



Les Offices d'HLM en 2004

Les logements

Les Offices

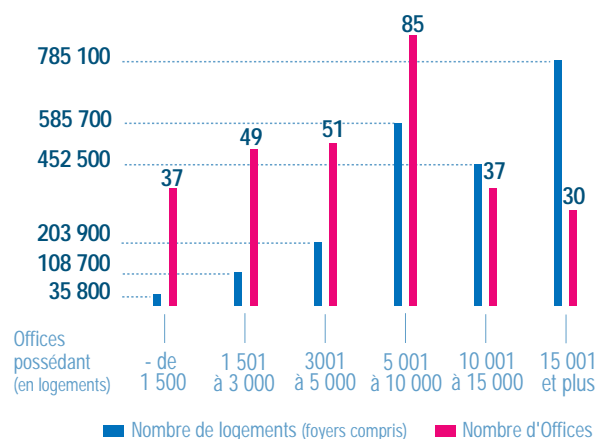


Les logements, les Offices

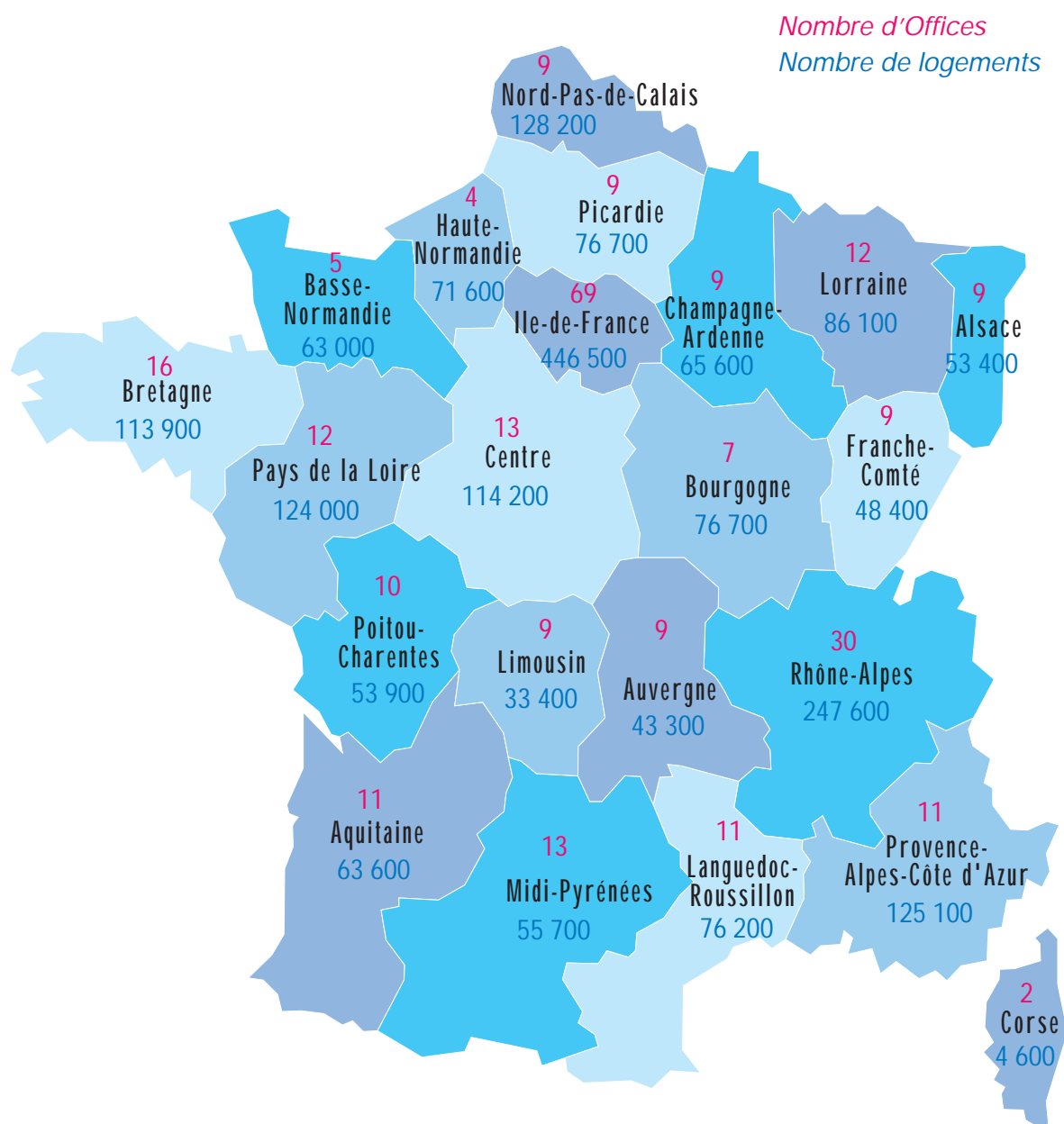
Les 289 Offices sont des établissements publics locaux : fin 2004, 197 sont rattachés à des communes ou à des groupements de communes (11 Offices de communautés urbaines, 4 Offices de communautés d'agglomération, 9 intercommunaux), 92 sont rattachés à des départements (un Office est interdépartemental pour l'Essonne, le Val d'Oise et les Yvelines ; la Lozère et les Alpes-de-Haute-Provence n'ont pas d'Office d'HLM).

La taille moyenne du patrimoine locatif est de 7 510 logements ou équivalent-logements par Office. Près d'un quart du patrimoine est représenté par 19 Offices de plus de 20 000 logements. Le plus petit Office gère 30 logements, le plus important 99 550.

Les Offices et leurs logements



Les Offices et leurs logements locatifs



Total France entière : **289 Offices publics (OPHLM et OPAC)**
2 171 700 logements (foyers compris)



Les logements

Les Offices possèdent 2 066 000 logements et 105 700 équivalent-logements, ainsi que 629 200 parkings ou garages (loués à 76%) et 21 000 locaux commerciaux.

En outre, 116 Offices gèrent 25 200 logements pour le compte de tiers : collectivités locales (6 300 logements gérés par 83 Offices), autres organismes d'HLM (12 200 logements, 10 Offices).

Les Offices accueillent plus de 1,9 million de ménages, représentant près de 4,5 millions de personnes logées. Plus d'un ménage sur deux est bénéficiaire de l'APL. La composition familiale des ménages fait apparaître une grande proportion de personnes seules et une augmentation constante du nombre de familles monoparentales. Près de deux ménages locataires sur trois pourraient se voir attribuer un logement à loyer minoré (PLALM, PLAI).

Près de quatre demandeurs sur cinq ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds de ressources HLM : deux demandeurs sur cinq ont des ressources fragiles (emplois précaires, chômage).

77% des attributions de l'année ont été faites à des ménages disposant de ressources inférieures à 60% des plafonds HLM. Les mutations internes représentent une attribution sur cinq.

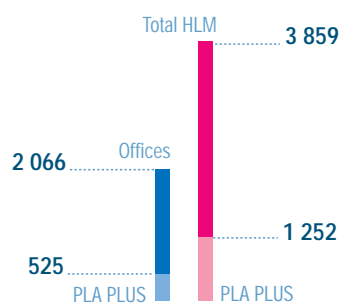
Les statistiques détaillées complémentaires concernant l'occupation sociale des Offices sont disponibles dans le document intitulé :

"LES OFFICES EN 2004 - Données sociales".

Les 2 066 000 logements locatifs des Offices représentent 54% du patrimoine HLM. Les Offices ont 59% du patrimoine HLM hors PLA, 42% des PLA : 88% de ces logements sont en collectifs.

Les Offices : 54% du patrimoine HLM

en milliers de logements hors foyer



Les deux tiers des logements des Offices sont dans les unités urbaines de grandes tailles :

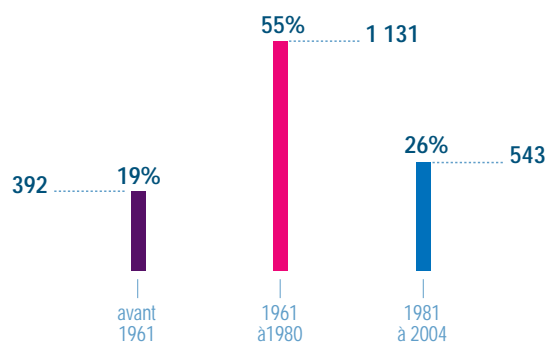
- Ile-de-France (zone 1) : **411 200 logements** (20%)
- + 100 000 hab. (zone 2) : **860 200 logements** (42%)
- autres (zone 3) : **794 600 logements** (38%)

Les Offices sont aussi propriétaires de **2 917 foyers** comportant 195 000 places (105 700 équivalents logements) principalement destinées à des personnes âgées (81 200), des étudiants (62 000) et des jeunes travailleurs (20 000).

Le patrimoine de logements locatifs a été principalement construit avant 1980 (74%) et particulièrement dans la période de forte construction de logements sociaux entre 1948 et 1975 (58%). L'âge moyen des logements est de 32 ans.

Logements : 74% construits avant 1980

en milliers de logements hors foyer



Voir informations complémentaires dans les annexes

Les zones urbaines sensibles

- 705 200 logements (34,1% du patrimoine des Offices) sont en ZUS (31,4%) ou en zones de redynamisation rurale (2,7%). Cette proportion est supérieure à ce que l'on observe pour l'ensemble du patrimoine HLM (total 32% dont ZUS : 29% et ZRR : 3%).
- 204 Offices gèrent des logements en ZUS ; pour un tiers d'entre eux les logements en ZUS représentent la moitié de leur patrimoine.

LE CONVENTIONNEMENT LOCATIF

98% des logements sont conventionnés. Les conventions résultent des financements PLA (24%) et PALULOS (56%), et de la signature d'accords-cadre sans travaux d'amélioration (15%) :

- le patrimoine locatif est entièrement conventionné dans 133 Offices ;
- 139 Offices possèdent des logements intermédiaires ;
- les logements non conventionnés (58 800) se répartissent en 46 100 logements aidés antérieurement à la loi de 1977 et 12 700 logements intermédiaires ou autres logements.

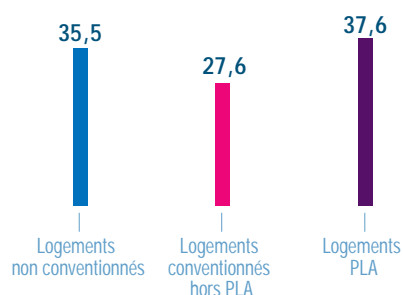
LES NIVEAUX DE LOYER

Le loyer moyen mensuel est de 266 euros par logement. Il faut toutefois relever les disparités de niveaux moyens mensuels :

- entre les logements PLA (332 euros par mois*) et les autres logements : les logements non conventionnés (313 euros par mois*) et les logements conventionnés hors PLA (244 euros par mois*) ;
- entre les zones de financement pour les logements PLA, le loyer moyen (en euros par m² de surface corrigée) est de 41,9 euros en zone 1 et de 34,6 euros en zone 3 ; pour les logements non conventionnés, le loyer moyen est de 36 euros en zone 1 et de 28,7 euros en zone 3 ; pour les logements conventionnés hors PLA, le loyer moyen est de 31 euros en zone 1 et de 25,2 euros en zone 3.

*calculé sur la base d'un logement d'une surface corrigée moyenne de 106 m².

Taux de loyers moyens annuels en €
par m² de surface corrigée



LES CHARGES LOCATIVES

Le niveau moyen mensuel des charges locatives est de 80,8 euros par logement. L'écart entre la zone 1 (14,1 euros par m² de surface corrigée) et les autres zones (8,3 euros par m² de surface corrigée) est élevé. Il peut s'expliquer par la structure du patrimoine, la concentration de logements collectifs en région parisienne et le niveau des services collectifs en zone 1 (chauffage, eau, services de proximité...).

En 2004, le montant moyen des charges locatives a augmenté en passant de 950 euros au logement en 2003 à 970 euros.

Voir informations complémentaires dans les annexes



Répartition des Offices et des logements en 2004

	Nombre logements collectifs	Nombre de logements individuels	Nombre d'équivalent-logements en foyers	Nombre total de logements
177 OPHLM	736 800	97 700	41 000	875 500
43 Départementaux	256 900	70 200	21 400	348 500
124 Municipaux	412 800	24 200	17 900	454 900
3 Intercommunaux	17 600	500	300	18 400
5 Communautaires (en CU)	45 300	1 800	1 300	48 400
1 Communautaire (en CA)	2 700	600	0	3 300
1 Communautaire (en CC)	1 500	400	100	2 000
112 OPAC	1 085 800	145 700	64 700	1 296 200
48 Départementaux	629 400	107 600	38 000	775 000
1 Interdépartemental	37 600	1 700	1 200	40 500
49 Municipaux	290 700	24 100	16 900	331 700
5 Intercommunaux	23 600	3 900	1 100	28 600
6 Communautaires (en CU)	76 900	5 100	3 900	85 900
3 Communautaires (en CA)	27 600	3 300	3 600	34 500
Ensemble	1 822 600	243 400	105 700	2 171 700

CU : communauté urbaine

CA : communauté d'agglomération

CC : communauté de communes

Participations des Offices dans des sociétés d'HLM et des SEM

Participations des Offices	SA HLM	SA coopératives	SEM
Nombre de sociétés	12 ¹	11	43
Patrimoine locatif	25 600		29 300 ²
Production locative	369		
Production en accession	176	403	

¹dont une SA HLM, actionnaire majoritaire d'une SA coopérative

²patrimoine conventionné et non conventionné pour les SEM

Les Offices sont actionnaires de référence dans ces SA HLM et actionnaires majoritaires dans ces SA coopératives.

Les Offices

Les Offices se répartissent en 177 Offices Publics d'Habitations à Loyer Modéré (OPHLM), établissements publics à caractère administratif, et 112 Offices Publics d'Aménagement et de Construction (OPAC), établissements publics à caractère industriel et commercial.

177 OPHLM

- 43 Offices départementaux (taille moyenne 8 100 logements)
- 124 Offices municipaux (taille moyenne 3 670 logements)
- 3 Offices intercommunaux (taille moyenne 6 130 logements)
- 5 Offices rattachés à des communautés urbaines (taille moyenne 9 680 logements)
- 1 Office rattaché à une communauté d'agglomération (3 300 logements)
- 1 Office rattaché à une communauté de communes (2 000 logements)

112 OPAC

- 48 Offices départementaux (taille moyenne 16 150 logements)
- 1 Office interdépartemental (40 500 logements)
- 49 Offices municipaux (taille moyenne 6 770 logements)
- 5 Offices intercommunaux (taille moyenne 5 720 logements)
- 6 Offices rattachés à des communautés urbaines (taille moyenne 14 320 logements)
- 3 Offices rattachés à des communautés d'agglomération (taille moyenne 11 500 logements)

En 2004, 7 OPHLM ont été transformés en OPAC et un Office a été regroupé avec un autre.

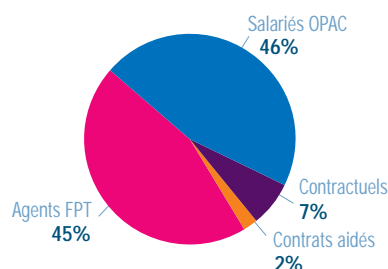
Coopérations entre organismes d'HLM

- 39 Offices participent à un GIE
- 10 Offices gèrent 12 200 logements pour le compte d'autres organismes d'HLM.

LES SALARIÉS, LES EMPLOIS

Au 31.12.2004, l'effectif des Offices était de **46 450 personnes**, correspondant à **44 400 emplois** (en équivalents temps plein).

Une dualité de statuts de personnels



En équivalents temps plein (ETP)

Statut FPT	23 620
- titulaires	20 260
- contractuels	3 360
Statut OPAC	20 780
Total	44 400

Avec une répartition entre OPHLM et OPAC

	OPHLM	OPAC
Statut FPT	18 770	4 880
• Titulaires	15 780	4 480
• Contractuels	2 990	-
Statut OPAC	-	20 260
Contrats aidés	370	520
S/Total	19 140	25 260
Total	44 400	

(en équivalents temps plein)

Les évolutions au cours des derniers exercices

en équivalent temps plein

ANNEES	2000	2001	2002	2003	2004
TOTAL	42 420	42 760	43 410	44 300	44 400

En 2004, 2 300 ETP ont été supprimés, dont 660 départs en retraite et 2 400 ont été créés.

Des informations complémentaires sur les résultats de l'enquête statistique annuelle de la Fédération sur les ressources humaines dans les Offices sont disponibles dans le document intitulé : "LES OFFICES EN 2004 - Les personnels - les emplois".



Contexte général

Après trois années de ralentissement de l'économie française, le produit intérieur brut a augmenté de 2,3% en 2004 (0,8% en 2003). La croissance a continué à être stimulée par la consommation des ménages et dans une moindre mesure par l'investissement. Le revenu disponible des ménages a progressé de 3,2% (1,7% en 2003). Le taux de chômage a continué à augmenter, moins vite cependant qu'en 2003 et s'établit à 10% contre 9,7% en 2003.

L'indice des prix à la consommation a connu une hausse modérée : 2,1% en moyenne annuelle. Les taux du marché monétaire sont restés à des niveaux très bas et les taux à long terme ont continué à baisser. Les taux des prêts au logement social sont restés stables, comme le taux du Livret A (2,25%).

L'indice du coût de la construction a progressé plus rapidement que l'indice des prix à la consommation et a tiré vers le haut les loyers indexés. L'augmentation des prix du marché immobilier s'est poursuivie à un rythme aussi rapide qu'auparavant : + 16% dans l'ancien en un an.

L'année 2004 a été marquée par l'installation de l'ANRU, créée par la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine d'août 2003. Par ailleurs, la loi relative aux libertés et responsabilités locales d'août 2004 a ouvert la possibilité pour l'Etat de déléguer des compétences en matière de financement du logement social (aides à la pierre) aux établissements de coopération intercommunale dotés d'un PLH et aux départements. Des délégations ont pu prendre effet à partir de janvier 2005. Enfin, dans le cadre de la loi de programmation pour la cohésion sociale de janvier 2005, qui prévoit la production de 500 000 logements sociaux en cinq ans, un accord signé en décembre 2004 par l'Etat et l'Union social pour l'habitat fixe un objectif de 390 000 logements à réaliser en cinq ans par les organismes d'HLM.

Un nouveau dispositif, le prêt social de location-accession (PSLA), a été mis en place début 2004 : il bénéficie du taux réduit de TVA et d'une exonération de TFPB de 15 ans.

La revalorisation des aides à la personne décidée au 1^{er} juillet 2003 a pris effet en mars 2004. Aucune actualisation n'a été décidée au titre de l'année 2004.



Construction et financement du locatif social

La construction en France a atteint en 2004 un chiffre record avec 363 000 logements jamais constaté depuis plus de vingt ans. La production de logements neufs a aussi connu une croissance de 16% en un an due à l'accession à la propriété et, dans une moindre mesure, au dispositif Robien.

Dans ce contexte, les organismes d'HLM (offices et sociétés) ont mis en chantier la construction de 44 200 logements locatifs sociaux (tous produits confondus) et de 3 940 logements en accession à la propriété et en location-accession.

L'activité des organismes d'HLM a toujours été représentée par les mises en chantiers recensées par les dispositifs fédéraux.

Avec la mise en œuvre du plan de cohésion sociale et de l'accord État-Union signé en décembre 2004 sur le volet logement social, les dispositifs professionnels suivront également chaque année le niveau de projets de constructions établis pour la programmation de l'année. Ces données seront consolidées par région et au niveau national et publiées dans les documents annuels.