77e Congrès DE L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

NANTES

Du 27 au 29 septembre 2016

LES HLM EN CHIFFRES - 2016

HLM : L'INNOVATION POUR TOUS ÊTRE ACTEURS D'UNE SOCIÉTÉ QUI CHANGE

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, le Répertoire du Parc des Logements Sociaux du SOeS (CGDD), l'enquête sur l'Occupation du Parc Social, et les statistiques dressées par l'Union Sociale pour l'Habitat et les fédérations d'organismes Hlm.

LE PARC HLM **3**
- Parc de logements en France 3
- Résidences principales selon leur occupation 3
- Nombre de logements Hlm et taux de ménages locataires Hlm 4
- Nombre de logements Hlm et proportion de locataires Hlm dans chaque région 4
- Typologie des logements selon le parc 5
- Types de bâtiments composant le parc Hlm 5
- Années de construction des logements Hlm 6
- Types de financements des logements Hlm 6
- Répartition du parc social selon les étiquettes énergie 7
- Répartition du parc social selon les étiquettes GES (gaz à effet de serre) 7
- Évolution du parc des OPH et des ESH 8
- Taux de vacance et de rotation dans le parc Hlm 8

LES LOCATAIRES HLM **9**
- Composition familiale des ménages 9
- Catégorie socio-professionnelle des chefs de ménage 9
- Age des chefs de ménage 10
- Évolution de l'âge des chefs de ménage locataires Hlm 10
- Niveau de vie annuel médian et taux de pauvreté des ménages selon leur statut d'occupation 11
- Déciles de revenu par unité de consommation des ménages selon leur statut d'occupation 11
- Position des locataires du parc social par rapport au plafond de ressources PLUS 12
- Niveau de richesse des locataires du parc social, des attributaires et des demandeurs de logements sociaux 12

PRODUCTION ET LOYERS HLM **13**
- Objectifs et décisions de financement de logements locatifs sociaux (hors PNRU) 13
- Décisions de financement de logements locatifs sociaux des opérateurs Hlm par produit (hors PNRU) 13
- Objectifs et décisions de financement de logements sociaux dans le cadre du PNRU 14
- Bilan triennal de la loi SRU 14
- Part des logements sociaux dans l'ensemble des mises en chantier 15
- Évolution annuelle du nombre de logements locatifs Hlm 15
- Nombre annuel d'emménagements dans le parc Hlm 16
- Accession sociale à la propriété par les opérateurs Hlm 16
- Répartition des logements Hlm selon leur niveau de loyer 17
- Loyers mensuels moyens constatés selon le type de financement 17
- Évolution du loyer maximum du PLUS et du loyer plafond de l'APL 18
- Répartition des logements selon le rapport entre le loyer quittancé et le loyer plafond de l'APL 18

LES MOYENS FINANCIERS **19**
- Aides publiques selon la filière bénéficiaire en 2014 19
- Évolution des aides 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 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

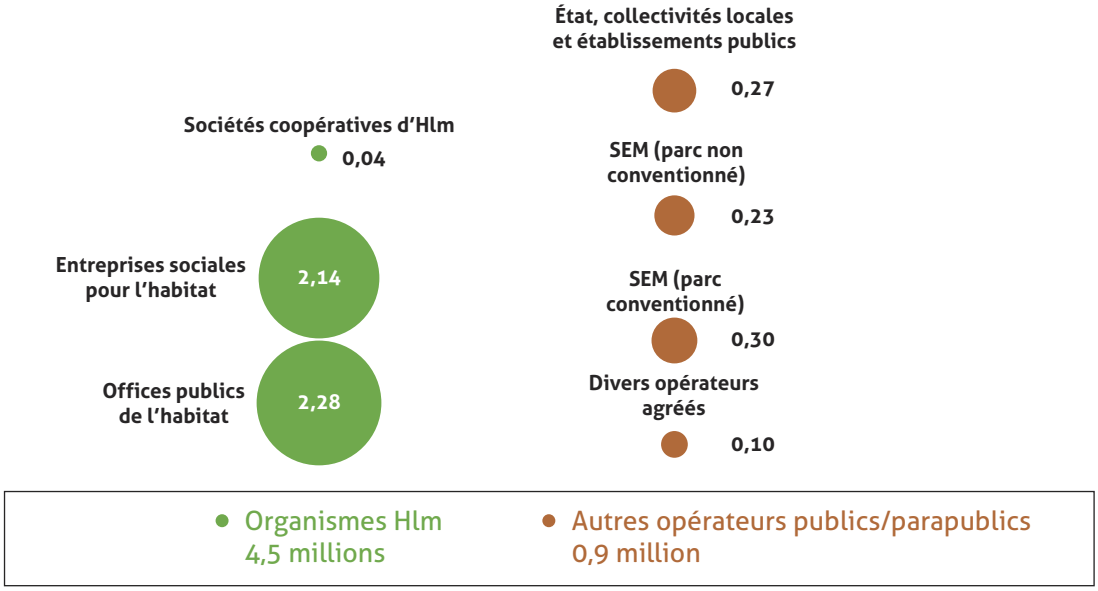
USH d'après statistiques fédérales et Compte du logement - France entière, données fin 2015

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	4,5	*4,3*	9,9	0,3	**10,2**
Autre parc social	0,9	*0,9*	1,9	0,2	**2,1**
Ensemble	**5,4**	***5,1***	**11,8**	**0,5**	**12,3**

Fin 2015, plus de 12 millions de personnes sont logées dans le parc social dont plus de 10 millions dans le seul parc Hlm. Ce sont ainsi environ 17,6% des ménages qui sont logés dans le parc social, environ 14,5% dans le seul parc Hlm.

Acteurs du parc social

USH d'après statistiques fédérales
Millions de logements ordinaires hors meublés et logements-foyers - France entière, données fin 2015



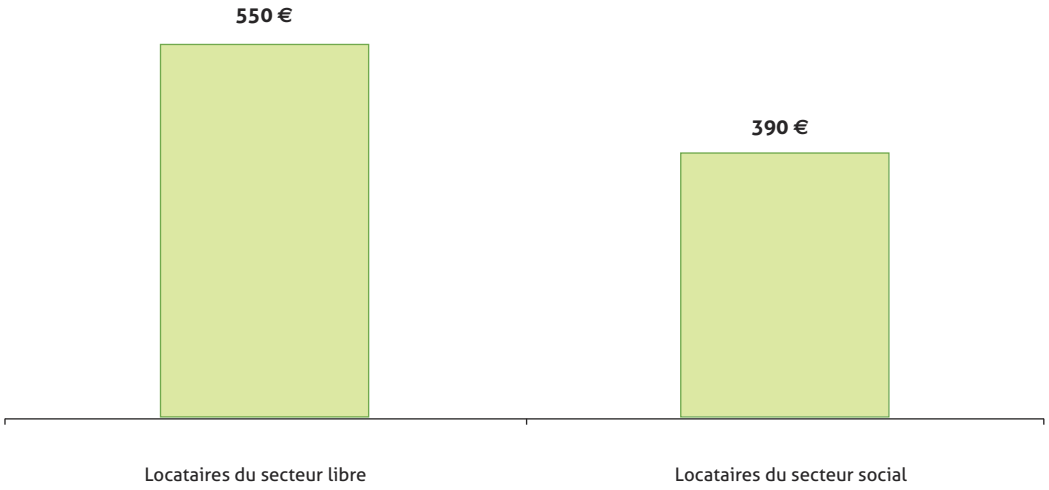
À noter l'existence d'environ 600 000 logements dans le parc privé qui apportent une offre de loyers modérés par rapport au marché dans le cadre de divers dispositifs (loi de 1948, contreparties sociales au titre du conventionnement Anah ou de mécanismes de défiscalisation)

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

L'activité locative des organismes s'exprime par une offre de logements à loyer modéré à des ménages sous conditions de ressources. En moyenne, les loyers sont inférieurs de 30% à ceux du parc privé.

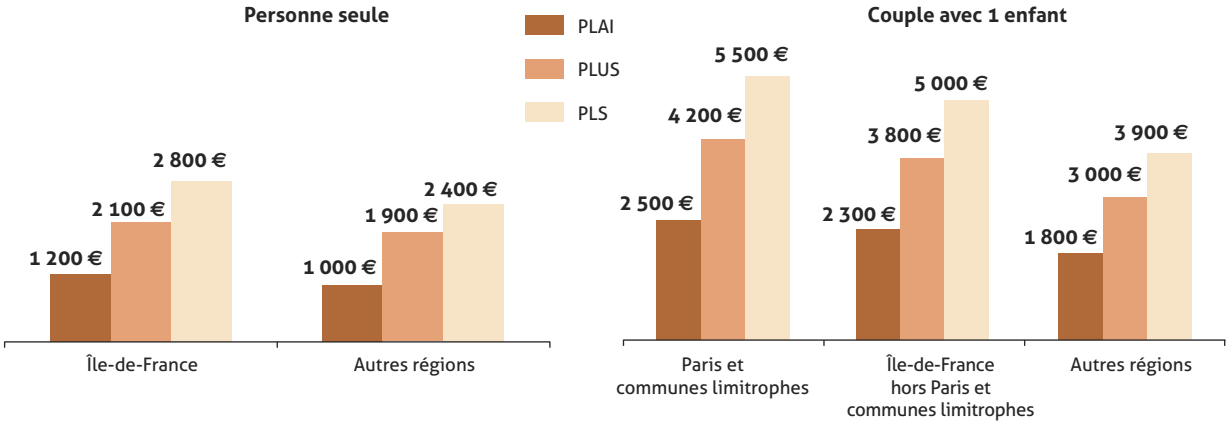
Loyer mensuel moyen en 2014

Compte du logement 2014



Revenus plafonds d'éligibilité au logement social en 2016

DHUP - Revenu mensuel en euros



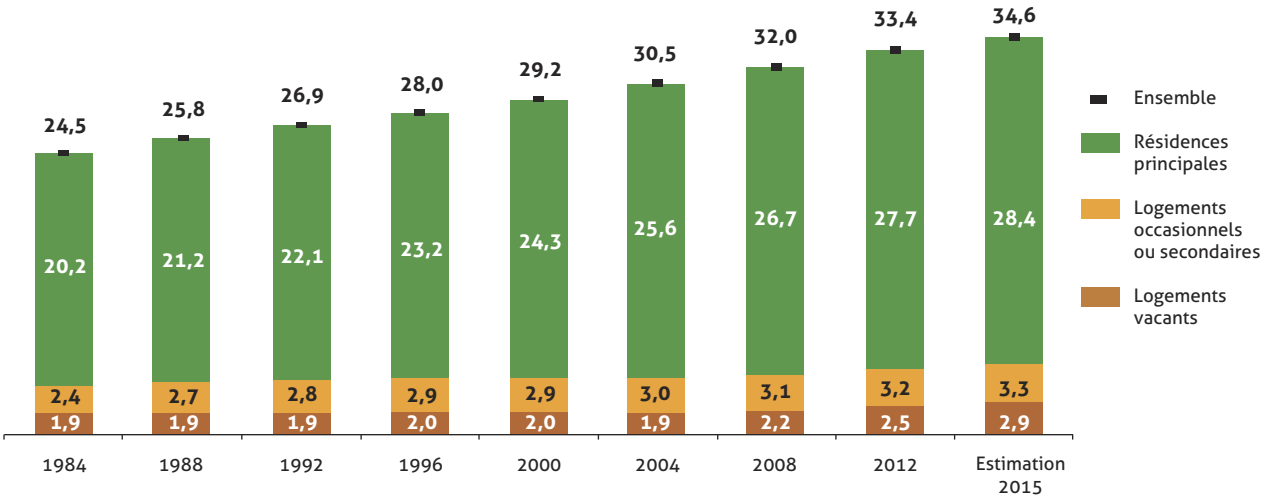
Les plafonds de ressources de référence pour les personnes seules et les couples avec 1 enfant présentés en exemple sont ici exprimés en revenu mensuel (les barèmes sont eux exprimés en revenu fiscal de référence annuel, voir dans les références le barème complet).

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).

LE PARC HLM

Parc de logements en France

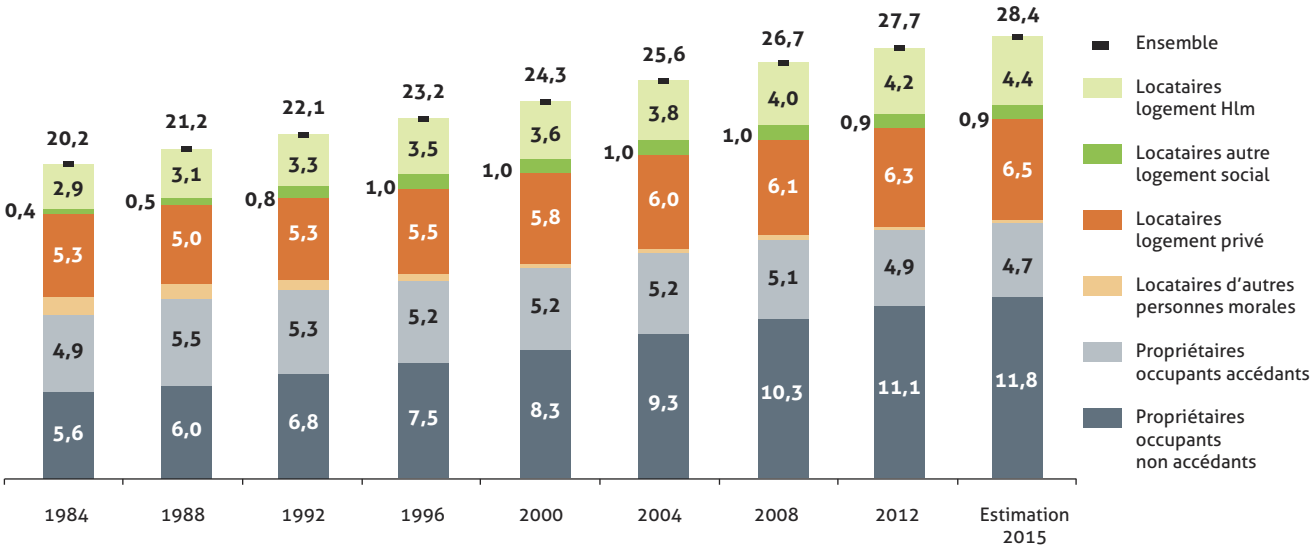
USH d'après Compte du logement 2014, France métropolitaine - Millions de logements



Le parc de logements s'établit à environ 34,6 millions en 2015 dont 28,4 millions de résidences principales occupées.

Résidences principales selon leur occupation

USH d'après Compte du logement 2014, France métropolitaine - Millions de logements / de ménages

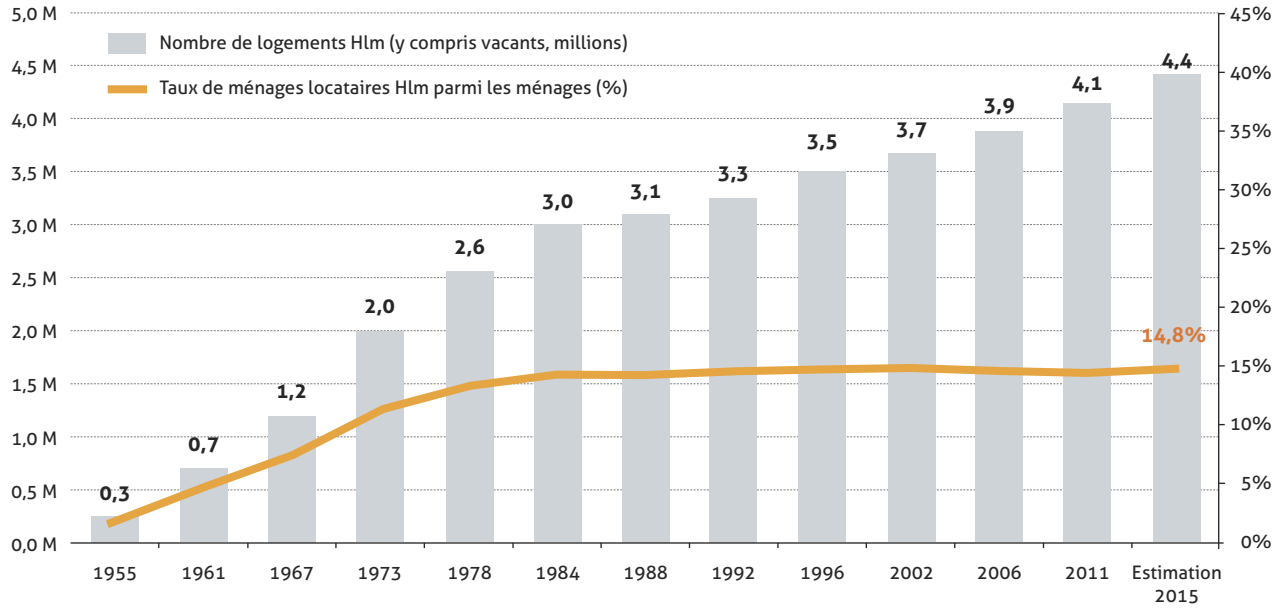


Depuis 1984, le nombre de propriétaires non accédants, n'ayant pas ou plus d'emprunts à rembourser, s'est accru de plus de 6 millions. Le nombre de propriétaires occupants accédants a fluctué autour de 5 millions.

Sur la même période, le nombre de ménages locataires a augmenté d'environ 3 millions : 2 millions de plus logés dans le parc locatif social et 1 million dans le parc locatif privé.

Nombre de logements Hlm et taux de ménages locataires Hlm

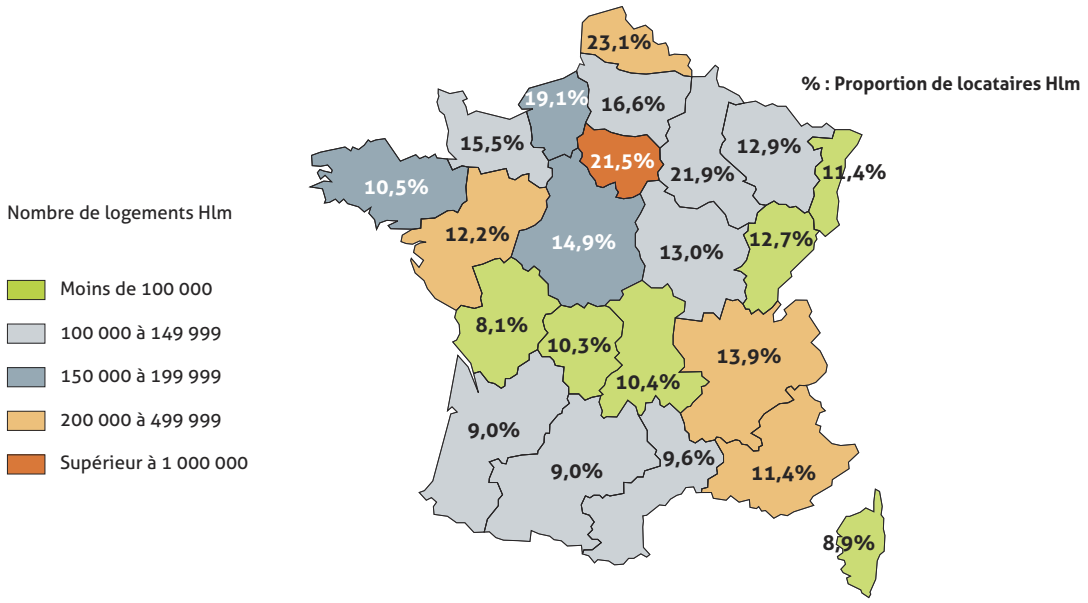
USH d'après Statistiques fédérales, ENL et Comptes du logement, France métropolitaine



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

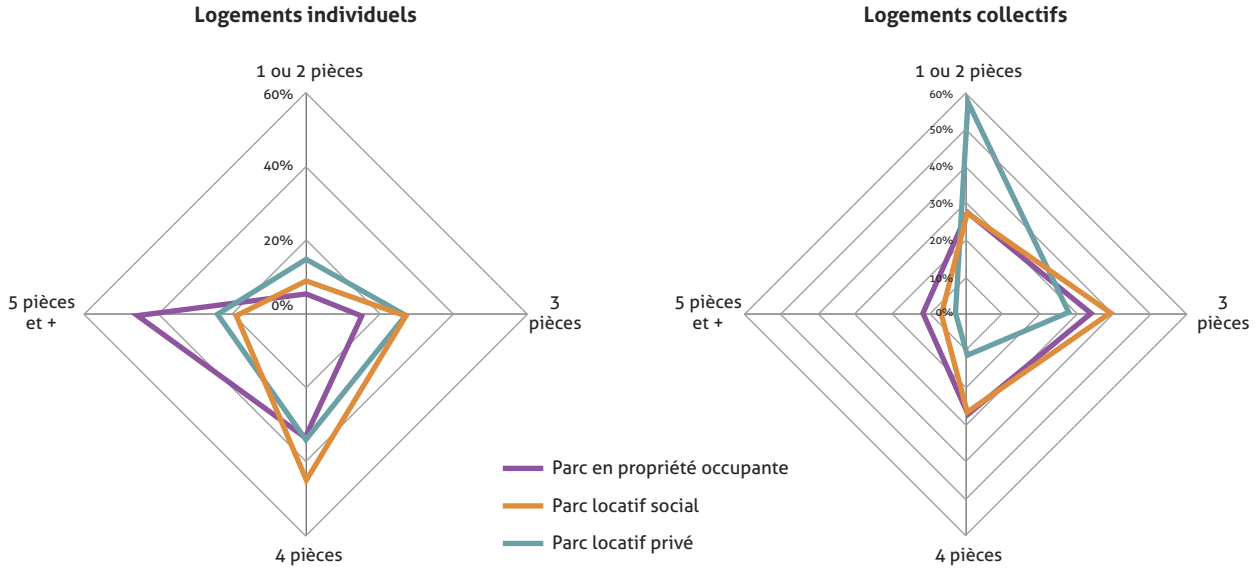
Régions au 01/01/2015 - USH d'après RPLS 2015, France métropolitaine et Recensements



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 représentaient en moyenne environ 15% des ménages en 2015, dans trois régions (Nord-Pas-de-Calais, Champagne-Ardenne et Ile-de-France) ils en constituaient plus de 20%.

Typologie des logements selon le parc

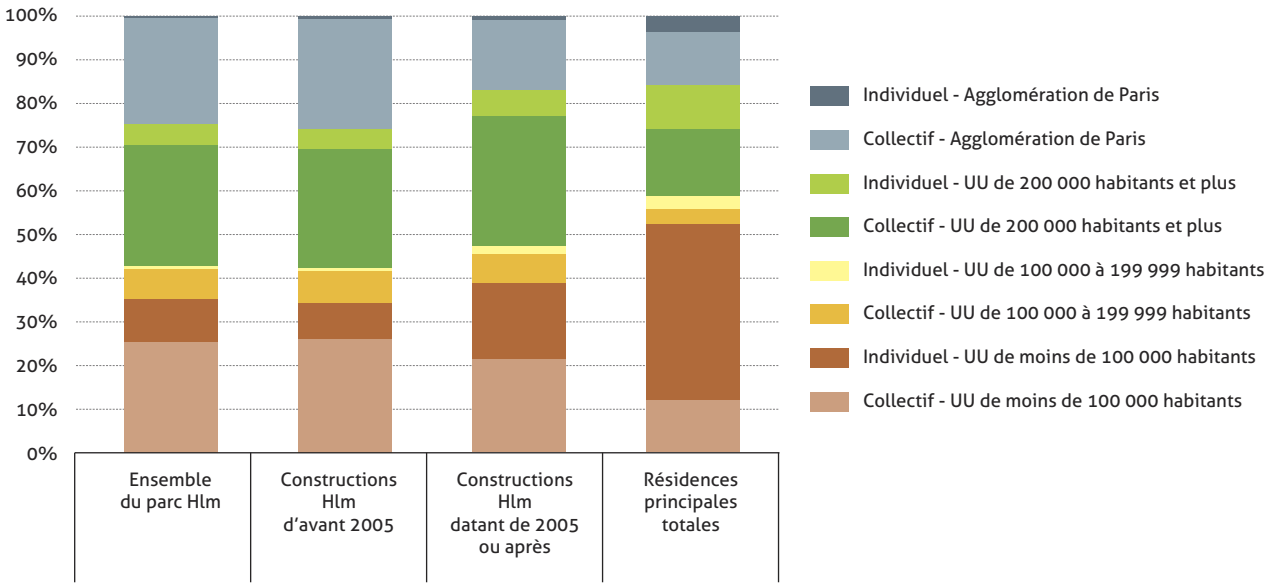
USH d'après Compte du logement 2014 et RPLS 2015, parc social, France métropolitaine



La typologie des logements individuels du parc social (16% du parc social) est similaire à celle du parc individuel locatif privé, mais très éloignée de celle du parc en propriété occupante : près de 50% des logements en propriété occupante sont des 5 pièces et plus, contre respectivement 19% et 24% pour le parc social et le parc locatif privé. La typologie du parc social en collectif est en revanche analogue à celle du parc en propriété occupante (les T1 et T2 représentant 27% pour ces deux types de logements, contre 60% pour les logements du parc locatif privé).

Types de bâtiments composant le parc Hlm

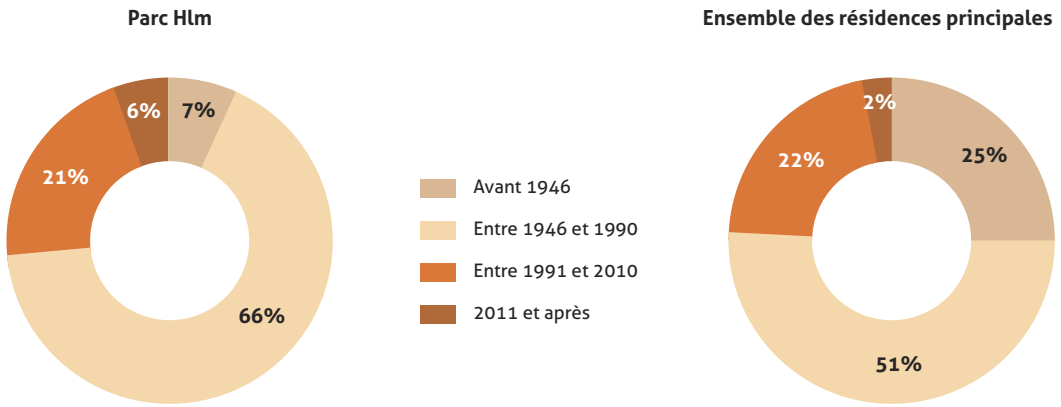
RPLS 2015, parc Hlm, Recensement 2013, et données Insee sur les zonages pour les unités urbaines, France entière



Depuis 10 ans, les constructions dans le parc Hlm comportent plus de logements individuels que les plus anciennes.

Années de construction des logements Hlm

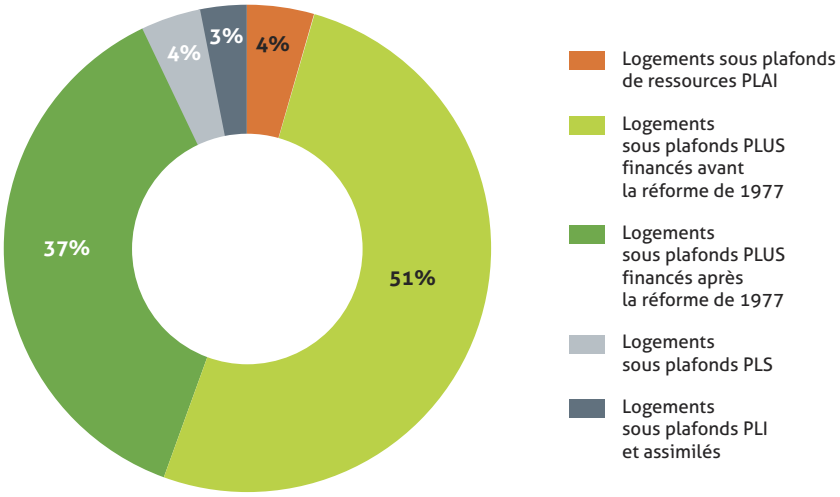
RPLS 2015, France entière, parc Hlm, et Recensement 2013



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

Types de financements des logements Hlm

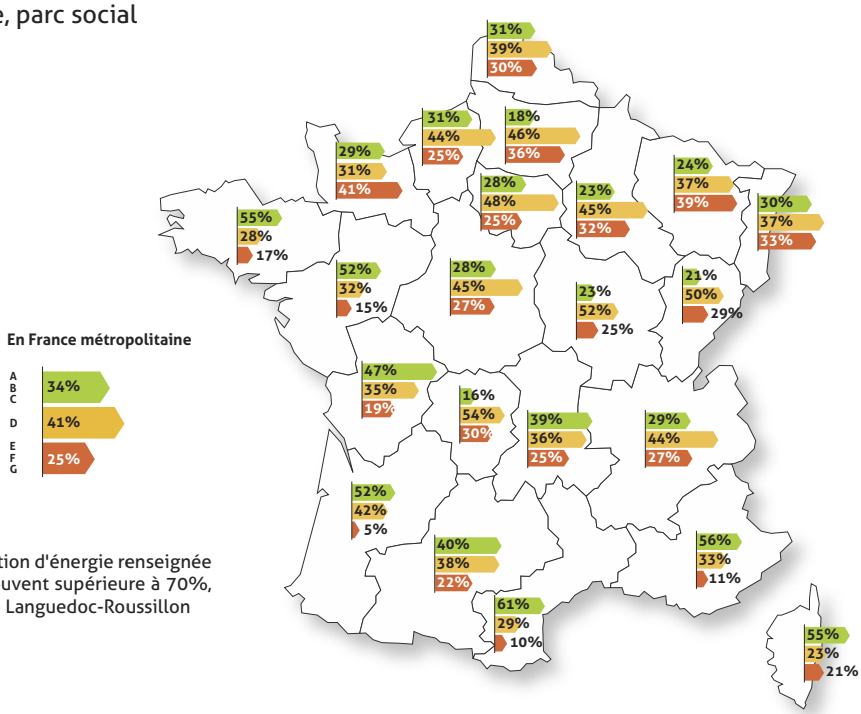
RPLS 2015, France métropolitaine, parc Hlm



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

Répartition du parc social selon les étiquettes énergie

RPLS 2015, France métropolitaine, parc social

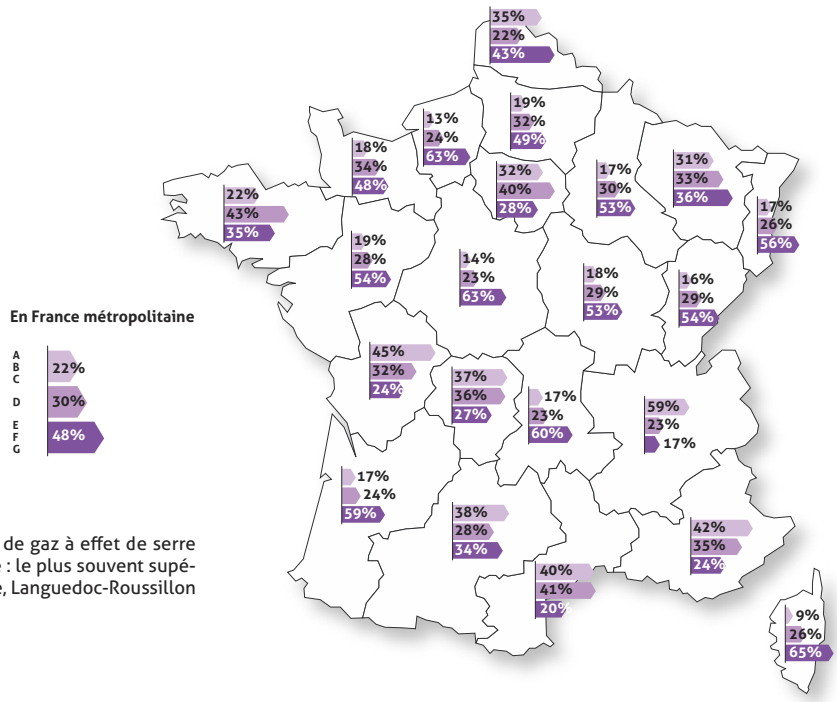


La part du parc avec une étiquette consommation d'énergie renseignée est variable d'une région à l'autre : le plus souvent supérieure à 70%, elle est plus faible en Ile-de-France et dans le Languedoc-Roussillon

34% du parc social est aujourd'hui classé parmi le parc de logements le moins énergivore (étiquettes A, B ou C), contre 14% de l'ensemble des résidences principales.

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

RPLS 2015, France métropolitaine, parc social

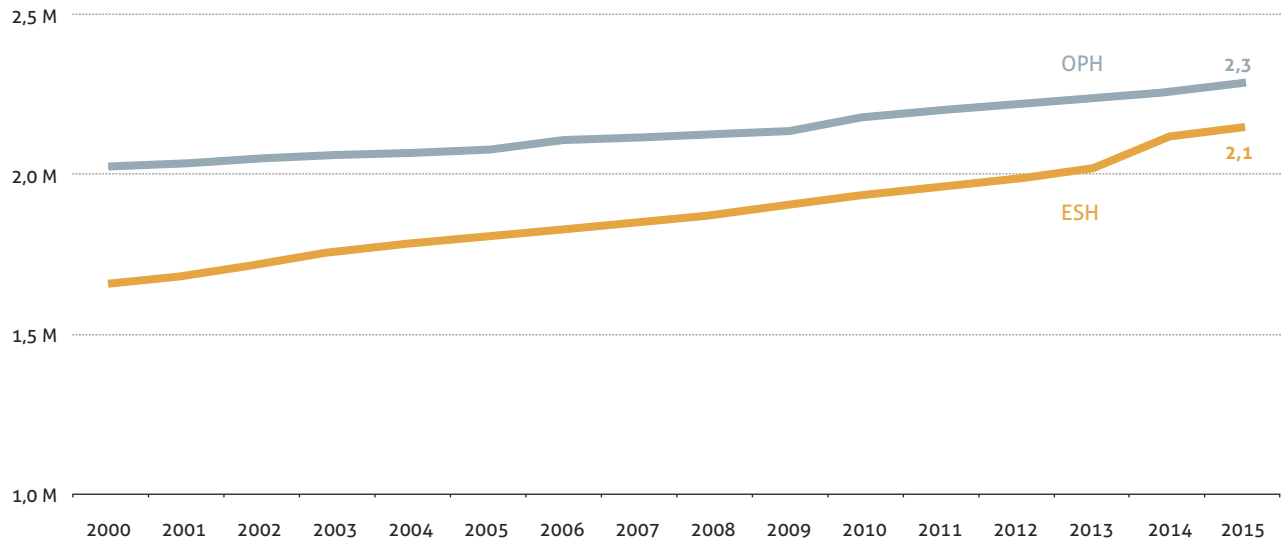


La part du parc avec une étiquette émission de gaz à effet de serre renseignée est variable d'une région à l'autre : le plus souvent supérieure à 60%, elle est plus faible en Aquitaine, Languedoc-Roussillon et Ile-de-France.

22% du parc social est aujourd'hui classé parmi le parc de logements produisant le moins d'émissions de gaz à effet de serre (étiquettes A, B ou C), contre 42,5% de l'ensemble des résidences principales.

Évolution du parc des OPH et des ESH

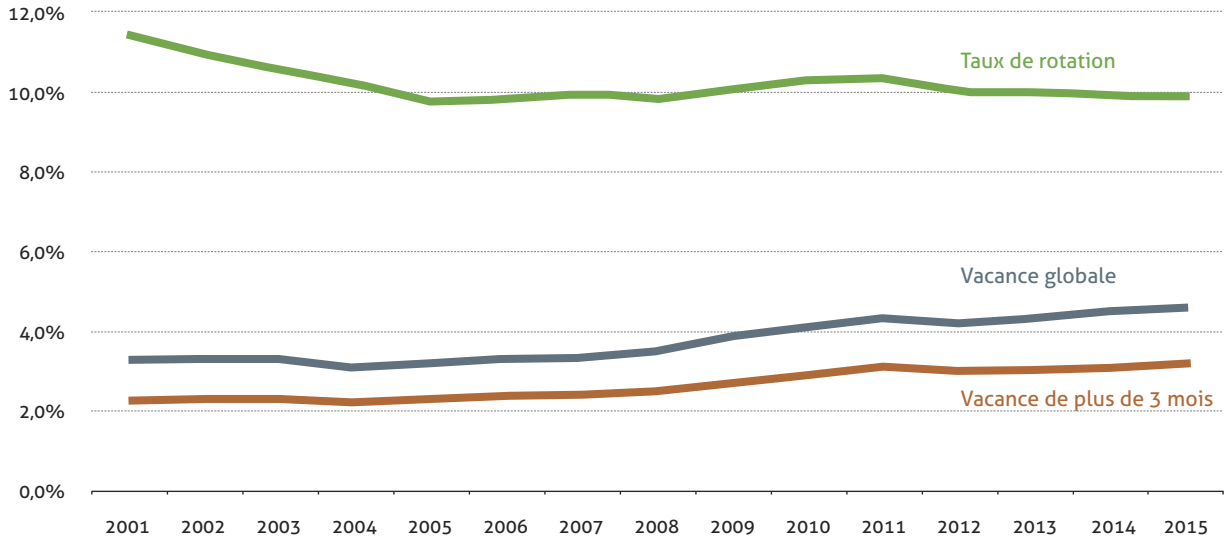
Statistiques d'activité des fédérations, hors foyers, France entière - Millions de logements



51% du parc Hlm est détenu par les OPH, 48% par les ESH et moins de 1% par les Sociétés coopératives Hlm.
Le parc Hlm croît en moyenne de 60 000 logements par an sur les dernières années. On notera que depuis 2014, la fédération des ESH compte un nouvel adhérent qui détient près de 60 000 logements.

Taux de vacance et de rotation dans le parc Hlm

Statistiques d'activité des fédérations

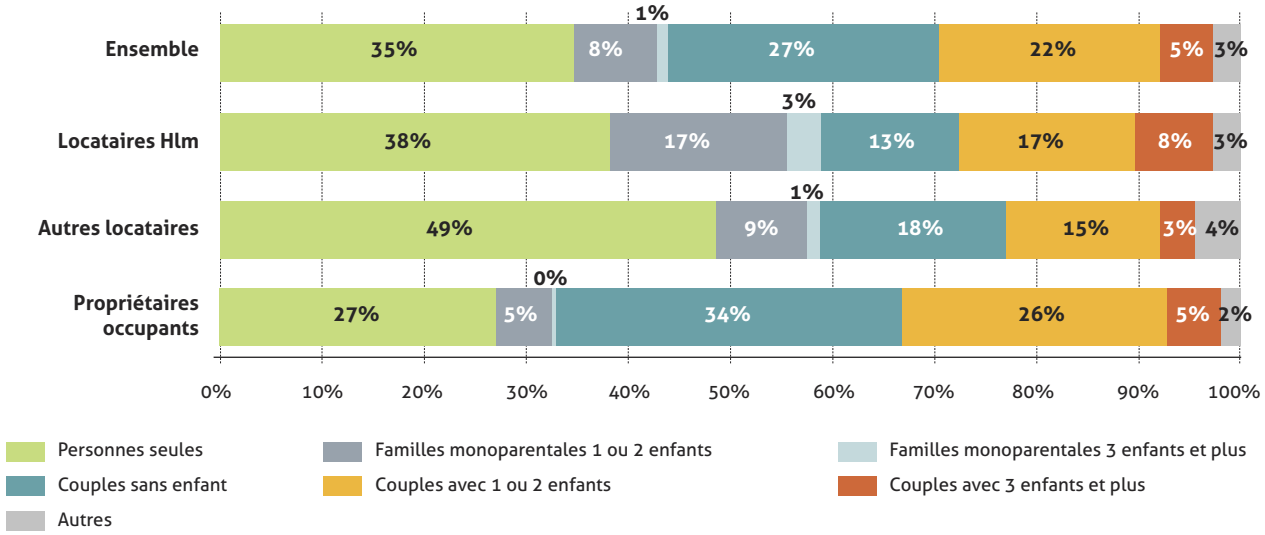


Le taux de rotation reste stable autour de 10% ; il est très variable d'un type de logement à l'autre.
La vacance de plus de trois mois comprend des logements en attente de réhabilitation.

LES LOCATAIRES HLM

Composition familiale des ménages

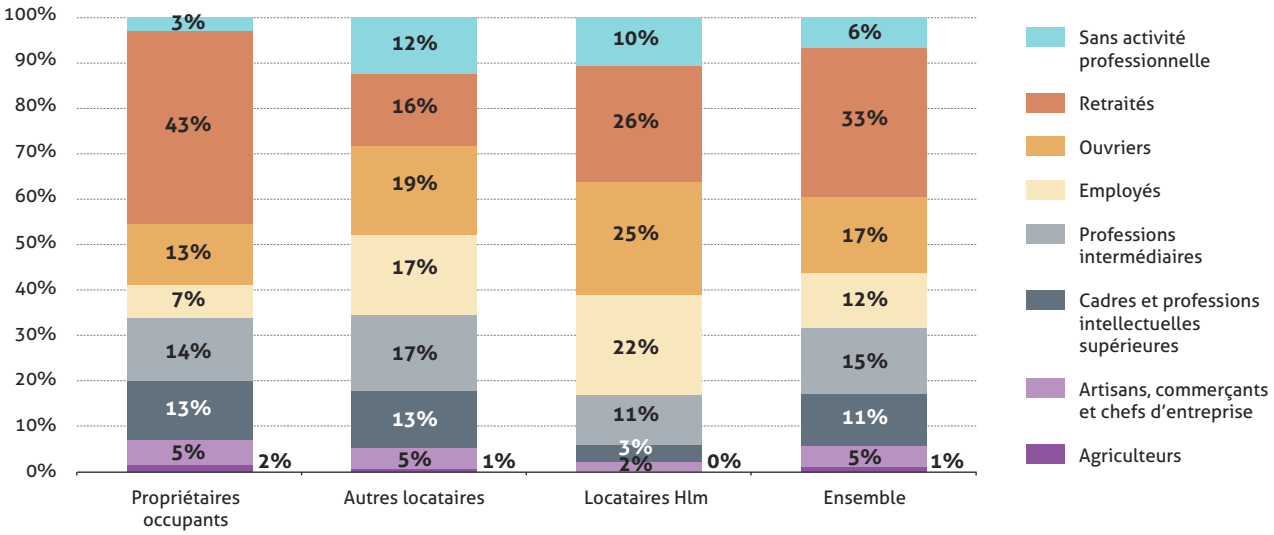
Recensement 2013, France entière



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

Catégorie socio-professionnelle des chefs de ménage

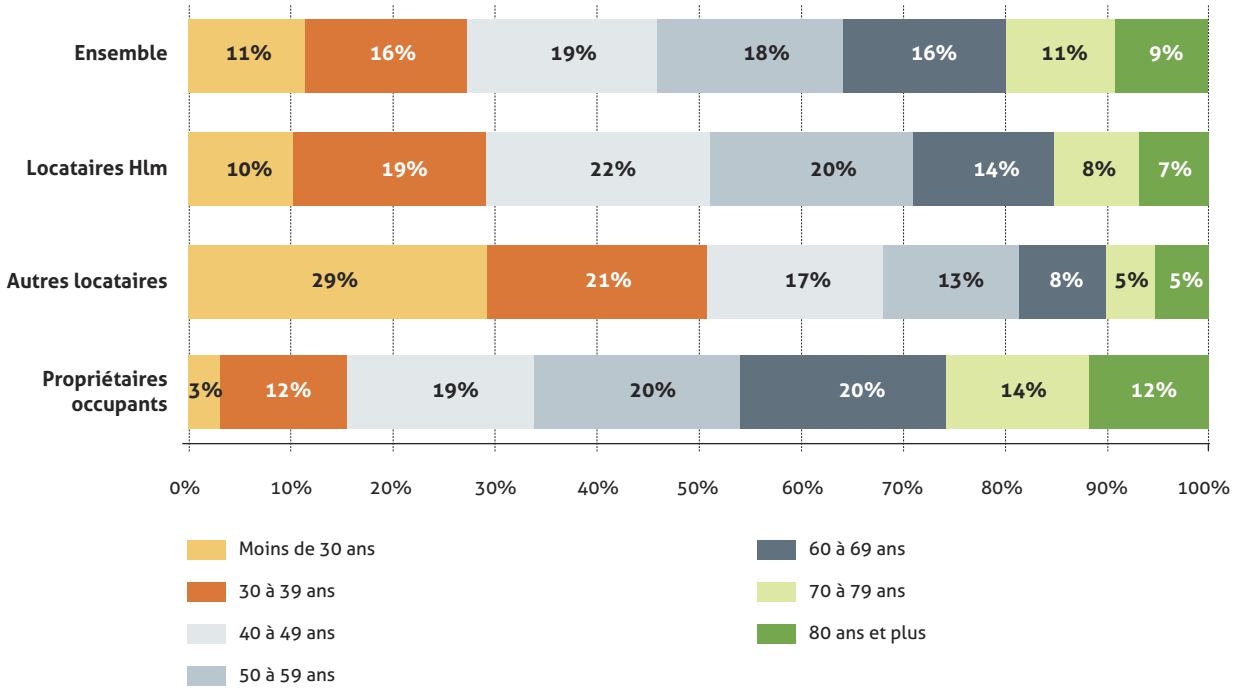
Recensement 2013, France entière



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

Âge des chefs de ménage

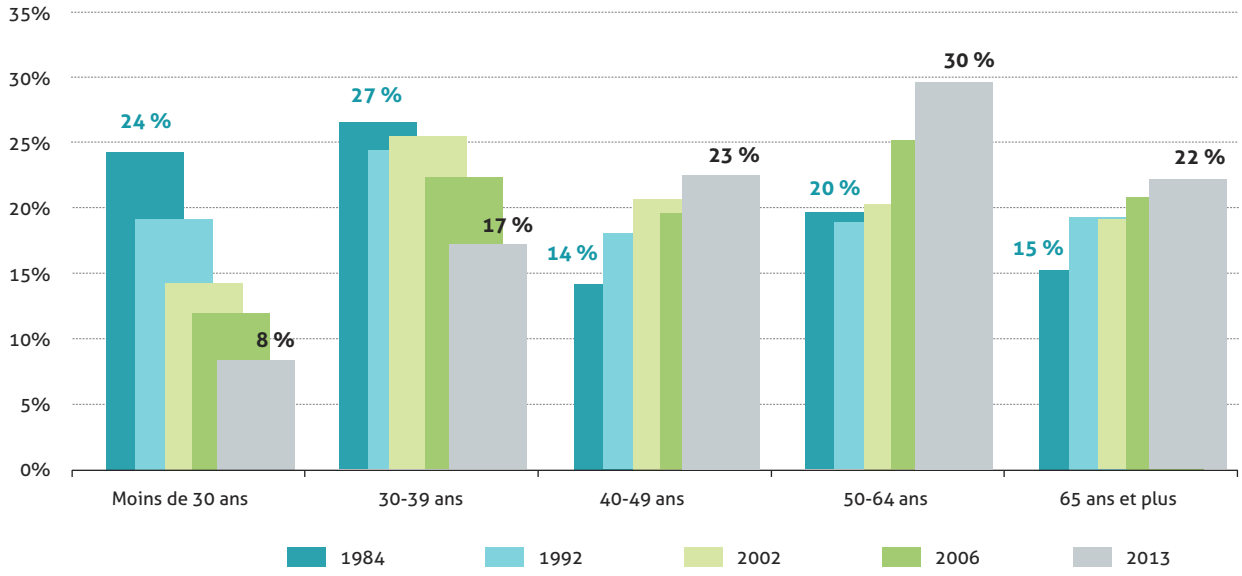
Recensement 2013, France entière



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

Évolution de l'âge des chefs de ménage locataires Hlm

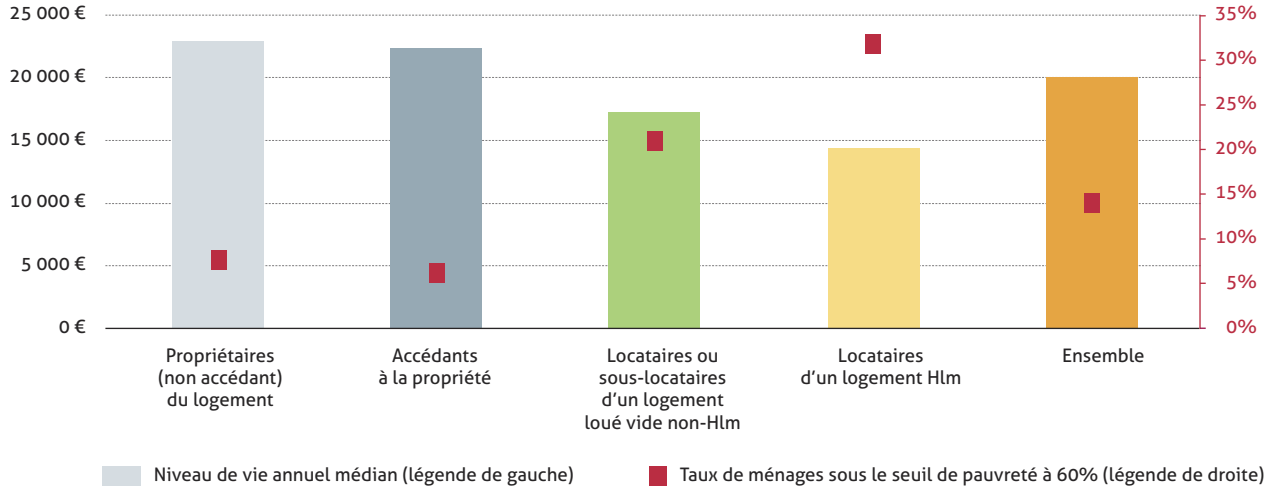
Enquêtes Logement de 1984 à 2013, France métropolitaine



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

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

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

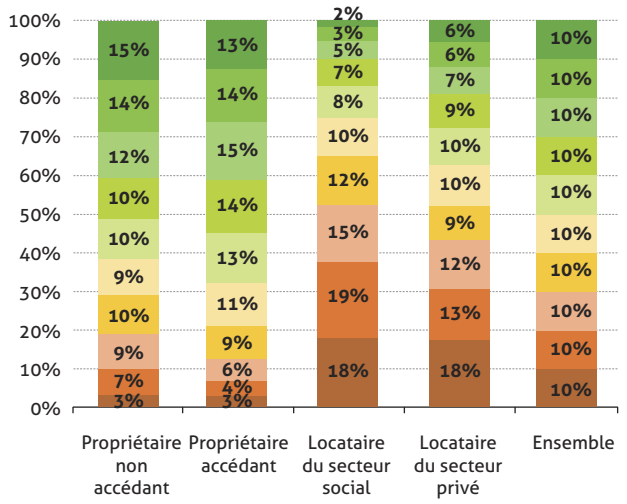


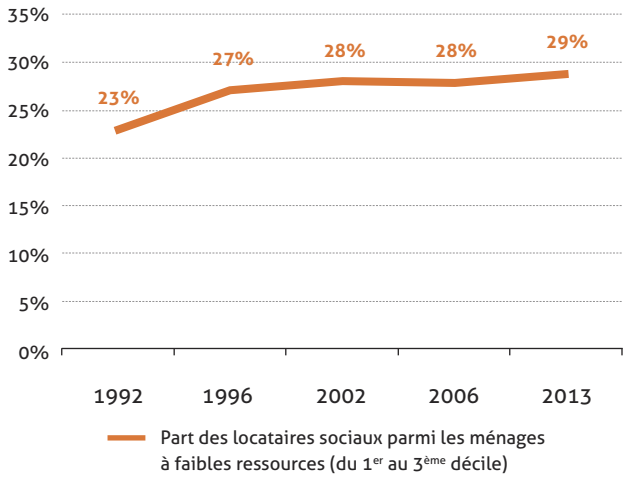
Le niveau de vie d'un ménage est son revenu disponible (ensemble des revenus nets d'impôts, y compris prestations sociales) par unité de consommation : 1 pour le chef de ménage, 0,5 par personne de plus de 14 ans et 0,3 par enfant de moins de 14 ans.
Le taux de pauvreté correspond à la proportion de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

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

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

Enquêtes Logement de 1992 à 2013, France métropolitaine



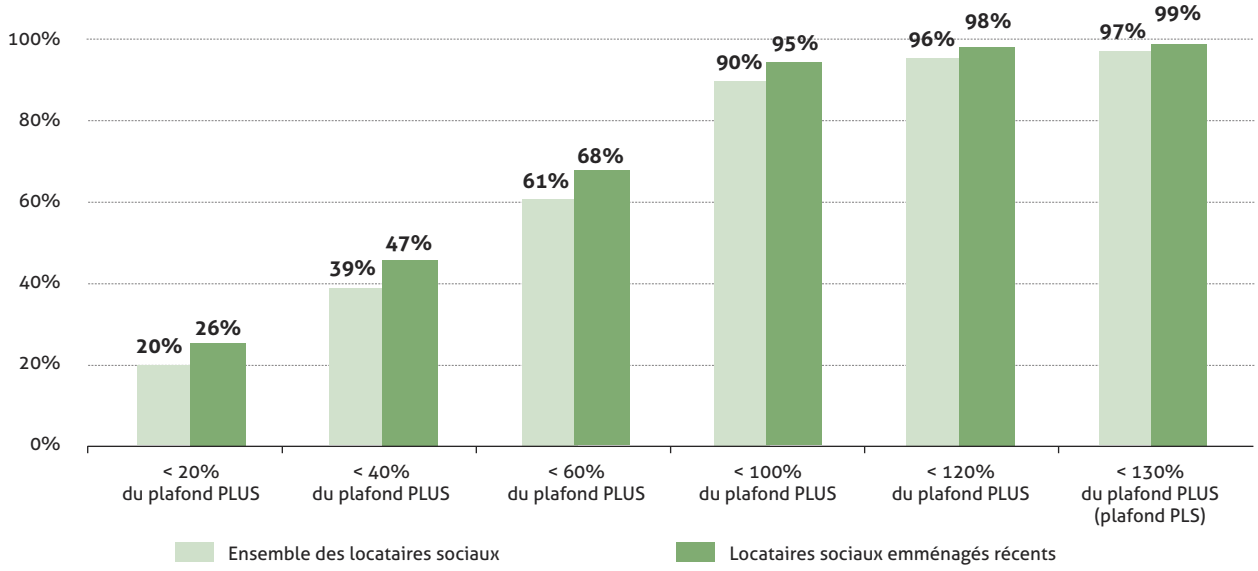


Dans le parc de logements sociaux étudié ici figurent des logements sans conditions de ressources ou avec des conditions d'entrée spécifiques.

En 2013, 52% des ménages locataires du parc social sont modestes (appartiennent aux trois premiers déciles de revenu), et les trois quarts ont des ressources inférieures au revenu médian.
Les ménages modestes se répartissent en trois tiers entre propriétaires, locataires du parc social et locataires du parc privé. Les proportions sont très diverses selon les territoires et en fonction de la présence de ménages étudiants ou retraités.

Position des locataires du parc social par rapport au plafond de ressources PLUS

OPS 2014, France entière

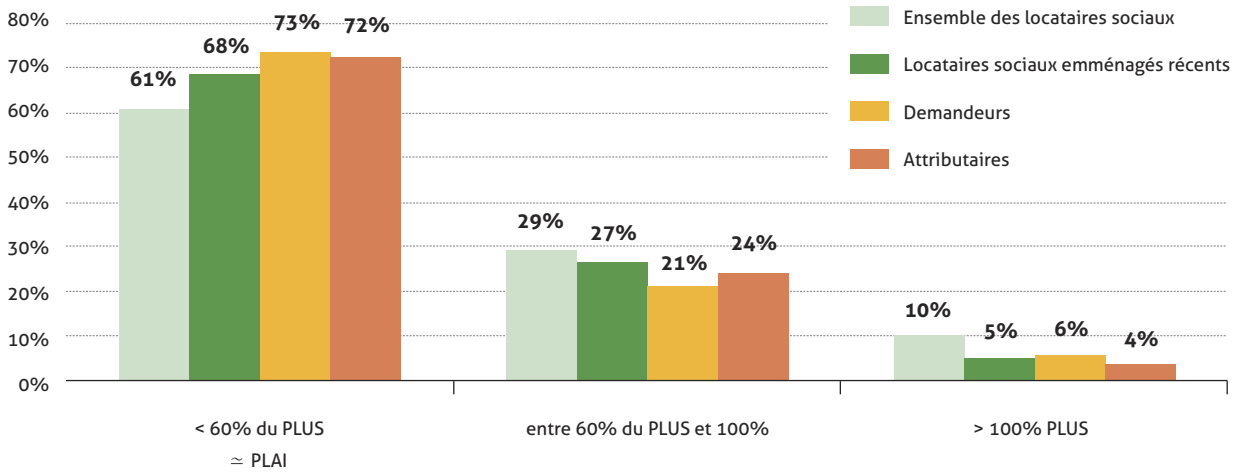


Les emménagés récents sont les ménages vivant depuis moins de deux ans dans leur logement (ceux qui sont entrés dans le parc social et ceux qui ont quitté un logement social pour un autre).

40% de l'ensemble des locataires sociaux ont des revenus sous l'équivalent de 40% des plafonds PLUS. 60% de l'ensemble des locataires sociaux ont des revenus sous l'équivalent de 60% des plafonds des PLUS. 10% des ménages 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.

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

OPS 2014 et SNE - Demandes en cours fin 2015 et demandes satisfaites en 2015 (extraction des données le 01/07/2016)

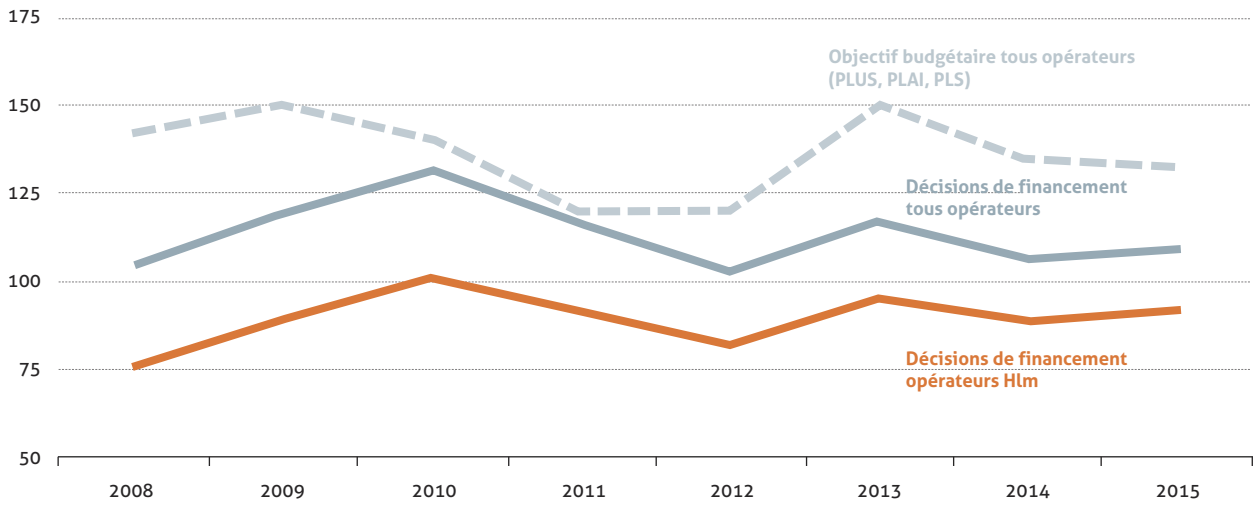


Le phénomène de paupérisation des locataires du parc social s'accentue compte tenu du plus faible niveau de ressources des demandeurs et des attributaires de logements sociaux.
Les situations d'attributions ou de demandes de logements se situant au dessus du plafond du PLUS correspondent au parc social intermédiaire.

PRODUCTION ET LOYERS HLM

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

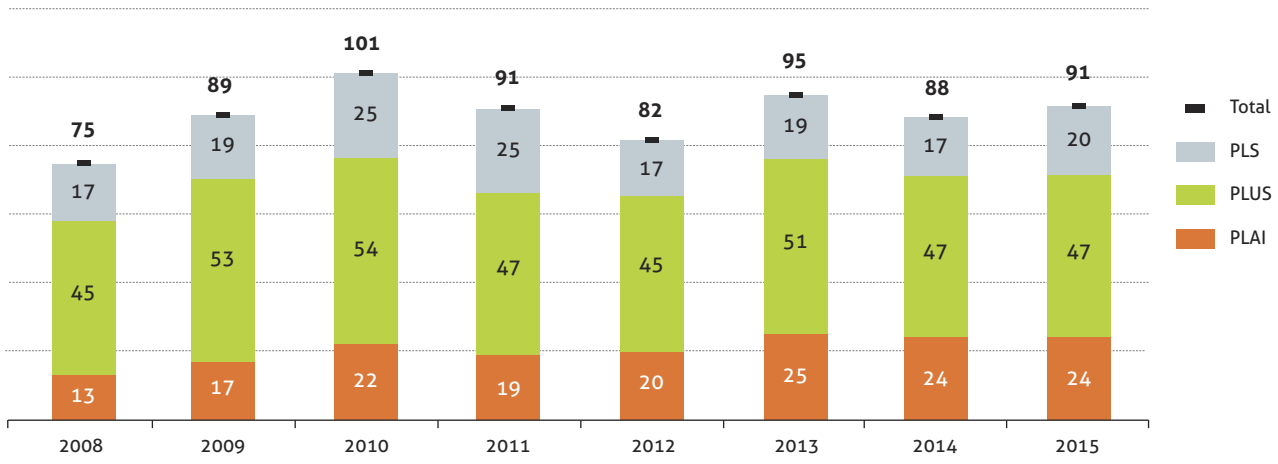
DHUP, USH, France métropolitaine - Milliers de logements



Chaque année sont fixés en loi de finance des objectifs de production de logements sociaux. De l'ordre de 40 000 à 50 000 au début des années 2000, ils s'établissent entre 125 000 et 150 000 ces dernières années. En fonction de ces enveloppes et des conditions locales de production, les opérateurs, et au premier plan les opérateurs Hlm, déposent leurs demandes de financement qu'ils traduisent les années suivantes par des réalisations de logements sociaux.

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

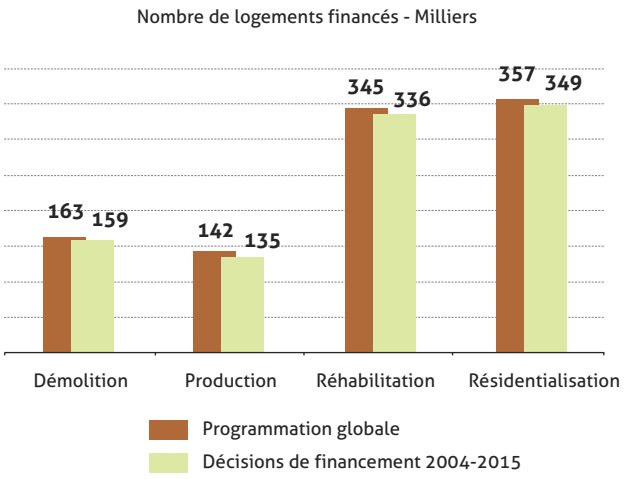
DHUP, USH, France métropolitaine - Milliers de logements

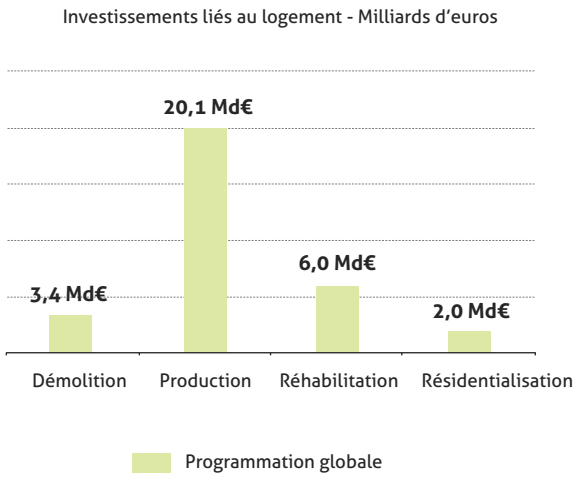


Au sein des décisions de financement, la part des PLS qui s'était fortement accrue au début des années 2000 tend à se stabiliser. Le nombre de logements les plus accessibles (PLAI) s'est accru sur la période.

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

ANRU, France entière

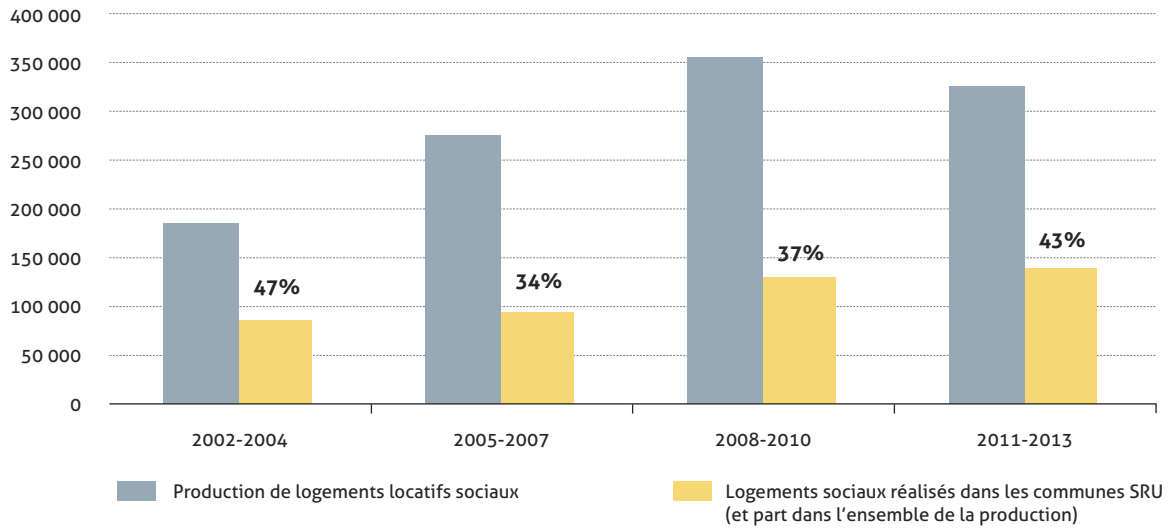




Dans le cadre du PNRU (programme national de rénovation urbaine), les investissements relatifs au logement social atteignent près de 32 Md€, soit 65% de l'investissement global.
Le financement de ces investissements repose sur 22% de subventions de l'ANRU (7 Md€), 10% de subventions des collectivités locales (3 Md€), 65% d'emprunts et fonds propres des bailleurs sociaux maîtres d'ouvrage (21 Md€) et de 2% d'autres ressources. Les fonds propres investis par les bailleurs sociaux sont estimés à plus de 3 Md€.
Le NPNRU devrait mobiliser 20 Md€ d'investissement.

Bilan triennal de la loi SRU

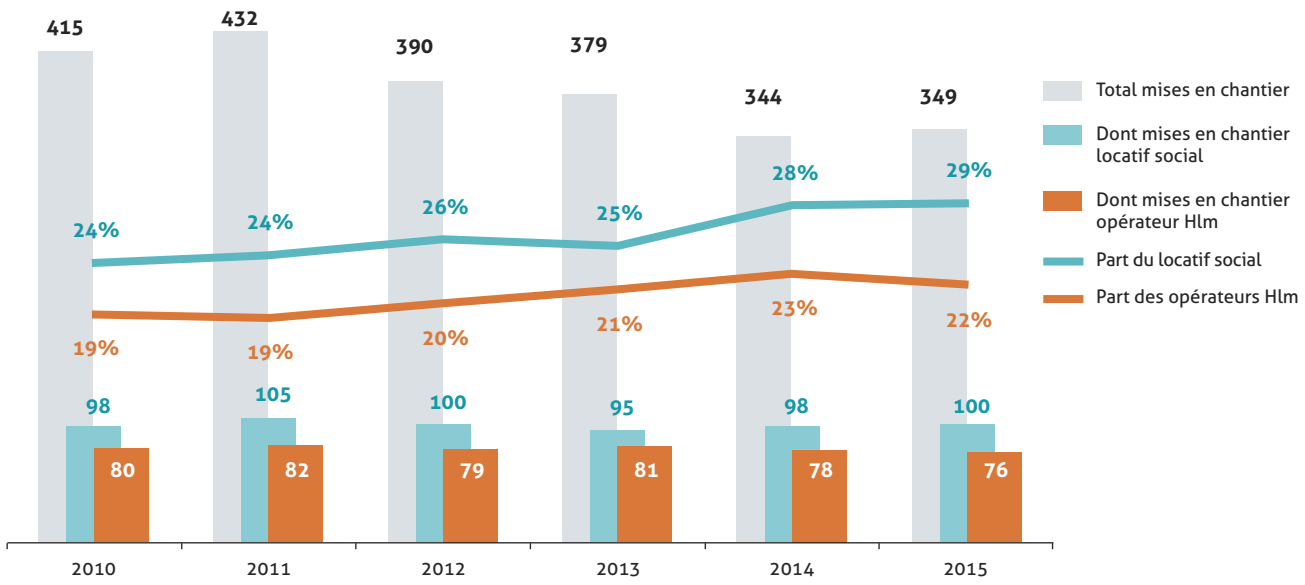
DHUP et Bilan triennal 2011-2013 de la loi SRU, France entière



Dans le cadre de l'article 55 de la loi SRU, un millier de communes devait accroître la place du logement social au sein du parc de logements pour atteindre 20%. Le nombre de logements sociaux réalisés a régulièrement dépassé les objectifs annuels à l'échelle nationale. La réalisation du nouvel objectif de 25% dans des délais raccourcis va nécessiter un effort important de construction.
Selon le bilan annuel 2015 publié par le Ministère du logement et de l'habitat durable en avril 2016, parmi les communes de plus de 3 500 habitants situées en territoire SRU :
- 57% sont encore en déficit de logement social,
- 35% respectent bien le taux de logements sociaux,
- 7% sont exemptées du dispositif.

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

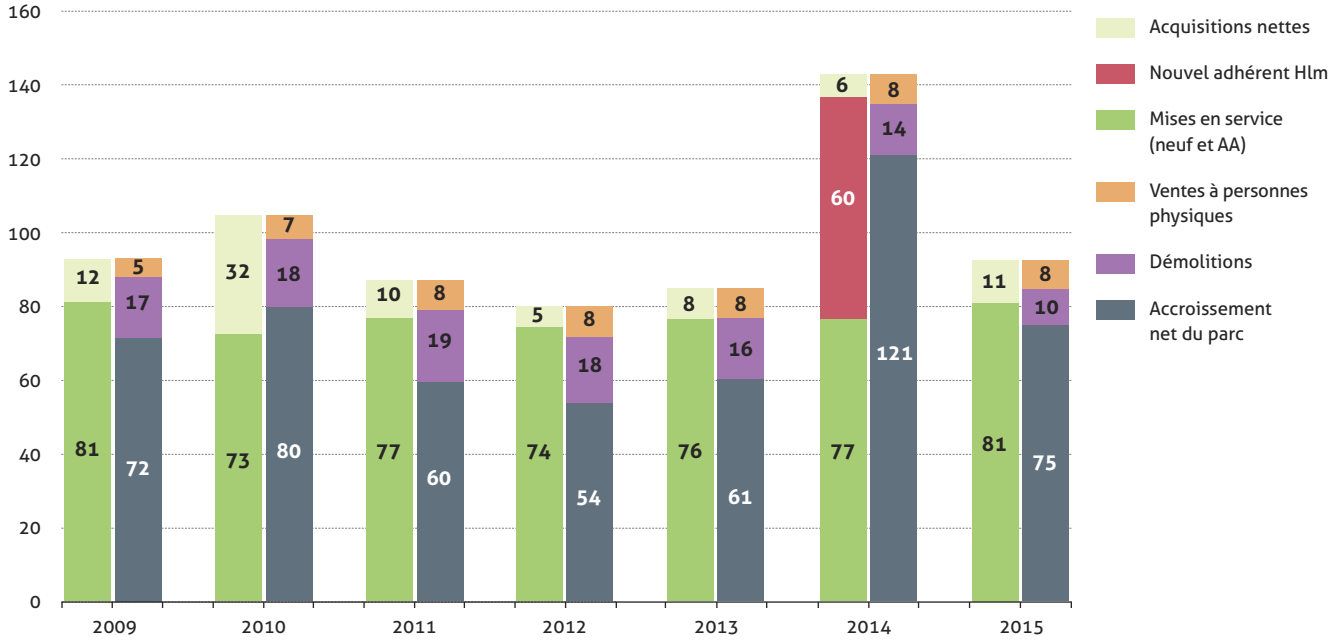
Modèle Fanie (AEREL à partir de Sitadel2), Statistiques d'activité des fédérations - France entière - Milliers de logements



En période de faible activité de construction, le secteur du logement social a été particulièrement actif en se mobilisant pour la mise en œuvre du plan de cohésion sociale et du plan de relance de l'économie. Les logements sociaux mis en chantier en 2015 représentent 29% de l'ensemble des mises en chantier, les logements mis en chantier par les organismes Hlm représentent 22%.

Évolution annuelle du nombre de logements locatifs Hlm

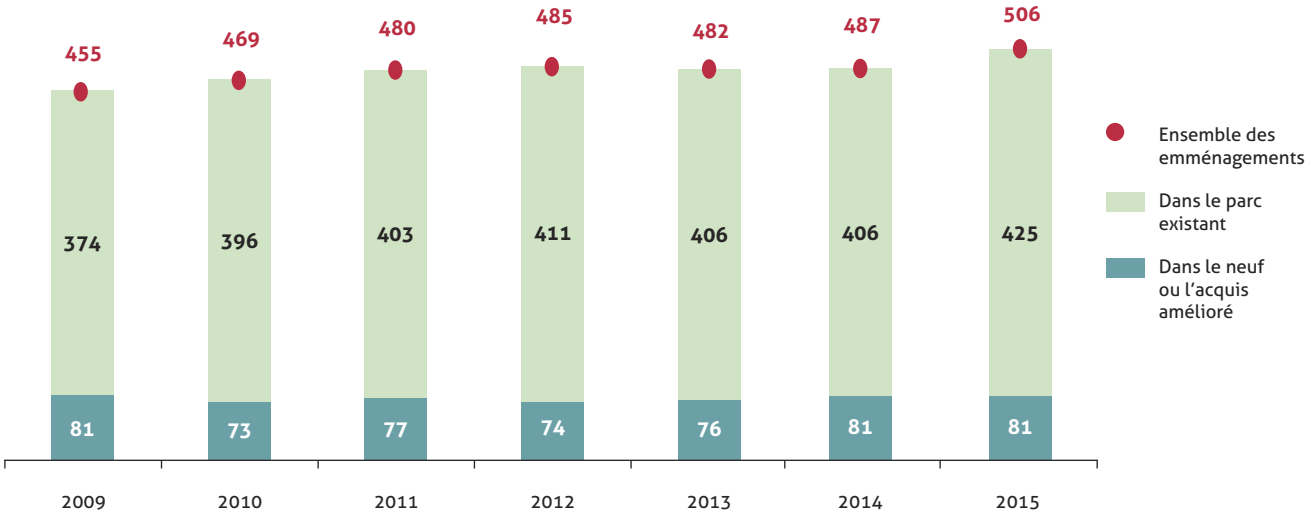
Statistiques d'activité des fédérations, ANRU compris, France entière - Milliers de logements



La croissance nette du parc Hlm est estimée à 75 000 logements en 2015. Elle dépend des mises en service (81 000) et des acquisitions (11 000) diminuées des démolitions (10 000) et de la vente de logements à des personnes physiques (8 000).

Nombre annuel d'emménagements dans le parc Hlm

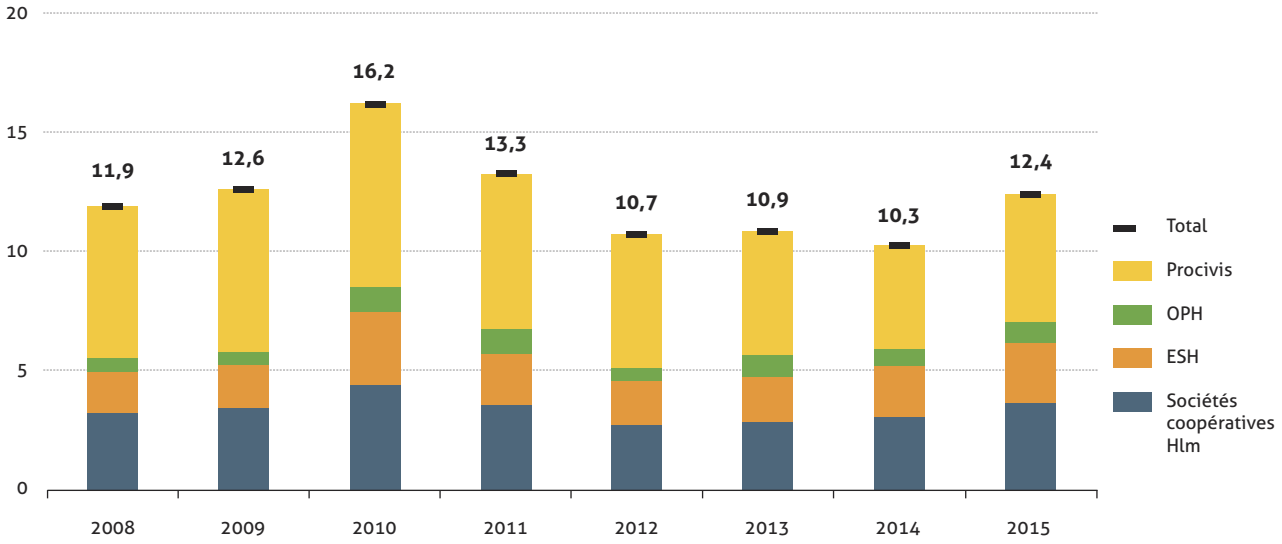
Estimation USH d'après statistiques d'activité des fédérations, France entière - Milliers



Plus de 500 000 ménages ont emménagé dans un logement Hlm en 2015 : dans le parc libéré par des déménagements (environ 425 000) ou dans le parc nouveau (construit ou acquis non occupé).

Accession sociale à la propriété par les opérateurs Hlm

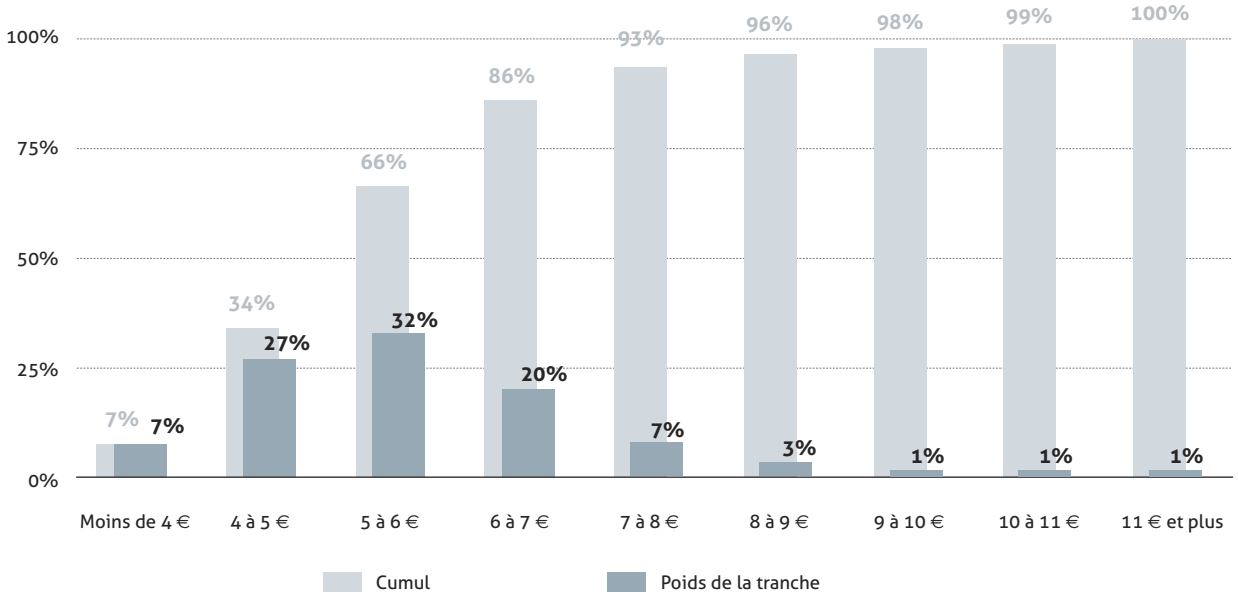
Statistiques d'activité des fédérations, France entière - Ventes de logements neufs, location-accession comprise
Milliers



En plus de leur activité locative, les organismes Hlm sont des acteurs majeurs de l'accession sociale à la propriété.
12 400 logements ont été vendus en 2015.

Répartition des logements Hlm selon leur niveau de loyer

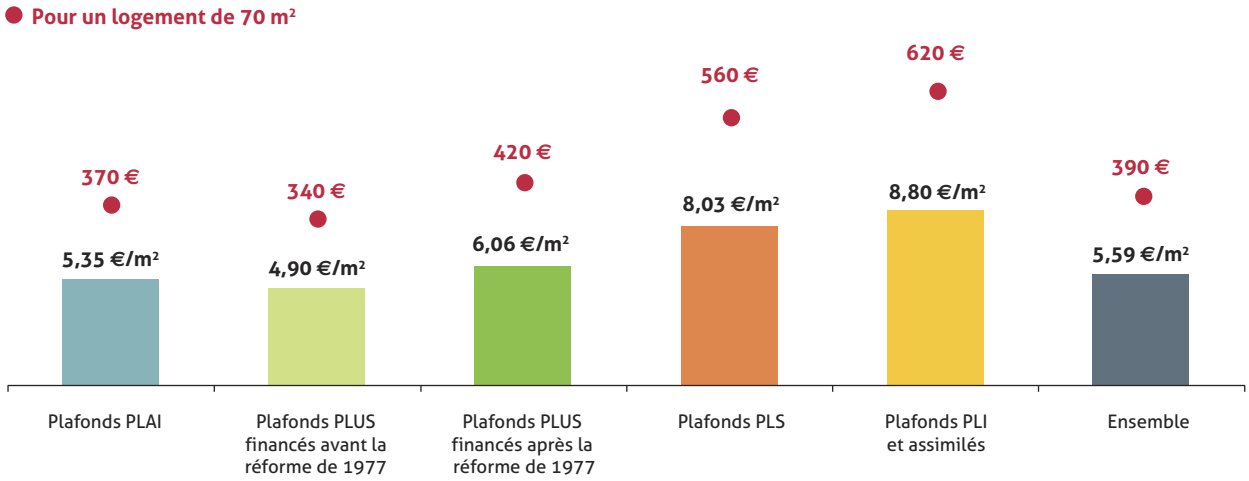
RPLS 2015, logements sous contrats de location, parc Hlm, France entière - € par mois et par m² de surface habitable



59% des logements Hlm ont un loyer compris entre 4 et 6 € mensuels par m².
86% des logements ont un loyer inférieur à 7 € mensuels par m².

Loyers mensuels moyens constatés selon le type de financement

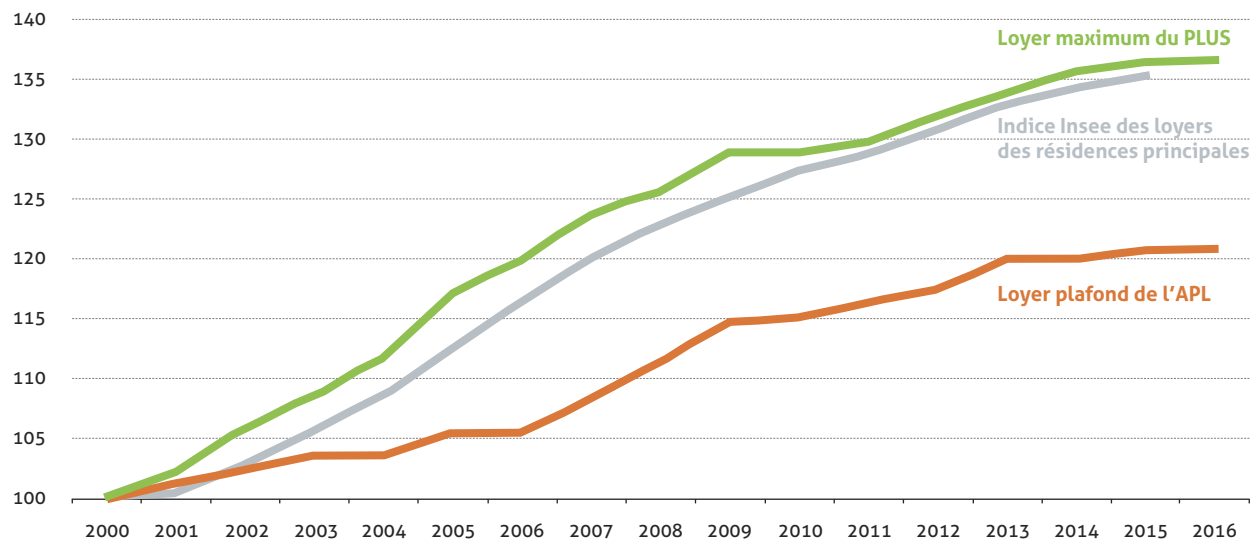
RPLS 2015, France métropolitaine, parc Hlm



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

Evolution du loyer maximum du PLUS et du loyer plafond de l'APL

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

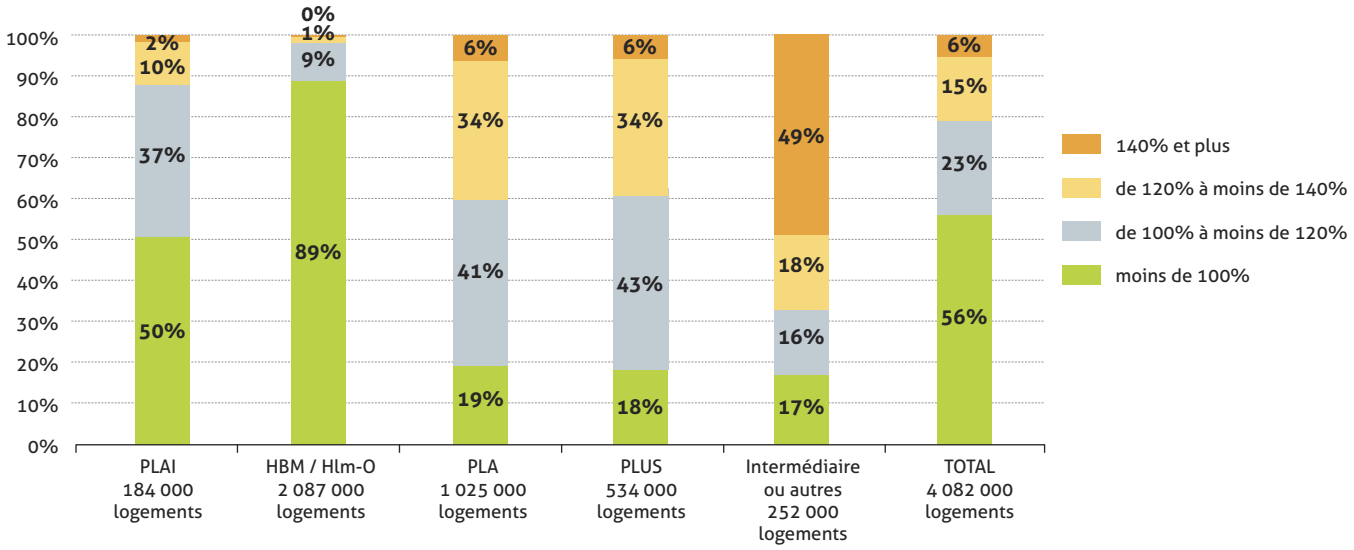


Pour un logement en zone 2. Le loyer maximum du PLUS et le loyer plafond de l'APL sont ceux applicables au 1er janvier. L'indice Insee représente l'évolution au cours de l'année N.

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.

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

RPLS 2015, France entière, parc Hlm, logements sous contrat de location



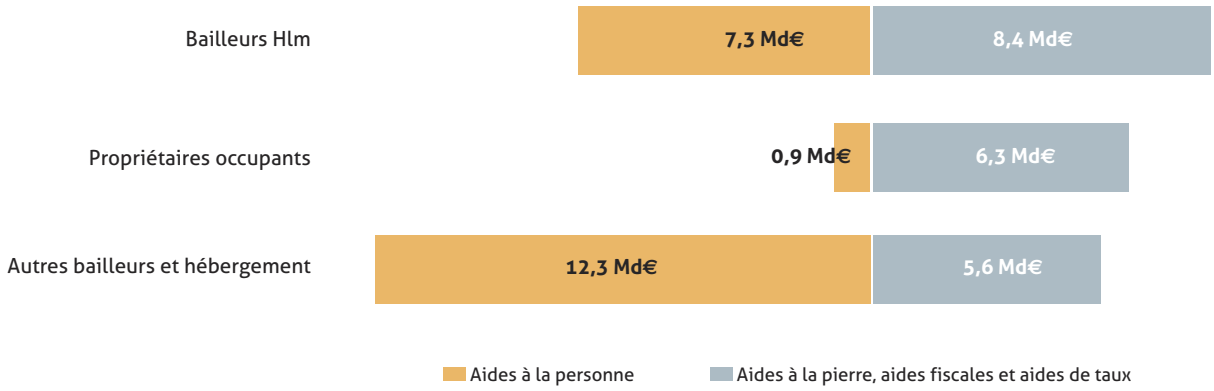
Note : Hypothèse d'occupation 1 personne par pièce

Au total, 56% des logements Hlm proposent un loyer inférieur ou égal au loyer plafond APL.
Cette proportion est plus faible pour la production récente (18% pour les PLUS, 50% pour les PLAI).

LES MOYENS FINANCIERS

Aides publiques selon la filière bénéficiaire en 2014

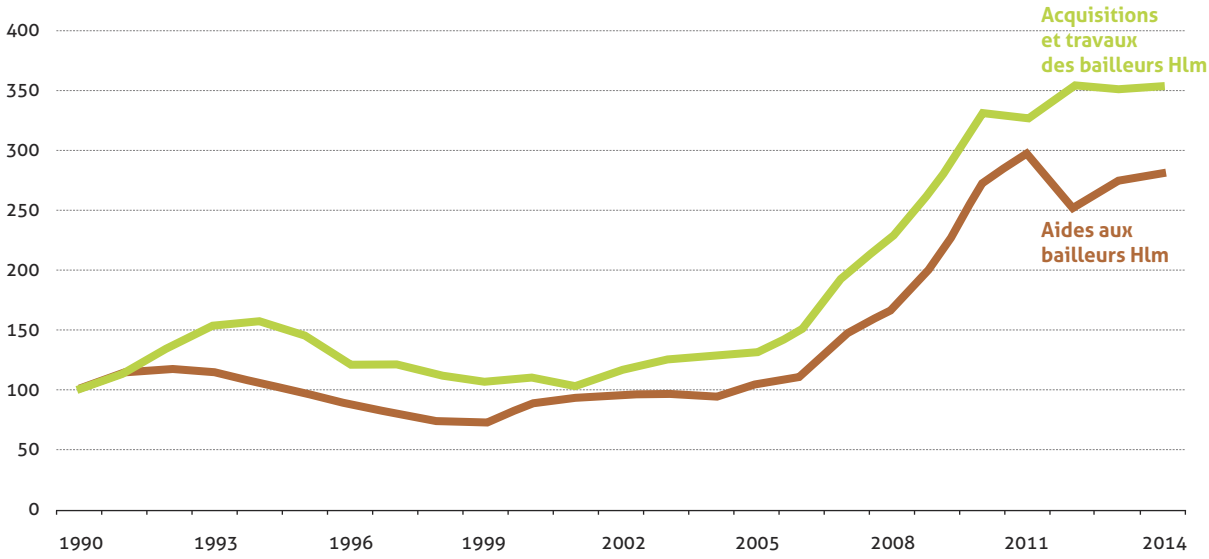
Compte du logement - Milliards d'euros



Au total, sur 40,9 Md€ d'aides en 2014, les bailleurs Hlm et leurs occupants ont bénéficié de 15,6 Md€, les propriétaires occupants de 7,3 Md€ et les autres bailleurs et leurs locataires de 18 Md€.

Évolution des aides et des investissements Hlm

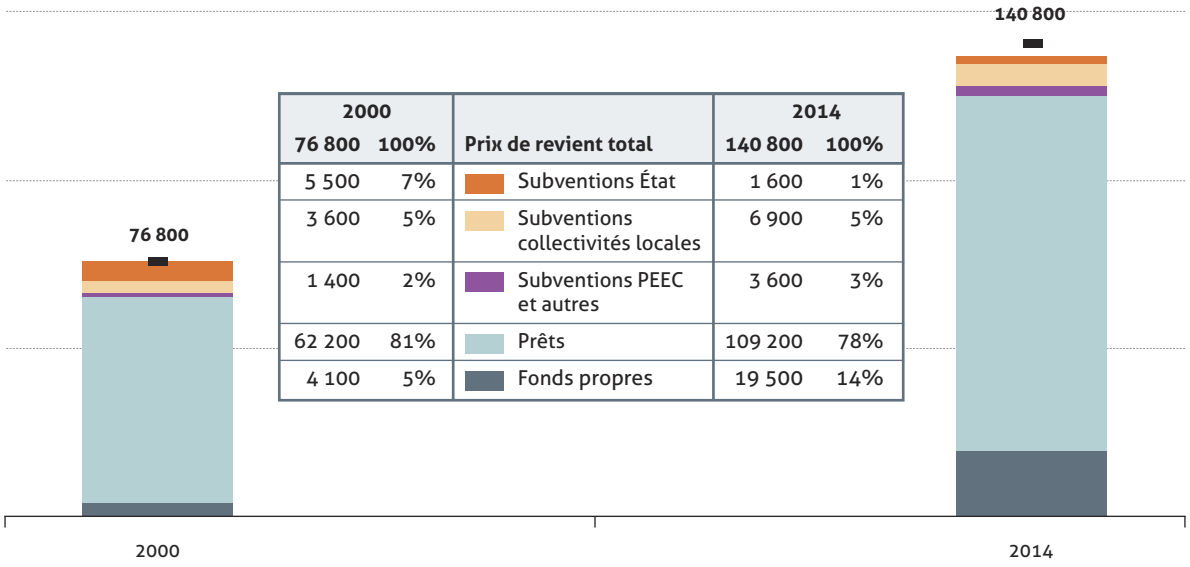
Compte du logement - Base 100 en 1990



Les aides à l'investissement des bailleurs Hlm (8,4 Md€ en 2014) constituées de subventions, d'aides fiscales (TVA à taux réduit, exonération longue de TFPB) et d'aides de taux ont augmenté depuis 2005, en liaison avec l'accroissement des investissements (en production et en réhabilitation) réalisés. Après un repli en 2012, elles se redressent en 2013 et 2014.
Les modalités d'estimation des aides de taux les rendent très volatiles.

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

DHUP et estimation USH, France métropolitaine - € TTC / logement

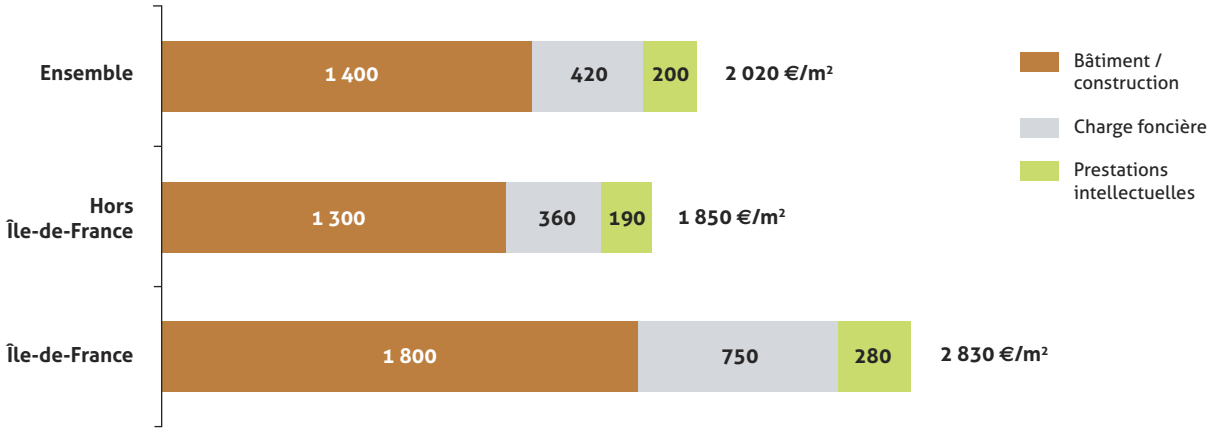


2000			2014	
76 800	100%	Prix de revient total	140 800	100%
5 500	7%	Subventions État	1 600	1%
3 600	5%	Subventions collectivités locales	6 900	5%
1 400	2%	Subventions PEEC et autres	3 600	3%
62 200	81%	Prêts	109 200	78%
4 100	5%	Fonds propres	19 500	14%

Le coût moyen d'un logement social est passé d'un peu moins de 80 000 € en 2000 à plus de 140 000 € en 2014.
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 2014 est par contre très inférieure à celle de 2000. De fortes disparités existent d'un programme à l'autre tant en termes de montant que de structure de financement.

Coût moyen de production d'un logement social

DHUP et estimation USH, France métropolitaine, hors foyers - € HT / m² de SU

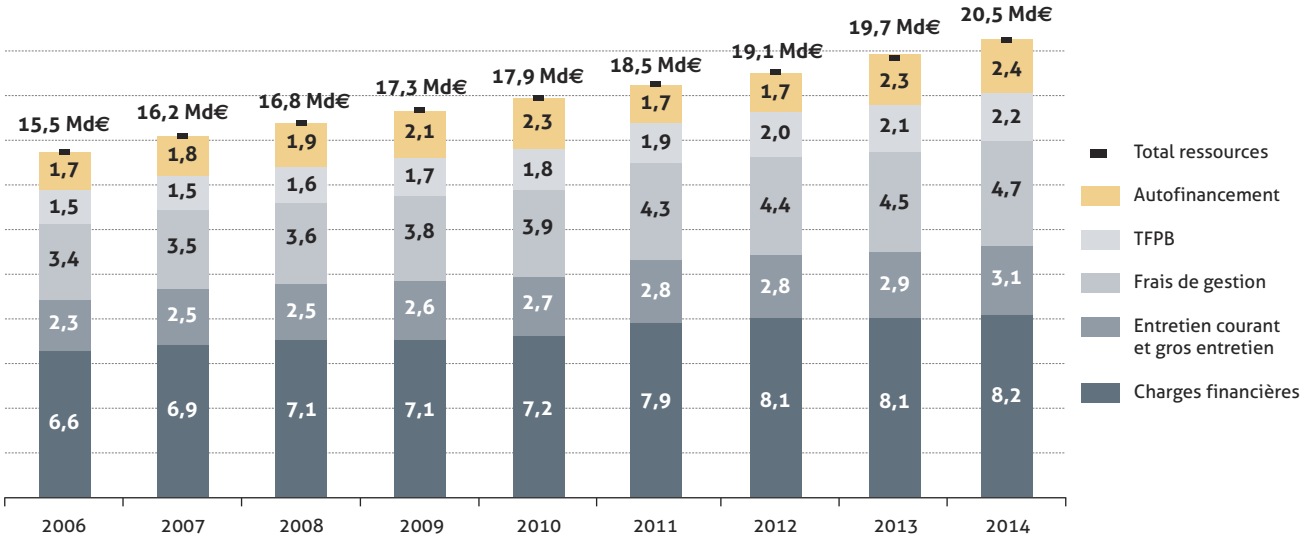


Coût moyen des logements ordinaires financés en PLAI, PLUS et PLS en 2014

La production d'un logement social neuf coûte en moyenne 2 000 €/m² en 2014, près de 3 000 €/m² 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

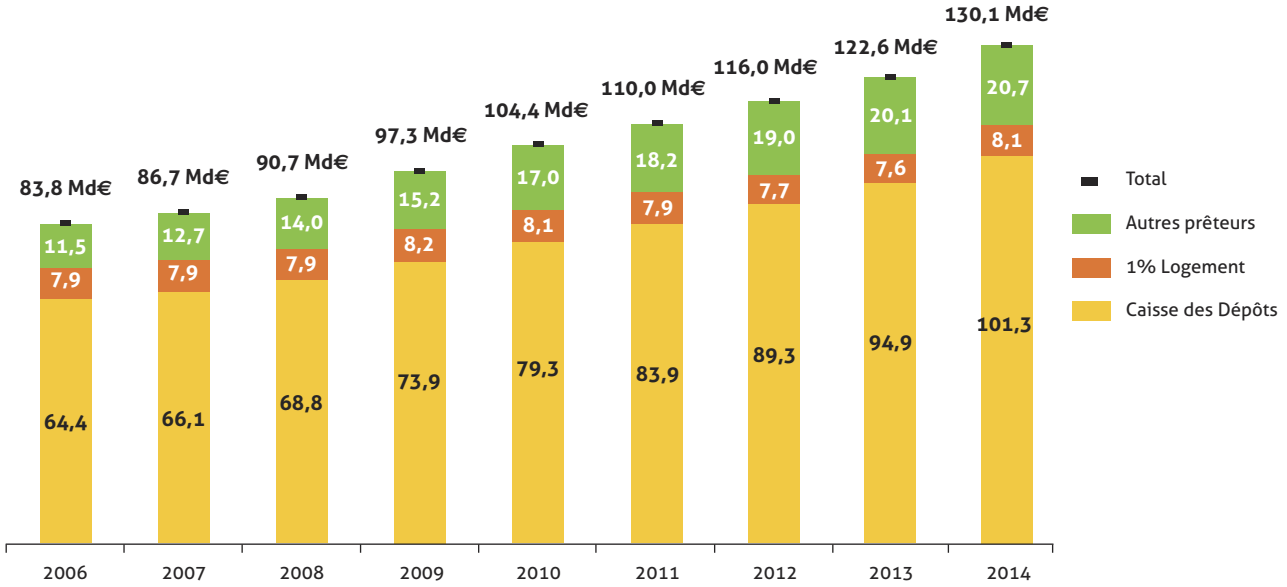
Données financières consolidées des fédérations des OPH et des ESH, France entière - Milliards d'euros



En 2014, les ressources d'exploitation nettes des organismes Hlm (20,5 Md€), essentiellement composées des loyers, couvrent la charge financière liée à la dette (8,2 Md€), l'entretien du parc (3,1 Md€), les frais de gestion (4,7 Md€) et la taxe foncière (2,2 Md€). Le solde, 2,4 Md€, constitue une marge d'autofinancement dès lors qu'il n'y a pas de bénéfices redistribuables.
L'autofinancement d'exploitation (2,4 Md€) représente 12% des loyers en 2014 (11% en 2013).

Encours de la dette des organismes Hlm

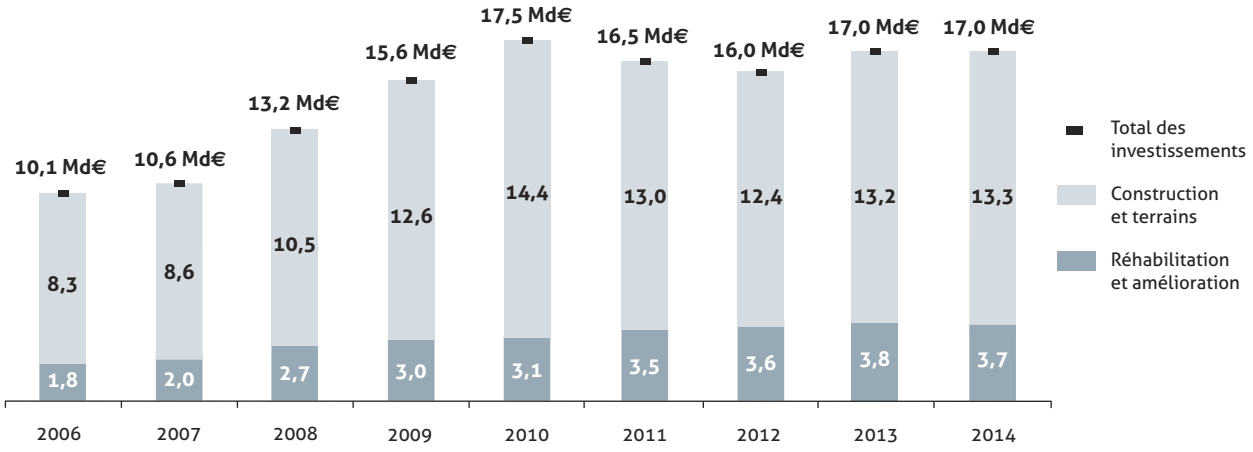
Enquêtes d'activité des fédérations des OPH et des ESH, France entière - Milliards d'euros



Le développement du patrimoine, financé essentiellement par recours à l'emprunt, s'accompagne d'une hausse de la dette. L'encours de la dette locative des organismes s'établit à plus de 130 Md€, la Caisse des Dépôts est de très loin le prêteur principal (78% de l'encours).

Investissements annuels dans le parc locatif Hlm

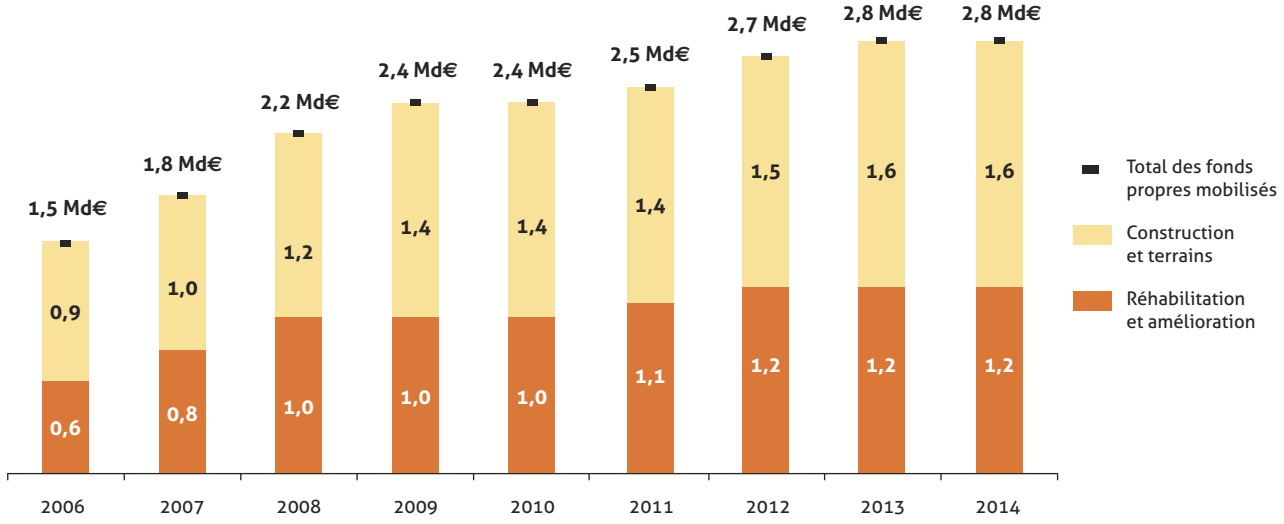
Données financières partiellement consolidées des fédérations des OPH et des ESH, France entière
Milliards d'euros



Les organismes Hlm ont porté 17,0 Md€ d'investissements en 2014. Les hauts niveaux d'investissement depuis 2008 sont liés à la mise en œuvre du plan de cohésion sociale et du programme national de rénovation urbaine qui entraîne une forte augmentation de l'offre nouvelle et de l'amélioration de l'habitat existant.

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

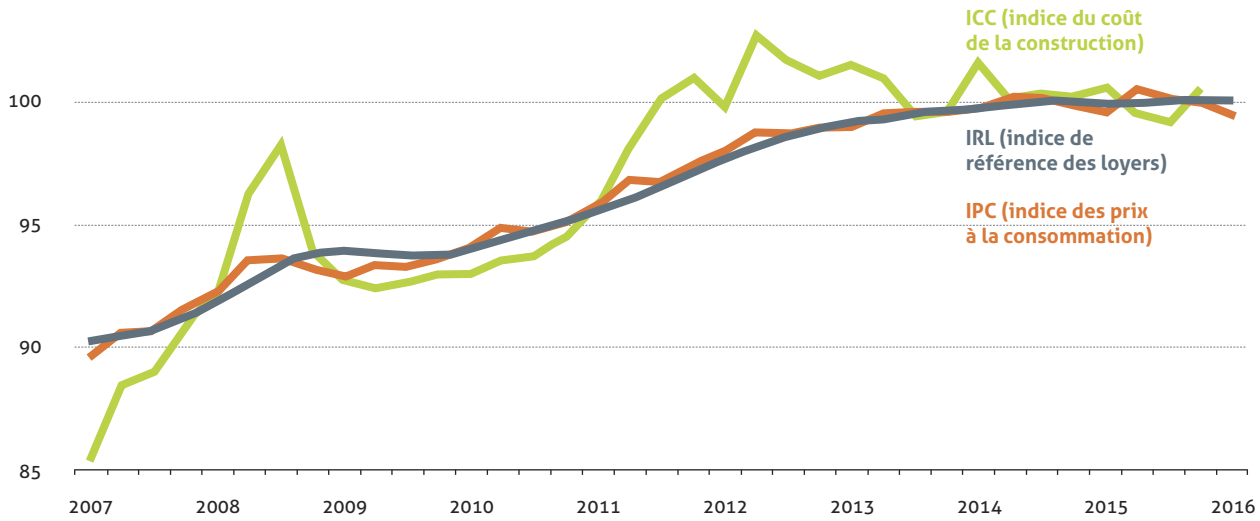
Données financières partiellement consolidées des fédérations des OPH et des ESH, France entière
Milliards d'euros



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 12%.

Indices de référence - Base 100 en 2015

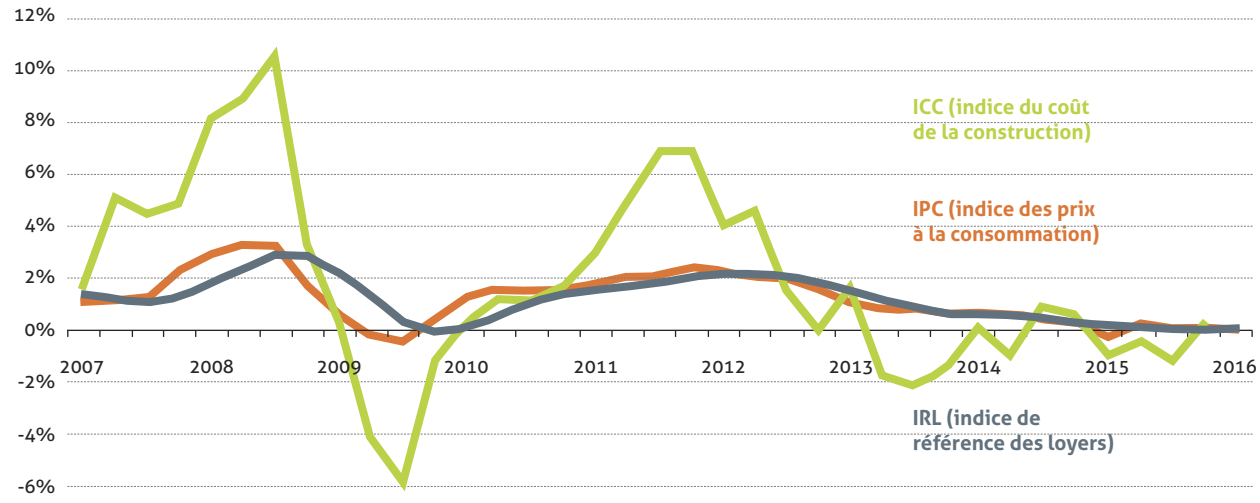
INSEE



La référence utilisée pour indexer les loyers (IRL) varie comme l'inflation.
Depuis fin 2014, les indices de prix de la construction et l'inflation sont stables.

Indices de référence - Glissements annuels

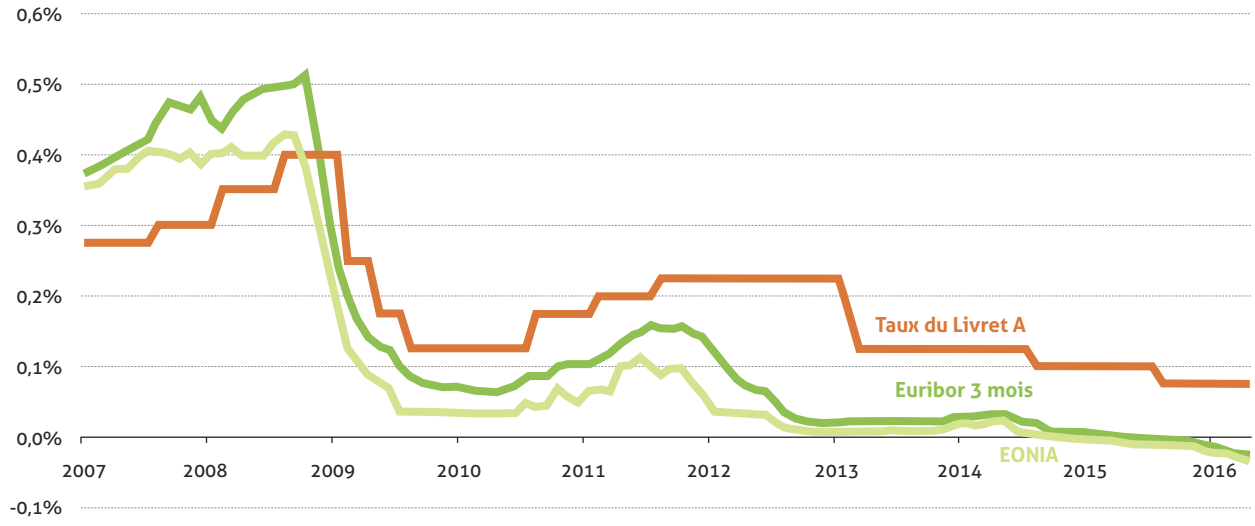
INSEE



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.

Taux d'intérêt

Banque de France

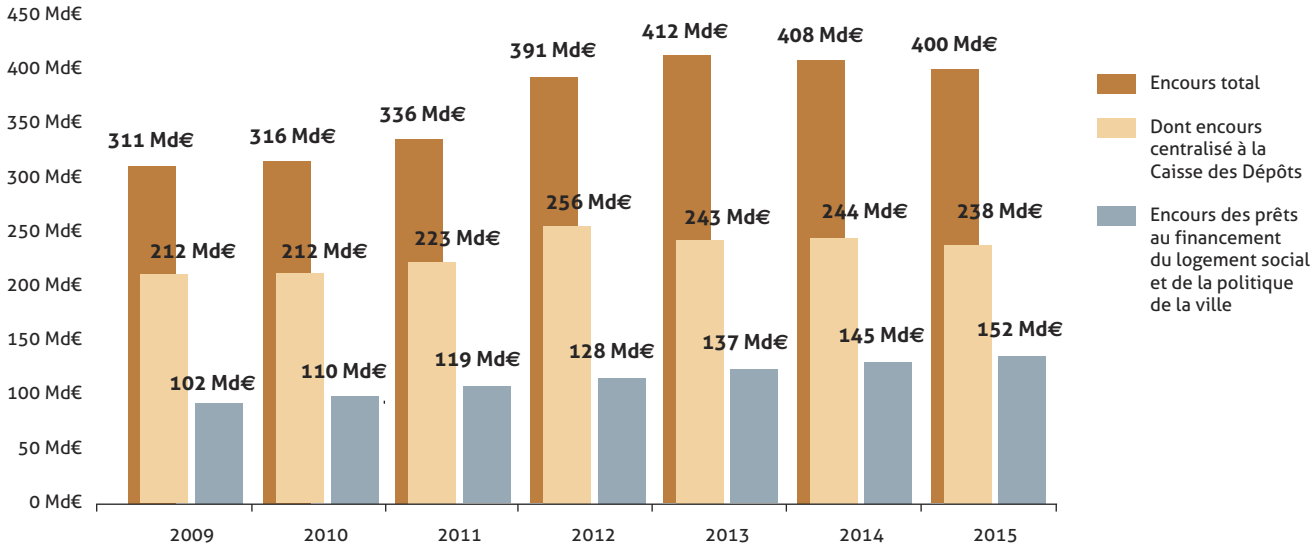


Le taux calculé du Livret A est égal à la plus grande des deux valeurs suivantes :
- (Euribor + Eonia)/4 + (Inflation/2)
- Inflation + 0,25%.

La fixation du taux est décidée par le ministère de l'économie. C'est la référence à l'inflation qui l'emporte actuellement compte tenu du faible niveau des taux de marché. Le taux du Livret A est fixé à 0,75% depuis le 1er août 2015.

Encours sur Livrets A, LDD et LEP

Caisse des Dépôts - Milliards d'euros en fin d'année



Entre 2011 et 2012, l'encours des dépôts a augmenté de près de 55 Md€ compte tenu du relèvement des plafonds de dépôt. L'encours centralisé à la Caisse des Dépôts représente 60% de l'encours total. L'encours des prêts octroyés par la Caisse des Dépôts au titre du financement du logement social et de la politique de la ville s'établit à 152 Md€ à fin 2015. Il croît très régulièrement.

Caractéristiques des prêts locatifs aidés en 2016

DHUP

	Taux du prêt	Subvention maximale de l'État	TVA à taux réduit	Exonération de TFPB	Loyer maximum mensuel en € par m² de SU		
					Paris et son agglomération	Agglomérations de plus de 100 000 habitants	Autres
PLAI	**Livret A - 0,2 point**	**20%**	**Oui**	**25 ans**	**5,6 à 5,9**	**4,9**	**4,6**
PLUS	**Livret A + 0,6 point**	**5%**	**Oui**	**25 ans**	**6,3 à 6,7**	**5,5**	**5,1**
PLS	**Livret A + 1,1 point**	**-**	**Oui**	**25 ans**	**10,1 à 13,1**	**8,3 à 8,7**	**7,7**
PLI	**Livret A + 1,4 point**	**-**	**-**	**-**	**12,5 à 16,8**	**10,1**	**8,7**

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

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

Zonages géographiques

DHUP

Zones ABC

Le zonage ABC est notamment utilisé pour fixer les aides relatives à l'accession à la propriété, à l'investissement locatif ainsi qu'au PLI.

Zone A bis	Paris et 76 communes des Hauts-de-Seine, de Seine-Saint-Denis, du Val-de-Marne, du Val d'Oise et des Yvelines
Zone A	Agglomération parisienne, Côte d'Azur, Genevois français, certaines agglomérations ou communes où les loyers et les prix des logements sont très élevés
Zone B	Zone B1 : certaines grandes agglomérations ou dont les loyers et les prix des logements sont élevés, villes-centre de certaines agglomérations, grande couronne de Paris, certaines communes assez chères, départements d'Outre-mer Zone B2 : Grande couronne de Paris (hors communes en B1), certaines communes où les loyers et les prix des logements sont assez élevés, communes de Corse non situées en zones A ou B1
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 Ile-de-France
Zone 2 (ou II)	Région Île-de-France hors zone I. Agglomération et communauté 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

Plafonds de ressource en 2016

DHUP

Plafonds de ressources annuelles pour le PLUS en 2016

À comparer au revenu fiscal de référence 2014 en euros

Catégorie de ménage	Paris et communes limitrophes	Île-de-France hors Paris et communes limitrophes	Autres régions
Une personne seule	23 132 €	23 132 €	20 111 €
Deux personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages.	34 572 €	34 572 €	26 856 €
Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans personne à charge.	45 320 €	41 558 €	32 297 €
Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge	54 109 €	49 779 €	38 990 €
Cinq personnes ou une pers. seule avec trois pers. à charge	64 378 €	58 929 €	45 867 €
Six personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge	72 443 €	66 313 €	51 692 €
Par personne supplémentaire	8 072 €	7 389 €	5 766 €

Plafonds de ressources annuelles pour le PLA d'intégration (PLAI) en 2016

À comparer au revenu fiscal de référence 2014 en euros

Catégorie de ménage	Paris et communes limitrophes	Île-de-France hors Paris et communes limitrophes	Autres régions
Une personne seule	12 725 €	12 725 €	11 060 €
Deux personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages.	20 744 €	20 744 €	16 115 €
Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans personne à charge.	27 191 €	24 934 €	19 378 €
Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge	29 763 €	27 378 €	21 562 €
Cinq personnes ou une pers. seule avec trois pers. à charge	35 406 €	32 413 €	25 228 €
Six personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge	39 844 €	36 473 €	28 431 €
Par personne supplémentaire	4 439 €	4 063 €	3 171 €

Plafonds de ressources annuelles pour le PLS en 2016

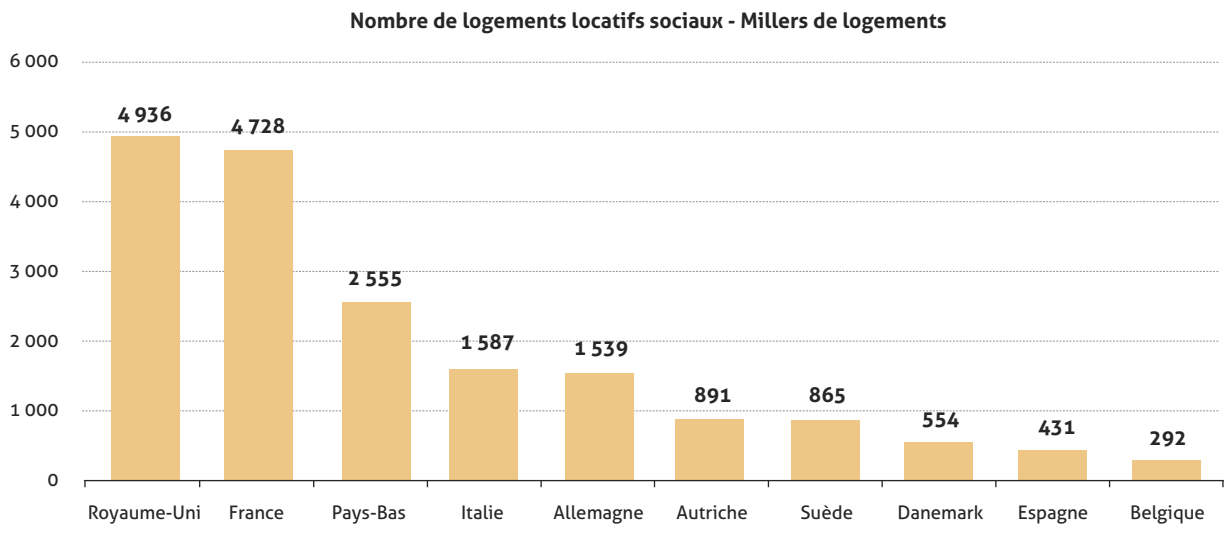
À comparer au revenu fiscal de référence 2014 en euros

Catégorie de ménage	Paris et communes limitrophes	Île-de-France hors Paris et communes limitrophes	Autres régions
Une personne seule	30 072 €	30 072 €	26 144 €
Deux personnes ne comportant aucune personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages.	44 944 €	44 944 €	34 913 €
Trois personnes ou une personne seule avec une personne à charge ou jeune ménage sans personne à charge.	58 916 €	54 025 €	41 986 €
Quatre personnes ou une pers. seule avec deux personne à charge	70 342 €	64 713 €	50 687 €
Cinq personnes ou une pers. seule avec trois personne à charge	83 691 €	76 608 €	59 627 €
Six personnes ou une pers. seule avec quatre personne à charge	94 176 €	86 207 €	67 200 €
Par personne supplémentaire	10 494 €	9 606 €	7 496 €

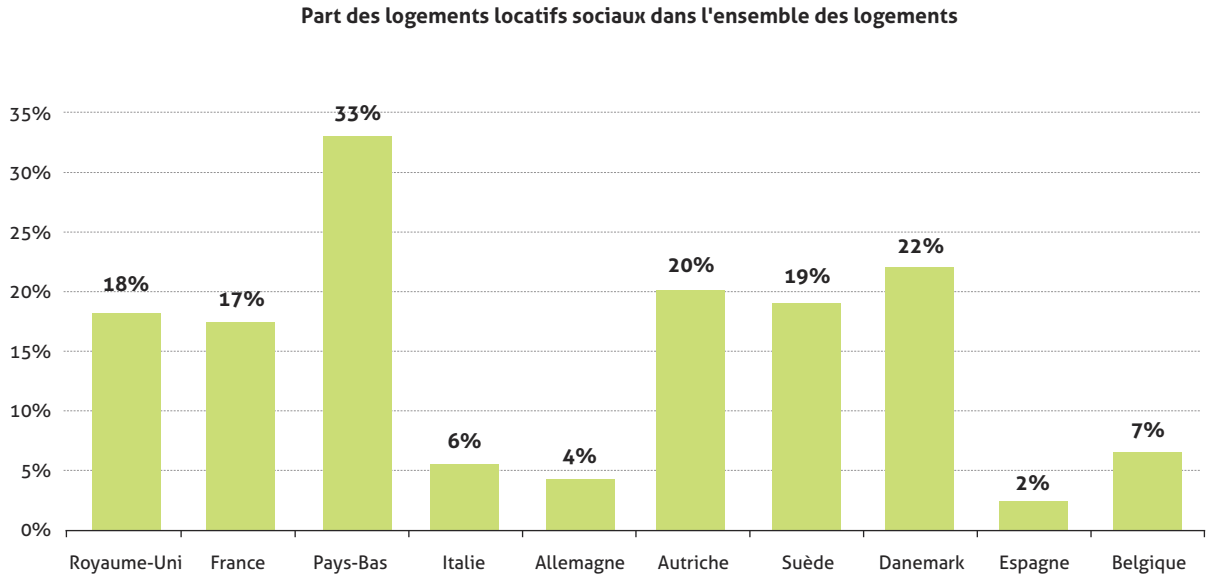
Jeune ménage : couple marié (ou concubins cosignataires du bail), sans personne à charge, dont la somme des âges est au plus égale à 55 ans.

Le logement social en Europe

Housing Europe, Observatoire du logement social, 2015



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



Si dans les pays scandinaves le parc social est en croissance, il est stable au Royaume-Uni, Pays-Bas et Belgique et en régression en Allemagne et en Autriche.

GLOSSAIRE

AEREL	Association d'étude et de recherche en économie du logement
ANAH	Agence nationale de l'habitat
ANRU	Agence nationale pour la rénovation urbaine
APL	Aide personnalisée au logement
CNAF	Caisse nationale d'allocation familiale
CGDD	Commissariat général au développement durable
DHUP	Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages
DOM	Département d'outre-mer
ENL	Enquête nationale sur le logement (INSEE)
EONIA	European overnight index average (taux du marché interbancaire européen au jour le jour)
ESH	Entreprises sociales pour l'habitat
ICC	Indice du coût de la construction
INSEE	Institut national de la statistique et des études économiques
IPC	Indice des prix à la consommation
IRL	Indice de référence des loyers
LDD	Livret de développement durable, succède au CODEVI
OPH	Office public de l'habitat
OPS	Occupation du parc social (enquête)
PEEC	Participation des employeurs à l'effort de construction (1% Logement)
PLAI	Prêt locatif aidé d'intégration
PLI	Prêt locatif intermédiaire
PLS	Prêt locatif social
PLUS	Prêt locatif à usage social
PLUS-CD	Prêt locatif à usage social - Construction Démolition
PNRU	Programme national pour la rénovation urbaine
RPLS	Répertoire du parc locatif social
SEM / EPL	Société d'économie mixte / entreprise publique locale
SITADEL	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
SOeS	Service de l'observation et des études statistiques
TFPB	Taxe foncière sur la propriété bâtie

Ce document est disponible sur le site de l'USH :
www.union-habitat.org

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

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

14 rue Lord Byron
75384 PARIS Cedex 08
Tel : 01 40 75 78 00
Fax : 01 40 75 79 83
www.union-habitat.org

PHOTO : DR ARCHIPEL HABITAT (OPH) ET HABITATION FAMILIALE (COOP) - CESSON-SÉVIGNÉ (35)