers) a fait baisser le pouvoir solvabilisateur des aides à la personne.

## PLAFONDS DE RESSOURCES EN 2014

DHUP

### Plafonds de ressources annuelles pour le PLUS en 2014

À comparer au revenu fiscal de référence 2012 en euros

Catégorie de ménage	Paris et communes limitrophes	Île-de-France hors Paris et communes limitrophes	Autres régions
Une personne seule	23 019 €	23 019 €	20 013 €
Deux personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages.	34 403 €	34 403 €	26 725 €
Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans personne à charge.	45 099 €	41 356 €	32 140 €
Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge	53 845 €	49 536 €	38 800 €
Cinq personnes ou une pers. seule avec trois pers. à charge	64 064 €	58 641 €	45 643 €
Six personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge	72 090 €	65 990 €	51 440 €
Par personne supplémentaire	8 032 €	7 353 €	5 738 €

### Plafonds de ressources annuelles pour le PLA d'intégration (PLAI) en 2014

À comparer au revenu fiscal de référence 2012 en euros

Catégorie de ménage	Paris et communes limitrophes	Île-de-France hors Paris et communes limitrophes	Autres régions
Une personne seule	12 662 €	12 662 €	11 006 €
Deux personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages.	20 643 €	20 643 €	16 037 €
Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans personne à charge.	27 059 €	24 812 €	19 283 €
Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge	29 618 €	27 245 €	21 457 €
Cinq personnes ou une pers. seule avec trois pers. à charge	35 233 €	32 255 €	25 105 €
Six personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge	39 650 €	36 295 €	28 292 €
Par personne supplémentaire	4 417 €	4 043 €	3 155 €

### Plafonds de ressources annuelles pour le PLS en 2014

À comparer au revenu fiscal de référence 2012 en euros

Catégorie de ménage	Paris et communes limitrophes	Île-de-France hors Paris et communes limitrophes	Autres régions
Une personne seule	29 925 €	29 925 €	26 017 €
Deux personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages.	44 724 €	44 724 €	34 743 €
Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans personne à charge.	58 629 €	53 763 €	41 782 €
Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge	69 999 €	64 397 €	50 440 €
Cinq personnes ou une pers. seule avec trois pers. à charge	83 283 €	76 233 €	59 336 €
Six personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge	93 717 €	85 787 €	66 872 €
Par personne supplémentaire	10 442 €	9 559 €	7 459 €

Jeune ménage : couple marié (ou concubins cosignataires du bail), sans personne à charge, dont la somme des âges est au plus égale à 55 ans.



<b>AEREL</b>	Association d'étude et de recherche en économie du logement
<b>ANAH</b>	Agence nationale de l'habitat
<b>ANRU</b>	Agence nationale pour la rénovation urbaine
<b>APL</b>	Aide personnalisée au logement
<b>BT01</b>	Indice national du bâtiment pour les révisions de prix dans le bâtiment
<b>CNAF</b>	Caisse nationale d'allocation familiale
<b>CGDD</b>	Commissariat général au développement durable
<b>DHUP</b>	Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages
<b>DOM</b>	Département d'outre-mer
<b>ENL</b>	Enquête nationale sur le logement (INSEE)
<b>EONIA</b>	European overnight index average (taux du marché interbancaire européen au jour le jour)
<b>EPLS</b>	Enquête sur le parc locatif social (SOeS)
<b>ERFS</b>	Enquête revenus fiscaux et sociaux
<b>ESH</b>	Entreprises sociales pour l'habitat
<b>EURIBOR</b>	European interbank offered rate (taux interbancaire offert en Europe)
<b>ICC</b>	Indice du coût de la construction
<b>INSEE</b>	Institut national de la statistique et des études économiques
<b>IPC</b>	Indice des prix à la consommation
<b>IRL</b>	Indice de référence des loyers
<b>LDD</b>	Livret de développement durable, succède au CODEVI
<b>MEDDE</b>	Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie
<b>OAT</b>	Obligation assimilable du Trésor
<b>OPH</b>	Office public de l'habitat
<b>OPS</b>	Occupation du parc social (enquête)
<b>PEEC</b>	Participation des employeurs à l'effort de construction (1% Logement)
<b>PLAI</b>	Prêt locatif aidé d'intégration
<b>PLI</b>	Prêt locatif intermédiaire
<b>PLS</b>	Prêt locatif social
<b>PLUS</b>	Prêt locatif à usage social
<b>PLUS-CD</b>	Prêt locatif à usage social - Construction Démolition
<b>PNRU</b>	Programme national pour la rénovation urbaine
<b>RPLS</b>	Répertoire du parc locatif social
<b>SEM / EPL</b>	Société d'économie mixte / entreprise publique locale
<b>SITADEL</b>	Système d'information et de traitement automatisé des données élémentaires sur les logements, base de données du ministère du logement sur les permis de construire
<b>SOeS</b>	Service de l'observation et des études statistiques (MEDDE)
<b>SRCV</b>	Statistiques sur les ressources et conditions de vie
<b>TFPB</b>	Taxe foncière sur la propriété bâtie

Ce document est disponible sur le site de l'USH :  
[www.union-habitat.org](http://www.union-habitat.org)

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





**L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT**

Les Hlm, habiter mieux, bien vivre ensemble

14, rue Lord-Byron  
75384 PARIS Cedex 08  
Tél. : 01 40 75 78 00  
Fax : 01 40 75 79 83  
[www.union-habitat.org](http://www.union-habitat.org)